

Senterdrift Eiendom AS

► **Reguleringsendring gnr. 83 bnr. 11**

Flytting av regulert veg «Veg 1» innanfor
«Reguleringsplan for eit område kring Fiskarstrand
Verft».

Vedtatt i Sula kommunestyre 11.12.2025, sak 117/25

Oppdragsnr.: **52305249** Dokumentnr.: **3** Versjon: **03** Dato: **2025-10-22**



Oppdragsgjevar: Senterdrift Eiendom AS
Oppdragsgjevars kontaktperson: Albert Aarøe
Rådgjevar Norconsult Norge AS
Oppdragsleiar: Grete Valen Blindheim
Fagansvarleg: Grete Valen Blindheim
Andre nøkkelpersonar: Stine Misund Fiksdal

03	2025-10-22	Oppdatert ettergjennomgang med kommunen	GreBli		
02	2025-08-13	Oppdatert etter høyring	GreBli		
01	2024-11-20	Høyringsutgåve	GreBli	StMFi	GreBli
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Innhold

1	Innleiing	5
1.1	Bakgrunn og formål med reguleringsendringa	5
1.2	Forslagsstillar, plankonsulent og eigedomar	5
1.3	Vurdering av krav om konsekvensutgreiing	6
1.4	Planprosess	6
1.5	Høring av planforslaget og høyringsuttaler	6
2	Planstatus og rammevilkår	9
2.1	Gjeldande reguleringsplan	9
2.2	Overordna plan	9
2.3	Andre føringar	10
3	Dagens situasjon i planområdet	11
3.1	Lokalisering og avgrensing	11
3.2	Dagens arealbruk	11
3.3	Veg og trafikkforhold	13
3.4	Vatn og avlaup	13
3.5	Kulturminne	13
3.6	Naturverdiar	13
3.7	Rekreasjon	13
3.8	Landbruk	13
4	Omtale av foreslått planendring	14
4.1	Planlagt arealbruk	14
4.2	Forretningsareal BF	15
4.3	Bustadareal BFS	15
4.4	Køyreveg f_SKV	15
4.5	Omsynssoner	16
4.5.1	<i>Frisiktsoner</i>	16
4.5.2	<i>Støysoner</i>	16
5	Verknadar av planforslaget/planendringa	17
5.1	Endring i forhold til gjeldande reguleringsplan og overordna plan	17
5.2	Landskap, estetikk og konsekvensar for naboar og nabolag	18
5.3	Vurdering etter Naturmangfaldlova	18
5.4	Vegareal og trafikk	19
5.5	Barn og unge sine interesser	19
5.6	Landbruk	19
5.7	Vurdering av risiko og sårbarheit.	20
5.8	Konklusjon	20

► Samandrag

Reguleringsendringa omfattar eit område ved Kiwi Fiskarstrand. Forretninga har behov for utviding av parkeringsarealet ved dagens butikk, samt å legge til rette for ei framtidig utviding av butikkarealet.

Norconsult Norge AS har utarbeidd forslaget til reguleringsendring på vegne av forslagsstillar Senterdrift Eiendom AS. Planendringa følgjer forenkla prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Eigedomane som blir omfatta av endringa er 82/12, 83/11, 83/17, 83/22 og 83/31.

Hensikten med reguleringsendringa er å utvide regulert forretningsareal austover. Dette inneber flytting av ein regulert veg 1 mot nordaust, slik at den følgjer tomtegrensene til gbnr 83/17 og 83/6. Vegen erstattar samtidig ein regulert felles avkøyrse i gjeldande reguleringsplan.

Tilgrensande landbrukseigedom 82/12 er sett av til bustadformål i gjeldande reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. I gjeldande reguleringsplan går veg 1 gjennom driftsbygninga på 83/12, medan den i endra plan går aust for driftsbygninga. Den delen av 82/12 innanfor planområdet, som ikkje blir regulert til vegformål, er sett av til bustadformål i samsvar med overordna plan.

Reguleringsendringa er ikkje vurdert å vere i konflikt med overordna plan. Endringa skjer innanfor areal som allereie er avsett til byggeareal i gjeldande plan, og inneber berre mindre justering av arealformål. Det er ikkje vurdert at tiltaket vil ha vesentlege negative konsekvensar for naboar eller andre interessentar. Tilrettelegging for vidare drift og utvikling av lokalbutikken er vurdert som positivt for nabolaget.

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn og formål med reguleringsendringa

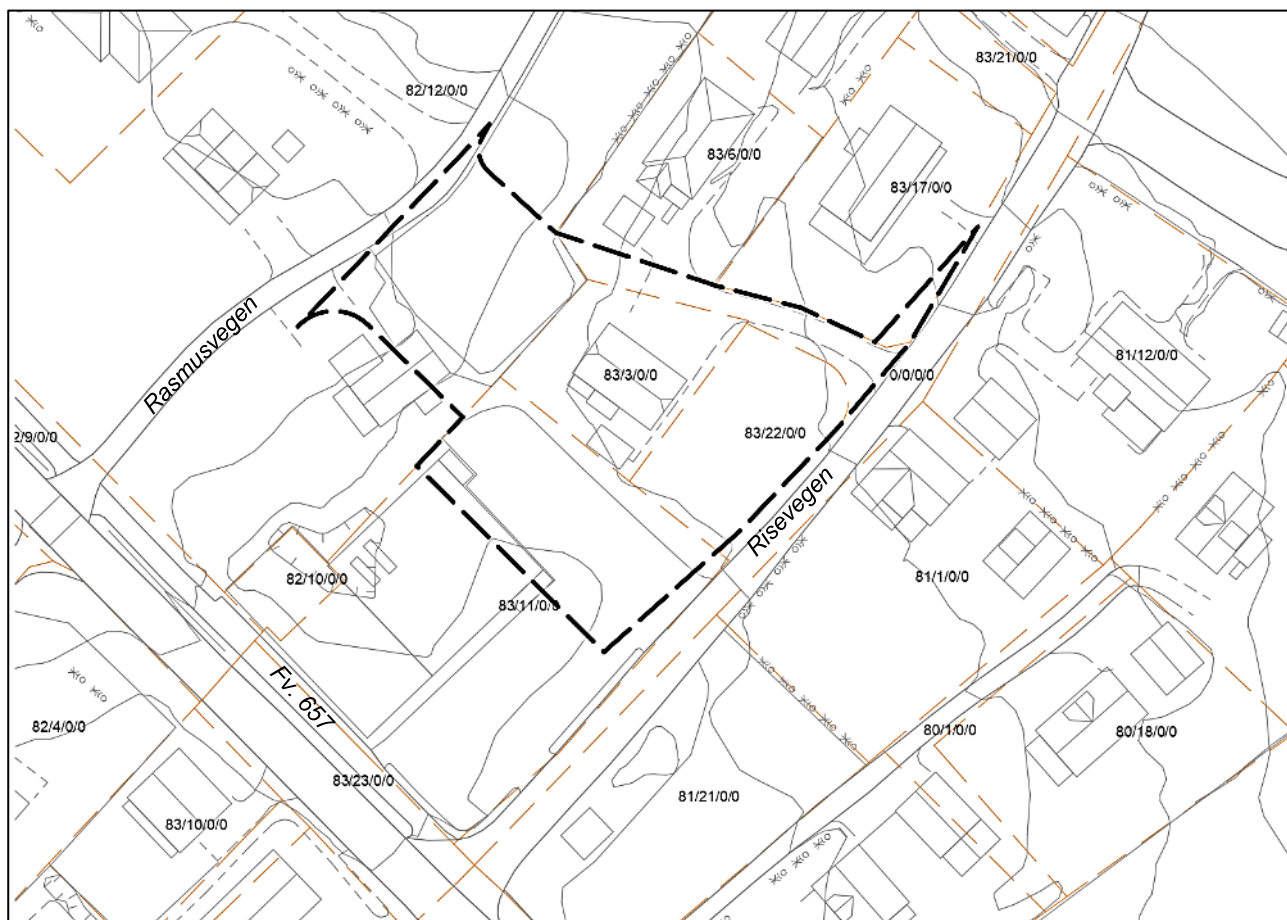
Kiwi Fiskarstrand har behov for utviding av parkeringsarealet ved dagens butikk, samt å legge til rette for ei utviding av butikkarealet.

Hensikten med reguleringsendringa er å flytte ein regulert veg i gjeldande reguleringsplan mot nordaust, og å utvide forretningsområdet tilsvarande inn på regulert bustadareal. Dette vil legge til rette for ei oppgradering av butikken, samt betra forholda for tilkomst og parkering.

1.2 Forslagsstillar, plankonsulent og eigedomar

Norconsult Norge AS er innleigd plankonsulent for forslagsstillar Senterdrift Eiendom AS.

Eigedomane som blir omfatta av endringane er gbnr. 83/11, 83/22, 83/3, 82/12 og 83/17 – den siste eigedomen i form av regulert siktlinje. I tillegg er ein del av Risevegen omfatta. Den er ikkje oppført med gards- og bruksnummer.



Figur 1. Avgrensing av planområdet.

1.3 Vurdering av krav om konsekvensutgreiing

Planen omfattar eit mindre tiltak som ikkje vil ha vesentleg verknad for miljø eller samfunn etter Forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854.

1.4 Planprosess

Sula kommune har i referatet frå oppstartsmøtet konkludert med at planendringa kan følgje forenkla prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14. Dette gjeld endringar som

- i liten grad vil påverke gjennomføringa av andre delar av gjeldande plan
- ikkje går utover hovudrammene i planen
- og heller ikkje verkar inn på omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Det er ikkje krav til at eit planforslag etter forenkla prosess må leggst ut til offentleg ettersyn. Før det blir fatta vedtak skal forslag til endring leggst fram for råka myndeheiter, grunneigarar, festarar, naboar og eventuelt andre aktuelle partar.

1.5 Høyring av planforslaget og høyringsuttaler

Planforslaget blei sendt på høyring i perioden 19.12.2024 – 24.01.2025. Det kom 6 uttaler til høyringa. Uttalene er referert og kommentert i påfølgjande kapittel.

Uttale frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 27.01.2025

Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde ingen merknad til planforslaget.

Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 16.01.2025

Fylkeskommunen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknad til planforslaget.

Uttale frå NVE, datert 22.01.2025

NVE har ingen merknader til planforslaget.

Uttale frå Statens vegvesen, transportforvaltning Midt, datert 20.01.2025

1. Statens vegvesen mener at auka forretningsareal vil føre til fleire tilsette og kundar, noko som igjen vil auke trafikken på vegnettet.

Vurdering: Butikken som er etablert i planområdet er ei daglegvareforretning som har sitt faste kundegrunnlag i nærområdet, og er ein standard daglegvareforretning. Denne type forretningar har på generelt grunnlag fått auka storleik dei seinare åra. Formålet med utvidinga av forretningsarealet er å legge til rette for ei oppgradering av butikken, og å betre forholda for tilkomst og parkering.

Med det kundegrunnlaget som er i nærområdet er det ikkje rom for utviding til ei stor daglegvareforretning, eller utviding med tilleggsfunksjonar som apotek. Det er dermed ikkje vurdert at ei utviding av butikken vil gi noko merkbar utviding av kundegrunnlag eller trafikkmengde. Heller ikkje vil det gi fleire tilsette; tendensen er heller meir automatisering og færre tilsette i daglegvarehandelen.

2. Vegvesenet meiner vidare at planendringa bør sjåast i samanheng med regulert forretningsareal søraust for krysset mellom fv. 657 og Risevegen (merka Fo2), og kva for utvikling ein ser for seg av den eigedomen dersom ein utvidar i tråd med foreslått planendring

Vurdering:

Reguleringsplanen som gjeld for planområdet er frå 1999, og fleire føresetnadar for arealbruk kan ha endra seg sidan planen blei vedtatt. Vi meiner slike vurderingar bør gjerast i samband med ei overordna vurdering av eit større område, til dømes i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vi kan ikkje sjå at den omsøkte utvidinga vil ha nokon innverknad på forretningsarealet Fo2, sidan areala er delt av ein gjennomgåande lokalveg og ikkje vil kunne slåast saman.

3. Vegvesenet peikar på at det i gjeldande reguleringsplan er vist venstresvingefelt på fv. 657 (tidlegare riksveg), og at det er eit rekkeføljekrav at forbikøyringslomma skal byggast samtidig med utbygging av forretningsområda (Fo1 og Fo2). Då det er relativt høg trafikk på fylkesvegen og truleg ein del som svingar venstre av, er det truleg behov for venstresvingefeltet i dei mest trafikkerte tidene. Dette må utgreiast nærare i ei trafikkanalyse, og det må vurderast om ein må sette rekkeføljekrav for vidare utvikling av området.

Vurdering: Det er gjennomført ei trafikkvurdering, som følgjer som vedlegg til planen.

Trafikk på fv. 657 tilseier at ein ved etablering av nytt kryss skal ha venstresvingefelt når venstresvingande trafikk er over 20 køyretøy/time i meir enn 30 timar i løpet av eit år. For eksisterande kryss kan ein gjere mindre utbetringstiltak utan at ein må fylgje alle krav til nye kryss.

Det er i trafikkvurderinga peika på at dagens kryssområde mellom fv. 657 og Risevegen framstår som utflytande, fordi det er dårleg avgrensing mellom køyreareal for bil og areal for gåande og syklande. Det er vurdert at ein ved å rydde opp i trafikkarealet ved butikken, vil gjere at trafikksituasjonen i krysset framstår som meir oversiktleg. Føresegnene er supplert med krav om følgjande oppryddingstiltak i samband med utvida forretningsområdet:

- Dagens vestlegaste tilkomst til butikkområdet, dvs innkøyringa som ligg nærast fv. 657, skal stengast.
- Det kan etablerast ein tilkomst frå Risevegen og ein tilkomst frå den nye vegen f_SKV. Avkøyrslene er markert med piler på plankartet. Nøyaktig plassering av avkøyrslene må avklarast i samband med byggemelding, og må tilpassast planlagt varelevering.

Det er i trafikkvurderingane elles peika på at det er regulert ny hovudtilkomst til Fiskarstrand verft aust for dagens tilkomst, noko som vil betre trafikktilhøva i krysset mellom fv. 657 og Risevegen.

4. Det er sett ei byggegrense mot nordaust i gjeldande reguleringsplan. Sidan nytt forslag ikkje overlappar med eksisterande forretningsformål, vil det vere to byggegrenser mot ny veg, f_SKV. Dette vil vere vanskeleg å tolke i ein byggesak og må rettast opp.

Vurdering: Dette er retta opp ved at planendringa er utvida vestover inn på etablert forretningsareal, slik at tidlegare byggegrense mot nordaust blir erstatta av ny byggegrense mot nordaust.

Uttale frå Linja AS, 23.12.2024

Linja AS viser i sin uttale til at dei har elektriske anlegg i området, som må det må takast omsyn til ved planlegging av ny bebyggelse. Utbygger må ta kontakt med Linja AS i god tid før byggestart, for å planlegge evt. straumforsyning til ny bebyggelse og for å avklare om det er kapasitet i nettet.

Vurdering: Uttalen er tatt til orientering.

Sveinung Vegsund, gbnr. 83/17, 21.01.2025

Sveinung Vegsund skriv at han ikkje aksepterer nokon endringer av tinglyste tomtegrenser for sin bustadeiendom gnr /bnr. 83/17 med adresse Risevegen 17. Han ønsker oversendt ei orientering om framtidige planar for utviding av butikkarealet, med tilhøyrande røking av eksisterande parkeringsareal med tilhøyrande vegnett.

Vurdering: Denne eigedomen er omfatta av ei frisktzone (H140_2) i krysset mellom Risevegen og ny veg SVK. Vegarealet SVK følgjer eksisterande eigedomsgrenser. Frisktsona som i planen går inn på 83/17 inneber ikkje noko endring av eigedomsgrenser, berre eit siktkrav som gjeld for alle avkøyrslar og kryss i følgje Sula kommune sine vegnormer.

2 Planstatus og rammevilkår

2.1 Gjeldande reguleringsplan

For planområdet gjeld reguleringsplan for eit område kring Fiskerstrand verft, stadfesta 07.10.1999.

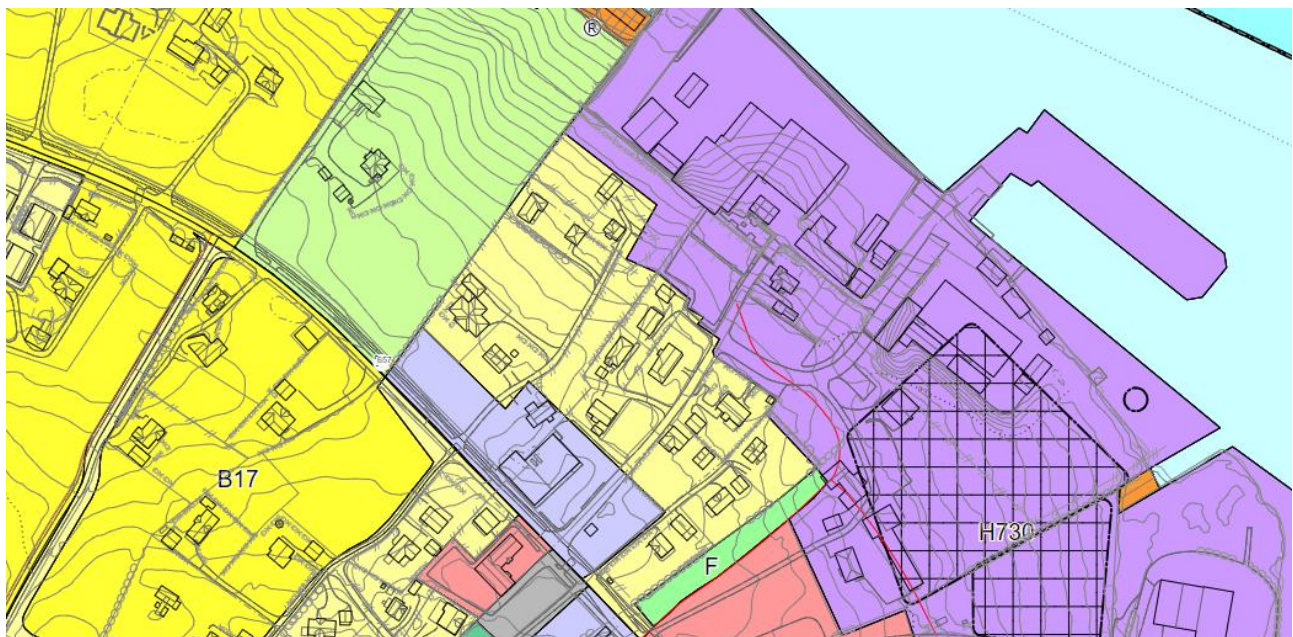
Reguleringsformåla som er omfatta av endringa er bustad og samferdsel.



Figur 2. Gjeldande reguleringsplan til venstre. Raud sirkel markerer lokalisering av reguleringsendringa. På utsnittet til høgre er grenser for reguleringsendringa markert.

2.2 Overordna plan

Kommuneplanens arealdel for Sula kommune 2015-2025 viser same arealbruk som gjeldande reguleringsplan.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

2.3 Andre føringar

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging
- Statens vegvesen handbok N100, med lokale vedlegg for Sula kommune

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet for reguleringsendringa ligg i lokalsenteret Fiskarstrand i Sula kommune. Planområdet er avgrensa av regulert trase for samlevegen Risevegen i søraust og Rasmusvegen i nordvest. Mot nordaust følgjer plangrensa i hovudsak eigedomsgrensene til 83/17 og 83/6, og mot sørvest går planområdet inn på delar av forretningseigedomen 83/11. Planområdet er om lag 2,5 dekar stort.



Figur 4. Lokalisering av planområdet.

3.2 Dagens arealbruk

Planområdet ligg i eit ope og tilnærma flatt område innanfor tettbygd strøk, og omfattar bustadeigedomar med tilkomstveg, parkeringsareal til butikken og dyrka mark. Tilgrensande areal er dominert av eit forretningsbygg med tilhøyrande parkering, der KIWI Fiskerstrand held til, samt frittliggande bustadar og dyrka mark. Fylkesveg 657 grensar inn mot forretningsbygget mot vest.

KIWI Fiskerstrand er ein lokal nærbutikk. Butikken er ikkje klassifisert som ein destinasjonsbutikk, og kundemassen består i hovudsak av faste, lokale kundar. Butikken har ein viktig funksjon som daglegvareleverandør for nærområdet.

På eigedomen 83/3 har det inntil nyleg stått eit bustadhus, som no er rive. På eigedomen 83/22 har det også stått eit bustadhus, men dette blei rive på 1980-talet. Eigedomen 83/22 har vore prega av tre og kratt, men vegetasjonen her har blitt fjerna i samband med riving av bustadhuset på 83/3.

Senterdrift Eiendom AS eig dagens forretningseigedom 83/11, samt tilgrensande bustadeigedom 83/22, og har avtale om å kunne nytte bustadeigedomen 83/3.

Planområdet omfattar vidare delar av eigedomen 83/12. Dette er i dag ein landbrukseigedom, som i hovudsak er regulert til bustad, men også delvis til forretning og vegformål. Den delen av 83/12 som inngår i planområdet er i dag regulert til veg og bustad. Ei eksisterande løe står delvis inne i planområdet. Denne ligg i traseen for veg 1 i gjeldande reguleringsplan, og er i denne planen forutsett riven.



Figur 5. Planområdet sett frå Risevegen. Det gule bustadhuset er no rive, og trea til høgre i bildet er fjerna.



Figur 6. Planområdet etter at bustadhuset på 83/3 er rive og vegetasjon er fjerna.



Figur 7. Nordvestre del av planområdet sett frå dagens parkeringsplass ved Kiwi. Løa på bildet er regulert vekk i gjeldande reguleringsplan.

3.3 Veg og trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 657 Fiskarstrandvegen via den kommunale samlevegen Risevegen. Det er to avkøyrslar frå Risevegen til dagens forretningsområde. Haldeplass for buss ligg om lag 100 m sør for planområdet.

Fartsgrensa på fylkesvegen er 50 km/t. Langs fylkesvegen er det etablert gang-/sykkelveg. Det er etablert fortau langs forretningsbygget mot sørvest og søraust, frå gang-/sykkelvegen fram til inngangen på butikken.

I krysset mellom fylkesveg 657 og Risevegen er det registrert 6 trafikkulykker, den siste i 2007. Området er ikkje definert som ulykkespunkt. Kjelde: Vegkart (vegvesen.no)

Trafikkforholda er omtalt nærare i notatet *Reguleringsendring gbnr, 83/11 i Sula – trafikkvurdering*, datert 13.08.2025.



Figur 8. Kryssområdet mellom fv 657 og Risevegen.
Illustrasjon: Google Maps.

3.4 Vatn og avlaup

Leidningar for vatn og avlaup ligg under gang-/sykkelvegen langs fv657 og i Risevegen, samt i trase for regulert veg 1 i gjeldande reguleringsplan.

3.5 Kulturminne

Det er ikkje kjende kulturminne innanfor planområdet. Ved Fiskerstrand verft, om lag 150 m aust for planområdet, er det gjort funn av eit automatisk freda kulturminne i form av ein steinalderbuplass. Kjelde: kulturminnesok.no.

3.6 Naturverdiar

Planområdet er i stor grad opparbeidd og utbygd. Bustadeigedomen 83/22 er ubyggd, og er prega av kratt.

Det er ikkje kjend viktige naturverdiar (naturtypar eller artar) innanfor planområdet. Sør for Risevegen er det gjort funn av ramsløk; ein nær trua art. Kjelde: Naturbase, miljodirektoratet.no.

3.7 Rekreasjon

Det er ikkje kjend at området blir nytta til rekreasjon.

3.8 Landbruk

Planendringa omfattar areal som i dag er fulldyrka jord, samt delar av ei eksisterande løe. Dette arealet er allereie omdisponert til bustadformål i gjeldande reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

4 Omtale av foreslått planendring

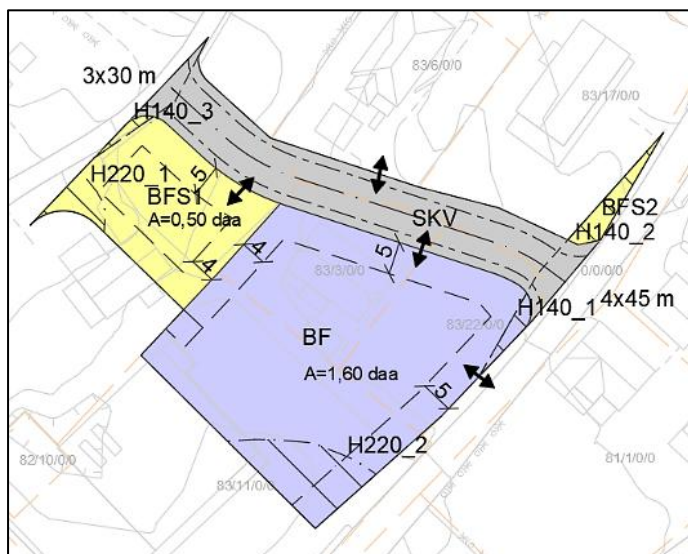
4.1 Planlagt arealbruk

Planendringa omfattar arealformåla forretning (BF), bustad - frittliggande småhusbusetnad, (BFS) og køyreveg (f_SKV), samt omsynssoner for frisikt (H140) og støy (H220).

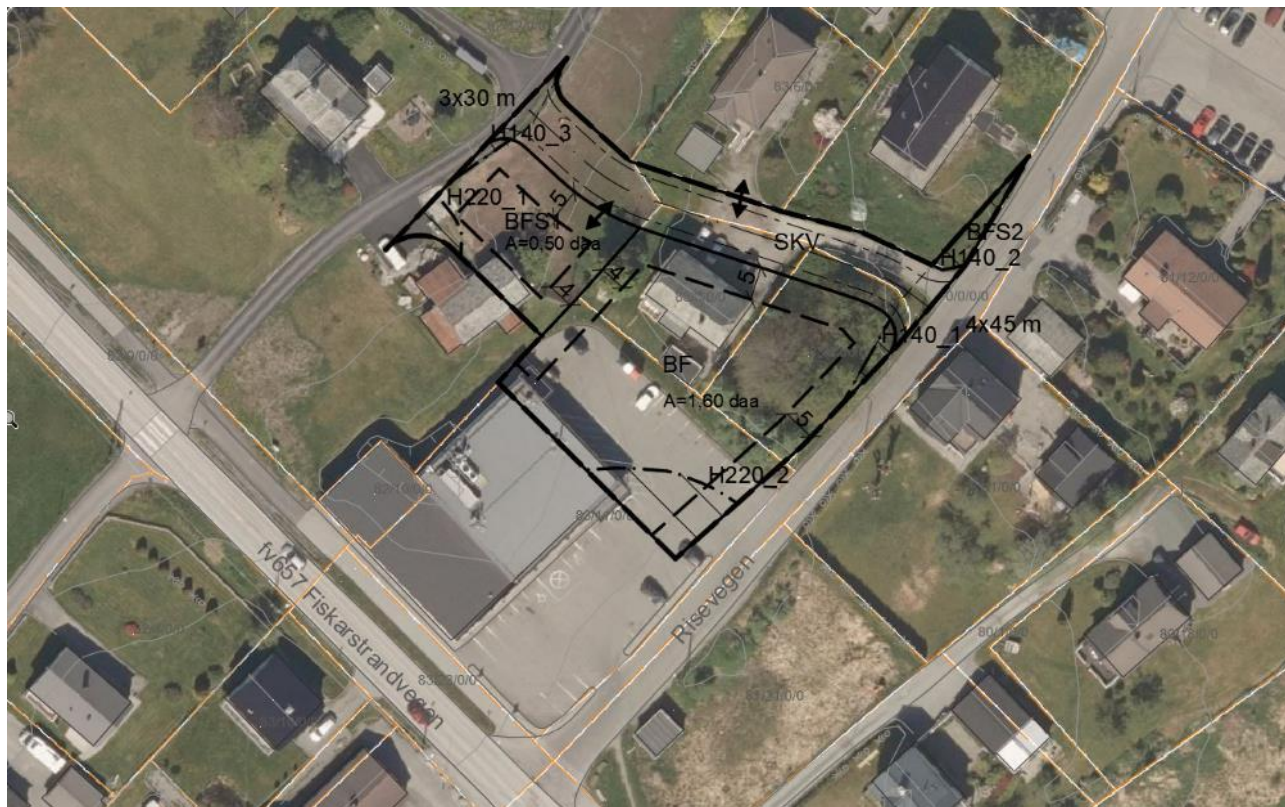
Arealformåla har storleik som vist i tabellane under, og er nærare omtalt under i det følgjande.

Arealformål	Areal (daa)
1111 Bustad, frittliggande småhus	0,54
1150 Forretning	1,60
2011 Køyreveg	0,65
Sum	2,79

Omsynssoner	Areal (daa)
140 - Frisikt	0,07
220 – Gul støysone (T-1442)	0,15
Sum	0,22



Figur 9. Foreslått arealbruk.



Figur 10. Foreslått arealbruk på flyfoto.

4.2 Forretningsareal BF

Forretningsarealet BF i planforslaget grensar til forretningsarealet Fo1 i gjeldande reguleringsplan. Planendringa vil legge til rette for utviding av dagens daglegvarebutikk. I første omgang er det aktuelt å utvide parkeringsarealet. Seinare er det aktuelt å utvide butikken.

Maksimala byggehøgder i gjeldande reguleringsplan blir ikkje endra, dvs maks gesimshøgde 7 m og maks mønehøgde 8 m.

Byggegrense for Fo1 mot Risevegen og Veg 1 i gjeldande plan blir vidareført, dvs 5 m frå formålsgrense. Byggegrense mot bustadarealet er sett til 4 m.

Utnyttingsgrad er i gjeldande plan sett til maks BYA=50%. Planen er vedtatt i 1999, to år etter at teknisk forskrift 1997 tok til å gjelde. Den nye tekniske forskrifta slo fast at parkeringsareal skulle reknast med i utnyttingsgraden, i motsetnad til tidlegare praksis. Det er grunn til å tru at denne endringa ikkje blei fanga opp ved utarbeiding av gjeldande reguleringsplan, ettersom forretningsseigedomen er opparbeidd med parkeringsareal rundt heile bygget. Dette tilseier ein utnyttingsgrad på nærare 100% BYA for denne eigedomen.

For å sikre moglegheit til å opparbeide parkeringsareal rundt forretningsbygget er maks BYA sett til 90% for område BF, men med ei avgrensing for maks byggeareal på 50%.

I gjeldande reguleringsplan heiter det at «Køyretilkomst til forretningsområde Fo1 og Fo2 skal skje frå Risevegen og Veg1». Det kan etablerast ein køyretilkomst frå kvar av desse vegane, markert med piler på plankartet. Nøyaktig plassering av avkøyrslene må avklarast i samband med byggemelding, og må tilpassast planlagt varelevering.

Dagens vestlegaste tilkomst til butikkområdet, dvs innkøyringa som ligg nærast fv. 657, skal stengast. Dette er lagt inn som eit rekkefølgekrav i føresegnene.

Renovasjon er planlagt innanfor forretningsarealet BF, med tilkomst frå veg f_SKV.

4.3 Bustadareal BFS

Område BFS1 omfattar delar av løa på 82/12, og dyrka mark aust for denne. Den delen av arealet som er regulert til vegformål i gjeldande regulering (veg 1) blir endra til bustadformål. Resten av BFS1 er regulert til bustadformål i dag.

Arealet i BFS1 er lite, men har likevel form og storleik som gjer at det kan nyttast til bustadformål. Byggegrenser er vist på plankartet. Utnyttingsgraden er sett til BYA=30%.

Område BFS2 omfattar ein mindre del av bustadeigedomen 83/17, der det er sett krav til fri sikt over ei høgde på 0,5 m i samsvar med krav i handbok N100.

4.4 Køyreveg f_SKV

Det er i referatet frå oppstartsmøtet med kommunen stilt krav om at kryss- og veggdimensjonar i gjeldande regulering skal vidareførast så langt mogleg.

Område f_SKV tilsvarear Veg 1 i gjeldande reguleringsplan. f_SKV har tilsvarende dimensjonar som Veg 1, dvs 6 m breidde inkludert skulder, og 1,5 m grøfteareal på begge sider. Avkjørsel til bustadeigedomen 83/6 er markert med pil.

4.5 Omsynssoner

4.5.1 Frisiktsoner

Det er lagt inn frisiktsoner merka H140_1 – H140_3, i samsvar med krava i Statens vegvesens handbok N100.

4.5.2 Støysoner

To mindre delar av planområdet fell innanfor gul støysone frå fylkesvegen, etter T-1442. Støysonene lagt inn i plankartet, og er merka H220_1 og H220_2. Kjelde: Gislink.

5 Verknadar av planforslaget/planendringa

5.1 Endring i forhold til gjeldande reguleringsplan og overordna plan

Gjeldande reguleringsplan og overordna plan (KPA) har lik arealbruk i dette området.

Planendringa inneber at regulert veg 1 blir flytta nordaustover, slik at den følgjer tomtegrensene til gbnr 83/17 og 83/6. Samtidig erstattar den ein regulert felles avkøyrsl som ligg her i gjeldande regulering. Regulert forretningsareal blir utvida fram til ny plassering av veg 1, slik at det omfattar mesteparten av eigedomane 83/22 og 83/3. Gbnr 83/12 innanfor planområdet, som ikkje blir regulert til vegformål, er sett av til bustadformål.

Planforslaget inneber ei utviding av regulert forretningsareal, og tilsvarande reduksjon av regulert bustadareal. Justeringa skjer innanfor areal som allereie er avsett til byggeareal, og er ikkje vurdert å vere i konflikt med overordna plan. Flytting av regulert internveg er heller ikkje vurdert å vere i konflikt med overordna plan.

Planforslaget inneber ikkje endra avkøyring frå fylkesvegen. På sikt vil Risevegen få redusert trafikk, då tilkomsten til Fiskarstrand Verft - uavhengig av dette tiltaket - er planlagt flytta sørover.



Figur 11. Planendringa inneber at regulert veg 1 blir flytta nordaustover til regulert felles avkøyrsl, og at regulert forretningsareal blir utvida.

5.2 Landskap, estetikk og konsekvensar for naboar og nabolag

Endringa er ikkje vurdert å ha vesentlege konsekvensar for landskap og estetikk. Fjerning av bustadhuset som lenge har stått til forfall vil truleg bli oppfatta som positivt for nabolaget. Utviding av regulert forretningsareal inneber på kort sikt utviding av parkeringsarealet, og på lengre sikt bygningsmessig utviding.

Det er ikkje vurdert at tiltaket vil ha vesentlege negative konsekvensar for nabolaget. Det er heller vurdert som positivt med tilrettelegging for vidare drift og utvikling av lokalbutikken.

5.3 Vurdering etter Naturmangfaldlova

Planområdet er allereie regulert til utbyggingsformål, og mykje av dette er utbygd.

Planendringa legg opp til at eit hageareal med krattprega vegetasjon knytt til den tidlegare bustaden blir endra til forretningsformål. Grøntområdet er ikkje vurdert som sårbart eller verdifullt.

Naturmangfaldlova §8 pålegg forvaltninga å innhente og legge til grunn kunnskap om natur når ein tar avgjerder som råkar naturmangfaldet. Det er gjennomført søk i eksisterande databasar (Naturbase kart (miljødirektoratet.no), Kilden (NIBIO), Økologiske grunnkart (artsdatabanken.no)). Det er ingen registreringar innanfor planområdet i databasane nemnt over.

Ved vurdering av Naturmangfaldlova § 9 (føre-var-prinsippet) kan ein stille følgande spørsmål: Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og kva verknader det aktuelle tiltaket kan ha for desse? Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtype og artar?

I og med at området allereie er sterkt påverka er det vurdert at ein har tilstrekkeleg kunnskap til å ta avgjerd om at tiltaket ikkje vil ha alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet.

§ 10 omhandlar økosystemtilnærming og samla belastning. Naturmangfaldlova § 10 slår fast at «*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for*». Området er i stor grad allereie utbygd og utsett for tiltak og såleis allereie sterkt påverka. Den samla belastninga i området er vurdert som akseptabel.

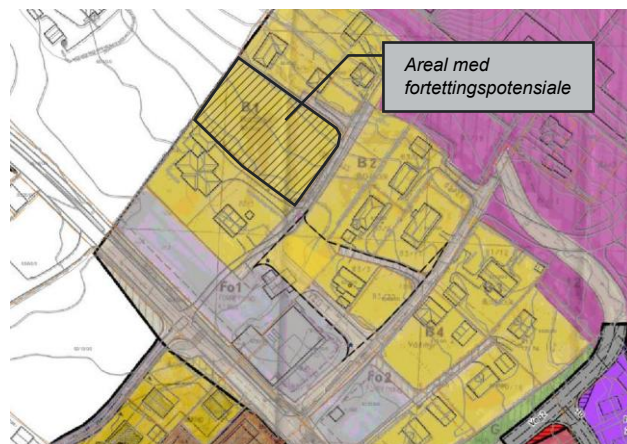
Prinsippet i § 11 om at kostnadane ved miljøforringing skal dekkast av tiltakshavar, tilseier at tiltakshavar kan påleggast å dekke kostnadane med å skaffe meir kunnskap enn det som allereie finst frå før. Dette inkluderer skadereduserande tiltak for å redusere risiko for spreiding av framande artar. § 12 handlar om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Det blir lagt til grunn at tiltakshavar følgjer prinsippa i naturmangfaldlova §§ 11 og 12 om at kostnadane ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar, og at det blir nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

5.4 Vegareal og trafikk

Krysset mellom fv 657 og Risevegen blir ikkje påverka av reguleringsendringa.

Dimensjonane på den flytta vegen er tilsvarande som i gjeldande reguleringsplan. Både i gjeldande plan og i endringsforslaget ligg vegen inn mot bustadareal.

Trafikkmengda på vegen er ikkje endra, og verknaden av endringa er vurdert å vere svært liten. . Formålet med utvidelsen er å forbedre tilgjengeligheten og trafikksikkerheten for eksisterende kunder, samt redusere behovet for parkering langs vei eller på uegnede stader. Det forventes ingen vesentlig endring i antall kjøretøy som benytter krysset eller adkomsten til butikken.



Figur 12. Illustrasjon av utbyggingspotensiale i tilgrensande bustadområde.

Kommunens vegnormer krev etablering av fortau for vegar med meir enn 25 bustadar. f_SKV/Veg1 vil gi tilkomst til einebustaden på 83/6, bustadtomta B1 innanfor den foreslåtte planendringa, og eit tilgrensande bustadområde i nord.

Bustadtomta B1 er lita, og er vurdert å gi plass til 1-2 bustadar. Området i nord er delvis utbygd med 4 einebustadar med tilhøyrande hagar. Eit ubygd areal på om lag 2,6 dekar er vurdert å utgjere det reelle fortetningspotensialet i dette området. Fortettingsområdet kan forventast bygd ut med einebustadar eller konsentrert småhusbebyggelse som tomannsbustad/ rekkehus. Frittliggande einebustadar gir ifølge Sintefs Byggdetaljblad 312.022 ei utnytting på 0,75 bustadar pr dekar brutto tomteområde. For kjedehus er talet 1,5 bustadar pr dekar, medan rekkehus gir 3-5 bustadar pr dekar. Basert på ei slik utnytting kan ein rekne med fortetting av inntil 13 bustadar på det ledige arealet.

Totalt kan ein anslå at inntil omlag 20 bustadar vil få tilkomst frå f_SKV/ Veg1. Ut frå dette kan veg 1 planleggast utan fortau.

5.5 Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser innanfor planområdet er vurdert å vere knytt til leikeareal for bustadtomta B1. Ettersom tomt B1 ligg innanfor same eigedom som det framtidige fortettingsområdet for bustadar; gbnr 82/12, er det lagt til grunn at leikeplass kan opparbeidast utanfor området som er omfatta av denne reguleringsendringa.

5.6 Landbruk

Planendringa omfattar delar av ei driftsbygning og dyrka mark. Landbruksarealet er omdisponert til bustadformål og vegformål i gjeldande reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, og reguleringsendringa er derfor ikkje vurdert å ha følgjer for dyrka mark.

Gjeldande regulert Veg1 går gjennom driftsbygninga, medan ny trase f_SKV er lagt lenger mot nordaust. Reguleringsendringa inneber at vegen kan byggast utan at det blir behov for å fjerne driftsbygninga.

5.7 Vurdering av risiko og sårbarheit.

Sjå vedlagte ROS-sjekkliste frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Under risiko miljø/landbruk er det i sjekklista kommentert at planforslaget legg opp til nedbygging av areal som i dag er dyrka mark, men at dette allereie er regulert til byggeareal og vegareal i gjeldande reguleringsplan.

Det er ikkje forhold knytt til risiko og sikkerheit som er til hinder for at planendringa kan gjennomførast.

5.8 Konklusjon

Det er ikkje avdekt negative verknadar som tilseier at planendringa ikkje bør godkjennast.