

Planinitiativ for Statens hus, gnr./bnr.: 45/103 og 46/2, i Stad kommune



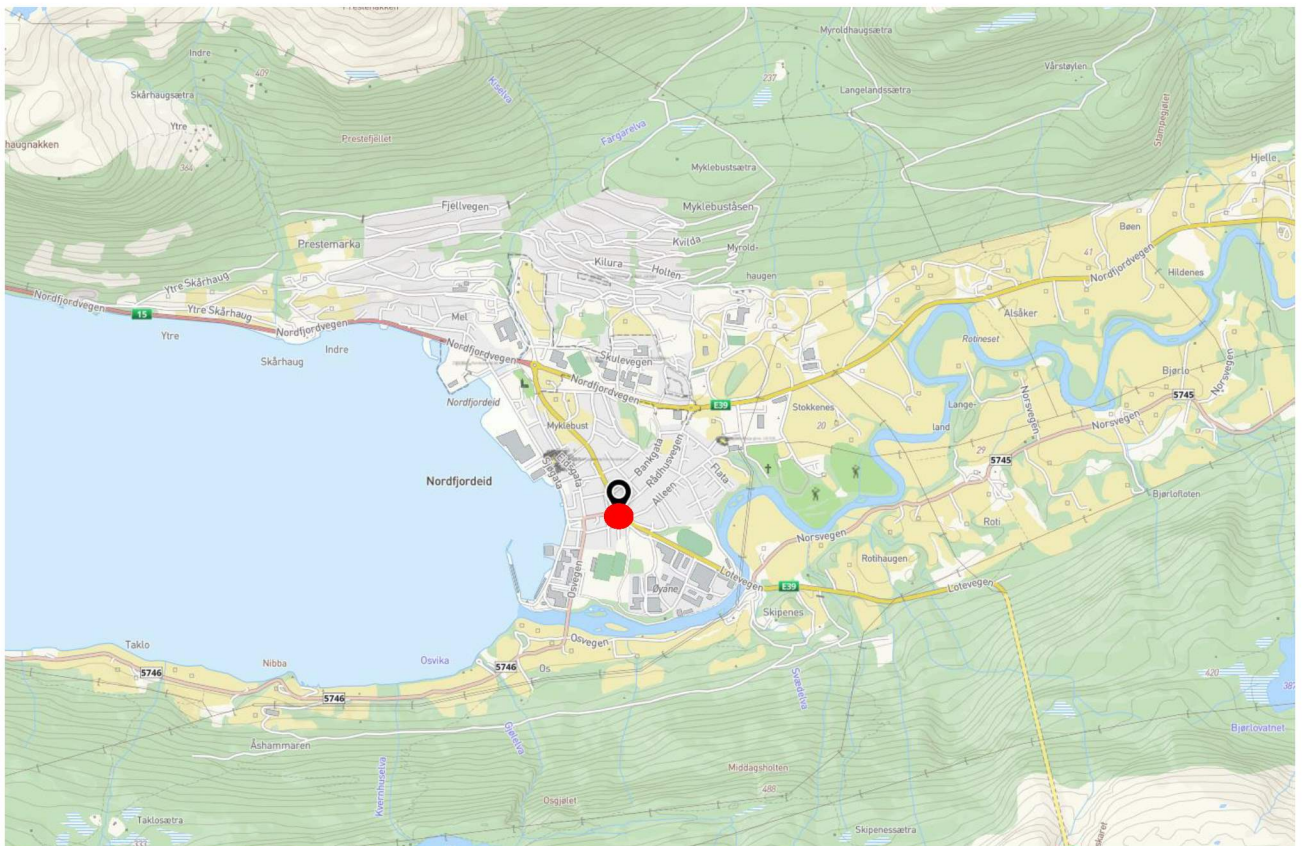
Illustrasjon: Besseggen Arkitekter AS

1. Formelle opplysninger

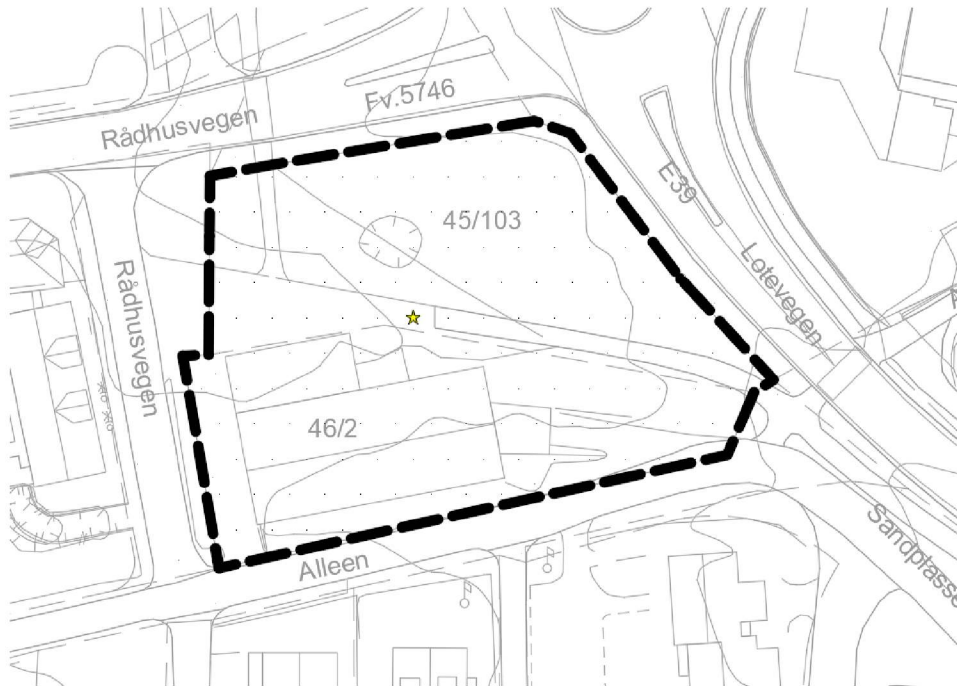
- Oppdragsgiver: SISA Invest AS, v/Bjørn Dæhlie
bjorn@daehlie.no
- Plankonsulent: Arealtek AS & Besseggen Arkitekter AS
Kontaktperson Henri Auer: hea@envidan.no, tlf. 45 91 98 53

2. Planområde og planavgrensning

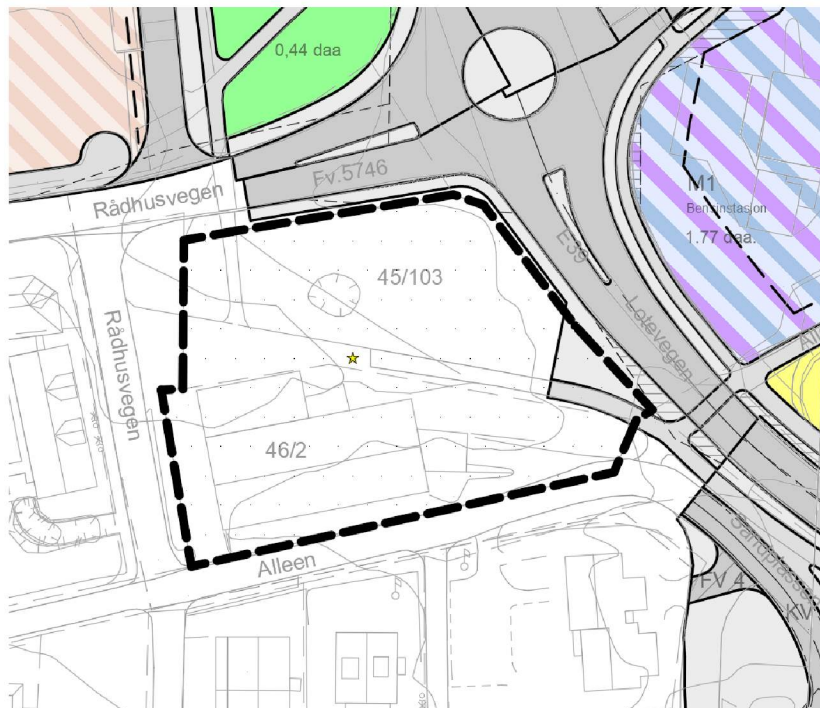
Planområdet følger gnr./bnr.: 45/103 og 46/2, og utgjør ca. 3,3 daa. Eiendommene ligger i Stad kommune. Eiendommen ligger langs rv. 39, Lotevegen i øst og fv. 5746, Rådhusvegen i nord. Adkomst til planområdet er planlagt fra Rådhusvegen vest for planområdet.



Figur 1. Planområdets beliggenhet vist med svart pil og rød ring.



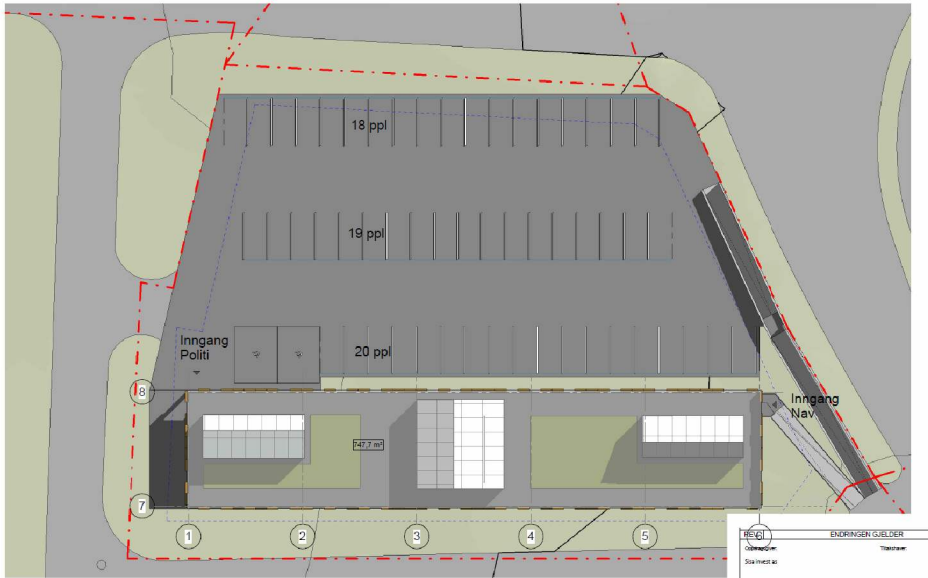
Figur 2. Planavgrensning består av gbnr. 45/103 og 46/2



Figur 3. Planavgrensning i forhold til gjeldende reguleringsplaner

3. Intensjonen med planforslaget

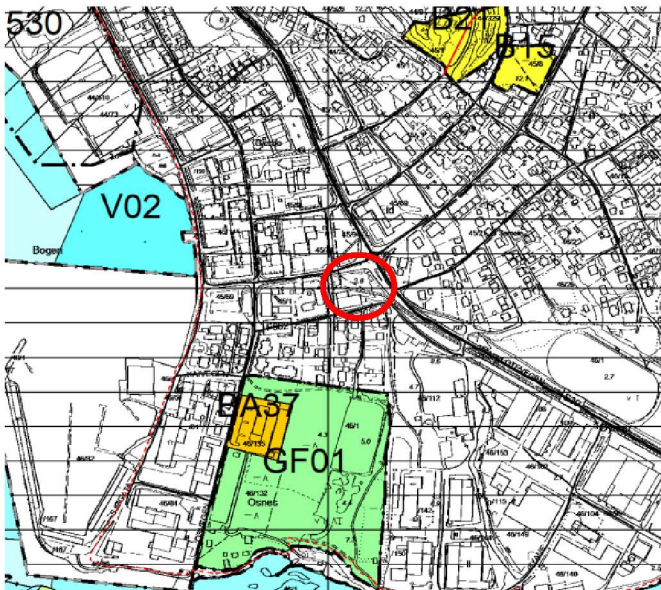
Intensjonen med planendringen er å legge til rette for kontorer/offentlig tjenesteyting på en sentrumsnær tomt i Stad kommune. Det er planlagt med et nytt kontorbygg med tilhørende parkering. Kontorbygget er tiltenkt bygget sør for eiendommen og parkeringen skal etableres nord for eiendommen. Eksisterende bygg er planlagt revet.



Figur 4. Foreløpig utomhusplan. Kilde: Besseggen Arkitekter AS

4. Forholdet til kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan

Området er i kommuneplan for Stad, vedtatt 04.06.2015 avsatt til detaljeringszone H910_15 – «Reguleringsplan skal framleis gjelde». Begge eiendommene ligger innenfor faresone Ras- og skredfare H310.



Figur 5. Utsnitt fra gjeldende kommuneplan, planområdet vist med rød ring.

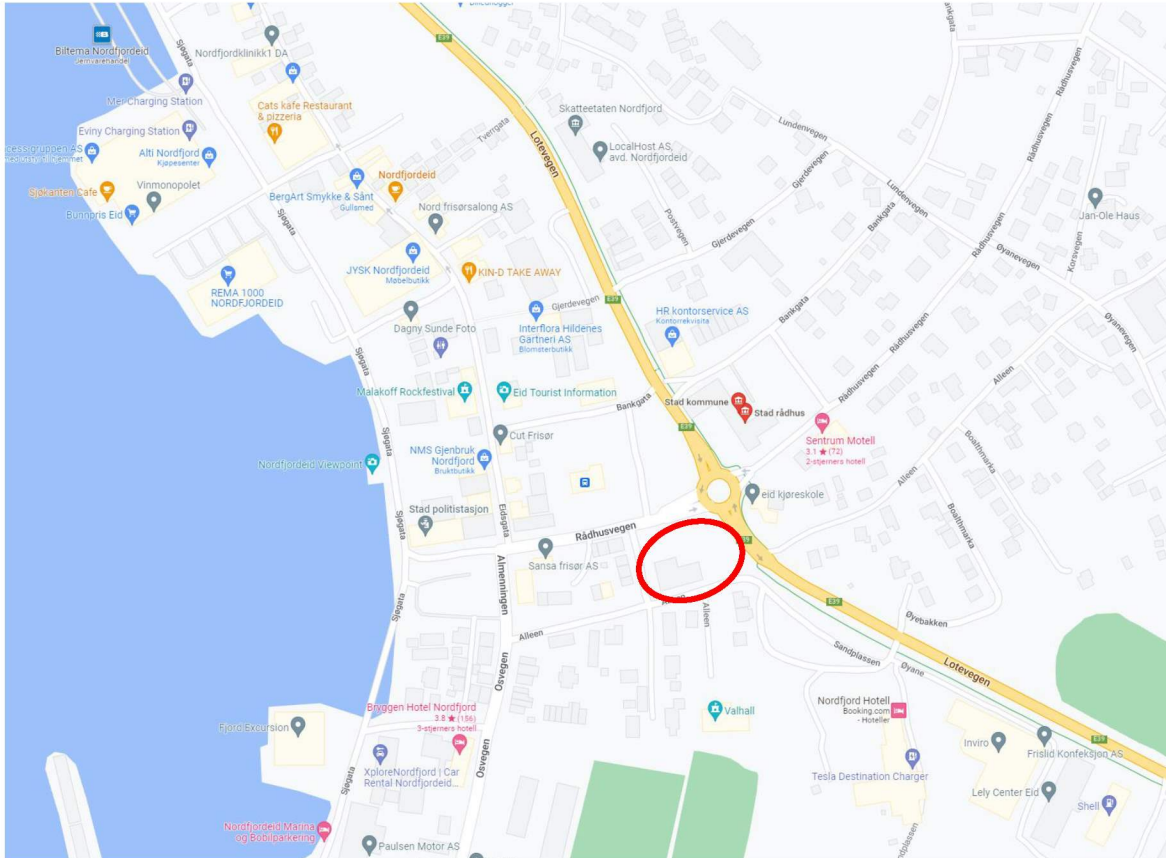
Eiendommene er regulert i plan «Rundkøyring ved Rådhuskrysset», arealplan-ID: 1992002, vedtatt 04.06.1992. Eiendommene er avsatt til «Forretninger, kontor mv.» «Parkeringsplass» «Gang- og sykkelveg, fortau» samt «Park, lek, idrett, sport, turveg».



Figur 6. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

5. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Nordfjordeid sentrum. Eiendommene ligger i nærheten av service, handel, kollektivknutepunkt og andre sentrumstilbud. Eiendommene grenser til rv. 39 i øst og fv. 5746 i nord.



Figur 7. Oversiktskart av planområdet og noen av tilbudene i Nordfjordeid sentrum. Kilde: Google



Figur 8. Eiendommene er per i dag bestående av et bygg samt grøntomtåde. Kilde: Google

Eksisterende bebyggelse

Planområdet tilhører et område med variert bebyggelse. Sør og vest for planområdet er det

frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Nord for planområdet ligger rutebilstasjonen i Nordfjordeid.

Landbruksinteresser

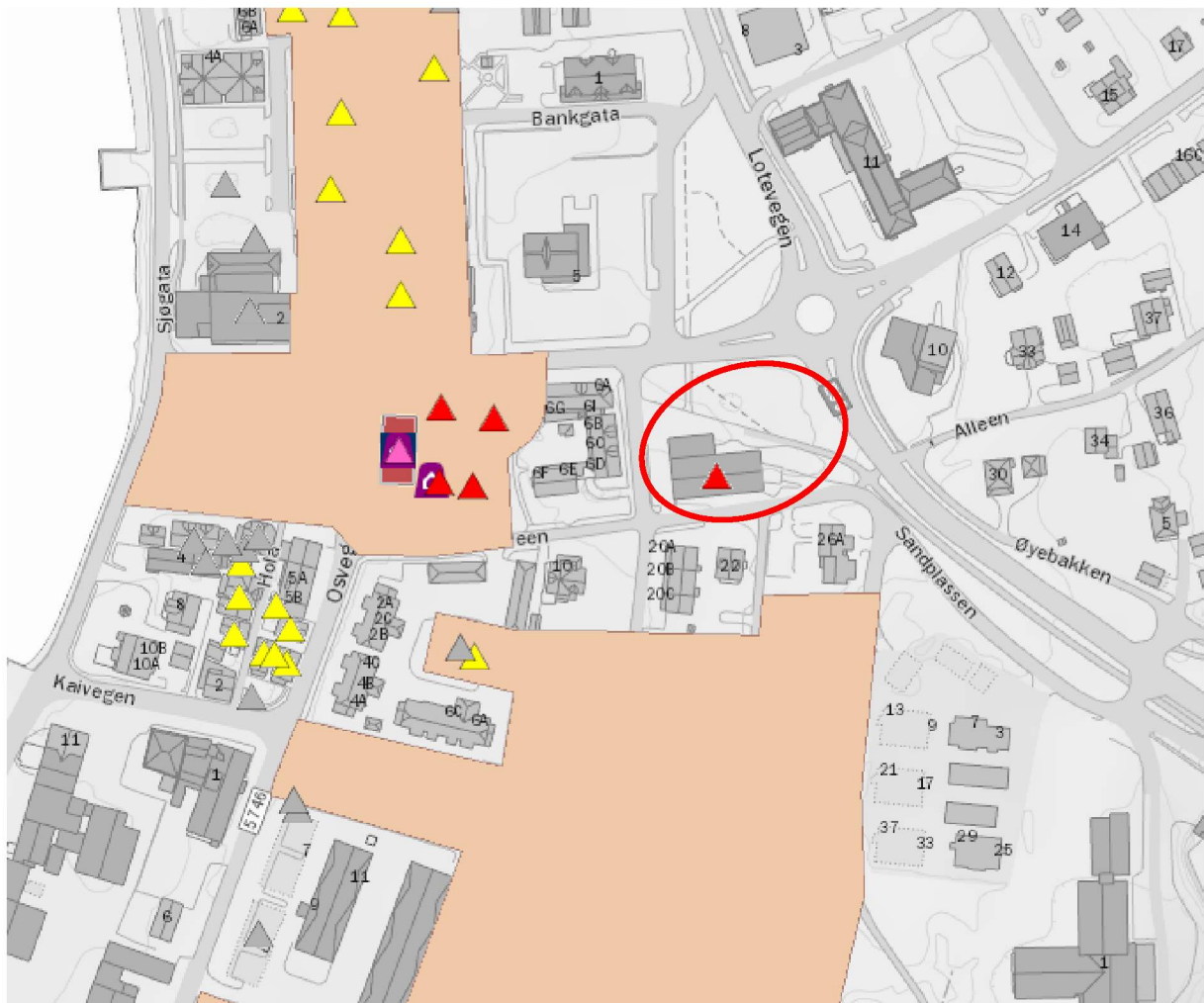
Området er avsatt til kontorer og grøntområde, gang- og sykkelveg. Berør ikke landbruksinteresser.

Landskap

Eiendommene ligger sentralt i Nordfjordeid. Sentrum er preget av varierte volumer og høyder på eksisterende bygg. Området preges av sentrumsbebyggelse med relativt store volumer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Eksisterende bygning er SEFRAK-registrert, men ikke vernet.



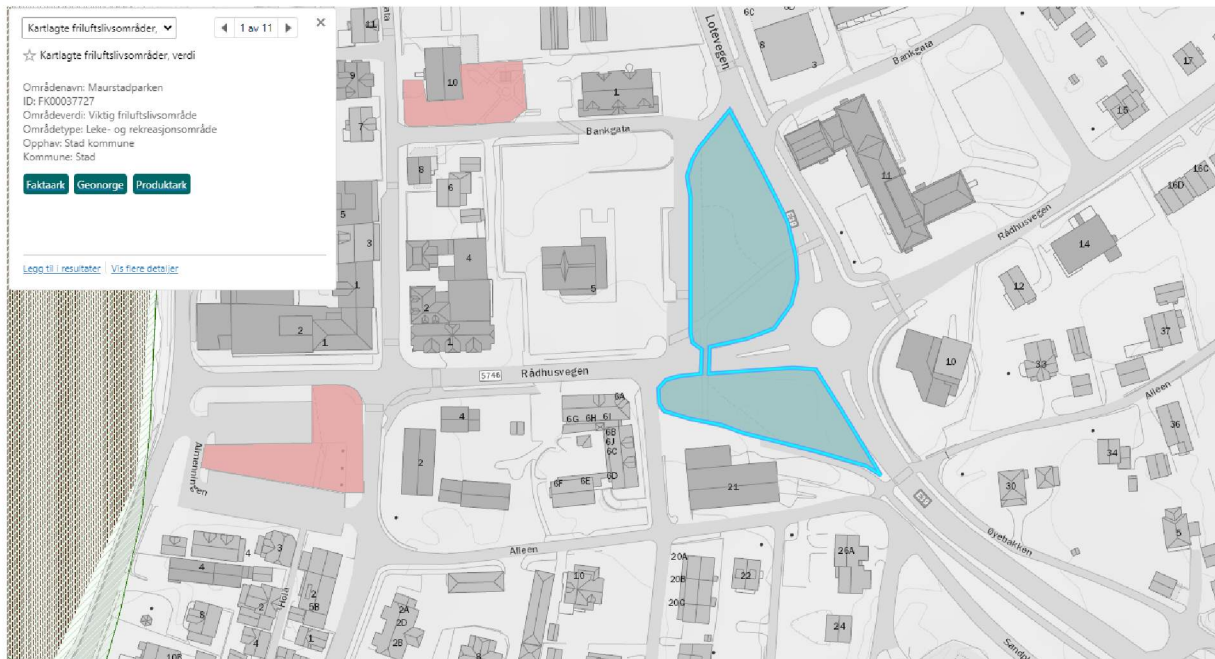
Figur 9. Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Kilde: Kulturminnesok.no

Naturmangfold

Det er ikke registrert arter av stor forvaltningsinteresse eller verdifulle naturtyper innenfor området.

Friluftsliv

Grøntområde på nord på planområdet er kartlagt, Maurstadparken. Registrert som viktig friluftsområde.



Figur 10. Kartlagt friluftsområde. Naturbase

Det er registrert turveger sør for planområdet og gjennom planområdet.

Barn og unge

Tiltaket skal omregulere deler av grøntområde til parkering/kontorer/tjenesteyting. Nord for planområdet er det relativt stort grøntområde som kan brukes. Det er gode gang- og sykkelforbindelser sør for planområdet, langs Alleen. Parken er utsatt for støy fra riksvegen og fylkesvegen.

Støy

Store deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy. Det skal ikke reguleres for støyømfintlig bebyggelse.

Grunnforhold

Området består av marin strandavsetning, med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Infiltrasjonspotensiale er antatt middels egnet. Området er registrert som områder der det ofte kan finnes marin leire.

6. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er delvis i tråd med gjeldende kommuneplan/reguleringsplan og det er derved foretatt en overordnet vurdering av tiltaket, plassering og hvorvidt tiltaket kan medføre uheldige konsekvenser for miljø og samfunn. Reguleringen skal endre formål fra grøntområde til kontorer/tjensteyting/parkering. Grøntområde er et mindre område innenfor planområdet som er støyutsatt for trafikkstøy, området er ikke egnet til opphold.

Det er vurdert at planforslaget ikke trenger konsekvensutredning.

Vurderingen har tatt utgangspunkt i kjent kunnskap og kunnskap. Etter en samlet vurdering av egenskaper ved tiltaket og tiltakets virkning på omgivelsene anses det ikke påkrevd med konsekvensutredning. Konsekvenser for miljø og samfunn synliggjøres og beskrives nærmere i planbeskrivelsen og i den videre planprosessen.

7. Foreløpige avklaringer

- Planavgrensning
- Byggegrenser

8. Varsel og medvirkning

Det anses i utgangspunktet tilstrekkelig med medvirkning gjennom varsling og høring av planforslaget, som er minstekravet i henhold til plan- og bygningsloven.

Medvirkning vil bli vurdert på nytte etter tilbakemeldinger på varsel om oppstart, og tas stilling til om det bør gjennomføres et informasjonsmøte for aktuelle interessegrupper.