

# PLANBESKRIVELSE

## DETALJREGULERING FOR GNR 46 BNR 28

### DEL AV H22 I KOMMUNEDELPLAN FOR HEVSDALEN

### STRANDA KOMMUNE



## 1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for etablering av mindre fritidsboliger i tråd med overordnede planer. Planområdet har en sentral og god plassering i forhold til skiløyper og skisenteret, og utbygging vil bidra til at flere får mulighet til å eie en fritidsbolig Hevsdalen. Planen viderefører den tidligere regulerte vegen i øst, samt tilrettelegger for fremtidige adkomstmuligheter for vestlig del av H22.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av fritidsboliger.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er grunneier Jan Aurvåg. Plankonsulent ved oppstart av detaljregulering var Leite og Howden AS. Plankonsulent for øvrig arbeid er proESS AS, Ålesund.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken.

Det er gjort 2 vedtak i saken tidligere. Første vedtak ble gjort etter at forespørsel oppstart var behandlet i planutvalget med vedtaksdato 03.10.2013. Etter oppstartsvarsling ble det gjort nytt vedtak i planutvalget, datert 23.01.2014. Begge vedtak var positive og hadde tilrådingen.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt å inngå utbyggingsavtale med kommunen.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planendringen er vurdert med tanke på utredningsplikt i forhold til forskrift om konsekvensutredning og er vurdert, i samråd med kommunen at det ikke er krav til konsekvensutredning.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

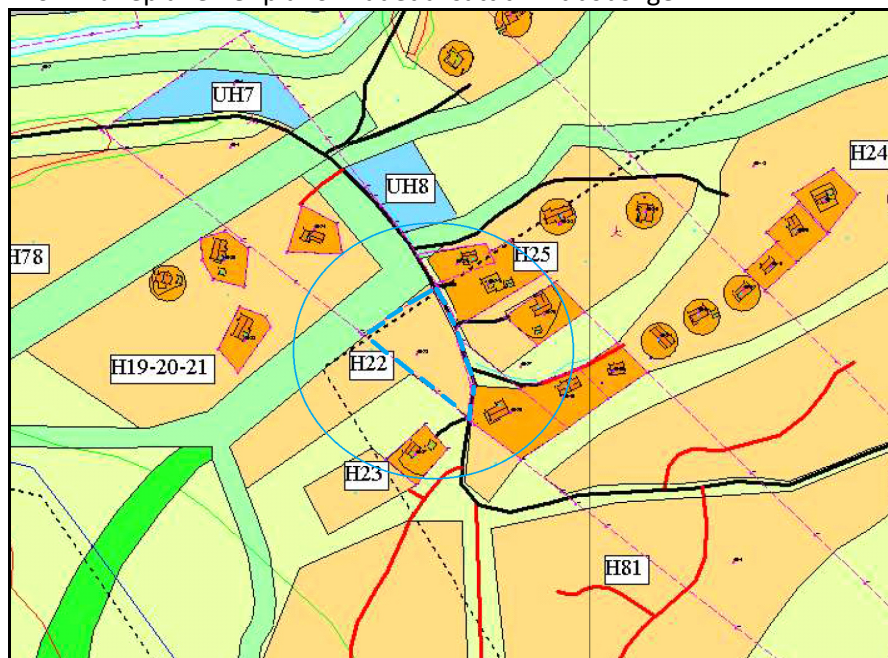
Varsel om oppstart ble sendt i eget brev med vedlegg til offentlige instanser og til grunneiere innenfor området og naboer 09.12.2017. Planarbeidets oppstart ble kunngjort i lokalavisen Sunnmøringen samt Sunnmørsposten.

## 4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

### 4.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er planområdet avsatt til fritidsboliger.



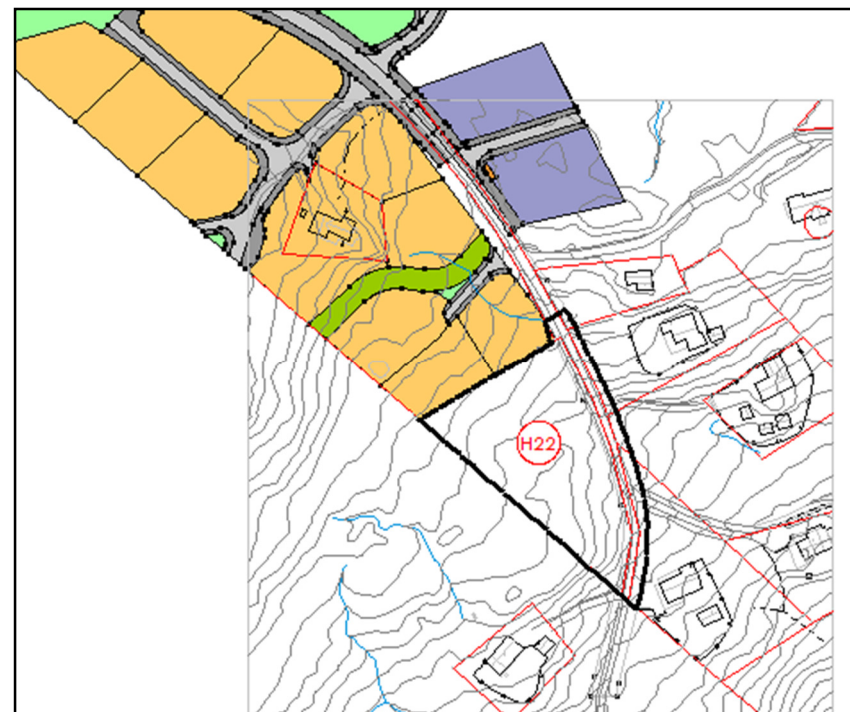
Kartutsnittet viser planområdet med stiplet blå linje i kommuneplanen, og er også markert med en større blå sirkel.

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert pr. i dag.

### 4.3 Tilgrensende planer

Nord for plan-området er arealene regulert til fritids-bebyggelse, utleiehytter, fritids-/turist-formål, skiløype og camping-plass.



Kartutsnittet viser planområdet med stiplet sort linje og avmerket med rød tekst H22, samt gjeldende reguleringsplaner for nærområdet.



#### 4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

I forbindelse med planarbeidet har man vurdert Plan og bygningsloven, Lov om kulturminner, Arealplanlegging og utbygging i fareområder, Håndbok N100, veg og gateutforming.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

- Avgrensning og størrelse på planområdet: Planområdets størrelse er ca 3,5 dekar. Plangrensen er trukket i senterlinje for regulert eksisterende veg i øst, og ellers i tomtegrenser.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

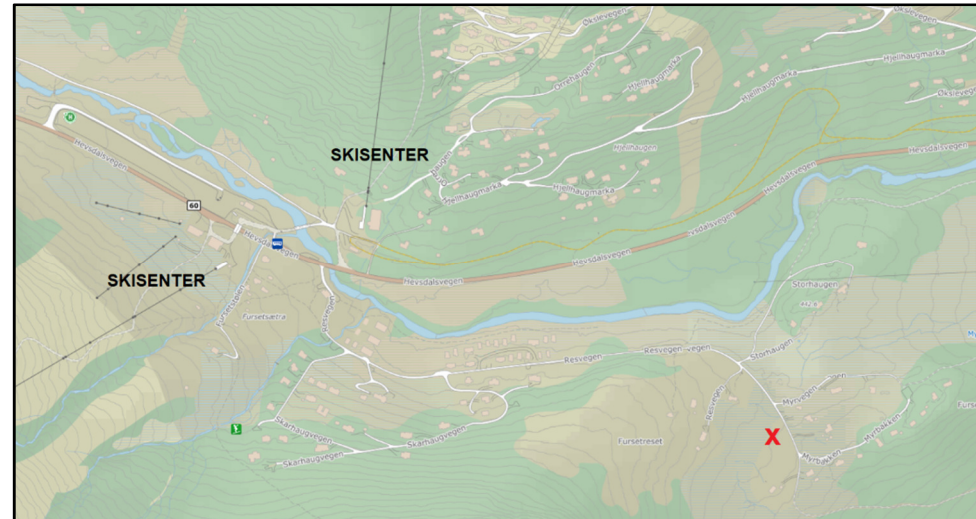
Planområdet er ubebygd pr i dag.

### 5.3 Stedets karakter

- Nærområdet er pr i dag lite utbygd, og består av frittliggende fritidsboliger.

### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap

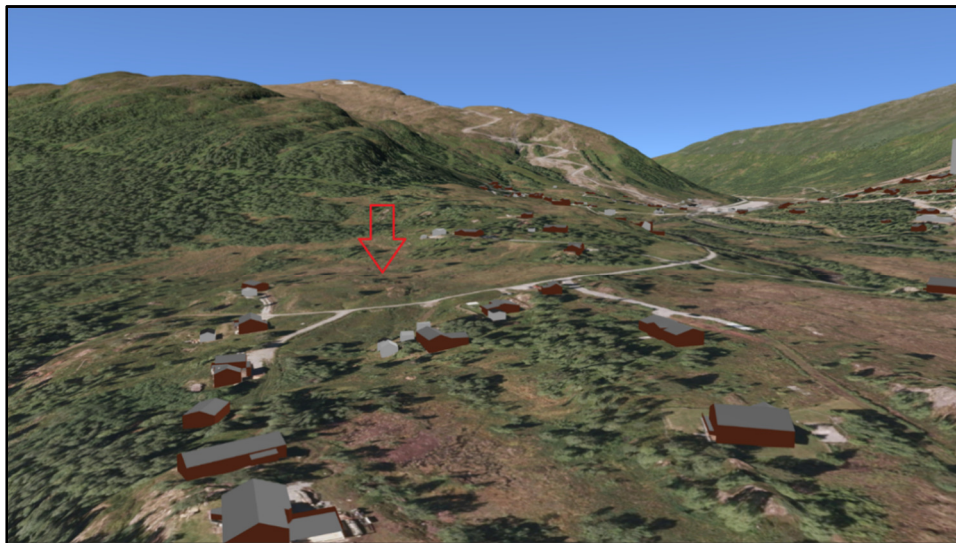


Kartutsnittet viser planområdets plassering med rødt kryss i oversiktskart.



Foto over viser området sett fra luften.

Terrenget heller fra nordvest mot sørøst, med en gjennomsnittlig stigningsgrad på ca 1:8. I realiteten er terrenget flatere i nordvest og brattere i sørøst.



3D foto viser topografi og eksisterende bebyggelse for nærområdet sett fra øst.

- Solforhold er gode.
- Lokalklima – som for Hevsdalen generelt. Vanligst vindretning i uvær er sørvestlig.
- Estetisk og kulturell verdi – Ingen spesiell verdi. Alle bygninger i nærområdet av nyere dato.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Jf Riksantikvarens database Askeladden finnes det ikke bygninger i nærheten som er SEFRAK-registrert. Det er ikke stilt krav om arkeologisk registrering i forbindelse med planleggingen.

## 5.6 Naturverdier

I saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

*Naturmangfoldloven:*

*«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)*

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

*Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen,*

*herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»*

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs. om naturmangfold blir påvirket av utbygging.

Planområdet er lett tilgjengelig og sentralt plassert i nærhet til Stranda skisenter. Det finnes eksisterende fritidsbebyggelse i nærheten av planområdet og eksisterende vegforbindelse sikrer god tilgjengelighet til planområdet. Man vurderer at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet.

Vi viser i kartutsnitt de forhold som er registrert i databasen som er relevante i plansammenheng. Vår vurdering er at ingen av forholdene som fremgår av de registrerte data er til hinder for gjennomføring av planen.

*«§ 9.(føre – var – prinsippet)  
Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

*«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)  
En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

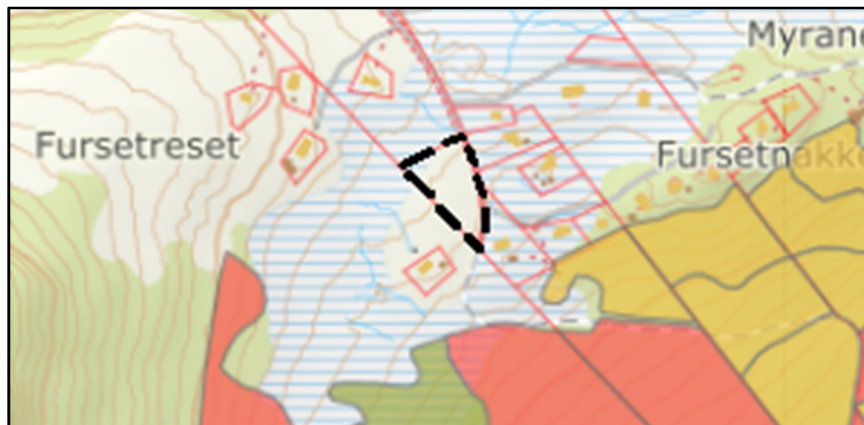
*«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)  
Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

*«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)  
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk*



*av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*



*Kartutsnittet viser registrert skog i nærområdet.*

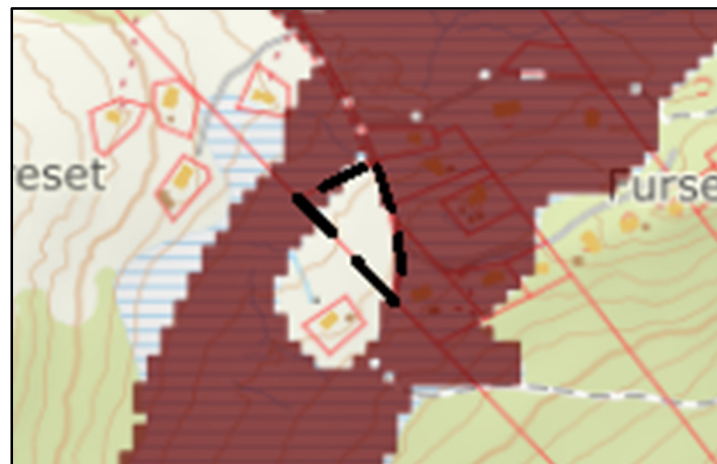
Vår vurdering er at planlagt utnytting av området utgjør en naturlig utvikling i forhold til utbygging i Hevsdalen. Man vurderer med bakgrunn i dette at det ikke er grunnlag for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

### 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen særskilte verdier i forhold til rekreasjonsbruk. Nærområdet er spredt bebygget og har svært mye uteareal som ikke er bebygget.

### 5.8 Landbruk

Planområdet har ingen registreringer som viser at jorda er dyrkbar og har ikke vært i bruk som landbruksareal.



*Miljøstatus i Norge-dyrkbar jord: Kartutsnittet viser at det ikke er registrert dyrkbar jord i planområdet.*

### 5.9 Trafikkforhold

- Vegsystem – Planområdet er beliggende langs eksisterende privat veg, Resvegen - PV1082.
- Trafikkmengde er svært begrenset, det er få brukere av veien forbi planområdet pr i dag.
- Ulykkessituasjon. Det er flere registrerte ulykkespunkt på vegstrekningen Fv60 nord for planområdet, og en registrert ulykke ved avkjørselen til Resvegen.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Ingen særskilt tilrettelegging pr i dag.
- Kollektivtilbud – bussen stopper ved skisenteret.
- Fartsgrense er 50 km/t ved avkjørsel.
- Kjøreatkomst til området er i dag til Resveien, videre til avkjørsel til Fv 60 ved Hevsdalsheimen nordvest for planområdet. Sistnevnte er en midlertidig avkjørsel på grunn av trafikksikkerhetsmessige årsaker, og Statens vegvesen har stilt krav om at det bygges nytt kryss for avkjørsel til Fv60 før flere fritidsboliger kan bygges i området.

### 5.10 Barns interesser

Det er ingen tilrettelegging for barn innenfor planområdet pr i dag.

### 5.11 Universell tilgjengelighet

Det er ingen tilrettelegging for universell tilgjengelighet pr i dag.

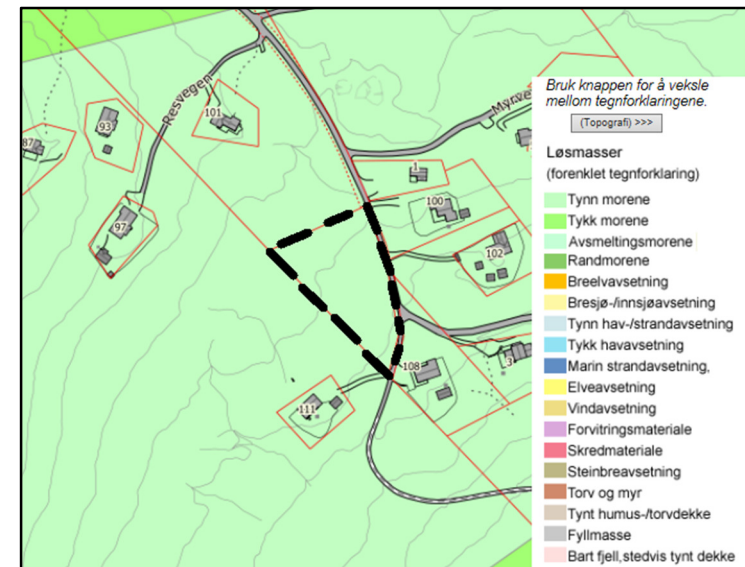
### 5.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Man ser for seg at planområdet kan knyttes på eksisterende ledningsnett i området for vann og avløp.
- Trafo – Stranda Energi AS har gjort oppmerksom på at strømforsyninga i området er nærmest sprengt fra før, så for å forsyne nye fritidsboliger med strøm, må eksisterende transformator byttes ut, og lågspenningsnettet (jordkabler) må forsterkes. I praksis betyr dette at det må graves nye grøfter i området fra trafo på motsatt side av elva og mot det nye reguleringsområdet.

### 5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold - Jordsmonnet i planområdet er registrert som tynn morene med et jordlag på ca 0,5 m med lokale varia-sjoner. Vi vurderer at grunn-forholdene er stabile.

Løsmasstype tekst	Løsmasstype definisjon
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer.

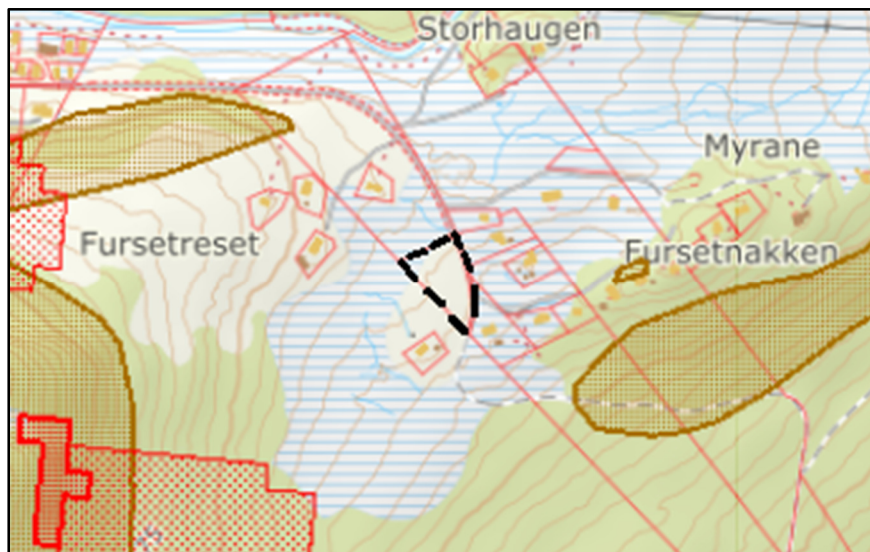


Løsmassekart fra NGU viser registrerte løsmasser i planområdet.

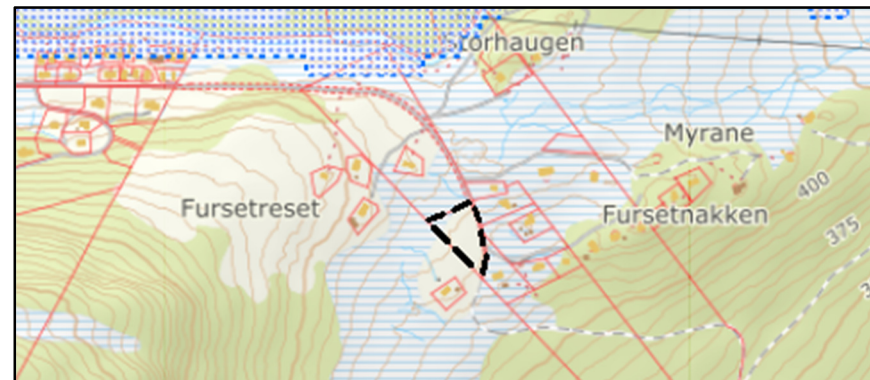


Vedr. fare for flom- jordskred, snøskred, steinsprang:

Man har kontrollert planområdet mot registrerte aktsomhetsområder for skredfare, alle tilgjengelige aktsomhetskart, og funnet at planområdet ikke er plassert innenfor noen aktsomhetssone.

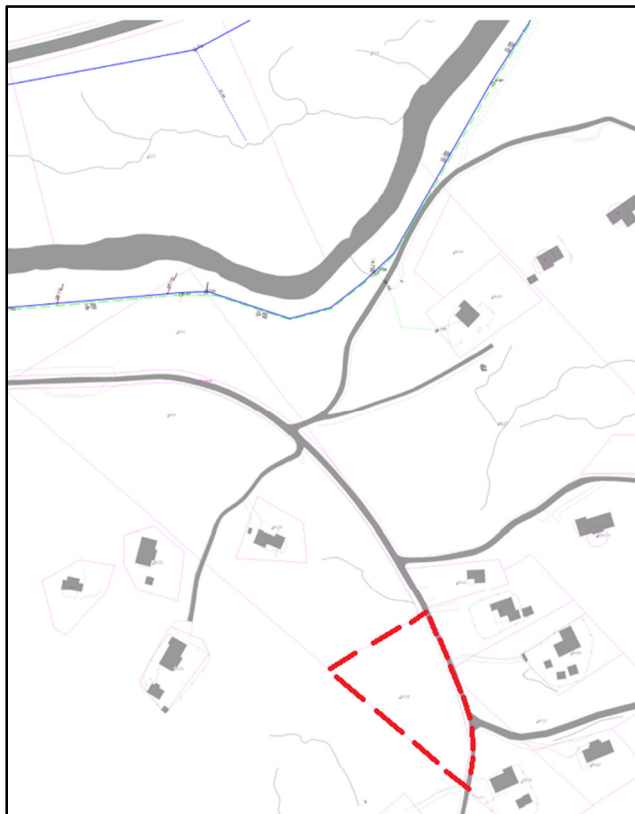


Kartutsnittet viser at planområdet ikke er plassert innenfor aktsomhetssoner for skredfare av noen art.



Kartutsnittet over viser at planområdet har god avstand til aktsomhetssone for flom fra Storelva.

- **Ledninger** –Man ser for seg at man vil kunne knytte seg til eksisterende ledningsnett i området som er plassert ved elva.



Kartutsnittet over viser at det finnes eksisterende VA anlegg ved Storelva.

**5.14 Støyforhold** – Det er ingen støyproblematikk i planområdet på grunn av stor avstand til fylkesvegen. Dette bekreftes i Statens vegvesens støykart.

**5.15 Luftforurensing** – Ingen kjente forhold.

### 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrix, alle relevante forhold er vurdert

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Risikomatrix viser at det ikke er registrerte faresituasjoner for planområdet.

Vind: Ingen spesielle forhold – som for Hevsdalen generelt.

Luftforurensing og forurensing i grunnen: Ingen kjente forhold

Beredskap og ulykkesrisiko: Legekantor i Stranda sentrum. Sykehus i Ørsta og Ålesund (54 km). Brannstasjon er plassert på Stranda.


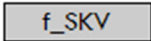

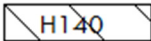
**5.17 Næring** – Ingen næringsdrift

**5.18 Analyser/ utredninger**: Ingen særskilte utredninger er foretatt.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Området er planlagt utbygget med frittliggende fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanen.

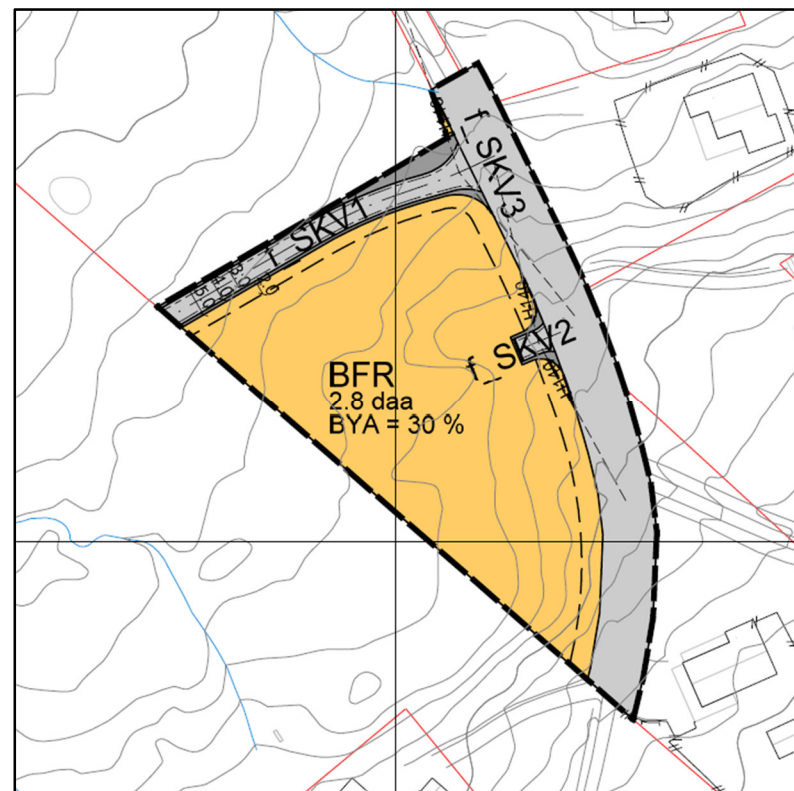
Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	BFR Fritidsbustadar
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	f_SKV Køyreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
	H14Q Frisikt

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Fritidsbebyggelse, frittliggende – BFR tilrettelegger for etablering av fritidsbebyggelse.

Felles kjøreveg - f\_SKV1 tilrettelegger for videreføring av adkomstveg til fremtidig byggeområde lenger mot vest. f\_SKV2 tilrettelegger for adkomst til eget byggeområde. f\_SKV3 er eksisterende kjøreveg.

Annen veggrunn – teknisk anlegg er grøfteareal og areal som ikke er nyttbart til byggeareal.



Kartutsnittet over viser plankartet slik det foreligger i planforslaget. I øst er plangrensen trukket i formålsgrense for regulert veg. For øvrig er det eiendomsgrenser som avgrenser planområdet.

#### 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

I området for Fritidsbebyggelse – BFR ser man for seg etablering av forholdsvis små enheter på tomter som er tilpasset størrelsen til fritidsboligene.



Felles kjøreveg 1 (f\_SKV1) skal hovedsakelig gi adkomst til fremtidig fritidsbebyggelse på naboeiendommen i vest.

Felles kjøreveg 2 (f\_SKV2) skal gi adkomst til byggeområdet.

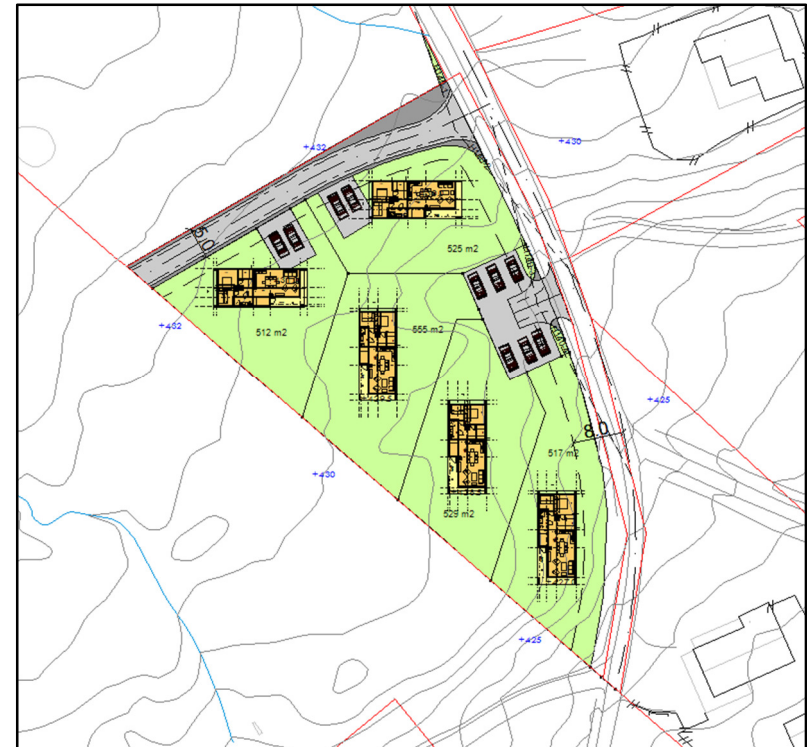
Felles kjøreveg 3 (f\_SKV3) er eksisterende veg forbi planområdet.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming - utnytting

Man ser for seg etablering av 5 mindre fritidsboliger, men føresegnene låser ikke antallet, dette blir avhengig av størrelse på bygningene.

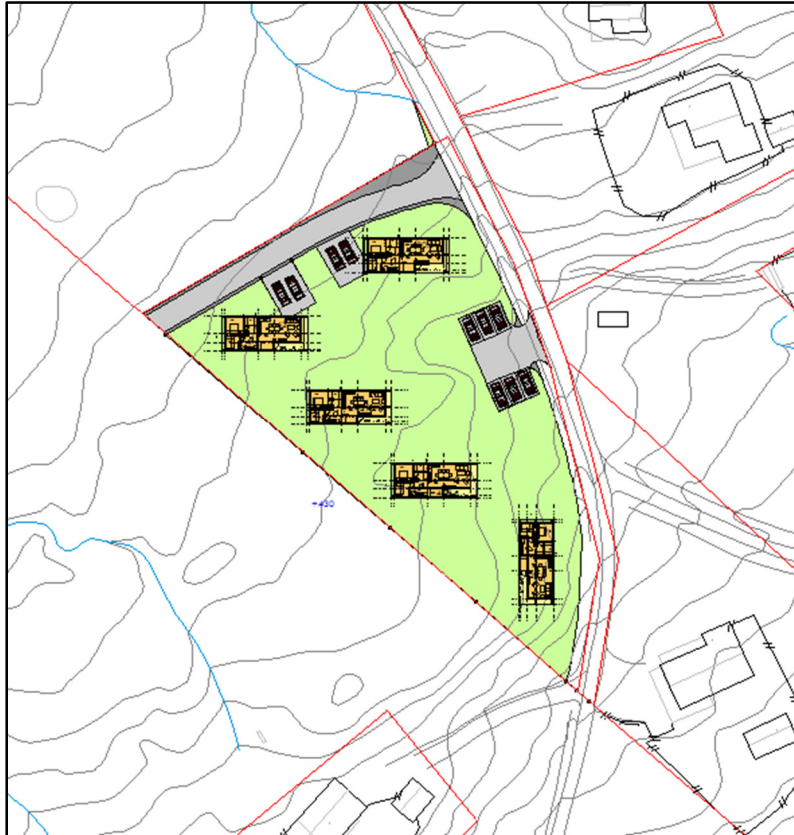
Utbygger ser for seg utbygging med forholdsvis små fritidsboliger med hems. Bygningene er foreløpig planlagt med en tradisjonell form med saltak og et moderne uttrykk.

Fordi man ser for seg flere mulige bygningstyper, og plasseringer av bygningene, tilrettelegger ikke plankartet for tomtedeling. Det tilrettelegges for at endelige plasseringer blir avgjort i forbindelse med første byggesøknad. Samtidig skal tomtedelingsplan for hele området utarbeides. Dette er befestet i føresegnene. Ved etablering av 5 boenheter vil tomtestørrelse være ca 550 m<sup>2</sup> pr tomt, og dette vurderes som en passende tomtestørrelse for enhetene man ser for seg pr i dag. BYA skal beregnes for hele området/formålet under ett jf. føresegnene.



*Illustrasjonen over viser mulig løsning for utbygging av området. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen, og det er sannsynlig at det kan bli justeringer i bygningstyper/størrelser og i fremtiden komme tillegg av garasjer, boder etc.*

Selv om det pr. i dag ikke foreligger planer for etablering av garasje/carport, annek og bod, åpner føresegnene for denne muligheten i tråd med kommuneplanens føresegner.



*Illustrasjonen over viser samme antall bygg med justerte retninger for byggene. Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen, og det er sannsynlig at det kan bli justeringer i bygningstyper/størrelser og i fremtiden komme tillegg av garasjer, boder etc.*

Med bakgrunn i dette, foreslår man i føresegnene en utnyttning på BYA 150 m<sup>2</sup> pr tomt inkludert parkeringsplasser. Tillatt BYA er satt til 25 % BYA pr tomt inkludert parkeringsplasser i tråd med vedtak.

Vi vil i den forbindelse nevne at kommuneplanen i sine føresegner forholder seg til bygningsmasse når den angir antall m<sup>2</sup> pr tomt, mens denne planen inkluderer parkering på terreng i de tillatte antall m<sup>2</sup> BYA. Planen tilrettelegger dermed for en betydelig mindre bygningsmasse pr. tomt enn hva kommuneplanen gjør.

Andre argumenter for at foreslått utnyttelse er korrekt for dette området, er at området er plassert kun noen få meter sør for et byggeområde som er regulert til utleiehytter/turist-formål. Byggeområdet er dermed svært sentralt plassert i forhold til sentrumsområdet og skisenteret, og bør derfor vurderes i forhold til hvordan de nærmeste omgivelsene er/blir tilrettelagt for fremtidig utbygging. Vi viser i denne sammenheng også til øvrige planer i Hevsdalen som nylig er godkjent, der samme utnyttelsesgrad er benyttet.

Tillatte møne og gesimshøyder er i tråd med kommuneplanen, og utgjør 7,5 m mønehøyde og 4,9 m gesimshøyde.

Man vurderer at planlagt tilrettelegging vil fungere for området på en god måte, og at de gitte forutsetninger er i tråd med andre gjeldende planer i nærområdet.

#### **6.4 Boligmiljø/ bokvalitet**

Man legger vekt på at hver enhet skal ha private uteplasser med gode solforhold, i tillegg til god planløsning.

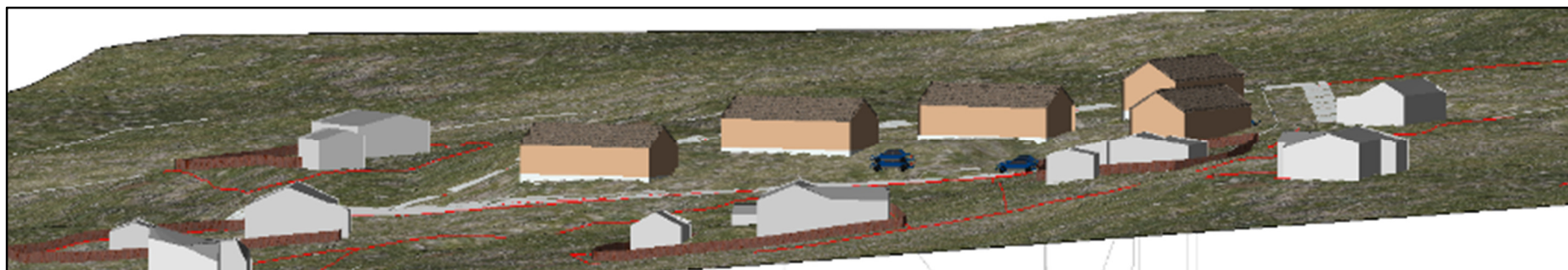
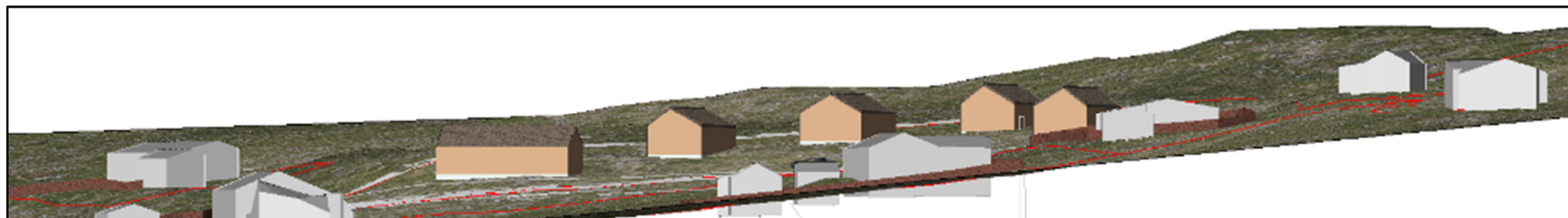
## 6.5 Parkering

Man har tilrettelagt for at hver boenhet skal ha tilgjengelig minst 1,5 parkeringsplasser hver. Man ser for seg en kombinasjon av parkering på felles parkeringsplass og privat parkering. Plassering av parkeringsplasser avklares i forbindelse med byggesøknad. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. eining når det blir etablert parkering på eiga tomt, og minst 1,5 parkeringsplass pr. eining på felles parkeringsplass.

Det er etablert siktsoner ved begge avkjørsler og man vurderer avkjørslene som trafikksikre.

## 6.6 Kjøreatkomst

f\_SKV1 tilrettelegger for videreføring av adkomstveg til fremtidig byggeområde lenger mot vest. f\_SKV2 tilrettelegger for adkomst til eget byggeområde. Internveg og adkomst til i feltet er planlagt tilknyttet



3D visualiseringen viser mulige løsninger for utbygging av området. Selv om bygningenes utforming, samt eventuelle uthus og garasjer ikke er planlagt pr i dag så har man foreslått å tilrettelegge for at dette kan bygges i ettertid. Man har registrert at naboområdet (ubebyggt areal til høyre i illustrasjonen) i sitt planforslag som er til behandling i kommunen, har tilrettelagt for større fritidsboliger enn det som er tilrettelagt for H22.



eksisterende veg, f\_SKV3 på en trafikkisikker og oversiktlig måte og plasseringene er avklart i dialog med kommunen.

### 6.6.1 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold: Det er små høydeforskjeller der adkomst og kjøreveg er planlagt.

For f\_SKV1 ser man for seg en stigningsgrad på ca 1:10-1:12 i starten av vegen, og vegen vil da bli lagt i terrenghøyde uten særlige skjærings eller fyllingsutslag. Man har tilrettelagt for at f\_SKV1 blir opparbeidet med en vegbredde på 3 meter + 0,5 m skulder på hver side, og bruk av avkjørsler til møteplasser. Man vurderer at det vil være et begrenset antall boenheter som skal bruke vegen i fremtiden, og at denne vegdimensjoneringen vurderes som tilstrekkelig.

For f\_SKV2 ser man for seg at adkomsten og parkeringsplass blir på samme høyde som vegen ved tilkoblingspunktet dersom felles parkeringsplass blir anlagt som illustrert. Her vil det bli noe skjæringsutslag internt i feltet.

### 6.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke planlagt tiltak for myke trafikanter.

### 6.7 Universell utforming

Det flate terrenget på nordlig del av planområdet utgjør at bebyggelsen her vil kunne etableres som tilgjengelige enheter med adkomst til bygget i samme høyde som parkeringsplasser.

### 6.8 Uteoppholdsareal

Man har tilrettelagt for at det skal være mulig å etablere gode solrike og skjermede private arealer ved alle fritidsboligene.

### 6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Arealet har ikke vært nytt til landbruk slik at det har ikke vært behov for særlige vurderinger knyttet til landbruk.

### 6.10 Kollektivtilbud

Bussholdeplass ved Hevsdalsvegen, ca 1 km gangavstand fra planområdet.

### 6.11 Kulturminner

Ikke behov for løsninger i forhold til kulturminner. Føresegnene har en paragraf som sikrer at dersom det blir oppdaget kulturminner under graving, skal arbeidet opphøre og kulturminnemyndighetene kontaktes.

### 6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er planlagt en forholdsvis stor utbygging i omkringliggende områder når nytt kryss mot Hevsdalsvegen er på plass, slik at man ser for seg at anlegg for vann og avløp må underlegges en helhetlig planlegging og kostnadsfordeling i forbindelse med gjennomføring av de forskjellige reguleringsplanene. Siden vann og avløpstilknytning er avhengig av samarbeid med de øvrige partene, er det fornuftig å utsette dette

spørsmålet til utbyggingstidspunktet, dvs når nytt kryss til HV60 er etablert.

### 6.13 Plan for avfallshenting

Man planlegger et samarbeid med øvrige utbyggingsfelt i nærområdet med bakgrunn i at planområdet har et såpass begrenset antall nye boenheter at det er sannsynlig at et samarbeid vil være aktuelt.

### 6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er ikke avdekket forhold som krever tiltak i forhold til risiko og derfor ingen planlagte avbøtende tiltak.

### 6.15 Rekkefølgeføresegner

Planføresegnene har rekkefølgeføresegner vedr. utbyggingsavtale for Hevsdalen før utbygging, samt for utbyggingsrekkefølge i forhold til nytt kryss mot Fv60 og i forhold til opparbeiding av infrastruktur.

## 7 Konsekvensutgreiing

7.1 Planendringen er vurdert med tanke på utredningsplikt i forhold til forskrift om konsekvensutredning og med bakgrunn i at formålet er i tråd med overordnet plan, vurderer man at det ikke foreligger utredningsplikt.

## 8 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Gjennomføring av planen vil ikke medføre virkning i forhold til overordnede planer med bakgrunn i at planforslaget er i tråd med overordnet plan

### 8.2 Landskap

Planområdet utgjør et lite areal av mange fremtidige utbyggingsområder i nærområdet. Pr i dag er det få fritidsboliger oppført i nærområdet, men når nytt kryss mot fylkesvegen/Hevsdalsvegen er på plass vil det være mulig å gjennomføre alle godkjente planer, og man ser for seg at arealet nord for planområdet da vil bli utbygget. Senere vil man også kunne regulere og bygge ut de øvrige byggearealene som er avsatt i kommuneplanen. Man ser for seg at planlagt utbygging vil utgjøre den virkning i forhold til landskapet at det endrer seg fra ubebygget til bebygget, på lik linje med landskapet i nærområdet. Virkning vurderes som mindre og som forventet.

### 8.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Gjennomføring av planen får ingen virkning med bakgrunn i at det ikke er registrert kulturminner eller kulturmiljø hverken innenfor plangrense eller i nærområdet.

#### **8.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven**

- Naturverdier – Det er ikke registrert naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner innenfor planområdet. Man vurderer derfor at gjennomføring av planen ikke vil gi negativ virkning i forhold til Naturmangfoldloven.

#### **8.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

Vår vurdering er at gjennomføring av planen vil utgjøre en positiv konsekvens i forhold til rekreasjonsbruk. Med det vurderer vi at økt overnattingstilbud i kommunen vil kunne utgjøre økt bruk av nærområdet til fjellturer, skisport, langrenn, båtliv, fiske etc.

#### **8.6 Uteområder**

Man vurderer at gjennomføring av planen vil få liten virkning siden utbyggingen vil medføre en forholdsvis lav utnyttning av planområdet og fordi man tilrettelegger for at alle skal ha tilfredsstillende uteområder.

#### **8.7 Trafikkforhold**

Man vurderer at avkjørselsforhold og trafikkforhold for planområdet vil være gode med god oversikt mot eksisterende regulert tilkoblingsveg og med tilfredsstillende stigningsforhold.

#### **8.8 Barns interesser**

Man vurderer at i dette området er det naturen selv og aktiviteter knyttet til naturen som hovedsakelig skal utgjøre barnas aktiviteter. I tillegg vil boenhetene ha tilgjengelig gode private utearealer. Vi vurderer med

bakgrunn i ovenstående at gjennomføring av planen vil gi en positiv virkning.

#### **8.9 Universell tilgjengelighet**

Gjennomføring av planen vil etter all sannsynlighet gi mulighet til universell tilgjengelighet for enhetene som blir plassert tilgrensende f\_SKV1. Samme gjelder sannsynligvis også for enheten som blir plassert lengst sør. Man vurderer derfor at gjennomføring av planen vil gi positiv virkning i forhold til universell tilgjengelighet.

#### **8.10 Energibehov - energiforbruk**

Man ser for seg at det samtidig med utbygging av teknisk anlegg, planlegges og tilrettelegges for tilstrekkelig strømforsyning og eventuelt bredbånd for de planlagte og fremtidige byggeområdene.

#### **8.11 ROS**

Det er ingen registrerte forhold hva angår risiko og sikkerhet. Gjennomføring av planen får ingen virkning.

#### **8.12 Jordressurser/landbruk**

Gjennomføring av planen får ingen virkning med bakgrunn i at området ikke har vært i bruk som landbruksområde.



### 8.13 Teknisk infrastruktur

Gjennomføring av planen vil medvirke til at utbygger vil benytte seg av fremtidig felles teknisk anlegg. Dette vurderes som en positiv virkning og vil medføre at det blir flere boenheter å fordele kostnader på.

### 8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen stiller krav til utbyggingsavtale ved etablering av nye boenheter i Hevsdalen, hvilket vil utgjøre et bidrag til kommunens fond. Man vurderer at gjennomføring av planen vil utgjøre positiv konsekvens for kommunen.

### 8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt antall fritidsboliger vil bidra til mer bruk av skisenteret og servicetilbud knyttet til dette. I tillegg vil utbyggingsavtalen sikre inntekter til kommunen.

### 8.16 Interessesmotsetninger

Ingen kjente forhold, dvs gjennomføring av planen får ingen virkning.

### 8.17 Avveining av virkninger

Man kan ikke se at gjennomføring av planen vil gi annet enn positive virkninger både for Hevsdalens næringsinteresser, for fremtidige beboere og for kommunen. Utbyggingen har i tillegg vært forutsigbar for naboene ved gjeldende overordnet plan.

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Merknader til oppstart av planarbeidet

Møre og Romsdal fylkeskommune: Ingen merknader.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal: Ingen innspill.

NVE: Ingen innspill.

Statens vegvesen: Varsler motsegn til detaljregulering hvis planbestemmelsene ikke inneholder en rekkefølgebestemmelse om at H22 ikke kan bygges ut før ny avkjørsel fra fv60 blir bygd i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Kommentar: Planføresegnene har rekkefølgeføresegn som sier at området ikke kan bygges ut før ny avkjørsel fra fv60 er etablert i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det er i tillegg foreslått et unntak for tidligere oppstart av utbygging dersom arbeidet emd krysset

Stranda Energi: Strømforsyning i området er nærmest sprengt fra før, og for nye fritidsboliger må eksisterende transformator byttes ut og lavspentnettet må forsterkes. Det må graves nye grøfter i området fra trafo på motsatt side av elva og mot det nye reguleringsområdet.

Kommentar: Informasjonen er notert. Utbygging av strømforsyning skal detaljplanlegges samtidig med prosjektering av vann og avløp for området.

## 10 Avsluttende kommentar

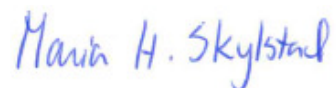
Planforslaget tilrettelegger for utbygging av mindre fritidsboliger i tråd med kommuneplanen og med en størrelse og en plassering som etterspørres i markedet pr i dag. Planområdet er plassert i et område der utbygging av naboområdene kan starte så snart nytt kryss mot Fv60 er på plass.

Ålesund, 23.04.2018  
Rev. 15.06.2018  
Rev. 09.08.2018  
Rev. 26.11.2018

proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad