

Versjon 07.03.2025



Innhald

1. Samandrag	4
2. Dagens situasjon	4
3. Bakgrunn/mål med planarbeidet.....	4
4. Planprosess og medverknad.....	6
5. Planstatus og rammer for planområdet	8
6. Planområdet, eksisterande situasjon	12
7. Omtale av planen	19
8. Verknad/konsekvensar av planframlegget.....	34
9. Avveging av verknadar.....	38
10. Avsluttande kommentar.....	38
11. Plankart.....	38



Kontaktinformasjon:

Adresse: Vikeøyane 7, 6150 Ørsta

E-post: plan@oseing.no

Tel.: 70 04 52 20

Heimeside: www.oseing.no

Lokalisering	Ytre Skårhaug
Adresse	Ytre Skårhaug 40
Gards- og bruksnr.	41/1
Planid	2023007
Areal på planområdet	Om lag 1,7 daa
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)plan)	Bustadformål i kommuneplan Stad kommune, planområdet er ikkje regulert.
Forslagsstillar	Turid Sørland og Freddy Sørland
Grunneigar	Privat
Plankonsulent	OSE AS v/ Bjarte Friisvold
Planen sine formål	Bustad og veg
Aktuelle problemstillingar	Eigedomsgrenser, VAO, gjeldande reguleringsplan og utnyttingsgrad
Er det varsla motsegn? (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Informasjonsmøte halde (j/n)	N, naboar blir jamleg orientert

1. Samandrag

Regulering for å leggje til rette for ein bustad med utleigedel og tilkomstveg.

2. Dagens situasjon



Figur 1 Flyfoto frå 2022 av planområdet. Kjelde Norge i bilder.

3. Bakgrunn/mål med planarbeidet

3.1 Lokalisering

Planområdet ligg på Ytre Skårhaug.

3.2 Mål med planen

Mål med planarbeidet er å leggje til rette for bustadtomt med utleigedel og nødvendige funksjonar; uteområde, tilkomst, garasje mm.

3.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarskap

Turid Sørland og Freddy Sørland er forslagsstillar og OSE AS utfører planarbeidet. Eigarar innanfor planområdet er Turid Sørland.

3.4 Tidlegare vedtak i saken

Det er ikkje tidlegare vedtak i saka.

3.5 Utbyggingsavtalar

Ikkje relevant

3.6 Plantype og kartgrunnlag

Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Kartgrunnlag vart motteke 03.05.2024 frå Stad kommune, via E-torg.

3.7 Plandata

Namn på reguleringsplanen er detaljplan for bustad Skårhaug, del av gbnr. 41/1. Planen består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A2
- Planomtale
- ROS
- Føresegner
- Merknadar
- VAO-plan
- Notat grunnforhold
- Notat flaumfare
- Merknadsvurdering etter oppstart av planarbeid

- Saksutgreiing offentlig ettersyn (kommunen som utarbeidar)

4. Planprosess og medverknad

4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart sendt ut med brev av 18.10.2023 til heimelshavarar, naboar til planområdet og offentleg mynde. Oppstart av planarbeid vart annonsert i Fjordabladet 20.10.2023 og lagt ut på kommunen og OSE AS sine heimesider 19.10.2023. Frist for å kome med merknad vart sett til 20.11.2023.

4.2 Innkomne merknadar

Det kom inn 6 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 13.05.2024, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering og originale merknadar.

4.3 Saksgong

Skissering av normal saksgong ved regulering:

- Varsel om oppstart – frist for merknad 4 veker



Figur 2 Annonse i Fjordabladet 20.10.2023

- Vurdering av fråsegner, utarbeiding av framlegg til reguleringsplan; plankart, føresegnar, planomtale og ROS
- Politisk handsaming for offentleg ettersyn
- Offentleg ettersyn av plandokumenta minimum seks veker
- Gjennomgang og vurdering av innkomne merknadar
- Politisk handsaming for vedtak
- Vedtak av planen i kommunestyret
- Utsending av vedtak
- Klagefrist 3 veker etter mottak av vedtak

Det kan vere aktuelt med 2. gongs offentleg ettersyn for planar der det er nødvendig med større endringar etter første gongs offentleg ettersyn.

4.4 Framdrift

Vidare framdrift i saksgongen, meir usikkert til lenger fram i tid:

- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum 6 veker – sommar 2024
- Kunngjering av vedtak om godkjenning av kommunestyret haust 2024
- Klagefrist haust 2024

4.5 Eigedomar innanfor planområdet

Etter matrikkellova skal ikkje kopling mellom namn, adresse og gbnr. bli offentleggjort.

Delar av eigedomar som blir råka av planarbeidet: gbnr. 41/1, 9 og 24.

4.6 Medverknad

Tiltakshavar har hatt dialog med naboar i førekant av oppstart og undervegs i utarbeiding av plandokument til offentlig ettersyn.

Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid er det vurdert at det ikkje er behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentlig ettersyn.

5. Planstatus og rammer for planområdet

5.1 Statlege rammer

Lov

Plan- og bygningsloven (pbl)

- Utarbeiding av detaljplan etter pbl.

Naturmangfaldlova

- Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø

Folkehelselova

- Vurdering av konsekvensar for folkehelse

Forureiningslova med forskrifter

- Vurdering/avbøtande tiltak mot forureining

Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast

Byggteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp lovlege bygg/tiltak

Vassforskrifta

- Gjev rammer for miljømål av vassførekomst

Retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

- Det blir lagt opp til utbygging av bustad som kan medføre endringar for området

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

- Planen legg opp til utbygging av ein bustad

5.2 Regionale rammer

Regional plan for innovasjon og næringsutvikling

- Gjev overordna føringar grøn næringsutvikling, innovasjon og areal til næringsutvikling

Regional plan klima 2022-2035

- Planen legg strategi og mål for klimaarbeidet i Vestland

Regional vassforvaltningsplan 2022 – 2027 for Vestland vassregion

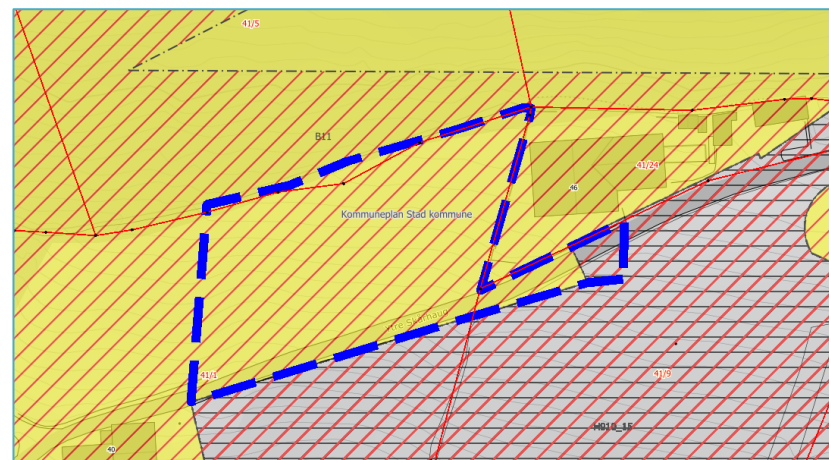
- Legg føringar for forvaltning av vassressursar

5.3 Overordna planar

Kommuneplanen sin samfunnsdel for Stad 2020 – 2032

I samfunnsdelen er det tre strategiske verdiar:

- Heilskapleg og effektiv
- Samskapande og inkluderande
- Nyskapande og kompetent



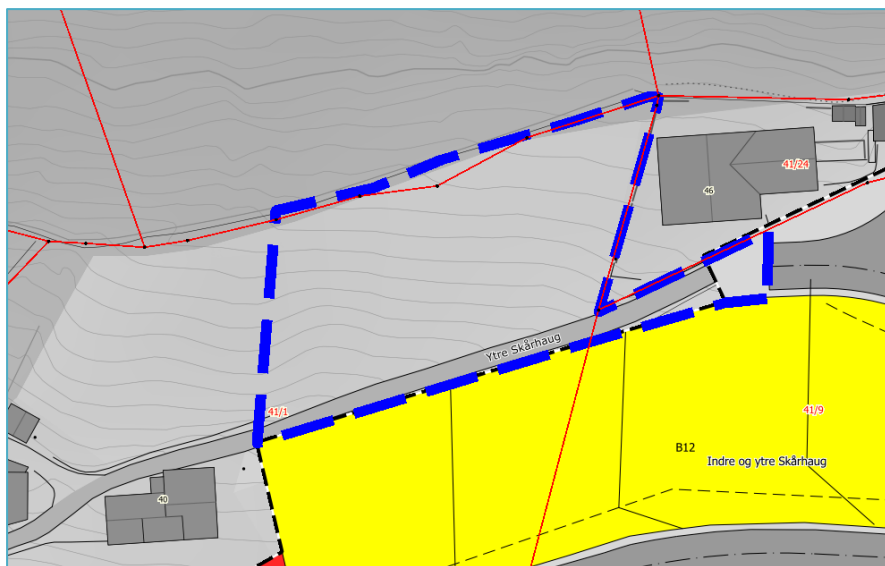
Figur 3 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel for Stad kommune, der gul fare syner bustadformål, blå stipla line syner framlegg til plangrense.

Kommuneplanen sin arealdel 2015 – 2027

- Arealbruken i kommuneplanen sin arealdel for planområdet er bustadformål.

5.4 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er ikkje regulert før, men ligg inntil reguleringsplan Indre og Ytre Skårhaug, vedteken 09.03.2000, planid 2000001.



Figur 4 Gjeldande reguleringsplan ved planområdet, gule flater syner bustadtommer, blå stipla line syner framlegg til plangrense.

5.5 Tilgrensande planar

Tilgrensande plan er reguleringsplan Indre og Ytre Skårhaug. Denne planen vil ikkje medføre endringar i reguleringsplan Indre og Ytre Skårhaug.

5.6 Temaplanar/dispensasjon

Det er ikkje temaplanar eller dispensasjonar som gjev føringar for planarbeidet.

Rettleiar for jordflytting i plan Stad 2023 – 2028 gjev føringar for planarbeidet.

5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Avklaring konsekvensutgreiing

Etter pbl. § 4-1 skal alle reguleringsplanar som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn utarbeide planprogram som grunnlag for planarbeidet. Forslagsstillar skal også vurdere om plan eller tiltak vil bli omfatta av forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.

Heimel for krav om planprogram er plan- og bygningslova § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning.

§ 6 Planar og tiltak som alltid skal KU og ha planprogram eller melding

Tiltaket skal vurderast mot forskrift om konsekvensutgreiing av 2017 § 6, bokstav b; tiltak etter vedlegg I. Planlagt tiltak er i

samsvar med overordna plan, og tiltak i vedlegg I vedkomande bustadformål vil ikkje slå inn.

§ 7 Planar og tiltak etter andre lover som alltid skal KU, men ikkje ha melding

Det er ikkje krav om KU etter § 7 sidan det blir lagt opp til detaljregulering etter pbl., og ikkje andre lover for tiltak etter vedlegg I og II.

§ 8 Planar og tiltak som skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn
Vurdering etter § 10:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal til bustad tomt, med eksisterande tilkomst veg. Planområdet er på om lag 1,7 daa, til bustad med utleigedel. Tomta er utforma mellom veg og eigedomsgrense.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar; fulldyrka jord.

Planområdet er omdisponert i overordna plan til bustadformål.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp, avløp blir ført til kommunalt leidningsnett.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

- a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.
- b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.
- c. Planen/tiltak kjem ikkje i konflikt med statlege planretningslinjer.
- d. Det vert ikkje lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er dyrka eller dyrkbart. Tiltaksområdet er fulldyrka jord, men omdisponert til bustadformål i overordna plan. Planen vil få små konsekvensar for landbruksdrift.
- e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.
- f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.
- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.

- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Tiltaksområdet ligg under marin grense, men det er kort veg til fjell på tomte, den må sprengast ut.

Etter gjennomgang av kriteria for om ein plan kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn i § 10, er det ingen av desse som vil slå inn for planområdet. Det blir difor konkludert med realisering av planen ikkje vil gje vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn.

Konklusjon KU

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan for bustad Skårhaug, del av gbnr. 41/1 ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

6. Planområdet, eksisterande situasjon

6.1 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Planområdet er del av ein mindre teig med fulldyrka jord. Kring planområdet er gardstun og bustad, dyrka jord omdisponert/regulert til bustad i sør og skogsmark mot nord.

6.2 Historiske bilete



Figur 5 Flyfoto frå 1966 av planområdet og kringliggande areal. Blå ring indikerer planområdet. Kjelde Norge i bilder.

6.3 Staden sin karakter

Planområdet ligg i landleg område, inntil samanhengande innmarks- og skogsområde.

Næraste bygningar er eldre, med nyare bustadar sør for planområdet langs gamle hovudvegen.

6.4 Landskap

Definisjon av landskapet etter [NiN-systemet](#); Landskapstypen er relativt opent fjordlandskap med tettstad:

Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

Planområdet ligg i sørhalling, om lag på kote 40 m, med fjorden mot sør og fjell opp til 900 m høgde mot nord. Dalføret/fjorden ligg aust-vest, og fjell på sørsida av Eidsfjorden har moderat høgde (om lag 500 m), slik at det vil vere gode soltilhøve på tomte. Det er ikkje registrert spesielt lokalklima i området. Området har heller ikkje spesiell estetisk eller kulturell verdi.

6.5 Kulturminne og kulturmiljø

Etter sjekk i Askeladden er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor eller like ved planområdet.

Det er registrert [SEFRAK](#)-bygningar i nærområdet, både mot vest og aust for planområdet, dette er bygningar eldre enn frå 1850.



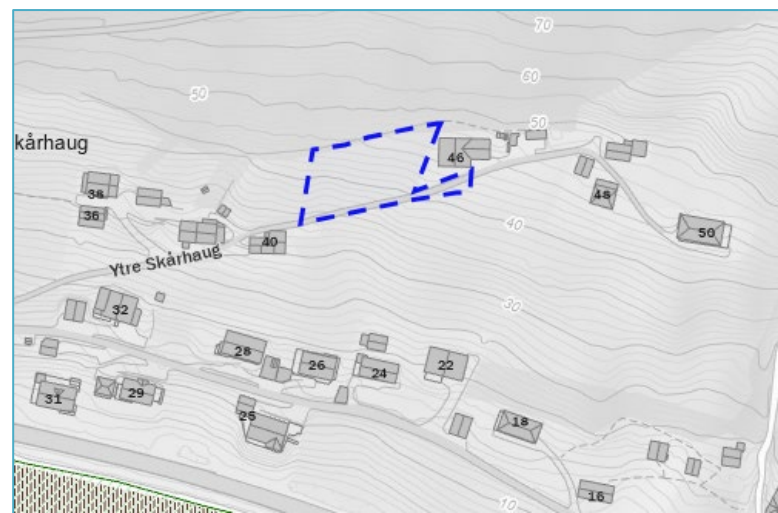
Figur 6 Oversikt over kulturminne, raud og gul trekant syner SEFRAK-bygning. Kjelde Askeladden.

6.6 Naturverdiar

Etter sjekk i Artsdatabanken er det ikkje registrert raudlista/trugar artar innanfor eller like ved planområdet. Det er registrert raudlista art alm, ask og ramsløk nordaust for planområdet, og raudlista fuglar sørvest for planområdet; granmeis og gråspurv.

Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert verneområde, heilskapleg kulturlandskap, statleg sikra friluftsområde, viktig naturtype eller utvalde naturtypar innanfor eller like ved planområdet. Det er registrert nasjonal laksefjord og gyteområde i Eidsfjorden.

Det er ikkje registrert framande artar i eller ved planområdet.



Figur 7 Oversikt naturverdiar; øvst kartutsnitt frå Naturbase, utan registreringar i nærområdet, under utsnitt frå Artsdatabanken, med raudliste art synt med raude sirkar. Kjelde Artsdatabanken og Naturbase.

6.7 Rekreasjonsverdi/ bruk

Planområdet har vore nytta til landbruksdrift, ikkje foreinleg med rekreasjonsbruk anna enn til vinter aktivitetar.

Privat veg langs planområdet og skogsareal nord for planområdet blir nytta til rekreasjon av dei som bur i området.

6.8 Landbruk

Planområdet ligg på dyrka mark, del av ein mindre teig på om lag 2 daa, med langstrakt, smal utforming og med relativt mykje helling. Teigen er omdisponert til bustadformål i overordna plan. Tilkome til utmarka frå hovudbruket vil ikkje bli hindra av planen.

6.9 Trafikkforhold

Tilkomst

Planområdet får tilkomst via privat veg Ytre Skårhaug, som knyter seg på kommunal veg Ytre Skårhaug sørvest for planområdet. Det er regulert nye vegar i området, men desse er ikkje bygd ut.

Vegsystem

Privat veg er opparbeidd med 2,5 – 3,2 m breidd, med asfaltert breidd 2,5, og betener i dag tre bueningar ovanfor planområdet. Privat veg er oversiktleg, med fleire moglege møteplassar.

Trafikkmengd

ÅDT på privat veg blir estimert til (6 bustadar * 3,3 turar per bustad/dag) 20 køyretøy.

Ulykkessituasjon

Det er ikkje registrert ulykker langs privat veg, eller langs kommunal veg. Det er registrert fleire ulykker langs rv.15, men berre ei knytt til kryss med kommunalveg Ytre Skårhaug, i 2012, påkøyring bakfrå.



Figur 8 Oversikt trafikkulykker (grøne sirklar) og haldeplassar (raude liner). Planområdet er indikert med blå sirkel. Kjelde Statens vegvesen.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Privat veg og kommunal veg har ikkje delt trafikk mellom mjuke og harde trafikantar. Det er fartsgrense 30 km/t og oversiktleg strekning. Ved austre kryss kommunalveg Ytre Skårhaug og rv.15 er det opparbeidd gang- og sykkelveg til Eid sentrum.

Kollektivtilbod

Næraste kollektivtilbod ligg om lag 800 m aust for planområdet, ved rv.15. Det er gang og sykkelveg frå Ytre Skårhaug til busshaldeplass. Busslommer er synt i Figur 7 med raud farge.

6.10 Barn og unge sine interesser

Det er ikkje tilrettelagt for barn og unge i eller ved planområdet. Det er stort samanhengande skogområde nord for planområdet som kan nyttast til naturleik.

6.11 Sosial infrastruktur

Utbygging av ein bustad med utleigedel vil i liten grad påverke verken skule-, barnehage- eller institusjonskapasitet.

6.12 Universell tilgjenge/Tilgjenge etter TEK17

Planområdet har sidehelling med høgdeforskjell om lag 10 – 12 m for ei lengde på om lag 30 m. Det vil vere utfordrande med universell utforming, det er heller ikkje krav om dette for bustadar.

6.13 Teknisk infrastruktur

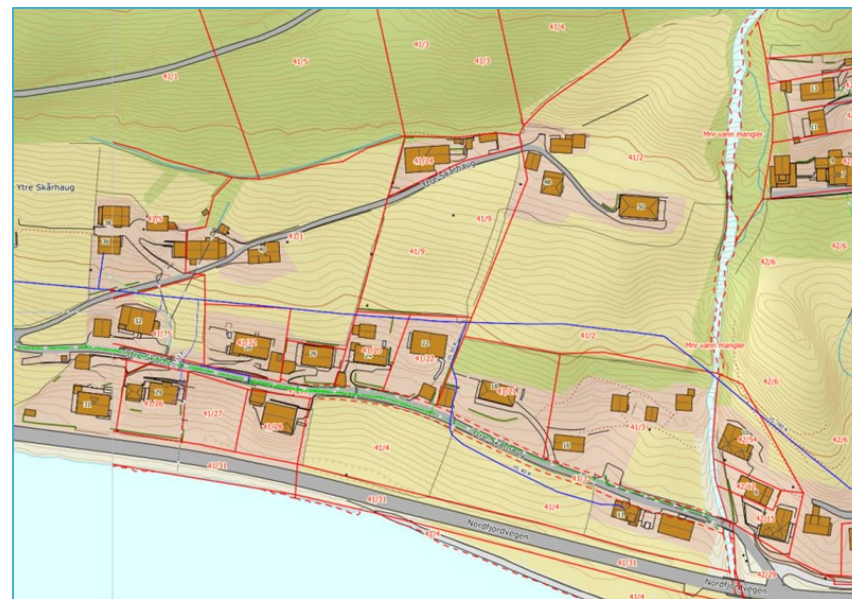
Vatn og avløp

Bustadane er tilkoplå kommunalt vatn og men med privat avløp. Sør for planområdet er det kommunal vassleidning og spillvassleidning, spillvassleidning er ikkje teke i bruk endå.

Nettstasjon

Det er ikkje nettstasjon i nærområdet.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.



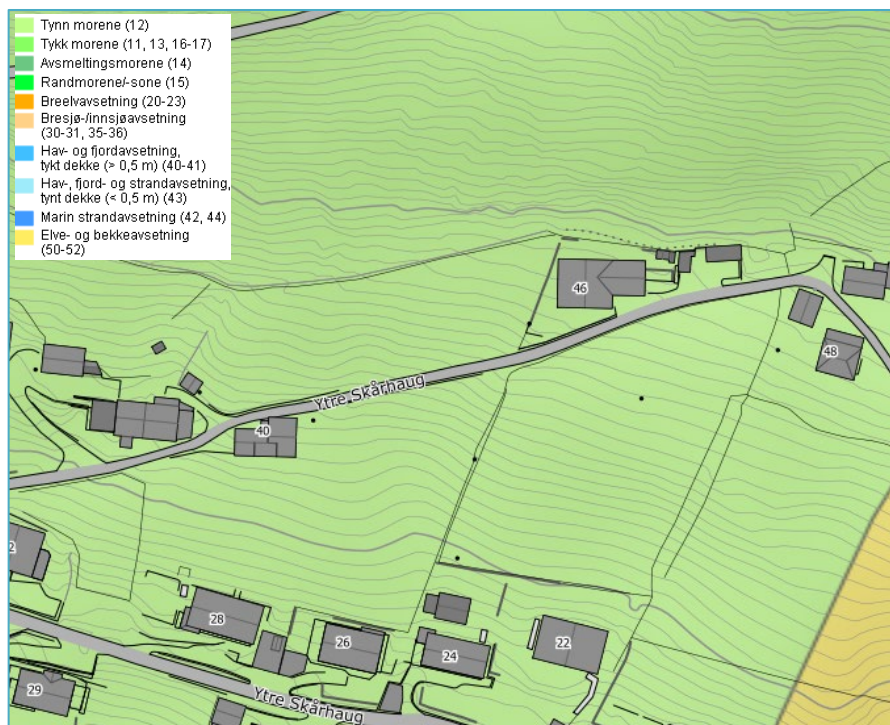
Figur 9 Oversikt kommunale VAO-leidningar ved planområdet. Kjelde Stad kommune

Det er ikkje alternativ til tradisjonell energiforsyning som hovudkjelde til straum.

6.14 Grunnforhold

Lausmasse

Lausmasse i og ved planområdet er tynn morene, med elve- og bekkeavsetning nær Fargarelva, aust for planområdet.



Figur 10 Oversikt over lausmassar ved planområdet, tynt/usamhengande morenemateriale over berggrunn . Kjelde NGU.

Stabilitetsforhold

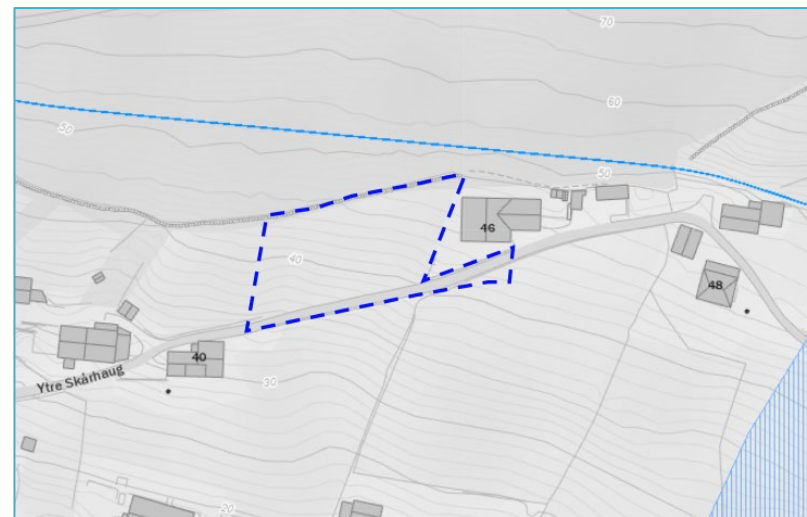
Planområdet ligg under marin grense, det kan vere fare for kvikkleire. Grunnforholda blir avklarast i reguleringsplanen i samsvar med NVE sin rettleiar for dette.

Leidningar

Det er ikkje kjent at det er leidningar i grunnen.

Radon

Planområdet ligg innanfor område med høg fare for [radon](#).



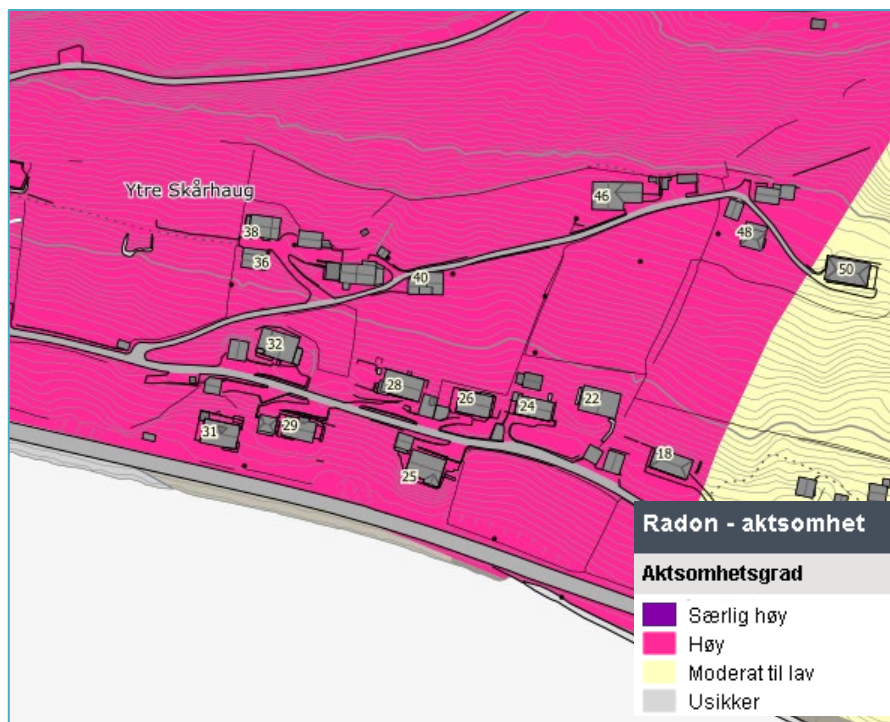
Figur 11 Oversikt marin grense, synt med blå samanhengande line. Planområdet er synt med blå stipla line. Kjelde NVE Atlas.

6.15 Bekk/elv

Det er ikkje bekk/elv innanfor eller like ved planområdet.

6.16 Skred

Det er gjennomført skredfarevurdering av området i regi av [NVE i 2019](#). Eit av delområda er Skårhaug. Planområdet ligg ikkje innanfor faresone for skred.



Figur 12 Oversikt fare for radon i og ved planområdet. Kjelde NGU.

6.17 Klimaprofil

[Klimaprofilen](#) gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Sogn og Fjordane. Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er: Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.



Figur 13 Oversikt over faresoner for skred ved planområdet. Oransje skravur syner faresone for skred med sannsyn 1/5000. Kjelde NVE Atlas.

- Det er venta fleire og større regnflaumar og i mindre bekkar og elvar må ein vente ei auke i flaumføringa.
- Auka fare for jord-, flaum og sørpeskred som følgje av auka nedbørsmengder.

Mogleg sannsynleg auke:

- Auka sannsyn for tørke om sommaren
- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:

- Snøsmelteflaumane vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret

6.18 Forureining

Støy

Planområdet ligg utanfor støysoner for vegstøy.



Figur 14 Oversikt over støysoner for vegstøy langs E15. Kjelde SVV.

Luft

Det er ikkje registrert forureining til luft i eller ved planområdet.

Lys

Området er delvis bygd ut, lys blir ikkje sett på som forureining i dette området.

Grunnen

Det er ikkje registrert forureina grunn innanfor planområdet.

6.19 Privatrettslege bindingar

Tiltakshavar har hand om alt areal innanfor planområdet og andre nødvendige rettar.

6.20 Næring

Planen vil gje små konsekvensar landbruksdrift.

6.21 Analyser/ utgreiingar

Det er gjort vurderingar av grunnforhold og flaum.

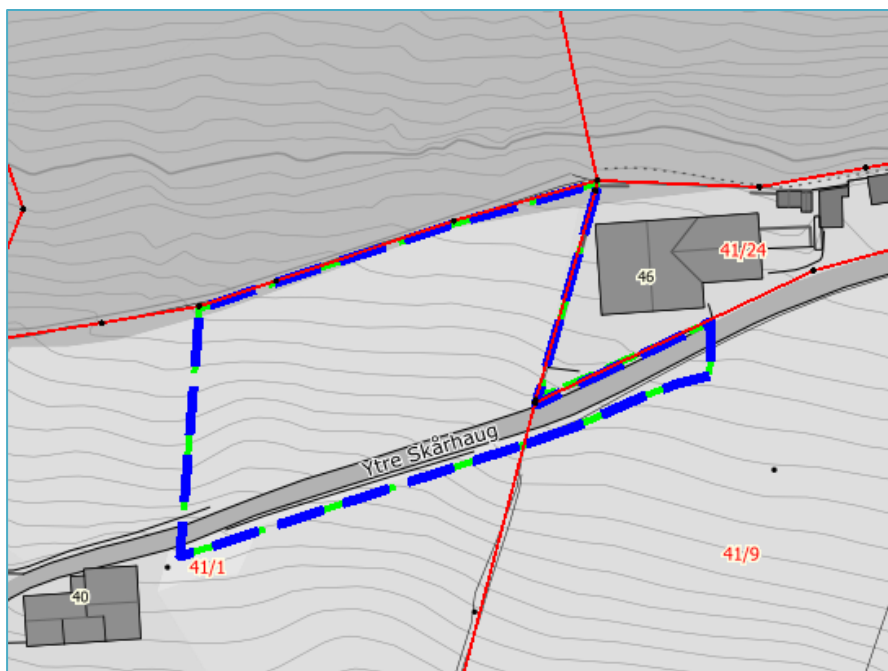
7. Omtale av planen

7.1 Planlagt arealbruk

Det blir planlagt for bustadtomt med utleigedel, uteområde og tilkomst veg.

7.2 Plangrense

Etter varsel om oppstart er plangrensa har plangrense vorte justert etter grenseoppgang mot nord og langs eksisterande veg mot sør. Figur 14 syner oversikt over endringane av plangrensa,



Figur 15 Oversikt endring av plangrense til offentlig ettersyn; blå stipla line varsle plangrense, grønn stipla line er planområdet til offentlig ettersyn.

der blå line er varsle plangrense og grøne line planområdet til offentlig ettersyn.

7.3 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal vere felles, prefiks o syner at arealet skal vere offentlig. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet.

7.4 Oversikt reguleringsformål

Omtale av reguleringsformåla og omtale av løysingane

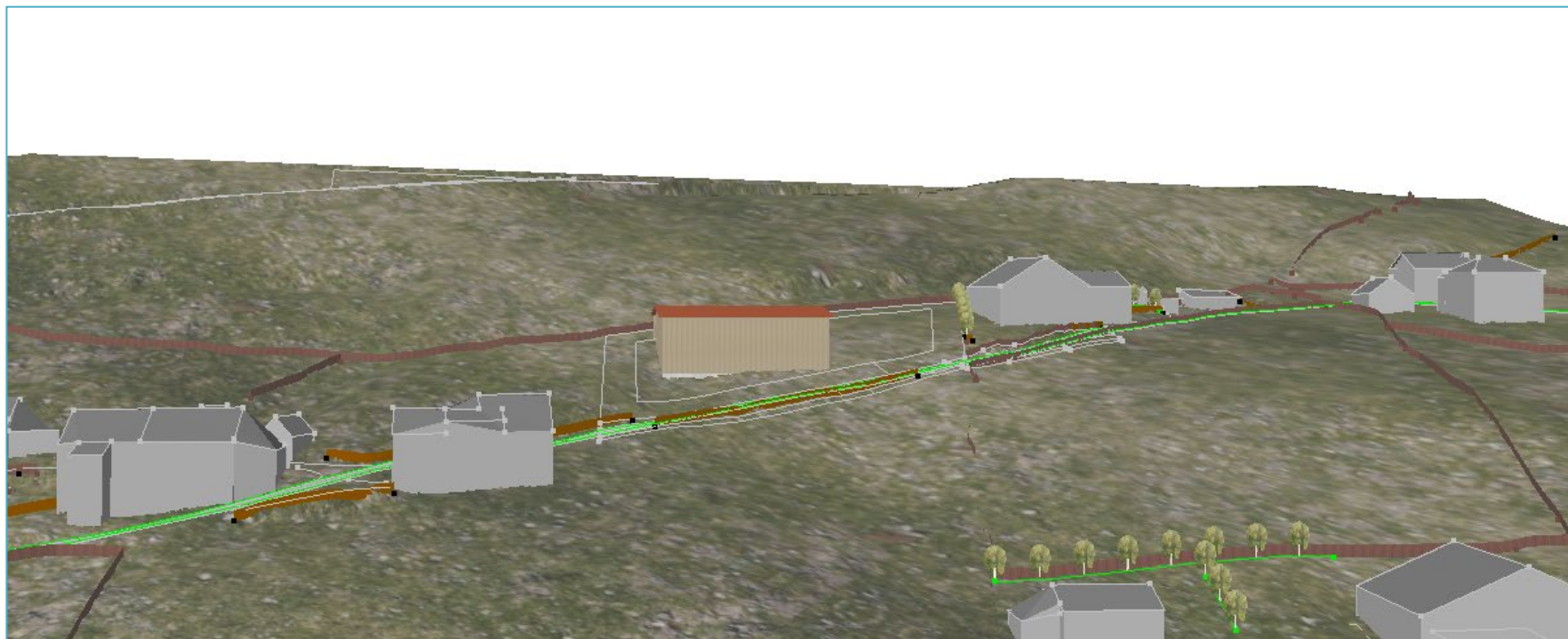
Omtale av dei ulike reguleringsformåla, omsynssone, byggjegrænse, bestemmelsesområde m.m.

Tabell 1 Oversikt arealformål og arealstorleik.

formålskode	formål beskrivelse	feltnamn	eigar	utnytting	areal m2
1111	Frittliggende småhus	BF	annen eierfor	%-BYA = 30	1 355,4
					1 355,4
2010	Veg	f_V	felles		263,0
					263,0
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT1	felles		82,1
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT2	felles		75,3
					157,4
Totalt areal					1 775,8

Bustad – frittliggende småhus (BF)

Det blir regulert ei tomt for å kunne føre opp frittliggende einestad med utleigedel. Bustadtomta er på 1 380 m². Med eit bygg med grunnflate 11 x 21 m, (231 m²) vil ubygd areal på tomta vere på om lag 1 125 m², delt på parkering/



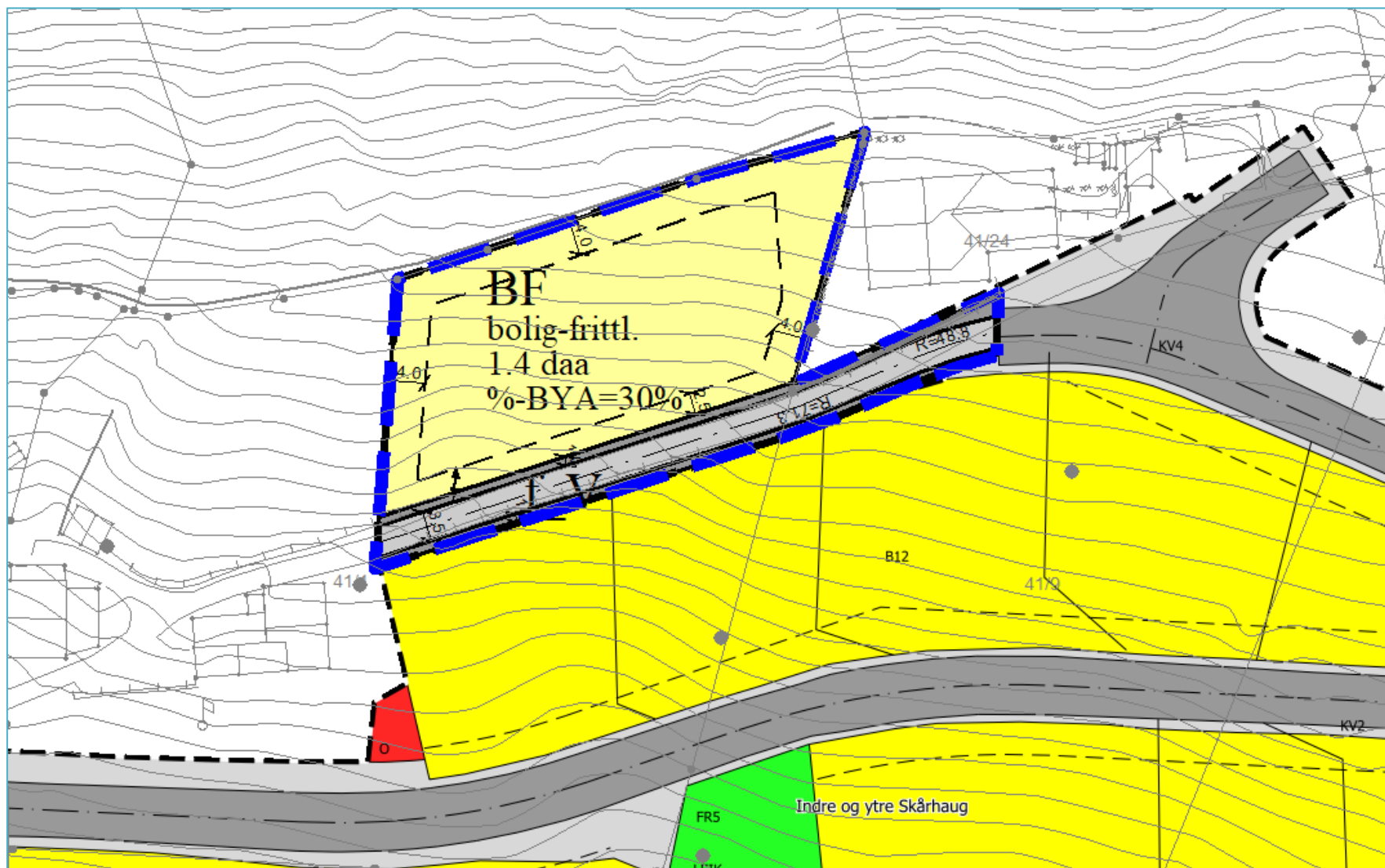
Figur 16 3D av mogleg utbygging innanfor planområdet, volum studie, sett frå sør.

manøvreringsareal (187 m²), uteopphaldsareal (695 m²), og «restareal» som har breidde mindre enn 10 m (238 m²). Situasjonsplan syner oversikt over mogleg arealbruk i Figur 17. 3D syner volum av nytt bustadhus på tomte i høve eksisterande bygningar, for eit bygg med 7,5 m gesims.

Veg (V)

Eksisterande veg blir regulert som bygd, med breidde 3,5 m, og side areal på 1 m på kvar side. I gjelande reguleringsplan sør for

planområdet er det regulert inn tilkomst til bustadar aust for planområdet via ny veg. Når det blir bygd ny veg gjennom bustadområdet, kan regulert veg innanfor planområdet stengast for gjennomgangstrafikk, og nyttast som gang-sykkelveg/beredskapsveg. Regulert veg blir regulert som felles veg for dei som har den som tilkomst i dag, dette gjeld gbnr. 41/2, 5, 9, 24 og framtidig bustadtomt innanfor planområdet.



Figur 17 Oversikt og gjeldende reguleringsplan med ny plan avgrensa med blå stipla line.

Annan veggrunn (AVT)

I formålet annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande knytt til veg. Det kan etablerast permanente terrengendringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet.

Juridiske liner

Byggjegrænse

Byggjegrænse mot privat veg er regulert med 2,5 m frå formålsgrense veg/bustad. Mot naboeigedomar blir det regulert med 4 m byggjegrænse, mot nabo på gbnr. 41/24 blir byggjegrænse lagt slik at det blir minst 8 m mot eksisterande bygning.

7.5 Utvikling av planområdet

Det vert lagt opp til utbygging av tomte i 2026.

7.6 Plassering av bygningar og utforming

Bustadhus skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse. Uthus/garasje/carport/biloppstillingsplassar kan plasserast utanfor byggjegrænse dersom det ikkje medfører trafikkfare (sikthindring m.m.).

7.7 Utnytting/byggjehøgde

Høgde bygningar

Det blir opna for at bustadar kan byggjast med maksimal mønehøgde 9,0 m og maksimal gesimshøgde 8,0 m, målt frå gjennomsnittleg terreng.

Grad av utnytting

Det blir sett BYA på inntil 30 % for tomte, som opnar for bygningar med grunnflate inntil 414 m², mindre dersom det skal nyttast biloppstilling på terreng. Grad av utnytting (retteleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting.

Tal bustadar, fordeling av leilegheiter

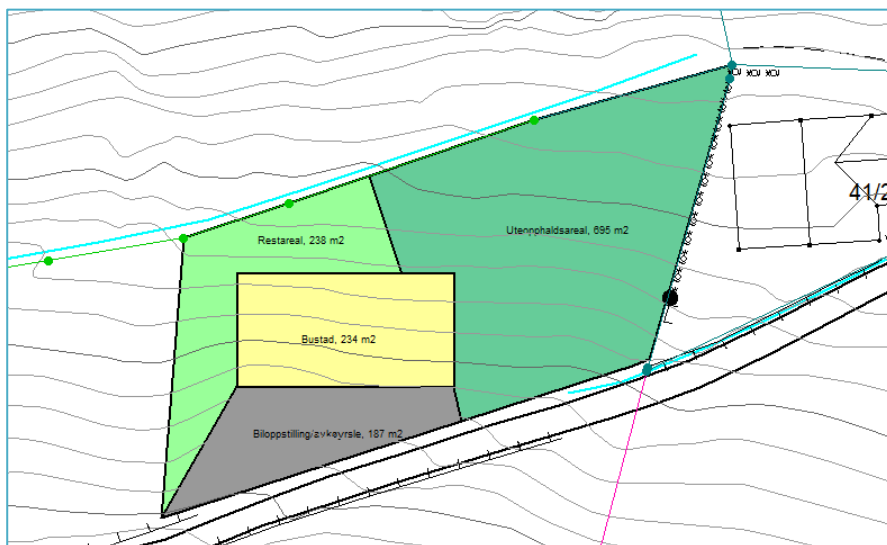
Det blir opna for inntil to bueiningar innanfor planområdet, ein bustad med sekundær leilegheit.

7.8 Bumiljø/ bukvalitet

Planområdet ligg sørvendt, det vil vere gode solforhold gjennom dagen og året. Tomte grensar til natur området, det vil vere gang avstand til både sjø og fjell. Området ligg utanfor støysone for rv15, og blir difor lite råka av vegstøy. Veg innanfor planområdet vil ikkje ha så mykje trafikk av det vil bli generert støy til ulempe.

7.9 Uteopphaldsareal

Lokaliseringa av planområdet har fleire kvalitetar i høve godt bumiljø. Det vil vere gode soltilhøve gjennom dagen og året, og det er utsikt frå tomte som ikkje vil bli nemneverdig redusert ved utbygging sør for tomte på grunn av hellande terreng. Det er lite trafikk langs eksisterande veg, og tomte ligg langt unna rv15, slik at det ikkje vil bli støy til sjenanse. Tomte vil få eit stort samanhengde areal som kan nyttast til lek og andre



Figur 18 Framlegg til utnytting av tomte.

aktivitetar på austleg del av tomte. Jamfør sol/skugge analyse for haust og vårjamdøgn kl. 15 vil det vere lite skugge på austleg del av tomte på desse tidspunkta.

Det er ikkje opparbeidd leikeplassar i nærområdet til tomte, men det er regulert inn leikeplass om lag 50 m i luftline frå planområdet.

7.10 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Planområdet ligg i hellande terreng, med tilkomst veg som har stigning på om lag 13 %. Det vil ikkje vere mogleg å få til universell utforming av veg og tomt utan store terreng inngrep. Det blir lagt opp til å utforme tomte slik at den blir så tilgjengeleg som praktisk mogleg i høve tiltak og kostnader.

7.11 Rekreasjon/friluftsliv

Planområdet ligg inntil skogsområde mot nord, som gjev tilgang til fjell/friluftsområde. Det er om lag 200 m til strandsone, men då må rv15 kryssast. Det er om lag 550 m langs privat og kommunal veg med lite trafikk til ein kjem til gang- og sykkelveg langs rv15, som gjev tilgang til eit større samanhengande nett med sykkelveg.

7.12 Barn og unge

Barnetrakk

Det er ikkje gjennomført barnetrakk i dette området.

Oversikt leikeareal kring planområdet

Det er ikkje opparbeidd leikeplass i nærområdet til tomte.

Nærmaste regulerte, men ikkje opparbeidd leikeplass ligg om lag 50 m i luftline sør for planområdet.

Skuleveg

Skuleveg vil vere langs privat og kommunal veg til gang- og sykkelveg langs rv15. Det er ikkje opparbeidd gang- sykkelveg eller fortau langs privat eller kommunal veg, men det vil vere lite trafikk på vegane, og strekningane er oversiktlege.

7.13 Estetikk

Planområdet ligg i eit område med spreidd utbygging, med stor variasjon i utforming og type bygg; bustad, våningshus og uthus. Det vil difor vere utfordrande å tilpasse ny bustad til eksisterande



Figur 19 Oversikt regulert, men ikke opparbeidd leikeareal ved planområdet.

bygningar i området. Det vert lagt vekt på at ny bustad skal vere funksjonell ved bruk av gjennomtenkte løysingar.

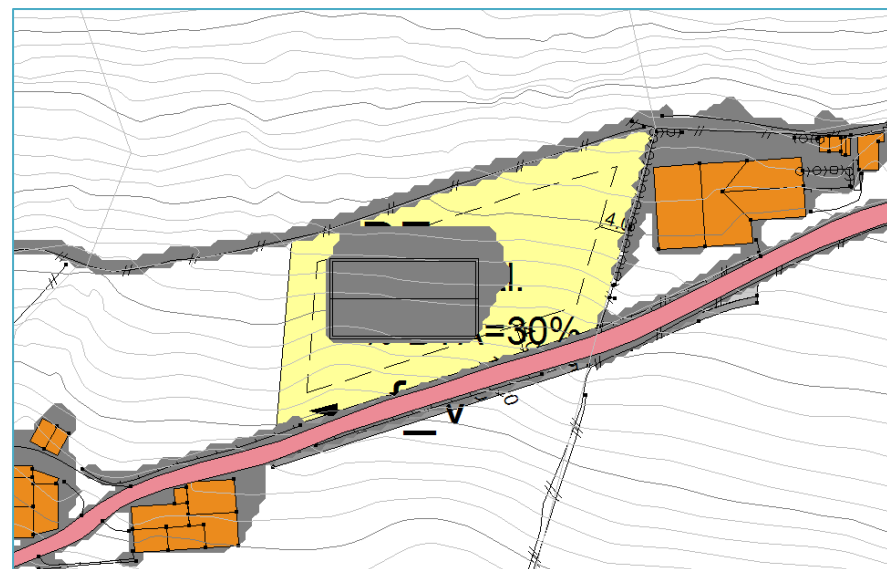
7.14 Folkehelse

Det er ikkje sett krav eller føringar for tiltak innanfor planområdet knytt til folkehelse. Tomta vil ha gode tilhøve som bustadtomt, jamfør Figur 17 vil det vere stort samanhengande uteoppholdsområde som kan nyttast til blant anna lek og andre uteaktivitetar. Figur 19 og Figur 21 syner at det vil vere gode solforhold på tomta.

Tilkomstveg og tomta ligg i hellande terreng, det vil vere utfordrande å få til universell utforming utan kostnadskrevjande tiltak.

7.15 Sol / skugge analyse

Det er gjennomført sol/skugge analyse, Figur 19 syner at det ved vår- og haustjamdøgn kl. 15 er gode solforhold på austleg del av tomta. Midtvinters går sola under horisonten mellom kl. 14 og 15, jamfør Figur 21 som syner solforhold 22. desember kl. 14.



Figur 20 Sol/skugge analyse for tomta for vår- og haustjamdøgn (22.03/23.07) kl. 15 syner at det er gode solforhold på austleg del av tomta.



Figur 21 Sol/skugge analyse for 22.12 kl. 14 syner at det er gode solforhold på austleg del av tomta.

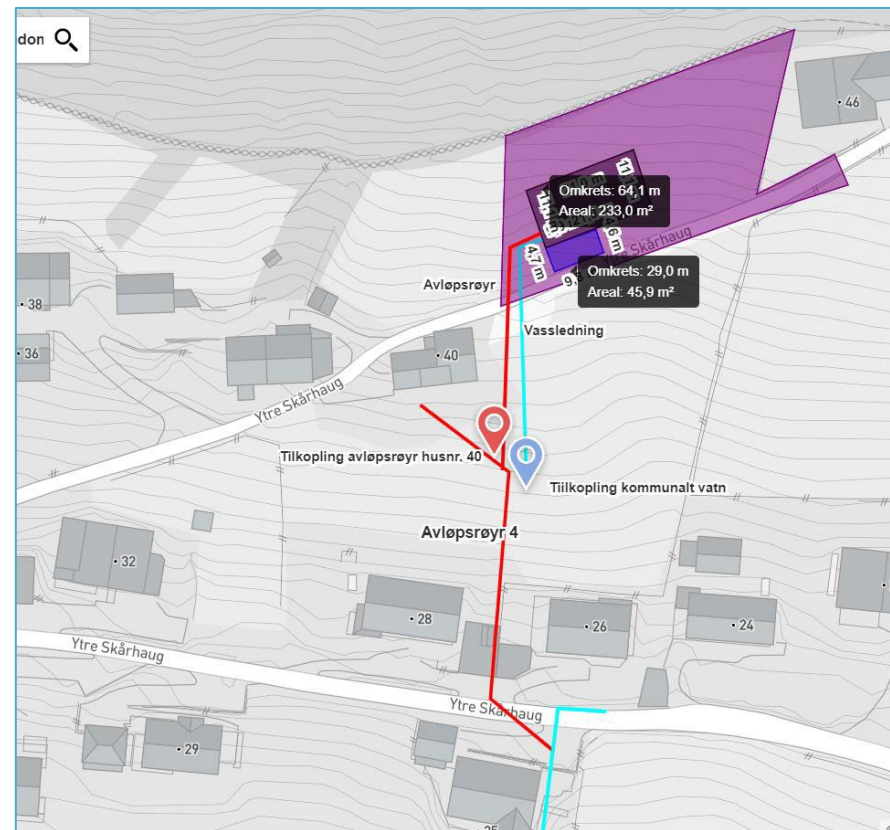
7.16 Teknisk infrastruktur

VAO – (vatn, avløp og overvatn)

Det blir synt til notat Plan for VAO Ytre Skårhaug privat reguleringsplan, som syner to alternativ for vatn og avløp. Begge vil kople seg på kommunal vassleidning, og gje tilfredsstillande løysing for spillvatn.

Vasskvalitet drikkevatt

Planområdet blir knytt til offentleg vatn, som har god kvalitet og forsyning. Det er kommunal vassleidning sør for planområdet, jamfør Figur 8.



Figur 22 Eit av to alternativ til løysing for tilkopling av vatn og avløp for ny bustadar.

Brannvatn

Det er i dag brannventil om lag 100 m frå planlagt bustad, markert med raudt punkt i Figur 8. Denne leverer ikkje tilstrekkeleg brannvatn, det må nyttast tankbil. Området for planlagt bustadhus ligg i småhusbusetnad, og det vil vere liten fare for brannspreiing, det er sett byggjegrænse på minst 8 m frå

nabobygning. For å sikre tilstrekkeleg sløkkjevatn må enten leggjast til rette for framkome for brannbil for brannvatn, eller føre fram vassleidning fram til tomta med tilstrekkeleg vassmengd. og trykk dette er sett som krav i føresegnene. Det er gjort vurderingar av dette i VAO-planen.

El.

Det er ikkje gjeve tilbakemelding frå elnett eigar om at det ikkje kan førast fram straum til planområdet. Detaljar om dette må avklarast i samband med utbygging av tomta.

Fiber

Det ligg til rette å for å trekke fiber i vegtrase opp frå kommunal veg.

Avfallshenting

Bossdunkar vert samla og plassert ved kommunal veg i samsvar med etablert rutine.

7.17 Trafikkløysing

Tilkomst

Tilknytning til planområdet skjer via privat veg til kommunal veg.

Trafikkgrunnlag kryss privat veg – kommunalveg

Etter tilbakemelding frå Statens vegvesen blir det sett rekkjefølgjekrav om austleg del av Ytre Skårhaug skal stengjast for utkøyring på grunn av trafikkfarleg kryss. Dette blir sett som rekkjefølgjekrav i føresegnene og lagt som premiss for

trafikkestimatet. Sidan det blir opna for å nytte austleg kryss til innkøyring, men ikkje utkøyring, blir det estimert at berre trafikk frå bustadar aust for avkøyrsl vil passere dette for å kome til rv. 15. Dagleg trafikk som passerer avkøyrsl blir difor redusert. Det blir lagt til grunn at nesten all trafikk går til Nordfjoreid.

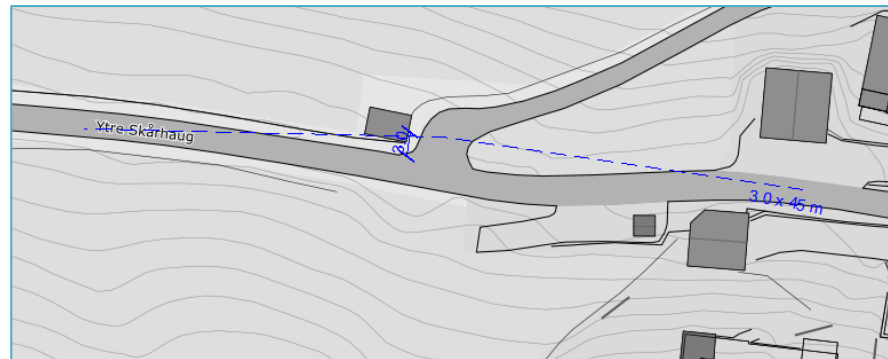
Kommunal veg – 13 bueiningar – 3 turar per dag heile året

(vanlegvis 3,3 turar per dag heile året) – ÅDT 40 køyretøy.

Privat veg - 8 bueiningar – 3,3 turar per dag heile året – ÅDT 26 køyretøy.

Frisikt avkøyrsl til kommunalveg

Ytre Skårhaug vert vurdert å ha dimensjoneringsklasse Øvrige lokalveg – L2, med ÅDT under 300 køyretøy. Fartsgrense er 30 km/t for desse vegane. Med ÅDT under 50 køyretøy for sekundærveg og fartsgrense 30 – 40 km/t er siktkrav 3 m målt frå kantline. Stoppsikt L2 er 45 m.



Figur 23 Frisikt for avkøyrsl til Ytre Skårhaug stettar ikkje vegnormalane, eksisterande garasje kjem i konflikt med frisikt mot vest.

Kapasitet på vegnettet

Med estimert ÅDT 26 køyretøy for privat veg og estimert ÅDT 40 køyretøy for kommunal veg, er det tilstrekkeleg kapasitet på desse vegane.

Med utkøyring forbode for Ytre Skårhaug til rv15 i aust, vil også kapasitet i kryss kommunal veg x rv15 i austleg kryss vere tilstrekkeleg. Vestleg kryss kommunalveg x rv15 har god oversikt og kapasitet.

Felles tilkomstvegar, eigedomstilhøve

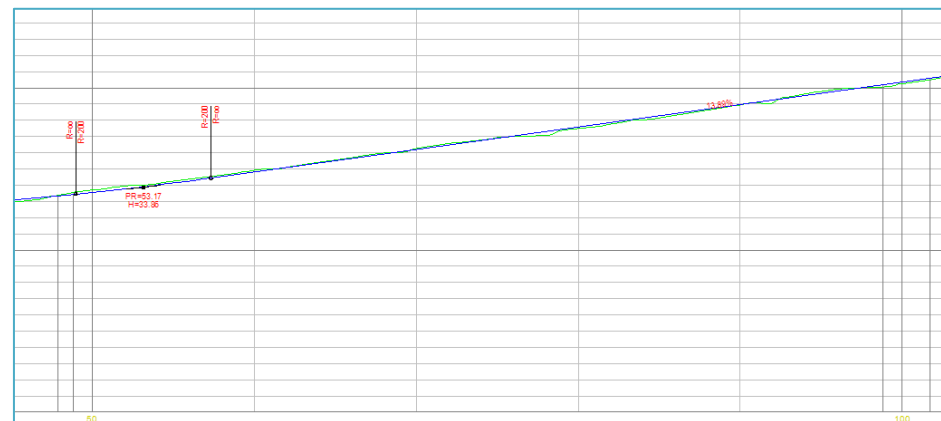
Del av regulert veg som er med i planområdet blir regulert som felles veg, felles for eksisterande bustadar aust for planområdet og ny bustad.

Utforming av veger

Det blir ikkje lagt opp til endringar av eksisterande vegar i høve vertikal- eller horisontalkurvatur. Det vert lagt opp til reperasjon av privat veg for å stette auka bruk av vegen og framkome for tyngre køyretøy.

Trafikktryggleik

For trafikk i austleg kryss mellom Ytre Skårhaug og rv15 er risikoen for ulykker så stor at Statens vegvesen sett krav om tiltak. Etter avklaringar mellom Statens vegvesen og Stad kommune vert det lagt opp til stenge krysset for utkøyring til rv15, men krysset kan nyttast som innkøyring til kommunal veg frå rv15. Både kommunen og Statens vegvesen følgjer opp dette med å utarbeide skiltplanar. Før det kan gjevast bruksløyve for



Figur 24 Forprosjektering av vegen innanfor planområdet for å finne helling på vegen, vegen for planområdet ligg mellom pel 50 og 100.

ny bustad innanfor planområdet vert det sett rekkjefølgjekrav om at austleg kryss mellom Ytre Skårhaug og rv15 skal vere skilta med utkøyring forbode. Jamfør tilbakemelding frå kommunen vert det sett rekkjefølgjekrav knytt opp til bruksløyve for ny bustad.

Med tiltak i avkøyrser til kommunal veg for å auke sikta i krysset, er motorisert trafikk langs privat og kommunal veg vurdert å vere tilstrekkeleg trygg.

Med låg fartsgrense, relativt lite trafikk og oversiktlege vegstrekningar for privat og kommunalveg til gang- og sykkelveg langs rv15, vert det vurdert at det vil vere trygt for mjuke trafikantar langs desse vegane.

Trafikkmønster og reisemiddelfordeling

Trafikk frå bustadane kring planområdet og langs Ytre Skårhaug vil hovudsakleg vere til Nordfjordeid, både jobb- og fritidsreiser. Med tiltak for å trygge austleg kryss for Ytre Skårhaug til rv15, utkøyring forbode, vil all trafikk nytte vestleg kryss for kome inn på rv15. For å kome frå rv15 vert det estimert at 70 % vil nytte austleg kryss, medan resterande vil nytte vestleg kryss for å kome til Ytre Skårhaug.

Reisemiddelfordeling er basert på dagens fordeling, estimert til 90 % for bil, og 5 % sykkel og 5 % gåande. Dette vil ikkje endre seg nemneverdig etter utbygging innanfor planområdet.

Bredde og stigningsforhold

Privat veg Ytre Skårhaug blir vidareført slik den er bygd, veg innanfor planområdet blir vegen regulert med breidde 3,5 m inklusiv skulder. Det blir ikkje gjort endringar i stigningsforhold. Stigning på vegen ved planområdet er på om lag 14 %. Det er gjennomført ei forprosjektering av vegen innanfor planområdet for å finne helling, jamfør Figur 23.

Beskrive avvik frå vegnormalen

Det vert ikkje lagt opp til fråvik frå vegnormalen, det blir sett krav om at friskt i avkøyrse til kommunal veg Ytre Skårhaug skal stettast, dette vil medføre at garasje må fjernast, jamfør Figur 22. Dette vert sett som rekkjefølgjekrav i føresegnene, med gjennomføring av tiltaket før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad.

Krav til samtidig opparbeiding

Det blir ikkje sett krav til samtidig opparbeiding av tiltak.

Anleggsperiode

Opparbeiding av tomte vil medføre tungtrafikk i ei periode på om lag 14 dagar. I løpet av byggeperioden vil det vere sporadisk trafikk av tunge køyretøy til og frå planområdet. Med låg fartsgrense, oversiktlege vegar, relativt lite trafikk og med dialog med brukarar av privat veg, vert det vurdert at det vert tilstrekkeleg tryggleik for dei som brukar vegen.

Varelevering

Planområdet vil i svært liten grad generere varetransport.

Utvikling, drift og vedlikehald

Utbygging av planområdet vert vurdert å gje små eller ikkje konsekvensar for utvikling, drift og vedlikehald av offentlege vegar.

For privat veg må det vurderast grøftreins og forbetring av delar av vegstrekning før opparbeiding av tomte. Det kan vere aktuelt å nytte sprengstein frå tomte for å forbetre bereevne til vegen.

7.18 Parkering

Det blir sett krav om to biloppstillingsplassar for hovudbustad og ein biloppstillingsplass for sekundærbustad.

Dette vil stette behovet for biloppstillingsplassar.

7.19 Kollektivtilbod

Nærast busshaldeplass ligg ved Skårhaugbakken ved rv15, om lag 800 m frå planområdet. Det er lang avstand frå planområdet og vil truleg berre bli nytta sporadisk.

7.20 Mjuk ferdsel

Med låg fartsgrense, relativt lite trafikk og oversiktlege vegstrekningar for privat og kommunalveg til gang- og sykkelveg langs rv15, vert det vurdert at det vil vere trygt for mjuke trafikantar langs desse vegane.

7.21 Sosial infrastruktur

Utbygging med ein bustad med sekundær bustad vil i liten grad påverke kapasitet for sosial infrastruktur.

7.22 Planlagde offentlege anlegg

Det vert ikkje planlagt offentlege anlegg innanfor eller ved planområdet.

7.23 Eigedomsinngrep

Planen legg opp til vidareføring av eksisterande veg på gbnr. 41/9, med justering av denne for å kunne kople seg på regulert veg i gjeldande plan sør for planområdet. Tiltakshavar har avtale om kjøp av grunn frå gbnr. 41/1 til bustadtomta.

7.24 Verneområde

100-metersbeltet mot sjø/vassdrag

Planområdet ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø/vassdrag.

Vern etter naturmangfaldlova

Det er ikkje verneområde etter naturmangfaldlova i eller ved planområdet.

7.25 Miljøoppfølging

Det er ikkje registrert forureina grunn eller likande ved planområdet. Det er ikkje behov for miljøoppfølgingstiltak.

7.26 Landbruk

Tilkomst utmark/innmark

Utbygging innanfor planområdet vil ikkje medføre konsekvensar for tilkomst til utmark/innmark.

Omdisponering

Dyrka areal er omdisponert til bustadformål i overordna plan (kommuneplanen sin arealdel).

Matjord

Innanfor planområdet er det lite overdekning av jordsmonn over fjell i grunnen. Det vil vere nødvendig å nytte jordsmonnet der bustad skal først opp til tilstelling av resten av tomte for å kunne få gode uteopphaldsareal.

Ved eventuelt overskot av matjord, kan denne nyttast for å forbetre jorda på ein teig som er regulert til jordbruk på gbnr. 41/1, jamfør figur Figur 25.

7.27 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje gjennomført arkeologisk registrering. I e-post 02.05.2024 frå fylkeskommunen vart det opplyst om at det kan

gjennomførast tiltak innanfor planområdet, med føresetnad om at tiltakshavar må varsle dersom ein finn noko som kan vere automatisk freda kulturminne, som til dømes mørke lag i jorda, steinpakningar m.m.

Dette vert sett som krav i føresegnene.



Figur 25 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for parsell av gbnr. 41/1 der overskytande matjord kan nyttast til forbetring av teigen.

7.28 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense. Det er gjort vurdering av grunnforhold etter NVE sin rettleiar 1/2019, og det vert konkludert med at det ikkje er fare for områdekred innanfor

planområdet sidan det er lite lausmasse over fjell og synleg fjell. Vurdering datert 19.05.2024 ligg vedlagt plandokument.

7.29 Klimatilpassing

Det blir lagt føringar for klimatilpassing med å setje krav om 40 % klimapåslag for dimensjonering av nye overvassleidningar, og krav om minst 50 % av bustadtomma skal ha permeabel grunn for infiltrasjon.

7.30 Overflatevatn

Det er utarbeidd rapport for overvatn, datert 19.05.2024, som konkluderer med at ikkje er naturskapte elv/bekk ved planområdet. Det er dreneringssystem for overflate vatn i området. Dreneringsgrøfter er ikkje omfatta av farevurderinga i NVE rettleiar 3/2022, «Sikkerhet mot flom». Med dette er faren for flaum i området avklart i samsvar med prosedyre 1 og der ikkje behov for fagkunnig utgreiing av flaumfare i området.

Det er også gjort ei analyse av mogleg erosjon. Det blir dokumentert at plassering av bustadhuset ikkje vil vere utsett for erosjon sidan det blir lagt på fjellgrunn, krav erosjonssikring er oppfylt.

Det blir lagt opp til at halvparten av tomte skal ha permeabel grunn for infiltrasjon, nye overvassleidningar til eksisterande kanal/kisteveiter, som har god kapasitet etter oppgradering ved kommunal veg.

7.31 Elv/bekk

Det er ikkje elv/bekk i nærområdet til planområdet.

7.32 Vassmiljøkvalitet

Vassforvaltningsplan

Planområdet vil ha avrenning til vassførekomst Eidsfjorden, vassførekomstID [0282012200-1-C](#), vasskategori kystvatn.

Status for vassførekomsten er god for miljømåla økologisk og kjemisk, det er risiko, behov for nye tiltak for å nå god miljøtilstand. Miljøtilstand økologisk er moderat. Kjemisk tilstand er dårleg, grunna dårleg tilstand i botnsediment for Tributyltinnkation og botnsediment.

Det blir ikkje gjort tiltak i strandsona og det blir lagt opp handtering av spillvatn som gjer at vassførekomsten blir minimalt påverka. På sikt vert kommunal spillvassleidning teke i bruk, då vil privat spillvassleidning bli fjerna.

7.33 Forureining

Støy

Det er ikkje registrert støyande verksemd i nærområdet til planområdet, vegstøy frå rv15 vil ikkje nå planområdet.

Forureining i grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen. Arealbruken vil ikkje medføre fare for at grunnen bli forureina.

Lys

Lys vert vurdert å ikkje forureine i dette området, det er fleire punkt kjelder av lys ved planområdet, det er også fleire bustadar

sør for planområdet, og det er regulert fleire bustadtomter rett sør for planområdet.

Luft

Det er ikkje registrert forureining til luft. Tiltak innanfor planområdet vil ikkje medføre forureining til luft.

7.34 ROS

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova, utarbeidd av Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Skred - Det er gjennomført skredfarekartlegging, planområdet ligg i området som ikkje er utsett for skred.

Kvikkleire - Det er gjennomført ei vurdering etter rettleiar NVE 1/2019 for kvikkleire datert 20.09.2023, det er ikkje fare for områdeskred grunna lite lausmasse over fjell og synleg fjell i området, dokumentert i notat som ligg vedlagt.

Flaum/erosjon - Det er gjennomført ei vurdering etter rettleiar NVE3/2022 – Sikkerheit mot flom, datert 03.10.2023. Det vert konkludert med at det ikkje bekk/elv ved planområdet og det er ikkje fare for verken flaum eller erosjon.

Radon - Planområdet ligg området med høg aktsemd for radon. Krav i TEK17 § 13-5 om radonsperre må stettast.

Konsekvensar klimaendringar - Klimaendringar som er aktuelt for planområdet er auka regnintensitet.

Omsyn til klimaendringar - Det vert sett krav om 40 % klimapåslag ved dimensjonering av drenering.

Krav på grunn av klimaendringar - Det vert sett krav om 40 % klimapåslag for G20 og 50 % påslag for G200 ved dimensjonering av drenering.

Opne vassvegar, blågrøne strukturar, forsvarleg overvasshandtering - Det blir lagt opp til å nytte eksisterande vassvegar, delvis opne, delvis lukka. Som vil sikre forsvarleg overvasshandtering.

Varetaking, restaurering eller etablering av naturbaserte løysingar - Løysing for overvatn vert vidareført, delvis som ope løysing vest og nord for planområdet.

Forsyningstryggleik – Ikkje endring.

Sløkkjevassforsyning - Vassleidningar som ligg sør for planområdet greier ikkje å levere tilstrekkeleg vassmengd i høve krav til sløkkjevatn. Krav til sløkkjevatn er at tankbil må kome fram til bustaden. Det må gjerast tiltak for å lette

bruken av tankbil; utbetring av vegtilkomst, endring av brannkum til brannhydrant og utbetring av oppstillingsplass for tankbil. Med desse tiltaka vil ein stette krava til predefinerte krava til sløkkjevatn. Det blir sett krav til avstand næraste bustad, minst 8 m, for redusere fare for brannspreiing.

Tilkomst naudetatar - Det blir sett krav om tiltak for å utbetre tilkomst for tankbil i høve sløkkjevatn, for andre naudetatar er dagens tilkomst tilstrekkeleg.

Dyrka mark - Dyrka mark er omdisponert til bustadformål i overordna plan.

Sjekkliste ROS er vedlagt plandokumenta.

7.35 Rekkjefølgjeføresegn

Det vert sett rekkjefølgjekrav om:

- Før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad skal austleg kryss Ytre Skårhaug x rv15 stengjast for utkøyring.
- Før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad skal friskt i avkøyrsløse til kommunal veg vere stetta.
- Før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad skal krav til sløkkjevatn vere stetta; dette kan vere oppgradering av kum til brannhydrant på gbnr 41/5 og stette krav til framkome tankbil, eller føre fram vassleidning til tomte med tilstrekkeleg vassmengd og trykk.

- Det skal utarbeidast og godkjennast jordflyttingsplan før det kan gjevast igangsetjingsløyve for ny bustad.

8. Verknad/konsekvensar av planframlegget

Omtale og vurdering av verknad og konsekvensar for gjennomføring av planen. Konsekvensar omtalast når planen avviker frå vedteken oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

8.1 Overordna planar

Planområdet er sett av til bustadformål i kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplanen vil vere i samsvar med overordna plan.

8.2 Landskap

Planen vil medføre små konsekvensar for landskapet, det er bygd ut ved planområdet. Nytt bygg vil ha om lag same høgde som kringliggande bygningar.

8.3 Staden sin karakter

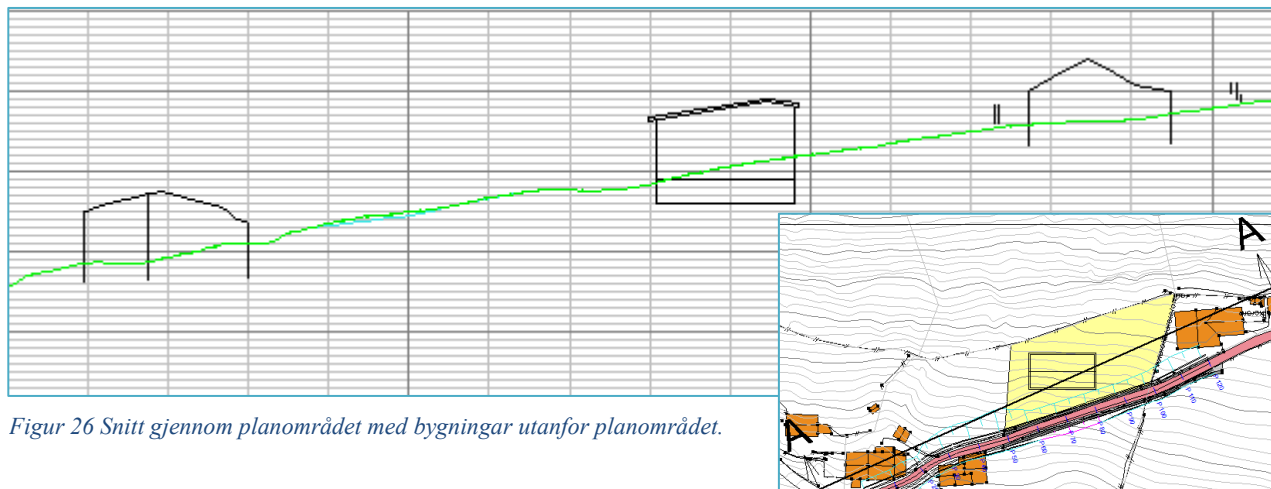
Området vil bli endra med utbygging av ny bustad. Men det er regulert til bustadar sør for planområdet, med utbygging av det området vil utbygging av ein bustad medføre små endringar av området.

8.4 Byform(bygdeform) og estetikk

Planen legg opp til ei moderat utnytting, med storleik om lag som for eksisterande bygg i området. Sidan det er stor variasjon i eksisterande bygningsmasse vil nytt bygg med moderne uttrykk ikkje skilje seg nemneverdig ut i området. Når det vert bygd regulerte tomter sør for planområdet, vil det truleg blir fleire ulike stilar i området.

8.5 Utbygging av einskild tomt

Planområdet ligg inntil areal regulert til bustadformål, med regulert tilkomst til bustadar aust for planområdet. Sjølv kommunen har antyda at planen ikkje er godt nok utforma vil ikkje utbygging innanfor planområdet medføre vanskelegheiter med ei eventuell omregulering. For å få løyst ut tomter aust for planområdet må regulert hovudstamme veg ligg om lag der den ligg.



Figur 26 Snitt gjennom planområdet med bygningar utanfor planområdet.

Vegløysing til eksisterande bustadar må få slakare tilkomst enn dagens, og den bør kome frå aust, om lag slik den er teikna inn. Med ny vegløysing for bustadar aust for planområdet, kan regulert veg bli stengd for gjennomkøyring, og nyttast som gang- og sykkelveg.

Denne planen legg opp til ei naturleg utviding av eksisterande reguleringsplan Ytre Skårhaug. Årsaka til at dette området ikkje var teke med i den eksisterande reguleringsplanen for Ytre Skårhaug, var at det på reguleringstidspunktet ikkje var gjennomført ein avklaring av skredfaren i området. Den avklaringa kom på eit seinare tidpunkt. Hadde det ikkje vore tilfelle, hadde området inngått i området som vart regulert allereie tilbake i 2000.

Dersom det ikkje var bygd ut aust for planområdet, ville regulering av den enkeltståande tomte kunne medføre at det vart vanskelegare å få ei god utnytting av området, sidan den blant anna kunne leggje hindringar for vegløysingar for tomter i nærområdet.

Terrenget ovanfor reguleringsområdet er bratt og det er ikkje naturleg å nytte reguleringsområdet som tilkomst eller til infrastruktur i samband med ei utbygging her oppe. Det som vil vere naturleg er å kople området ovanfor reguleringsområdet saman mot etablert infrastruktur på Indre Skårhaug (aust), samt etablere ein vegtilkomst frå vest. Infrastrukturen følgjer da vegane som ein må etablere i samband med dette. Ein regulering av det aktuelle området vil derfor ikkje påverke moglegheita for å realisere eit framtidig bustadsområde ovanfor det regulerte

området. Areal nord for planområdet må løysast ut med tilkomstvegar frå vest, for å få tilstrekkeleg helling på vegen.

8.6 Kulturminne og kulturmiljø

Verneverdi

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i eller ved planområdet, det er per i dag ikkje registrert konflikt. Det er ikkje gjennomført arkeologisk registrering, dette er avklart med fylkeskommunen.

Det er i føresegnene lagt inn krav om at dersom ein gjer funn av noko som kan vere automatisk freda kulturminne, må arbeidet stogkast og det må takast kontakt med kulturavdelinga hjå fylkeskommune for avklaring førarbeidet kan startast opp igjen.

8.7 Naturmangfaldlova

Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn som retningsline ved utøving av offentleg mynde ved forvaltning av fast eigedom.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjennomført sjekk av naturmiljø og naturmangfald i Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikkje registrert lokal informasjon utover Naturbase og Artsdatabanken om sårbare artar eller naturtypar i eller ved planområdet. Området har vorte slått med slåmaskin og hausta som dei andre areala på garden då den var i drift. Arealet vart også gjødsla.

Etter at drifta vart lagt ned på garden, har ein halde området i hevd ved å slå ned graset for å hindre det i å gro att. Ein periode vart det også pakta vekk som beiteområde for dyr.

Dei siste åra har ein i mindre grad slått ned alt graset, men slått kantar og grøfter, vedlikehalde drenering og rydda kratt og busker i utkanten av området.

Det er ikkje observert fugl eller andre dyr som har halde til på området.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar innanfor eller like ved planområdet. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Utbygging vil medføre nedbygging av tidlegare landbruksareal som er biotop for ulike artar.

Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området. Reguleringa vil gje liten negativ påverknad på naturmangfaldet og det er ikkje påvist nokon sårbare eller truga artar i området.

§ 11 Kostnader ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

8.8 Forureining

Utbygging etter planen vil gje lite forureining. Avhengig av framdrift for når ny kommunal spillvassleidning kan takast i bruk, blir det tilkopling til denne, eller mellombels tilkopling til eksisterande privat spillvassleidning i påvente av kommunal spillvassleding kjem i drift.

8.9 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det blir ikkje bygd ned areal nytta til rekreasjon. Det er tilgjengeleg rekreasjonsareal nord for planområdet.

8.10 Trafikkforhold

Vegforhold

Det blir ikkje lagt opp til fysiske tiltak på offentlege vegar, det blir lagt opp til tiltak på privat veg for å stette tilkome for tankbil.

Trafikktryggingstiltak

Det vert sett rekkjefølgjekrav om trafikktryggingstiltak før det kan gjevast bruksløyve for nye bustad; krav om stenging av austre kryss Ytre Skårhaug x rv15 og stetting av friskt i avkøyrsl til kommunal veg. Med desse tiltaka vert det tryggare for motorisert ferdsel.

Privat veg og kommunal har låg fartsgrense, er oversiktleg og har relativt lite trafikk, det blir difor vurdert at også for mjuke trafikantar vil det vere trygt nok å ferdest langs desse.

Trafikkauke/reduksjon

Utbygging av ein bustad med bilelegheit vil gje ei lita auke i trafikk, estimert til om lag (2 bueiningar x 3,3 turar per dag) = ÅDT 7 køyretøy, i all hovudsak personbilar. Auke i trafikk vil ikkje påverke trafikktryggleiken i området.

Kollektivtilbod

Utbygging innanfor planområdet vil ikkje gje konsekvensar for kollektivtrafikken.

Avvik vegnormalen

Det blir ikkje lagt opp til avvik frå vegnormalen.

8.11 Mjuk ferdsel

Med låg fartsgrense, relativt lite trafikk og oversiktlege vegstrekingar for privat og kommunalveg til gang- og sykkelveg langs rv15, vert det vurdert at det vil vere trygt for mjuke trafikantar langs desse vegane.

8.12 Barn og unge sine interesser

Det vert ikkje regulert inn leikeareal, men store delar av bustadtomta vil vere ubygd, og kan nyttast til lek og rekreasjon. I tillegg er det kort veg til store samanhengande areal skogsareal nord for planområdet.

8.13 Sosial infrastruktur

Planen legg opp til inntil to bueiningar, den vil gje små konsekvensar for temaet.

8.14 Universell tilgjenge/tilgjenge etter TEK17

Tilkomst til planområdet har stigning på om lag 13 % og tomte ligg i sidehelling, begge deler medfører at det vil vere utfordrande å leggje til rette for universell utforming. Stigningsforholda og tilrettelegging av to bueiningar gjer det utfordrande å leggje til rette for tilgjengelege bueiningar etter TEK17 for begge.

8.15 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikkje lagt spesielle føringar for temaet, det er ikkje alternativ til straum som hovudenergikjelde. Det blir opna for at det kan nyttast solceller på vegg og tak av bygningar.

8.16 Jordressursar/landbruk

Arealet er omdisponert i overordna plan til utbyggingsføre mål, og utbygging vil ikkje hindre tilkome til landbruksareal. Planen gjev små konsekvensar for landbruk. Det er sett rekkjefølgjekrav om utarbeiding av jordflyttingsplan før igangsetjingsløyve kan gjevast.

8.17 Teknisk infrastruktur

Det er ført fram teknisk infrastruktur like ved planområdet med tilstrekkeleg kapasitet. For VAO-leidningar må det gjennomførast nødvendige oppgraderingar/ny leidningar.

8.18 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Villkår for oreigning er at inngrepet må tvillaust

vere til meir gagn enn skade. Det vil ikkje vere aktuelt å oreigne areal i denne planen.

8.19 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen vil ikkje medføre nemneverdige kostandar for kommunen, det blir mindre kostnader knytt til skilting av kommunal veg, noko kommunen alt har forplikta seg til gjennom eksisterande reguleringsplan.

8.20 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil ha små negative konsekvensar for landbruksinteressene i høve nedbygging av landbruksareal.

8.21 Interessesetningar

Det er ikkje registrert interessesetningar.

9. Avveging av verknadar

Planen legg opp til utbygging av inntil to bueiningar, inntil eit større område som er regulert til bustad, men ikkje bygd ut.

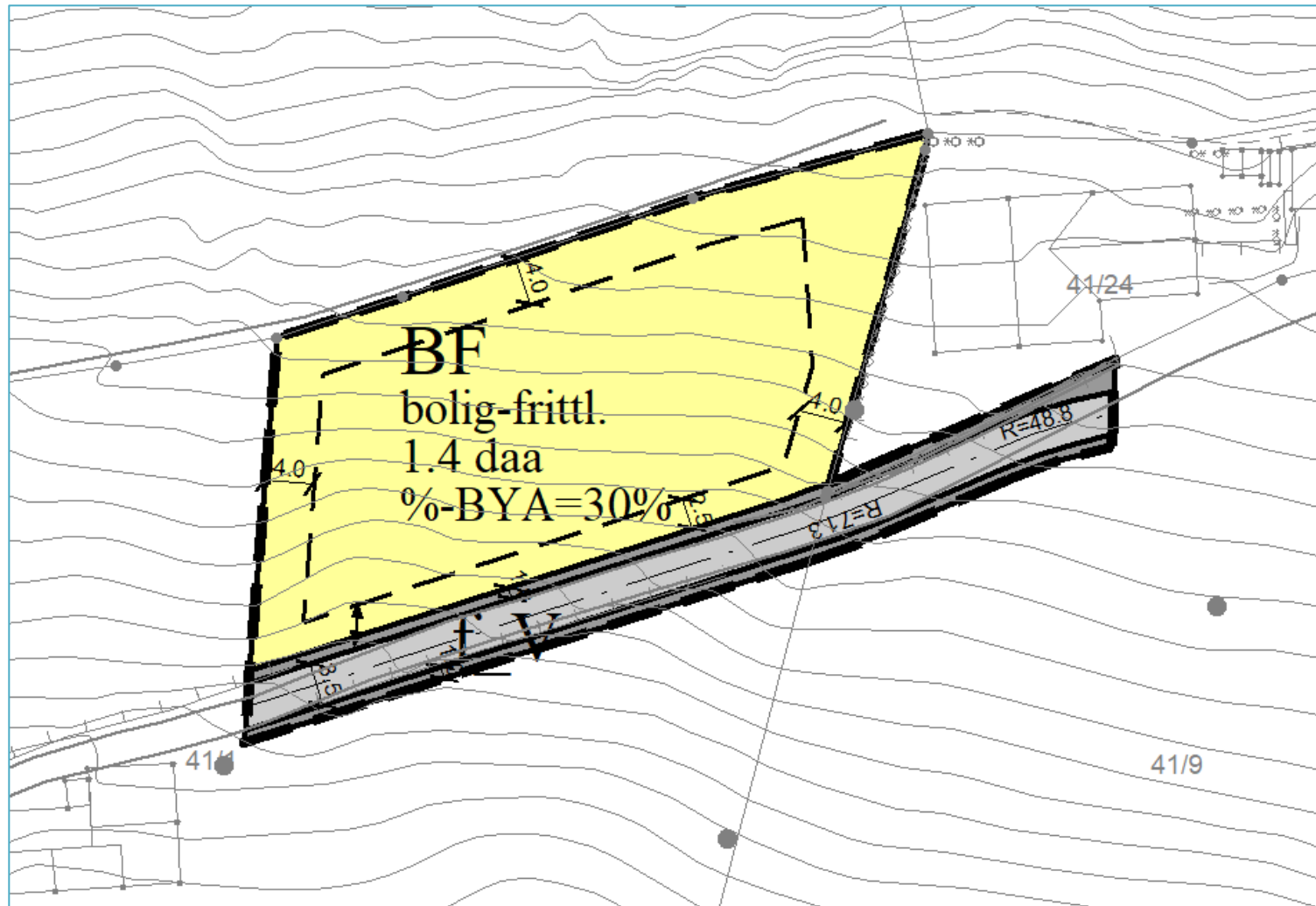
10. Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for utbygging av to bueiningar i eit attraktiv område. Planlagt arealbruk vert vurdert å gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

11. Plankart

Ikkje målestokkrett.

TEIKNFORKLARING	
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	
	Bustader - frittliggjande småhus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)	
	Veg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel





Kontaktinformasjon:

Adresse: Vikeøyraane 7, 6150 Ørsta

E-post: plan@oseing.no

Tel.: 70 04 52 20

Heimeside: www.oseing.no