

Detaljregulering LANGLOTUNET

Gnr. 49 brnr.11 på Langlo, Sranda sentrum, Stranda kommune.



Planframlegg

7.des. 2020

Innhald:

Samandrag
Bakgrunn
Planprosessen
Planstatus og rammer
Planområdet-eksisterande tilhøve
Beskrivelse av planframlegget
Verknader av planframlegget
Innkomne innspeil

Oppdragsgjevarar:

Pro-Nor Utvikling AS
Ivar Aasen-gata 4
6150 Ørsta

Plankonsulent:



Dato: 7.des. 2020,

just 5.jan -21

Just 15.feb -21

just 25. mars -21

Plan ID 1525_2021002

1 INNHOLD

1 Innhold

2 BAKGRUNN

- 2.1 Målet med planen
- 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eigarforhold
- 2.3 Krav om konsekvensutgreiing

- 7.4 Kulturminne og –miljø, ev. verneverdi
- 7.5 Tilhøvet til naturmangfaldslova
- 7.6 Friluftsinteresser
- 7.7 Trafikkforhold
- 7.8 Barn sine interesser
- 7.9 Sosial infrastruktur
- 7.10 Universell tilgjengelighet
- 7.11 ROS
- 7.12 Jordressursar/landbruk
- 7.13 Konsekvensar for næringsinteresser
- 7.14 Avveging av verknader

3 PLANPROSESSEN

- 3.1 Medverknad, varsel om oppstart

4 PLANSTATUS OG RAMMER

- 4.1 Gjeldande kommunedelplan
- 4.2 Tilgrensande reguleringsplanar

5 PLANOMRÅDET–EKSISTERANDE TILHØVE

- 5.1 Lokalisering
- 5.2 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk
- 5.3 Stadskarakter
- 5.4 Landskap
- 5.5 Historikk. Kulturminne og kulturmiljø
- 5.6 Arkeologi
- 5.7 Naturverdiar
- 5.8 Landbruk
- 5.9 Rekreasjonsverdi-/bruk, uteområde
- 5.10 Trafikkforhold
- 5.11 Sosial infrastruktur
- 5.12 Teknisk infrastruktur
- 5.13 Grunnforhold
- 5.14 Naturfare
- 5.15 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon)

8 INNOMRÅDET–EKSISTERANDE TILHØVE

Samandrag og kommentar til innspela (5 innspel)

9 VEDLEGG:

- 1. Plankart
- 2. Reguleringsføresegner
- 3. Referat frå oppstartsmøte
- 4. Varslingsbrev
- 5. Innspel/merknader til planoppstart

6 BESKRIVELSE AV PLANFRAMLEGGET

- 6.1 Reguleringsføremål
- 6.2 Byggområda
- 6.3 Tilkomst og parkering
- 6.4 Annan infrastruktur
- 6.5 Tilpassing til SVV sin gangvegplan
- 6.6 Leikeplassar og grøntareal
- 6.7 Omsynssoner. Kulturminne
- 6.8 Universell utforming
- 6.9 Landbruksfaglege vurderingar
- 6.10 Avbøtande tiltak/løysingar ROS

7 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

- 7.1 Overordna planar
- 7.2 Landskap og omgjevnader
- 7.3 Staden sin karakter

2 BAKGRUNN

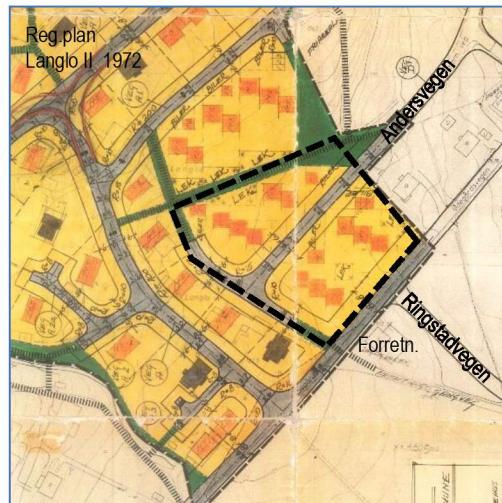
2.1 Målet med planen.

Området er ein del av den gamle reguleringa Langlo II frå 1972 (plan-ID 1972001) som er forelda. Nokre av føresetnadane er endra så vi må difor utarbeide ny plan etter gjeldande reglar i PBL. Planen vert fremja som privat detaljreguleringsplan på grunnlag av gjeldande reguleringsplan, kommuneplanen og vedtekten.

Skissa t.h syner korleis ein opprinneleg (1972) tenkte seg utnyttinga av planområdet. Tilkomst var tenkt frå nord-aust (Andersvegen), og areala skulle nyttast til konsentrert bustadbygging. Forretninga sør for Ødegardsvegen («Svingen») hadde inngang mot Ødegardsvegen, og Ringstadvegen skulle kome opp på Ødegardsvegen aust for forretninga.

Pr i dag er :

- 1: Tilkomstkorridoren frå Andersvegen attbygd.
- 2: Forretninga har parkering og inngang på sørsida
- 3: Ringstadvegen kjem opp til Ødegardsvegen på vestsida av forretninga.



2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Tiltakshavar er: Pro-Nor Utvikling AS, Ivar Aasen-gata 4, 6150 Ørsta

Kontakt: Jan Peter Lannerholm Tel: 99627948 janpeter.lannerholm@ovstegaard.no

Plankonsulent: Svein Holmen Arealplanlegging, 6100 Volda. Tel 90844415. svein.l.holmen@gmail.com

2.3 Krav om konsekvensutgreiing (KU).

Planen skal utarbeidast som detaljregulering i samsvar med reglane i PBL § 12-3.

Planen utløyer ikkje krav om planprogram eller KU (Jf PBL § 4-2 samt forskrift om KU)

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medverknad, varsel om oppstart

Vi har følgt dei vanlege reglane i PBL ved oppstart:

-Oppstartskonferanse.

Dato: 20.feb 2019

Deltakarar: Andreas Standal Eikrem (kommunen), Jan P Lannerholm og Per Kristian Langlo (frå tiltakshavar). Svein Holmen (plankonsulent.)

-Vedtak i Fast utval for Plansaker i Stranda kommune. (16.mars -19, sak 024/19)
Tilrår oppstart av detaljreguleringsarbeid.

-Forvarsling i tida 20.sept – 7.nov 2019 med kunngjering i lokalavisa («Sunnmøringen») og på kommunen si heimeside samt skriftleg varsling til dei som har krav på det etter loven. Ettersyn i 6 veker.

-Gjennomgang og vurdering / avklaring av innspela.

Dokumentasjon av forvarslinga og kopi av innspela ligg som vedlegg til denne planomtalen.

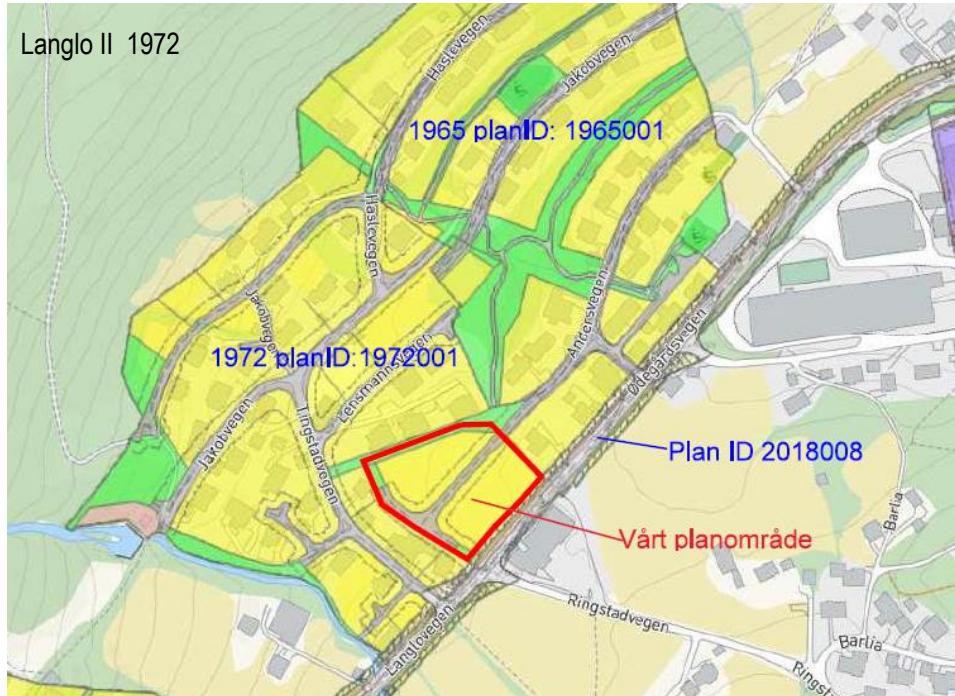
4 PLANSTATUS OG RAMMER - tilhøvet til eksisterende planar:

4.1 Gjeldande kommunedelplan (1992 - 2002):



I kommunedelplanen for Stranda 1992 – 2002 er areala i planområdet disponert til bustadfremål. Vår arealbruk er soleis i samsvar med kommunedelplanen si arealdisponering. Vi kan koble oss direkte på eksisterende vassforsyning og avlaupsanlegg og annan infrastruktur som ligg langs Ødegardsvegen.

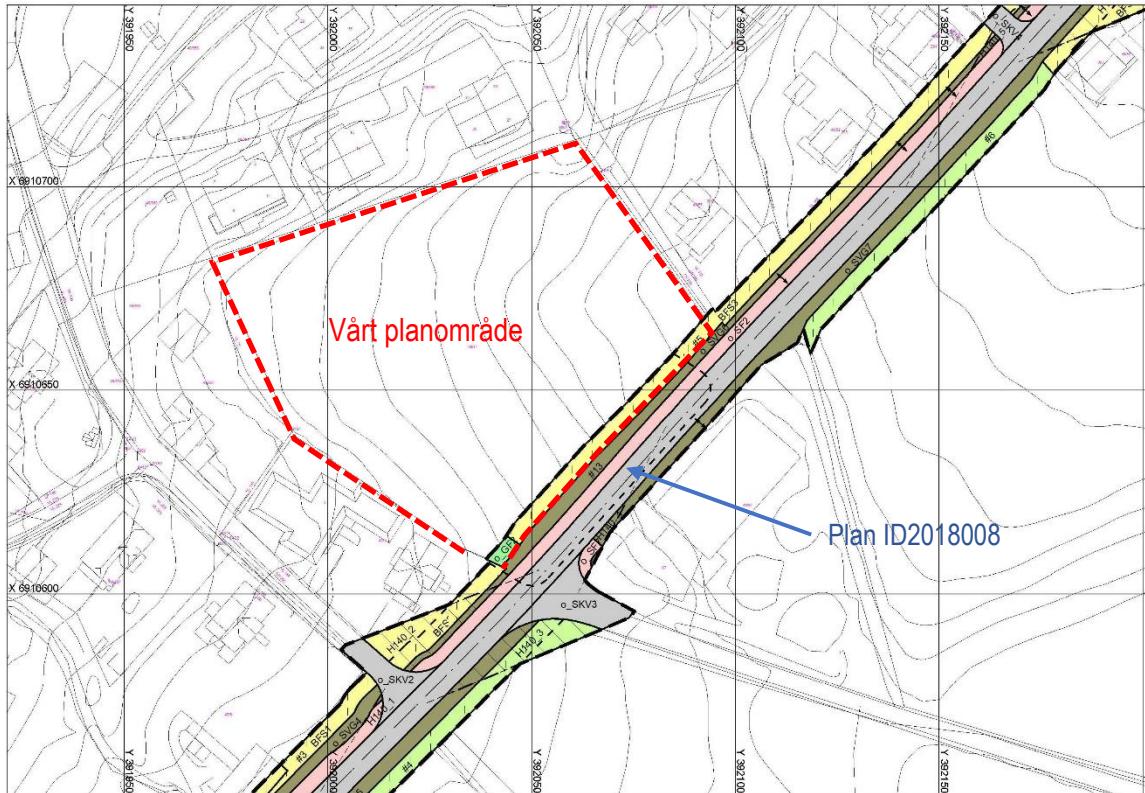
4.2 Gjeldande / Tilgrensane reguleringsplanar:



Tilkomst var (1972) tenkt frå nord-aust (Andersvegen), og areala skulle nyttast til konsentrert bustadbygging. Forretninga sør for Ødegardsvegen («Svingen») hadde i 72-planen inngang mot Ødegardsvegen, og Ringstadvegen skulle kome opp på Ødegardsvegen aust for forretninga. Situasjonen i dag er slik:

Tilkomstkorridoren frå Andersvegen attbygd. Forretninga har parkering og inngang på sørsida frå Ringstadvegen. Ringstadvegen kjem opp til Ødegardsvegen på sørvestsida av forretninga.

Gangveg langs Ødegardsvegen (Plan ID2018008)



Vår plan vil ligge inntil / dels overlappa gangvegplanen frå 2018. Vårt planområde markert med raud line

5 PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE TILHØVE

5.1 Lokalisering



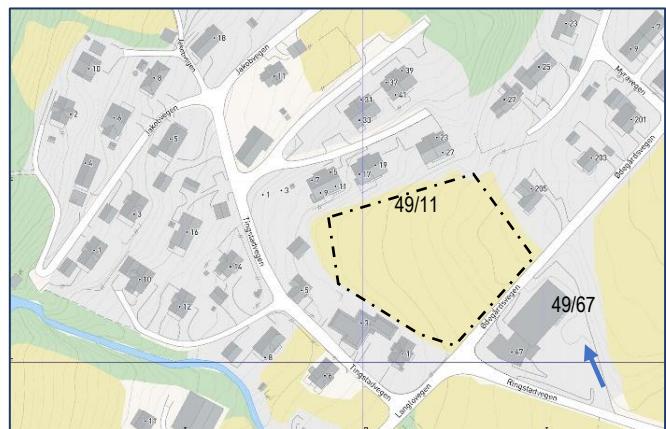
Planområdet ligg midt i det eksisterende bustadfeltet Langlo II i Stranda sentrum.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk:

Arealet er dyka og er framleis i aktiv drift (grasproduksjon) Av kartet til høgre ser vi at planområdet var ein del av det eksisterande bustadfelt som vart regulert i 1972, men der gnr.49/11 av ulike grunnar ikkje vart bygd ut i samsvar med planen.

Både i gjeldande regulering frå 1972 og kommunedelplanen (1993-2002) er 49/11 disponert til konsentrert bustadføremål. Vi rekner med at den jordbruksmessige verdien av arealet er vurdert i kommuneplanarbeidet.

Forretninga («Svingen» 49/67) har parkering og inngang på sørsida fra Ringstadvegen. Vareleveranser fra Ødegardsvegen



5.3 Stadskarakter

Området er ein del av Stranda sentrum, og oversiktsbildet nedst på forrige side gir eit godt inntrykk av korleis busetnaden og landskapet er på lokaliteten: Reint bustadfelt i passe avstand frå sentrum. Fortetting vil komplettere dette inntrykket.

5.4 Landskap

Landskapet vert best beskrive ved eit bilde: Planområdet (gul markering på bildet) ligg i ei søraust-vendt li med utsikt mot sentrum og sørover Storfjorden. Omkransa av majestetiske fjell.

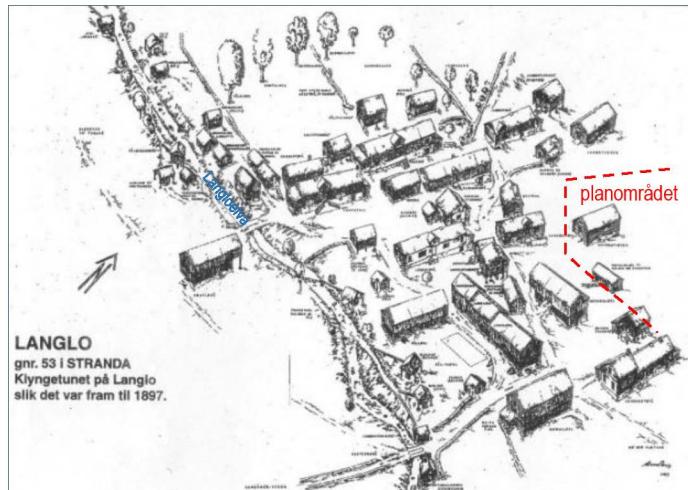


5.5 Historikk, Kulturminne og kulturmiljø.

Klyngetunet på Langlo låg mellom vårt planområde og Langloelva. «*Lov om Jords og Skogs Udsiftning af Fælleddsskap*» kom i 1857 og påla opplysing av jordfellesskapet og utflytting frå fellestunet dersom nokon kravde det. Det tettbygde tunet sto ved lag til utsiftinga kom i 1897. Ved branntaksten i 1875 var det 37 hus i sjølve tunet. Talet på registrerte brukarar i tunet har variert (t.d 4 i 1606 og 11 i 1666). Ved utsiftinga i 1890 var der 7

bruk og nokre husmannsplassar i tunet. To av bruka vart då flytte ut til nye tun, og nokre av stovehusa vart flytte til nye tomter. Gardsvegane vart etter kvart omlagde – den siste endringa kom i 1953 då Ødegardsvegen vart etablert rett nedanfor tunet. No er der ingen hus att av dei som utgjorde tunet.

(Stranda bygdebok - gard og grend 1954)



5.6 Arkeologi:

Det er gjort arkeologiske registreringar på området (2019). Det vart registrert to kokegropar (ID 229865 – 1,2) nede ved Ødegardsvegen samt fleire lag med dyrkingsspor oppe på feltet (ID 229865)

Oppsummering og konklusjon frå Fylkeskonservatoren

.. «Det blei påvist eit automatisk freda kulturminne, registrert som ei utviding av den allereie kjente lokalitetten langs Langlovegen (ID 229865). Den nye utstrekninga av lokalitetten er tilgjengeleg via Askeladden/ Kulturminnesøk /Geonorge. Kulturminna er hovudsakeleg i form av dyrkingsspor, men det kan også vere spor etter anna produksjon og bruk av varme. Sannsynlegvis stammar det meste av aktivitetene frå bronsealder-jernalder, men det kan også vere yngre aktivitet knytt til klyngetunet på Langlo. Dette kan indirekte seie noko om alderen på gardsbusettinga i området. Kulturminnet representerer likevel ein vanleg type kulturminne, og vi meiner vi har sikra tilstrekkeleg dokumentasjon av desse gjennom registreringsarbeidet og den delen av lokalitetten som er utgrava av Universitetsmuseet i Bergen...»

LOK 2. Bosettings- og aktivitetsområde

Lagt inn av: Møre og Romsdal fylke Kategori: Arkeologisk minne Vernestatus: Ulike vernestatus Datering: Jernalder Beliggenhet: Stranda, Møre og Romsdal



Detaljert informasjon

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Tittel | Lok 2 |
| Kategori | Arkeologisk minne |
| Enkeltminnekategori | Arkeologisk minne |
| Opprinnelig funksjon | Landbruk |
| Art | Bosettings-/Aktivitetsområde |
| Enkeltminneart | Aktivitetsomr., Dyrkingsflate |
| Datering | Jernalder |
| Ansvarlig organisasjon | Møre og Romsdal fylke |
| Vernestatus | Fjernet (aut.freda) |

Minnet består av:

[Aktivitetsflate \(229865-1\)](#)

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Enkeltminnekategori:..... | Arkeologisk minne |
| Enkeltminneart:..... | Aktivitetsområde |
| Opprinnelig funksjon:..... | Bolig, Bosetting |
| Datering:..... | Jernalder |
| Vernestatus:..... | Fjernet (automatisk freda) |
| Formål og begrunnelse:..... | Fjernet ved utgraving i 2019 |
| Lovgrunnlag:..... | Kulturminneloven av 1978 |
| Vernedato:..... | 2020-01-24 |
| KulturminnelID:..... | 229865-1 |

«.. På lokalitetten ID: 229865 dukket det opp en større aktivitetsflate fra forhistorisk tid. Denne er datera til bronsealder i bunn og førromersk jernalder i topp, med tilhørende strukturer fra eldre og yngre jernalder. Flaten og tilhørende

strukturer, særlig en stor steinrøys her, bydde på en del tolkningsproblemer. En sikker tolkning var ikke mulig å opparbeide med bakgrunn i resultatene som kom frem under utgravingen. Flere mulige tolkinger er derfor mulig. Flaten og tilhørende strukturer kan ha utgjort en del av en bygning, en del av et produksjonsområde / produksjonsbygning, det kan ha vært en oppbygd vei, en steingard / mur, eller ha vært en rydningsrøys fra forhistorisk tid. En annen funksjon kan ha vært knyttet til en eller annen rituell sammenheng, eller et gravkompleks, men dette er lite sannsynlig. Det finnes tegn som tyder for og imot de forskjellige tolkningene, men ved graveslutt fremstod noen av dem som mer sannsynlige enn andre. Den mest plausible tolkningen er at aktivitetsflaten og steinkonstruksjonen er en eller annen form for rydningsrøys fra forhistorisk tid, med flere faser. Steinkonstruksjonens lengde og bredde støtter en slik tolkning. Steinenes plassering støtter også dette synet, der de er omrovet i bunn, og stabilisert i en ny overflate i topp, med flatsidene oppover. All den brente sanden stammer utvilsomt fra produksjon av metall, keramikk, eller annet. Denne produksjonen har ikke forekommert på stedet, men i direkte nærhet av flaten. Avfallet fra denne aktiviteten har så blitt kastet her i utkanten av boplassområdet, trolig grunnet praktiske årsaker. Det skal likevel påpekes at disse tolkningene ikke er sikre, og det tas forbehold om at området kan tolkes på en annen måte. Botanisk analyse viser til et åpent landskap som har vært dyrket og gjødslet i alle de dokumenterte periodene. Det tas også forbehold om at tolkningene kan endre seg når resultater fra botaniske undersøkelser foreligger. Det er likevel sikkert at aktivitetsflaten har bygget seg opp over flere faser, med første aktivitet i bronsealder knyttet til steinrøysen, og de neste fasene i løpet av førromersk jernalder, knyttet til blant annet brannlaget ...» (Frå:

5.7 Naturverdiar



Frå Miljøverdepartementet sin Naturbase

Her er ingen artar av forvaltningsmessig interesse i planområdet.

5.8 Landbruk

Området består av da fulldyrka mark som er nytta til grasproduksjon no.

All omdisponering av dyrkamark er uheldig, men området er teke inn som konsentrert bustadområde både i kpmmuneplanen (2002) og i gjeldande reguleringsplan frå 1975, og vi rekner med at jordbruksvurderingar var gjort for dette arealet i kommuneplanprosessen, og at kommunen då kom til at arealet allereide var sopass innebygd at det kan nyttast til bustadbygging.

5.9 Rekreasjonsverdi-/bruk, uteområde

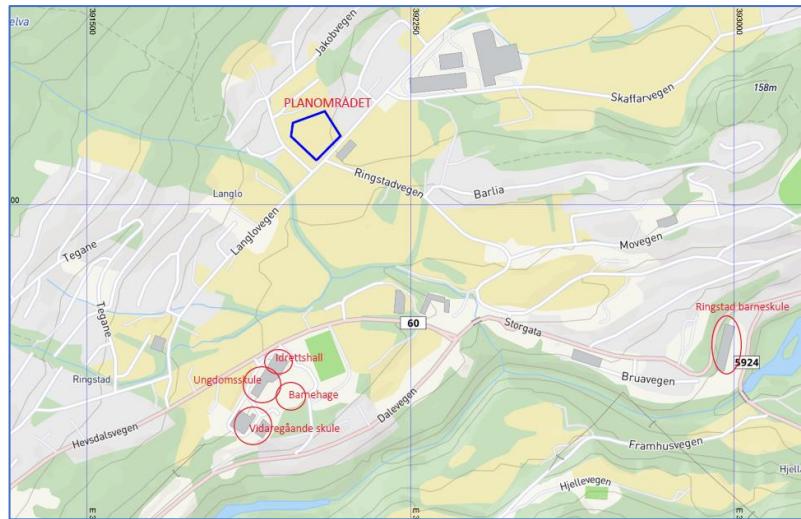
Planområdet er fulldyrka mark med aktivt landbruk (grasproduksjon/beite) og vert soleis ikkje nytta til ferdsle / opphold no.

5.10 Trafikkforhold

Ødegardsvegen er ein kommunal samleveg gjennom grenda frå Fv 60 over Langlo, rundt Skaffarhaugen og ned til Sløgstad og Almenningen i Stranda sentrum. Dette er ein gammal (1953), relativt lavstandard veg med randbebyggelse og direkteavkjørsler frå store delar av den eldre bustadbebyggelsen. Reguleringsplan for nytt fortau langs Ødegardsvegen forbi vårt byggeområde er no på plass.

5.11 Sosial infrastruktur

Barneskulen: Ringstad skule ligg ca 1,2 km frå planområdet langs Ringstadvegen ned mot Stranda sentrum. Skulen er ein fullfelt barneskule med 1–7. klasse. Den ligg i Stranda tettstad og har i skuleåret mellom 280 og 290 elevar. Ringstad skule er ei sjølvstendig driftseinining i kommunen, og skulen har i tillegg tilbod om skulefritidsordning til barn frå 1-4. klasse.



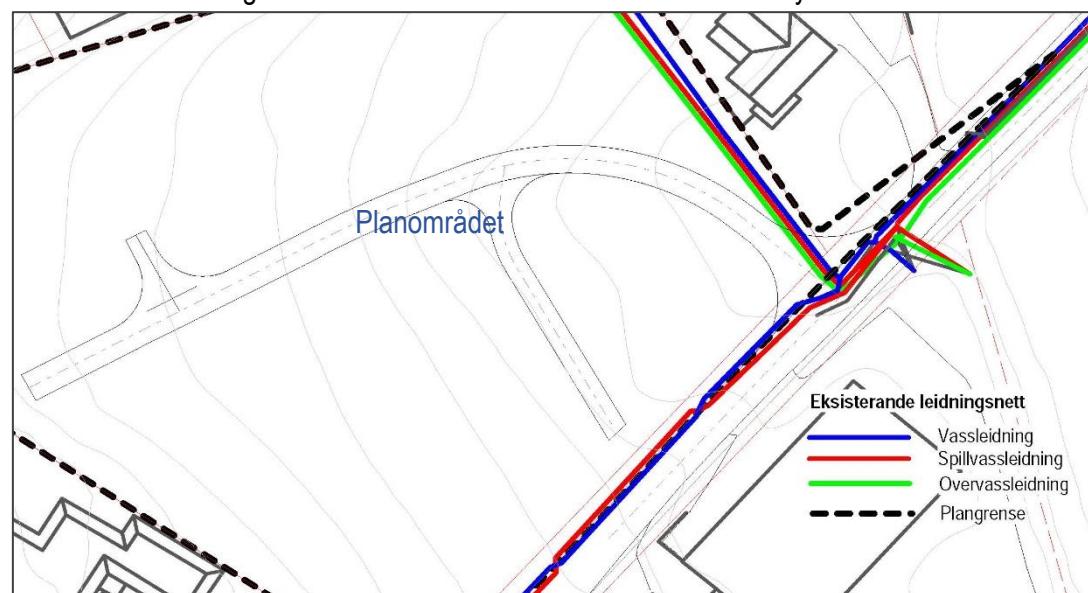
Barnehage, Ungdomsskule-Vidaregående skule og idrettshall ligg ca 700m sør-vestover langs Langlovegen.

Daglegvarebutikk ligg heilt inntil planområdet på sørsida av Ødegardsvegen.

Øvrige samfunnsfunksjonar er lokaliserte i Stranda sentrum, og dit er det i underkant av 2km langs Ringstadvegen / Storgata.

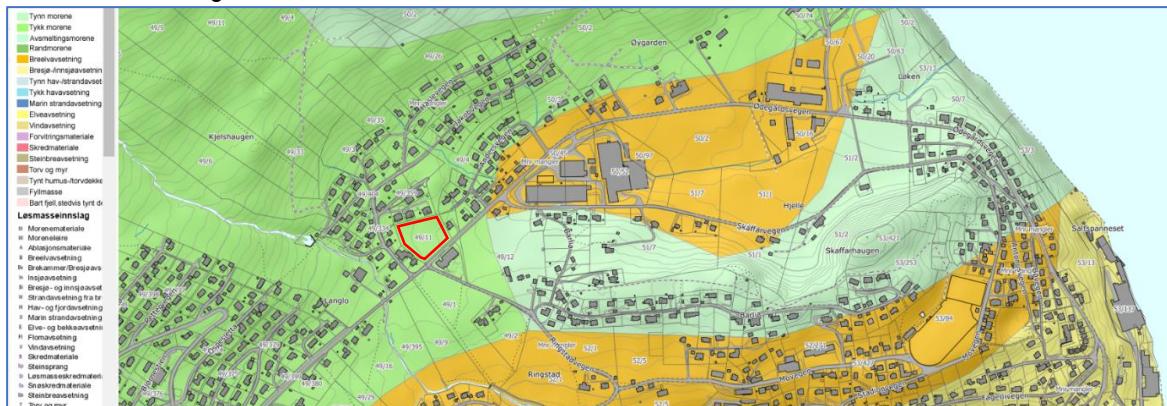
5.12 Teknisk infrastruktur

Eksisterane felt Langlo II har kommunal infrastruktur som vi kan knyte oss til.



5.13 Grunnforhold

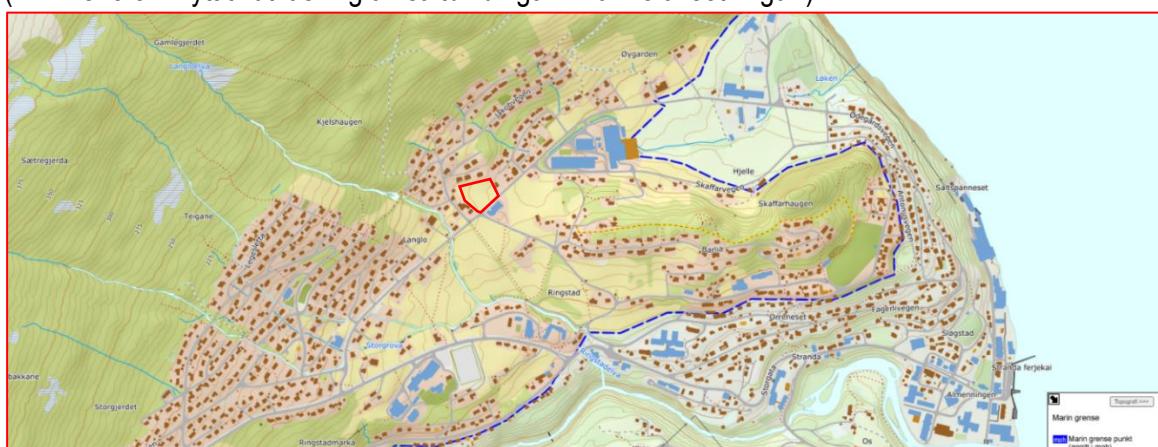
NGU sine lausmasseregistreringar syner at planområdet ligg på «tykk morene» som reknast som stabil masse. Vi kjenner heller ikkje til hendingar her pga. ustabil grunn ved bygging av omkringliggende bustadfelt eller veg.



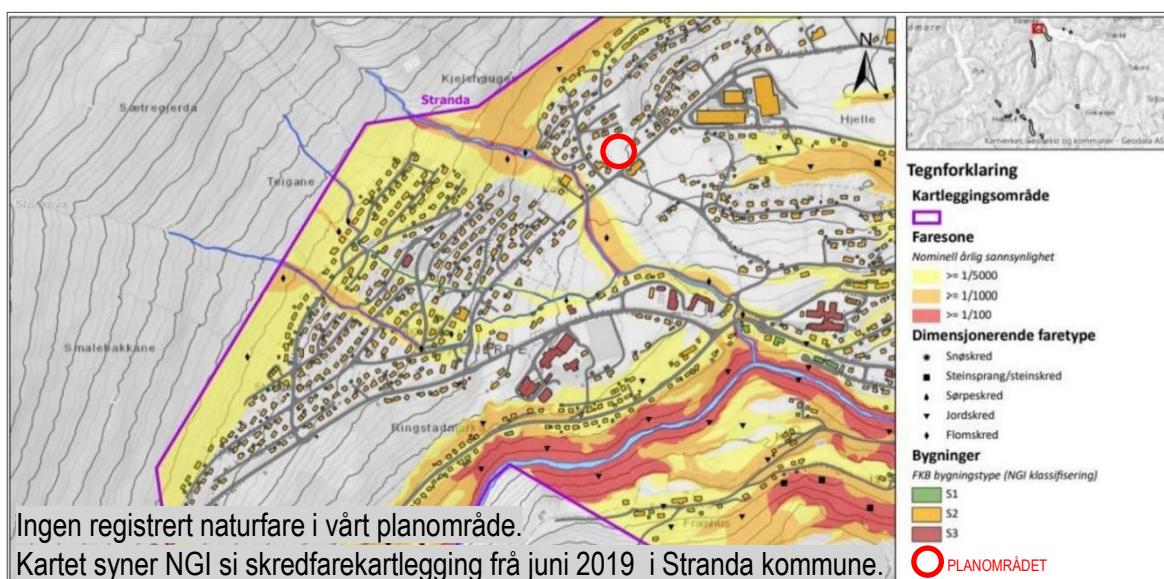
Frå NVE-atlas

Marin grense / kvikkleire:

Planområdet ligg over marin grense, og det er soleis ikkje marine avsetningar og ustabil grunn her. (Kvikkleire er knytt til utvasking av saltbindingar i marine avsetningar.)



5.14 Naturfare.



5.15 Risiko og sårbarheit (eksisterande situasjon)

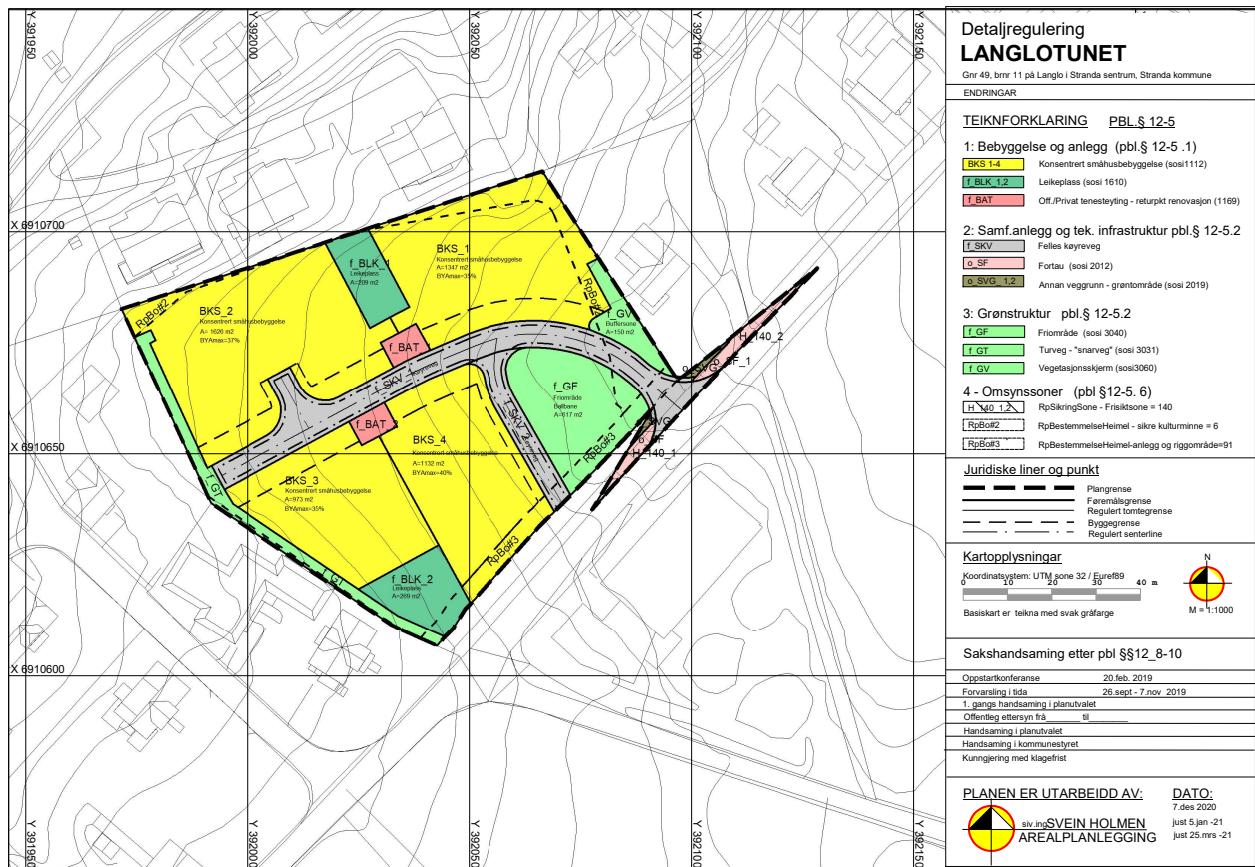
| Emne | Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold? | Nei | Ja |
|--|--|------------------|----|
| Naturgitte forhold | a Er området utsatt for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred? | X | |
| | b Er det fare for flodbølgjer som følge av fjellskred i vatn/sjø? | X ¹ | |
| | c Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)? | X | |
| | d Er området utsatt for flaum eller flaumskred, også når det er omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar? | X | |
| | e Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus? | X | |
| | f Er området såbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endring i klima? | X | |
| | g Er faren for radon vurdert i området? | X | |
| | h Er det tatt omsyn til ein potensiell fare for radon (radonsperre)? | | |
| | i Anna (Spesifiser)? | | |
| Omgivnad | a Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærlieken? | X | |
| | b Er det terrengrformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)? | X | |
| | c Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til oversymjing i lågare-liggande område? | X | |
| | d Anna(spesifiser)? | | |
| Verksemnds-risiko | a Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg? | X | |
| | b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemder (industriføretak etc.), utgjere ein risiko? | X | |
| Brann/ulykkes-beredskap | a Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)? | | X |
| | b Har området gode tilkomstruter for utsyrkingskjøretøy? | | X |
| Infrastruktur | a Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området? | X | |
| | b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntrefte på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området? | X | |
| | c Er det transport av farleg gods til/gjennom området? | | |
| Kraftforsyning | a Er området påverka av magnetfelt frå høgspentlinjer? | X | |
| | b Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster? | X | |
| | c Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området? | X | |
| Vassforsyning | a Er det tilstrekkeleg vassforsyning i området? | | X |
| | b Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatn, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga? | X | |
| Sårbare objekt | a Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle umerper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn? | X X X X | |
| | b Er det spesielle brannobjekt i området? | X | |
| | c Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området? | X | |
| Er området påverka/ureina frå tidligare bruk | a Gruver: opne sjakter, steintippar etc.? | X | |
| | b Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.? | X | |
| | c Industriverksemder som t.d. avfallsdeponering? | X | |
| | d Anna (spesifiser)? | | |
| Ulovleg verksemnd | a Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål? | X | |
| | b Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærlieken? | X | |

1: Planområdet ligg i høgde 127 <cote> 120. Flodbølge frå potensielt fjellskred ved Åkneset vil neppe nå opp hit.

6 BESKRIVELSE AV PLANFRAMLEGGET

6.1 Reguleringsføremål

| Gruppe | Føremål etter PBL § 12-5: | Nemning | Sosi-kode | Areal |
|--------------------------------|---|------------------------------|--|---------------------------|
| Bebyggelse og anlegg (B) | Bustadar - Konsentrert småhusbebyggelse | BKS_1-4 | 1112 | 5078 m ² |
| | Felles leikeplass | f_BLK_1-2 | 1610 | 478 m ² |
| | Annan off/privat tenesteyting | F_BAT_1,2 | 1169 | 114m ² |
| Samferdsleanlegg (S) | Felles køyreveg (Tilkomst) | f_SKV_1-2 | 2011 | 1039 m ² |
| | Fortau (langs Ødegardsvegen) | o_SF | 2012 | 116 m ² |
| | Annan vegggrunn, grøntareal | o_SVG | 2019 | 22 m ² |
| Grønstruktur (G) | Felles Friområde (ballbane) | f_GF | 3040 | 617 m ² |
| | Turveg (snarveg / sti) | f_GT | 3031 | 270 m ² |
| | Vegetasjonsskjerm (grøn buffer) | f_GV | 3060 | 150 m ² |
| Omsynssoner | Frisiktsoner Bestemmelsesområde nr 6 Bestemmelsesområde nr 91 | H140_1,2 RpBo#2 RpBo#3 | Fart 60km/t ID 229865-1,2 Riggområde | |
| SUM – heile planområdet | | | | 7884 m² |



6.2 Byggeområda.

Hustyper:

Det er 4 adskilte byggeområder i planområdet (BKS_1-4).

Vi tenker å bygge 2-manns og 4-mannsbustadar på området.

I BKS_1 tenker vi oss to 2-mannsbustadar.

I BKS_2 legg vi opp til to standard 4-mannsbustadar

I BKS_3 får vi plass til ein standard 4-mannsbustad, og

I BKS_4 skal vi ha ein liten 4-mannsbuastad og ein liten 2-mannsbustad.

Til saman vert dette 22 nye husvære med litt varierande storleik.

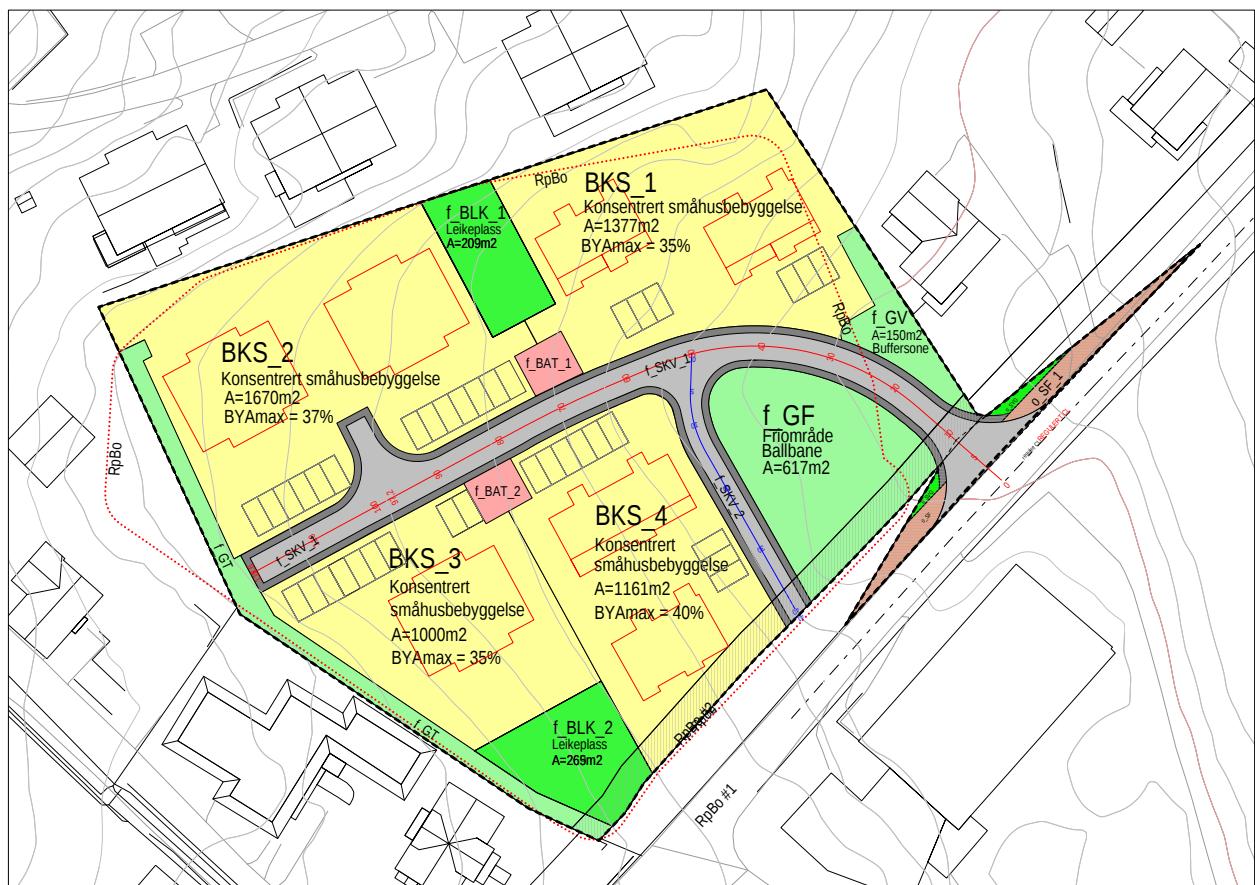
Byggehøgder:

Fleirmannsbustadane skal ha to fulle etasjer med maksimal mønehøgde 10 m og raftehøgda maksimalt 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Utnyttingsgrad:

Utnyttingsgraden er sett til 35% BYA for BKS_1 og 3, 37% for BKS_2 og 40% for BKS_4.

Desse relativt høge utnyttingsgradane skuldast først og fremst at all parkering skal skje på eige areal i kvar byggeområde.



Skissa illustrerer korleis vi i utgangspunktet tenker oss utnyttinga av arealet. Dette er ikkje bindande utbyggingsmønster, men arealet er slik arronderte at dette er aktuelt. Her er ulike hustyper og variert storlek på husværa. Parkeringa er tenkt på eigen tomtegrunn mot fellesvegen slik skissa syner.

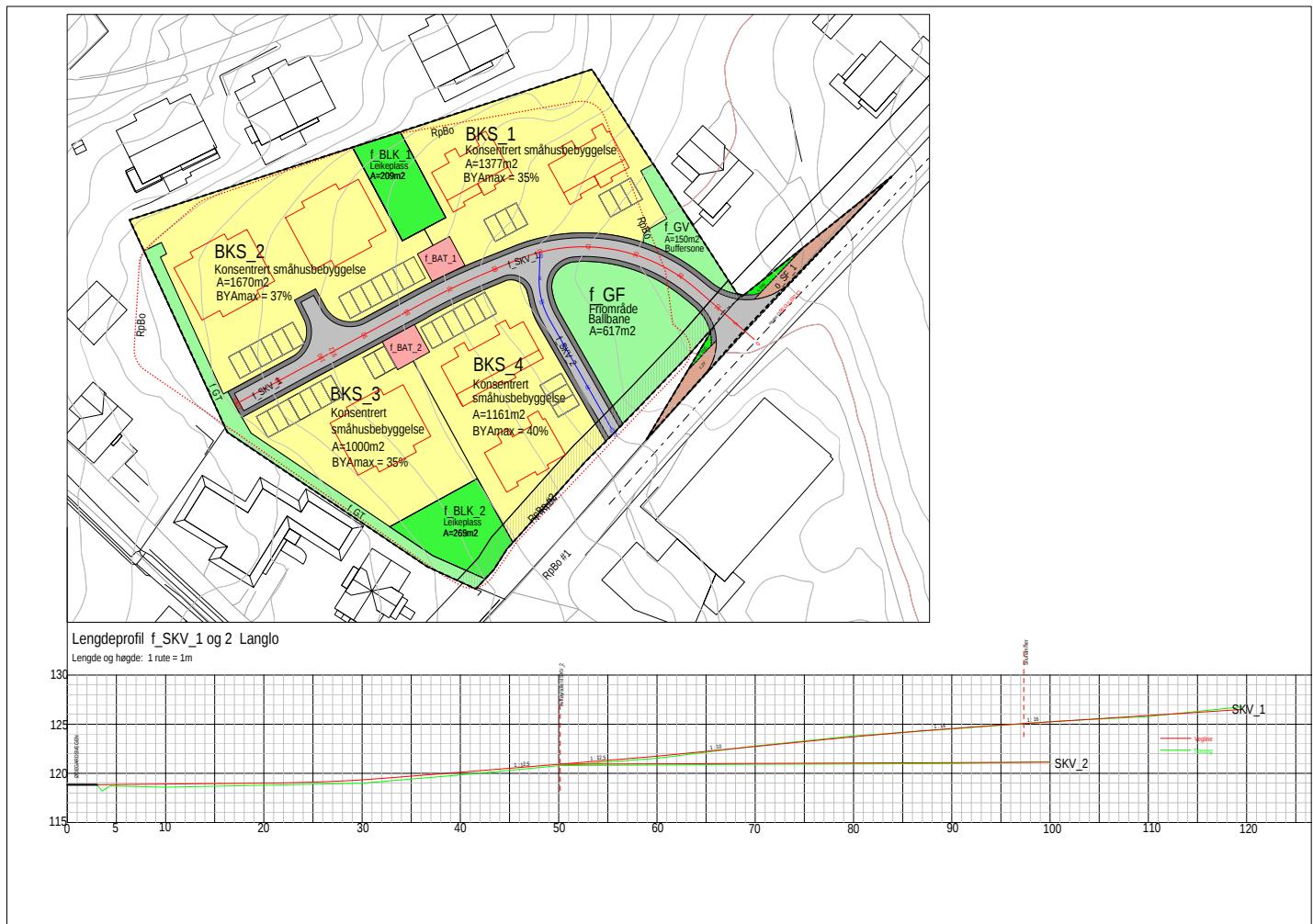
6.3 Tilkomst og parkering

Veg:

Tilkomstvegen (f_SKV_1) er teken frå kommunal samleveg Ødegardsvegen som har fartsgrense 60 km/t. f_SKV_1 er utforma i klasse A1 med fartsgrense 30 km/t og gjerne med fartsdemparar. Hovuddelen (f_SKV_1) av tilkomstvegen (pel 0-100) har køyrebanebreidde 4m, medan stikkvegen f_SKV_2 har breidde 3m. Maksimal stigning i vegsystemet er 10% på den korte strekninga pel 60-80. CL ligg stort sett i terrenget unntekje strekninga pel 0-50 der CL ligg på 10-30cm fylling. Dette gir minimale skråningsutslag. (sjå ellers lengdeprofilet)

Parkering:

All bebyggelse i området skal vere frittliggende 2-manns og 4-manns-bustadar. Kvart hus skal ha parkering på eigen grunn. Vi legg ikkje opp til gateparkering då dette lett kan hindre trafikken og vintervedlikehaldet.



6.4 Annan infrastruktur

Vassforsyning og avlaup

Vassforsyninga skal takast frå eksisterande leidningsnett i Ødegardsvegen (kommunalt). Avlaup går til kommunalt nett som også ligg i Ødegardsvegen. Alle husa kan få fall mot SKV_1 så V/A-leidningane kan leggast langs SKV_1 til påkobling til off.nett nede ved Ødegardsvegen. (Sjå vedlegg: Enkel plan for V/A med tilknytning til off. anlegg) Endeleg prosjektering av V/A-anlegga skal gjerast i samband med prosjekteringen av SKV_1.

Renovasjon - bossoppsamling

I samsvar med §§13 og 14 i ÅRIM sine forskrifter pliktar alle som foreslår ein reguleringsplan eller utbyggingsavtale i regionen å utarbeide ein renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfattar. Vi vil omtale nokre tilhøve her:

Tekniske løysingar for oppsamling av avfall

Vi vil etablere to felles oppsamlingsplassar i feltet: f_BAT_1 for husa i BKS_1og2 og f_BAT_2 for BKS_3og4. Her legg vi opp til litt større felles boszdunkar..



Døme på felles skjerma oppsamlingsplassar

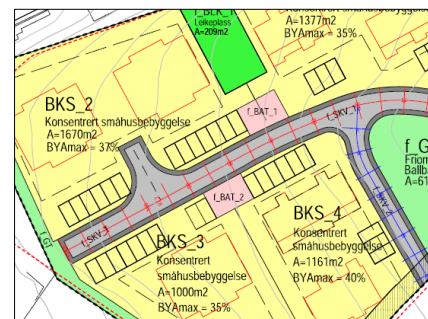
Hovuddimensjonar for oppsamlingseininger:

f_BAT-arealet er dimensjonerte ut frå behovstabellane til ÅRIM. Begge plassane er 10m lange og ca 7m dype med tilstrekkeleg plass til dei oppsamlingsdunkane som trengs med vårt antal husvære

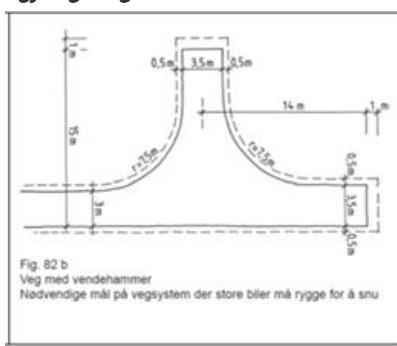
Plasseringa av oppsamlingseiningerane.

BAT_1 er plassert i grensa mellom BKS_1og2.
Lengstre avstand frå inngang til bosspllass vert her ca 45-50m avhengig av utforminga av bygga.

BAT_2 ligg i grensa mellom BKS_3og4. Her vil lengste avstand frå inngang til bosspllass bli ca 40m



Tilgiunge og tømmestad for renovasjonsbil



Ved bruk av utandørs avfallsbod bør det vurderast om det er behov for sikring for å unngå at utedokkande kan ta ut avfallsbehaldarar.

Slik sikring må kunne låsast i open stilling av renovatør og sikre tilnærma terskelfri tilkomst med minste bredde 1 meter og minste høgde 2 meter.

Det skal være beskyttelse på dørkarmar for å hindre skade.

Høgdeforskjell for terskel eller trinn som er meir enn 2,5 cm høy, skal utstyrtast med fast trillerampe. Helling på trillerampa skal ikkje overstige 1:4.

Behovet for belysning bør vurderast (NorskStandard, 2014).

Vår snuhammar er dimensjonert i samsvar med desse krava frå Årim.

Endeleg dimensjonering av returpunkt for renovasjon vil bli gjort i samb. med bygesakshandsaminga

El-forsyning.

Mørenett hadde ikkje innspel ved forvarslinga. Vi rekner då med at eksisterande el-nett har tilstrekkeleg kapasitet utan forsterking til den bustadmengda vi planlegg her.

Tele/breiband: Området har breibandsdekning

6.5 Tilpassing til SVV sin reguleringsplan for G/S-veg langs Ødegardsvegen:

SVV har utarbeidd ny reguleringsplan (2018) for gangveg langs nordsida av Ødegardsvegen. Vår plan grenser inntil denne gangvegplanen, og vår tilkomstveg må då krysse planlagt gangveg for å sikre tilkomst. Vi overlapper difor gangvegplanen på avkøyrsla og med sikttrekantane mot Ødegardsvegen. Vi tek også med riggområdet langs gangvegen då vi må detaljere dette andsynes arealspesifiseringa i gangvegplanen. Skissa syner vår avgrensning i høve gangvegplanen



6.6 Leikplassar og grøntareal:

Utbygginga av våre 22 husvære, utløyser krav om to nærliekeplassar på minimum 200 m² kvar. Vi legg opp til to slik nærliekeplassar: f_BLK_1 på 209m² og f_BLK_2 på 269m². Alle dei 22 husværa vil få kortare enn 50m avstand frå inngang til nærmeste småbarnsleikeplass. Desse er meint for dei aller minste barna og er godt skjerma mot sterk vind, forureining, sterke elektromagnetiske felt, trafikk og annan fare. Areala er flate og breidare enn 10m og er lett tilgjengelege med trygg tilkomst. I føresagnene §3.1.3 a og b er det bestemt at nærliekeplassane skal vere opparbeidde med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat og at det skal vere fast dekke på deler av arealet. Leikeplassane skal ferdigstillast saman med vegsystemet f_GF som er eit litt større areal (617m²) ligg sentralt ifeltet og skal nyttast til ballbane / ballbinge for dei litt større ungane. Vi meiner at dette vil gi det nye feltet akseptable tilhøve for born og unge.

6.7 Omsynssoner. Kulturminne

Frisiktsoner: RpSikringSone H_140_1og2

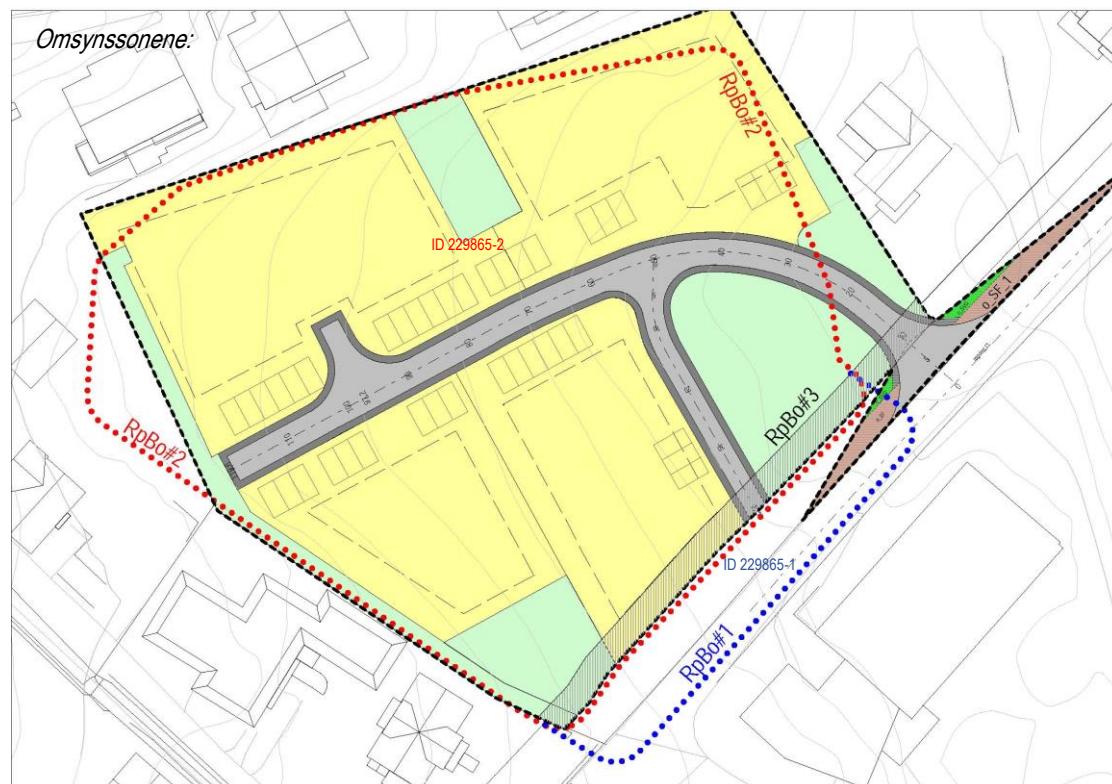
Ødegardsvegen har fartsgrense 60km/t, og vi legg opp til at SKV opp i feltet skal ha 30km/t.

Frisiktsonene er fastlagt etter N100 c.4.2 «øvrige lokalveger, L2» Vi rekner med at Ødegardsvegen har ÅDT<300 og vil vere forkøysveg andsynes vår tilkomstveg.

Bestemmelsesområder: RpBo#2 nr6: Sikring av verneverdier / kulturminner

Det er gjort arkeologiske registreringar på området (2019). Det vart registrert to kokegropar (ID 229865-1) nede ved Ødegardsvegen samt fleire lag med dyrkingsspor oppe på feltet (ID 229865-2) I planen er kulturminnet avmerkt som RpBo #2, med følgjande føresegn under arealformålet:

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 229865-2 er allereide undersøkt, og det er ikkje stilt ytterlegare vilkår forbundet med dispensasjonen. ID 229865-1 er frigjeve i gangvegplanen (2018008) Kulturminna er hovudsakeleg i form av dyrkingsspor, men det kan også vere spor etter anna produksjon og bruk av varme. Sannsynlegvis stammar det meste av aktiviteten frå bronse-/jarnalder, men det kan også vere yngre aktivitet knytt til klyngetunet på Langlo. Dette kan indirekte seie noko om alderen på gardsbusettinga i området.



Bestemmelsesområde: RpBo#3 nr91: Anleggs- og riggområde

Denne RpBo-sona er knytt til opparbeidninga av gangvegen langs Ødegardsvegen. Den var med i gangvegplanen, men vi har detaljert og spesifisert arealbruken i høve gangvegplanen og må soleis ta den inn i vår plan. Dette vert då ei lita overlapping av gangvegplanen.

6.8 Universell utforming

Heile planområdet ligg i nokså flatt terrenget, og her ligg det godt til rette for universell utforming både mellom P-plass og hovudinngang til husa og også til alle leikeplassane. «Snarvegen» f_GT er omrent heilt flat og kan utformast med dekke som gjer det mogleg å køyre rullestol der.

Ballbanen ligg litt lavare men kan nåast med rullestol langs f_GT og vidare langs det planlagte fortauet fram til ballplassen/friområdet.

6.9 Landbruksfaglege vurderingar

Området består no av ca7 da fulldyrka areal som vert nytta til førproduksjon.

All omdisponering av dyrkamark er uheldig, men området er disponert til «bustadbygging» både i den gamle reguleringa og i den nyare kommuneplanen, og vi rekner med at jordbruksvurderingar var gjort for dette arealet i kommuneplanprosessen, og at kommunen då kom til at arealet allereide var sopass innebygd at det kan nyttast til bustadbygging. Desse 7 da`a går altså ut av drift som produksjonsareal og i staden får vi inntil 22 nye sentrumsnære bustadar.

6.10 Avbøtande tiltak/løysingar ROS

Her er ingen spesielle moment som bør undersøkast nærmere.

Området ligg på cote 120 – 127, så **flodbølger** frå ei eventuell utrasing ved Åkneset vil vel neppe nå opp hit. I NGI si skrefarevurdering er området vurdert som trygt

Planområdet ligg høgre enn marin grense, og det er soleis ikkje **marine avsetningar og ustabil grunn** her. (Kvikkleire knytt til utvasking av saltbindingar i marine avsetningar.)

NGU sine lausmasseregistreringar syner at planområdet ligg på «tykk morene» som reknast som stabil masse. Vi kjenner heller ikkje til hendingar her pga. ustabil grunn ved bygging av omkringliggende bustadfelt eller veg.

Det er soleis ikkje behov for særskilde avbøtande tiltak

7 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

7.1 Overordna planar

Planframlegget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er soleis ingen andre verknadar enn dei som er vurderte i kommuneplanprosessen.

7.2 Landskap og omgjevnader

Planområdet ligg innanfor eit eksisterande bebygd bustadområde i Stranda sentrum. Området har vore dyrka til no, men ligg omkransa av busetnad og er omdisponert til konsentrerte bustadføremål både i den gamle reguleringa og i kommuneplanen.

7.3 Staden sin karakter

Dette er ein del av dei sentrumsnære bustadområda kring Stranda sentrum. Ei utbygging vil ikkje endre nemnande på stadskarakteren anna enn som ei stadfesting av at dette er ein del av eit sentrumsområde

7.4 Kulturminne og –miljø, ev. verneverdi

Vårt tiltak har utløyst krav om arkeologisk kartlegging av området.

Det vart gjort arkeologiske registreringar (2019-2020). Det vart registrert to kokegropar (ID 229865 – 1) nede ved Ødegardsvegen samt fleire lag med dyrkingsspor oppe på feltet (ID 229865-2)

Kulturminnet representerer likevel ein vanleg type kulturminne, og vi meiner vi har sikra tilstrekkeleg dokumentasjon av desse gjennom registreringsarbeidet og den delen av lokaliteten som er utgrava av Universitetsmuseet i Bergen. Tiltaket har gitt oss meir kunnskap om førhistorisk verksemd her på Langlo.

7.5 Tilhøvet til naturmangfaldslova

Her er ingen artar av forvaltningsmessig interesse i planområdet og ingen påviselege negative verknadar i høve naturmangfaldslova.

7.6 Friluftsinteresser

Planområdet er som nemnd dyrka mark med grasproduksjon / beite. Området vert ikkje nytta til Ferdslle-/opphold no. Vi legg inn to småbarnsleikeplassar (f_BLK_1og2) samt eit felles friområde (ballbane f_GF) sentralt i feltet. Altså: Ingen negativ verknad for eksisterande friluftsinteresser her.

7.7 Trafikkforhold

Ødegardsvegen er ein vanleg brukt samleveg ned mot Stranda sentrum. Vår tilkomstveg opp i feltet tek utgangspunkt i denne samlevegen. Den lokale matbutikken ligg tvers over Ødegardsvegen for vårt byggefelt. Det er no bygd gangveg langs nordsida av Ødegardsvegen med høve til til fotgjengarfelt over Ødegardsvegen til butikken. Trafikktilhøva for fotgjengrarar skulle soleis vere under kontroll.

7.8 Barn sine interesser

Utbygginga av våre 22 husvære, utløyser krav om to nærliekeplassar på minimum 200 m².

Vi legg opp til to slik nærliekeplassar: f_BLK_1 på 209m² og f_BLK_2 på 269m². Alle dei 22 husværa vil få kortare enn 50m avstand frå inngang til nærmeste småbarnsleikeplass. Desse er meint for dei aller minste barna og er godt skjerma mot sterk vind, forureining, sterke elektromagnetiske felt, trafikk og annan fare. Areala er flate og breidare enn 10m og er lett tilgjengelege med trygg tilkomst. I føre-segnene §.... er det bestemt at nærliekeplassane skal vere opparbeidde med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat og at det skal vere fast dekke på deler av arealet. Leikeplassane skal ferdigstillast saman med vegsystemet

f_GF som er eit litt større areal (617m²) ligg sentralt i feltet og skal nyttast til ballbane / ballbinge for dei litt større ungane. Vi meiner at dette vil gi det nye feltet akseptable tilhøve for born og unge

Konklusjonen her er at det forsvinn ingen eksisterande leikeområder gjennom denne utbygginga, og dei innregulerte friområde-/leikeplassane vil gje eit tilfredsstillande tilbod til dei nye som kjem her.

7.9 Sosial infrastruktur

Barneskule og daglegvarebutikk ligg i nærområdet. Våre nye hus vil ikkje endre grunnlaget for skule og forretning i vesentleg grad. Standard på- og avstand til skulane burde vere akseptabel.

7.10 Universell tilgjengeleghet

Heile planområdet ligg i nokså flatt terreng, og her ligg det godt til rette for universell utforming både mellom P-plass og hovudinngang til husa og også til alle leikeplassane.

«Sharvegen» f_GT er omtrent heilt flat og kan utformast med dekke som gjer det mogleg å køyre rullestol der. Ballbanen ligg litt lavare men kan nåast med rullestol langs f_GT og vidare langs det planlagte fortauet fram til ballplassen/friområdet.

7.11 ROS

Ikkje negative verknadar av feltet i høve omgjevnadane. I følge NGI sine registreringar vil feltet heller ikkje vere utsett for naturfarer.

7.12 Jordressursar/landbruk

7,5 da dyrkamark går ut av drift som produksjonsareal.

All omdisponering av dyrkamark er uheldig, men området er disponert til bustadbygging i kommuneplanen, og vi rekner med at jordbruksvurderingar var gjort for dette arealet i kommuneplanprosessen, og at kommunen då kom til at arealet er sopass sentralt og innebygd at det kan nyttast til bustadbygging.

Fylkesmannen meiner at når ein bygger ned slikt verdifullt areal, som utgjer eit potensiale for matproduksjon, må ein ha ei høg utnytting. Vår plan er i samsvar med desse føringane.

7.13 Konsekvensar for næringsinteresser

Ny busetnad er positivt for handel og samfunnsfunksjonar i bygda.

7.14 Avvegning av verknadane

Vi ser ikkje vesentlege negative verknadar av tiltaket.

8 INNSPEL ETTER FORVARSLINGA

LANGLO, Stranda

Forvarsling i tida: 26.sept – 7.nov 2019

Desse har kome med innspel:

- 1 - Statens vegvesen (SVV):
- 2 - M&R Fylkeskommune
- 3 - Fylkesmannen i M&R
- 4 - NVE
- 5 - M&R Fylkeskommune, Fylkeskultursjefen / Fylkeskonservator.

1 – Statens vegvesen

Samandrag:

Anbefaler at feltet får tilkomst frå Andersvegen i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Kommentar:

Her er inga grunngjeving frå SVV.

PÅ telefon 28.okt -19 kl 11:45 svarar sakshandsamar (Ingrid Renate Gjørvad 90784333) at det er ingen trafikkmessige eller faglege grunnar til denne anbefalinga. Berre at det vert ei avkøysle mindre til Ødegardsvegen. Ho presiserer at dette berre er ei «anbefaling» og at kommunen kan bestemme dette som dei vil. SVV har berre sett overflatisk på saka.

2 - M&R Fylkeskommune

Samandrag:

a: Automatisk freda kulturminne:

Viser til registreringa i juni 2019. F.komm meiner å ha sikra tilstrekkeleg dokumentasjon av funna i registreringsarbeidet. Konkluderer med at dei vil tilrå løyve til inngrep. På reguleringskartet skal funna markerast med sikringssone og nemning RbBp #1 og med følgande tekst i føresegnene:

«#1 Tiltak i h.h.t planen er tillatt. Kulturminnene ID 229865 er allereide undersøkt, og det er ikkje stilt ytterlegare vilkår i samband med dispensasjonen».

b: Barn og unge.

Viser til regelverket i PBL §28_7 og Tek17 §8 – 1 og 3 om uteoppahaldsaraeala. Ber om at vi følger reglane der ved utforminga av planen.

Kommentar:

Vi tek råda til vitande og skal prøve å følge opp så godt som råd.

3 - Fylkesmannen i M&R

Samandrag:

- a: Orienterer om sitt mandat i plansaker
- b: Barn og unge:
 - Viser til FM sine eigne råd om utforming av leikeplassar
 - Ber også om at kommunen sin barnerepresentant vert kobla på i denne planprosessen.

Kommentar:

Ví tek ráða til vitande.

4 - NVE

Samandrag:

- a: Orienterer om NVE sitt mandat i plansaker og viser til særlege rettleiarar og verkty for beskrivelse av sine saksområdersområder. Desse bør brukast ved utarbeiding av planane.
- b: NVE vil prioritere å gi innspel til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dersom planen får følge for NVE sine saksområde, skal NVE ha planen tilsendt ved off. ettersyn.

Kommentar:

- a: tek dette til vitande.
- b: Må oppfatte dette slik at NVE vil ha tilsendt planen berre dersom det er problemstillingar innafor deira saksområde.

5 - M&R Fylkeskommune, Fylkeskultursjefen / Fylkeskonservator.

Samandrag:

- a: Viser til utvida registrering på planområdet, og at den nye rapporten er tilgjengeleg på Askeladden
- b: Nye funn på den utvida lokaliteten:
 - Kulturminna er hovudsakeleg i form av dyrkingsspor, men det kan også vere spor etter anna produksjon og bruk av varme. Sannsynlegvis stammar det meste av aktiviteten frå bronsealder-jarnalder, men det kan også vere yngre aktivitet knytt til klyngetunet på Langlo. Dette kan indirekte seie noko om alderen på gardsbusettinga i området.
- c: Varslar at M&R Fylkeskommune vil vere innstilt på å tilrå løyve til inngrep når saka kjem til offentleg ettersyn. Gjev instruks om korleis dette skal handterast i planframlegget

Kommentar:

a og b:Tek dette til vitande.

c: Her er openbertyr noko som er feil. ID-nummra på dei to lokalitetane stemmer ikkje med det som ligg inne på Askeladden

Nov -20:

Kristoffer Dahle opplyser no at dei to oppgjevne objekt ID'ane er feil. Skal vere ID 229865-1,2.

Dette stemmer med det som ligg inne på Askeladden.