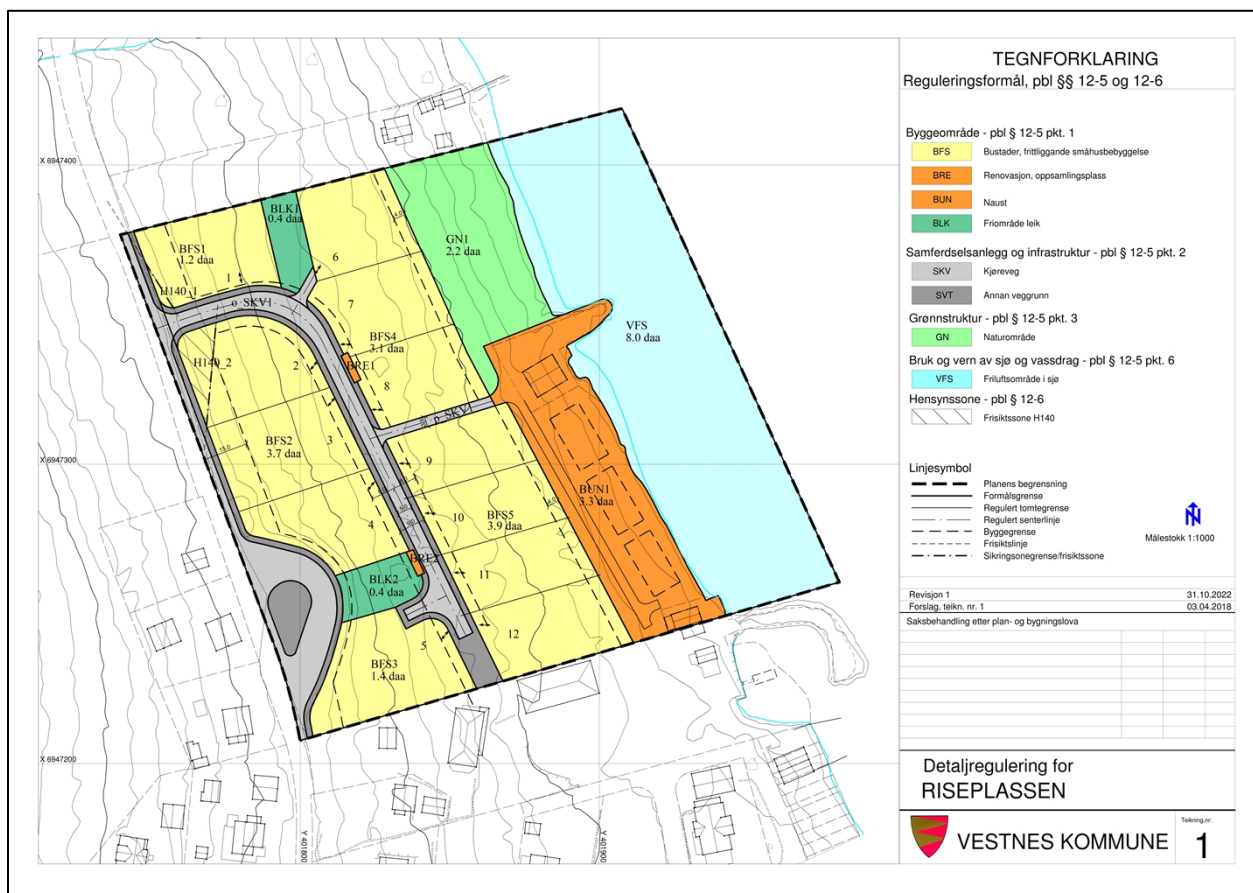


DETALJREGULERINGSPLAN FOR RISEPLASSEN, GNR. 51 BNR. 636

PLANOMTALE

03.04.2018
Rev1 31.10.2022



MÅL MED PLANARBEIDET

Målsetjinga er å legge til rette for utbygging av bustadtomter på gnr. 51 bnr. 636 nord for Vorpeneset. Ei utbygging her er i samsvar med arealbruken som er fastsett i Vestnes kommune sin kommuneplan, arealdelen (vedtatt 2015). Området er der nemnt som B10. I føresegnene til arealdelen, pkt. 11.2.1., er det stilt krav om godkjent reguleringsplan før utbygging kan skje.

PLANPROSESSEN

05.10.2016	Oppstartsmøte med kommunens planavdeling. Det er referat frå møtet.
18.10.2016	Planutvalet behandlar reguleringsspørsmålet, sak 101/2016. Planarbeidet kan settast i gang. Det blir stilt krav om at «planen også omfattar strandlina med naustområde og friområde.
25.01.2017	Annonse i Vestnesavisa om oppstart av reguleringsarbeid. Brev til grunneigarar, naboar og høyringsinstansar blir sendt ut.
22.02.2017	Frist for innspel til planarbeidet. Det vart mottatt 3 innspel. Gjennomgang og kommentarar til innspela er lagt ved som eige vedlegg.
23.02.2017	Melding om at arkeologiske undersøkingar er gjennomført, utan funn.
10.08.2022	Geoteknisk rapport utarbeidd av ERA Geo AS
25.10.2022	Melding frå Kulturavdelinga vedr. arkeologiske registreringar.

PLANSTATUS

Reguleringsplanar:

Det er i hovudsak ikkje utarbeidd reguleringsplan for det aktuelle planområdet tidlegare. I vest er det tidlegare utarbeidd reguleringsplan for «Buktavegen», plan nr. 0127.

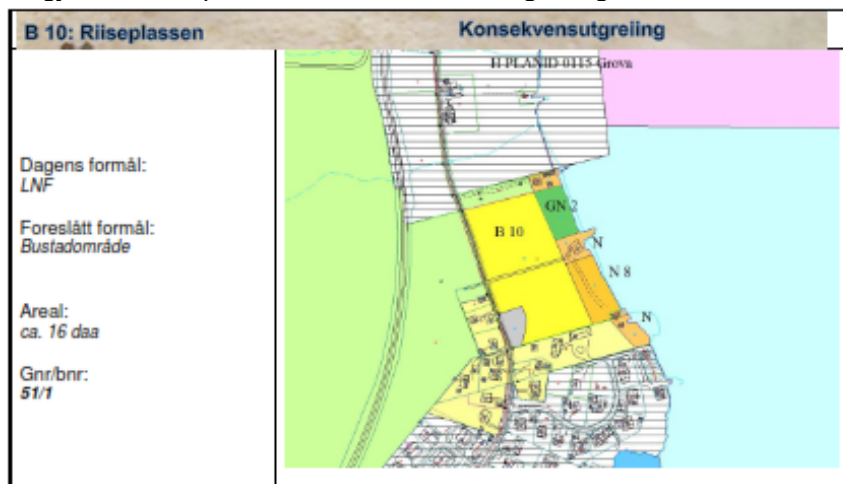
Både sør for og nord for planområdet er det godkjente reguleringsplanar for bustadområde, men med mellomliggande bebygde eigedomar.

Desse reguleringsplanane legg til rette for småhusbebyggelse, og er heilt eller delvis utbygde.

Kommuneplaner:

I ny arealdel til kommuneplanen, vedtatt 01.10.2015, er det lagt inn eit område B10 for ny bustadbygging langs Buktavegen. Planmessig vil dette eit området verte ei utfylling og samanbinding mellom dei eksisterande bustadområda.

Følgjande er kopiert ut frå konsekvensutgreiinga for området:



Tema	Konsekvens	Fakta / vurdering
Miljø		
Forureining, støy		Ikkje registrert.
Landbruk, landskap		Landbruksmessig tap (5,5 daa) er rekna som marginalt
Naturmangfald		Ikkje registrerte verdiar. Godt kunnskapsgrunnlag
Kulturminne, - miljø		Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innafør tiltaksområdet.
Naturmiljø/triluftsliv		Ikkje registrert triluftsområde, potensiell lav bruk
Samfunn		
Transportbehov		Ligg ved Vorpeneset (Buktavegen), ca 2,5 km frå Helland sentrum og 3,5 km frå skule. Ikkje gangveg heilt fram.
Infrastruktur		Offentleg avlop i umiddelbar nærleik.
Folkehelse		Ikkje kjende konflikter
Barn og unge		Ikkje innafør skuleskyssordning
Samfunnssikkerheit		Ikkje registrert risikotilhøve i området

Samla vurdering:

Fint beliggande mot søraust og fjorden og godt eigna for utbygging, utan store/kjende konflikter. Gjennomføring av planen om opprusting av Buktavegen, vil gjere området enda meir attraktivt.

Konklusjon:

Aktuelt område for fortetting av bustader i området langs Buktavegen (Vestnesbukta). Rekkefølgekrav om forlenging av gangveg/fortau fram til B10.

For sjøområda er det utarbeidd eigen kommunedelplan i samarbeid med nabokommunane, vedtatt 22.06.2017. Denne planen grensar til landareala i kystkonturen. Sjøområda nærast land er gitt arealbruken «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». Lenger frå land er det det lagt til omsynssone for infrastruktur, med slike føresegner: Dette er område basert på registeret AIS og Kvit sektor og viser omfanget av ferdsel. Ved søknad om tiltak i planområdet skal det tas hensyn til sone for ferdsel satt av i plankartet, og det skal vurderes hvilke virkninger tiltaket har for ferdsel innanfor sonen.

Andre planar:

Det er ikkje vedtatt planar etter anna lovverk som omfattar verken planområdet eller kringliggande.

Andre interesser:

- Landbruksinteressene i området er svært avgrensa. I kommuneplanen er desse vurdert slik: *Landbruksmessig tap (5,5 daa) er rekna som marginalt.*
- Andre næringsinteresser. Verken innanfor planområdet eller i nærleiken er det ikkje andre næringsinteresser enn det som er nemnt under landbruk. I fjorden, nord for planområdet, er det ein godkjent lokalitet for oppdrettsanlegg. Lokaliteten er i bruk. Innanfor planområdet er det bygd pullertar i samband med opplag av tankbåtar på 80-talet. Grunneigaren har avslutta beredskapen for framtidig bruk av desse.
- Friluftslivsinteresser. Det er ikkje registrert spesielle friluftssinteresser knytt til planområdet.
- Kulturminner. Det går fram av gjeldande register/databasar for kulturminner, at det tidlegare ikkje er gjort funn innanfor planområdet. Her er heller ikkje kjente kulturminne frå nyare tid. Fylkeskommunen var først på synfaring i området, utan at det er gjort registreringar. Det er seinare gjort undersøkingar ved avtorving, utan at det vart gjort funn av kulturminne.
- Naturmangfaldlova. Det er i Vestnes kommune gjort naturmangfaldsregistreringar i fleire omgangar. Resultata av desse er tatt inn i Miljødirektoratet sin Naturbase. Av denne basen går det ikkje fram at det er registrert område innanfor kategorien *utvalde naturtypar* eller enkeltfunn av *prioriterte artar* i dette området. Største delen av planområdet ligg innanfor viltområde ID153506811. Dette er eit større beiteområde for rådyr, som i tillegg til skogsområde også omfattar dei bebygde områda i Vestnesbukta. Området er gitt verdikategori «middels».
- Samferdsel og infrastruktur. Langs planområdet går i dag Buktavegen, som er kommuneveg. Dimensjonering av denne er fastsett i eigen reguleringsplan, plan nr. 0217. Det pågår no arbeid med å ruste opp vegen med fortau i samsvar med planen. I tillegg er det opparbeida ein snuplass for buss, som ligg innanfor plangrensene. Lenger vest og parallelt med Buktavegen går E39 til Furneset fergekai. Det er ikkje samankoplingar mellom desse to vegane for køyrande, berre for gåande og syklende.

Det er etablert ein oppgradert nettstasjon for el-forsyning like nord for planområdet. Hovudleidning for vassforsyning passerer planområdet ved/i Buktavegen. Likeeins ligg kommunalt avlaupsnett nært inn til planområdet.

PLANOMRÅDET (Karakter og bruk)



Planforslaget omfattar eit samla areal på ca 31,4 daa, av dette er 8 daa i sjø.

Det er lokalisert mellom Buktavegen og sjøen, og grensene til naboeigedomane i nord og sør.

Området er i dag ikkje bebygd anna enn med to naust, men var tidlegare del av eit småbruk med våningshus og løe.

Innmarka var i større eller mindre grad oppdyrka då garden var driven som sjølvstendig bruk. Seinare vart ein større del tilplanta med gran, som nyleg er hogd ut.

I dag blir graset på omlag 10 daa hausta.

Planområdet ligg med fall mot fjorden, med utsikt i alle retningar så nær som mot vest – nord/vest. Langs strandlina er det vakse til med lauvskog.

Midt gjennom arealet går det i dag ein sjøveg ned til eit eksisterande naust med vôr, og til naustet i sør.

I den sørvestre hjørnet av området er utnyttinga avgrensa av etablert snuplass for større køyrety/buss.

Eigedomen som grensar inn til i nord, er ein eldre fritidseigedom med hytte, uthus og naust. Mot sør er der ein bebygd bustadeigedom, som ligg i forlenginga av Vorpeneset bustadfelt.

Dei næraste areala i sjøen er i dag i bruk for fritidsferdsel og -fiske. I ein periode var området brukt i samband med opplag av tankskip. Dette er i dag ikkje aktuelt, og inngår heller ikkje i den interkommunale planen for sjøområda, vedtatt 2017.

Ca 530 m i nordaustleg retning ut frå land ligg det i dag eit eksisterande akvakulturanlegg. I sjøplanen er det konkludert med at den arealmessige storleiken på dette lite sannsynleg kan utvidast innanfor omsynet til både trafikk på sjøen, kvit sektor, og naturreservat i nærleiken.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova

Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 06.12.2012

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?	X	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?		X
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	X	
	i	Anna (Spesifiser)?		
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?	X	
	d	Anna(spesifiser)?		
Verksemds-risiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?	X	
Brann/ulykkes-beredskap	a	Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X
	b	Har området gode tilkomststruter for utrykkingskjøretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårar inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det tilstrekkeleg vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	X	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtårsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?		
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

Ovanfor har ein brukt Fylkesmannen i Møre og Romsdal si sjekkliste som grunnlag for ei risiko- og sårbarheitsanalyse. Som grunnlag for avkryssinga har ein lagt lokalkunnskap, ulike

databasar som Fylkesmannen i Møre og Romsdal si GisLink-løysing, NVE sine tema- og aktsemdskart, inkl. NGI sitt farekart for snø- og steinskred og NGU's lausmassedatabase.

Til enkeltpunkt i matrisa:

Naturgitte forhold, pkt. b: Det har over lengre tid vore gjort observasjonar og vurderingar av faren for og konsekvensane av ei mogleg utrasing av Opstadhornet på Oterøya. Konklusjonar er tidlegare gjort av fylkesgeologen, at det er svært lite sannsynleg at det vil gå eit stort ras her, og at det derfor ikkje blir lagt restriksjonar på utbygging. NGI har i rapport datert 2018, gjort ei ny fagleg vurdering. Også i denne blir det vist til at det svært vanskeleg å seie kor sannsynleg det er at eit ras vil gå i Opstadhornet, likeins kor stort dette i så fall vil vere. I følgje rapporten kan det bli ei «overflateheving» på ein stad mellom 1 og 3 m i dette området ved eit stort ras.

I rapporten heiter det: *Det er tidligere vurdert at sannsynligheten for et skred på 2-3 mill. m³ ligger på mellom 1/5000 og 1/10000, mens sannsynligheten for skred på 5-8 mill. m³ og 20 mill. m³ er mindre enn 1/10000 (NGI, 2005).* Farenivået er såleis vurdert til å vere lågare enn krava gitt i teknisk forskrift, no TEK 17 § 7.3, der 1000-årshendelsen er dimensjonerande. Konklusjonen er at området kan planleggast og byggast ut utan særskilte tiltak knytt til evt. ras i Opstadhornet.

Naturgitte forhold, pkt c:

Planområdet ligg utanfor fare- eller aktsemdsområde for skred, steinsprang eller jordflomskred.

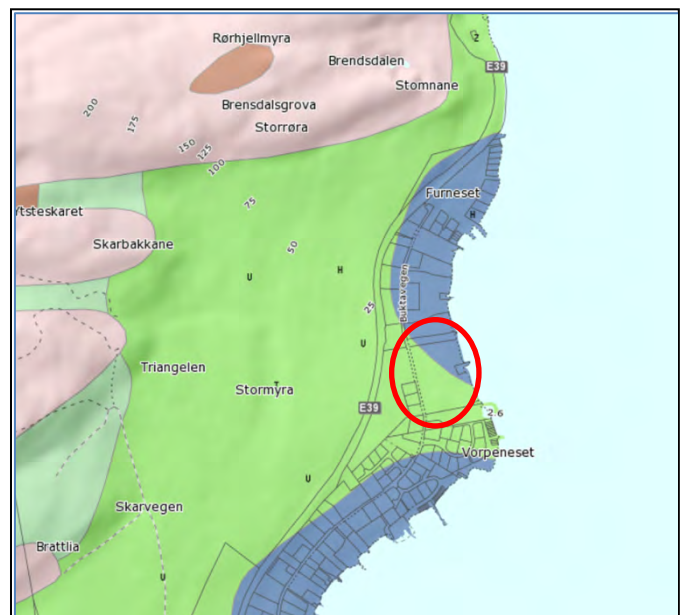
Heile planområdet ligg under den marine grensa, som ligg på ca 80 m i dette området. I NGU sitt lausmassekart viser at det i den nord-austre delen av planområdet kan vere lausmassar avsett under tidlegare havnivå.

Det er gjort geotekniske undersøkingar i området, jfr. rapport frå REA Geo AS datert 10.08.2022. Av dei 10 prøvetakingspunktene er det påvist kvikkleire i eitt. Konklusjonen er at

«Områdestabiliteten vurderes som tilstrekkelig ettersom at forekomsten av kvikkleire og sprøbruddmateriale antas til en lokal lomme. Tiltakene kan bygges ved masseutskifting av sprøbruddmateriale under bygg og må detaljprosjekteres.»

Det aktuelle punktet med registrert kvikkleire ligg utanfor planområdet.

Etter dette er faresona tatt ut av plankartet, og krav om eventuell masseutskifting er innarbeid i føresegnene.



Naturgitte forhold, pkt. d: Det går ikkje større vassdrag eller grøfter gjennom planområdet. Ca 75 m ovanfor kommunevegen (mot vest) går E39, som avskjer dei naturlege vassfara i terrenget og samlar desse i stikkrenner. Den næraste går i ein eldre bekk/kanal eit stykke nord for planområdet. Det er ikkje registrert at det i dette bekkefaret oppstår slik vassføring at stikkrenner ikkje har tilstrekkeleg kapasitet, eller at det oppstår erosjon.

Konklusjonen er at det er ikkje terrengmessige eller andre forhold som tilseier at området er spesielt utsett for auka avrenning og flaumsituasjonar. Ved utbygging må likevel dei tekniske anlegga dimensjonerast slik at dei i seg sjølv taklar auka nedbør og nedbørsintensitet.

Naturgitte forhold, pkt. f: Planområdet ligg ned til sjøen. Framtidig havnivåstigning slik Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap har vurdert det, vil vere på 73 cm i 2100 inkl. klimapåslag. Stormflo i det same tidsperspektivet er vurdert til 261 cm over middelfasstand for 200-årshending, som er kravet i TEK17.

Med omsyn på vind- og bølgepåslag vurderer kommunen at sikker høgde blir sett til kôte 3,5 for nye bygningar innanfor «sikkerhetsklasse 2», dvs bustader For naust, «sikkerhetsklasse 1», gjeld 20-årshending. Framtidig stormflo blir då 244 cm over middelfasstand, og sikker høgde blir sett til kôte 3. Ved lågare plassering, skal dimensjonering av konstruksjonane dokumenterast.

Konklusjonen er at slik planen er utforma, er tryggleiken med omsyn på havnivåstigning og stormflo tilfredsstillande og i samsvar med TEK17.

Av sjekklista går det elles fram at det ikkje ligg føre særlege fare eller risikofaktorar, eller andre sårbare forhold i området som planen må ta særleg omsyn til.



Andre sårbare naturforhold:

Som nemnt ovanfor er det ikkje registrert område av definert utvalde naturtypar verken innanfor utbyggingsområdet, planområdet eller i nærleiken av desse.

Det er heller ikkje gjort registreringar av prioriterte enkeltartar i området.

Med bakgrunn i lokalkunnskap og synfaringar vurdere ein at det ikkje er behov for vidare undersøkingar eller innarbeiding av særlege omsyn overfor særlege sårbare artar eller naturtypar.

Støy: Det ligg i dag ikkje verksemdar eller aktivitetar i nærleiken av planområdet som vil utsette bustader og uteareal for sjenerande støy. Det er heller ikkje avsett areal i gjeldande arealplanar for slike etableringar.

E39 passerer området i ein avstand på ca 75 – 15 m. Dette området er for ein stor del tilvaks med skog, men er også bebygd med bustader. Vegen ligg 10-12 m høgare enn Buktavegen, noko som er gunstig med omsyn på støybelastning. Med bakgrunn i støyvurderingar gjort for tilgrensande regulerte område, og dei konkrete tilhøva på staden,

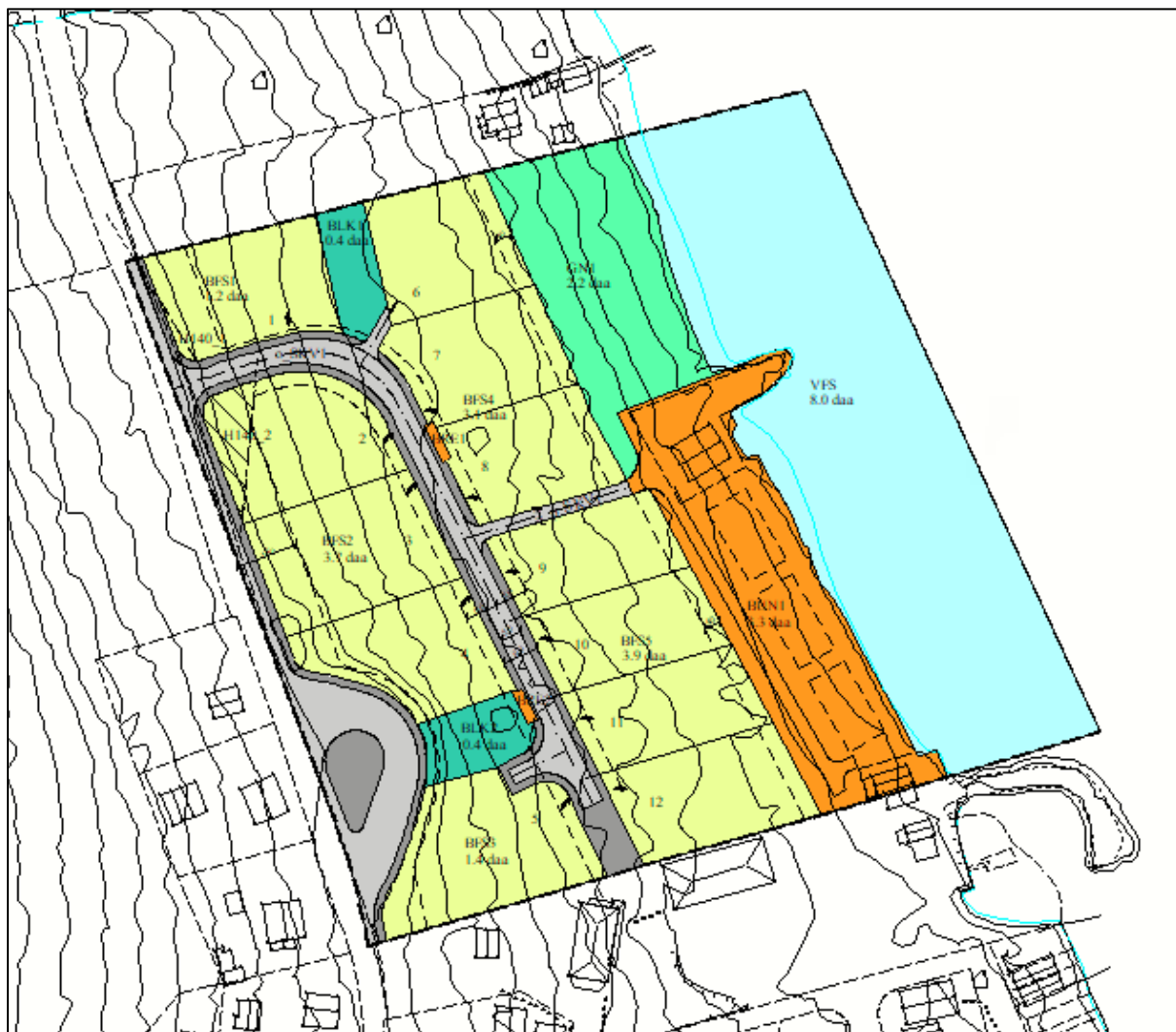
kan det konkluderast med at vegtrafikkstøyen innanfor planområdet vil vere på eit slikt nivå at særskilte tiltak ikkje er nødvendig.

Trafikken på Buktavegen er så avgrensa at denne ikkje representerer støybelastning over gjeldande grenseverdiar.

Med omsyn på trafikktryggleiken er det etablert fortau langs heile Buktavegen og gang-/sykkelveg vidare til sentrum og skular.

Oppsummert er det vurdert at området ikkje er spesielt sårbart for dei tiltaka reguleringsplanen gjev rom for.

PLANEN OG VERKNADER AV DENNE



- Det er regulert inn 12 nye bustadtomter, for frittliggande småhus.
- Det er regulert inn plass for naust, med køyrbar tilkomst.
- Det er regulert grøntområdet ved sjøen, som er ei vidareføring frå kommuneplanen.
- Det er regulert leikeområde i samsvar med kommuneplanen sine krav.
- Det er regulert samleplass for renovasjon/avfall.
- Det er regulert felles tilkomstveg til tomtene. Regulert som A1-veg etter Statens vegvesen si handbok N100.
- Det er regulert område for snuplass buss, slik denne er bygd.

Bustader:

I reguleringsføresegnene er utbyggingsform for bustader definert som «frittliggande småhusbebyggelse», dvs. einebustader eller vertikaldelte to-mannsbustader. I einebustader kan det etablerast «underordna bi-husvære».

Utnytting av tomtene er regulert og avgrensa av byggegrenser, utnyttingsgrad. Byggehøgder og avstandskrav mot nabogrense skal vere i samsvar med gjeldande reglar i plan- og bygningslova § 29-4.

Naust:

Reguleringsføresegnene er i samsvar med kommuneplanens sine reglar, og avgrensar enkeltnaust til eit bruksareal på inn til 40 m². Føresegnene tillet at naust kan byggast saman.

Frrområde/leik:

Reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanen sine reglar for uteopphaldsareal, nærleikeplassar og andre frrområde. For kvar bueining skal det i planen settast av min 50 m² til slike formål. Det vil seie 1.200 m² dersom det blir bygd 24 bueiningar. I planen er regulert 2.9 daa.

Det er regulert to område for leik, på 0,4 og 0,4 daa.

Reguleringsføresegnene stiller krav til opparbeiding av desse.

Gjennom utforminga av plankart og føresegner har ein imøtekome krava som er nedfelt i kommuneplanen om frrområde/leikeareal i bustadområde. Forslaget vil såleis også tilfredsstille dei generelle krava for å sikre barn- og unge sine oppvekstforhold. I tillegg til leikeplassar sikrar planen eit friluftsområde ved sjøen, som også vil vere eit alternativt aktivitetsområde.

Nærleiken til både sjø og skog/fjell kompletterer tilgangen av utandørs aktivitets- og rekreasjonsområde.

Universell utforming. TEK17 stiller krav til uteareal for bustadbygg der det er krav om heis.

Det vil ikkje vere gjeldande her.

Området er slik at det ligg godt til rette for universell tilkomst for dei fleste bustadane i feltet, med små høgdeforskjellar mellom tomter og tilkomstveg.

Verknad av planen:

Slik planen er utforma blir det lagt til rette for ei moderat bustadbygging som ei naturleg fortsetting av den bebyggelsen som er i området. Dette kan skje utan at det vil gå utover verken natur eller landskap på ein uakseptabel måte.

Utbygginga vil gje eit godt miljø, tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Vedlegg:	Plankart
	Planføresegner
	Referat frå oppstartsmøte
	Oppstartsvarel
	Annonse
	Innspel
	Oppsummering av innspel