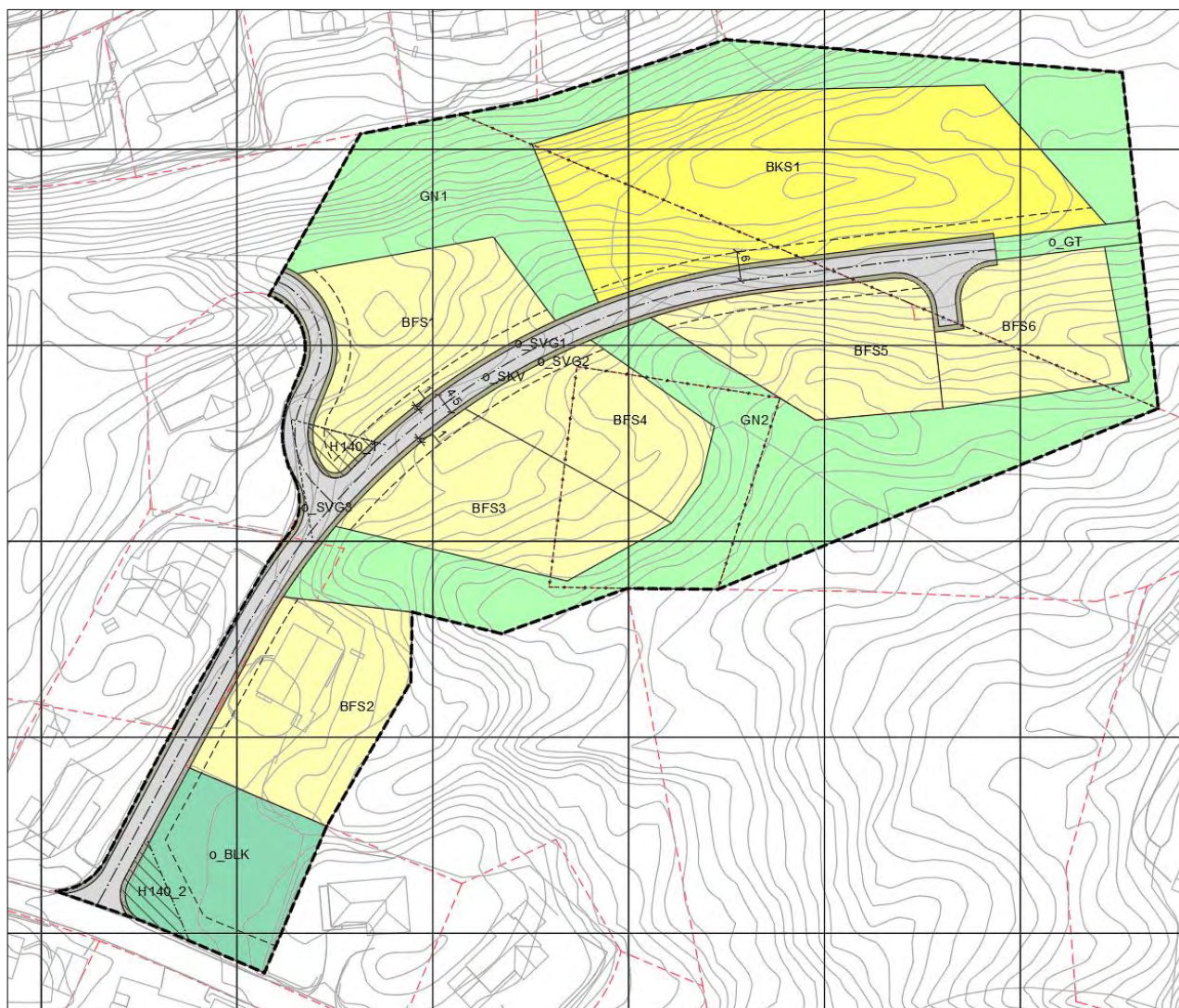


Stranda kommune

► Planbeskrivelse Hellesyltåsane

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 52108636 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1 Dato: 2022-07-08



Oppdragsgiver: Stranda kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:
Rådgiver: Norconsult AS, InnovArena Fjordgata 8, NO-7900 Rørvik
Oppdragsleder: Anne Fikse Skrøvseth
Fagansvarlig: Pål S Gauteplass
Andre nøkkelpersoner: Øystein Haug, vegplanlegger
Ragnhild Wendelbo Melgård, arealplan
Klavs M. Christensen, skredfarevurdering

1	2022-07-08	Planbeskrivelse - Hellesyltåsane - 1.gangs behandling	Ragnhild Melgård Wendelbo	Pål S. Gauteplass	Ragnhild Melgård Wendelbo
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	4
1.2	Avgrensning av planområdet	4
1.3	Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning (KU)	4
2	Rammebetingelser og planprosess	5
2.1	Nasjonale føringer	5
2.2	Regionale føringer	5
2.3	Kommunale føringer	6
3	Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold	11
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	11
3.2	Eiendomsforhold	11
3.3	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.4	Natur- landskapsverdier	12
3.5	Rekreasjonsverdier/barnetråkk	12
3.6	Trafikkforhold	13
3.7	Klimatiske forhold	14
3.8	Grunnforhold/naturfare	15
4	Beskrivelse av planforslaget	19
4.1	Hovedgrep/beskrivelse av løsninger	19
4.2	Plankart og reguleringsbestemmelser	19
4.3	Beskrivelse av byggeområdene	21
4.4	Bebyggelsens plassering og utforming	22
4.5	Beskrivelse av adkomst, trafikkforhold og parkering	22
4.6	Beskrivelse av lekeplasser, uteareal og tursti	23
5	Virknings og konsekvenser av planforslaget	24
5.1	Forholdet til overordna plan og eksisterende reguleringsplaner	24
5.2	Stedets karakter og estetikk	24
5.3	Eiendomsforhold	25
5.4	Naboeiendommer	25
5.5	Energiforbruk	25
5.6	Friluftsliv og rekreasjon	26
5.7	Vurdering i forhold til naturmangfoldloven	26
5.8	Trafikk	26
5.9	Barn og unge	26
5.10	Økonomisk konsekvenser for kommunen	27
5.11	ROS-analyse	27
6	Planprosess og innkomne innspill	28
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	28
6.2	Sammendrag av merknader ved planoppstart	29

1 Innledning

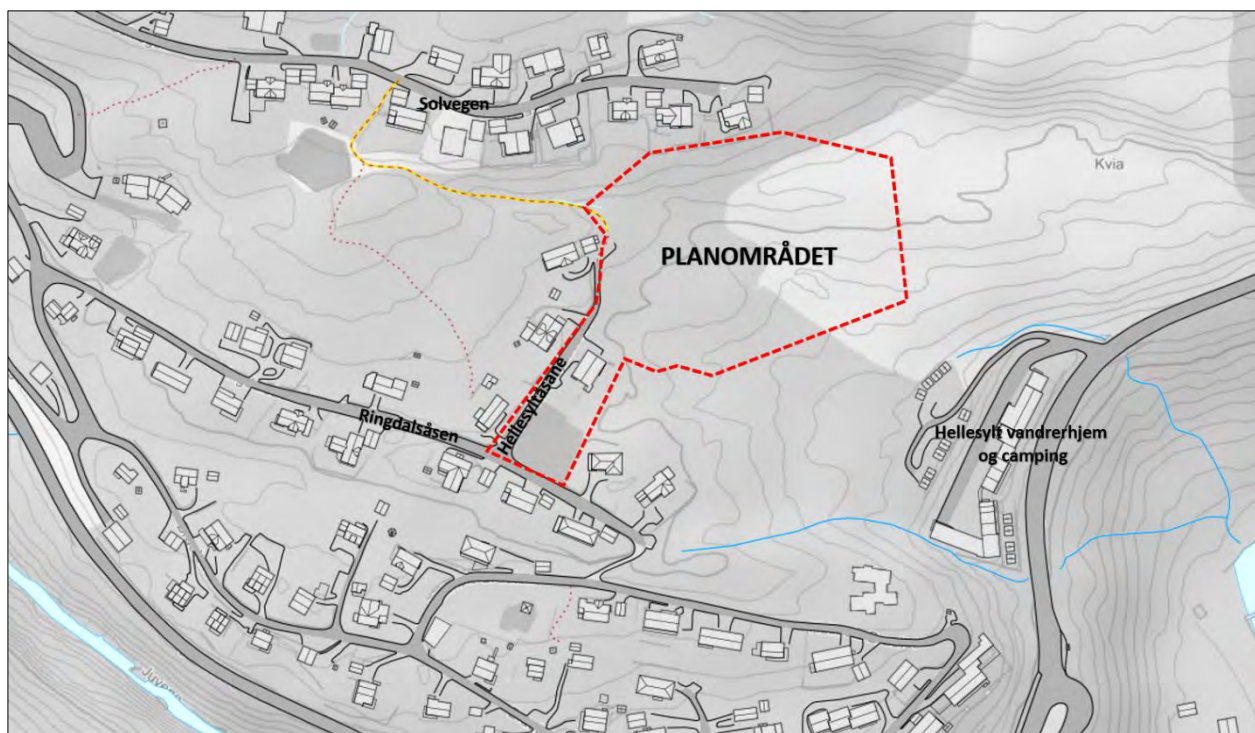
1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av moderne eneboligbebyggelse og lavblokk/rekkehus innenfor deler av område avsatt til frittliggende boliger i gjeldende reguleringsplan for Ringdalsåsane, Hellesylt, vedtatt 10.02.1982.

Forslagsstiller er Stranda kommune. Plankonsulent er Norconsult AS.

1.2 Avgrensning av planområdet

Følgende område er tatt med i planforslaget.



Figur 1: Forslag til avgrensning av planområdet for Hellesyltåsane.

1.3 Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning (KU)

Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel for Stranda. Detaljregulering i samsvar med overordna plan vil ikke få utredningskrav etter forskrift om konsekvensutredninger. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til frittliggende boligbebyggelse. Planarbeidet skal tilrettelegge for bygging av moderne boliger og at deler av området kan benyttes til lavblokk/rekkehus. Endring av gjeldende plan er vurdert å ikke medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn.

2 Rammebetingelser og planprosess

2.1 Nasjonale føringer

Følgende nasjonale føringer er vurdert og lagt til grunn i planarbeidet:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder, og at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller sykkel. Det skal legges til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Formålet med RPR for barn- og unge er å sikre et godt og trygt oppvekstmiljø. Ved omdisponering av areal som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Planretningslinjene skal sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene. De skal sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

2.2 Regionale føringer

Følgende regionale føringer er vurdert i planarbeidet:

Fylkesplan for berekraftfylket Møre og Romsdal 2021-2024, regional plan

Relevante utviklingsmål og strategier fra planen gjengis nedenfor:

Møre og Romsdal skal vere eit føregangsfylke på samarbeid

4. Ha eit levande lokaldemokrati der alle innbyggerane, uansett bakgrunn, kan vere med på å påverke det offentlege tenestetilbodet og delta i utforminga av sine lokalsamfunn

Møre og Romsdal skal bli miljøfylke nr.1

1. Redusere klimagassutsleppa slik at fylket er klimanøytralt i 2030, og bidra til 55 prosent kutt i ikkje-kvotepliktig sektor.
2. Forvalte sjø- og landareala slik at det blir lagt til rette for berekraftig verdiskaping, basert på ein arealbruk som avgrensar behovet for transport, og hindrar unødvendige landskapsinngrep
3. Ha god tilstand på 90 prosent av økosystema både på land og i vatn, og stanse tap av naturtypar og artar.
4. Bevare viktige landskap, og redusere tapet av verdifulle kulturminne og kulturmiljø til under 0,4 prosent årleg.
5. Basere auka produksjon og bruk av energi på energieffektivisering, fornybare energikjelder og utsleppsfri energi.
6. Førebygge at uønskte hendingar skjer, og ha ein fysisk, digital og organisatorisk infrastruktur som er rusta til å takle klimaendringar og akutte kriser

7. Ha ein leiande posisjon i utviklinga av ein grøn sirkulær økonomi med høg grad av gjenbruk, og god avfallshandtering

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2019- 2031- Stranda kommune vedtatt 13.02.2019

Et utdrag av relevante delmål og strategier gjengis nedenfor:

Delmål 1: Folketalet i alle bygdelaga skal stabiliserast og helst auke i planperioden

- *Leggje til rette for fortetting i bygdelagssentera ved å drive betre samfunnsplanlegging*
- *Skape variasjon og fleksibilitet i typen bustadareal ved å finne ut kva som manglar og bruke verkemiddel i plan- og bygningslova*

Delmål 2: Stranda kommune skal få ei større «vi-kjensle»

- *Barn og unge skal kunne påverke eigen kvardag ved at Ungdomsrådet og barnerepresentanten vert inkludert i alle plansaker*

Delmål 3: Stranda skal vere ein trygg og sikker kommune

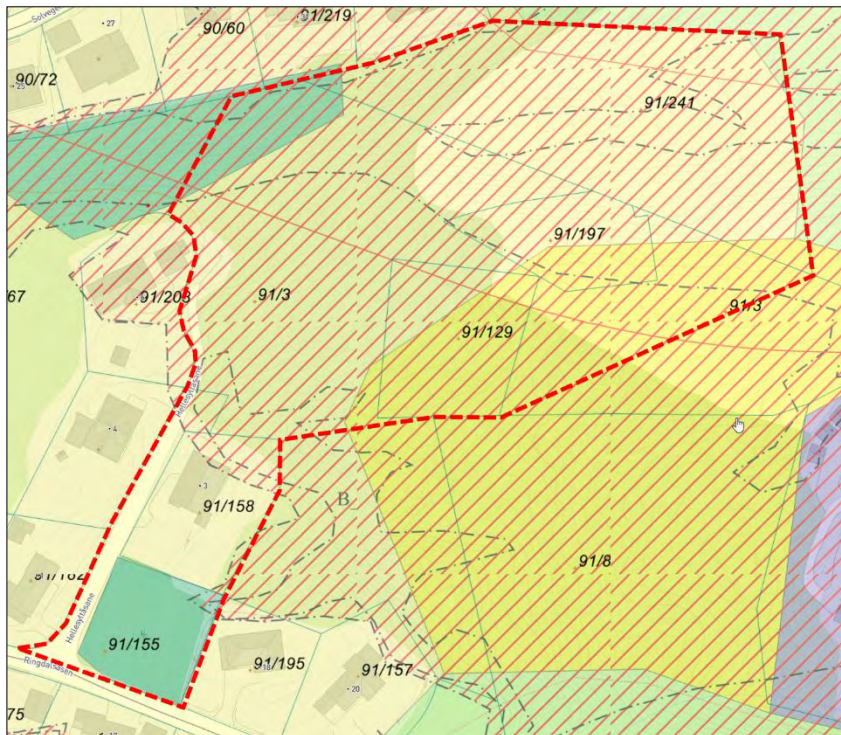
- *Prioritere oppfølging av ROS-analyse gjennom fokus på risikoreduserende tiltak*

Delmål 4: Stranda skal vere ein sunn og helsefremjande kommune

- *Sørge for at fleire kan gå og sykle i kvardagen gjennom å:*
 - o *Sikre infrastruktur for mjuke trafikantar gjennom planarbeid og posisjonere seg i arbeidet med Regional transportplan*
 - o *Plassere nye bustadområde og kvardagsaktivitetar i nærleik til eksisterande tilbod, tenester og infrastruktur*
- *Auke fokuset på universell utforming i plan- og byggesaker*
- *Kartlegge turløyper og vurdere kva som kan og bør utformast universelt*

Kommuneplanens arealdel 2021-2033, vedtatt 23.06.2021

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Stranda kommune avsatt til boligbebyggelse, nåværende og framtidig, samt at deler av område avsatt til uteoppholdsareal. Området ligger innenfor faresone for ras- og skredfare.



Figur 2: Planområdet vist på kommuneplanens arealdel for Stranda kommune.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel er gjengitt nedenfor:

Pkt. 2.2: Reguleringsplanar - Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekte før arealdelen.

Pkt. 2.6: tilknytningsplikt til offentlig vatn og avløp - All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknytning til offentlig vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.

Pkt 2.7 Parkering - Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under. Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentlig verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

Føremål	Tal p-plassar (pr. bueining) min.	Sykkel (pr. bueining) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 2*
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m ²	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m ²	2	1 – 2*
Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering	1-2

Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering**	1-2
Rorbu/fritidsbustad/naust	1**	1 – 2*

*Retningslinje

**Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod

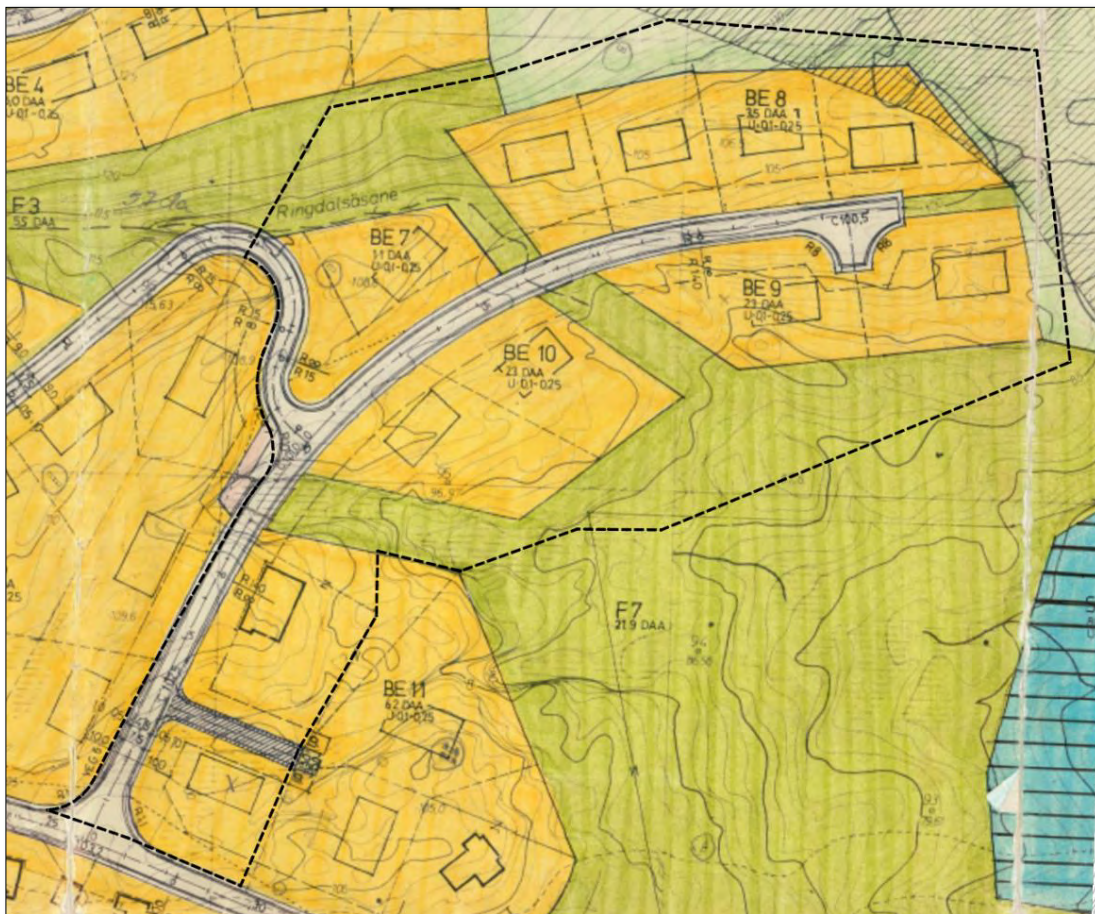
Pkt. 2.8 Rekkeføljekrav - I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

Pkt. 2.9 Fortetting – retningsline

Bustad Hellesylt. Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for bustadareal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsane, leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan i området er reguleringsplan for Ringdalsåsane, Hellesylt vedtatt 10.02.1982. Aktuelt område er regulert til frittliggende boligbebyggelse.



Figur 3: Planområdet vist på gjeldende reguleringsplan for området. Ringdalsåsane, Hellesylt vedtatt 10.02.1982.

Utdrag av gjeldende bestemmelser:

- § 8 (...) I felt merka BE skal det byggast frittliggande bustader. Utnyttingsgraden skal vere innafor dei verdiar som er vist på planen.
- § 9 Bustadene skal byggast i 1 høgd, men der terrenget ligg til rette for det, kan det for hus i ei høgd verte tillate innreidd bustadsrom i underetasjen i samsvar med byggherreforskriftene. Gesims- og sokkelhøgd vert fastsett av bygningsrådet.
- § 10 Alle frittliggande bustader bør ha mønetak, og takvinkel vert fastsett av bygningsrådet. For bygg langs same bustadveg eller i same område kan bygningsrådet krevje at det vert nytt harmonerande takvinklar og takform.
- § 11 For kvar bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar, der ein av desse skal vere i garasje eller carport. For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass. Garasje/carport skal som hovedregel oppførast som tilbygg til bustadhuset og tilpassast dette i material, form og farge, men bygningsrådet kan, der terrengtilhøva tilseier det, tillate at det vert oppført som frittliggande.
- Garasje/carport kan berre oppførast i 1 høgd med grunnflate ikkje over 40m², og skal tilpassast bustadhuset i material, form og farge, Garasje/carport kan byggast i nabogrense, og bygningsrådet kan pålegge at dei vert bygd sams for to tomteeigarar. Garasje med køyreretning mot vegen skal ha ein minste avstand til innerkant bankett/fortau på 5m. Garasje med kjøyreretning langs vegen skal ha ein minste avstand til innerkant fortau/bankett på 2,5m.
- § 14 Innan friområda kan berre førsat opp bygg eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til bruken av områda, til dømes anlegg for leik etc.

Aktuelle temaplaner i Stranda kommune

Kommunedelplan for energi og klima 2022-2025

Stranda sine hovudmål for klima og energi

- Innan 2025 skal klimagassutsleppa i Stranda vere reduserte med minst 35 prosent samanlikna med 2019. innan 2023 skal utsleppa vere redusert med 10 prosent.
- Stranda skal medverke til at Møre og Romsdal oppnår netto null klimagassutslepp innan 2050 gjennom kraftig reduksjon av utsleppa og auka opptak av CO₂.
- Stranda skal medverke til å oppnå det globale lågutsleppssamfunnet innan 2050.

Relevante strategier gjengis nedenfor:

Energi

- Kommunen må bruke dei verkemidla som finst gjennom reguleringsplanar og byggjesaker for å stimulere private utbyggjarar til å velje fornybare energikjelder.
- Bidra til å stimulere til energieffektiviseringstiltak. Både i kommunale bygningar, industrien og i private bustader er det moglegheiter for effektivisering.
- Det blir foreslått tiltak og blir laga retningslinjer til bruk i plan og byggjesaker for etablering av solceller og bruk av grøne tak på nye bygg og ved restaurering av eksisterande bygningar. Ved regulering av nye område bør det vektleggjast å plassere bygningar og takflater slik at ein får best mogleg solutnytting.

Transport

- Stranda kommune må gjere det enklare for innbyggjarar og næringsliv å velje miljøvennleg transport slik som gonge, sykkel, kollektivtransport og fossilfrie kjøretøy. Kommunen må jobbe for at kollektivtilbodet blir forbetra.

- *Stranda kommune skal jobbe for å redusere biltrafikken i sentrum samtidig som det blir gjort meir attraktivt å ferdest til fots eller på sykkel.*
- *Spesielt skal gonge og sykkel bør prioriterast i planlegginga, og avstand frå sentrum/tettstad må vege tungt når kommunen gir løyve til nye framtidig utbygging.*

Arealbruk, stadutvikling og bygg

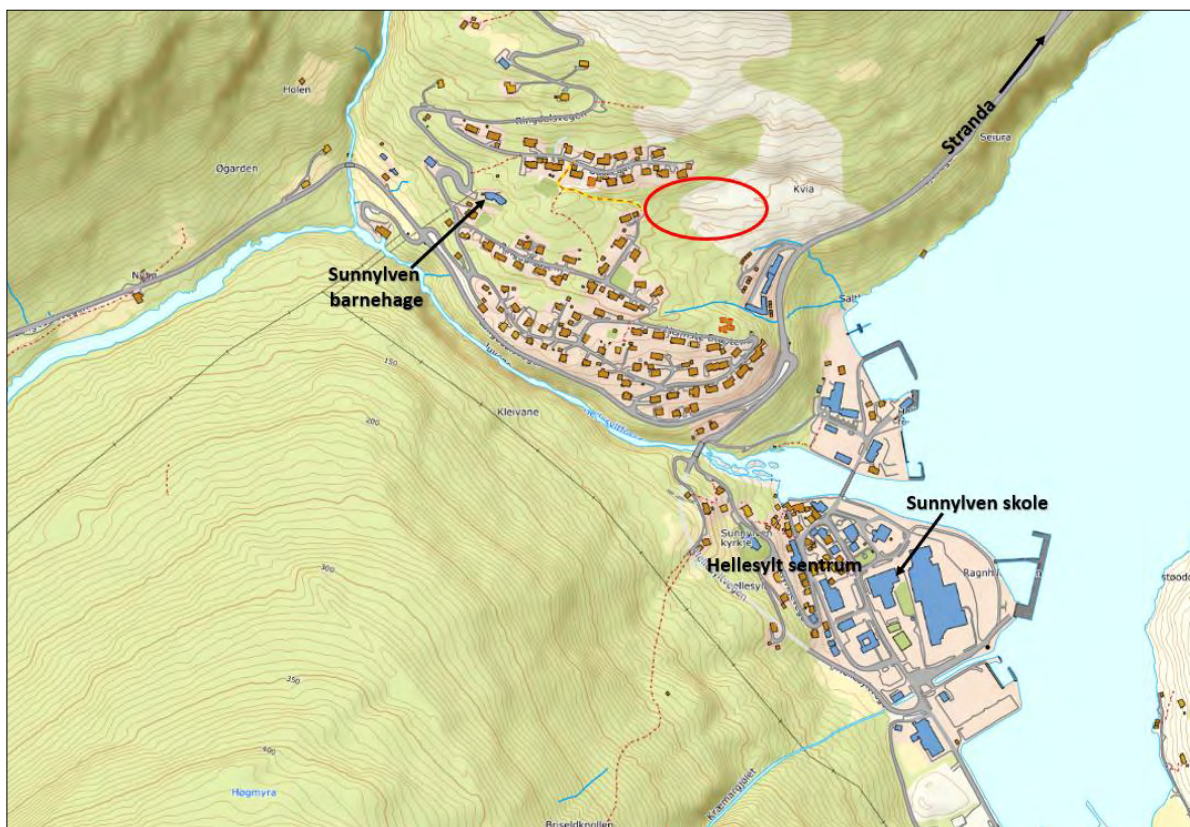
- *Kommuneplanen skal brukast som eit aktivt styringsverktøy for areal- og transportplanlegginga i Stranda. Den største delen av veksten i kommunen bør skje innanfor tettstadsgrensene. Nye buområde skal utviklast slik at dei i minst mogleg grad aukar utslepp av klimagassar.*
- *Kommunen skal leggje til rette for lokal energiproduksjon og oppmode til bygging av passiv- eller plusshus. Kommunen skal stimulere til klimavennlege tiltak i private planforslag.*
- *Kommunen skal samarbeide med utbyggjarar og næringsliv for å bidra til førebileteprosjekt.*

3 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Hellesylt i Stranda kommune. Planområdet er på ca. 19 daa.

Området ligger 2 km fra Hellesylt sentrum med skole (1-10 trinn), butikker og andre servicefunksjoner. Sunnylvn barnehage ligger ca. 300 meter fra planområdet.



Figur 4: Beliggenhet av planområdet.

Planområdet har adkomst via Ringdalsvegen og Hellesyltåsane. I området er det i dag eneboligbebyggelse. Bebyggelsen er i hovedsak i to etasjer. Området ligger sørvendt og sentralt. Terrenget skråner i sørlig retning. Terrenget er relativt slakt og småkupert. Det er bergknauser i området med høydeforskjeller på under 15 meter med terrenghelninger fra 0° til 45°.

3.2 Eiendomsforhold

Eiendommene gnr. 91/81, 91/155 og 91/241 eies av Stranda kommune. De øvrige eiendommene 91/3, 91/129 og 91/197 er i privat eie.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ifølge riksantikvarens kulturminnesøk ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i eller i nærheten av planområdet.

3.4 Natur- landskapsverdier

Planområdet består av uproduktiv skog (barskog), og åpen grunnlendt fastmark. Skogtypen er hovedsakelig furuskog rundt Solvegen og i den vestlige delen av planområdet. I østlige deler av planområdet er dominert av mosevekster og gress, samt bart fjell.



Landskapstypen i området er registrert som dypt nedskåret fjordlandskap med bebyggelse/infrastruktur. Det er ikke registeret rødlistede arter eller verdifulle naturtyper innenfor området. Gulspurv (vurdert til sårbar på norsk rødliste for arter 2021), er registrert ca. 300 meter vest for planområdet.

3.5 Rekreasjonsverdier/barnetråkk

Det går merka sti gjennom planområdet som starter ved Hellesyltåsane 6 og fortsetter østover. Stien driftes av Sunnylvn IL.



Figur 5: Bilder som viser tilkomsten til eksisterende tursti i området

3.6 Trafikkforhold

Planområdet har tilkomst fra Fv60, Langedalsvegen via kommunal veg Ringdalsvegen og Hellesyltåsane. Det er busstopp ved Fv60 ved avkjøring til Ringdalsvegen. Ifølge vegkart er ÅDT på Fv60 forbi området 850 med 20 % andel tunge kjøretøy (2021-tall).



Figur 6: Bilde som viser avkjøring til Ringdalsvegen fra Fv60 (Kilde: Google maps)

Fra krysset FV60 og Heimste Brautene er det fortau/gang sykkelveg til Hellesylt sentrum.

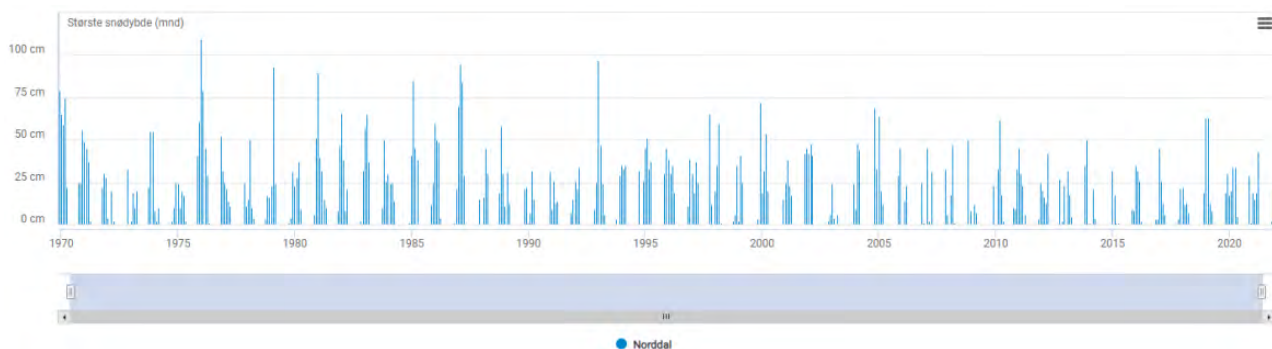


Figur 7: Bilde fra krysset FV60 og Heimste Brautene og sammenhengende gang- og sykkelveg til Hellesylt sentrum (Kilde: Google maps)

3.7 Klimatiske forhold

Nærmeste målestasjon til området som ligger mindre en 200 m o.h., er værstasjonen på 28 m o.h. i Norddal, som ligger ca. 25 km kilometer i luftlinje nordøst for området ved samme fjordsystem. Data fra denne målestasjonen viser at månedsnedbøren siden 1970 har hatt sitt maksimum vinteren 1975/76 med over 430 mm, men siden da har det sjelden kommet over 300mm per måned. Nedbørsmengden er målt størst fra oktober til mars, som i gjennomsnitt har temperaturer under frysepunktet. Mye av vinterens nedbør faller som snø.

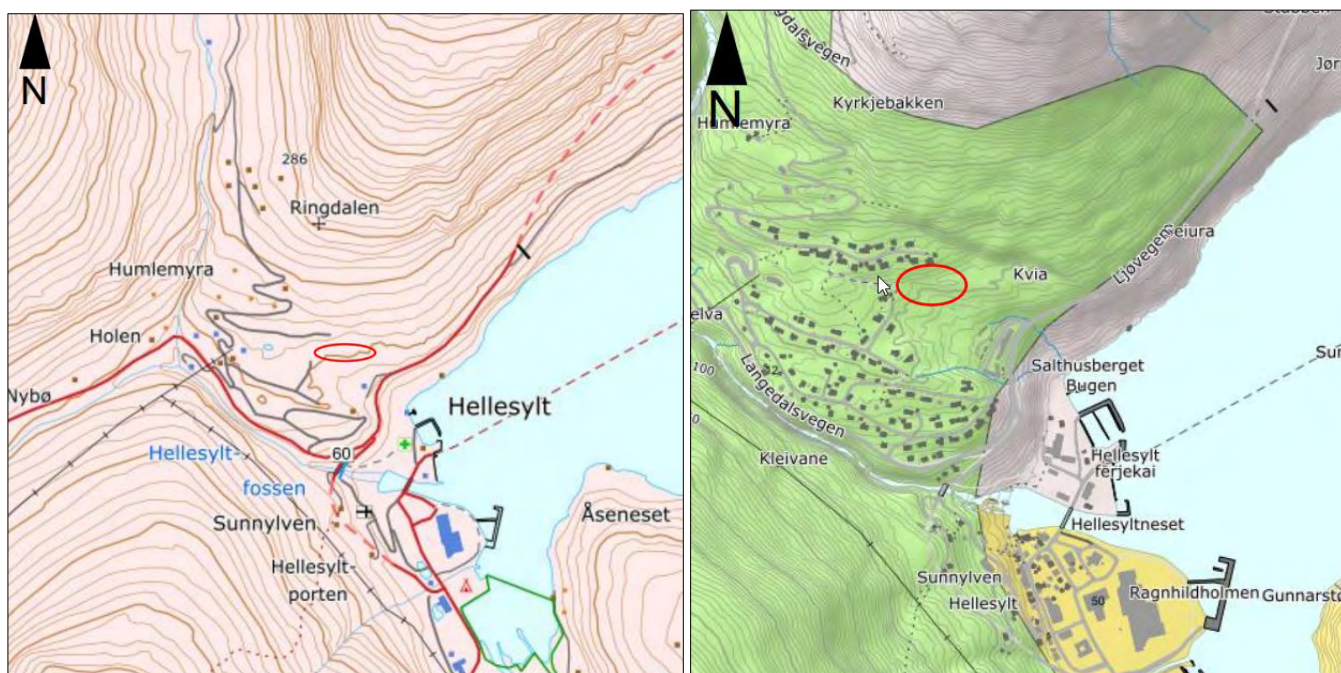
Data for maksimale snødybder i vintermånedene viser høyeste målte snødybde i 1976 med 110 cm. Snødybder er de siste ti år målt til 20-65 cm.



Figur 8: Maksimale snødybder i Nordal fra Norsk klimaservicesenter.

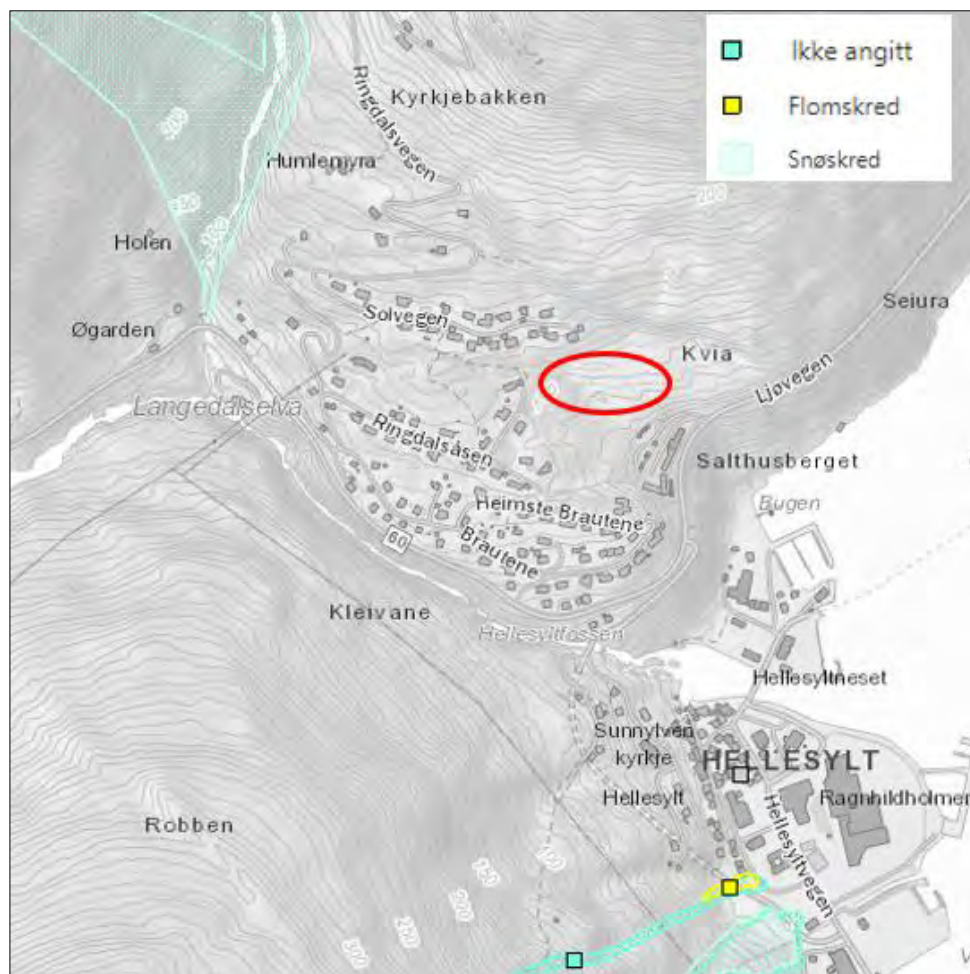
3.8 Grunnforhold/naturfare

Ifølge NGU er bergmassene i området kartlagt som granittisk gneis. NGUs løsmassekart viser at området består av «morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Observasjoner gjort under befaring utført av ingeniørgeolog i november 2021 viser at området består av et tynt lag av matjord- eller morenedekke over berg (< 50 cm) eller bart fjell.



Figur 9: Utsnitt fra NGUs berggrunnskart til venstre og løsmassekart til høyre

Område ligger innenfor NVE sine aktsomhetsområder for snøskred og jord- og flomskred, og NGI sitt aktsomhetskart for snø- og steinscred utarbeidet av NGI. Det er ingen registrerte skred i området eller i dalsiden ovenfor. Det ligger flere kjente skredløp i områdene rundt, men disse påvirker ikke planområdet. Kartutsnittet nedenfor viser registrerte skredhendelser og skredløp i nærheten av området.



Figur 10: Skredhendelser registrert i NVE atlas databasen.



Figur 11: Kartutsnitt som viser NVE sine aktsomhetsområder for snøskred og jord- og flomskred

NVE har utgitt eksternt Rapport 61/2019 hvor det er utført en kommunal faresonekartlegging i området etter sikkerhetskrav i TEK17 for Stranda kommune. Faresonegrensene fra denne kartleggingen viser at deler av området ligger innenfor faresone for skred med årlig nominell sannsynlighet for skred større enn 1/1000 og 1/5000. Jordskred er dimensjonerende skredtype for faresonene.



Figur 12: Skredsoner registrert i NVE atlas

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført en lokal vurdering av reel skredfare for det aktuelle området, og det er vurdert om krav til sikkerhet for skred er ivarettatt opp mot krav i TEK17.



Skredfarevurderingen konkluderer med at nominell årlig sannsynlighet for alle skredtyper fra bratt terreng er mindre enn 1/1000 for planområdet. Det vises til vedlagt rapport for ytterligere beskrivelser.

Markfuktighetskart fra Nibio viser vannføring som krysser planområdet fra nordvest mot sørøst.

Figur 13: Kartutsnitt som viser markfuktighet (Kilde: NIBIO kilden).

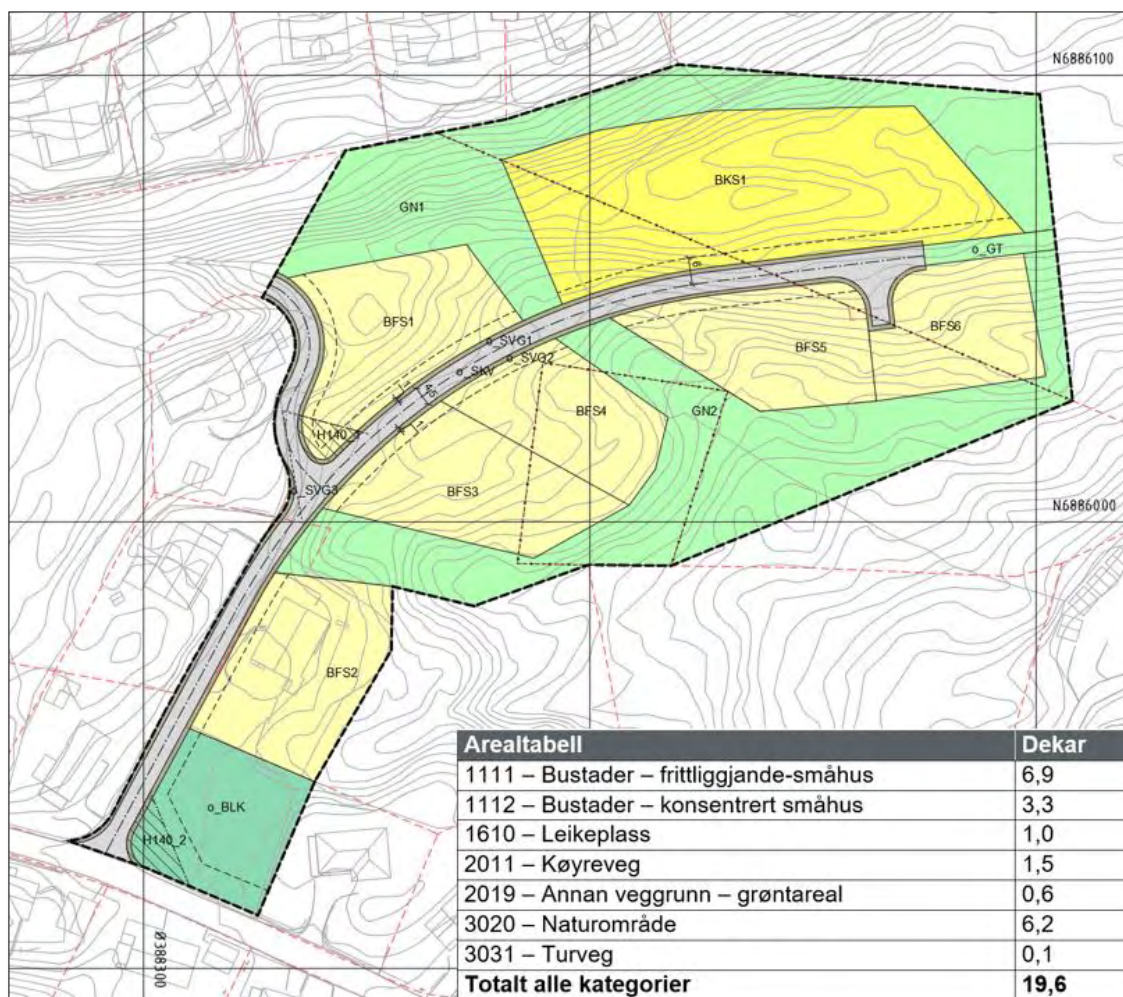
4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Hovedgrep/beskrivelse av løsninger

Reguleringsområdet for Hellesyltåsane er på ca. 19 daa, og ligger i enden av den eksisterende vegen som heter Hellesyltåsane. Området er relativt bratt og ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Forslaget legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse nord for adkomstvegen. De øvrige områdene er avsatt til eneboligbebyggelse slik gjeldene plan hjemler. Det er etablert lekeplass i krysset ved avkjøring til Hellesyltåsane. Denne er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende regulering, men foreslås i ny plan avsatt til lekeplass.

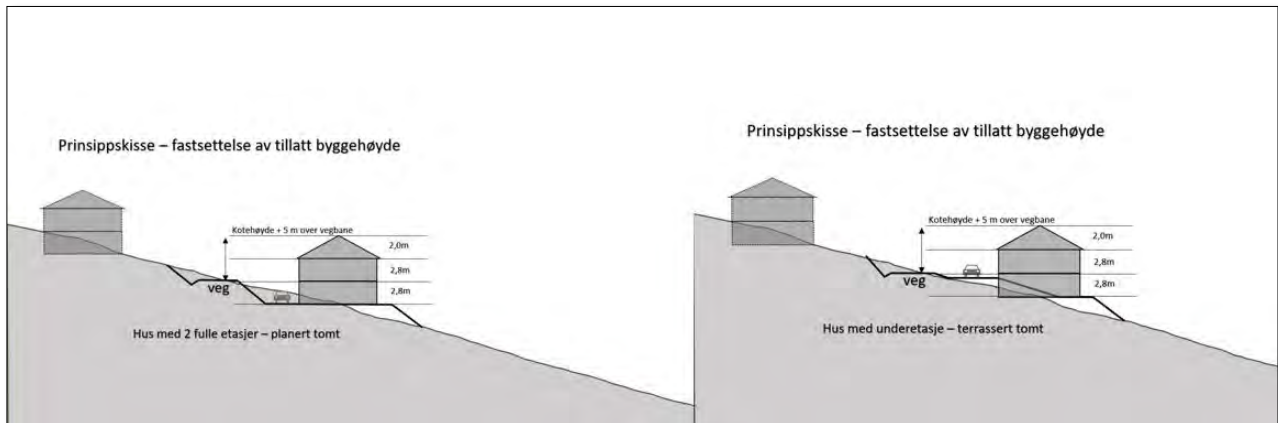
4.2 Plankart og reguleringsbestemmelser

Reguleringskartet er inndelt i ett utbyggingsfelt for konsentrert småhusbebyggelse. De øvrige byggeområdene er avsatt til boligbebyggelse. Det er gjort noen justeringer i forhold til avgrensning av byggeområder i forhold til terreng.



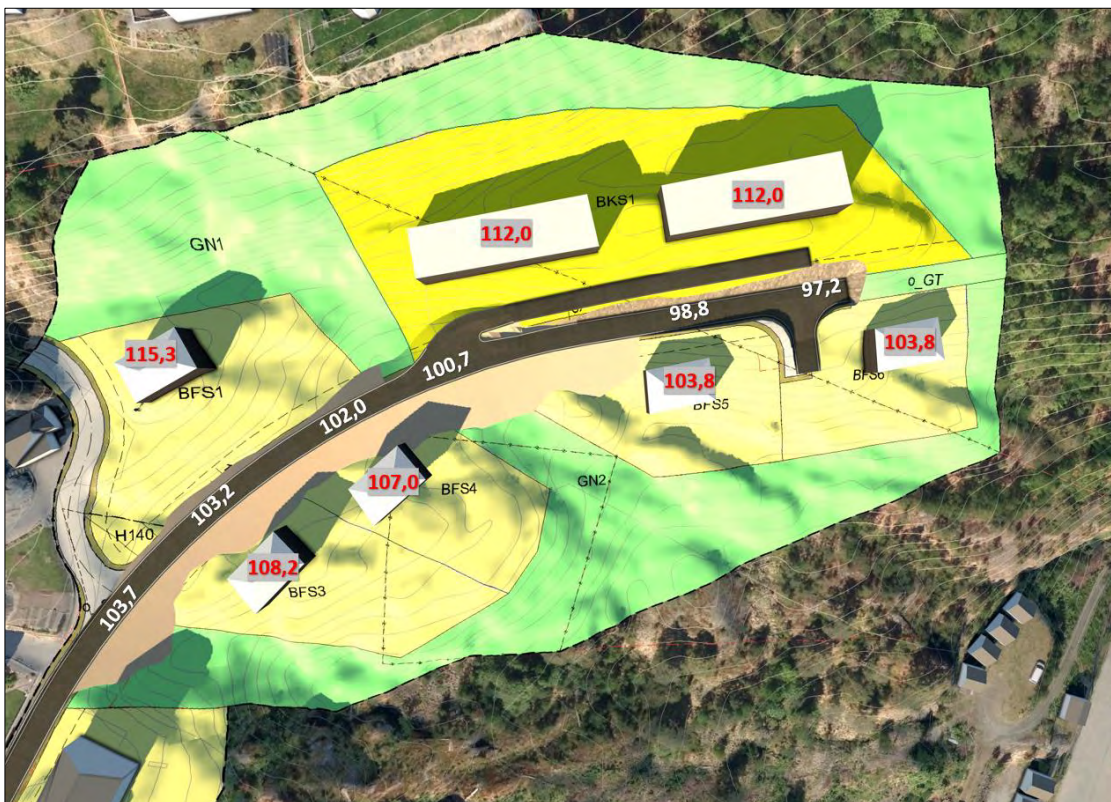
Figur 14: Foreslått reguleringskart

Av hensyn til omkringliggende nabolag og for å sikre sikt til fjorden for bebyggelse på BKS1 og BFS1 reguleres feltene for fri takform begrenset med maks kotehøyde. Ved fastsettelse av tillatt byggehøyde er følgende prinsipp lagt til grunn for henholdsvis hus med 2 fulle etasjer og hus med underetasje:



Figur 15: Prinsippskisser for fastsettelse av tillatt byggehøyde

Utsnittet nedenfor viser tillatt kotehøyder for nye bygg i tillegg til kotehøyder på kjøreveg. Utsnitt fra 3D-modell viser eksempelbebyggelse.

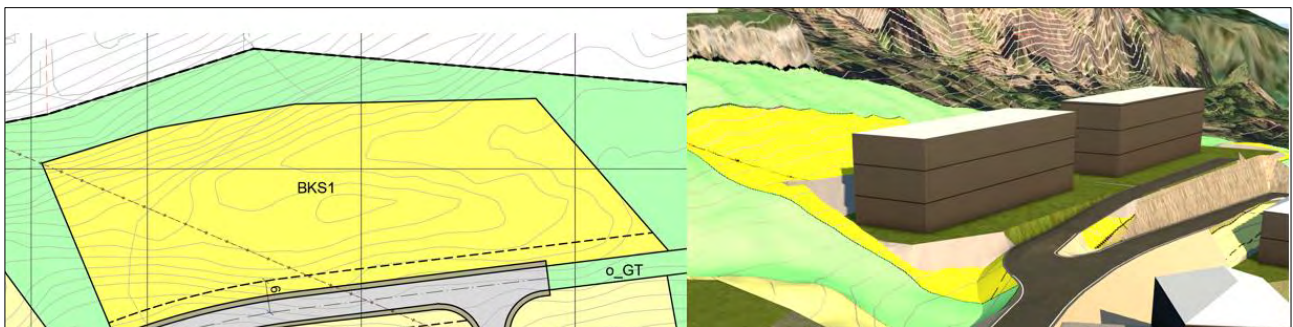


Figur 16: Utsnitt fra 3D modell med tillatte kotehøyder på nye bygg, samt kotehøyde på kjøreveg.

4.3 Beskrivelse av byggeområdene

BKS Konsentrert småhusbebyggelse

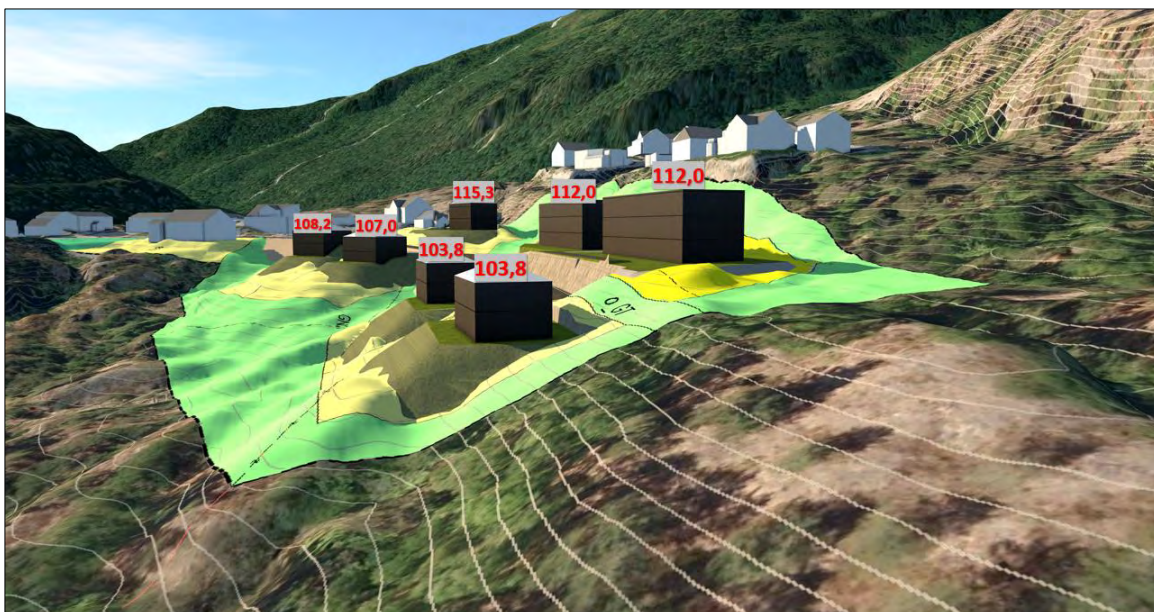
BKS1 ligger nord for adkomstveg innerst i feltet. Tomta er på 3,3 daa og ligger på en høyde over atkomstvegen. Tomta kan benyttes til konsentrert småhus (rekke-, kjede- eller lavblokk) med tillatt grad av utnyttning 60%-BYA. Hele eller deler av området kan også deles opp i tomter og benyttes til frittliggende bolighus. Maksimal kote for høyde på bygg er +112. Innenfor området skal det legges til rette for småbarnslekeplass på minst 150 m².



Figur 17: Utsnitt fra foreslått reguleringskart for BKS1 til venstre og fra 3D-modell med eksempelbebyggelse til høyre.

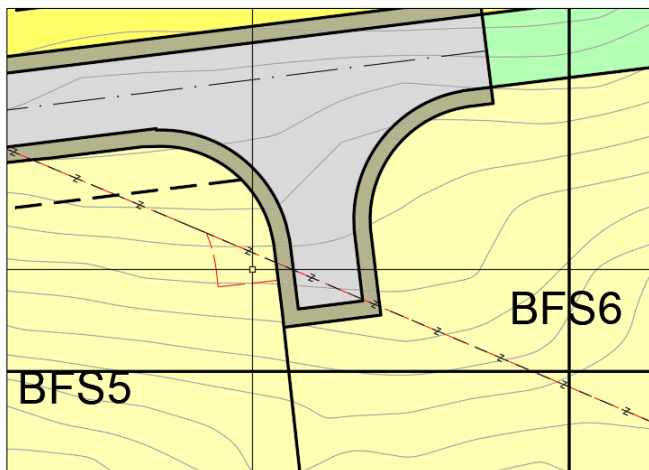
BFS Frittliggende småhus (enebolig)

Det er avsatt 6 områder til frittliggende småhusbebyggelse. BFS2 omfatter tomt med eksisterende bebyggelse. Tomtene varierer i størrelse fra 1-1,3 daa. Tomtene kan benyttes til eneboligbebyggelse med tillatt grad av utnyttning 40%-BYA. Bestemmelsene angir maksimal kote for nye bygg.



Figur 18: Utsnitt fra 3D-modell med eksempelbebyggelse som viser maksimal kote for nye bygg.

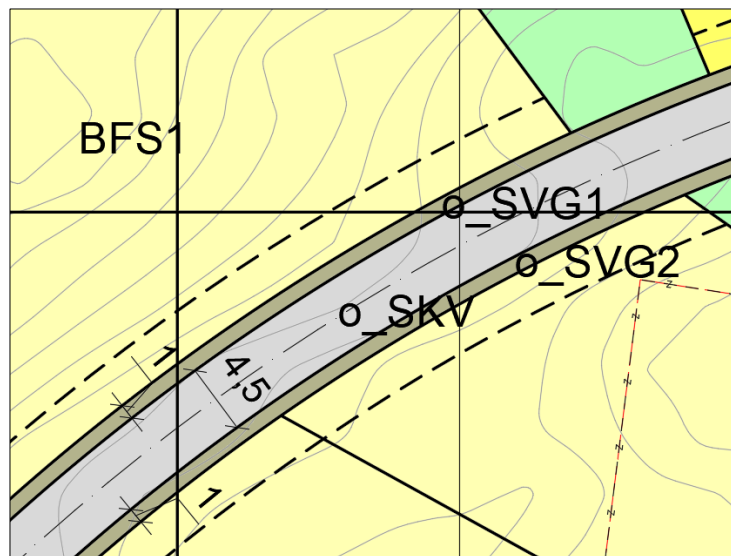
4.4 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 19: Utsnitt fra foreslått reguleringskart

Bebyggelsens plassering avgrenses av formålsgrenser og byggegrenser på plankartet. Byggegrense til offentlig veg er regulert med avstand 6 m fra senterlinje veg. Garasje/carport kan plasseres 2 meter fra vegkant forutsatt innkjøring parallelt med kjøreveg. Støttemur kan plasseres i eiendomsgrense og inntil 1,5 m fra vegkant dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller reduserer trafikksikkerheten på annen måte.

4.5 Beskrivelse av adkomst, trafikkforhold og parkering



Figur 20: Utsnitt fra foreslått reguleringskart

Adkomsten til ny boligbebyggelse blir via Hellesyltåsane. Etablering av veg vil innebære betydelige terrenginngrep. Planlagt veg vil helle fra kote +103,7 ved kryss i tilknytning til BFS1 til kote +97,2 der turveg starter. Det vil bli noen fjellskjæringer for å tilrettelegge for veg, atkomst til byggeområdene og i forbindelse med tilrettelegging for boligbebyggelse.

Kjøreveg er regulert med bredde 4,5 m. Det er regulert inn 1 m sideareal på begge sider av ny veg. Det er regulert inn snumulighet mellom BFS1 og BFS6.

Frisiktsone mot Rindalsåsen og fra krysset ved BFS4 er lagt inn med 20x20 m i samsvar med siktkrav for uregulerte T-kryss.

For nye boliger skal det opparbeides parkeringsplasser etter følgende krav:

Føremål	Tal p-plassar (pr. bueining) min.	Sykkel (pr. bueining) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 2
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m ²	1	1

Sekundærleileighet i bustad over 40 m ²	2	1 – 2
Konsentrert småhusbustad, lågblokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering	1-2

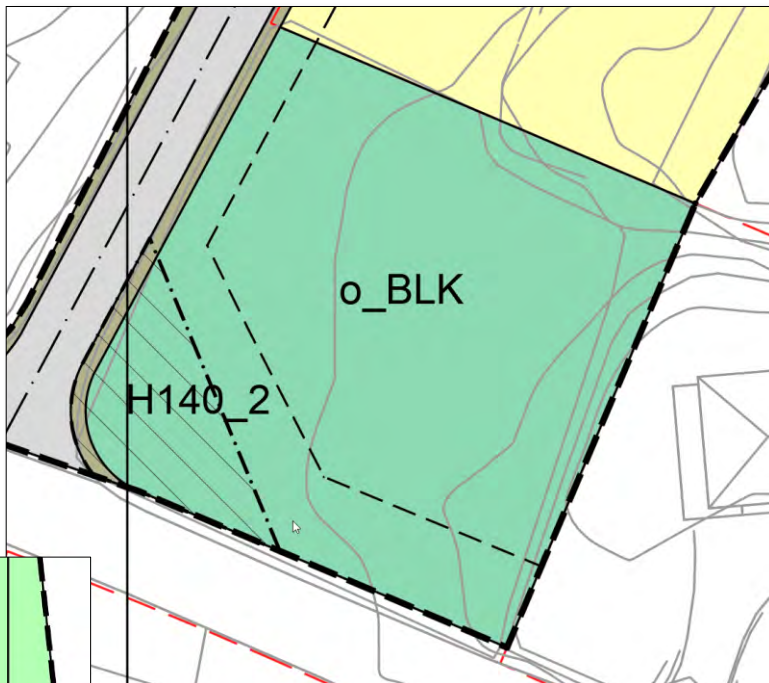
4.6 Beskrivelse av lekeplasser, uteareal og tursti

Det er regulert inn lekeplass på 91/155.

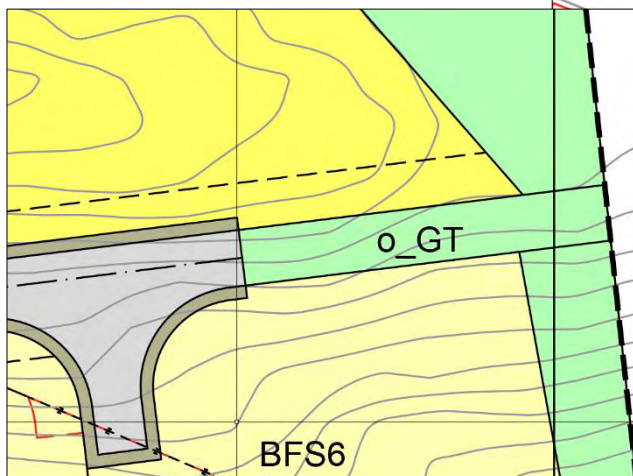
Området er opparbeidet som lekeplass i dag. Bestemmelsene har rekkefølgekrav om når lekeplassen skal være oppgradert med krav til minimum type utstyr. Arealet ligger sentralt plassert i eksisterende boligområde med kort avstand fra ny boligbebyggelse. Den ligger sørvendt og har gode solforhold.

På område BKS eller i regulert naturområde inntil byggeområdet skal det legges til rette for småbarnslekeplass på minimum 150m². Denne skal være opparbeidet med minst sandkasse og benk.

I enden av kjørevegen (o_SKV) er det avsatt turveg (o_GT). Denne kobler seg på eksisterende tursti i området. Turvegen skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av o_SVK.



Figur 21: Utsnitt som viser regulert lekeplass på 91/155



Figur 22: Utsnitt som viser regulert turveg

5 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

5.1 Forholdet til overordna plan og eksisterende reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel for Stranda kommune er gjeldende overordna plan for området. Planforslaget er i tråd med overordna plan. Området er avsatt til boligbebyggelse. I forhold til bestemmelsene i kommuneplanen oppfyller planforslaget føringene for forhold som er opplistet i punktene nedenfor. Pkt.nr. viser til kommuneplanens bestemmelser.

- 2.7 parkering
- 2.8 rekkefølgekrav teknisk infrastruktur
- 2.9 fortetting (retningslinje)

Planforslaget samsvarer i stor grad med gjeldende reguleringsplan når det gjelder arealbruk. Planforslaget tilrettelegger for økning av antall boenheter i området i samsvar med retningslinjer i kommuneplanen og samfunnsplanens mål om å skape variasjon og fleksibilitet i typen boligareal ut fra hva som mangler. Etablert lekeplass omreguleres fra boligbebyggelse til lekeplass.

5.2 Stedets karakter og estetikk

Planforslaget er utarbeidet med hensyn til terrenget og omgivelsene i Ringdalsåsane. Bratt og kupert terreng medfører imidlertid behov for omfattende terrengbehandling for å tilrettelegge for atkomst og bebyggelse.



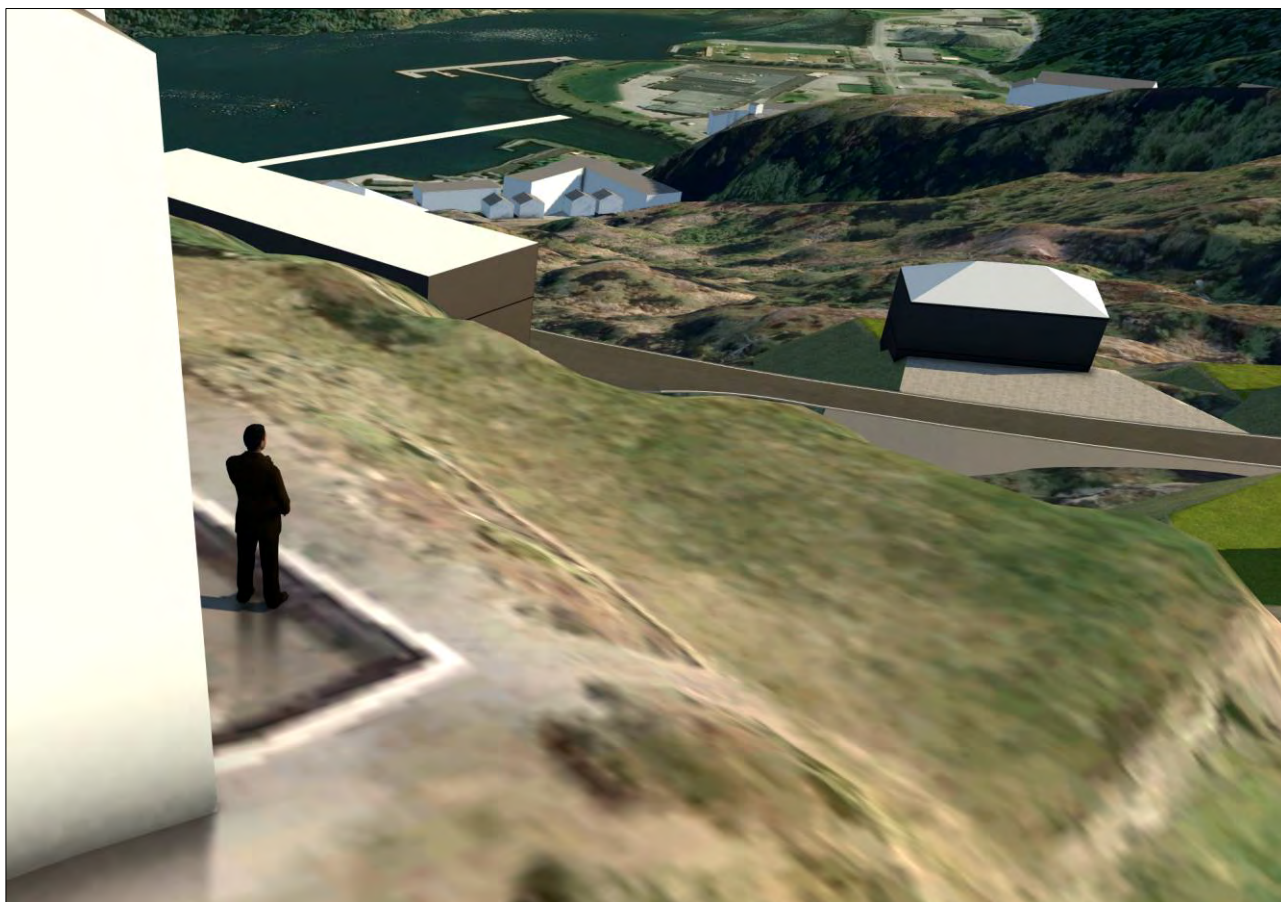
Figur 23: Utsnitt fra 3D-modell som viser eksempelbebyggelse og terrengbehandling.

5.3 Eiendomsforhold

Eiendom 91/129 foreslås opphevet i tillegg til eiendomsgrense som går gjennom planområdet fra nordvest til sørøst. Eier av eiendommen 91/129 har avtale med kommunen om at eiendommen skal endres i tråd med ny reguleringsplan.

5.4 Naboeiendommer

Terrengforholdene i området gjør at eksisterende bebyggelse ikke vil miste sikt til fjorden. Bebyggelse på BFS1 og BKS1 ligger vesentlig lavere i terrenget enn bakenforliggende bebyggelse i Solvegen.



Figur 24: Utsnitt fra 3D-modell som viser utsikt fra Solvegen 31 med ny bebyggelse i front

5.5 Energiforbruk

I tråd med kommunens klimaplan anbefales det at bebyggelse etableres med gode løsninger for energivalg og materialvalg.

Tilrettelegging for tettere utbygging i område med gang- og sykkelavstand til sentrum vil bidra til økt bruk av mindre energikrevende transportformer.

5.6 Friluftsliv og rekreasjon

Forbindelsene til eksisterende merka tursti i området er sikret gjennom avsatt turveg fra adkomstveg i øst. Denne kobler seg videre inn på eksisterende sti. Dette sikrer at turstien videre østover fra planområdet skal kunne brukes som i dag etter at utbygginga i området er ferdig i samsvar med Sunnylvn ILs ønsker. Arealene i tilknytning til boligbebyggelse er avsatt til naturområder.

5.7 Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold skal prinsippene i Naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det skal komme frem av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i Naturmangfoldsloven § 8 er det iht. fagsystemene Naturbasen eller Artsdatabanken ikke registrert viktige eller truede naturverdier innenfor planområdet.

Det er heller ikke framkommet opplysninger som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Naturmangfold vil i liten grad berøres av planforslaget, og området allerede er avsatt til utbyggingsformål for bolig i gjeldende plan. De vurderes ikke som nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i Naturmangfoldloven §§ 9–12

5.8 Trafikk

Gjeldene plan hjemler etablering av 9 eneboliger i området. Planforslaget innebærer ikke vesentlig endring i trafikkbildet sammenlignet med det dagens plan legger til rette for. Regulert vegbredde samsvarer med øvrige adkomstveger i området. Planområdet ligger i gangavstand til skole, barnehage og sentrumsfunksjoner.

5.9 Barn og unge



Etablert lekeplass i krysset ved Hellesyltåsane 1 Ringdalsåsane foreslås omregulert til lekeplass. Denne er i gjeldene plan avsatt til boligbebyggelse. Lekeplassen er sentralt plassert i området med kort avstand til både framtidige og eksisterende boligbebyggelse. Lekeplassen kan fungere som en viktig møteplass for barn og unge i området.

Figur 25: Bilde som viser eksisterende lekeplass i området.

5.10 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Det vil være kostnader for kommunen i forbindelse med opparbeidelse av infrastrukturen i området. Det vil ikke bli utgifter til kommunen til skoleskyss for elever ved barne- eller ungdomsskole.

Økt innbyggertall vil på sikt kunne gi skatteinntekter og statlige overføringer til kommunen.

5.11 ROS-analyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget. Overvann er potensiell fare som er påvist og utredet i analysen.

I forhold til trafiksikkerhet er følgende tiltak innarbeidet i planen:

- Det er satt krav om tilstrekkelig antall parkeringsplasser ved nye boliger slik at ikke vegskulder benyttes til parkering.
- Regulert frisikt i kryss i samsvar med krav i håndbok N100.
- Det er regulert inn turveg som forbinder planområdet med tursti som går videre østover.
- I forhold til overvann er eksisterende bekk er avsatt til naturområde og sikrer at denne ikke bebygges.

6 Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeid Hellesyltåsane, Stranda kommune



På vegne av Stranda kommune varsles det i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 oppstart av reguleringsarbeid for Hellesyltåsane, Stranda kommune.

Planområdet er på ca. 19. daa og omfatter hele eller deler av eiendommene 91/3, 91/81, 91/129, 91/155, 91/197 og 91/241.

Hensikten planarbeidet er å legge til rette for etablering av moderne eneboligbebyggelse og lavblokk/rekkehus innenfor deler av område avsatt til frittliggende boliger i gjeldende reguleringsplan.

Planen blir utarbeidet som en detaljregulering. Utbyggingsvolum og byggehøyder i gjeldende regulering vil vurderes utvidet.

Ytterligere informasjon om planarbeidet er lagt ut på hjemmesiden til Stranda kommune. Berørte grunneiere og naboer blir varslet med brev.

Innspill eller spørsmål til planarbeidet rettes til:
Norconsult AS v/ arealplanlegger Ragnhild Wendelbo
Melgård tlf. 94425924 / e-post:
ragnhild.wendelbo.melgard@norconsult.com

Frist for innspill er **18.05.2022**



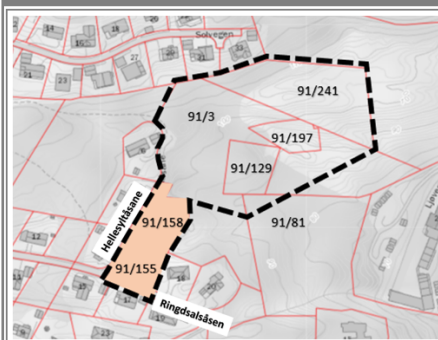
*Figur 26: Annonse i avisa Nyss
12.04.2022 22.06.2022 ved kunngjøring
av oppstart av planarbeid, og ved varsel
om utvidelse av planområdet.*

Oppstartsmøte i plansaklan ble gjennomført 5.11.2021. Planinitiativ ble behandlet av fast utval for plansaker 14.03.2022, sak 014/22 med vedtak om at utvalget anbefaler oppstart av arbeid.

Varsel om igangsatt planarbeid for Hellesyltåsane blir kunngjort i avisa «Nyss» tirsdag 12.04.2022 og på Stranda kommune og Norconsults nettsider. Frist for innspill var 18.05.2022.

Det kom inn 6 innspill ved kunngjøring av planoppstart.

Varsel om utvidelse av planområde – pågående detaljregulering Hellesyltåsane, Stranda kommune



På vegne av Stranda kommune varsles det i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 om utvidelse av planområde for pågående detaljregulering Hellesyltåsane, Stranda kommune.

Utvidelsen er på ca. 2.5 daa og omfatter gnr./bnr. 91/158 og 91/155, markert med oransje i kartutsnittet. Hensikten er å inkludere areal som i dag benyttes til lekeplass, og som i gjeldende regulering er avsatt til boligbebyggelse. Utvidelsen vil tilrettelegge for at eksisterende lekeplass kan benyttes til dette også i framtiden. Det vil knyttes rekkefølgekrav til oppgradering av lekeplassen i forbindelse med utbygging i området.

Innspill eller spørsmål til planarbeidet rettes til:
Norconsult AS v/ arealplanlegger Ragnhild Wendelbo
Melgård tlf. 94425924 / e-post:
ragnhild.wendelbo.melgard@norconsult.com

Frist for innspill er **12.07.2022**



Med bakgrunn i behov for å inkludere areal som i dag benyttes til lekeplass og som i gjeldende plan er avsatt til boligbebyggelse, ble det sendt ut kunngjøring og varsel om utvidelse av planområdet 20.06.2022. Varsel om utvidelse ble kunngjort i avisa «Nyss» 22.06.2022 og på Stranda kommunes nettsider. Frist for innspill var 12.07.2022.

Det kom inn to innspill i forbindelse med varsel om utvidelse.

6.2 Sammendrag av merknader ved planoppstart

Innspill ved kunngjøring av oppstart av planarbeid for detaljregulering av Hellesyltåsane er referert og kommentert i tabell nedenfor.

Innspill ved planoppstart	Vurdering
Sunnylven IL – trimgruppa, 20.04.2022 Drifter en merka tursti som går rett gjennom området. Ber om at denne tas hensyn til i planarbeidet. Ønsker at turstien videre østover fra planområdet skal kunne brukes som i dag etter at utbygginga er ferdig.	<i>Det er regulert turdrag i forlengelse av adkomstveg som kobler seg på eksisterende tursti og sikrer at turstien kan brukes som i dag fra planområdet. Bestemmelsene stiller krav om enkel opparbeidelse gjennom fjellskjæring fra enden av kommunal veg.</i>
Opplysningsvesenets fond, 28.04.2022 Har ingen merknader på dette stadiet, men ber om varsling ved høring senere i planprosessen.	<i>Tas til orientering.</i>
Statens vegvesen, 05.05.2022 Har ingen merknader så lenge planleggingen skjer i samsvar med bestemmelser og føringer gitt i kommuneplanens arealdel.	<i>Tas til orientering. Planforslaget er i samsvar med føringer gitt i overordna plan.</i>
NVE, 13.05.2022 Viser til veileder for kartlegging av skredfare i bratt terreng. Anbefaler at veilederen blir brukt ved bestilling av konsulentrapporter, samt at rapportene er utarbeidet i henhold til veilederen. Gjør oppmerksom på at avvik fra tidligere farevurderinger må grunngis. Anbefaler å bruke tretrinnsstrategi som verktøy for å håndtere nedbør og overvann, hovedsakelig fra overflata. Åpne løsninger er bedre enn lukka. Det må også avklares og tas hensyn til effekt av klimaendringene på avrenninga. Eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet må kartlegges. Behov for konkrete krav om infiltrasjon og fordrøyning anbefales innarbeidet i plankart og bestemmelser. Fremtidige flomveier for trygg avledning av overvann bør vises i plankartet og sikres tilstrekkelig kapasitet. Henviser til nettsider for fullstendig oversikt over hvordan deres tema kan tas hensyn til i reguleringsplanen.	<i>Skredfarevurderinga er utført av fagkyndig og i tråd med veileder for kartlegging av skredfare i bratt terreng. Rapporten følger planforslaget som vedlegg.</i> <i>Eksisterende avrenningslinje mellom område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og eneboligbebyggelse er regulert til friområde, og vil sikre avrenning i tråd med tretrinnsstrategien ved at eksisterende flomveg bevares.</i>
Møre og Romsdal fylkeskommune, 18.05.2022	

Fortetting er i tråd med fylkesplanen. Det må tas stilling til om krysset mellom kommunal veg og Fv60 er dimensjonert, drifta og vedlikeholdt slik at del tåler økt trafikk. Ev. behov for utbedring av kryss fra fylkesvegen må stilles som rekkefølgekrav for utbygging. Det må gjøres vurderinger knyttet til tygg ferdsel for myke trafikanter fra planområdet fram til viktige funksjoner som barnehage, skole og butikker. Ev. behov for utbedring og sikkerhetstiltak må stilles som rekkefølgekrav for utbygging. <u>Automatisk freda kulturminner</u> Ingen registrerte i området. Ber om å være varsom under opparbeidelse av området. Henviser til meldeplikten i Kulturminneloven § 8. <u>Barn og unge</u> Forutsetter at felles uteareal for opphold og lek får tilstrekkelig størrelse, utforming, plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering og solforhold. Alle enheter skal ha tilgang til arealet som skal kunne brukes av alle. Det må innarbeides rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse. Henviser til utformingskrav i Rikspolitisk retningslinje for å sikre barn og unges interesser i planlegging/rundskriv T-2/08.	<i>ÅDT i området er lav og siktforholdene i krysset mellom kommunal veg og Fv60 vurderes å være god. Planforslaget vil ikke medføre vesentlig økning i trafikk til/fra området sammenlignet med et gjeldende plan tilrettelegger for.</i> <i>Det vurderes med bakgrunn i begrenset trafikk og gode gangforbindelser og snarveger at myke trafikanter kan ferdes trygt fra planområdet til barnehage og sentrum med skole og butikker.</i> <i>Tas til orientering. Sikret i bestemmelser.</i> <i>Eksisterende lekeplass omreguleres fra boligbebyggelse til lekeplass. Bestemmelsene stiller krav til opparbeidelse av småbarnslekeplass på minst 150 m2 innenfor område avsatt til konsentrert boligbebyggelse eller i regulert naturområde inntil byggeområdet.</i>
Statsforvalteren Møre og Romsdal, 18.05.2022 Planområdet ligger eksponert til i Hellesylt. Utbygginga bør underordne seg karaktertrekk i det eksisterende landskapet. Det bør utarbeides visualiseringer av utbygginga som grunnlag for vurdering av landskapshensynet. Det må gjøres en ROS-analyse for planområdet. Gjør oppmerksom på «Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» og henviser til «Klimaprofil for Møre og Romsdal som kunnskapsgrunnlag. Viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi. Gode helhetlige løsninger bør vektlegges. Det skal grunnis dersom naturbaserte løsninger ikke velges. Planarbeidet må sikre egne lekeareal for barn og unge innenfor planområdet, i tillegg til å gjøre rede for hva som finnes av tilgjengelig lekeareal i	<i>Visualiseringer av planforslaget fremgår av planbeskrivelse kap 5.</i> <i>Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget i tråd med krav i plan- og bygningsloven. Skredfarevurdering følger planforslaget som vedlegg.</i> <i>Eksisterende lekeplass omreguleres fra boligbebyggelse til lekeplass. Bestemmelsene stiller</i>

nærheten. Suppler gjerne med et kart i planbeskrivelsen som viser størrelsen på arealene, grad av opparbeiding og avstand fra planområdet. Om planområdet har trygg skoleveg bør også framgå. Lekeplasser må sikres i plankartet.	<i>krav til opparbeidelse av småbarnslekeplass på minst 150 m2 innenfor område avsatt til konsentrert boligbebyggelse eller i regulert naturområde inntil byggeområdet.</i>
Innspill ved utvidelse av planområde	Vurdering
Helseth, Solveig Tomt med opparbeidet lekeplass har vært lekeplass for barna i Hellesyltåsane og Rindalsåsen i mange år. Den blir også benyttet av barn i andre byggefelt, og av barnehagen på Hellesylt. Anser det som svært verdifullt at den vil fortsette å være lekeplass for kommende generasjoner	<i>Etablert lekeplass avsettes til formålet og sikrer dermed at denne opprettholdes som det.</i>
Statsforvalteren i Møre og Romsdal, 23.06.2022 Flott at nytt areal er tatt med i planområdet for å omregulere eksisterende lekeplass fra boligformål til lekeareal. Ber samtidig om at det blir lagt til rette for lek for de minste barna lengre opp i planområde. De bør ha tilgang til lekeareal innen 50 meter fra boligen sin.	<i>Bestemmelsene stiller krav til opparbeidelse av småbarnslekeplass på minst 150 m2 innenfor område avsatt til konsentrert boligbebyggelse eller i regulert naturområde inntil byggeområdet.</i>
Møre og Romsdal fylkeskommune, 05.07.2022 Har ikke merknader til utvidelsen og viser til innspill fra 18.05.2022	<i>Tas til orientering</i>