

Forslag til detaljreguleringsplan for Dønheimgrenda på Strandafjellet i Stranda kommune



Dønheimgrenda sett frå vegen gjennom Andersgrenda på Roaldsida

Oppdragsgjevar:

46/4 Anlaug Furset v/Lars Vegar Furset
Tlf. 958 33394 E-post: lars@npg.no

Prosjektleder:

Grinaker Utvikling AS v/ arealplanleggjar/seniorrådgjevar Knut Sterud
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu
Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net

Brandbu 8. mars 2017
Revidert 18. august 2017

INNHALD

1. BAKGRUNN OG PROSESS	3
1.1 Forslagstillar og planleggarar	3
1.2 Grunneigarar og naboar	3
1.3 Bakgrunn, planstart og medverknad	4
1.3.1 Bakgrunn for planarbeidet	4
1.3.2 Planstart og medverknad	4
1.3.3 Innspel etter varsel om planstart	5
1.4 Prosess og avklaringar	6
1.5 Områdeavgrensing	7
1.6 Endring innanfor byggeområde	7
2. EKSISTERANDE TILHØVE OG VURDERINGAR	7
2.1 Kommunedelplanen for Hevsdalen	7
2.2 Reguleringsplanen for Hevsdalen sentrum	7
2.3 Arealdisponering	7
2.4 Lokalisering	8
2.5 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon	8
2.6 Naturmangfold	8
2.7 Fritidsbustader og anlegg i nærområdet	8
2.8 Infrastruktur, veg og parkering	9
2.9 Vatn, avløp, straum	9
2.10 Grønstruktur, friluftsliv og rekreasjon	9
2.11 Kulturminne	10
2.12 Landbruk	10
2.13 Støy	10
3. PLANFORSLAGET	10
3.1 Arealdisponering	10
3.2 Fritidsbustadar og arealbruk	11
3.3 Vegtilkomst og vegar	11
3.4 Straumforsyning og VA	12
3.5 Renovasjon	12
4. VERKNADER AV PLANEN	12
4.1 Landskap og estetikk	12
4.2 Naturmangfold	12
4.3 Vegar, trafikk og trafikktryggleik	13
4.4 Kulturminne	13
4.5 Friluftsliv og folkehelse	13
4.6 Skianlegg og alpintrasear	13
4.7 Barn og unge	13
4.8 Forureining inkludert klimaverknader	14
4.9 Kommuneøkonomi og næringsutvikling	14
4.9 Risiko og sårbarheit samla	14
VEDLEGG	14
REGULERINGSFØRESEGNER	15

1. Bakgrunn og prosess

1.1 Forslagsstillar og planleggarar

Planforslaget er utarbeidd på vegne av grunneigar Anlaug Furset v/Lars Vegar Furset på eigedomen Gnr/Bnr 46/4.

Planarbeidet er leia av Grinaker Utvikling AS v/arealplanleggar/seniorrådgjevar Knut Sterud. MjøsPlan AS v/GIT-konsulent Line Danielsen har medverka med planvurderingar og framstilling av digitale plankart.

1.2 Grunneigarar og naboar

Tiltakshavar og grunneigarar i planområdet:

Gnr/Bnr 46/4 Anlaug Reidun Furset, 6070 Tjørvåg

Grunneigarar i naboområdet:

Gnr/Bnr 46/1 Jostein Ståle Furset, 6200 Stranda

Gnr/Bnr 46/2 Lars Håkon Furset, Furset, 6200 Stranda

Gnr/Bnr 46/47 Kari Johanne Flataker, Gåseidmarka 52, 6015 Ålesund

Naboar i følge oversikt frå Stranda kommune:

Gnr/Bnr 46/1/1 Kenneth Lillerovde, 6200 Stranda

Gnr/Bnr 46/1/2 Per Magne Eggesbø, Høgtunvegen 11, 6017 Ålesund

Gnr/Bnr 46/1/3 Anja Jon Roaldsnes, Nordstrandfjørå 23, 6050 Valdeerøy

Gnr/Bnr 46/1/4 Tone Marie Sunde Gjerde og Arnleif Gjerde,
Saunesvegen 11, 6065 Ulsteinvik

Gnr/Bnr 46/1/5 Bård Rasmus Mork, Skrivarvegen 2, 6100 Volda

Gnr/Bnr 46/1/5 Helge Mork, Gate 785, 6700 Måløy

Gnr/Bnr 46/1/5 Linda Elizabeth Mork, Høgtunvegen 46, 6104 Volda

Gnr/Bnr 46/1/6 Alvhild Holst-Dyrnes, Åsemarka 6, 6017 Ålesund

Gnr/Bnr 46/1/7 Karin Johanne og Bertel Andre Pettersen,
Kyrkjehaugen 10, 6014 Ålesund

Gnr/Bnr 46/19 Rune Leif Hagebakk, Dalevegen 195, 6200 Stranda

Gnr/Bnr 46/20 Lars Oddbjørn Furset, Brundalsgrenda 2, 7058 Jakobsli

Gnr/Bnr 46/22 Knut Johan Hanken, Bøvegen 26, 5200 Os

Gnr/Bnr 46/21, 27 Else Karin Austnes, 6290 Haramsøy

Gnr/Bnr 46/24 Knut og Janne Petrine Bjune,
Ludvigdalen 7, 6013 Ålesund

Gnr/Bnr 46/26 Per Reidar Furset, Postboks 157, 6201 Stranda

Gnr/Bnr 46/28 Anne Karin Aurvåg og Svein Christian Sørum,
Ekebergåsen 61, 1900 Fetsund

Gnr/Bnr 46/28 Torill Anne Lie Aurvåg og Jan Aurvåg,
Sørestrandvegen 228, 6220 Straumgjerde

Gnr/Bnr 46/29 Kjell Arvid Storeide, Langelandsvegen 42, 6010 Ålesund

Gnr/Bnr 46/30 Gjertrud Løvøy, Åsemyrvegen 19, 6017 Ålesund

Gnr/Bnr 46/33 Signy og Terje Mork, Krissenvegen 5, 6200 Stranda

Gnr/Bnr 46/35 Aud Helen Skarbø, Hatlevika 20, 6016 Ålesund

Gnr/Bnr 46/37 Reidun Ingebjørg Furset, Jakobvegen 44, 6200 Stranda

Gnr/Bnr 46/40 Bjørn Bjåstad, Hareidsvegen 289, 6060 Hareid

Gnr/Bnr 46/47/1 Sverre Petter Bjåstad, Geilehøgda 11, 6060 Hareid

Gnr/Bnr 46/47/2 Kjellaug Engeset, 6265 Vatne

Gnr/Bnr 46/47/4 Berit Karin Dybvik, Nylendet 24, 6036 Mauseidvåg

Gnr/Bnr	46/2/1	Kjellaug Oma, Movegen 58, 6200 Stranda
Gnr/Bnr	46/47/3	Laader Berg AS Bedriftsidrettslag
Gnr/Bnr	46/47/5	Torill Olsvik Ryste, Kråmyrvegen 1, 6007 Ålesund
Gnr/Bnr	45/4	Bente Irene Alsaker, Buholen 23, 2005 Rælingen
Gnr/Bnr	45/4	Marit Kristin Alsaker, Aursnesvegen 4, 6230 Sykkylven
Gnr/Bnr	45/4	Reidun Britt Alsaker, Tynesvegen 36, 6230 Sykkylven
Gnr/Bnr	45/55	Bjørg Liv og Leif Kåre Otterlei, Veddegjerde 40, 6030 Langevatn
Gnr/Bnr	45/63 og 64	Merafta Eiendom AS, Alfheimveien 5 B, 1358 Jar
Gnr/Bnr	46/42	Astrid Langvatn Vollen. Skarpetegvegen 11 B, 6012 Ålesund
Gnr/Bnr	46/43	Tone Vollen Sperrevik, Myrlandsvegen 13 C, 6020 Ålesund

1.3 Bakgrunn, planstart og medverknad

Reguleringsarbeidet starta i 2011. Men av ulike grunnar sto planarbeidet stille inntil det vart varsla ny oppstart 30. november 2013. Det at planarbeidet har låge stille ei tid har også samanheng med at det ikkje har vore interesse for nokon regulering hos nabogrunneigar på eigedomen 46/2.

1.3.1 Bakgrunn for planarbeidet

Føremålet med planforslag er planlegging av fritidsbustader med tilhøyrande anlegg. Forslaget inneber ein endring innan planområdet i forhold til kommunedelplanen for Hevsdalen .

1.3.2 Planstart og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte i Stranda kommune 21. februar 2011. J.fr. vedlagt referat frå oppstartsmøtet. **Vedlegg 1.**

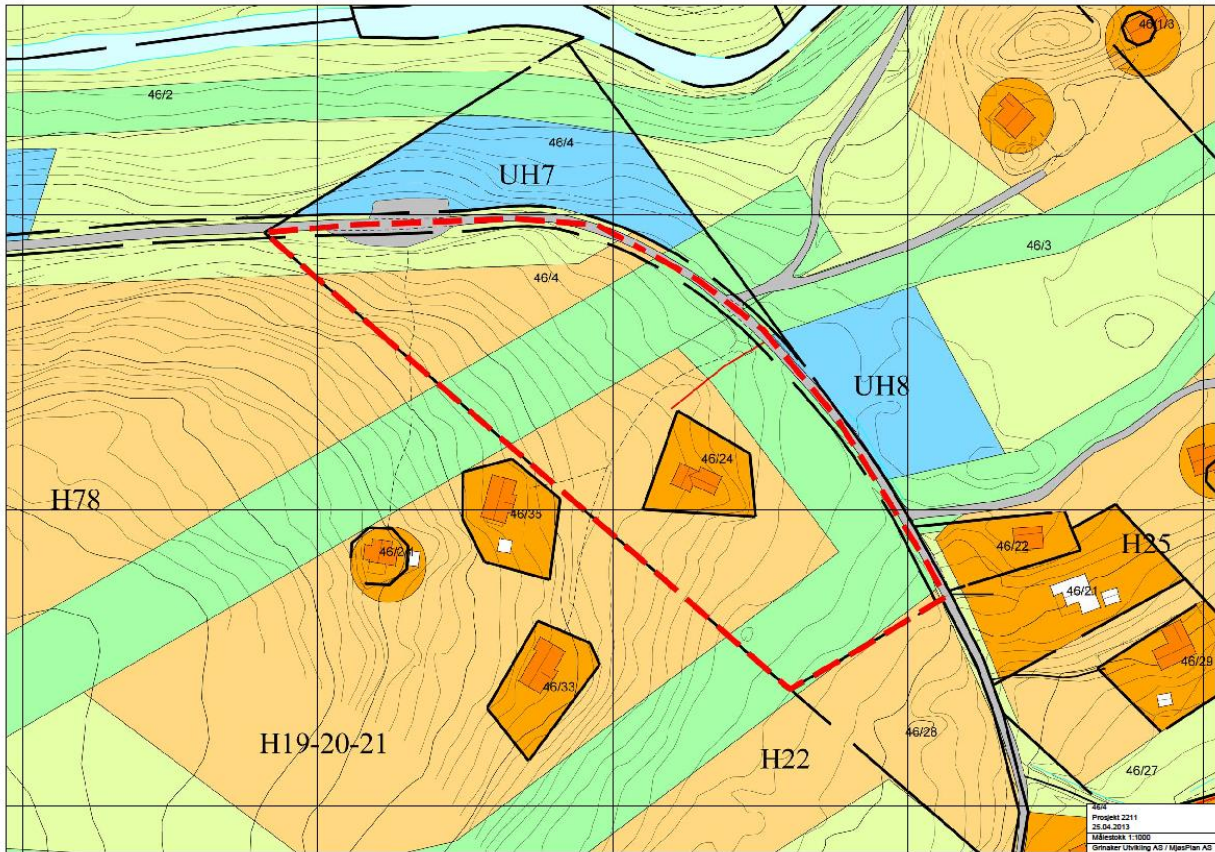
Brev med varsel om oppstart ble sendt til offentlege høyringsorgan og tilgrensande naboar 30. november 2013 med frist for merknad 24. januar 2014. J.fr. vedlagt brev. **Vedlegg 2.** Saman med varslingsbrev ble det sendt ut kart over planområdet lagt inn i kommunedelplanen (**Vedlegg 3**) og ortofoto med planområde (**Vedlegg 4**).

Oversikt over grunneigarar og naboar framgår av vedlagt oversikt . **Vedlegg 5.**

Planstart ble meldt sett i verk i Sunnmøringen 16.12.2013. **Vedlegg 6.** I tillegg varsla kommunen oppstart på heimesida si. Høyringsfristen ble sett til 24. januar 2014.

Fast utval for Plansaker i Stranda kommune fatta samrøystes vedtak i sitt møte 23.01.2014 i sak PLA-005/14 kor dei tilrår oppstart av planarbeidet for UH7 og for områda H78 og H19-H21. **Vedlegg 7.**

Det har ikkje vore merknader frå hytteigarar i nærleiken, men det har tvore god dialog meg eigar av den einaste bebygde tomte i planområdet (46/24) om planløysingar.



Planområdet vist med rødmerka grense i kommunedelplanen for Hevsdalen.

1.3.3 Innspel etter varsel om planstart

Norges vassdrags-og energidirektorat – brev datert 20.01.2014. Vedlegg 8:

Dei viste til NGIs sine aktsemdkart for snø- og steinskred. Dette kartet syner at mindre delar av planområdet kan vere skredutsett. Dei ber om at skredfaren blir vurdert dersom det skal byggast innanfor aktsemdområdet.

Dei ber også om Fursetelva vert vurdert i høve til flaum og erosjon og tilrår at elva med kantsone vert regulert til «Natur og friluftsliv».

Våre kommentar:

Området ble vurdert av NGI mht sannsynlegheit for skredtypane snøskred, steinskred og jord- og flaumskred i samband med utarbeiding av kommunedelplanen for Hevsdalen. Kartlegginga syner at det ikkje er skredfare i området avsett til utbyggingsformål.

Det er ikkje nødvendig med tiltak i området. Merknaden er ikkje tatt til fylgje.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal – brev datert 30.11.2014. Vedlegg 9:

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med kommuneplanen. Fylkesmannen har ikkje spesielle innspel til planområdet.

Vår kommentar:

Mesteparten av planområdet er markert som område for bygningar og anlegg og idrettsanlegg (skiheistrasear). Det er forslag om endring i arealbruken på desse to

mindre områda for framtidig skitrekk, da Strandafjellet Skisenter ikkje ser på desse som aktuelle for føremålet. Brevet er delvis tatt til fylgje.

Møre og Romsdal fylkeskommune – brev datert 03.01.2014. Vedlegg 10:

Møre og Romsdal fylkeskommune har ingen særskilde merknader til oppstart av planarbeid.

Vår kommentar:

Brevet er tatt til fylgje.

Statens vegvesen - brev datert 27.01.2014. Vedlegg 11:

Dei viser til tidlegare skriv i høve til eksisterande kryss ved Hevsdalsheimen. Dei påpeikar at dei ikkje vil tillate bruk av avkøyrsla ved Hevsdalsheimen for nye felt utover UH5 og UH6. Dei viser til nytt kryss som er detaljregulert i plan datert 14.03.2012 for areal for campingplass.

Dei stillar krav om rekkefølgekrav og at området ikkje kan byggast ut før ny avkøyrsla frå fylkesveg 60 vert bygd. Dei kjem med varsel om motsegn dersom detaljplanen ikkje inneheld rekkefølgekrav om ny avkøyrsla.

Våre kommentarar:

Brevet er tatt til fylgje ved at rekkefølgekrav om at nytt kryss frå Fv. 60 må vera opparbeid før området kan byggast ut.

Behandling i Rådet for funksjonshemma i møtet 13.03.2014.

Vedtak i sak FUN-005/1411 Vedlegg 7

Påpeikar at universell utforming skal leggjast til grunn for utarbeiding av reguleringsplan for del av Gnr/Bnr 46/4.

Våre kommentarar:

Brevet er tatt til orientering.

1.4 Prosess og avklaringar

Oppstartsmøte vart gjennomført i Stranda kommune 21. februar 2011. I referatet frå oppstartsmøtet vart det påpeika at heile planområdet H19, H20, H22, H23 og H78 skal regulerast samla. Naboområdet i sør, som ligg inntil planområdet og er ein del av H22, er tidlegare regulert for seg sjølv.

Nabogrunneigar på eigedomen Gnr/Bnr 46/2 har ikkje vore interessert i regulering på sin eigedom. Føresetnad for felles reguleringsplan har dermed ikkje vore til stade. Dette er drøfta med kommunen i fleire møter og ein har vorte einige om ein eigen plan for området.

Forholdet til dagens tilkomst ved Hevsdalsheimen og ny tilkomst og ny bru over Fursetelva har også vorte drøfta ved fleire høve. Dagens tilkomst er ikkje stengt, men Statens Vegvesen påpeikar at dei no vil stille krav om ny avkøyrsla.

Det har vore god kommunikasjon med hytteigar i planområde om planløyisingar.

1.5 Områdeavgrensing

Denne reguleringsplanen omfattar eit areal på totalt ca. 16,2 daa. Området er avgrensa av «sætervegen» mot nord og aust. Mot søraust grenser området mot eigedomen Gnr/Bnr 46/28 kor det er fremma egne reguleringsplanar for UH7 og UH8.

Planområdet grenser mot eigedomen 46/2, kor det ikkje har vore interesse for regulering.

1.6 Endring innanfor byggjeområde

I kommunedelplanen for Hevsdalen ligg det to grønnkorridor/trasear for skianlegg /heistrase til Furset trekket. Dette er tatt opp med Strandafjellet Skisenter som har gjeve klårt uttrykk for at desse områda for mogleg skitrek ikkje er aktuelle i framtida. På denne bakgrunnen er desse to områda teke inn som mogleg byggjeområde for å sikre ein god løsnings og naturleg utnytting av området. Vi viser også til pnkt. 2.1.

2. Eksisterande tilhøve og vurderingar

2.1 Kommunedelplanen for Hevsdalen

I kommunedelplanen for Hevsdalen av 24.05.2007 er planområdet del av to byggeområder for fritidsbebyggelse. Dette er områdene H78 og H19-H20-H21. I tillegg ligg den nedre del av to trasear for skiheis (idrettsanlegg) i planområdet.

Mesteparten av disse to områdene ligger på eigedomen Gnr/Bnr 46/2, kor det ikkje har vore nokon interesse for regulering. Det er ikkje aktuelt å bruke dette området som del av alpinanlegget på Fursetsida etter avklaring med skisenteret.

I kommunedelplanen er det stilt krav om felles plan for fire områder:

- H19, H20 og H21: Ein mindre del stikker inn i det sentrale planområdet.
- H22: Mindre område kor det er godkjent eigen reguleringsplan.
- H78: Ein mindre del stikker inn i den nordvestre delen av planområdet

Området er splitta opp gjennom to alternative trasear for idrettsanlegg (skitrek). Det har i løpet av prosessen blir klårlagt at det ikkje er aktuelt med trekk i desse to traseane.

2.2 Reguleringsplan for «Del av Hevsdalen sentrum» og andre planer

Reguleringsplanen for «Del av Hevsdalen sentrum» grenser inntil planområdet med blant anna dei to områda UH7 og UH8 for erverv (meir konsentrert bebygging). Begge desse områda er regulert.

I reguleringsplanen er det vist ny hovudtilkomst til Fursetsida. Dette er fulgt opp med eigen detaljreguleringsplan for ny hovudtilkomst i regi av Stranda kommune.

2.3 Arealdisponering

Arealdisponeringa visast på plankartet 18.08.2017.

2.4 Lokalisering

Planområdet er lokalisert til Fursetreset i den sentrale delen av Hevsdalen.



Planområdet i den nedre delen av bildet med Fursetvegen og dagens tilkomstveg til nokre hytter sentralt i planområdet.

2.5 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon

Planområdet består av ei slak heling og eit platå med lauvtrevegetasjon og enkelte furutre i den øvre delen. Terrenget flatar ut i nedre del mot vegen.

Den søraustre delen består av delvis forsumpa mark og er eit forholdsvis ope landskap. Dette arealet er i liten grad eksponert frå området lengre nord og frå fylkesveg 40. Dette området heller mot søraust og er enkelt å drenere.

Beliggenhet tilseier at området nærmast vert ein del av konsentrert bebygging i UH7.

2.6 Naturmangfold

Området er vurdert i tråd med naturmangfaldlova. Det er ikkje registert viktige naturtypar i planområdet i DN's naturbase.

2.7 Fritidsbustader og anlegg i nærområdet

Det ligger ein fritidsbustad på tomt Gnr/Bnr 46/24 sentralt i planområdet i dag. Det har vore dialog med hytteeier om arealbruk i nærområdet.

I tillegg ligg det tre hytter (46/33, 46/35 og 46/44) på naboeigedomen Gnr/Bnr 46/2 litt lengre opp i lia. To av desse tomtene brukar tilkomst via planområdet. Mindre tilkomstveg ble utbedra til tomt 46/33 i 2015, men det ble gjort oppmerksom på at tilkomstvegen kunne bli justert som følgje av denne planen.



Den einaste hytta (46/24) i planområdet i dag, sett mot sørvest. Vegen er mindre tilkomstveg til tomte 46/33 som ligg på naboegedomen 46/2.

2.8 Infrastruktur, veg og parkering

Det går heilårsveg forbi planområdet i dag. Denne vegen er etablert som tidlegare seterveg, men brukast i dag som tilkomstveg for ei rekke hytter i nærområdet på Fursetsida og Fursetreset. Vegen har ikkje tilfredsstillande standard eller bredde med sikte på framtidig, mogleg omfattande bruk.

Dagens veg har tilkomst frå Hevsdalsheimen. Vegvesenet har stilt krav om at det må byggjast ny avkjørsle frå fylkesvegen før planområdet blir teke i bruk. Kommunen har gjennomført regulering av ny avkjørsle og arbeidar med nå med prosjektering av ny avkjørsle og bru over Fursetelva. Dette prosjektet er svært viktig, då det har vore eit betydelig hinder for vidare utvikling på Fursetsida etter at Statens Vegvesen har motsette seg bruk av avkjørsle ved Hevdalsheimen.

2.9 Vatn, avløp, oppvarming og straum

Det er straumforsyning i nærområdet. Dagens hovudleidningar for vatn- og avløp går langs Fursetelva. En forlenging av VA-rør er anlagt opp mot planområdet og forsyner nokre hytter i nærleiken. Delar av denne leidningen må trolig flyttast og få betre dimensjonering.

Dette må avklårast nærmare av VA-konsulent som følgje av denne planen. Her må ein også ta stilling til om moglegheit for forlenging og dimensjonering av VA-leidning inn på naboegedomen 46/2 som har store områder for bygg og anlegg lengre opp i lia i kommunedelplanen.

2.10 Grønstruktur, friluftsliv og rekreasjon

Hovedskiløype for Fursetsida går i grønkorridor langs Fursetelva. I framtida skal del av denne korridoren brukast som både skiløype og turveg. I kommunedelplanen for Hevsdalen ligg det trasear for skiløype på andre sida av «sætervegen/Fursetvegen». Ein av traseane sør for UH8 vil krysse vegen på ein forholdsvis rett strekning med god oversikt. Det er gode moglegheiter for utøving av vintersport, friluftsliv og rekreasjon i nærområdet.

2.11 Kulturminne

Det er ikkje kjende kulturminne i planområdet.

2.12 Landbruk

Planområdet har inga verdi som skogbruksområde då består av lav bonitets skogsmark og forsumpa mark. Området er dessutan tidlegare lagt ut som byggjeområde i kommunedelplan for Hevsdalen.

2.13 Støy og støv

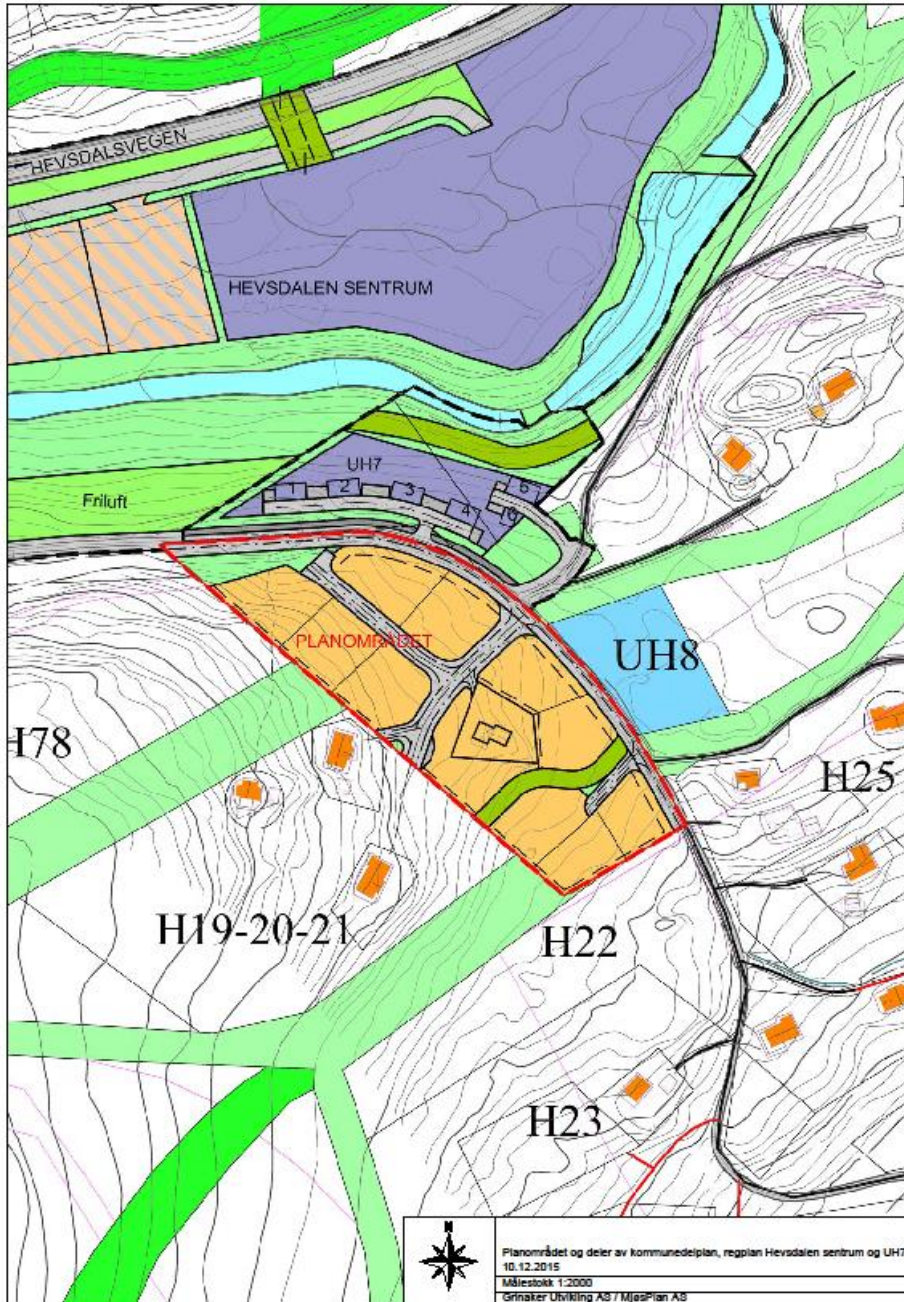
Området er ikkje nemneverdig belasta med støy frå Fv 60. Støv er ikkje noko problem om sommerhalvåret i dag. Med større trafikk i framtida vil dette kunne merkast av tomter langs sætervegen.

3. Planforslaget

3.1 Arealdisponering

Planområdet har eit totalt areal på ca. 16,2 dekar. Arealdisponeringa blir vist på plankartet datert 18.08.2017. Arealfordelinga framgår av tabellen under:

Arealkategori:	Feltnavn:	Arealformål:	Areal m2
BYGNINGAR OG ANLEGG:			
Fritidsbebyggelse	Tomtene 1-11	1120	11218 m2
Skiløypetrase		1420	613 m2
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:			
Kjøreveg	Del av sæterveg KV og KV1	2011	1938 m2
Anna veggrunn – Tekniske anlegg		2018	1772 m2
GRØNSTRUKTUR:			645 m2
Vegetasjon og anna areal	G1-G2-G3	3001	7970 m2
Sum:			16186 m2 ca. 16,2 daa



Planområdet I med tomter og vegar lagt inn i utsnitt av detaljreguleringsplan for Hevsdalen sentrum og kommunedelplanen for Hevsdalen. Dette visar dagens sæterveg, planlagde tomter og vegar, skiløype, UH7 og UH8 m.m.

3.2 Fritidsbustadar og arealbruk

Område avsatt til fritidsbebyggelse omfatter ca. 11, 4 daa, 11 nye tomter og en eksisterande tomt. Størrelsen på nye tomter ligger frå 750 kvm til ca. 1050 kvm.

3.3 Vegtilkomst og vegar

Det er ein enkel tilkomst til planområdet via dagens sæterveg. Denne er planlagt med 12 m reguleringsbreidde med 5 m køyrebredde.

Det vert opparbeidd ny privat veg på grunnlag av eksisterande, mindre tilkomstveg som går gjennom området i dag. Denne vegen vert regulert med 10 m

reguleringsbreidde og 5 m køyrebredde for å ta høgde for at denne også vil kunne fungere for fleire hytter i nærområdet på naboeigedomen Gnr/Bnr 46/2 om det vil bli interesse for det i framtida. Denne vegen vert vidareført der den går som tilkomst til tomta 46/33 i dag. Det er også planlagt ein tilfredsstillande parkeringslomme i planområdet for dagens hytter i nærområdet.

Mindre tilkomstvegar er regulert med 6 m reguleringsbreidde og 3 m køyrebredde. Det bør leggest vekt på avrunda vegskjeringar, helst på 1:2 (maks 1:1,5) og at det raskt blir påført markdekke og humus.

Tilknytning til, og vedlikehald av, vegane vil bli løyst etter modell frå § 53 i Veglova. Parkering for inntil 2 bilar blir lagt til grunn for kvar eining.

3.4 Straumforsyning og VA

Framtidig straumforsyning, vatn, avløp og eventuelt fiberoptikk for breiband bør samkøyrast i grøft i køyrevegar så sant dette er mogleg. Det bør være et mål at mest mulig av oppvarminga skjer i form jordvarme.

3.5 Renovasjon

Renovasjon bør samkøyrast med UH7 ved avkøyrsla til UH7 langs Sætrevegen.

4. Verknader av planen

4.1 Landskap og estetikk

Delar av planområdet er forholdsvis ope, men det ligg lågt i terrenget i forhold til andre områder på Fursetsida. Området som heilhet er av de områdene som ligg lågast i terrenget på Fursetsida, spesielt i forhold til større byggjeområder lengre opp i lia på naboeigedomen 46/2.

Den øvre delen av området vil vere noko eksponert frå den øvre delen av Roaldsida. Den østre delen av område er dominert av delvis grunn myr. Dette området vil ikkje ha noko fjerneksponering av betydning.

Avkøyrslle er lagt sentralt i området kor det ligg mindre tilkomst i dag, noko som gjev best terrengtilpassing, minst mogleg utfylling og best tilkomst til tomtene.

Godkjent detaljreguleringsplan for UH7 med leilegheiter ligg rett nord for den øvre delen av Dønheimgrenda. Dei fem tomtene i den øvre delen vert nærmast ei del av leilegheitene i UH7 i landskapsbildet. Vegetasjon i skåningen mot nord vil skjerme noko for desse.

Arealdisponeringa er fastlagd ut frå ei samla vurdering av omsyn til friluftsliv- og rekreasjonsinteresser, landskapsestetiske tilhøve, planlagt høg utnytting av UH7 i nærområdet og planlagt infrastruktur. En kan ikkje sjå at landskap

4.2 Naturmangfald

Kunnskapsgrunnlaget §8

Det er ikkje registrert viktige naturtypar i planområdet i naturbasen. I nærområdet ligg vegetasjonssona langs Fursetelva som reknast som viktig for miljøet. Det er elles ikkje kjennskap til trua artar eller naturtypar i planområdet.

Føre-var prinsippet §9

Føre-var prinsippet skal leggest til grunn slik at ein unngår vesentleg skade på naturmangfaldet. Ein meiner med dette at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg, og at føre-var prinsippet ikkje treng nyttast i dette tilfellet.

Prinsipp om samla belastning §10

Ein vurderer det slik at planforslaget ikkje får vesentleg verknad for naturmangfaldet, og at tiltaka i planen kan gjennomførast som planlagt.

4.3 Vegar, trafikk og trafikktryggleik

Ny avkørsle frå fylkesvegen og bru over elva er godkjent gjennom eigen detaljreguleringsplan i regi av Stranda kommune. Dagens sætreveg frå Hevsdalsheimen er allereie tilkomst for mange enheter i UH5 og UH6, samt tomter lengre opp. Dagens sætreveg må breddas ut og få ein betre standard for å ta høgde for stor trafikk i framtida i tråd med denne og andre detaljreguleringsplaner i området. Dette må vera eit fellestiltak for alle utbyggare/brukare i området.

Tilkomst inn i området ligg gunstig i terrenget med sikte på gode siktforhold og trafikkforhold. Det er lagt inn rekkfølgekrav i føresegnene om at ny avkørsle frå FV. 40 må vere på plass før ferdigattest blir gitt.

Konsekvensane for veg og trafikktryggleik er ikkje rekna som store.

4.4 Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne i planområdet.

4.5 Friluftsliv og folkehelse

Planområdet er lokalisert i eit område på Strandafjellet med flotte tilhøve for toppturar, langrenn og alpint i nærområdet. Dei planlagde hyttene vil betre tilhøva for utøving av vintersport, friluftsliv og for rekreasjon, og dermed vere positivt for folkehelsa.

Området ligg i nærområdet til hovedskiløype langs Fursetelva. Det er lagt inn kryssing av mindre skiløype i området som er samordne med løypetrase på naboeigendomen i øst. Konsekvensane for friluftsliv og folkehelse er klart positive.

4.6 Skianlegg og alpintrasear

I kommunedelplanen for Hevsdalen frå 2007 ligg det to alternative trasear for skitrekking gjennom området. I fylje eigare av Strandafjellet skisenter vil desse to traseane ikkje vera aktuelle i framtida. Grunneigar på naboeigendomen Gnr/Bnr 46/2 har også motset seg desse tiltaka. Det blir derfor ingen konsekvensar for Strandafjellet Skisenter og framtidig tilbod om alpint og skiaktiviteter om arealbruken her blir endra.

4.7 Barn og unge

Planområdet ligg som eit mindre område på Fursetreset, kor det i nærområdet er eit stort område med mogeligheit for friluftaktivitetar og preparerte skiløyper. Området på Fursetsida eignar seg godt for dei som skal lære å gå på ski, og alle andre.

Ein har ikkje sett behov for eige område for lek i dette området for 11 tomter, da lek og aktivitet for barn vil kunne utøvas på uteområdet i tilknytning til kvar enkelt fritidsbustad. Området er forholdsvis flatt og er heller ikkje egna for mindre akebakke.

4.8 Forureining inkludert klimaverknader

I Hevsdalen er det ferdig utbygd kommunalt avløpsanlegg som går parallelt med Fursetelva. Nye hytter på Fursetreset vil bli pålagt å kople seg på anlegget.

Utbygginga på Fursetreset vil saman med UH7 og andre områder for bebyggelse vil gi ei fortetting i eit allereie utbygd område. Denne konsentrasjonen av hytter nær alpinanlegg og anna infrastruktur er positivt i forhold til meir spreidd hyttebygging i naturen. Dette reduserer også behov for lang transportavstand mellom skisenteret og fritidsbustad.

4.9 Kommuneøkonomi og næringsutvikling

Aktiviteten og utbygging i Hevsdalen er eit tungt satsingsområde for reiseliv- og friluftsliv i kommunen. Det er allereie etablert fleire høgt utnyttede områder langs sætrevegen i nærområdet. Bygging og bruk av hytter i planområdet vil gi positive ringverknader både for kommuneøkonomien og for næringslivet i kommunen.

4.10 Risiko og sårbarheit samla

Planforslaget er vurdert opp mot aktuelle risikofaktorar, Jfr. ROS-skjema vedlegg 14.

Ein har ikkje funne hendingar i raud kategori, det vil seie ingen hendingar der tiltak er nødvendig, eller i utgangspunktet ikkje akseptabelt. To hendingar ligg i gul kategori der tiltak må vurderast. Dette gjeld store snømengder og avkøyrsløse frå fylkesveg 60.

Ein vurderer det slik at med gjennomføring av avbøtande tiltak som skildra i ROS-analysen, vil planområdet kunne takast i bruk som utbyggingsområde utan auka risiko for tryggleik eller sårbarheit.

VEDLEGG:

- Vedlegg 1 Referat frå oppstartsmøte 21.02.2011
- Vedlegg 2 Brev med varsel om oppstart 30.11.2013
- Vedlegg 3 Varslingskart med planområde og kommunedeleplan
- Vedlegg 4 Varslingskart med planområde i ortofoto
- Vedlegg 5 Oversikt over grunneiere og naboar
- Vedlegg 6 Annonse i Sunnmøringen 16.12.2013
- Vedlegg 7 Fast utval for plansaker - _Vedtak PLA-005/2014 Oppstart UH7 og tilråding om planlegging av H78, H19-H20 mfl.
- Vedlegg 8 Merknad frå NVE 20.01.2014
- Vedlegg 9 Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal 15.01.2014
- Vedlegg 10 Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune 03.01.2014
- Vedlegg 11 Merknad frå Statens Vegvesen 27.01.2014
- Vedlegg 12 Merknad frå Statens Vegvesen 18.07.2014
- Vedlegg 13 Rådet for funksjonshemma 13.03.2014
- Vedlegg 14 ROS-skjema

Reguleringsføresegner for Dønheimgrenda i Hevsdalen i Stranda kommune

Dato: 08.03.2017, revidert 18.08.2017.

FØREMÅL MED PLANEN:

Føremålet med planen er å legge til rette for oppføring av fritidsbustader med tilhørende anlegg, nye veganlegg, mindre grønområde og moglegheit for mindre skiløype gjennom planområdet.

GENERELLE BESTEMMELSAR

§ 1. Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart datert 11.01.2017. Arealet innanfor plangrensa er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningslova som detaljregulering.

§ 2. Reguleringsføresmål

Området vert regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg (PBL § 12-5 1. ledd nr 1):

Område fritidsbustader
Skiløypetrasé

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2. ledd):

Køyreveg
Anna veggrunn – tekniske anlegg
Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):

Mindre vegetasjonsskjerm

Hensynsone (PBL § 12-6):

Frisiktsone

§ 3. Bebyggelse og anlegg

Reguleringsføresegnene gjeld for all bebyggelse innanfor planområdet.

3.1 Fritidsbustader

- a) Det kan førast opp fritidsbustader innanfor viste byggegrenser.
Ved plangrensa mot sørvest og søraust kan bygg plasserast 2 meter frå formålsgrænse/eigedomsgrænse. Mot vegen er det byggegrænse på 10 meter frå senter veg.
- b) Det kan oppførast fritidsbustad med inntil BYA=200 kvm (Hovudhytte, anneks uthus/garasje).
- c) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA= 40 kvm.
- d) Det skal opparbeidast parkering for minst 1.5 parkeringsplassar pr. tomt.

3.3 Terrengetilpassing for bygg:

- a) Bygningane skal tilpassast terrenget og hovudmøneretning skal fylgje hovudretninga på terrenget. Ein skal i størst mogleg grad unngå planering og sprenging for å tilpasse bygningane, eller for å oppnå eit flatt uteområde.
- b) Det er ikkje tillate å planere ut over det som er nødvendig for ei føremålstenleg plassering av hytte og uthus. Det må heller ikkje opparbeidast store fyllingar for å tilpasse bygg til tomt med unntak av oppfylling mellom bygg og interne vegar.
- c) Byggesøknaden skal innehalde snitt/profilar som syner bygget si plassering i terrenget.
- d) Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt vere 80 cm. Rekkverket skal ha jordfargar som harmonerer med andre bygningar på tomta.
- e) Tomta skal behalde sin naturlige vegetasjon så langt dette er mogleg.

3.4 Bygningsutforming og estetikk:

- a) Maksimal gesimshøgde er 5,6 m frå gjennomsnittleg terrengnivå. Maksimal mønehøgde er 7,5 m frå gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Høgde på synlig grunnmur skal ikkje vere over 50 cm. over ferdig planert terreng.
- b) Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader.
- c) Det kan oppførast tørrmur i skjering bak bygg og i forkant av parkeringsplassar. Det er ikkje tillate med større tørrmur i framkant av bygg.
- d) Terrasse skal tilpassast terrenget og trappast ned i nivå der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt vere 80 cm. Samla terrasse for kvar eining skal vera på maks 40 m². Rekkverket skal ha jordfargar som harmonerer med andre bygningar på tomta.
- e) Torv skal takast vare på, leggast til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar.
- f) Vedlagt byggjesøknad skal det følgje snitt/profilar som syner plassering av bygningar i terrenget.
- g) Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk.
- h) Taktekking skal vere torv, tre eller skifer.
- i) Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.
- j) Område skal ikkje gjerdast inn.
- k) Det er ikkje tillate med flaggstenger og synlige antenner.

3.5 Grønkorridor - skiløype

- a) Grønkorridor med moglegheit for skiløype skal opparbeidast som vist på plankartet.

- b) Det skal ikkje settast opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i område avsett til skiløypetrase.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Privat veg

- a) Privat køyreveg f_KV1 (Hovudveg) skal ha regulert vegbredde 12 m, med opparbeidd vegbreidde 5 m inkludert vegskulder.
- b) Privat køyreveg f_KV2 skal byggast skal ha regulert vegbredde 10 m og opparbeidd vegbredde 4 m inkludert vegskulder.
- c) Privat køyreveg f_KV3 skal byggast etter normalen for landbruksvegar, vegklasse 3 med regulert vegbredde 8 m og opparbeidd vegbredde 4 m inkludert vegskulder.
- d) Privat mindre køyreveg f_KV4 og f_KV4 (mindre tilkomstveg) til det enkelte bygg skal ha regulert vegbredde 6 m, med opparbeidd vegbreidde 3 m inkludert vegskulder.
- e) Dimensjonerande aksellast skal vere 10 t på veg. Veggrøft skal være minimum 50 cm under planum og botnbreidde skal vere min 30 cm.
- f) Ved bygging av veg, skal torv takast vare på for så å bli brukt til å kle skråningar med. Der dette ikkje lar seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og såast til.
- g) Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, og tre som blir ståande i skråningar skal takast vare på.
- h) Det skal leggast ned stikkrenner i alle avkjørsler frå hovudvegar. Desse skal ha minimum diameter på 300 millimeter, men unntak av stikkrenne under adkomstveg inn i området (f_KV1) som skal ha stikkrenne med minimum diameter på 400 millimeter.

4.2 Parkering

- a) Mindre parkering for blant anna tomt 46/44 på naboeigedomen 46/2 opparbeidast langs privat køyreveg som vist på plankartet og eiga parkeringslomme merkas for dette formålet.

§ 5. Grønstruktur

- a) I mindre område for grønstruktur skal det ikkje settast opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i område avsett til grønstruktur.

§ 6. Rekkefølgeføresegner

- a) Nytt kryss frå Fv. 60 må vere opparbeidd før området kan byggast ut.
- b) Bygningar kan ikkje takast i bruk før tilkomstveg, parkering, vassforsyning og avløpsanlegg av godkjend standard er utbygd.

Reguleringsplan godkjend

Stad _____ Dato _____