

PLANINITIATIV

DETALJREGULERING FOR TUTEG

GBnr 49/2, 49/1 og 52/1 Stranda kommune

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-3 og §12-9



Planfremjar: Emdal Bygg AS

Plankonsulent: Arkitekt Linda Emdal MNAL, Emdal Bygg AS

Grunneiger: 49/2 - Knut Anders Langlo m/fl

49/1 - Ivar Jan Kristen Langlo

52/1 – Hilde Fauske m/fl

Dato: 20.02.23

**[EMDAL
BYGG AS**

1 Bakgrunn og prosess

Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske frå grunneigar av GBnr 49/2 om å regulere området til bustadformål. Det ligg føre ein opsjonsavtale mellom grunneigar og Emdal Bygg AS om kjøp av eigedommen dersom arealet kan regulerast til bustadformål. Kommunen ønsker høg utnytting då området er sentrumsnært. Det er også ønske om å regulere ein gangsti over 49/1 mot brua over Langloelva mot Vestborg. For å kunne legge avkjørsla til området overfor avkjørsla til Barlia er det medteke eit areal innafor 52/1.

Framdriftsplan:

Oppstartsmøte	02.11.22
Oppstartsmelding Nyss og kommunen sine sider	22.02.23
Frist for innspel til oppstartsmelding annonse	05.04.23
Behandling planforslag, kommuneadministrasjon	April-Juni 2023
1.gongs offentleg ettersyn	Juni 2023
6 veker frist for merknad 1.gongs ettersyn	August 2023
Behandling plan, kommuneadministrasjon	August-September 2023
2.gongs offentleg ettersyn	September 2023
6 veker frist for merknad 2.gongs ettersyn	November 2023
Eigengodkjenning Kommunestyre	Desember 2023

1.1 Formålet med planen

Hovudformålet med reguleringsplanen er:

- Regulere for bustadbygging
- Regulere for leikeplass
- Regulere for gangsti mot brua over Langloelva mot Vestborg

1.2 Planfremjar, plankonsulent, eigerforhold

Planarbeidet skal utarbeidast av arkitekt Linda Emdal MNAL for Emdal Bygg AS.

Grunneigar 49/2 –Knut Anders Langlo m/fl
 49/1 - Ivar Jan Kristen Langlo
 52/1 –Hilde Fauske m/fl

1.3 Tidlegare vedtak i saka

Området har vore forsøkt regulert tidlegare, men søknad om oppstart vart i fast utval for plansaker 13.02.14 avslått begrunna med at området ligg i kjerneområde for landbruk. Etter ny rullering av kommuneplanen vedtatt 23.06.2021 er området tatt ut av kjerneområde for landbruk.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det kan bli aktuelt med ein avtale for utbygging av gangvegen.

1.5 Krav om konsekvensutgreiing

Det er ikkje sett krav om konsekvensutgreiing for planarbeidet, men det er lagt til grunn at planarbeidet skal ha ein utvida planomtale med vurdering av kva konsekvensar og verknader planforslaget vil ha for landbruket.

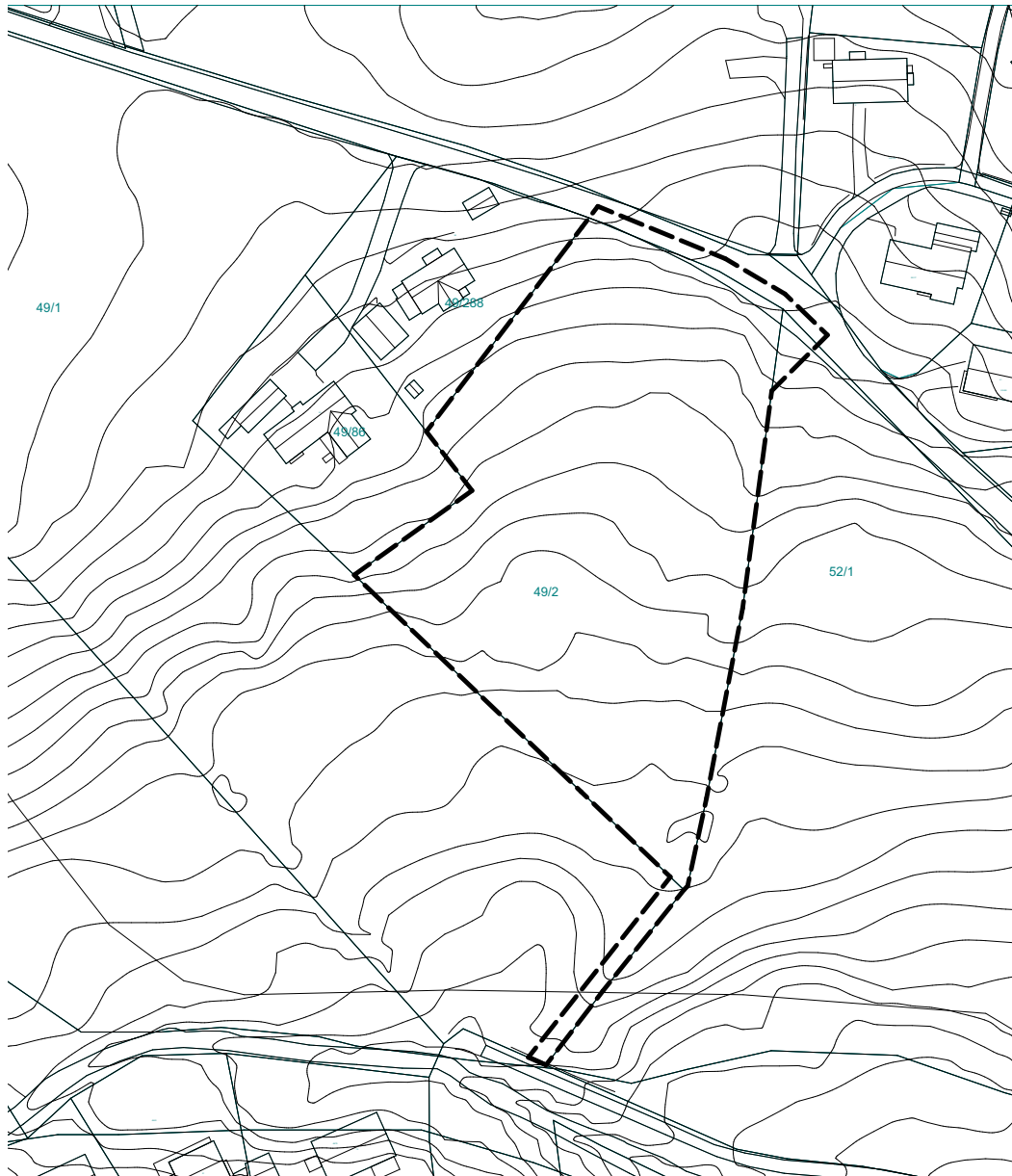
1.6 Planstart og medverknad

Varsel om oppstart vert utlyst i avisa Nyss og på kommunen sine nettsider, samt sendt direkte til direkte naboar.

1.7 Planavgrensing

Planområdet er på lag 7,7 daa. og er avgrensa som vist under.

Mot nord grensar planområdet til Ringstadvegen, mot vest/nordvest grensar ein til gbnr.: 49/288 og 49/86. Mot sør grensar planområdet til gbnr.: 49/1 og mot aust til gbnr.: 52/1 og 52/305 (kommunalt areal)



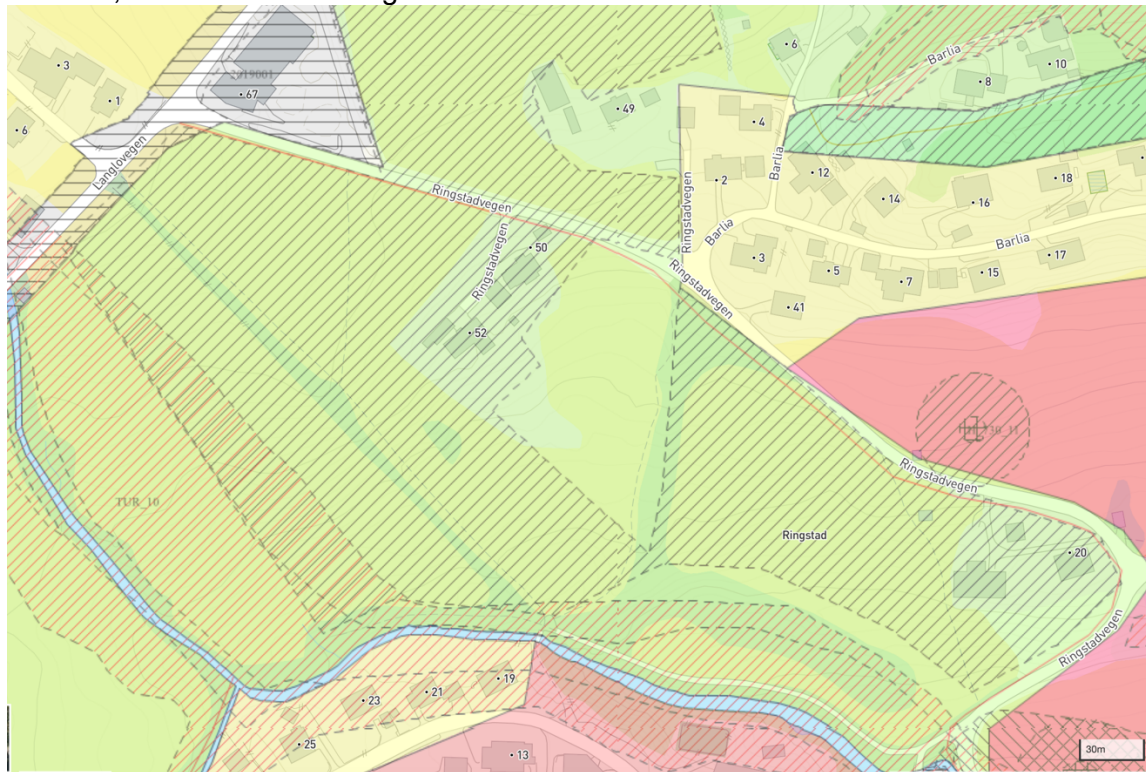
Kartutsnitt med plangrense

1.8 Formålet med planinitiativet

Planinitiativet skal gjere greie for formålet med planarbeidet og kva for problemstillingar som vil vere viktige i forhold til miljø og samfunn. Ein skal skildre relevante alternativ og korleis desse skal handsamast i planarbeidet. Planinitiativet skal vise planavgrensing. Det skal gjerast greie for planprosessen, deltakarar og opplegg for medverknad.

1.9 Overordna planer

Både ved oppstart og høyring av Kommuneplanens Arealdel vedtatt 23.06.21 sendte Emdal Bygg AS inn uttale med ønske om at området vert utlagt til bustadområde då eigedommen låg med omsynssone for kjerneområde for landbruk. Svaret frå administrasjonen den gong var at ein ikkje kunne endre formål utan å sende heile kommuneplanen på ny høyring, men omsynssona vart fjerna for å lettare legge til rette for endring av arealformål ved seinare anledning. Planområdet ligg i nærleiken av skule, idrettsstadion og i gangavstand til Stranda sentrum, dermed er det eit eigna område for bustader.



Kartutsnitt av Kommuneplanens Arealdel vedtatt 23.06.21

1.10 Gjeldande reguleringsplaner og tilgrensande planer

Det finst ingen reguleringsplan for området i dag. Tilgrensande planer i nord er Reguleringsplan for Barlia som ikkje er digitalisert.

1.11 Statlige retningslinjer og føringer

Lov om plandel i plan og byggelov av 15.06.2022

Veileder reguleringsplan av september 2022

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 14.mai 2019

2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

2018 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

T-5/99 B Tilgjengelighet for alle

N100 Veg – og gateutforming

2 Skildring av eksisterende tilhøve

2.1 Plassering

Planområdet ligg på Ringstad i Stranda kommune, like nedom det etablerte bustadområdet Barlia. Avstanden til Stranda sentrum er 2 km og det er om lag 500m til Fv.60 med busshaldeplass i Storgata.

2.2 Arealbruk

Planområdet har eit samla areal på 7,7 daa og består av Tutege GBnr 49/2 på 5,7 daa og GBnr 49/1 på 0,5 daa og 52/1 på 0,07 daa

2.3 Landskap og stedets karakter

Planområdet ligg i utkanten av eit belte med landbruksareal mellom Ringstad og Langlo, som er ein del av kjerneområde for landbruk. Arealet innafor planområdet er skrånande med om lag 1:10 mot sør. Rett nord for planområdet ligg to einebustader og på motsatt side av Ringstadvegen er det eit bustadområde med stor grad av einebustader langs veggen Barlia. Planområdet har gode solforhold og lite vind.



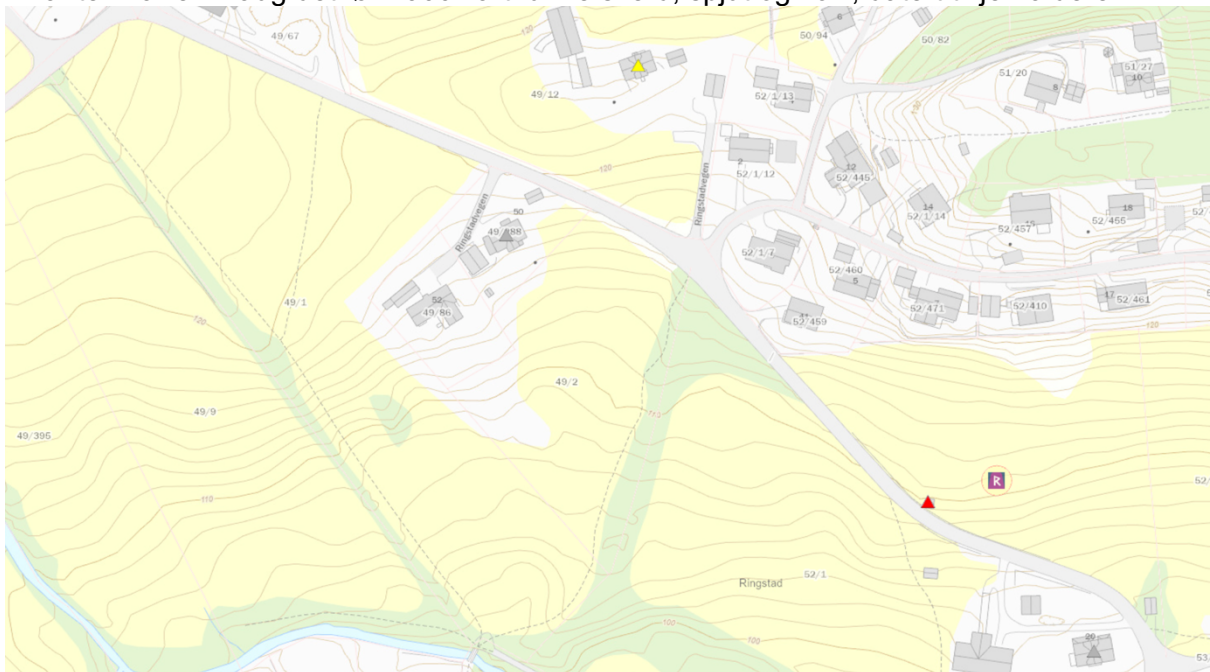
Skjermutsnitt frå Google Street View, sist oppdatert juli 2022



Skjermutsnitt fra Google Street View, sist oppdatert juli 2022

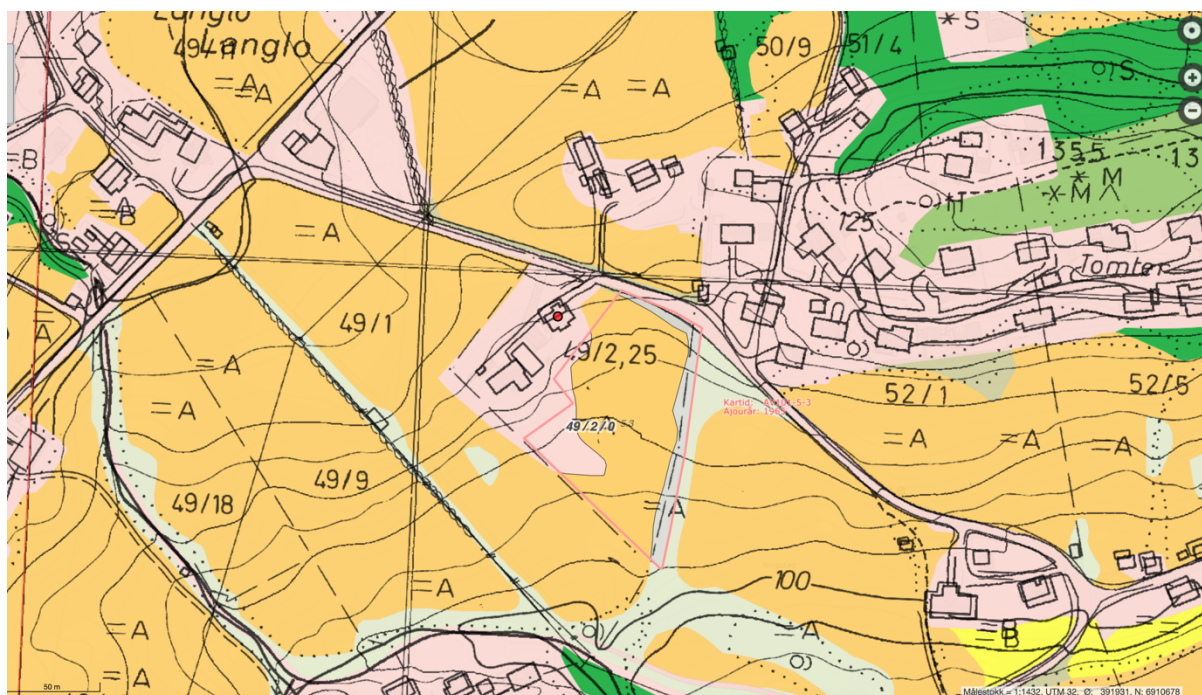
2.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikkje registrert verdifulle kulturminne innafor planområdet. Den raude trekanten aust for området er ei tørkarstove frå før 1900, men er ikkje registrert som freda bygg. Den lilla firkanten var ein haug det før 1900 vart funne sverd, spjut og kol i, datert til jernalderen.



Kartutsnitt fra miljøatlas.no

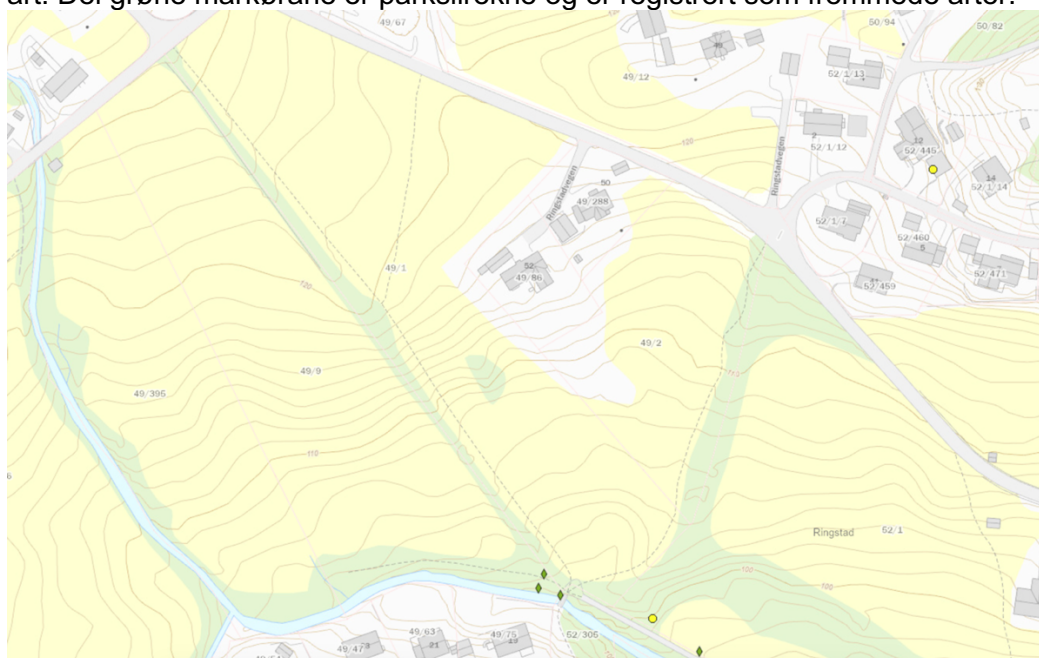
Langs grensa til 52/1 er det ei overgrodd steinrøys. For å undersøke om dette kan vere ein steinmur er det sjekka i markslagskart 1.utgave, men det er ikkje registrert noko mur her.



Kartutsnitt med ØK markslag 1.utgave fra gardskart.nibio.no

2.6 Naturverdier

Området er fulldyrka jordbruksareal og det er ikkje registrert spesielle naturverdier eller trua artar. Den gule prikken på kartutsnittet nedom er nordflaggermus og er registrert som trua art. Dei grønne markørane er parkslirekne og er registrert som fremmede artar.



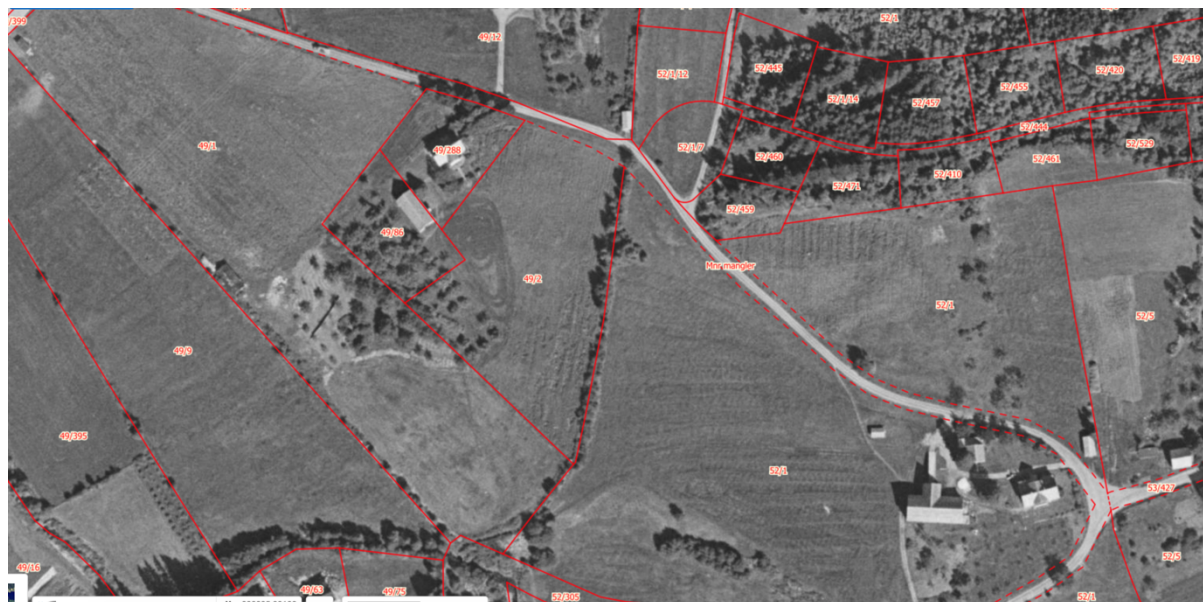
Kartutsnitt fra miljøatlas.no

2.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikkje registrert at området har verdi som friluftsområde. Det har tidlegare gått ein sti/trakk langs eigedomsgrensa til 52/1 mot aust, men ber no preg av at området er vassjukt, så eit nytt trakk på skrå over 49/1 har vorte etablert. Vintertida har området vest og syd for planområdet vorte nytta som trasé for fjellrennet Alperittet, men framtida for rennet er usikkert.

2.8 Landbruk

Området har ikkje vore i full drift sidan tusenårskiftet. Arronderinga er dårleg og marka kunne ikkje slåast i si heilheit. Arealet er vassjukt og kunne ikkje slåast med tunge maskiner, så sidan rundt 2010 har ikkje området blitt slått og det har no vokse att med krattskog. Det er kun 5,2 daa dyrkbar mark innafor det totale arealet på 7,5 daa. Det resterande arealet er veggrøft mot Ringstadvegen, vegetasjon i grensa mot 49/86 og ei brei steinrøys i nabogrensa mot 52/1.



Ortofoto historiske bilder 1961 fra kart.gislink.no



Ortofoto historiske bilder 2006 fra kart.gislink.no



Ortofoto historiske bilder 2012 fra kart.gislink.no



Ortofoto historiske bilder 2018 fra kart.gislink.no

2.9 Trafikkforhold

Planområdet vil få tilkomst via Ringstadvegen, med ein felles avkjørsle inn i planområdet. På motsatt side av Ringstadvegen ligg avkjørsla til Barlia.

2.10 Barns interesser og sosial infrastruktur

Planområdet ligg nær Stranda sentrum med barneskule, ungdomsskule og barnehagar. Næraste barneskule er Ringstad skule som ligg om lag 1,4 km frå planområdet. I ein avstand på 1 km ligg det to barnehagar, Ringstad Barnehage og Tusenfryd Barnehage. 1,2 km aust for planområdet ligg Mona Stadion med kunstgrasbane og friidrettsanlegg og leikeapparat. Det er ellers god tilgang på uteområder både sommar og vinter med akebakke på markane rundt og leik i skog.

2.11 Universell tilgjengelighet

Området skrånar med 1:10 med det vil vere godt muleg å legge til rette for universelt utforma uteområde og tilkomst.

2.12 Teknisk infrastruktur

Det er eksisterende VA-anlegg både sør og nord for planområdet, som det vil være mulig å kople seg til.

2.13 Grunnforhold

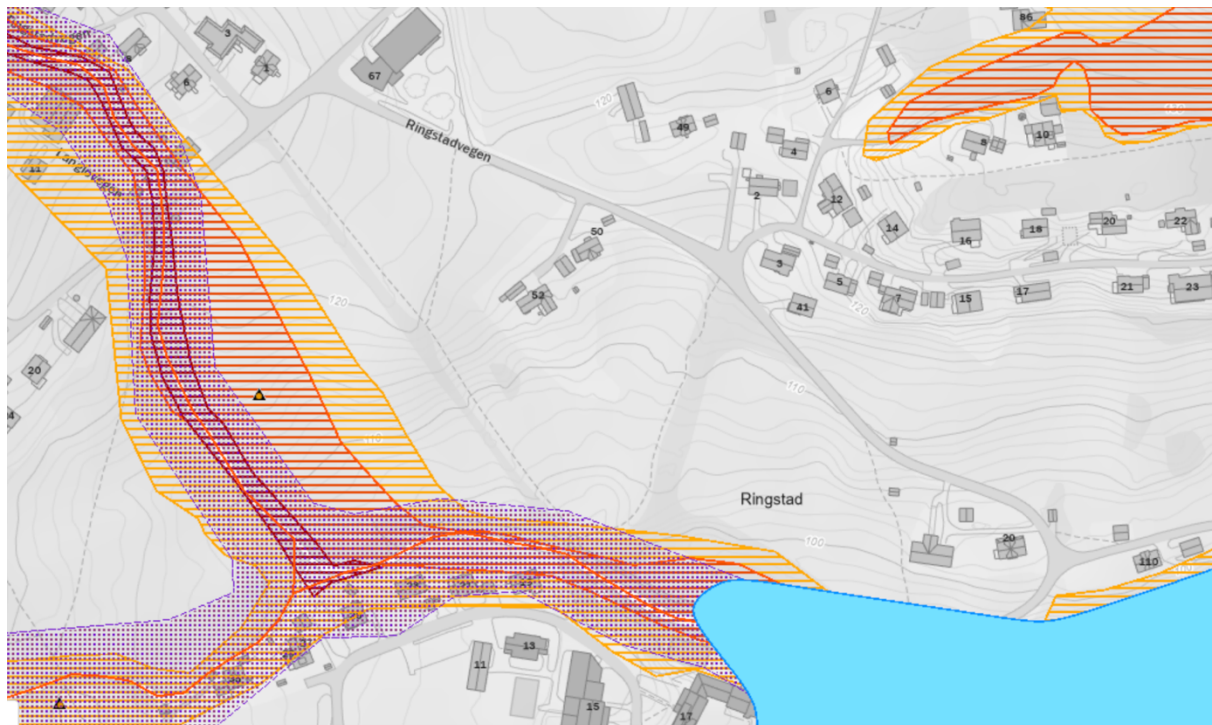
Det er fast morenemasse i grunn.

2.14 Støy og luftforurensing

Det er ingen problem med støy eller luftforurensing i området i dag. Det kan være noen støy fra helikopterlandingsstasjonen for NVE si overvåking av Åkerneset, men aktiviteten er tidsbegrensa og den registrerte støysona ligg utanfor planområdet.

2.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen generelle farer i området anna enn nedbygging av dyrkbar mark.



Kartutsnitt fra nve.atlas

2.16 Næring

Det er ingen næringsverksemd i området.

3 Beskrivelse av planforslaget

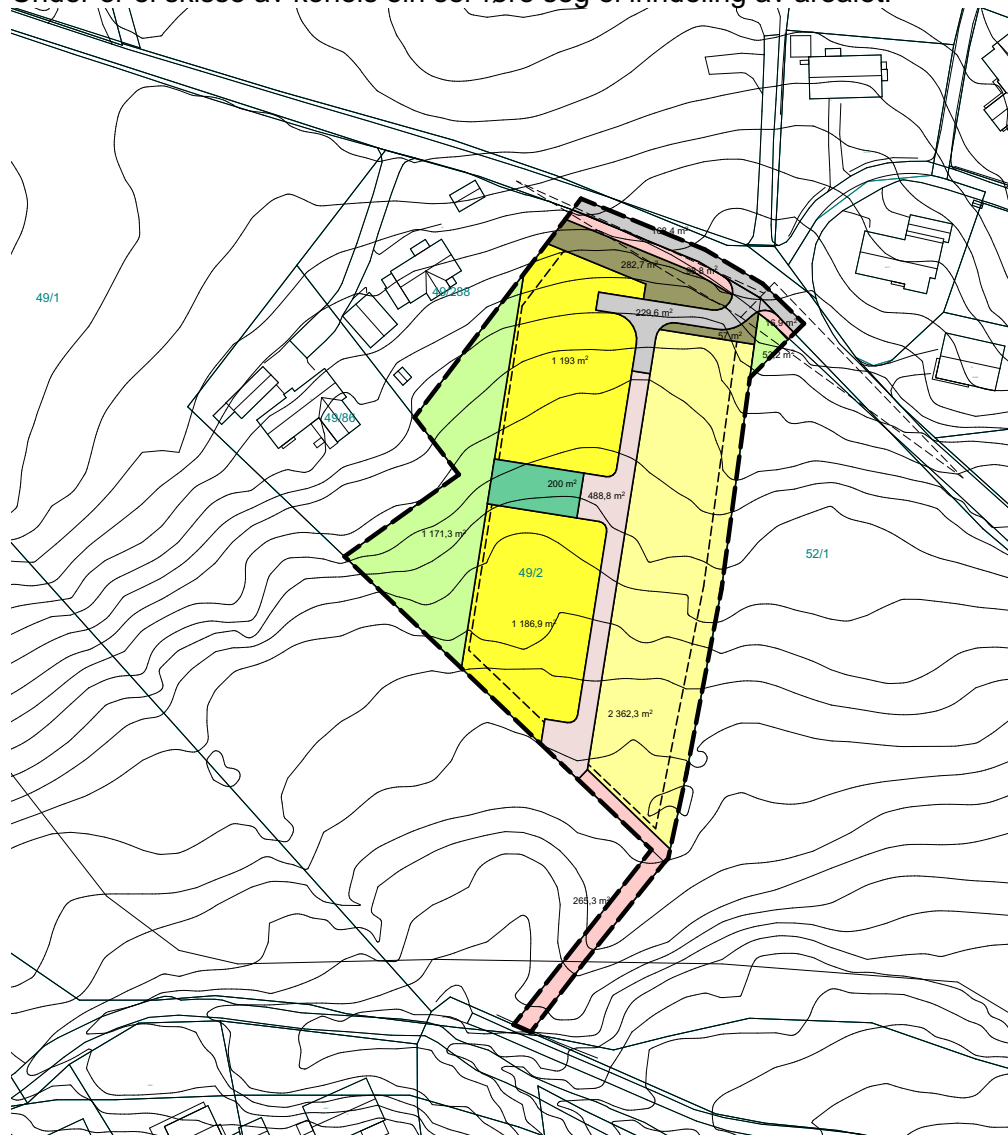
Planarbeidet er starta opp på bakgrunn av ønsket om å utvikle eigedomen til eit nytt bustadfelt nær Stranda sentrum. Hovudgrepet er å legge til rette for oppføring av frittliggande småhus i form av einebustader og tomannsbustader.

3.1 Arealbruk og reguleringsformål

Planområdet vil hovudsakleg vere eit reint bustadområde med interne vegar og tilhøyrande areal til leik og uteopphald. Det er ønskeleg å legge til rette for oppføring av både einebustader og tomannsbustader. Parkering vil kunne løysast inne på dei einskilde tomtene. Det skal settast av eige leikeareal og langs plangrensa i søraust blir det areal til tursti som kan knytast på internvegen gjennom området.

Planområdet vil ha tilkomst frå Ringstadvegen og det er lagt opp til ein felles avkjørsle som vil gi tilkomst til alle eigedomane innanfor planområdet. For å få avkjørsla ovenfor avkjørsla til Barlia er det medteke ein del av 52/1 i planområdet. Bustadane vil kunne ha universelt utforma tilkomst og uteareal. Alle tomtene kan knytast til V/A infrastrukturen som passerer og kryssar gjennom planområdet.

Under er ei skisse av korleis ein ser føre seg ei inndeling av arealet:



Kartutsnitt av vedlegg V01 Planskisse 090223

Punkta under vil utgreiast nærare under planarbeidet:

3.2 Bygningar og anlegg

-Høgde

-Grad av utnytting

-Antall bustader og parkeringsplasser

3.3 Uteopphald og leikeplass

3.4 Universell utforming

3.5 Tilknytning til infrastruktur

3.6 Trafikkløsning

3.7 Bumiljø og bukvalitet

3.8 Miljøoppfølging

3.9 Landbruksfaglige vurderinger

4 Konsekvensutredning

Planinitiativet er ikkje i samsvar med overordna plan, men kommunen finn likevel å kunne tilrå at det vert starta opp arbeid med detaljregulering med sikte på omdisponering av arealet frå LNF-område til område for bustadar.

Det skal i følge § 3 d i KU-forskrifta vurderast om planen kjem inn under kriteria i § 4. Det vil vere pkt. f som kan vere aktuell. Det meste av arealet er fulldyrka jordbruksareal, men arealet er ikkje i drift i dag. Arealet er vassjukt og ingen ønskjer å gjere nødvendige tiltak(grøfting) for at arealet skal vere drivverdig. Arealet er difor attgrodd på grunn av manglande drift. Det kan på denne bakgrunn sjå ut som arealet ikkje har stor verdi for landbruskverksemda og at det ikkje vil vere nødvendig med KU.

5 Verknader av planen

Her vert verknadar og konsekvensar av gjennomføring av planen omtala og vurdert.

Konsekvensar vert omtala når planen avviker frå vedteken oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller sarnfunn. Eventuelle avbøtande tiltak vert omtala.

Punkta under vil utgreiast nærare under planarbeidet:

5.1 Landskap

5.2. Bygningar og estetikk

5.3 Kulturmiljø

5.4 Naturmangfald

- Naturverdier

- Biologisk mangfold

- Verdifull vegetasjon

- Viltinteresser

- Økologiske funksjoner osv

5.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

5.6 Uteområder

5.7 Trafikkforhold

- Vegforhold

- Trafikkøkning/reduksjon

- Kollektivtilbud

5.8 Barns interesser

5.9 Universell tilgjengelighet

5.10 Energibruk, forureining og klimaverknader

5.11 Jordressurser

- 5.12 Teknisk infrastruktur
- 5.13 Kommuneøkonomi og næringsutvikling
- 5.14 ROS
 - Rasfare
 - Flomfare
 - Vind
 - Støy
 - Luftforurensning
 - Forurensning i grunnen
 - Beredskap og ulykkesrisiko
 - Andre relevante ROS tema

6 Innkomne innspel

Innkomne innspel vert samanfatta og kommentert.

7 Reguleringsføresegner

Saman med plankartet vil juridisk bindande reguleringsføresegner regulere planlagt utbygging i planområdet.

8 Avsluttende kommentar

Oppstart av privat planarbeid vert med dette kunngjort i henhold til Plan og bygningsloven (PBL) §§12-3 og 12-8.

Beste helsing,

Linda Emdal
Arkitekt MNAL
Emdal Bygg AS
post@emdalarkitekter.com
+47 91544039

Vedlegg: V01 Planskisse 060223
 V02 Sjekkliste ROS 060223
 V03 Skjema oppstartsmøte 211122
 V04 Vedtak oppstart 201222