

Stranda kommune

## ► Detaljregulering Kjølåsgjerdet 2

Planbeskrivelse

Detaljregulering (PlanID: 2021007)

Oppdragsnr.: 52106980 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01 Dato: 2022-05-03



**Oppdragsgiver:** Stranda kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Henrik Bjørdal  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund  
**Oppdragsleder:** Stine Misund Fiksdal  
**Fagansvarlig:** Stine Misund Fiksdal  
**Andre nøkkelpersoner:** Pernille Ibsen Lervåg (fagkontroll plan)  
Håvard Parr Dimmen (trafikksikkerhet)

01	2022-05-03	For kontroll hos myndigheter	StMFi	PerLer	StMFi
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Sammen drag

Detaljregulering for boliger på Kjølåsgjerdet 2 skal legge til rette for boligutvikling i et ettertraktet område på Kjølås i Stranda kommune. Planen åpner for maksimalt 4 nye boligenheter som vil få tilkomst fra eksisterende veg Kjølåsgjerdet. Boligene vil ligge i tilknytning til eksisterende boligfelt og benytte seg av etablert infrastruktur. Boligenhetene skal benytte allerede eksisterende og opparbeidet lekeplass FL1 i detaljreguleringsplan «Kjølås», planid 2008003.

I planarbeidet er det et utvidet fokus på trafiksikkerhet og barn sin rett til trygg skoleveg. I den forbindelse er det utarbeidet en trafikkvurdering med søkelys på kryss langs Bygdavegen (fylkesvegen). Trafikknotatet er vedlagt plandokumentene (vedlegg 1). Trafiksikkerhet er også utfyllende kommentert i planbeskrivelsen (dette dokumentet).

Med utgangspunkt i forslag til detaljreguleringsplan er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se dokument 4. Denne skal imøtekomme plan- og bygningsloven sitt krav om ROS-analyse ved all planlegging (jf. pbl §4-3). Det er ikke identifisert risiko for mulige uønskede hendelser i forbindelse med plantiltaket. Risiko og sårbarhet er således håndtert i planen.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>6</b>
1.1	Bakgrunn og formål	6
1.2	Hva er en detaljregulering	6
1.3	Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning	6
1.4	Lokalisering og planavgrensning	7
<b>2</b>	<b>Planprosess og medvirkning</b>	<b>9</b>
2.1	Varsel om igangsatt reguleringsarbeid (jan. 2022)	9
2.2	Offentlig ettersyn	9
2.3	Vedtak av plan	9
<b>3</b>	<b>Planstatus, rammer og retningslinjer</b>	<b>10</b>
3.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer	10
3.2	Gjeldene kommunale planer for området	10
3.2.1	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	10
3.2.2	<i>Gjeldende reguleringsplaner</i>	12
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet</b>	<b>13</b>
4.1	Landskap og arealbruk	13
4.2	Klima	13
4.3	Landbruk	14
4.4	Barn og unge	15
4.5	Trafikkforhold	17
4.5.1	<i>Innenfor planområdet</i>	17
4.6	Utenfor planområdet	17
4.7	Nærmiljø og friluftsliv	19
4.8	Forurensing og støy	22
4.9	Naturmangfold	22
4.10	Renovasjon	22
4.11	Kulturmiljø	23
4.12	Naturfare/skred	23
4.13	Grunnforhold	24
4.14	Teknisk infrastruktur	24
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av forslag til detaljregulering</b>	<b>25</b>
5.1	Hovedgrep	25
5.2	Arealformål	26
5.3	Bebyggelse og anlegg (BFS - frittliggende småhusbebyggelse)	26
5.4	Renovasjon (BRE)	26
5.5	Grønnstruktur (GTD - turdrag)	26

5.6	Juridiske punkter og linjer	27
<b>6</b>	<b>Virkninger av planforslaget – arealbruk og løsninger</b>	<b>28</b>
6.1	Rammer og premisser for planarbeidet	28
6.2	Barn og unge	28
6.3	Landskap og arealbruk	28
6.4	Trafikkforhold	29
6.4.1	<i>Innenfor planområdet</i>	29
6.4.2	<i>Utenfor planområdet</i>	29
6.5	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	30
6.6	Landbruk	30
6.7	Støy	31
6.8	Naturmangfold	31
6.9	Kulturminner	32
6.10	Nærmiljø og friluftsliv	32
6.11	Grunnforhold	32
6.12	Klimaendringer – overvann	32
6.13	Teknisk infrastruktur	32
6.14	Renovasjon	32
6.15	Risiko- og sårbarhetsanalyse	32
6.16	Konklusjon	33
<b>7</b>	<b>Merknader</b>	<b>34</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn og formål

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12–3 har Norconsult, på vegne av Henrik Bjørdal, utarbeidet en detaljreguleringsplan for etablering av boliger på Kjølåsgerdet gnr. 21, bnr. 1.

Formålet med reguleringen er etablering av 2–4 boligenheter enten som frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Tiltaket vil være en fortsettelse og utvidelse av nylig etablert boligfelt like nord for planområdet. Området har vist seg å være ettertraktet med sine rolige, landlige omgivelser med spektakulær utsikt. Tiltakshaver ønsker nå å videreføre den positive utviklingen i området. Boligene i planområdet vil få tilkomst fra eksisterende veg «Kjølåsgerdet».

## 1.2 Hva er en detaljregulering

En detaljregulering er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse.

Detaljregulering skal følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller områderegulering. Formålet med en detaljregulering er derfor å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal utnyttes eller vernes.

Detaljreguleringen er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, blant annet ved eventuell ekspropriasjon av grunn. Den formelle planbehandling skjer i samsvar med pbl. §12–10.

Reguleringsplanen skal vise tiltaket og bruk av de areal som blir benyttet. Planforslaget består av følgende deler:

- Planbeskrivelse, datert 03.05.2022 (dokument 1)
- Reguleringsbestemmelser, datert 03.05.2022 (dokument 2)
- Plankart, datert 22.04.2022 (dokument 3)
- ROS-analyse, datert 03.05.2022 (dokument 4)

## 1.3 Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger stiller krav om at konsekvenser for miljø og samfunn skal utredes for bestemte planer og tiltak. Ny revidert forskrift trådte i kraft 1. juli 2017. Med bakgrunn i forskriften (i henhold til §10) er det av Stranda kommune vurdert at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor ikke utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Det kom ikke inn merknader i forbindelse med varsel om oppstart som satte denne vurderingen i tvil. Foreslått tiltak er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, men viderefører hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplaner for området.



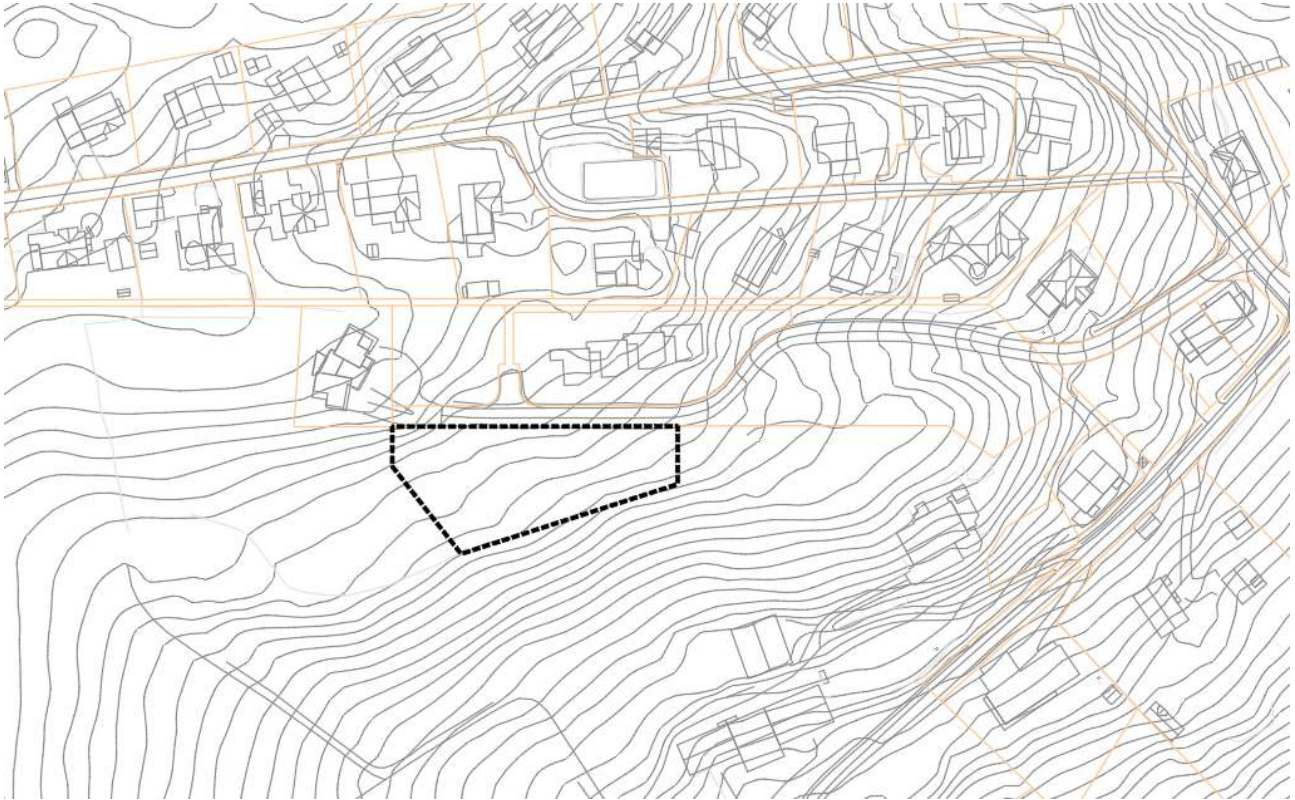
## 1.4 Lokalisering og planavgrensning

Det aktuelle området ligger ved etablert boligfelt ved Kjølås/Kjølås-gjerdet i Stranda kommune. Området ligger på ca. kote 160moh med spektakulær utsikt innover Norddalsfjorden. Det er i underkant av 3 km fra Kjølås til sentrum i Stranda.



Figur 1: Lokalisering av området er vist med rød markør.

Planområdet er ca. 2,2 daa og følger naturlige avgrensinger mot eksisterende kjøreveg og i terrenget, blant annet en steingard mot sør like utenfor planområdet.



Figur 2: Planområdet på Kjølåsgjerdet er vist med sort linje (varslet januar 2021).



## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Varsel om igangsatt reguleringsarbeid (jan. 2022)

Planutvalget vedtok 22.11.2021 i sak 099/21 at det kan utarbeides forslag til detaljregulering for boliger på Kjølåsgerdet. I samsvar med pbl. §12-8 varslet Norconsult AS i januar 2022 på vegne av Henrik Bjørdal oppstart av detaljregulering for Kjølåsgerdet 2. Naboer, og de som blir berørt av omleggingen, ble varslet pr. brev mens myndighetene ble varslet via e-post. Merknadsfrist var 09.02.2022. Det ble samtidig annonsert i lokalavisa «Nyss».

Det kom inn i alt 4 merknader i forbindelse med varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i kp. 7. Merknadene følger i sin fulle form saken i forbindelse med politisk behandling.

### 2.2 Offentlig ettersyn

Melding om offentlig ettersyn blir, på samme måte som varsel om oppstart, kunngjort i lokalavisa «Nyss». Grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter får samtidig skriftlig melding om dette. Planforslaget vil ligge ute i minimum 6 uker. I høringsperioden har en mulighet for å se nærmere på de konkrete løsningene og komme med kommentarer til planforslaget.

### 2.3 Vedtak av plan

Etter offentlig ettersyn, hvis det ikke blir gjort vesentlige endringer av planforslaget, blir reguleringsplanen lagt frem for planutvalget og deretter kommunestyret for endelig vedtak. Alle innkomne merknader følger saken ved politisk behandling. Vedtak annonseres av kommunen. Kommunens vedtak kan påklages til Kommunal- og moderniseringsdepartementet iht. pbl. §12-12. Avgjørelsesretten i klagesaker er delegert til Statsforvalter. Eventuell klage stiles til Statsforvalter, men sendes til kommunen.

## 3 Planstatus, rammer og retningslinjer

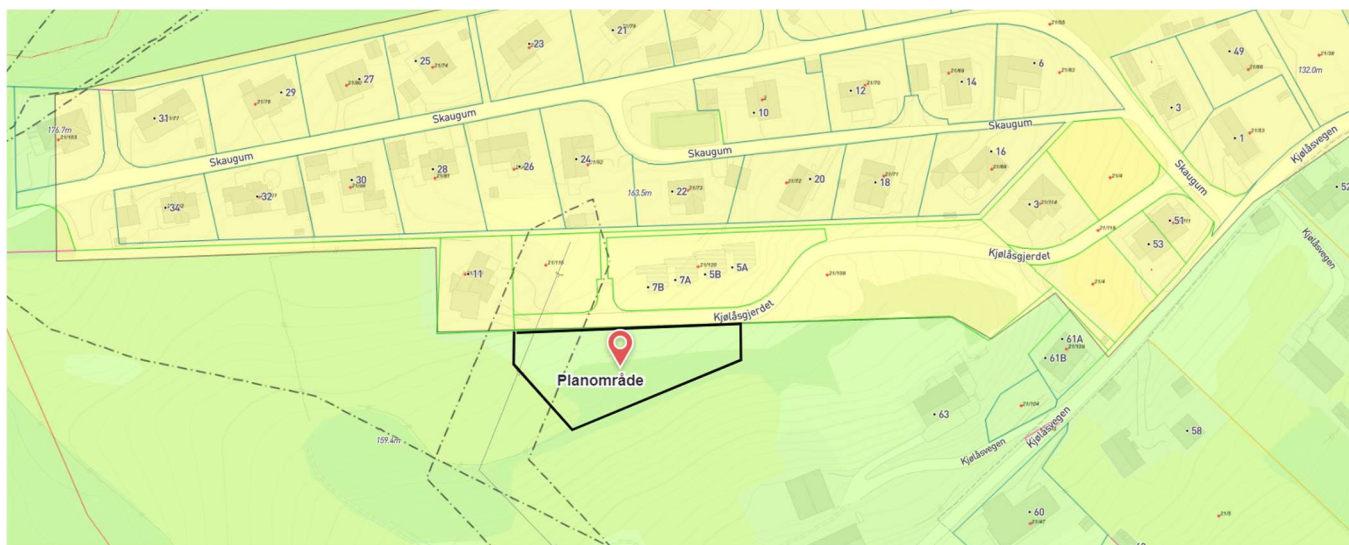
### 3.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

- Lov og planlegging og byggesaksbehandling (Plan og bygningsloven), 2008
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Leikeplassar – lokalisering og utforming. Fylkesmannen sine råd i plansaker (2018)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfaldlova) av 19.juni 2009
- Lov om kulturminner (Kulturminneloven) av 15.februar 1979
- Fylkesplan for bærekraftfylket Møre og Romsdal 2021–2024

### 3.2 Gjeldene kommunale planer for området

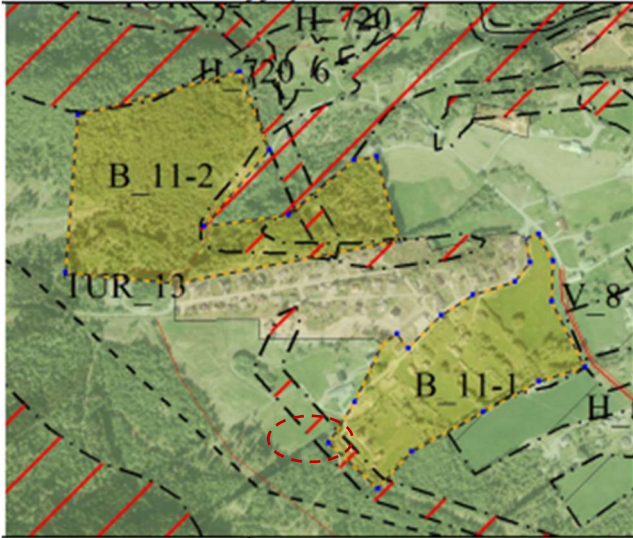
#### 3.2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-areal. Arealet som reguleringen vil omfatte er ikke egnet for drift av jord eller skog, men naturlig å ta i bruk til boligformål som en utvidelse av eksisterende boligområde. Planen er i så måte ikke i tråd med eksisterende kommuneplan, likevel er tiltaket i samsvar med kommuneplanens Samfunnsdel 2019–2031 der en i kap. 3.2 peker på mangelen på boligtomter og manglende variasjon på boliger.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel for det aktuelle området.

Ortofoto med framlegg ny arealbruk:



Figur 4: Forslag til kommuneplanens arealdel ved offentlig ettersyn i 2019. Boligområdene B11 1-2 ble senere tatt ut av planen etter innsigelse fra Statsforvalter.

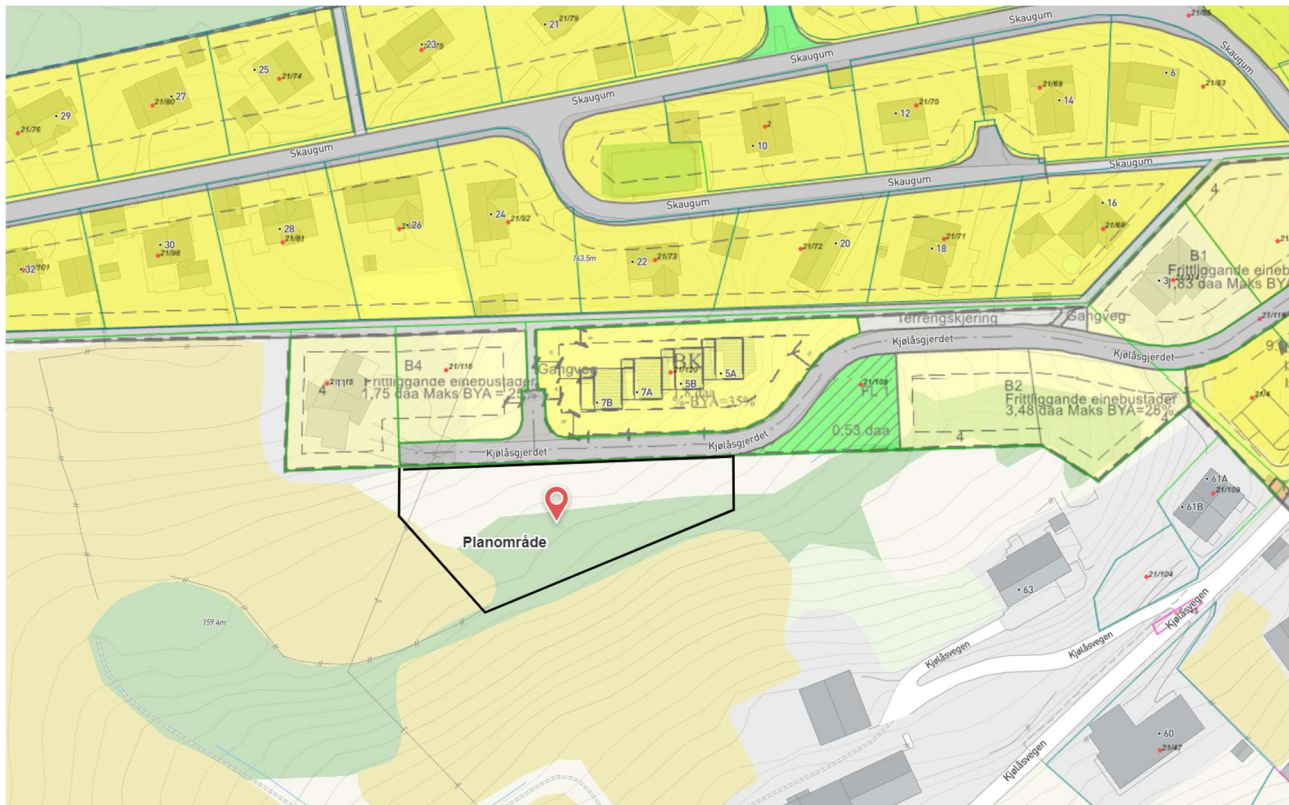
Ved 1. offentlig ettersyn (2019) av ny arealdel til kommuneplanen ble 2 boligområder på til sammen 186 daa (B11\_1-2) nordvest for eksisterende boligområde og sørøst for eksisterende boligområde lagt inn, men trekt ut igjen siden Statsforvalteren hadde innsigelse til B 11-1 grunnet konflikt med landbruksinteresser.

Merknaden fra Statsforvalteren til B11\_1:

«Utvidelse av boligområdet vil føre til nedbygging av 28 dekar med landbruksareal, og gi en uheldig utbyggingsretning for videre utvikling av landbruksområdet. Vi har innsigelse til B11-1.» Statsforvalteren tilrådte videre at hele B11, både 1 og 2 ble tatt ut av planen om ikke kommunen stilte

rekkefølgekrav om GS-veg langs Bygdavegen og ned til Stranda sentrum. Kommunen valgte å ta ut hele B11 med bakgrunn i disse tilbakemeldingene.

### 3.2.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner for området.

I området er det følgende gjeldende reguleringsplaner:

- Knutfeltet (Planid 1978001)
- Kjølås (Planid 2008003)
- Reg.endring Kjølås (Planid 2013001)
- Gnr.21, bnr.108 Kjølåsgjerdet (Planid 2020003)

Ny plan vil ligge i grensen mot eksisterende planer og ikke erstatte noe av gjeldende reguleringsplaner.

Eksisterende reguleringsplaner i området har totalt 10 ledige boligtomter, 2 av disse er eid av tiltakshaver som han tenker å benytte til privat bruk. Kommuneplanen har ikke områder på Kjølås avsatt til bolig utover det som er detaljregulert i eksisterende planer.



## 4 Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet

### 4.1 Landskap og arealbruk

Området på Kjølås ligger sørvendt mot åpent landskap med en fantastisk utsikt over fjorden og gode solforhold. Planområdet består av udyrka utmark med noe skog. Området er noe steinete og ligger stort sett ustelt og uutnyttet. Områdene rundt er bebyggt med frittliggende eneboliger og rekkehus.



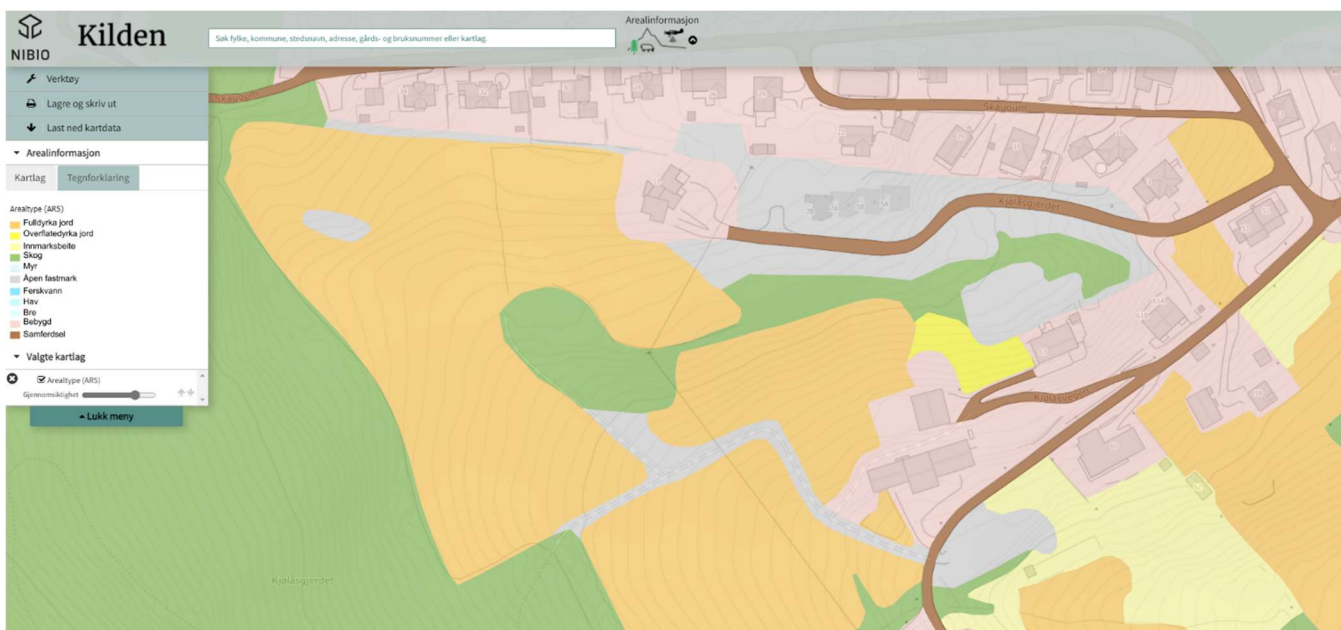
Figur 6: Flyfoto over området (foto fra 2018).

### 4.2 Klima

I dag har Stranda milde vintre og kjølige somre i forhold til resten av landet. Stranda er blant Norges våteste steder ifølge nedbørsberegninger, og nedbøren er ventet å øke de neste årene. Årsnedbøren varierer i dagens klima fra under 1000 millimeter ytterst på kysten og i indre dalstrøk, og til over 2500 millimeter i de mest nedbørrike områda i midtre strøk. For denne planen er det økt mengde overvann som blir et aktuelt tema i forhold til klimaendringer.

### 4.3 Landbruk

Planområdet blir ikke utnyttet til landbruksdrift i dag. Området egner seg i liten grad til landbruksdrift grunnet stein i marka. Områdene vest og sør for planområdet blir aktivt drevet av gardsbruket på gnr./bnr. 21 / 1. En steingard skiller planområdet fra landbruksmark i sør.



Figur 7: Markslagskart (AR5), NIBIO. Oransje: fulldyrka jord, grønt: skog. Lastet ned 29.03.22.

Ifølge kartet fra Nibio (Norsk institutt for bioøkonomi) så er planområdet ikke dyrket mark, men består av noe skog og ellers åpen fastmark.



#### 4.4 Barn og unge

Forholdene for lek og aktivitet er god i området, det finnes en kvartalslekeplass like nord for området. Den inneholder ballbinge, benker og flere lekeapparater.

I tillegg ligger det en nærlekeplass FL 1 (se figur 8) som er opparbeidet med huskestativ, sandkasse og benk. FL 1 er opparbeidet av samme tiltakshaver som nå regulerer utvidelse av boligområdet, og en ser for seg sambruk av lekeplassen med eksisterende boliger.

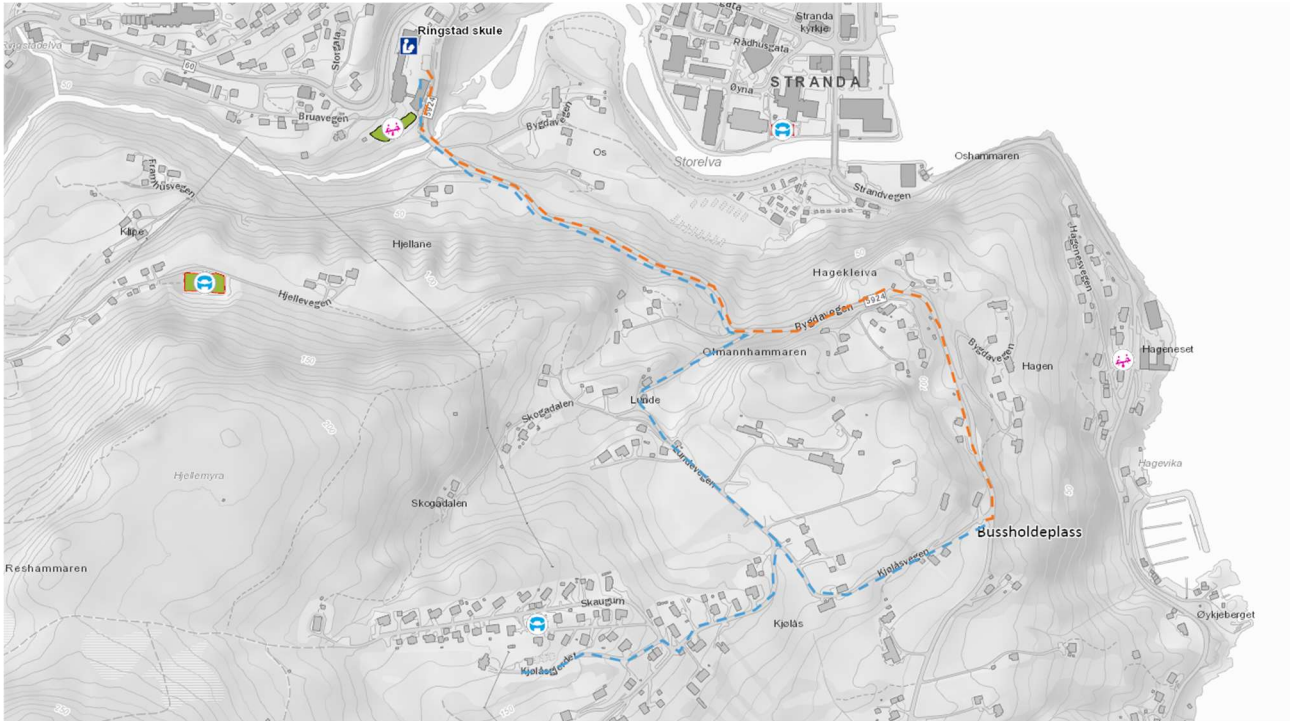
Ellers er det fine naturområder og turstier i området som kan benyttes av barn og unge.



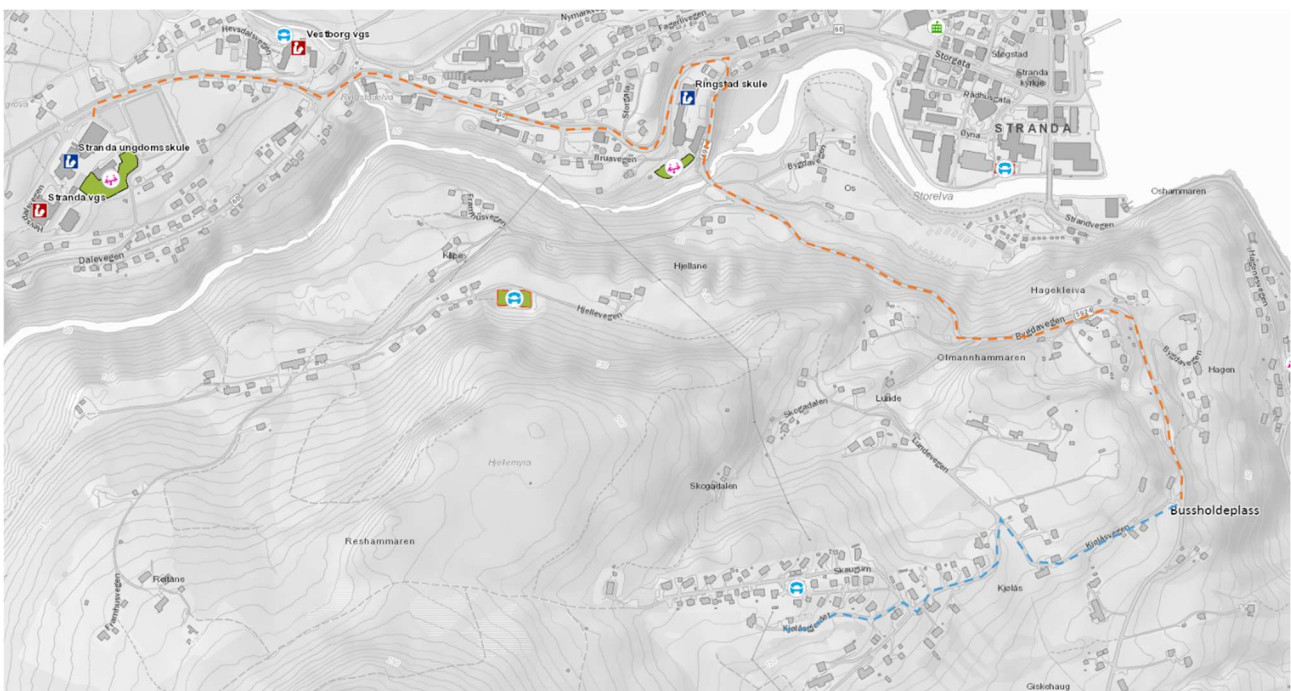
Figur 8: illustrasjon av eksisterende lekeplasser i nærområdet.

Ringstad barneskole ligger 1,6 km fra planområdet. Dette er eneste barneskolen i tettstedet Stranda og har ca. 240 elever fordelt på 1.–7. trinn.

Skolevegen går i dag langs fylkesveg 5924 som partvis har dårlig standard og er uten fortau/GS-veg. Den er bratt og uoversiktlig flere steder. Alle barn i området rundt Kjølås har tilbud om gratis skolebuss fra fylkesvegen grunnet farlig skolevei.



Figur 9: Blå stiplet linje viser skoleveg til Ringstad barneskole. Alternativt benyttes ruten til bussholdeplass på fylkesveg 5924, og videre på oransje rute med skolebuss.



Figur 10: Oransje stiplet linje viser skoleveg til Stranda ungdomsskole ved bruk av buss.



## 4.5 Trafikkforhold

### 4.5.1 Innenfor planområdet

Planområdet har tilkomst fra vegen Kjølåsgerdet (30km/t), som igjen kommer til planområdet via Kjølåsvegen (50km/t). Kjølåsvegen ender i kryss med fv. 5924. Fylkesvegen har fartsgrense 50km/t og en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 900 kjøretøy. Innad i planområdet er det ikke etablert egne løsninger for gående. Antall boliger og lav fartsgrense tilsier at det ikke er behov for fortau på Kjølåsgerdet.

### 4.6 Utenfor planområdet

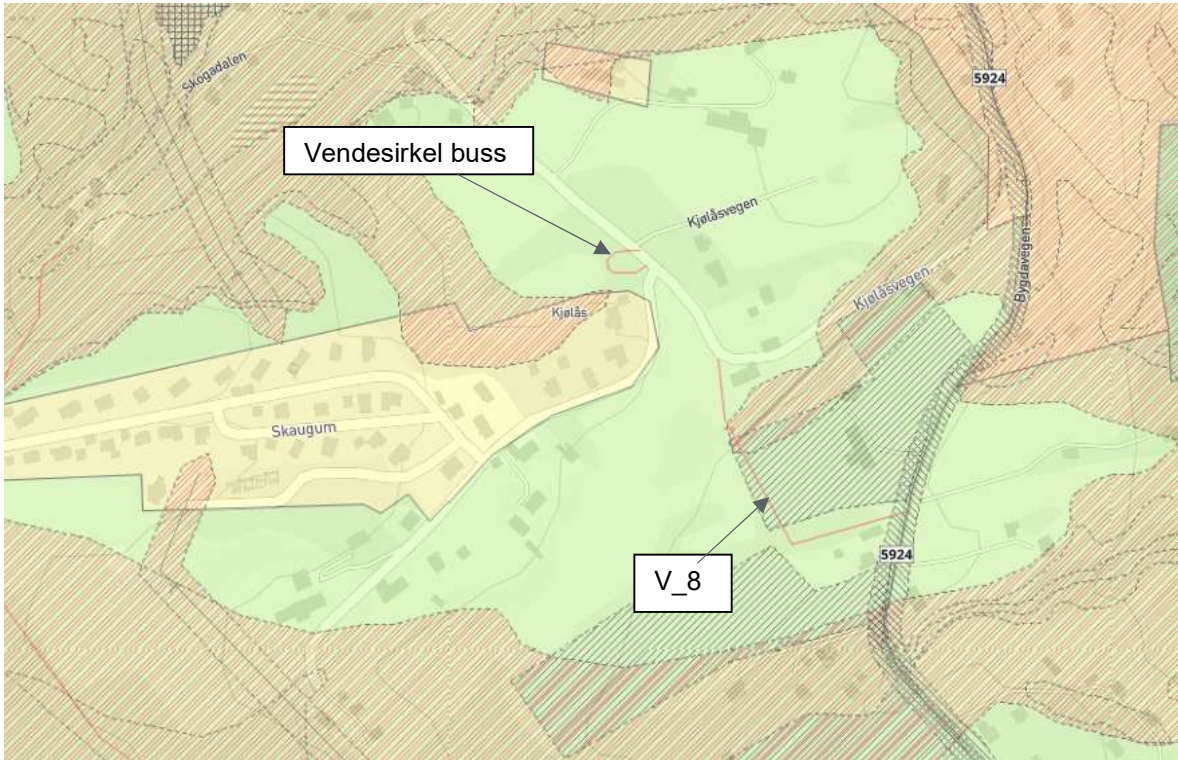
Fylkesvegen er ikke ulykkesbelastet, det er 20 år siden forrige politiregistrerte trafikkulykke og det omhandlet en utforkjøring i en slak venstresving (kilde: Vegkart.no Vegvesenet).

Busstopp i kryss Kjølåsvegen/fylkesvegen er ikke utformet som bussholdeplass og gir ikke nødvendig trafiksikkerhet. På østsiden av vegen stopper bussen i vegbanen. Barna må da krysse fylkesvegen uten tilrettelagte tiltak for dette.

Stranda kommune har i kommuneplanen lagt inn forslag til ny løsning for omlegging av Kjølåsvegen og bussløyfe, se figur 11. Utdrag fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel:

*«V\_8 er ny tilkomstvei til boligområde Kjølås fra fylkesvei 5924 som erstatning for dagens tilkomst. Det er i tillegg lagt til rette for vendesirkel for buss lenger vest på Lundevegen, for å legge til rette for tryggere skolevei. Ny gang og sykkelvei er ført frem til vendesirkel.»*

En registrerer da at kommunen har planlagt en forbedret løsning for myke trafikanter når det gjelder skoleveg og busskyss.



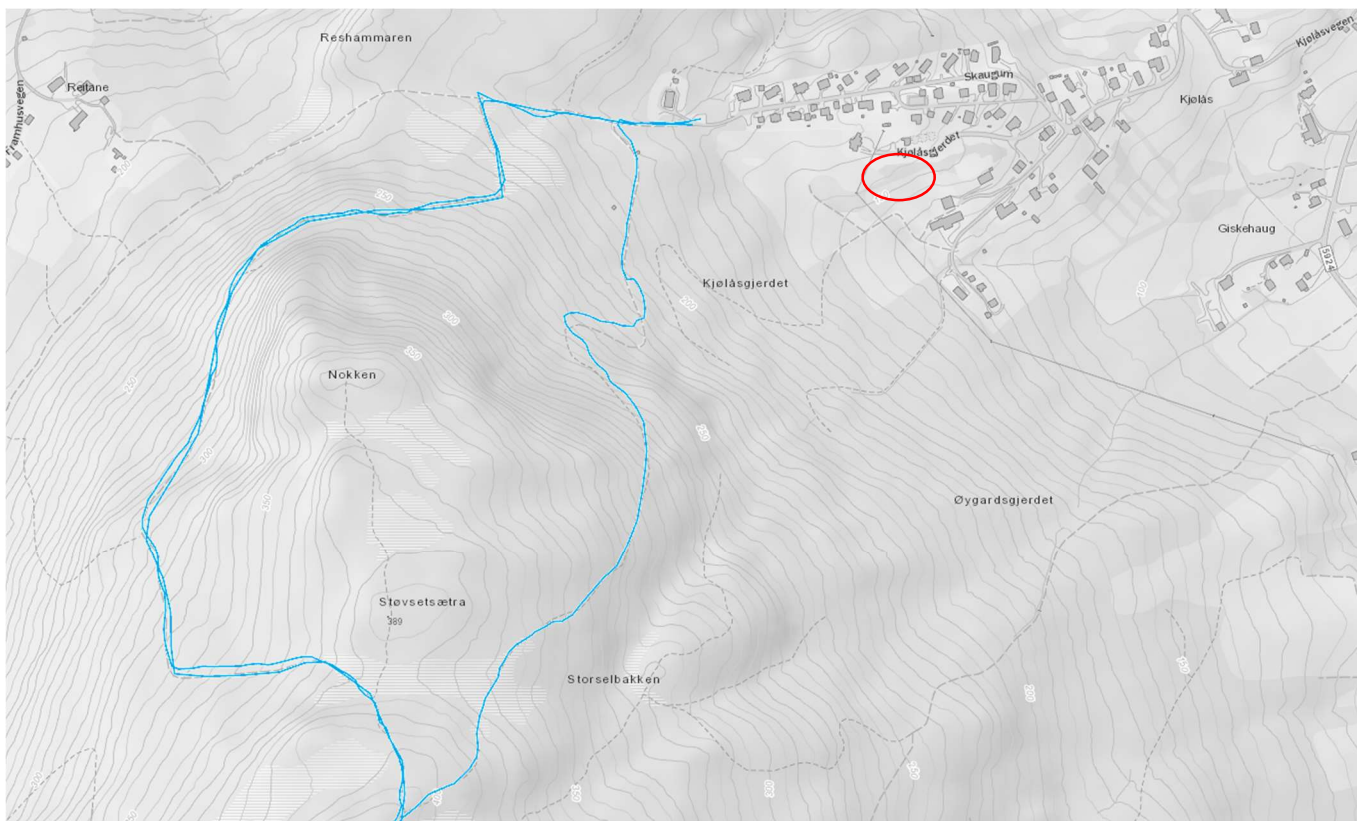
Figur 11: Utsnitt fra kommuneplanen. Røde samferdselslinjer viser foreslått ny løsning.

#### 4.7 Nærmiljø og friluftsliv

Planområdet ligger like ved foten av en knaus, Nokken. Denne er et mye brukt turmål i området med sin høyde på 389moh.

Det er registrert flere «Moroturer» i området, en turkategori som passer for de aller fleste og der man kan bruke appen «Morotur» for å finne ruter og beskrivelser. Konseptet er utviklet og driftet av fylkeskommunen for å inspirere og gjøre flotte naturopplevelser lettere tilgjengelig for innbyggere og besøkende.

Fra planområdet kan man blant annet nå Dregetua og Heimarhaugane som er definert som moroturer.



Figur 12: Registrerte turstier (Morotur) i Gislink.no 29.03.22.



### Miljøverndata for 152504100 Overvollshornet-Vassetdalen-Heiane i STRANDA

Meir avrunda fjellparti i nord som går opp i ca. 1000m o.h., med tilgrensande skoglier, samt eit skogkledd dalføre, Vassetdalen. Sør i området ligg Fjørstaddalen, omkransa av heimste- og fremste Blåhornet og Overvollshornet som når over 1500 m o.h. Både i Vassetdalen og Fjørstaddalen er det fiskevatn, og området har dessutan ein del ryper, harer og skogsvilt. Området strekker seg nesten ned til Stranda sentrum og blir mykje brukt til fjellturar av både lettare og tyngre art. Det er bilveg til Vassetdalen og fremste Fjørstad. Innanfor området er det fleire sætrar, samt ein del hytter.

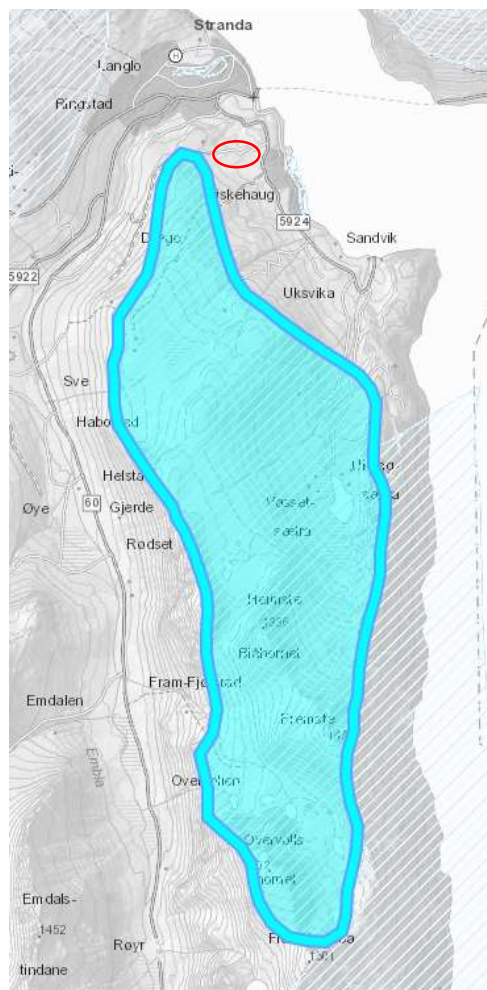
#### Friluftsområde - Bruksverdi

Lokal

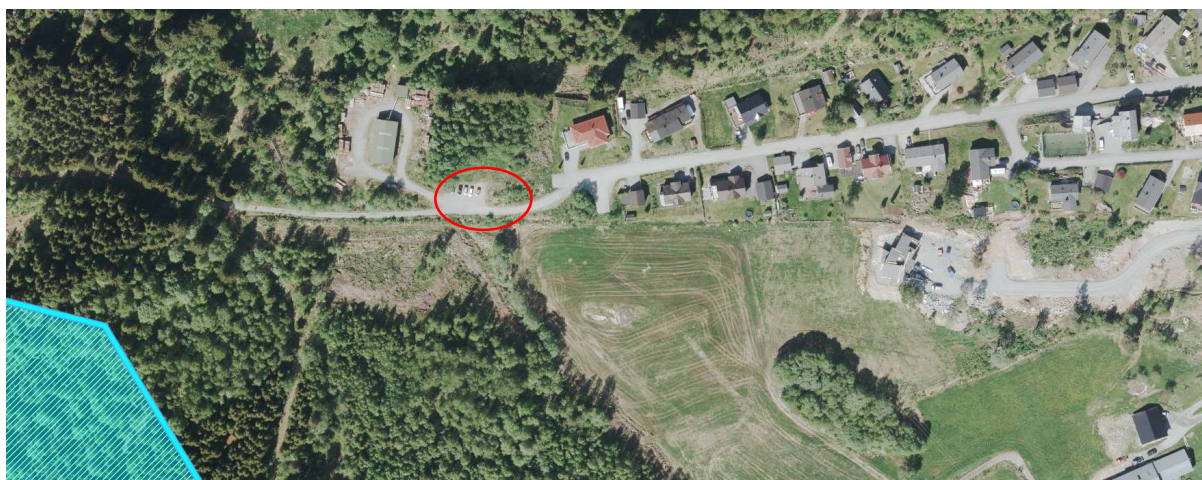
Sist oppdatert 16/07/2001

Figur 13: Utdrag fra tekst i friluftsdatabasen FRIDA. Kilde: Gislink.no

Friluftsdatabasen FRIDA har registrert et viktig og mye brukt friluftsområde «Overvollshornet–Vassetdalen–Heiane», se figur 13–15. Området er lett tilgjengelig fra planområdet til fots, og det er i tillegg etablert parkeringsplass for biler i enden av vegen Skaugum. Plassering av planområdet er markert med rød sirkel.



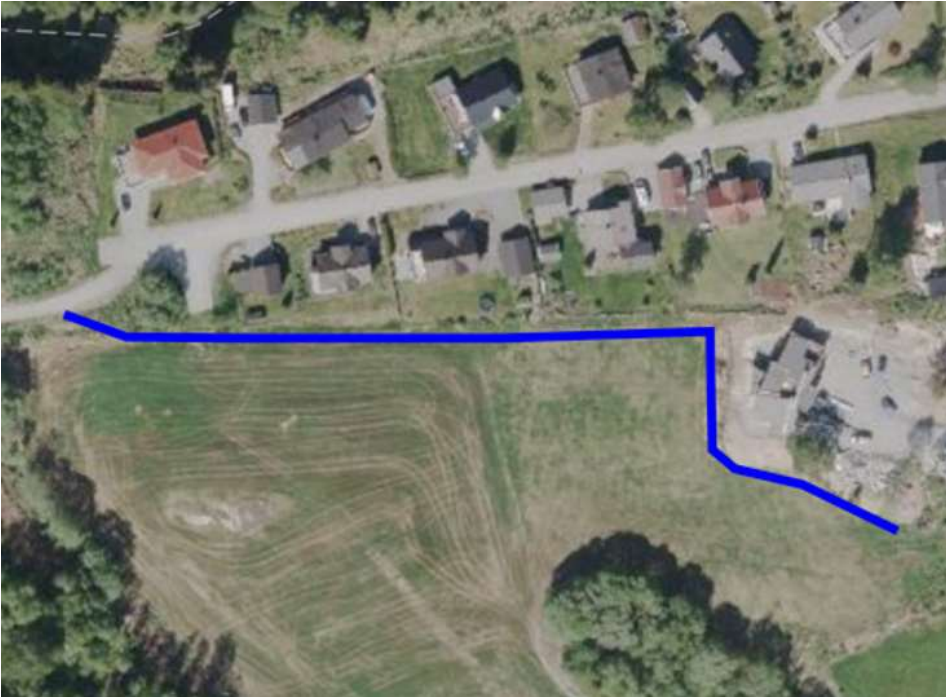
Figur 14: Illustrasjon av registrert friluftsområde i friluftsdatabasen FRIDA.



Figur 15: Flyfoto som viser tilrettelagt parkeringsplass for utfart/friluftsliv.



Fra planområdet kan man nå turstiene via veiene i byggefeltet eller gå stier som vist på skissen under:



Figur 16: Snarvei fra planområdet til etablert tursti.



Figur 17: Snarvei fra planområdet til etablert tursti. Rundt skogholtet pga steingard/høydeforskjell i marka.

## 4.8 Forurensing og støy

Det er ingen registreringer med hensyn til forurenset grunn i databasen [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no).

Området er ikke utsatt for støy fra fylkesvegen (Kilde: [Støysoner for riks og fylkesveger \(arcgis.com\)](http://Støysoner for riks og fylkesveger (arcgis.com))).

## 4.9 Naturmangfold



I Naturbasen (Miljødirektoratet) er det ikke registrert naturtyper eller arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

Det er heller ikke registrert truet eller sårbare arter i/i nær tilknytning til planområdet i Artsdatabanken (sjekket 02.05.2022).

Figur 18: Naturbasen (Miljødirektoratet), 29.03.22.

## 4.10 Renovasjon

Stranda kommune har renovasjonsordning gjennom selskapet Årim. Renovasjonsbilen kjører til eiendommene i Kjølåsgerdet for henting av avfall.

#### 4.11 Kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet eller i nærheten. Standard retningslinjer angående kulturminner vil innarbeides i planbestemmelsene.



Figur 19: Kulturminne registrert på kulturminnesok.no , 29.03.22.

#### 4.12 Naturfare/skred

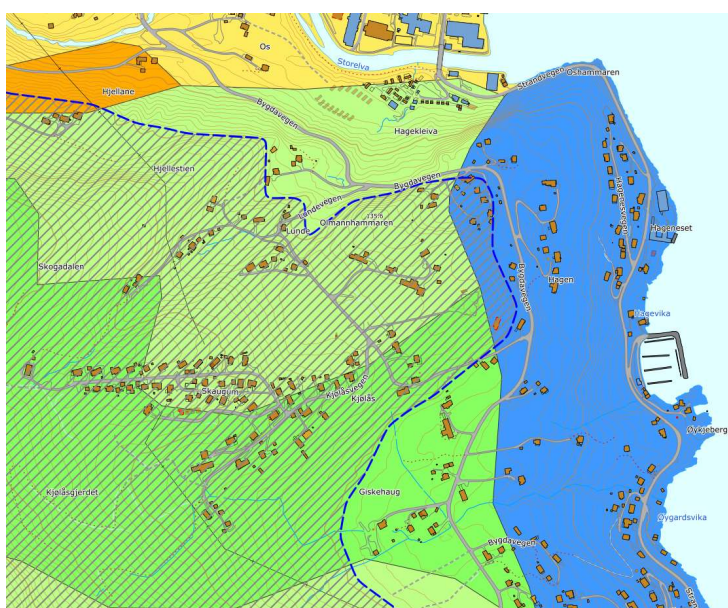
Planområdet inngår ikke i aktsomhetssoner for ulike skredfarer.



#### 4.13 Grunnforhold

Planlagt tiltak ligger over marin grense og en kan derfor utelukke faren for områdeskred ifølge NVEs prosedyre for utredning av områdeskredfare (NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred punkt 3.2).

Planområdet består av tykk morene ifølge kart fra NGU.no.



Figur 20: Løsmassekart og illustrasjon av marin grense fra NGU.no.

#### 4.14 Teknisk infrastruktur

Vegen Kjølåsgjerdet er utbygd med god vegstandard og med gatelysanlegg av nyere dato. Det er i anledning tidligere utbygginger i området lagt frem VA-ledninger til planlagte boligtomter.

Det er lagt opp fiberkabel til planområdet som de nye boligene kan koble seg til.

I eksisterende kartbaser viser en 22kV høyspentledning i luft. Denne er fjernet og lagt som jordkabel.



Figur 21: Farget linje viser høyspenningskabel i luft som nå er fjernet.



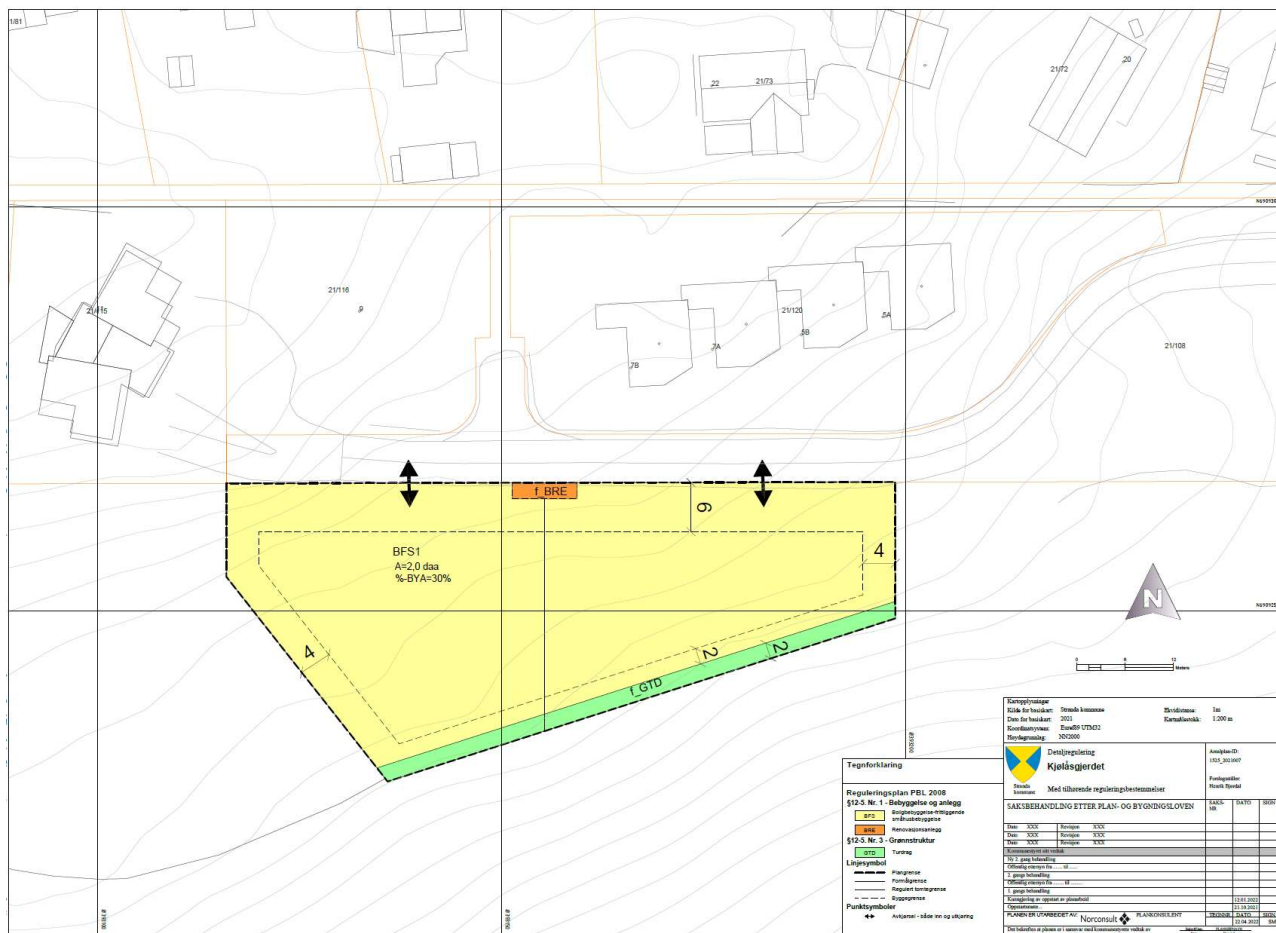
## 5 Beskrivelse av forslag til detaljregulering

### 5.1 Hovedgrep

Planforslaget legger opp til en mindre utvidelse av boligfeltet i Kjølåsgerdet. Maksimalt kan det etableres 4 enheter på de to tomtene (f.eks 2 tomannsboliger eller 2 frittliggende eneboliger)

Området GTD fungerer som en snarveg til/fra lekeplass og som en buffer mot steingarden som skiller planområdet fra dyrket mark i sør.

Lekeareal løses gjennom sambruk med eksisterende boliger av lekeplass «FL 1» i planen «Kjølås».



Figur 22: Bilde av plankart med ny løsning (se også dokument 3).

## 5.2 Arealformål

Planområdet er på totalt ca. 2,2 daa. Fordeling av areal til hvert formål kommer frem av arealtabellen under.

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	2,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,0</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3030 - Turdrag	0,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,1</b>
<b>Totalt alle kategorier: 2,2</b>	

Figur 23: arealtabell over formålene i planen

## 5.3 Bebyggelse og anlegg (BFS - frittliggende småhusbebyggelse)

Hovedformålet i planen er frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates opp mot 4 enheter innenfor byggeformålet, med en maks utnyttelsesgrad på 30%. Området er delt i 2 tomter.

Reglene i Plan- og bygningsloven følges med tanke på utforming av bygg som høyder o.l.

Parkering skal løses på egen tomt. Det skal være plass til minimum 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

## 5.4 Renovasjon (BRE)

Arealet skal benyttes til felles oppsamling av avfall med mulighet for større og færre dunker.

## 5.5 Grønnstruktur (GTD - turdrag)

Naturområde er naturlige vegetasjonsområder.

Turdrag f\_GTD er planlagt som snarveg/tilkomst til lekeplass FL1 i plan «Kjølås.»

## 5.6 Juridiske punkter og linjer

Det er regulert inn 1 avkjørsel til hver tomt, totalt 2 avkjørsler. Dette er ca. plassering av avkjørslene til tomtene.

Byggegrense fremkommer av plankartet og er etablert med samme avstand til vegkant som detaljreguleringsplan nord for kjørevegen.

## 6 Virkninger av planforslaget – arealbruk og løsninger

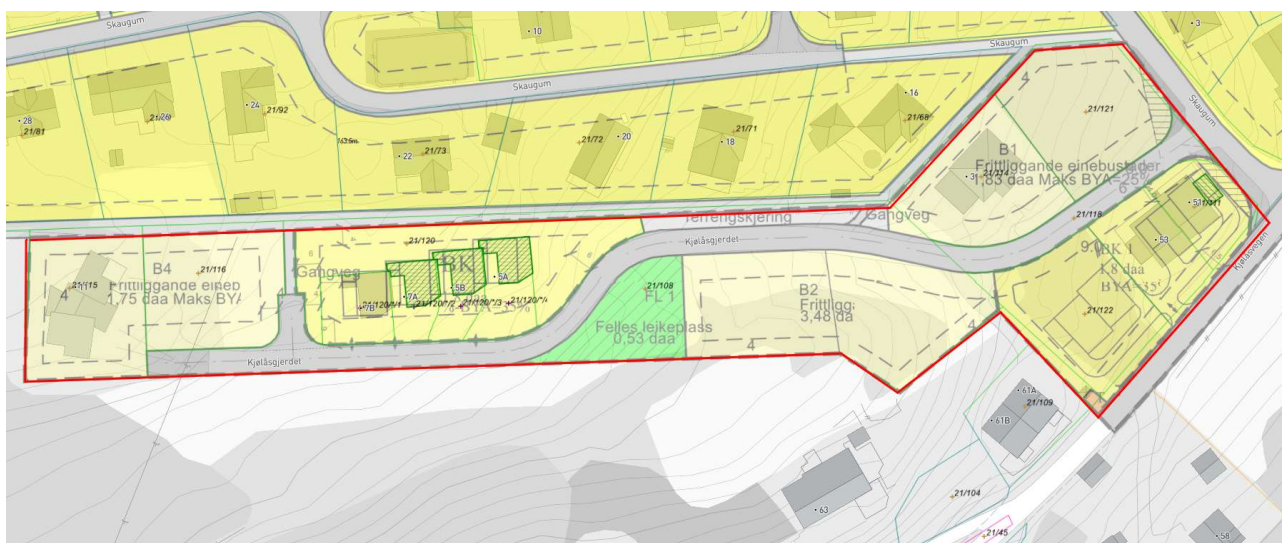
### 6.1 Rammer og premisser for planarbeidet

Rammer og premisser beskrevet i kapittel 3 følges opp i denne reguleringsplanen.

Saksgang og medvirkning er utført i henhold til Plan og bygningsloven, PBL 2008.

### 6.2 Barn og unge

Det er regulert inn en lekeplass (FL1) i tilgrensende plan «Kjølås». Denne er tenkt å skulle dekke behovet for lekeareal for de i alt 13 boenheter som det er lagt til rette for i nevnte reguleringsplan. Plasseringen og størrelsen på FL1 gjør at det vurderes at denne også kan dekke behovet for lekeplass for de maks 4 boenhetene som planlegges i denne reguleringsplanen. Ved utbygging av potensielt maks 4 enheter vil det bli 17 boligenheter som skal benytte seg av lekeplassen ved full utbygging, dette anses som akseptabel belastning på gjeldende lekeplass. Det er også naturområder i umiddelbar nærhet og en kvartalslekeplass med gode fasiliteter 65 m (luftlinje) unna.



Figur 24: Område som naturlig skal benytte lekeplass FL 1

### 6.3 Landskap og arealbruk

Planen endrer i liten grad landskapet i området. Arealbruk i forhold til kommuneplanens arealdel vil endres fra område avsatt til LNF og om til boliger. I praksis vil dette ikke redusere landbruksjord i området siden området består av litt skog, naturdekke og stein (se nærmere omtale i kap. 6.6).



Området er heller ikke av verdi som naturområde/friluftsområde da det er lite og ikke egnet for opphold/aktiviteter. Det er en lekeplass like ved og store friluftsområder i skogen/fjellet like ved som blir benyttet til slike aktiviteter.

## 6.4 Trafikkforhold

### 6.4.1 Innenfor planområdet

Økning i trafikk vurderes til å bli ca. 10–15 turer pr. dag. Kjølåsgerdet har lav ÅDT per i dag, tomannsboligene på BK1 er orientert direkte mot Kjølåsvegen, i praksis bruker 5 boliger vegen Kjølåsgerdet i dag.

Det vurderes at tiltaket ikke utløser krav om fortau grunnet lav andel av gående langs Kjølåsgerdet og lav fartsgrense (30km/t).

De planlagte boligene vil generere relativt lite tilleggstrafikk ut på det kommunale vegnettet.

### 6.4.2 Utenfor planområdet

Statsforvalteren har gitt faglige råd til område B11\_1–2 (da området ble foreslått i kommuneplanens arealdel) om at en bør ha på plass gang- og sykkelveg helt ned til Stranda sentrum før en tillater en slik utbygging. Det er fornuftig med tanke på utbygging av en slik størrelse som B11\_1–2 (186daa), men blir et krav som blir noe omfattende og ikke like relevant for en mindre utbygging som denne nye planen skal åpne for.

Behovet for tryggere og bedre løsninger for myke trafikanter langs fv. 5924 til skole og Stranda sentrum har vært der lenge og bør utbedres så fort som mulig. Vegen er eid av fylkeskommunen og det er de som må utbedre forholdene. I forhold til denne planen handler det om hvorvidt man bør tillate flere boliger i områdene på Kjølås når man har utfordringer med trafiksikkerheten.

Alle barn på Kjølås har gratis skolebuss grunnet farlig skoleveg og slipper derfor å ferdes langs fylkesvegen til og fra skolen. For å bedre trafiksikkerheten for barn som skal ta skolebuss har kommunen foreslått ny løsning i kommuneplanen med vendesirkel og tilkomstveg. Grunnet uvisshet om når planlagt tiltak kan realiseres så kan det som et midlertidig tiltak etableres busslomme med venteskur på begge sider av fylkesvegen. Dette i tillegg til siktrydding og korrekt skilting av farlig kryss slik som foreslått i «Trafikkvurdering Detaljregulering Kjølåsgerdet/Bygdavegen – Stranda kommune» utarbeidet av TS-revisor hos Norconsult AS april 2022.

## 6.5 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet med disse retningslinjene er å utvikle gjennomtenkte planforslag med tanke på samordning av temaene bolig, areal og transport.

Planforslaget legger opp til utvidelse av eksisterende boligfelt som er god ressursutnyttelse med tanke på sambruk av bl.a. lekeplasser og at teknisk infrastruktur/kjøreveg allerede er etablert.

Planområdet ligger som en ubrukt mark i dag, som ikke egner seg til landbruk, og det er derav bedre ressursutnyttelse å benytte det til bolig, særlig siden etterspørselen etter tomter er stor.

Klima og miljømessig er det gunstig siden området kan etableres uten for store inngrep/tiltak og det ikke er avdekket konsekvenser for natur og miljø som følge av planen.

Transportmessig er det også gunstig med kort veg til sentrum, arbeidsplasser og skoler/bhg. Dette er i tråd med Nasjonal transportlogistikk som påpekt av Statens vegvesen i merknad til oppstart av planarbeidene. Angående kollektivtrafikk vises det til løsning vedtatt i kommuneplanen angående planlagt ny vendesirkel for buss og planlagt ny veg V\_8. Disse tiltakene vil forbedre trafikkforholdene og kollektivtilbudet betraktelig.

Når det gjelder forholdene for myke trafikanter er disse gode innenfor planområdet og de kommunale vegene i tilknytning, men når man kommer ut på fylkesvegen er det ikke etablert egne løsninger for myke trafikanter. Dette bør prioriteres av vegeier og utbedres snarest.

**Tiltakshaver har våren 2022 utført en underskriftskampanje/opprop der han via brev ber kommunen og de folkevalgte om å ta tak i trafikksikkerheten langs Bygdavegen (fylkesvegen). Oppropet har fått 108 signaturer av beboere på Kjølås og Bygda. Henvendelsen har ikke blitt besvart fra kommunens side.**

## 6.6 Landbruk

Området som nå skal reguleres er ikke mer enn 2,2daa og bygger ikke ned landbruksjord. Det er en god del stein i marka og den har ikke vært dyrket tidligere. Derav kan området ikke sammenlignes med området som ble foreslått i kommuneplanens arealdel ved forrige rullering, og som Statsforvalteren hadde innsigelse til.

## 6.7 Støy

Tiltaket, med en beskjeden økning på 2–4 enheter, vil ikke endre støybildet.

## 6.8 Naturmangfold

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, og det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om Kunnskapsgrunnlaget: Det er, ifølge et brev fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal (nå Statsforvalter) datert 12.05.2020 blitt utført naturtypekartlegging i Stranda kommune i 2020. Resultater fra kartleggingen skal ha vært tilgjengelig i naturbasen fra våren 2021. Det er ingen registreringer i Naturbasen i det aktuelle planområdet (sjekket våren 2022). Det er ingen indikasjoner på at planområdet skal inneholde verdifull natur eller sårbare arter. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for videre sakabehandling av denne reguleringsplanen.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert til å være tilstrekkelig for avgjørelse i denne saken. Risikoen for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet vurderes som lav. Føre-vare-prinsippet anses derfor som oppfylt.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samla belastning:

Reguleringsplanen legger til rette for boligutbygging på to tomter som ligger helt inn til et etablert boligområde. Planen utnytter allerede etablert infrastruktur og utgjør derfor et forholdsvis lite inngrep i forhold til en tilsvarende plan som også trenger infrastruktur. Den samlet belastningen i området vurderes som akseptabel.

Til § 11 om kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Hvis det oppstår skade på naturmangfoldet eller uforutsett miljøforringelse skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er en forutsetning av de mest miljøvennlige teknikkene blir lagt til grunn. Hele planområdet bør kartlegges for fremmede uønsket arter.

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 vurderes oppfylt i denne planen. Fremmede skadelige arter bør kartlegges og håndteres forsvarlig i forbindelse med utbygging.

## 6.9 Kulturminner

Planen får ingen direkte virkninger for kulturminner annet enn bestemmelser som omfatter varslingsplikten i Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

## 6.10 Nærmiljø og friluftsliv

Det er ikke registrert friluftslivsområder innenfor planområdet. Det er et stort friluftsområde like i nærheten, og mange turstier som kan nås fra planområdet. Forholdene for friluftsliv ligger godt til rette og planforslaget vil ikke forringe dette på noen måte. Godt tilgjengelige områder for friluftsliv ses på som et stort pluss for realisering av planen.

## 6.11 Grunnforhold

I henhold til NVEs veileder 1/2019 vil det ikke være behov for videre utredning, siden området ligger ovenfor marin grense og består av tykk morene.

## 6.12 Klimaendringer – overvann

Klimaendringer skal være tema i planarbeidet og for denne planen er det tema overvann som er aktuelt. I Møre og Romsdal er årsnedbøren beregnet å øke med ca. 15% ifølge «Klimaprofil for Møre og Romsdal». Bestemmelsene setter krav til dokumenterte løsninger for håndtering av overvann i forbindelse med byggesøknad.

## 6.13 Teknisk infrastruktur

Plantiltaket vil ikke få virkninger for teknisk infrastruktur siden veg, gatelys og fiber allerede er etablert. Vannledning og spillvannsledning er lagt frem til tomtengrensen i øst.

## 6.14 Renovasjon

Siden det er avsatt eget areal for renovasjonsløsninger kan renovasjonsbil snu i eksisterende snuhammer like ved og stille seg parallelt med avfallsdunker på området for effektiv tømming.

## 6.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er laget en egen ROS-analyse til planforslaget (dokument 4). Det er ikke identifisert risiko for uønskede hendelser i forbindelse med vurdering av samfunnsikkerhet. Risiko og sårbarhet er dermed håndtert i planen.



## 6.16 Konklusjon

Gjennom planarbeidet er det ikke avdekt konsekvenser eller virkninger av tiltaket som er så negative at en ikke kan tilråde at planen blir gjennomført. De negative forholdene som er kommenterte med tanke på trafiksikkerhet for myke trafikanter langs Bygdavegen (fylkesvegen) er eksisterende forhold og ikke noe som oppstår som følge av denne reguleringsplanen. Planen åpner for en marginal økning i antall boliger og forventet trafikkvekst.

Vedlegg:

- 1\_Trafikkvurdering Kjølåsgerdet-fv Bygdavegen – Norconsult april 2022
- 2\_Brev til administrasjon og folkevalde i Stranda kommune
- 3\_Signaturer

## 7 Merknader

I forbindelse med detaljreguleringen ble det varslet oppstart av planarbeider i januar 2022. Fristen for merknader var 09.02.22 og ved fristens utløp hadde det kommet inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert under.

### Statens vegvesen

19.01.2022

Merknad	Kommentar
Påpeker at utvidelsen av eksisterende boligfelt er i tråd med nasjonal transportlogistikk med nærheten til skole, butikker og andre funksjoner i Stranda sentrum.	-
Manglende tilrettelegging for myke trafikanter på Bygdavegen (fv. 5924) utgjør en risiko.	<i>Forholdene er kjent og det er uheldig at det er så dårlige forhold på en skoleveg. Likevel kan en ikke forvente at boligutviklingen på Kjølås skal stoppe fordi vegeier ikke utbedrer forholdene. Det er kun snakk om 2-4 boligenheter og de har rett på gratis skolebuss grunnet nevnte forhold. De slipper da å ferdes langs fylkesvegen i forbindelse med skoleveg.</i>
Manglende tilrettelegging for kollektivtrafikk er uheldig. Løsning bør tilstrebes for å legge til rette for at flere reiser kollektivt.	<i>2-4 boenheter vil ikke utløse behov for økt kollektivtilbud. Det er vedtatt løsning for vendesirkel for buss tilknyttet Kjølåsvegen i ny arealdel til kommuneplanen. Således har kommunen tatt et standpunkt for fremtidig tilrettelegging av kollektivtrafikk/skoleskys.</i>
Vegvesenet tilrår ikke utbygging i området før ovennevnte forhold er utredet nærmere og utbedringstiltak/tilrettelegging er etablert.	<i>Se trafikknotat utarbeidet av Norconsult i forbindelse med planarbeidet. Avbøtende tiltak er foreslått i plandokumentene som følge av bl.a. trafikknotatet.</i>

### Fylkeskommunen

Merknad	Kommentar
Uheldig å legge opp til arealbruk i strid med kommuneplanens arealdel som er av nyere dato.	<i>Tiltakshaver sendte inn merknad til arealdelen 25. juli 2020 for å få omgjort planområdet fra LNF til boligbebyggelse. Stiller spørsmål til kommunen om området ble vurdert i prosessen med kommuneplanen?</i>
Det må vurderes om behov for boliger blir dekt i andre områder som er avsatt til bolig i kommuneplanen.	<i>Det er ledige tomter i planen «Knutfeltet» like ved, men teknisk infrastruktur ser ikke ut til å være utbygd. Regulert tilkomst til området er i konflikt med etablert garasjebygg og området er også omfattet av aktsomhetssone for rasfare. En kan da stille seg tvilende til realismen i at det vil komme boliger der i nær fremtid.</i>

	<p><i>Kommuneplanen åpner for boligutbygging i området «Hagen». Før utbygging må en ifølge bestemmelsene i kommuneplanen utarbeide detaljregulering. Her kommer store tema som bl.a. grunnforhold, kulturminner og rasfare inn, som kan være kostbart å avklare. Derav kan en stille spørsmål om det er realisme i boliger også her i nærmeste fremtid.</i></p>
<p>Tema som bør bli nærmere vurdert og omtalt er:                  –konsekvensene av de samlede arealbruksendringene planen medfører, særleg i lys av samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.                  –alternative plasseringer og arealbruk.</p>	<p><i>Kommentert utfyllende i punkt 6.6 i dette dokumentet.</i></p> <p><i>En ser ikke alternativ plasseringer eller arealbruk.</i></p>
<p>Det må bli tatt stilling til og vurdert om kryss mellom dei kommunale vegane og fv. 5924 er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det vil tole den auka trafikken reguleringsplanen vil medføre. Planen må vurdere kva forventa trafikkauke vil vere ved full utbygging innanfor planområdet. Kryss frå fv. 5924 må bli utforma i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen si handbok N100, mellom anna kravet til stoppsikt i kryss. Eventuelle behov for utbetring må bli stilt som rekkefølgekav.</p>	<p><i>Se trafikknotat utarbeidet av Norconsult. Økning i trafikk er liten. Kryssforholdene mellom kommunale veger er gode og sikt er tilfredsstillende. Det er ikke kapasitetsproblemer i kommunale kryss og kjøreveger. Drift og vedlikehold er vegeiers ansvar og det er kjente problemer med vedlikehold av fylkesvegen. Det er ikke kapasitetsproblemer i kryss mellom kommunale veger og fylkesveg, men siktforholdene og kurvatur er ikke ihht vegnormaler. Beskrevet nærmere i trafikknotat.</i></p>
<p>Fylkesveg 5924 er ikkje tilrettelagt for ferdsel for mjuke trafikantar, og ved tilrettelegging for fleire bueiningar må ein vurdere trygg ferdsel for mjuke trafikantar til viktige tilbod som skoler, barnehagar og butikkar. Planen må grundig vurdere trafikktryggleik med særleg vekt på mjuke trafikantar og skuleveg. Eventuelle avbøtande tiltak må identifiserast og knytast rekkefølgekav til for å sikre opparbeiding av trygge løysingar for mjuke trafikantar.</p>	<p><i>Situasjonen langs fylkesvegen er ikke gunstig for myke trafikanter og planen legger ikke opp til tiltak for å utbedre dette. Det eksisterer ordning med rett på gratis skoleskyss for elever som må nytte fylkesvegen til skolen grunnet de farlige forholdene. Behovet for utbedring av fylkesvegen og trygg løsnning for myke trafikanter er høyst aktuell i dag og ikke noe som utløses av planforslaget. Det er snakk om 2-4 enheter som utgjør en beskjeden økning i ferdsel langs fylkesvegen. Det blir urimelig at utvikling av boligområder skal hindres grunnet vegeiers manglende utbedringer, samt å kreve rekkefølgebestemmelser som i praksis blir en båndlegging frem til trygg løsnning er på plass langs fylkesvegen.</i></p>
<p>Krever ikke kulturminneundersøkelser, men som standard må en være forsiktig ved tiltak og melde fra om man finner noe som kan minne om automatisk freda kulturminner jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.</p>	<p><i>Standard tekst er innarbeidt i planbestemmelsene.</i></p>



Fylkeskommunen legg vekt på at det er tilstrekkelig lagt til rette, og tilstrekkelig dokumentert i planen hvordan forholdene for barn og unge er sikret.	<i>Det er gode lekeforhold og kort tilgang til friluftsområder fra planområdet. Nærmere beskrevet i punkt 4.4, 4.7, 6.2 og 6.9 i dette dokumentet.</i>
Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at dette arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering.	<i>Felles lekeplass er opparbeidet like ved planområdet. Krav til uteoppholdsareal på egen tomt sikres i TEK17 i byggesaken.</i>
Universell utforming: Ved planlegging av nærmiljøanlegg og lekeplasser er det viktig å tenke gjennom mulighet og bruksverdi for ulike brukergrupper. Mange personer med funksjonsnedsetting vil kunne ha stort utbytte av opphold og aktiviteter i utendørsanlegg.	<i>Lekeplass som skal benyttes av boligene i denne planen er allerede etablert. Gjelder både lekeplass og områdelekeplass med ballbinge nord for planområdet.</i>

## Statsforvalteren

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Det er svært uheldig at Stranda kommune legger opp til en utbygging som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dette vil bidra til å undergrave den overordnede planen som styringsverktøy.	<i>Tiltakshaver sendte inn merknad til arealdelen 25. juli 2020 for å få omgjort planområdet fra LNF til boligbebyggelse. Stiller spørsmål til kommunen om området ble vurdert i prosessen med kommuneplanen?</i>
Arealet er avsett til LNF-område. Dagens situasjon med veg mot LNF-området utgjør ei god buffersone mellom bustadar og jordbruksareal i drift. Statsforvalteren meiner det er uheldig å fjerne denne buffersona, da ei utviding av bustadområdet i retning landbruksjorda vil kunne gje drifts- og miljømessige ulemper. Bustadområdet ligg allereie veldig tett innpå dyrkamarka i området og om ein opnar opp for ei mindre utviding på sørsida av vegen no, vil dette leggje press på tilgrensande jordbruksareal.	<i>Dagens LNF areal er uegnet til jordbruksdrift grunnet skog og stein i marka. En skjønner tanken med buffersone, men det er allerede en steingard som skiller planområdet fra landbruksmark i sør som utgjør et naturlig skille mellom formål/arealbruk. En ser det derfor ikke som naturlig å utvide boligområder noe mer. Det er tiltakshaver som eier markene rundt planområdet og det er ikke ønskelig fra hans side med mer boligutbygging i området.</i>
Statlege planretningslinjer for samordna bustad, – areal og transportplanlegging må leggest til grunn for planarbeidet.	<i>Kommentert utfyllende i punkt 6.6 i dette dokumentet.</i>
Det er ikke gang- og sykkelveg inn til sentrum og viktig infrastruktur. Vi rår i frå å opne for utbygging av fleire bustader i området før dette er på plass.	<i>Se svar til Fylkeskommunen på samme tema.</i>

<p>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.</p>	<p><i>Ingen farer er avdekket i ROS-analysen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget.</i></p>
<p>Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak.</p>	<p><i>Økt mengde overvann som følge av klimaendringar er tema i planomtalen og krav til overvannshåndtering er tatt inn i planbestemmelsene.</i></p>
<p>Planforslaget må synleggjere om barn og unge får trygg skuleveg. Det må vurderast avbøtande tiltak for å sikre trygge løysningar.</p>	<p><i>Trygg skulevei er sikret ved gratis busskyss til elever som må benytte seg av fylkesvegen til skolen.</i></p>
<p>Av oppstartsvarelet går det ikkje fram kor mange bustadeiningar som er planlagt. Vi ser at ein har tenkt å nytte leikeplass i ein allereie godkjent reguleringsplan. Ein må synleggjere om lag kor mange bueiningar den tenkte leikeplassen er berekna på i dag.</p>	<p><i>I dag er plassen tiltenkt 13 boligenheter, 10 er utbygd i dag. Ved maks belastning i ny plan (4 enheter) blir det 17 boligenheter som skal benytte leikeplass FL1. I tillegg er det leikeplass med ballbinge like nord for planområdet. Dette anses som tilfredsstillende lekefasiliteter.</i></p>
<p>Vi føreset også at reguleringsplanar følger opp krava til leikeplassar som går fram av føresegnene til kommuneplanens arealdel.</p>	<p><i>Tatt til følgje, leikeplasser er utbygd etter gjeldende krav i dag.</i></p>
<p>Det er ei registrering av åkerrikse i nærleiken av planområdet. Dette er ein art som er kritisk truga på Norsk Raudliste (2021). I planprosessen må ein søkje å finne opplysningar om dette er knytt til hekking, og om åkerrikse har vore observert i området fleire gonger. Ein må få fagkyndig biolog til å vurdere om det er eigna hekke- og leveområde for åkerrikse i nærleiken, og gjere ei vurdering om utviding av bustadområdet vil vere av betydning for arten.</p>	<p><i>Registreringen i Artsdatabanken er gammel (fra år 2000) og unøyaktig og antakelig ikke lagt inn på riktig punkt. Punktet er registret i skog, og åkerrikse hekker i kultur- og jordbrukslandskap. Det er ikke noen nye registreringer etter år 2000. Registreringen er trolig knyttet til en enkelt syngende hann, og ikke nødvendigvis hekking (det er hannen som synger). Planområdet berører ikke jordbruksområde og går således ikke inn i habitat for åkerrikse.</i></p>

## NVE

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Bruk NVE sin kartbaserte veileder for reguleringsplan for å ta hensyn til NVE sine tema i planlegging.</p>	<p><i>Veilederen er gjennomgått og krav knyttet til håndtering av overvann i er innarbeidet i planbestemmelsene.</i></p>

Kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE sin rettleiar 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

*Planen berører ikke tema som er på nivå med regionale og nasjonale interesser.*