

Planbeskrivelse for

Detaljregulering Ødegårdsvegen 130



Illustrasjon Bygger'n byggevareforretning

Plankonsulent:

Forslagsstiller:

ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL

E.A. Smith

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontroll
	01.04.2022	Førsteutkast	HAØ	
1	19.04.2022	Innsendt underlag for arbeidsmøte med Stranda kommune	HAØ	
2	11.09.2022	Første gangs innsending til Stranda kommune	HAØ	SD



Adresse:
Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Telefon:
73 50 00 80

E-mail:
firmapost@arkitekt-thommenes.no

Org. nr.
NO 980380017 MVA

INNHold

1	BAKGRUNN	5
1.1.	HENSIKT MED PLANEN	5
1.2.	AKTØRER	5
1.3.	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	5
2	PLANPROSESSEN	6
2.1.	OPPSTART AV PLANARBEID	6
2.2.	MEDVIRKNING	6
2.3.	VIDERE SAKSGANG	6
3	PLANSTATUS	8
3.1.	KOMMUNEPLANES AREALDEL	8
3.2.	TILGRESENDE REGULERINGSPAN	9
4	PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
4.1.	NY PLAN	10
4.2.	BELIGGENHET	10
4.3.	HISTORISK BRUK	10
4.4.	DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALER	11
4.5.	STEDETS KARAKTER, BEBYGGELSE OG LANDSKAP	12
4.6.	KULTURMINNER	13
4.7.	NATURVERDIER	13
4.8.	REKREASJONSVERDI	13
4.9.	LANDBRUK	13
4.10.	TRAFIKKFORHOLD	14
4.11.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
4.12.	GRUNNFORHOLD	14
4.13.	FLOM OG OVERVANN	15
4.14.	STØYFORHOLD OG FORURENSNING	16
5	PLANFORSLAGET	17
5.1.	PLANLAGT AREALBRUK	17
5.2.	NY BEBYGGELSE	18
5.3.	NÆRINGSAREALER OG ANSATTE	21
5.4.	ADKOMST, AVKJØRSEL OG PARKERING	21
5.5.	OPPARBEIDING AV UTENDØRSAREALER	21
5.6.	HAVNIVÅ OG FLOM	21
5.7.	SKREDFARE OG KVIKKLEIRE	22
5.8.	GEOTEKNISK VURDERING	22
5.9.	ENERGIFORSYNING	22
5.10.	VANN OG AVLØP	22
5.11.	ANLEGGSPERIODE OG BYGGETID	22
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	23
6.1.	STEDETS KARAKTER, NÆR- OG FJERNVIRKNING	23
6.2.	VURDERINGER ETTER NATURMAGFOLDLOVEN	23
6.3.	TRAFIKKFORHOLD OG STØV	23

6.4.	BARNES INTERESSERT	23
6.5.	OVERVANN	23
7	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)	25
8	INKOMNE INNSPILL OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER	33
9	KILDER	36
10	VEDLEGG	36

1. BAKGRUNN

1.1. HENSIKT MED PLANEN

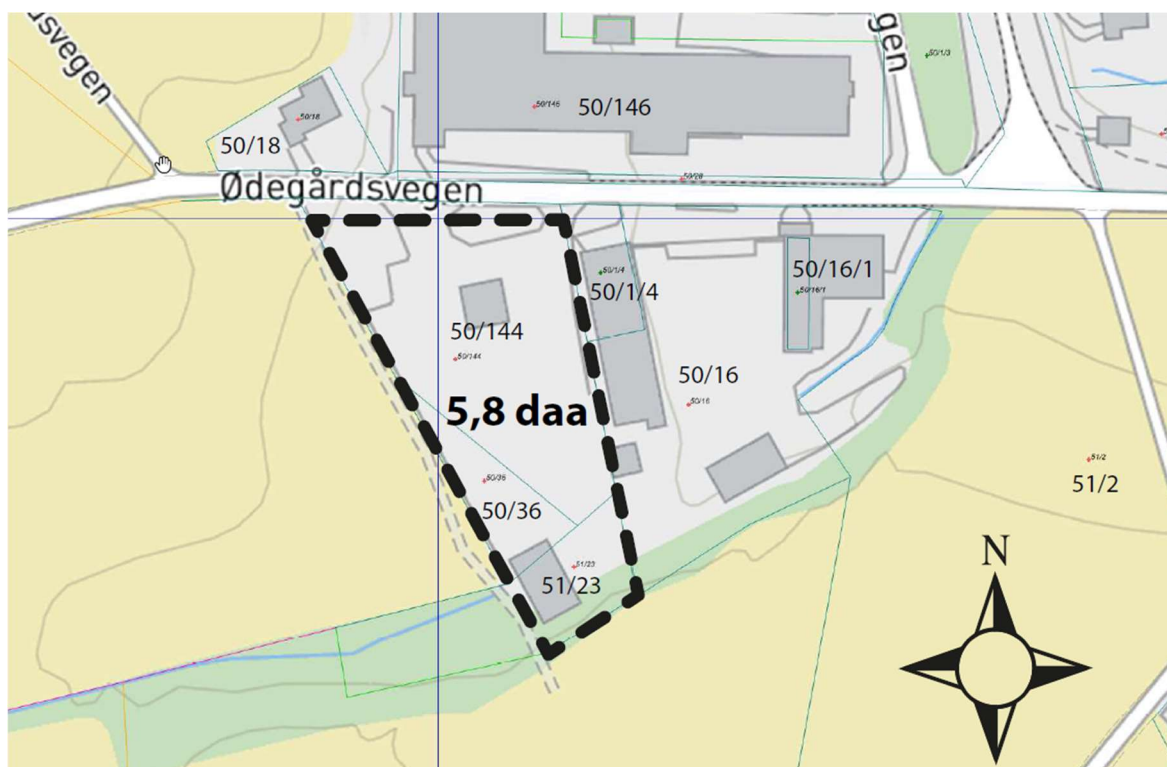
Bygger'n ønsker å etablere ny byggevareforretning i Stranda. Aktuell eiendom er uregulert og det stilles krav om detaljregulering i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen skal i tillegg til byggevareforretning også legge til rette for alternativ bruk av tomten dersom behov for nevnte bruk opphører. Dette vil være virksomheter av liknende art, lett industri, verksted, lager og forretning.

1.2. AKTØRER

Forslagsstiller er E.A. Smith AS og plankonsulent er Øystein Thommesen AS.

Planområdet berører tre eiendommer:

Eiendom, gårds- og bruksnummer (gnr/bnr)	Grunneier
50/144	SGT Eiendom AS
50/36	SGT Eiendom AS
51/23	Stranda Gjenvinning og Transport AS



Kartutsnitt med stiplet planområde

Det foreligger avtale mellom grunneier og forslagsstiller om helt eller delvis erverv av eiendommene.

1.3. KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Stranda kommune har i referat fra oppstartsmøte konkludert med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

2. PLANPROSESSEN

2.1. OPPSTART AV PLANARBEID

Det ble avholdt oppstartsmøte med Stranda kommune 16.09.2021. I møtet ble det utvekslet informasjon om ønsket tiltak fra forslagsstiller og reguleringsprosessen fra Stranda kommune. Kommunen ga rammer for videre arbeid og informerte om sentrale tema for utredning. Se møtetreferat vedlegg 1.

2.2. MEDVIRKNING

Planoppstart ble varslet i avisa Nyss, på kommunens nettsider og på Øystein Thommesen AS sine hjemmesider 05.11.2021. Naboer og overordnede myndigheter og organisasjoner ble varslet med epost utsendt 08.11.2021. Frist for å komme med innspill ble satt til 29.11.2021, 3 uker.

Følgende ble varslet direkte etter avtale med Stranda kommune:

Offentlige høringsinstanser	
Møre og Romsdal fylkeskommune	post@mrfylke.no
Møre og Romsdal fylkeskommune	post@mrfylke.no
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal	sfmrpost@statsforvalteren.no
Norges vassdrags- og energidirektorat	rv@nve.no
Statens vegvesen region midt	Firmapost@vegvesen.no
Stranda Energi AS	firmapost@strandaenerginett.no
ÅRIM	Oystein.solevag@arim.no
Naturvernforbundet i Møre og Romsdal	moreromsdal@naturvernforbundet.no
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	mail@dirmin.no
Mattilsynet, Distriktskontoret for Sunnmøre	postmottak@mattilsynet.no
Brannsjefen i Stranda, Rådet for funksjonshemmede, eldrerådet og born og unges representant i plansaker v/ Stranda kommune	post@stranda.kommune.no
Berørte naboer og gjenboere (gnr/bnr)	
50/1	privatperson
50/1/3	Stranda kommune
50/2	privatperson
50/18	privatperson
50/18	privatperson
50/146	Stranda Eieendomsselskap AS
50/147	Ødegårdsvegen 129 B AS
51/1	privatperson

Det vises til avsnitt 8 for oversikt over inkomne innspill og kommentarer. Innspillene er vedlagt i sin helhet i vedlegg 2.

2.3. VIDERE SAKSGANG

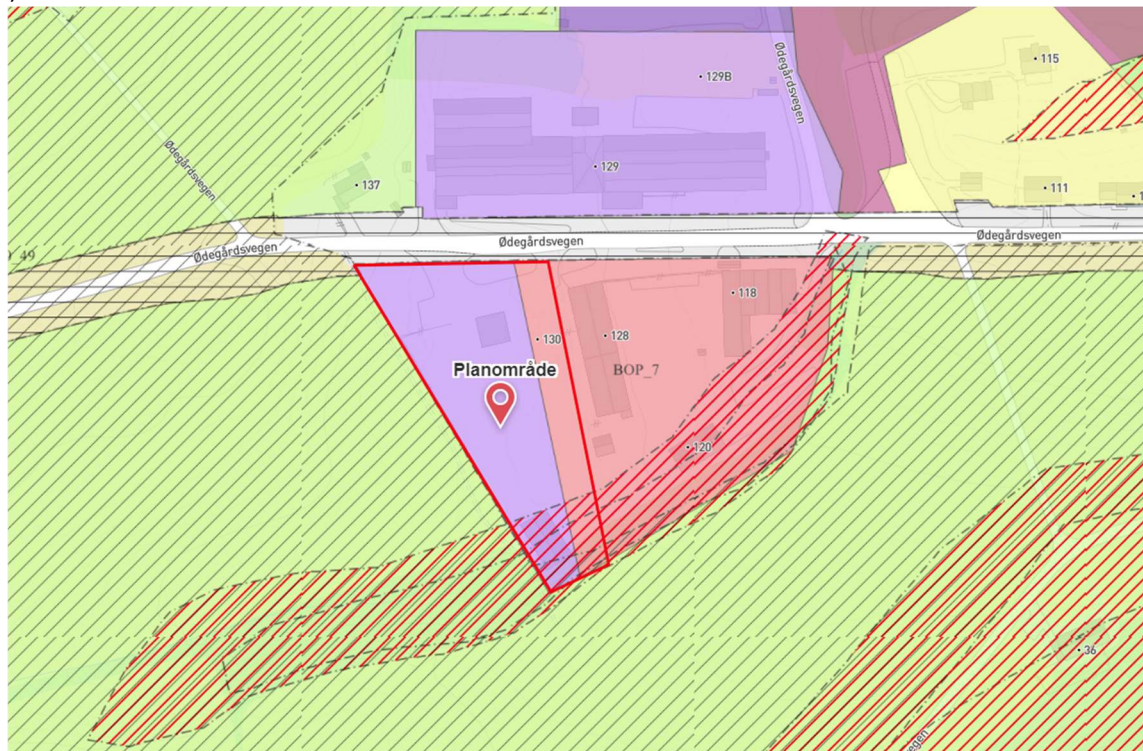
Dersom planforslaget godkjennes ved 1. gangs behandling i kommunen, legges den ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med 6 ukers frist for å komme med merknader. Innkomne merknader vil bli vurdert og nødvendige endringer og justering foretas før planen tas til sluttbehandling i Stranda kommunestyre.

Forslagsstiller har bedt om parallell behandling av planforslag og rammesøknad. Dette betyr at rammesøknad for tiltak om byggevareforretning kan sendes inn samtidig som planforslaget og dermed spare saksbehandlingstid for forslagsstiller/tiltakshaver. Det betyr videre at det ikke blir sendt eget separat nabovarsel for rammesøkanden og merknader til tiltaket må sendes etter saken er lagt ut til offentlig ettersyn innen 6-ukers fristen.

3. PLANSTATUS

3.1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealplan (heretter kalt KPA) ble vedtatt juni 2021. Planområdet er markert på illustrasjonen under. Planområdet er avmerket som nåværende næringsvirksomhet (BN) (lilla farge) på vestre del og en stripe med nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (BOP_7) mot øst.



Utsnitt KPA, fra karttjeneste på nett www.kommunekart.com 09.11.2021

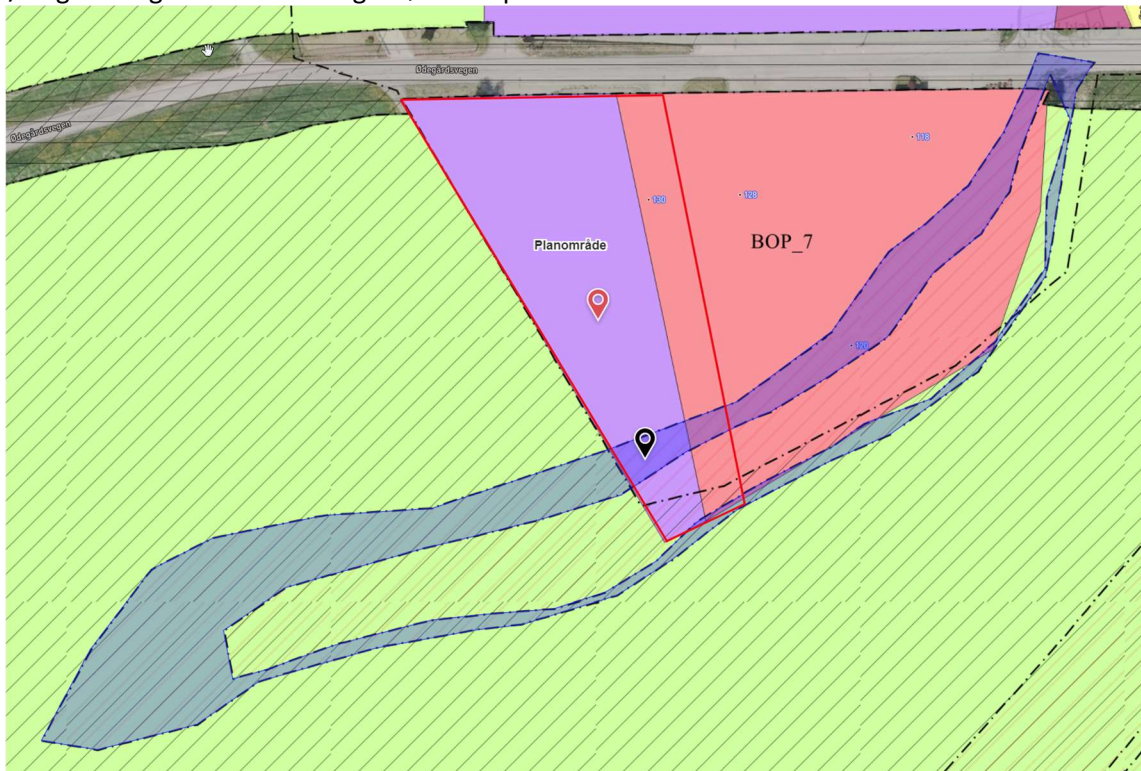
Hensynssone landbruk (H510_49) opptar rundt 200 m² av den sørligste delen av planområdet som er merket som nåværende næringsvirksomhet i KPA. Dette området er ikke dyrket mark og består av krattskog. Se illustrasjon nedenfor.



Utsnitt flyfoto med markert hensynssone landbruk, fra www.kommunekart.com 09.11.2021

I søndre del av planområdet er det markert to hensynsoner for ras- og skredfare H310_2 (største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000) og H310_3 (største nominelle årlige sannsynlighet på

1/5000). Disse sonene finner man igjen i aktsomhetskartet fra NVE. Se illustrasjon nedenfor hvor område H310_3 er markert med blå skravur. Det umarkerte feltet på innsiden er H310_2. Hensynsonene knytter seg til bekkedal med bekk som renner fra sørvest til nordøst og passerer Ødegårdsvegen. Bekken er lagt i rør forbi planområdet.



Utsnitt KPA med markert hensynssone ras- og skredfare , fra www.kommunekart.com 09.11.2021

Planforslaget er vurdert av kommunen til å være delvis i tråd med næringsformålet (BN) i KPA. Planforslaget er i strid med formålet offentlig eller privat tjenesteyting (BOP_7). Hensynsoner for ras- og skredfare samt landbruksareal må ivaretas i planprosessen.

3.2. TILGRESENDE REGULERINGSPLAN

Planområde grenser kun til en reguleringsplan «Detaljregulering for del av Ødegårdsvegen og Langlovegen» med PlanID 15252018008. Tilstøtende arealformål er annen veggrunn – grøntareal og LNFR. Ødegårdsvegen er adkomtsveg til planområdet og det er regulert to avkjøringer vist med piler i planen.



Kartutsnitt med tilgrensende reguleringsplan, fra www.kommunekart.com 09.11.2021

Planforslaget kommer ikke i konflikt med tilgrensende planer.

4. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1. NY PLAN

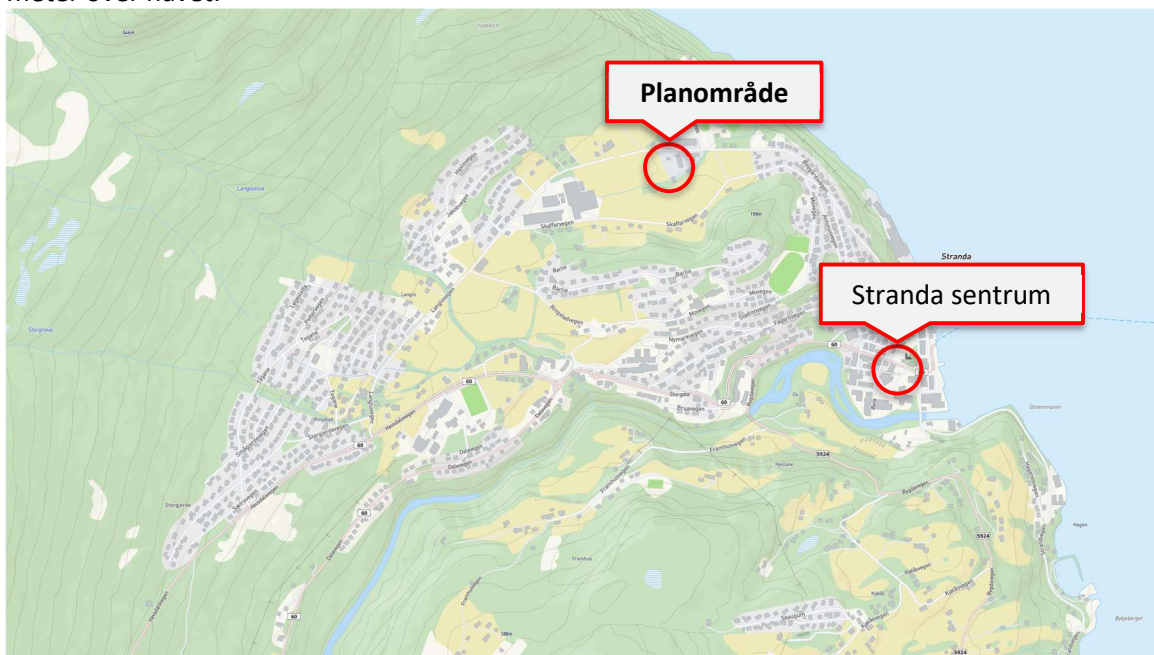
Tittel: Detaljregulering Ødegårdsvegen 130

PlanID: 2021006

Planområdet er på 5,8daa (dekar) og omfatter eiendommene 50/144, 50/36 og 51/23.

4.2. BELIGGENHET

Planområdet nord-vest for Stranda sentrum i Stranda kommune, Møre og Romsdal, og i høyde 77 meter over havet.



Kartutsnitt Stranda tettsted, www.kommunekart.com 09.11.2021

4.3. HISTORISK BRUK

Flyfoto fra 1961 viser at arealet var ubebygget og besto av utmark/skog, beite eller liknende. Området rundt besto av dyrket mark og etablert gruset lagerplass e.l. mot øst.



Flyfoto 1961 med planområde markert, www.norgeibilder.no

4.4. DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALER

Planområdet består i hovedsak av asfaltert og gruset areal samt rester etter gamle bygg med fundamenter og betongplater på mark. Det er etablert lav støttemur langs deler av plangrensen mot vest. Det står et større lagerbygg i sørenden av området. Øst for planområdet ligger kommunens driftsavdeling. På nordsiden av Ødegårdsvegen ligger eldre industrilokaler og ett bolighus. Planområdet grenser i sør mot LNFR og fulldyrket jord, i vest mot LNFR og naturområde med bekkeløp.



Flyfoto med planområdet markert, www.norgebilder.no 09.11.2021



Gatefoto som viser planområdet og avkjørsel fra Ødegårdsvegen norvest på planområdet, www.google.no/maps 09.11.2021

4.5. STEDETS KARAKTER, BEBYGGELSE OG LANDSKAP

Planområdet ligger i et spredt bebygd lanbruksområde om lag 1km i luftlinje nord-vest for Stranda sentrum i en mindre klynge med lett industri og kommunalt verksted. Landskapet preges av et mindre bekkedalføre innenfor et relativt stort landskapsrom omkranset av fjell og Storfjorden.



Flyfoto, www.google.no/maps 02.03.2022



3D kart sett mot øst, www.norgeibilder.no 09.11.2021



3D kart sett mot sørvest, www.norgeibilder.no 09.11.2021

4.6. KULTURMINNER

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner, vernede kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Kilde: Riksantikvarens Kulturminnesøk på nett 02.03.2022, www.kulturminnesok.no.

4.7. NATURVERDIER

Miljødirektoratets Naturbase på nett viser at område for tiltaket ikke har natur eller vassdrag som er vernet, utvalgte naturtyper og kulturlandskap eller registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

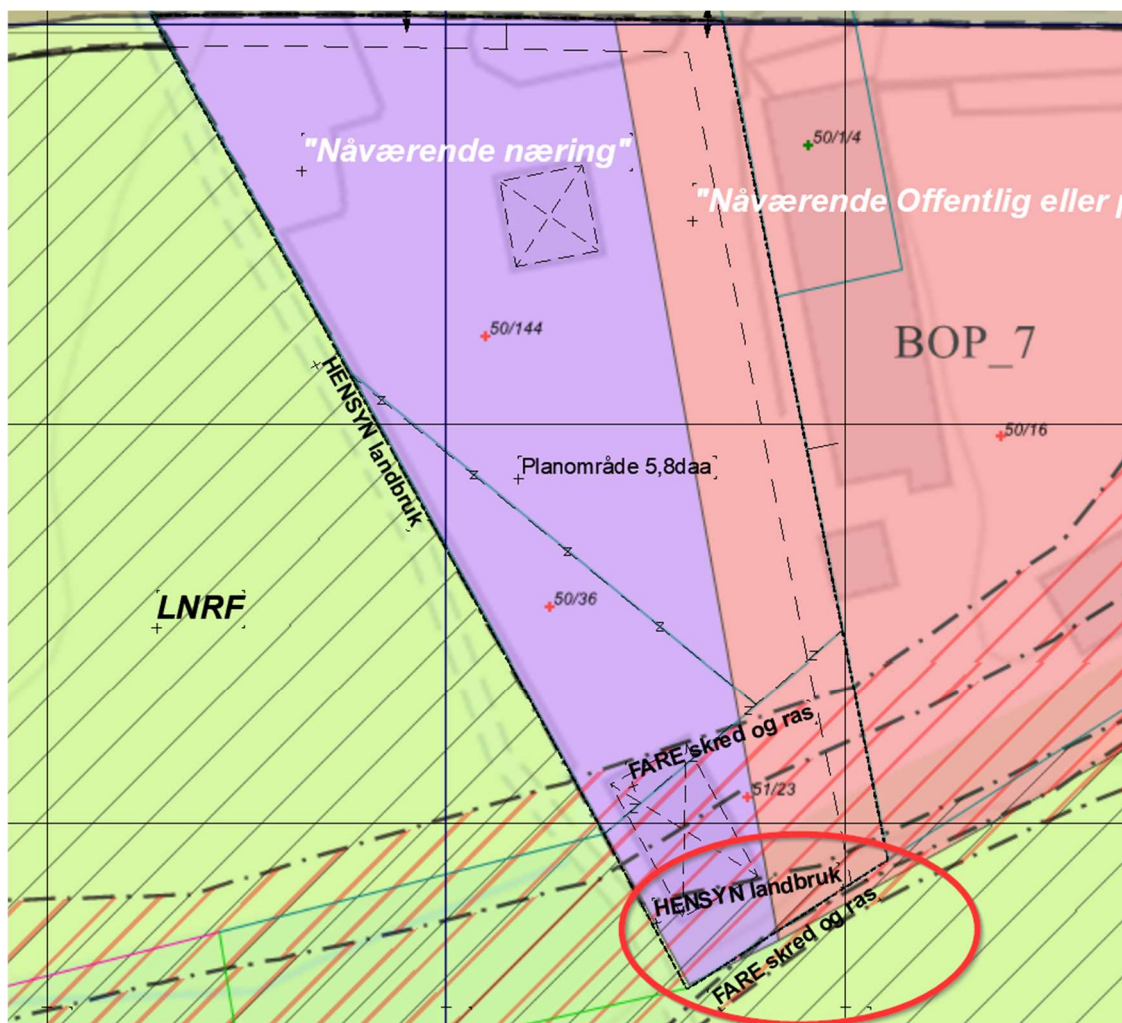
Kilde: Miljødirektoratets Naturbase på nett 02.03.2022, www.naturbase.no.

4.8. REKREASJONSVERDI

Planområdet har ikke verdi som rekreasjonsområde.

4.9. LANDBRUK

Tiltaket berører ikke landbruksområder. Mot eksisterende landbruksarealer på gnr/bnr 51/1 sør for planområdet er det avmerket et mindre areal (ca. 0,2daa) som hensynsone landbruk i KPA. Det er ikke noe i terrenget som skulle tilsi at det ligger hensynssone innenfor næringsarealet i dette området og det er ikke avmerket tilsvarende overlapp med hensynsone mot vest og landbruksområdene der. Det forutsettes i det videre planarbeidet at den delen av hensynsone landbruk som overlapper område for nåværende næring beror på en unøyaktighet i kommuneplanens arealdel og det ses bort fra hensynssonen i det videre planarbeidet.



Illustrasjon KPA

4.10. TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til planområdet er fra hovedvegnettet riksvei 60 Hevsdalsveien i vest 1,5km via Langlovegen og Ødegårdsvegen. Nevnte veger har i hovedsak mellom 5-6 meter totalbredde. Det er regulert gang- og sykkelveg hele veien, men dette er per i dag kun utbygd de første 500 meter fra avkjøring rv60. Det foreligger planer om opprusting av Langlovegen og Ødegårdsvegen med gang- og sykkelveg til planområdet. Fra sentrum er korteste vei til planområdet via Ødegårdsvegen gjennom boligområder ca. 1,3 km fra Storgata i sentrum. Veggen har ikke fortau eller gang- og sykkelveg.

Ødegårdsvegen har gatebelysning og svært gode siktforhold for på- og avkjøring ved planområdet.

4.11. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Eksisterende el-kabler i grøft vist på kabelkart mottatt 31.01.2022 ser ikke ut til å være i konflikt med planlagte bygg på området. Det går grøft med høyspentkabel langs vestsiden av planområdet som kan komme i konflikt med utendørs reoler. Eventuelt behov for flytting avklares med netteier før endelig planvedtak. Ved graving i nærheten av kabler vil det bli nødvendig med kabelpåvisning.

I søndre del av tomta krysser en grøft med kommunal spillvannsledning. Planlagte tiltak vil ikke påvirke plasseringen av ledningen og det legges inn hensynssone med byggeforbud for å ivareta frigraving med gravskråning fire meter til side for ledningen.

4.12. GRUNNFORHOLD

Det er utarbeidet geoteknisk notat, se vedlegg 3. Det konkluderes med gode grunnforhold, se utrag fra geoteknisk notat nedenfor:

«Ut fra registreringene i beskrivelsen og vurdering av bildene nedenfor vil vi definere massene som sandig steinig grus. Massene virker å være meget fast lagret. Stabiliteten til massene er derfor meget god. Det er ikke foretatt en egen grunnundersøkelse på eiendommen som del av utarbeidelsen av dette Notat 01 for prosjektet. Vi har imidlertid sjekket tidligere utførte grunnundersøkelser i området på Stranda, fra NADAG arkivet. Disse er tatt både nede mot sjøen og høyere opp i terrenget. Grunnundersøkelsene viser at det stort sett er fast til meget fast lagret sandig grusig morene, med innslag av sandig siltig steinig morene. Dybden til vurderes som liten til moderat ut fra avstanden til definert tynn morene.

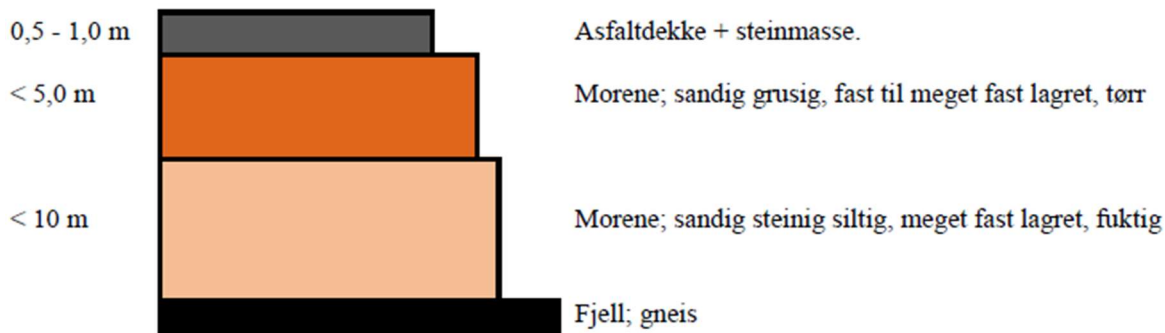
C. Konklusjon grunnforhold

Ut fra registreringer på NGU sitt løsmassekart, ut fra tidligere grunnundersøkelser i området og utført prøvegraving i fbm. undersøkelse av forurensninger, og ut fra generell erfaring, vil vi beskrive at grunnforholdene på eiendommen består av et lag oppfylte steinmasser og asfalt samt andre oppfylte masser over fast til meget fast lagret sandig grusig morene på fjell. Stedvis kan det forekomme noe mer sandig steinig siltig morene. Vi har ikke konkrete borer som viser dybde til fjell, men anser dybde til fjell som middels siden det er fjell i dagen ikke veldig langt unna, og mest sannsynlig < 10-15 m.

Ut fra våre vurderinger og registreringer anser vi det som dokumentert at det hverken er kvikkleire eller sprøbruddmateriale i undergrunnen på den aktuelle eiendommen siden markering av marin grense går kun 200 m unna, og målinger / grunnundersøkelser i nærheten ikke har avdekket slike grunnforhold. Grunnforholdene i den tykkelse som tiltaket berører vurderes som meget gode på eiendommen i relasjon til den planlagte utbyggingen. Det er svært viktig at stedlige masser i byggegroppen komprimeres svært godt før utlegging av

pukkfundamentet. Grunnvannsnivået eller nivå høyt vanninnhold vurderes å ligge dypere enn ferdig utgravd byggegrop.

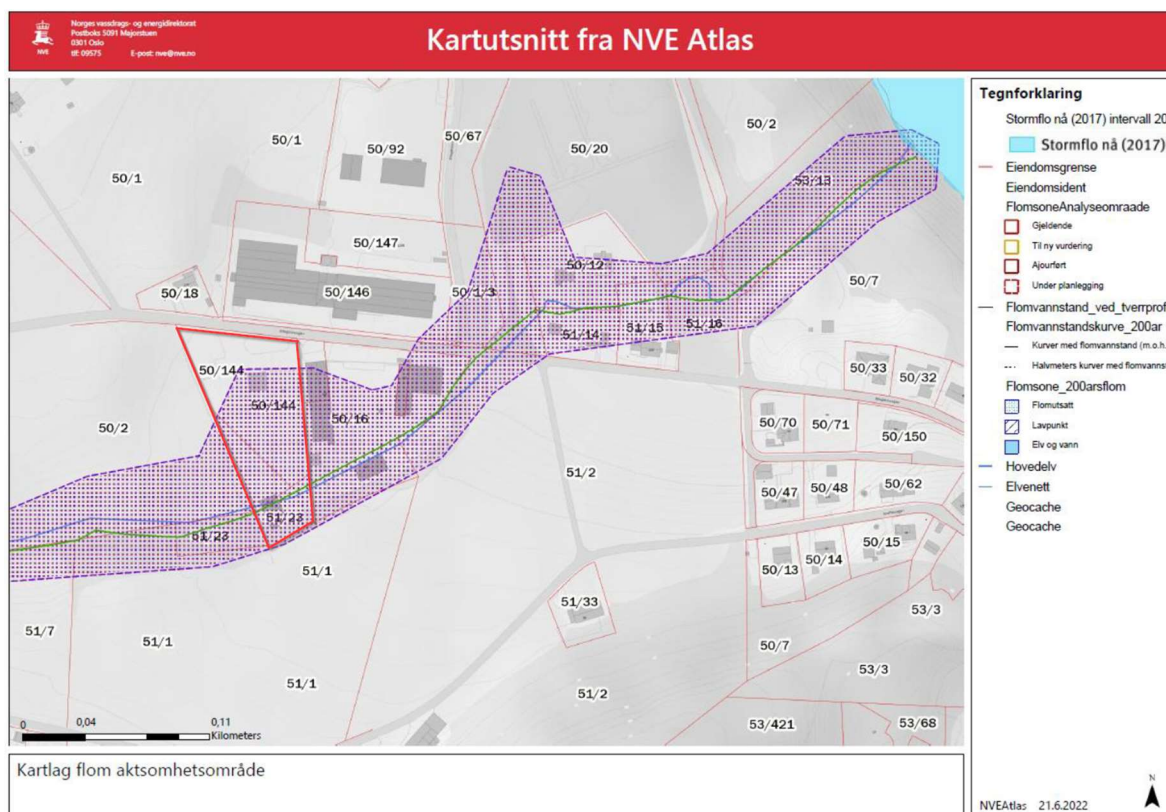
Vi anser det i tilstrekkelig grad som dokumentert og vurdert at det ikke er kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen og på områder som tiltaket berører eller som vil berøre tiltaket. Tiltaket blir derfor i det videre ikke beskrevet i hht. NVE veileder 1/2019 – sikkerhet mot kvikkleireskred, steg 4-11.»



Illustrasjon: Skisse 1, side 4, i geoteknisk notat 01 Stokkebø Competanse AS.

4.13. FLOM OG OVERVANN

Det fremgår i notatet og av NVEs kart, se nedenfor, at store deler av planområde ligger innenfor aktsomhetsområde for flom med 200 års returnivå langs bekken «Løken». Bekken blir lagt i rør under planområdet i søndre del samt videre over kommunens eiendom i øst på 1990-tallet. Sikker byggegrunn og flomfare må ivaretas i planarbeidet.



Illustrasjon: Kartutsnitt fra NVE atlas hentet fra notat flom og overvann, Structor.

4.14. STØYFORHOLD OG FORURENSNING

Det er ikke kjente støyforhold i området som har påvirkning på planlagte virksomheter innenfor planområdet.

Det er registrert forurensset grunn innenfor planområdet. Det er i den sammenheng utført kartlegging og utarbeidet tiltaksplan. Arbeidet er avsluttet og dokumentert i sluttrapport datert 19.02.2019. Det konkluderes med trygg byggegrunn, se utrag:

«Sanering av forurensede masser på tomten Ødegårdsvegen 130 er slutført. Håndtering av de forurensede massene vurderes å være gjort på en forskriftsmessig og god måte. Gjenværende masser er prøvetatt og analysert og viser at tiltaksområdet kan klassifiseres som «boligområde».»

Tiltaksplan og sluttrapport er vedlagt. Se vedlegg 4

5. PLANFORSLAGET

5.1. PLANLAGT AREALBRUK

Planområdet er totalt 5,8 daa.

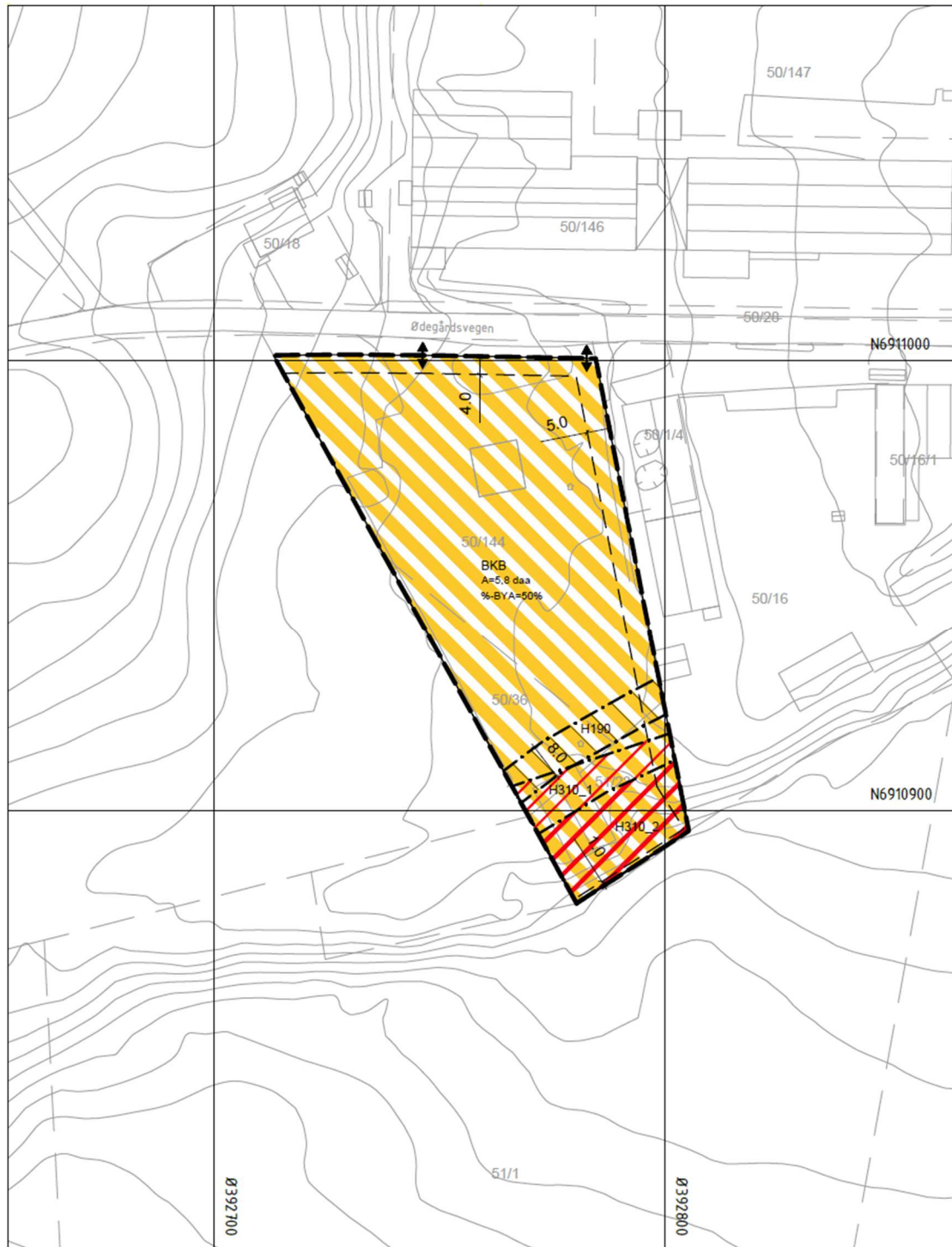
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, sosi(1800)

5,8 daa

5,8 daa



Illustrasjon: Utsnitt plankart.

5.2. NY BEBYGGELSE

Plassering og utforming

Byggegrense er vist i plankartet. Den er satt 4,0 meter fra plangrense mot Ødegårdsvegen i nord og 5,0 meter fra det plangrensen i øst. I sør er byggegrensen tilpasset innstikksreol og trukket 1 fra plangrensen. I vest er byggegrenset lagt i plangrensen.

Planlagte tiltak plasseres 7,5 meter fra østsiden på tomten. Innstikksreolen i sør trekkes 1 meter fra plangrensen i sør og øst på det nærmeste. Innstikksreolen vil fungere som støttemur mot skråningen.



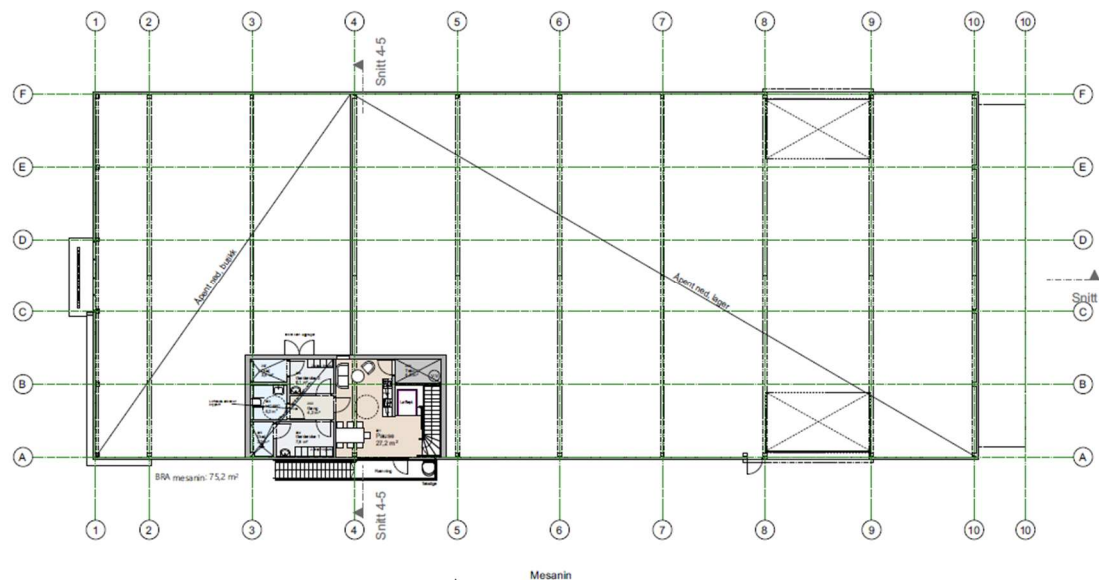
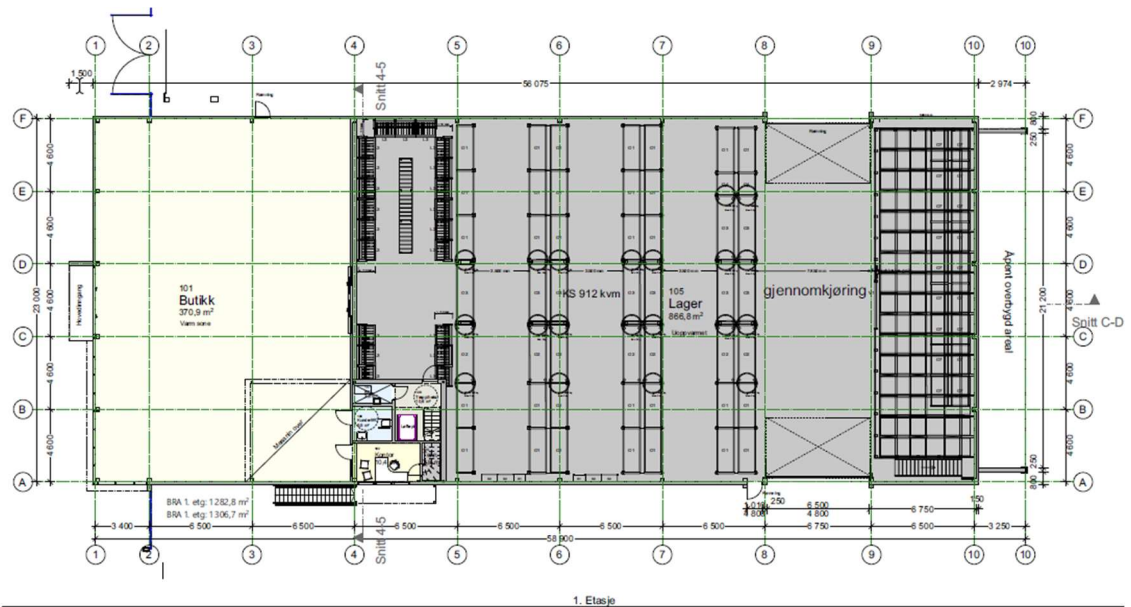
Illustrasjon: Illustrasjonsplan



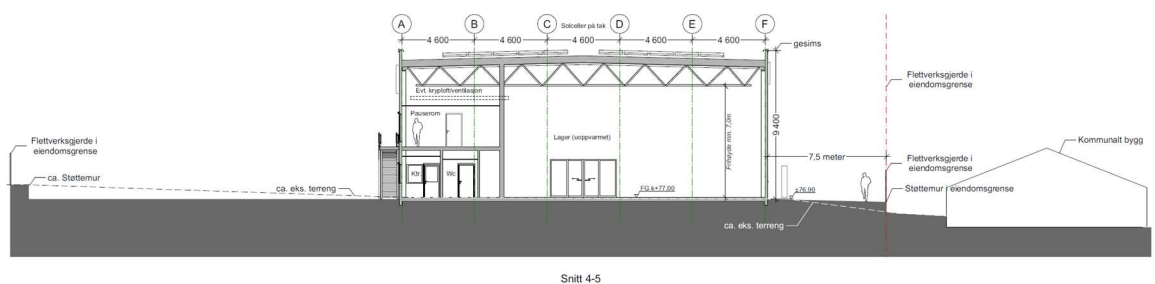
Illustrasjon: planlagt tiltak for byggevareforretning.

Utnyttelse og høyde

Det legges opp til maksimal utnyttelse på 50 %BYA som inkluderer areal til utendørs reoler og parkeringsplasser. Videre begrenses høyden på tiltak til 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.



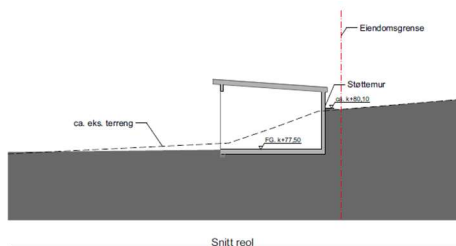
Illustrasjon: plantegninger



Illustrasjon: Snitt øst-vest



Illustrasjon: Snitt nord-sør



Illustrasjon: Snitt nord-sør, reol i sør.

5.3. NÆRINGSAREALER OG ANSATTE

Anlegget vil ha 5-10 ansatte.

5.4. ADKOMST, AVKJØRSEL OG PARKERING

Adkomtsveien (Ødegårdsvegen) anses som god nok og det planlegges at de to eksisterende avkjørsler opprettholdes. Veggen har gatelys og det er svært gode siktforhold forbi planområdet og i planlagte avkjørsler.

Det legges opp til parkeringskrav i tråd med kommuneplanens arealdel. Det vil si minimumskrav på henholdsvis 1 plass per 40 m² BRA (bruksareal) for formålet forretning og 1 plass per 150 m² BRA for formål industri/lager. For antall sykkelparkeringsplasser gjelder 0,3 plasser med samme areal for de ulike formålene.

5.5. OPPARBEIDING AV UTENDØRSAREALER

Utendørsarealer vil bli opparbeidet i henhold til illustrasjonsplanen med grøntområder, asfalterte kjørearealer og parkeringsplasser. Eksisterende støttemur mot vest tilstrebes bevart. Det vil mest sannsynlig bli behov for en lav støttemur med høyde ca. 1 meter i plangrensen/eiendomsgrensen mot øst og kommunens verkstedområdet. Deler av området skal gjerdes inn med flettverksgjerde med ca. 2 meter høyde.

5.6. HAVNIVÅ OG FLOM

Havnivåstigning er ikke relevant for planområdet som ligger ca. 77 m.o.h.

Store deler av planområdet ligger innenfor aktosmhetsområde for flom med 200-års returnivå. Structor har utarbeidet notat for overvannshåndtering og flomfare, se vedlegg 9. Det konkluderes med at området sannsynligvis er flomutsatt og at hensiktmessig sikring må prosjekteres før igangsetting av tiltak innenfor området. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at planområdet ikke kan sikres tilstrekkelig for ønsket bruk til næring. Det skal legges inn hensynsområde for flomfaren som sikrer tilstrekkelig sikker byggegrunn før igangsetting av tiltak innenfor planområdet.

5.7. SKREDFARE OG KVIKKLEIRE

Kvikkleire:

Det vises til geoteknisk notat 01, vedlegg 3, og pkt 4.12 som konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleire innenfor planområdet.

Skredfare flomskred:

I KPA er det markert to hensynssoner for ras- og skredfare i et belte langs bekken «Løken». De samme sonene finner man igjen i NVE sitt aktomshetskart. Se pkt. 3.1 med utsnitt fra KPA som viser utstrekning. I KPA er det kun knyttet bestemmelse til hensynsone H310_2:

«Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggteknisk forskrift § 7-3.»

KPA sin hensynssone H310_3 er det ikke knyttet bestemmelser til så langt forslagsstiller kan se. Begge sonene er også angitt som aktsomhetssoner i NVE sine kart. Der er H310_2 angitt med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000(S2) og H310_3 angitt med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000(S3). Hensynssonene videreføres i reguleringsplan med krav om konkret vurdering av tilfredsstillende sikkerhet ved plassering av tiltak vurdert etter TEK17 §7-3.

Tiltak for Byggevarerforretning som planen legger til rette for, kan i henhold til preaksepterte ytelser som følger av TEK17 §7-3 2. ledd plasseres i sikkerhetsklasse S2 med uteområder i S1. Byggevarerforretningen plasseres i sin helhet utenfor skredsonene. De sørligste delene av lagerområdene utendørs ligger delvis innenfor begge hensynssonene, men områdene faller inn under sikkerhetsklasse S1 og kan derfor aksepteres. Det påpekes også at det skal bygges utendørs lagerreol som vil fungere som støttemur mot skråningen i sør og dermed stabilisere massene og sannsynligvis forhindre ras innenfor planområdet.

5.8. GEOTEKNISK VURDERING

Det er utarbeidet geoteknisk nota 01 av Stokkebø Combetanse AS datert 10.02.2022. Notatet beskriver grunnforhold og foreslår nødvendige tiltak og fremgangsmåter for sikker fundamentering samt krav om videre oppfølging i utførelsesfasen. Det konkluderes med god og sikker byggegrunn.

5.9. ENERGIFORSYNING

I følge netteier tindra kraft kan tiltak innenfor planområdet forsynes fra trafo rett på motsatt side av Ødegårdsvegen fra planområdet.

5.10. VANN OG AVLØP

Tiltak innenfor planområdet kan kobles til kommunalt VA-nett på motsatt side av Ødegårdsvegen der det ligger både vann- og spillvannsledning.

5.11. ANLEGGSPERIODE OG BYGGETID

Det er beregnet ca. et halvt års byggetid.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. STEDETS KARAKTER, NÆR- OG FJERNVIRKNING

Planområdet ligger i et mindre næringsområde eller klynge med industri/næringbygg som igjen er omkranset av et større landbruksområdet i utkanten av Stranda sentrum. Planlagte tiltak vil være bygg av liknende karakter som andre innenfor «klyngen» og tidligere virksomhet på området. Planlagt bygg vil få flatt tak og er ellers et næringsbygg med størrelse og volum i tråd med det som er normalt for moderne næringsområder. Det bemerkes i tillegg at planområdet er satt av til næring og det forutsettes av forslagsstiller at næringsbygg med normal standard og størrelse anses som vurdert kurant i prosess knyttet til rulling av KPA. Planområdet ligger i et stort landskapsrom og vil etter forslagsstillers vurdering ikke virke dominerende verken med tanke nær- eller fjernvirkning.

6.2. VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN

Planområdet berører ikke spesielle naturverdier eller verneinteresser. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfold i en slik grad at det må treffes særlige tiltak. Planen vurderes derfor ikke å ha innvirkning på naturmangfoldet.

6.3. STØY, TRAFIKKFORHOLD OG STØV

Planlagt tiltak for byggevarerforretning generer ikke særlig støy til nærområdene. Det vil kunne bli noe støy fra spordisk bruk av kappsag for kunder. Utover dette knyttes støy fra virksomheten til personbil- og lastebiltrafikk.

Trafikk knyttet til planlagt byggevarerforretning er relativt beskjeden og gir ikke økning sammenliknet med tidligere virksomhet på området. Opprinnelig avfallsmottak genererte tungtrafikk med opp til 90 turer per dag med lastebil i travle perioder. Tiltak med byggevarerforretning anslås å generer personbiltrafikk med snitt på 50 turer per dag og lastebiltrafikken på 8 turer per dag.

Ødegårdsvegen har gatebelysning og svært gode siktforhold. Planlagt virksomhet medfører ikke økt total trafikkmengde, men endret hovedtyngde fra tungtrafikk til mer personbiltrafikk sammenliknet med tidligere virksomhet på planområdet. Ødegårdsvegen er ikke naturlig skoleveg, turveg eller liknende forbi planområdet.

Alle kjørearealer på planområdet skal asfalteres slik at støvproblematikk unngås. Det er ikke planlagt aktivitet som kan gi støvproblemer.

6.4. BARNES INTERESSER OG TRYGG SKOLEVEI

Planområdet berører ikke områder for barns lek og rekreasjon. Utendørs lagerområder vil bli gjerdet inn og porter stenges utenfor åpningstid.

Den delen av Ødegårdsvegen som går forbi planområdet er ikke en naturlig skolevei og ligger ikke mellom nye eller planlagte boligområder og skoler. Forslagsstiller kan ikke se at planlagte virksomhet skal utløse rekkefølgekrav om utbygging av Ødegårdsvegen med gang- og sykkelveg selv om en slik utbygging vil være positivt for trafiksikkerheten og virksomheten som sådan.

6.5. OVERVANN

Notat – Flom og overvann er utarbeidet av Structor, se vedlegg 5. I notatet anbefales det at hovedprinsippet for planområdet bør følge «Norsk Vanns tretrinnsstrategi». Det vil si legge til rette for infiltrasjon ved lave og jevne nedbørmengder, eventuelt fordrøye/tidsforsinke mellomstore vannmengder og sørge for sikre vannveier ved store vannmengder. Dersom spissavrenning fra planområdet øker vesentlig skal det vurderes fordrøying av lokalt overvann.

Hensiktsmessig overvannshåndtering i henhold til Stranda kommunes overvannsnorm sikres i planbestemmelsene.

7. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet iht. krav et som følger av Plan- og bygningslovens § 4.3.

Utarbeidet: 17.01.2022 av Hans Aleksander Østhagen (Øystein Thommesen AS) og Joar Sneen (E.A. Smith AS). Revidert i henhold til tabell nedenfor.

Revisjoner:

dato	sign	revisjon
31.03.2022	HAØ	A
13.06.2022	HAØ	B
25.08.2022	HAØ	C

Bakgrunn

E.A. Smith AS ønsker å legge til rette for oppføring av nytt byggevarehus for Bygger'n på ca. 1400kvm. Det vises til planbeskrivelsen i sin helhet for utfyllende informasjon og illustrasjoner.

Sammendrag og konklusjon

Det er ikke avdekket stor eller uvanlig risiko knyttet til utbygging av området.

Trafikksikkerheten anses ikke vesentlig berørt av tiltaket og innenfor det som er normalt og må kunne aksepteres, selv med noe økt personbiltrafikk.

Risikomatrise

Matrisen viser påviste uønskede hendelser og risikovurdering etter avbøtende tiltak.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS			
	Liten (K1)	Mindre alvorlig (K2)	Alvorlig (K3)	Svært alvorlig (K4)
Svært sannsynlig (S4)	45			
Sannsynlig (S3)	34, 35			
Mindre sannsynlig (S2)		9,51	52, 59. 60	
Lite sannsynlig (S1)		3	7, 1	

Uønskede hendelser oppsummert:

45. Støy og støv fra andre kilder	Middels
52. Ulykke med gående/syklende	Middels
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Middels
60. Trafikk i anleggstiden	Middels
1. Masseras/-skred	Lav
3. Flom og/eller flomras	Lav
7. Radongass	Lav
9. Nedbørutsatt	Lav
34. Støv og støy; trafikk	Lav
35. Støy; andre kilder	Lav
51. Ulykke i av-/påkjørslar	Lav

Metode

ROS-analysen er gjennomført av den tverrfaglige prosjekteringsgruppen for å kartlegge fareområder, risiko og foreslå tiltak. Det er også vurdert behov for utdypende redegjørelser eller fagrapporter.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt slik:

- Lite sannsynlig (S1) - hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, men det er en teoretisk sjanse.
- Mindre sannsynlig (S2) - hendelsen kan skje.
- Sannsynlig (S3) - kan skje av og til, mulig periodisk hendelse.
- Svært sannsynlig (S4) - kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig til stede.

Vurdering av konsekvens av uønskede hendelser er inndelt slik:

- Liten (K1) - Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er ubetydelig.
- Mindre alvorlig (K2) - Få eller små person- eller miljøskader. Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
- Alvorlig (K3) - behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid.
- Svært alvorlig (K4) - katastrofer, mange døde eller alvorlig skadde, langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS			
	Liten (K1)	Mindre alvorlig (K2)	Alvorlig (K3)	Svært alvorlig (K4)
Svært sannsynlig (S4)			«høy»	
Sannsynlig (S3)		«middels»		
Mindre sannsynlig (S2)				
Lite sannsynlig (S1)	«lav»			

Tabell: Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens.

- Hendelser i røde felt: videre utredning og tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: videre utredning og tiltak vurderes ut fra kost-nytte.
- Hendelser i grønne felt: ikke behov for utredning og tiltak av enkel art kan vurderes.

Tiltak som reduserer sannsynlighet for at hendelse inntreffer vurderes før avbøtende tiltak. Forslag til tiltak er beskrevet i høyre kolonne eller i egne avsnitt i planbeskrivelsen.

Farekartlegging av uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak.

Tabellen nedenfor viser aktuelle uønskede hendelser med vurdert risiko før og etter foreslåtte avbøtende tiltak. Risiko er definert som produktet av sannsynligheten for at en uønsket hendelse innen nevnte forhold vil inntreffe (S-nivå) og konsekvensen for samfunn og miljø når dette inntreffer (K-nivå).

HENDELSE/SITUASJON	AKTUELT	S-NIVÅ Før tiltak.. Etter tiltak	K-NIVÅ Før tiltak.. Etter tiltak	RISIKO Før tiltak.. Etter tiltak	KOMMENTARER OG TILTAK
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Ja	1	3		Planområdet ligger under marin grense. Det er utarbeidet geoteknisk notat knyttet til kvikkleire og konkludert med at det ikke er nødvendig å følge prosedyren i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det er også konkludert med at området ligger utenfor aktsomhetsområdet for skred. Risiko og tiltak er vurdert og beskrevet i notatet.
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flom og/eller flomras	Ja	1	2		Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i NVEs kart. Det er ikke tidligere kjente tilfeller av flom eller flomras. Det er utarbeidet overordnet notat for flom og overvann av Structor. Det reguleres hensynsområde for i å ivareta flomfaren gjennom detaljprosjektering før bygging igangsettes.
4. Flodbølge	Nei				
5. Undersjøisk ras deponi	Nei				
6. Tidevannsflom/stormflo	Nei				Planområdet ligger 77moh.
7. Radongass	Ja	3	3		Radonsperre og andre tiltak nødvendig i henhold til TEK17. Lav risiko etter tiltak.
		1	3		
Vær, vindeksponering. Er området:					
8. Vindutsatt	Nei				Ikke kjent at området er mer vindutsatt enn generelt i Stranda.
9. Nedbørutsatt	Ja	2	2		Ikke kjent at området er mer nedbørsutsatt enn generelt i Stranda. Trend med økende nedbør og styrtnedbør bør hensyntas i dimensjonering av overvannshåndtering. Tette dekker som asfalt kan føre til større press på

					omkringliggende områder og kommunal overvannshåndtering. Lokal infiltrasjon og overvannshåndtering sikres av bestemmelser i planen.
Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på eller konsekvenser for:					
10. Grøntstruktur/sårbar flora	Nei				Det er ikke kjent sårbar flora. Planområdet ligger innenfor eksisterende næringsareal.
11. Sårbar fauna, vannlevende organismer	Nei				Bekken «Løken» er lagt i rør under planområdet.
12. Sårbar fauna land	Nei				Det er ikke kjent sårbar fauna på land.
13. Verneområder	Nei				Planområdet ligger ikke i et verneområde.
14. Vassdragsområder	Nei				Bekken «Løken» er lagt i rør under søndre del av planområdet. Planforslaget representerer ingen forverring av situasjonen for vilt sammenliknet med dagens situasjon.
15. Automatisk fredete kulturminner	Nei				Det er ikke kjent eller registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.
16. Kulturminne/-miljø nyere tid	Nei				Det er ikke kjent eller registrerte kulturminner av nyere tid innenfor planområdet.
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
17. Vei	Nei				Ødegårdsvegen har gatebelysning og svært gode siktforhold. Planlagt virksomhet medfører ikke økt total trafikkmengde, men endret hovedtyngde fra tungtrafikk til mer personbiltrafikk sammenliknet med tidligere virksomhet på planområdet. Ødegårdsvegen er asfaltert og har akseptabel standard for planlagt virksomhet innenfor planområdet.
18. Havn, kaianlegg	Nei				
19. Sjøkabler	Nei				
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
21. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
22. Kraftforsyningsanlegg	Nei				Tilgang på kraft avklares med netteier, men vurderes uproblematisk da virksomheten ikke er kraftkrevende. Det er nettstasjon med tilgjengelig kapasitet nært til planområdet.
23. Vannforsyning - naboskap	Nei				Avklares med kommunene. Virksomheten bruker svært lite vann sammenliknbart med en enebolig.

24. Vannforsyning - industrivann	Nei				
25. Annen kommunal ledningssystem	Nei				Kommunal spillvannsledning krysser planområdet. Det er ikke planlagt bebyggelse over ledningen. Påkoblingspunkter for kommunalt vann- og avløp vil skje på nordsiden av Ødegårdsvegen.
26. Forsvarsområde	Nei				
27. Tilfluktsrom	Nei				Generelt landsomfattende midlertidig dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom. Dette innvilges formelt ved søknad Sivildforsvaret.
28. Område for idrett/lek	Nei				
29. Friluftsområde	Nei				Det er ikke registrerte friluftsområdet innenfor planområdet.
30. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
31. Fare for akutt forurensning	Nei				
32. Permanent forurensning	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				
34. Støv og støy; trafikk	Ja	3	1		Det er ikke planlagt støyfølsom virksomhet innenfor planområdet. Støy fra Ødegårdsvegen er begrenset. Støvproblematikk er neglisjerbar da Ødegårdsvegen er asfaltert.
35. Støy; andre kilder	Ja	3	1		Det er ikke planlagt støyfølsom virksomhet innenfor planområdet. Nærmeste nabo er ute-enhet teknisk etat Stranda kommune i øst og næringsbygg på andre siden av Ødegårdsvegen. Ikke andre kjente kilder.
36. Forurensset grunn	Nei				Det foreligger sluttrapport for sanering av forurensset grunn. Planområdet er byggbart for planlagt.
37. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
38. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
39. Risikofylt industri mm	Nei				
40. Avfallsbehandling	Nei				
41. Oljekatastrofeområde	Nei				

Medfører planen/tiltaket:					
42. Fare for akutt forurensning	Nei				
43. Støv fra egen trafikk	Nei				Nye kjøreområder innenfor planen vil bli asfaltert for å begrense støvproblematikk.
44. Støy fra egen trafikk	Nei				Noe økt trafikk med personbil til planområdet forventes. Neglisjerbart.
45. Støy og støv fra andre kilder	Ja	4	1		Kappsag vil bli sporadisk benyttet innenfor åpningstid av kunder. Nærmeste bolig ligger 100m fra planlagt plassering av kappsag og vil dermed ikke bli berørt i vesentlig grad.
46. Forurensning til sjø/vassdrag	Nei				
47. Forurensning av dypvann og sjøbunn	Nei				
48. Fare for uhell ved bruk av kjemikalier, eksplosiver	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
49. Ulykke med farlig gods	Nei				
50. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
51. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	2	2		Det er svært gode siktforhold for av- og påkjøring til Ødegårdsvegen.
52. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	3		Ødegårdsvegen har gatebelysning og svært gode siktforhold. Planlagt virksomhet medfører ikke økt total trafikkmengde, men endret hovedtyngde fra tungtrafikk til mer personbiltrafikk sammenliknet med tidligere virksomhet innenfor planområdet. Sørvestlige og østlige deler av Ødegårdsvegen er skoleveg, men strekningen forbi planområdet er ikke del av naturlig veivalg fra boligområdene til skolene. Ødegårdsvegen går over i Langlovegen ved Ringstadvegen. De største boligområdene vest i Stranda, Langlo 3 og Straumsgjerdet også kalt «Byggefeltet», har gang- og sykkelveg langs Langlovegen. Ødegårdsvegen er ikke angitt som turveg eller liknende. Risikoen for ulykke anses som normal og forverres ikke vesentlig av utbygging som følge av denne planen.
53. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					

54. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
55. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
56. Regulerte vannmagasiner	Nei				
57. Naturlige terrengformer som utgjør spesiell fare	Ja	1	2		Dalføre med bekken «Løken» er lagt i rør. Sikkerhet i skråning i sør ned mot gammelt bekleie må ivaretas. Uttalelse fra fagrådgiver geoteknikk foreligger som foreløpig konkluderer med generelt stabile masser og liten fare for at store vannmengder vil grave ut stedlige masser. Skråning mot bekkedal vil bli stabilisert av tiltaket for lagerreol som virker som en støttemur.
58. Gruver, sjakter, steintipper	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Ja	2	3		Det vil alltid være knyttet en viss risiko til anleggsvirksomhet. Denne skal reduseres gjennom å utarbeide plan for sikker gjennomføring i anleggstiden. Anleggsområdet skal sikres på forsvarlig måte.
60. Trafikk i anleggstiden	Ja	2	3		Det blir midlertidig økt trafikk ved utbygging av området og økt risiko for trafikkulykke. Avbøtende tiltak vil kunne være midlertidig skilting, nedsettelse av fartsgrense på utsatte strekninger og midlertidig trafikkregulering. Konkrete tiltak skal vurderes av tiltakshaver i forbindelse med tiltak innenfor planområdet.

Det vises til planforslaget i sin helhet med vedlegg.

8. INNKOMNE INNSPILL OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER

Følgende merknader kom inn etter varsel om oppstart. Relevante avsnitt hitsettes med kommentar fra forslagsstiller. Innspillene i sin helhet er vedlagt. Det vises til planmateriale for utfyllende svar på innspill.

Innspill	Kommentar forslagsstiller
1. Statsforvalteren Møre og Romsdal	
1.1 Vi saknar planinitiativ og referat frå oppstartsmøtet med kommunen i oversendinga. Dette skal følgje med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Det er heller ikkje opplyst kva arealformål som gjeld for planområdet.	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte ble ettersendt Statsforvalteren 07.12.2021. Arealformål er ikke foreslått eller avklart på dette tidspunktet.
1.2 Vi ser det skal gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging». Denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitetskrav til ROS-analysen.	Det er utarbeidet ROS-analyse.
1.3 Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. § 4-3 vil då ikkje vere oppfylt.	Tas til etterretning. Avdekkede farer er tilstrekkelig avklart i planprosessen og avmerket i plankartet.
1.4 Vi gjer òg merksam på «Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast.	Tas til orientering. Planområdet er markert som nåværende næringsvirksomhet og utbygd tidligere. Planen skal legge tilrette for endret bruk av tomta.
1.5 Det er mistanke om forureina grunn etter ein brann i 2016. Det vil som følgje av dette vere naudsynt å undersøke tilstanden til grunnen før ein gjennomfører tiltak her. Vi viser til kapittel 2 i forureiningsforskrifta som regulerer det kommunen skal gjere i saker som gjeld bygging eller graving i forureina grunn. §2-4 sett krav til tiltakshavar om å sørge for undersøkingar «dersom det er grunn til å tru at det er forureina grunn i området».	Forholdet er avklart og det foreligger sluttrapport for sanering av forurenset grunn datert 19.02.2019. Det vises i denne sammenheng til tiltaksplan datert 12.11.2018, se vedlegg 4.
1.6 Ødegårdsvegen er smal. Det må utgreiast om etablering av handel her vil gje verknader for til dømes skuleveg for barn og unge.	Forholdet er avklart og kommentert i ROS og planbeskrivelsen. Veggen forbi planområdet er ikke en naturlig skolevei.
2. Møre og Romsdal fylkeskommune	

2.1 Vi saknar ei nærare beskriving av størrelse på bygget. Før ein kommune etablerer områder for plasskrevjande varer, så bør ein vise til at tiltaket er i samsvar med overordna mål i gjeldande kommuneplan, og at etableringa ikkje er med på å bidra til spreining av næringsverksemd og vil ha ein positiv samfunnseffekt.	Tas til orientering.
2.2 Etablering av fortau vil vere eit godt trafikktryggingstiltak i eit område kor det i framtida kan bli fleire næringsetableringar.	Tas til orientering. Trafikksikkerhet er vurdert og kommentert i planmaterialet. Det er regulert fortau langs Ødegårdsvegen slik at mulig fremtidig realisering av dette er sikret frem til planområdet.
3. Statens vegvesen	
3.1 Vi har ikke merknader til at det etableres et byggvarehus og lager i dette området. Vi ser det imidlertid som viktig at trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper vurderes i forbindelse med planarbeidet. Vi ber særlig kommunen om vurderer om bygging av regulert fortau langs Ødegårdsvegen bør bygges ut samtidig som ny utbygging av trafikkgenererende virksomhet langs vegen.	Tas til orientering.
4. Noregs vassdrags- og energidirektorat	
4.1 Skredfare i bratt terreng I regi av NVE er det gjennomført skredfarekartlegging i bratt terreng for Stranda kommune, jf. faresonekart på NVE Atlas. For det varsla planområdet er det kartlagt skredfare med sannsyn som har verknad for tiltak i tryggleiksklassane S2 og S3, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3. Fareområda må regulerast med omsynssone Skredfare H310, med tilhøyrande føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygging kan finne stad. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik rår vi til at det aktuelle området vert teke inn i planen.	Tas til etterretning. Skredfare er vurdert av fagrådgiver og kommentert i planmaterialet. Det legges inn hensynsområde for skredfare i planen.
4.2 Flaum og erosjon I sørleg del av planområdet renn bekken Løken, og i arbeidet med risiko- og sårbaranalysen (ROS) er flaum og erosjon relevante tema. Aktsemdskart for flaum viser potensiale for flaum i delar av planområdet, og den reelle faren for flaum må avklarast med vurdering av fagkyndig. Generelt gjeld at areal som vert overfløymd ved 200 års flaum skal synast i plankartet som omsynssone Flaumfare H320, med tilhøyrande føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygging kan finne stad. Norsk klimaservicesenter har utarbeidd Klimaprofil for Møre og Romsdal og NVE rår til å nytte kunnskapen i klimaprofilen i planarbeidet.	Tas til etterretning. Flomfare er vurdert av fagrådgiver og kommentert i planmaterialet. Det legges inn hensynsområde for flomfare i planen.

Dersom elvebreidda er erosjonsutsett skal det vere ei tryggleikssone mellom bygningar og toppen av lausmasseskråninga over elva som er minst like brei som høgda frå elva og til toppen av skråninga. Avstanden må vere minst 20 m, jf. prinsippskisse for erosjonssikker plassering av byggverk i rettleiinga til TEK17 § 7-2 fjerde ledd.	
4.3 Overvatn Meir utbygging i nedbørfeltet gir større del tette flater. Dette kan føre til større avrenningsfart og større mengder vatn på terrengoverflata (overvatn). Ein slik auke kan i verste fall føre til flaum i byggeområda og i vassdraga. Det er viktig å vere merksam på at ny utbygging også kan vere til hinder for avrenning ovanifrå, som igjen kan føre til skader på bygningar og/eller leie overvatnet til stader som ikkje er ynskjeleg. NVE rår til å bruke tretrinnsstrategien som verktøy for å handtere nedbør og overvatn, i hovudsak på overflata. Eit viktig prinsipp er å sikre ei så «naturleg» overvasshandtering som mogeleg. Opne løysingar er betre enn lukka løysingar. De må også avklare og ta omsyn til klimaendringane sin verknad på avrenninga. De bør kartlegge eksisterande avrenningslinjer i og ved planområdet. Dersom det er nødvendig med konkrete krav om infiltrasjon og dryging av overvatn innanfor planområdet fordi nedstrøms kapasitet er for dårleg, rår vi til at tiltaka vert innarbeidd i plankartet og føresegnene. Framtidige flaumvegar for trygg avleiing av overvatn bør visast i plankartet og sikrast tilstrekkeleg kapasitet.	Tas til orientering. Overvann er vurdert av fagrådgiver og omtalt i planbeskrivelsen. Overvannshåndtering skal ivaretas i henhold til Stranda kommunes overvannsnorm.
4.4 Grunnforhold Planområdet ligg under marin grense. I følgje NGU sitt lausmassekart er lausmassane i planområdet breelvavsetningar. Under desse avsetningane kan det vere marine avsetningar. I område med marine avsetningar kan ein ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire. Fare for områdeskred av kvikkleire må difor vere eit tema i ROS-analysen. NVE rår til at prosedyren i NVE rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred vert nytta så langt som naudsynt for å avklare skredfaren.	Grunnforhold er vurdert av fagrådgiver/geotekniker og kommentert i planmaterialet. Det er kurante grunnforhold for planlagte tiltak og ikke sannsynlig fare for kvikkleire i planområdet.
4.5 Vassdragsmiljø Bekken Løken renn gjennom sørleg del av planområdet. I følgje vassressurslova (vrl) § 11 skal det langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet kan fastsetast i reguleringsplanen. Arealbrukskategorien Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5 nr. 6, bør nyttast til å merke vasstreng med t.d. underkategorien Natur og friluftsliv. Dersom planen inneber inngrep i vassdraget må det gjerast greie for om det er knytt allmenne interesser til vassdraget, og korleis inngrepet påverkar desse interessene. Som	Tas til orientering. Bekken Løken ble lagt i rør forbi planområdet på 1990-tallet. Det er ikke planlagt tiltak i vassdraget.

døme på allmenne interesser kan nemnast fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfald, vitskapleg interesse, kultur og landskapsomsyn, jordvern, omsyn til flaum og skred osv. Det bør også gjerast greie for eventuelle avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar for allmenne interesser. Som døme på allmenne interesser kan nemnast fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfald, vitskapleg interesse, kultur og landskapsomsyn, jordvern, omsyn til flaum og skred osv. Det bør også gjerast greie for eventuelle avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar for allmenne interesser. NVE kan fastsette at tiltak som er tillate i reguleringsplan ikkje treng særskilt løyve etter vrl, jf. § 20 om samordning av løyve. Ei koordinert handsaming føreset at planen gjev ei god skildring av tiltaka og at konsekvensane for allmenne interesser er vurdert.	
5. Privatperson nabo og eigar av eigedom med gnr/bnr 50/2	
5.1 Er eigar av nabotomta 50/2, og har vegrett for traktor og beitedyr langs sørsida av det merka arealet over til 51/1. Ser at arealet som vart kjøpt frå 51/1 ikke er med i planområdet, så då skulle det ikke dere nokon problem.	Tas til orientering. Nevnte veg ligger utenfor planområdet.

9. KILDER

Foto og illustrasjoner; se billedtekst. Der ikke annet er nevnt: Øystein Thommesen AS

Riksantikvarens kulturminnesøk på nett: <https://www.kulturminnesok.no>

Miljødirektoratets Naturbase og artskart:
<http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/>

Vegvesenets kartløsning: <https://www.vegvesen.no/vegkart/>

Stranda kommunes kartløsning: www.kommunekart.com

NVEs Atlas: <https://atlas.nve.no/>

Kartløsning og gatefoto Google kart: <https://www.google.no/maps>

Norge i bilder: <https://www.norgeibilder.no/>

10. VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat oppstartsmøte detaljregulering Ødegårdsvegen 130

Vedlegg 2: Innspill til planarbeid etter varsel om oppstart

Vedlegg 3: Geoteknisk notat 01 - Stokkebø Competanse AS

Vedlegg 4: Tiltaksplan og sluttrapport for sanering av forurenset grunn - Emblem Consult AS

Vedlegg 5: Notat - Flom og overvann, Structor 24.08.2022

Vedlegg 6: Illustrasjonsplan

Vedlegg 7: Rammesøknad Bygger'n byggevareforretning

Vedlegg 8: Planbestemmelser