

## Vedlegg A. Arealplan med bestemmelser

## Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 21/01958  
Saksbehandler Torbjørg Lillebø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og forvaltning	08.06.2023	PS-43/23
2 Rauma Kommunestyre	22.06.2023	PS-44/23

### Sluttbehandling - Detaljregulering for Holan II (O)

Rauma Kommunestyre har behandlet saken i møte 22.06.2023 sak PS-44/23

#### Møtebehandling

Kommunedirektøren orienterte innledningsvis om saken og arbeidet som har vært gjort med saken. Presentasjon vedlegges protokollen.

#### Forslag fra Klepaker (MDG):

Detaljregulering for Holan II avslås med følgende begrunnelse:

- Mangel på sammenhengende grøntkorridor gjennom boligfeltet. Krav i KDP
- Ikke gjennomkjøring fra nord til sør, kun sykkel gangvei. Krav i KDP
- Vedtatt miljøplanen tilsier at vi ikke skal bygge ned myr. Myrområde i sør-østlig del av område må bevares.

#### Fellesforslag fra SV, Ap, Sp, H, KrF, Brude U, Soleim U, Hoem U:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 blir detaljregulering for Holan II godkjent med følgende plandokumenter; planbeskrivelse datert 27.04.2023 samt plankart og planbestemmelser med revisjonsdato 24.04.2023 med endringer fremsatt i møte 22.06.23 etter følgende vilkår:

Tillegg i rekkefølgebestemmelsene: Utbygginga skal skje i tråd med byggesteg vist i figur 21 i planbeskrivelsen. Byggetrinn 1 og 2 kan slås sammen. 80 % av enhetene i ett trinn må være utbygd før en kan starte utbygging av neste trinn.

Ny rekkefølgebestemmelse: Før det kan bygges ut mer enn 50 boenheter må det være opparbeidet gang-sykkelveg/fortau fra Holan og ned til sentrum.

Rauma kommune setter av minst 500 000 kr til trafikksikkerhetsmessige strakstiltak langs strekningen mellom krysset Rønningsvegen/ Heinålivegen og Rønningsvegen/ Bolstadbakken, for å sikre tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter i løpet av inneværende år. Det kan benyttes både midlertidige og permanente løsninger.

Midlene hentes fra allerede avsatte midler til trafikksikring i budsjettpost 7310.

Endring av formål med utvidelse av turdrag i plankartet:

f\_TD3 og f\_TD4 blir slått sammen og flyttes slik at o\_V5 blir endret til f\_TD3

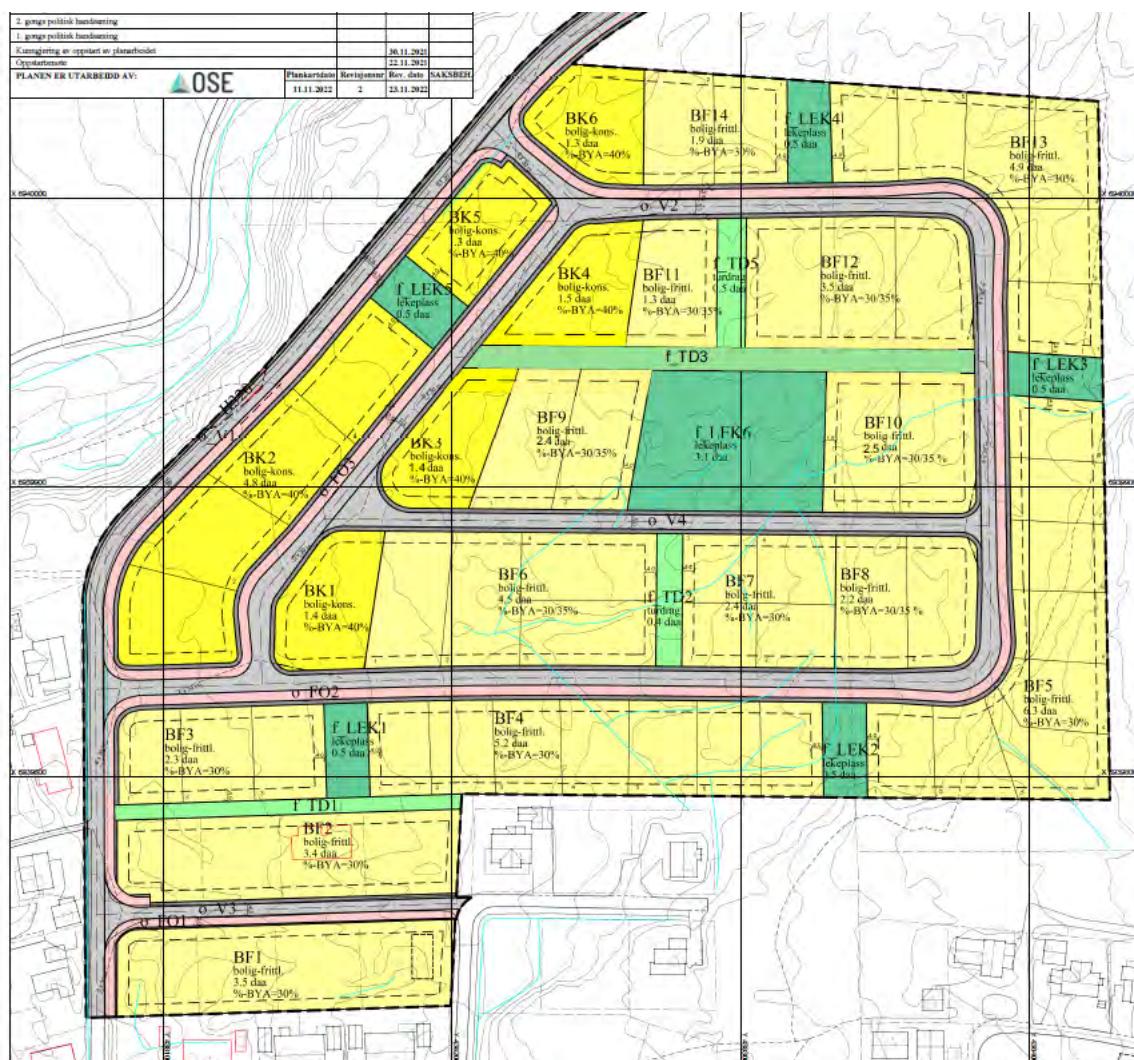
BK\_3, BF9 og BF10 blir utvidet til området der f\_TD3 og f\_TD4 opprinnelig var lagt inn.

Endring av reguleringsbestemmelser:

Benevnelsen o\_V5 og f\_TD4 tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Kulepunktet «Andre krav om utforming», under avsnittet «Frittliggende småhusbebyggelse – BF» i kapittel 3, endres til:

«Innanfor kvart av formålsområda skal nye bygg harmonere med kvarandre, med felles utsjånad i høve tak og utforming. BF1 og BF2 er fritatt fra dette kravet, og skal ikke være styrende for resten av planområdet»



Endringsforslag fra Aukrust (SV) om byggetrinn

Første vilkår i innstillingen endres til følgende:

«Utbygginga skal skje i tråd med byggetrinn vist i figur 21 i planbeskrivelsen, men med følgende endringer:

Byggetrinn 1 og 2 kan slås sammen. 80 % av enhetene i ett trinn må være utbygd før en kan starte utbygging av neste trinn.

Byggetrinn 3 i planbeskrivelsen (markert med grønt) endres til byggetrinn 5. Byggetrinn 4 (markert med grått) endres til byggetrinn 3.

Byggetrinn 5 (uten markering) endres til byggetrinn 4.

Hele BF5 innlemmes i byggetrinn 5.

Veier og annen infrastruktur tillates ikke etablert mellom felt i byggetrinn 5, før byggetrinn 5 kan iverksettes.»

Begrunnelse: Viser til saksfremleggets side fem og innspill fra Statsforvalteren. Dersom målet er å utsette nedbyggingen av myr lengst mulig, må vi bygge ut myra sist. Veg og annen infrastruktur planlagt på myra, må følge samme prinsipp.

#### **Tilleggsforslag fra Aukrust (SV):**

Klimabudsjett:

Kommunedirektøren må legge frem konsekvensene som en nedbygging av myra i planområdet har på kommunens klimabudsjett. Dette må legges frem senest til budsjettforhandlingene i 2023.

#### **Tilleggsforslag fra Aukrust (SV):**

Konsekvenser for klima, natur og miljø:

Administrasjonen må følge vedtatt klima- og miljøplan når de forbereder saker og innstillinger til vedtak.

#### **Votering**

Fellesforslag fra SV, Ap, Sp, H, KrF, Hoem U, Brude U, Soleim U vedtatt mot 1 stemme (Klepaker MDG)

Tilleggsforslag Aukrust (SV) om klimabudsjett:

Vedtatt mot 2 stemmer (Soleim U, Brude U)

Endringsforslag fra Aukrust (SV) om byggetrinn:

Forslaget falt med 7 stemmer (Aukrust, Drahos, Orme, Siem og Kristiansen SV, Solli-Mork Sp, Klepaker MDG) mot 19 stemmer

Tilleggsforslag fra Aukrust (SV) om konsekvenser klima- og miljø:

Vedtatt med 13 (SV, Søvik, Schei Olsen og Rødal Ap, Solli-Mork Sp, Klepaker MDG, Sørli KrF) mot 13 (Rydjord og Grøvdal Ap, H, Soleim U, Brude U, Hoem U, Vik, Rødstøl og Sande Sp) stemmer - ordførers dobbeltstemme avgjorde.

#### **Rauma Kommunestyres vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 blir detaljregulering for Holan II godkjent med følgende plandokumenter; planbeskrivelse datert 27.04.2023 samt plankart og planbestemmelser med revisjonsdato 24.04.2023 med endringer fremsatt i møte 22.06.23 etter følgende vilkår:

Tillegg i rekkefølgebestemmelsene: Utbygginga skal skje i tråd med byggesteg vist i figur 21 i planbeskrivelsen. Byggetrinn 1 og 2 kan slås sammen. 80 % av enhetene i ett trinn må være utbygd før en kan starte utbygging av neste trinn.

Ny rekkefølgebestemmelse: Før det kan bygges ut mer enn 50 boenheter må det være opparbeidet gang-sykkelveg/fortau fra Holan og ned til sentrum.

Rauma kommune setter av minst 500 000 kr til trafikksikkerhetsmessige strakstiltak langs strekningen mellom krysene Rønningsvegen/ Heinålivegen og Rønningsvegen/ Bolstadbakken, for å sikre

tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter i løpet av inneværende år. Det kan benyttes både midlertidige og permanente løsninger.

Midlene hentes fra allerede avsatte midler til trafikksikring i budsjettpost 7310.

Endring av formål med utvidelse av turdrag i plankartet:

f\_TD3 og f\_TD4 blir slått sammen og flyttes slik at o\_V5 blir endret til f\_TD3

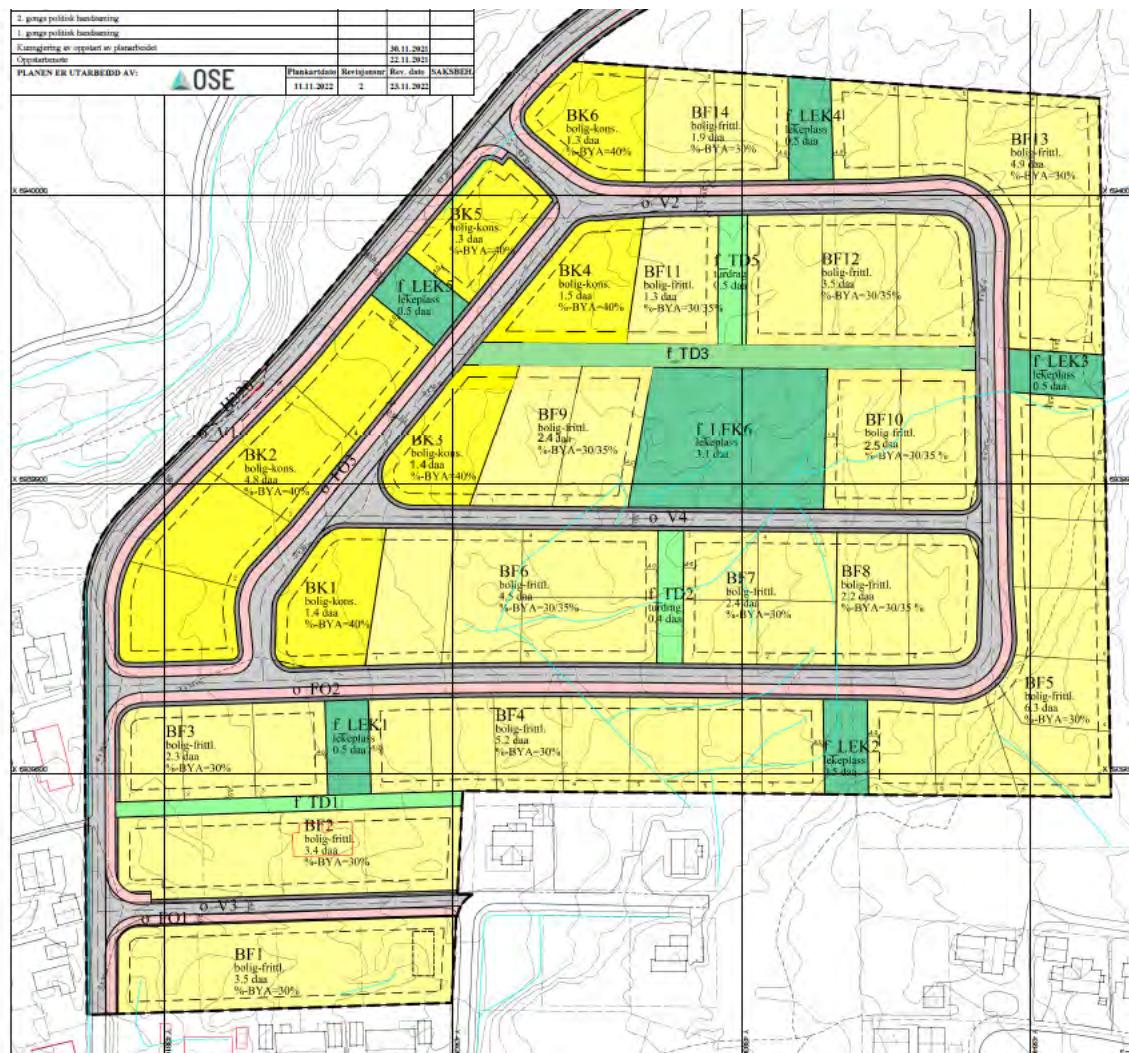
BK\_3, BF9 og BF10 blir utvidet til området der f\_TD3 og f\_TD4 opprinnelig var lagt inn.

Endring av reguleringsbestemmelser:

Benenelsen o\_V5 og f\_TD4 tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Kulepunktet «Andre krav om utforming», under avsnittet «Frittliggende småhusbebyggelse – BF» i kapittel 3, endres til:

«Innanfor kvart av formålsområda skal nye bygg harmonere med kvarandre, med felles utsjånad i høve tak og utforming. BF1 og BF2 er fritatt fra dette kravet, og skal ikke være styrende for resten av planområdet»



Klimabudsjett:

Kommunedirektøren må legge frem konsekvensene som en nedbygging av myra i planområdet har på kommunens klimabudsjett. Dette må legges frem senest til budsjettforhandlingene i 2023.

Konsekvenser for klima, natur og miljø:

Administrasjonen må følge vedtatt klima- og miljøplan når de forbereder saker og innstillinger til vedtak.

# Reguleringsplan for Holan II

## Reguleringsføresegner

### Detaljregulering

PlanID 1539-632005721

11.11.2022 Rev. 23.11.2022, 07.02.2023, 24.04.2023

## 1. Siktemålet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Bustadområde med varierande bustadtyper; eine-, tomanns- og fleirmannsbustadar
- Leikeareal, nær- og kvartalsleikeplass, turdrag
- Vegareal; veg og fortau

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

### Avgrensing av føresegnene

- Føresegnerne er knytt til planavgrensinga til dokumentet Detaljplan Holan II – plankart\_24.04.2024

### Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med plandokumenta til detaljplan Holan II.

### Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

### Berekning utnytting og høgde

- Den til ei kvartid siste versjon av [Grad av utnytting](#) skal nyttast for berekning av utnytting, BRA og høgde.

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Estetisk utforming  
Nye tiltak skal legge til rette for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innanfor ramme av en tydeleg heilheits karakter for heile planområdet. Det skal ikkje nyttast reflekterande materiale i utvendige materialar, bortsett frå solcellepanel, som kan førast opp på tak og veggar.
- Terrenghandsaming  
For bustadtomtene skal hovudregelen vere at bygg og uteareal skal tilpassast tomta, for å redusere mest moglege terrenigarbeid på tomtene med skjeringar og fyllingar.
- Byggjegrense  
Bustadar skal førast opp innanfor regulert byggjegrense. Andre bygg innanfor bustadformåla kan førast opp utanfor dersom dei ikkje medfører trafikkfare, inntil 2 m frå regulert vegformål. Garasje med utkjøring normalt på offentleg veg skal ikkje ligge nærar enn 6 m frå regulert vegformål.

- Matjord  
Krav om at matjorda frå dyrka marka vert nytta til nydyrkning/matproduksjon på eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift. Kommunen ved landbruksansvarleg må godkjenne det nye området og plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren, før ramme-/byggjeløyve blir gjeve. Tiltakshavar, kommune og entreprenør skal gjere seg kjent med og legge rettleiaren Jordmassar – frå problem til ressurs til grunn for gjennomføringa.  
Det vert lagt opp til stegvis utbygging av planområdet, som vil medføre stegvis flytting av matjord.

#### Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

#### Krav til prosjektering

Krav om geoteknisk prosjektering og ansvarsrett (RIG) i byggjesaka for tiltak i grunnen der det kan vere ustabile grunnforhold.

### 3. Føresegner for arealformål

#### Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### Fellesføresegner

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
  - Sykkelloppstillingsplassar  
Krav om to sykkelloppstillingsplassar per bueining. Skal synast på situasjons-/utomhusplan.
  - Biloppstillingsplassar  
Krav om minst ein biloppstillingsplass per bueining. Skal synast på situasjons-/utomhusplan.
  - Utomhusplan  
Ved byggjesøknad skal det ligge føre mål sett utomhusplan.
- MUA (minste uteopphaldsareal)  
For kvar bueining skal det setjast av MUA på minst  $50\text{ m}^2$ , der minst  $20\text{ m}^2$  skal vere privat/skjerma. Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan rekna som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol og innsyn.
- Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
  - Det kan byggjast til saman inntil 94 nye bueiningar innanfor planområdet, delt mellom frittliggande og konsentrert småhus. BF1 og BF2 blir ikkje rekna med, då desse felta er bygd ut/omsøkt og kjem i tillegg.

- Tomtegrenser

Det vert det opna for mindre justeringar av tomtegrensene mot nabotomter, ikkje mot veg eller areal sett av til grønt formål (leikeplass/turdrag). Det kan gjennomførast endringar på inn til to m i alle himmelretningar.

- Stegvis utbygging

Det vert lagt opp til stegvis utbygging av planområdet. Kvart steg må stette krav til nærlieklassar, områdeleikeplass, VAO-leidningar og snuhammar.

- Opne vassvegar

Krav om at det skal vere open vassveg aust vest – via leikeareal og turdrag.

- Dryging

Krav om at minst 20 % av tomtene skal fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke.

- Rekkjefølgjekrav

- Krav om samtidig opparbeiding av nødvendige vegrar med snuhammar (kryss for regulerte vegrar), VA-leidningar og leikeareal for nye bueiningar innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar del utbygging.
- Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.
- Krav om tilstrekkeleg sløkkjevatn innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet.

### Frittliggande småhusbygg - BF

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):

- Type bygning

Innanfor formålet skal det førast opp bustadar med tilhøyrande funksjonar, inntil tomannsbustadar.

- Grad av utnytting

For BF1-BF5, BF7, BF13 og BF14 er BYA sett til inntil 30 % BYA.

Det kan førast opp inntil ei bueining på desse tomtene.

For BF6, BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 er det opna for inntil tomannsbustad, med BYA til inntil 35 %. For tomter der det skal førast opp berre ein bustad for desse føremåla, er BYA sett til 30 %.

- Byggjehøgde

Maksimal mønehøgde vert sett til 9,0 m over gjennomsnittleg terrengr. Maksimal gesimshøgd vert sett til 8,0 m over gjennomsnittleg planert terrengr.

- Andre krav om utforming

Innanfor kvart av formålsområda skal nye bygg harmonere med kvarandre, med felles utsjånad i høve tak og utforming.

## Konsentrert småhusbygg – BK

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):
  - Type bygning  
Innanfor formålet skal det først opp bustadar med tilhøyrande funksjonar, inntil firemannsbustadar.
  - Grad av utnytting  
BYA vert sett til inntil 40 %.
  - Byggjehøgde  
Maksimal mønehøgde vert sett til 9,0 m over gjennomsnittleg terren. Maksimal gesimshøgd vert sett til 8,0 m over gjennomsnittleg planert terren.
  - Andre krav om utforming  
Innanfor kvart av formålsområda skal nye bygg harmonere med kvarandre, med felles utsjånad i høve tak og utforming.
  - Det skal vere felles plassering av bossdunkar for alle bueiningane innanfor kvar tomt. Tilstrekkeleg areal til bossdunkar skal synast i utomhusplan ved søknad om byggjeløyve.

## Leikeareal – LEK

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):
  - Plassering og storleik av nær- og områdeleikeplassar er synt i plankartet.
  - Leikeareala skal utstyrast for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar:
    - ✓ Nærleikeplass – om lag 25 m<sup>2</sup> av kvar leikeplass skal utformast som møteplass med sitjemøblar, med eventuelt anna fellesutstyr, grill og liknande.
    - ✓ Områdeleikeplass - om lag 50 m<sup>2</sup> av kvar leikeplass skal utformast som møteplass med sitjemøblar, med eventuelt anna fellesutstyr, grill og liknande.
  - f\_LEK3, f\_LEK5 og f\_LEK6 må planleggjast slik at del av leikeplassane kan nyttast til gjennomgåande skiløype.
  - Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar infiltrasjon i grunnen.
- Funksjonskrav - og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
  - Felles: Det er opna for tiltak som stettar bruken av formålet, utover det som er minimumskrav under.  
Nærleikplass: Minimum sandkasse, benk og to leikeapparat.  
Områdeleikeplass: Opparbeiding av ballfelt.
  - f\_LEK1, f\_LEK2 og f\_LEK3  
For desse leikeplassane skal det sikrast tilkome til høvesvis f\_TD1 og for grønkorridor aust og sør for planområdet.
  - Leikeplassutstyr  
Leikeplassane f\_LEK2, f\_LEK3 og f\_LEK5 kan ha likt leikeutstyr, som skal vere forskjellig frå f\_LEK1 og f\_LEK4, for å skape variasjon av leikeutstyr.
- Rekkjefølgjekrav (§ 12-7 nr. 10)

- Nærleikeplass  
Krav om ferdig opparbeiding med leikeutstyr av nærleikeplassar før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar 20. nye bustadar innanfor planområdet. Når det er bygd 20 nye bueiningar, må det etablerast ny leikeplass før det kan gjevast bruksløyve for den 21. bueininga. Tilsvarende for 41. bueininga og vidare.
  - Områdeleikplass f\_LEK6  
Krav om ferdig opparbeiding av del av områdeleikeplass ( $1\ 500\ m^2$ ) før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for meir enn 20 bueiningar. Før det blir bygd meir enn 50 nye bueiningar skal siste del av områdeleikeplass opparbeidast ( $1\ 500\ m^2$ ). Før det kan byggjast ut meir enn 50 nye bueiningar, skal det vere opparbeidd  $3\ 000\ m^2$  områdeleikeplass.
- Fellesareal (§ 12-7 nr. 14).
    - f\_LEK# skal vere felles for eigedomane som naturleg soknar til leikeplassane.
    - f\_LEK6 skal vere felles for heile planområdet.

## - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### Fellesføresegner

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
  - Alle tiltak skal utformast i samsvar med kommunen sin vognormal.
  - Det kan leggjast teknisk infrastruktur i formåla.

### Køyreveg - o\_KV

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
  - o\_V1 blir regulert som samleveg 1 i vognormalen til kommunen.
  - o\_V2 blir regulert som bustadgate 2 i vognormalen til kommunen.
  - o\_V3 blir regulert med breidde 4,0 m, slik den er bygd
  - o\_V4 og o\_V5 blir regulert som bustadgate 1 i vognormalen til kommunen.
- Offentlege formål (§ 12-7 nr. 14).
  - Vegareal synt i plankartet skal vere offentleg eigedom.

### Fortau - o\_FO

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
  - Nye fortau blir regulert med inntil 3,5 m breidde, inklusiv skulder 0,5 m.
  - Eksisterande fortau, o\_FO1, blir regulert med breidde 3,0 m.
- Offentlege formål (§ 12-7 nr. 14).
  - Fortau skal vere offentleg eigedom.
- Rekkjefølgjekrav
  - Krav om samtidig opparbeiding av nye vegar og fortau for dei vegane som har regulert fortau inntil seg.
  - Krav om stegvis utbygging av fortau langs Heinålivegen, i takt med utbygging av tomrene innanfor BK# langs Heinålivegen.

### Annan veggrunn - o\_AVT

Regulert med breidde 1,5 m frå vegkant/fortau. I området for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliseringe tiltak, teknisk infrastruktur og liknande knytt til vegen. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet.

## - Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### Turdrag – f\_TD

Innanfor formålet kan det opparbeidast turveg med breidde 1 m med grusdekke. Det skal nyttast grus som setter seg og stettar krav til universell utforming. Formålet skal vere felles for alle bueiningar innanfor planområdet.

Formåla skal ikkje reinskast for vegetasjon, tynning kan gjennomførast. For f\_TD1, f\_TD3 og f\_TD4 kan det gjerast inngrep som stettar bruken; turveg/skitrase.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H\_140)

- Sikringssone H\_140 - frisikt
  - I område regulert til frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytane vegbaner. Enkeltståande høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona.
- Flaum H320 (Flaum)
  - Innanfor område H320 er det ikkje opna for nye tiltak utover drift og vedlikehald av veg.

### Bandleggingssone (§ 11-8 d) (H740)

- Bandlegging etter andre lover
  - Innanfor område H740 er det byggjeforbod med mindre anna er avtala med netteigar. Alle tiltak i terren og alt anleggssarbeid skal på førehand avklarast med netteigar.  
Nødvending vedlikehaldsarbeid langs kommunal veg er unntake.

## 5. Rekkjefølgjeføresegner

---

### Før bygning blir teken i bruk (BF og BK)

- Nærleikeplass
  - Krav om ferdig opparbeiding med leikeutstyr av nærleikeplassar før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar 20. nye bustadar innanfor planområdet. Når det er bygd 20 nye bueiningar, må det etablerast ny leikeplass før det kan gjevast bruksløyve for den 21. bueininga. Tilsvarande for 41. bueininga og vidare.
- Områdeleikplass
  - Krav om ferdig opparbeiding del av områdeleikeplass (f\_LEK6) før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for meir enn 20 bueiningar. Før det blir bygd meir enn 50 nye bueiningar skal resten av områdeleikeplassen opparbeidast.
- Krav om samtidig opparbeiding av nødvendige vegar med snuhammar (kryss for regulerte vegar), VA-leidningar for nye bueiningar innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar delutbygging.
- Krav om samtidig opparbeiding av nye vegar og fortau for dei vegane som har regulert fortau inntil seg.
- Krav om tilstrekkeleg kapasitet brannvatn før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet.

### Rekkjefølgje krav i tid

- Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.
- Krav om stegvis utbygging av fortau langs Heinålivegen, i takt med utbygging av tomtene innanfor BK# langs Heinålivegen.

## 6. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- 
- 201017 N støy til boligområde Isfjorden

## TEIKNFORKLARING

Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Bustader - frittliggende småhus
- Bustader - koncentrisk småhus
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Fortau
- Annan veggrenn - tekniske anlegg

Grønntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Turdrag

Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Bandlegging etter andre lover

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Planen si avgrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtgrense
- Byggjegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/avstandslinje

## Kartopplysninger:

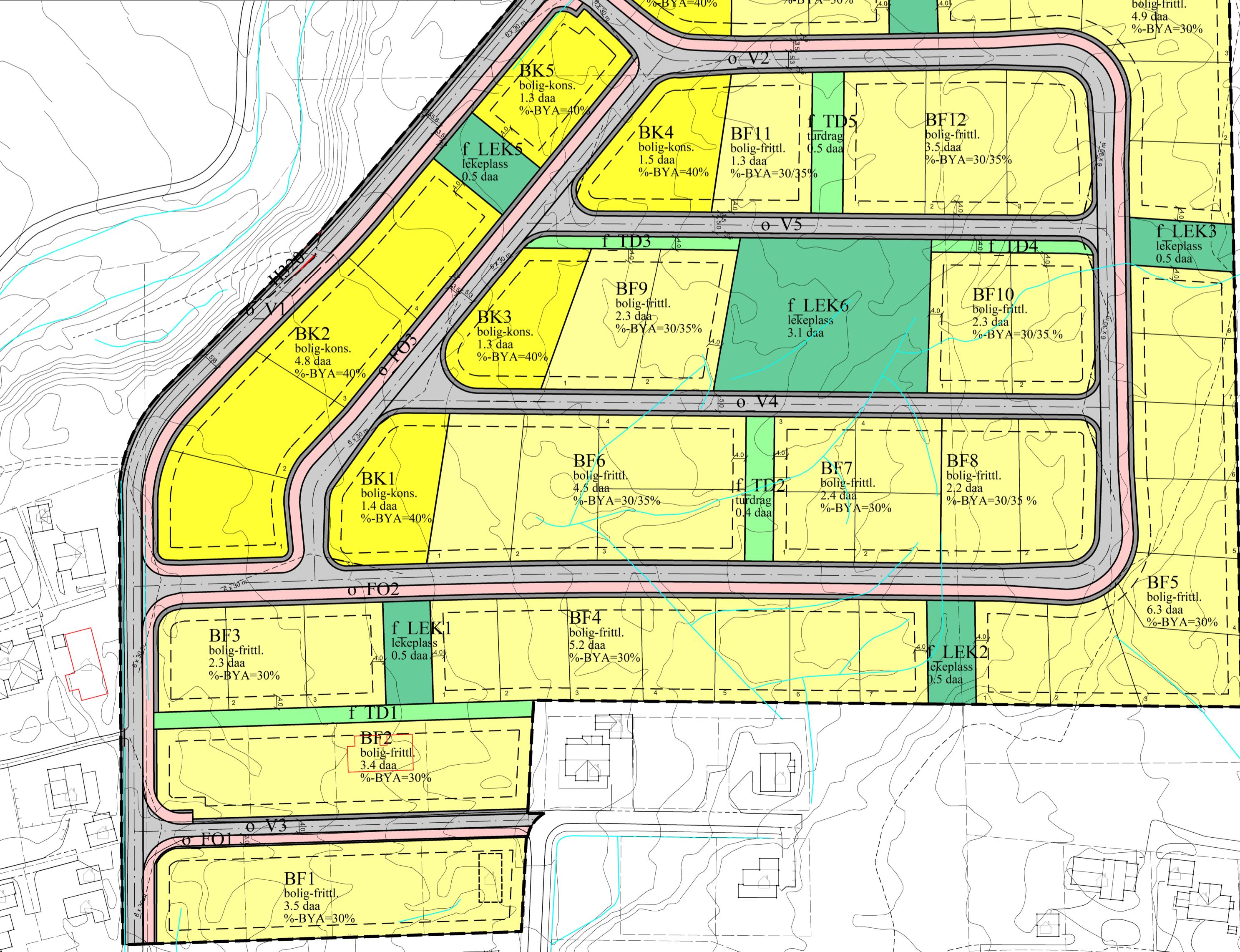
Kartmålestokk 1:1000 Kjelde basiskart FKB Rauma kommune  
Ekvidistanse 1 m Høydegrunnlag NN2000 0 10 20 30 40 m  
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89 Dato basiskart 30.11.2021



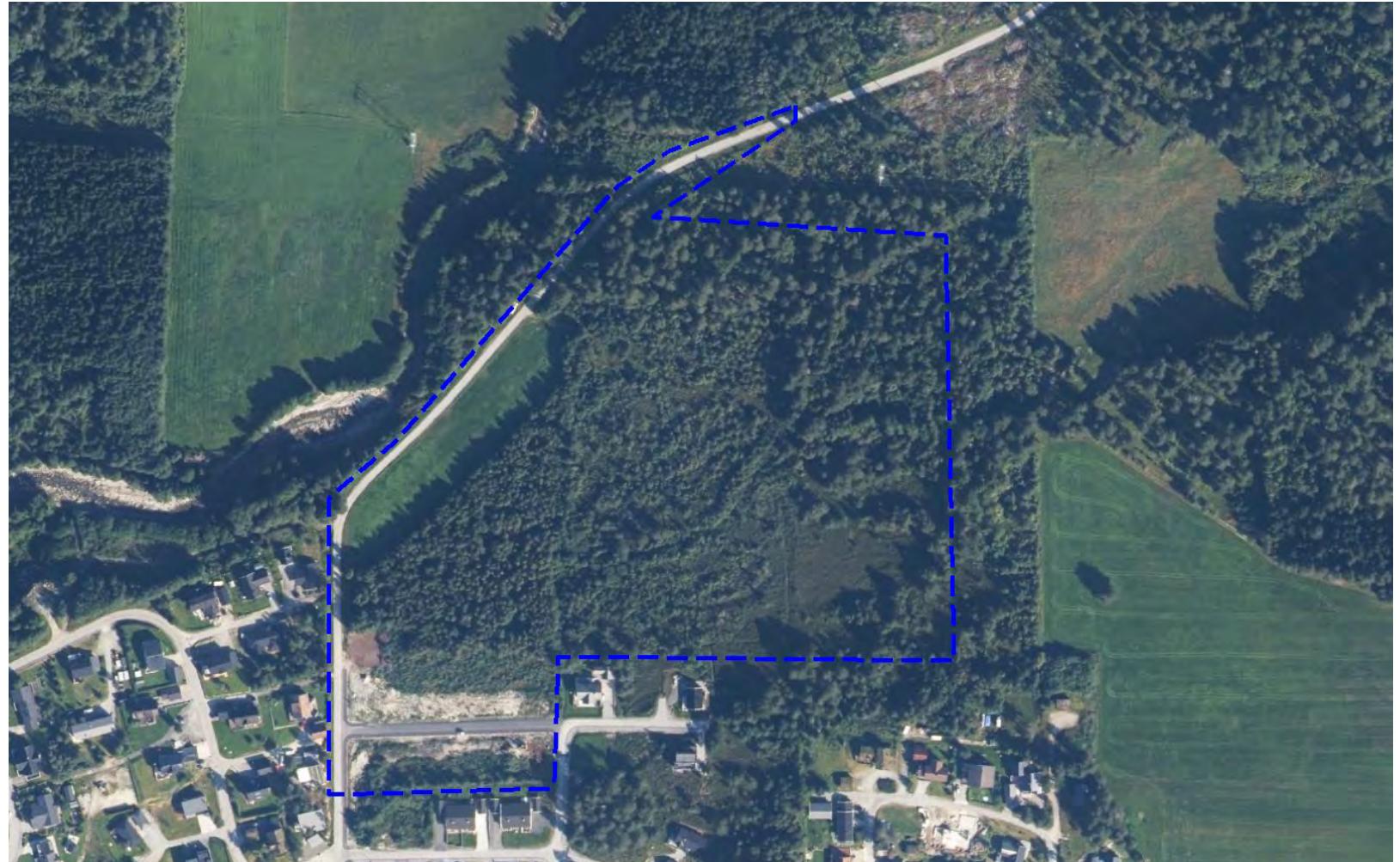
## DETALJPLAN ETTER PBL 2008

### Holan II

Rauma kommune	MED TILHØYRANDE REGULERINGSFØRESNEGNER	Arealplan-ID	632005721
SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak jamfør pbl §12-12:			
2. gongs offentleg ettersyn fra ..... til .....			
3. gongs politisk handsaming			
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
2. gongs politisk handsaming			
1. gongs politisk handsaming			
Kunngjering av oppstart av planarbeidet	30.11.2021		
Oppstartsmöte	22.11.2021		
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	OSE	Plankartdato	Revisjonsnr
		23.11.2022	2
		Rev. dato	SAKSBEH.
		24.04.2023	



27.04.2023



## Innhold

1. Samandrag .....	4
2. Dagens situasjon .....	4
3. Bakgrunn/mål med planarbeidet.....	5
4. Planprosess og medverknad.....	6
5. Planstatus og rammer for planområdet .....	8
6. Planområdet, eksisterende situasjon .....	12
7. Planlagt arealbruk .....	20
8. Verknad/konsekvensar av planframlegget.....	49
9. Avveging av verknadar.....	54
10. Avsluttande kommentar.....	54
11. Plankart.....	54



Kontaktinformasjon:

Adresse: Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta

E-post: [plan@oseing.no](mailto:plan@oseing.no)

Tel.: 70 04 52 20

Heimeside: [www.oseing.no](http://www.oseing.no)

Lokalisering	Planområdet ligg på Holan, Isfjorden
Adresse	Holan 1 m. fl.
Gards- og bruksnr.	43/9, 14, 692
Planid	632005721
Areal på planområdet	Om lag 87 daa
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)plan)	KDP Isfjorden, bustadformål, LNF, veg, fortau
Forslagsstillar	Idéhus Ålesund
Grunneigar	Privat
Plankonsulent	OSE AS v/ Bjarte Friisvold
Planen sine formål	Bustad, veg, fortau, leikeareal, turdrag
Aktuelle problemstillingar	Barn og unge, trafikk, landbruk, tal bueiningar
Er det varsle motsegn? (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Informasjonsmøte halde (j/n)	N

## 1. Samandrag

Tilrettelegging for bustadutbygging med nødvendige funksjonar.

## 2. Dagens situasjon



Bilete 1 Dagens situasjon for del av planområdet.



### 3. Bakgrunn/mål med planarbeidet

#### 3.1 Lokalisering

Planområdet ligg på Holan, Isfjorden.

#### 3.2 Mål med planen

Mål med planarbeidet er å leggje til rette for:

- Bustadområde med varierande bustadtypar; eine-, tomanns- og fleirmannsbustadar
- Leikeareal, nær- og kvartalsleikeplass
- Vegareal; veg og fortau

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A2
- Planomtale
- Sjekkliste ROS
- Føresegner
- Merknadsvurdering etter oppstart av planarbeid
- Innkomne merknadar
- Notat kapasitet vannforsyning Holan 2, datert 16.06.2021
- 201017 Notat støy til boligområde Isfjorden
- Saksutgreiing offentleg ettersyn (kommunen som utarbeidar)

#### 3.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarskap

Idéhus Ålesund er forslagsstillar og OSE AS utfører planarbeidet. Eigrarar innanfor planområdet er privat.

#### 3.4 Tidlegare vedtak i saken

Det er ikkje tidlegare vedtak som legg føringar for planarbeidet.

#### 3.5 Utbyggingsavtalar

Det vil vere aktuelt med utbyggingsavtale med kommunen for tekniske anlegg; veg og VA.

#### 3.6 Plantype og kartgrunnlag

Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Kartgrunnlag vart motteke 06.2022 frå Rauma kommune.

#### 3.7 Plandata

Namn på reguleringsplanen er Holan II. Planen består av:

## 4. Planprosess og medverknad

### 4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart sendt ut med brev av 26.11.2021 til heimelshavarar, naboar til planområdet og offentleg mynde.

Oppstart av planarbeid vart annonsert i Åndalsnes avis 02.12.2021 og lagt ut på OSE AS sine heimesider. Frist for å kome med merknad vart sett til 08.01.2022.

### 4.2 Oppstartsmøte

Det vart halde oppstartsmøte med Rauma kommune 22.11.2021.



Figur 1 Annonse i Åndalsnes Avis 02.12.2021.

### 4.3 Innkomne merknadar

Det kom inn 7 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 02.11.2022, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering og originale merknadar.

### 4.4 Saksgong

Skissering av normal saksgong ved regulering:

- Varsel om oppstart – frist for merknad 4 veker
- Vurdering av fråsegner, utarbeiding av framlegg til reguleringsplan; plankart, føresegner, 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.

### 4.5 Framdrift

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

- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum 6 veker – vinter 2022/23
- Kunngjering av vedtak om godkjenning av kommunestyret vår 2023

- Klagefrist vår/sommar 2023

#### 4.6 Eigedomar innanför planområdet

Etter matrikkellova skal ikke koppling mellom namn, adresse og gnr./bnr. bli offentliggjort.

Heile eller delar av eigedomar som blir råka av planarbeidet:  
gnr./bnr. 43/9, 14, 18, 629, 692, 697, 753, 756, 757, 758, 760,  
761 og 762.

#### 4.7 Medverknad

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



Bilete 2 Teke frå Heinålivegen i nordenden av planområdet.

## 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

Forureningslova med forskrifter

- Vurdering/avbøtande tiltak mot forureining

#### Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreist

Byggeteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp lovlege bygg/tiltak

Vassforskrifta

- Gjev rammer for miljømål av vassførekomstar

#### Retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

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

Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

- Gje føringar for publikumsbygg/uteareal

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

- Planen legg opp til utbygging av bustadar
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

- Planen legg opp til bruk og opphold av barn og unge

### 5.2 Regionale rammer

Fylkesplan for Møre og Romsdal

- Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskaping

Regional delplan klima og energi

- Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal

Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion

- Legg føringar for forvaltning av vassressursar

### 5.3 Overordna planar

Kommuneplanen sin samfunnsdel for Rauma kommune 2019 - 2030

- I samfunnsdelen er det tre mål:

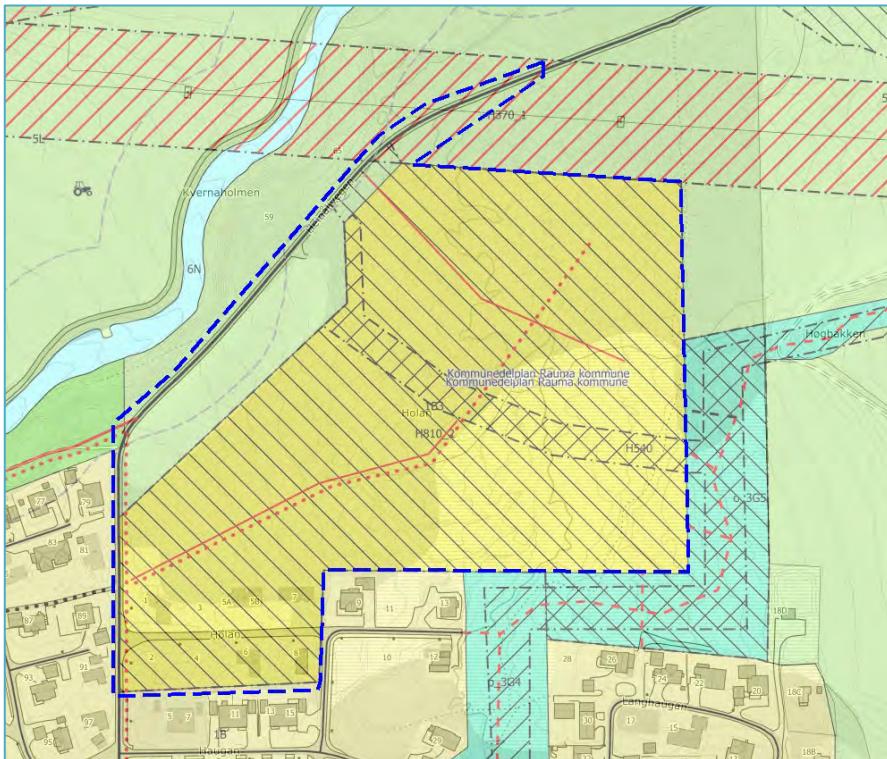
- 200 innbyggjarar
- 200 arbeidsplassar
- 200 bustadar

- Og fem strategiar

- Samferdsel og regionale ambisjonar
- Tilflytting og attraktivitet
- Næringsliv og arbeidsplassar
- Lokal samfunnsutvikling
- Miljø og folkehelse

## Kommunedelplan for Isfjorden 2017 - 2027

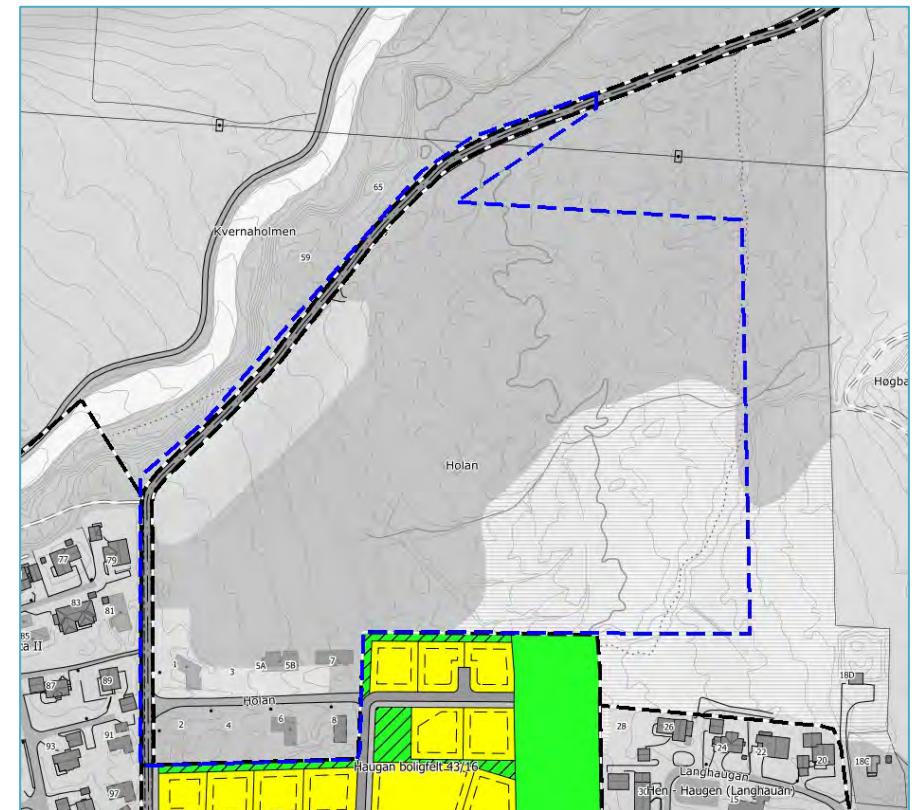
- Arealbruken i kommunedelplanen for planområdet er bustad, LNF (landbruk, natur og friluftsliv), veg, fortau, omsynssone for grønstruktur. Føresegnerne gjev føringar for utvikling av utbyggingsområda.



Figur 2 Utsnitt av KDP Isfjorden med framlegg til plangrense, synt med blå stipla linje. Fargekode gul syner bustadformål, grøn farge er LNF og turkis er ferdsselskorridorer.

#### 5.4 Gjeldande reguleringsplanar

Del av planområdet er regulert før, Heinålivegen, som er del av reguleringsplan Skytebaneområdet i Isfjorden, planid 632005003, vedteken 16.12.2003. Planområdet ligg inntil reguleringsplanar for bustad.



Figur 3 Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar, framlegg til plangrense er synt med blå stipla linje.

## 5.5 Tilgrensande planar

Planområdet grensar inntil to planar for bustad; Haugan bustadfelt 43/16, planid 632005408, vedteken 25.03.2009 og Storrøsta, planid 632003785, vedteken 16.10.1985.

## 5.6 Temaplanar/dispensasjon

Det er ikke temaplanar eller dispensasjoner som vil gjøre seg gjeldande for planarbeidet.

## 5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Det blir lagt opp til regulere i samsvar med KDP Isfjorden; legge til rette for miks av bustadar frå frittliggande einebustadar, tomannsbustadar og fleirmannsbustadar, leikeareal, felles areal og vegareal.

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i samsvar med KDP Isfjorden. Det blir ikke krav om KU etter § 6b.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiaast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Egenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om naturmark, ligg inntil dyrka jord mot nord og bustadfelt mot vest og sør. Utforminga av arealet avklart i overordna plan, men der om lag 2 daa er utvida i høve KDP,

vegareal/dyrka mark som det ikkje skal gjerast endringar på, men er til sikring av frisiktsone for ny avkøyrsel til feltet. Planområdet er på om lag 87 daa,

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

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar, naturmark og dyrka jord. Dyrka jord av avgrensa førekommst, det blir lagt opp til nydyrkning.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikke lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikke 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 planretningslinje for differensiert forvaltning i strandsona.

d. Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål, og dyrka areal. Planområdet er registrert som dyrkbart areal og det er dyrka

areal. Omdisponering av areal dyrkbart areal er avklart i overordna plan. Det blir lagt opp til å dyrke opp tilsvarande areal som er dyrka like ved, nærare driftsbygninga.

- 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. Må avklare grunnforhold i området.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Holan II ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.



Bilete 3 Bilete frå nordre del av planområdet.

## 6. Planområdet, eksisterande situasjon

### 6.1 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Del av planområdet er teke i bruk til bustadformål, det er bygd veg og ført opp /under oppføring bustadar. Del av Heinålivegen

ligg innanfor planområdet, viktig tilkomst til turområde, gardsveg og veg til skytebane aust for planområdet. I nordvest er det dyrka jord. Resten av planområdet er naturmark, hovudsakleg skogkledd.



Figur 4 3D av planområdet med kringliggende areal, sett frå sørvest. Kjelde 3D kommunekart.

## 6.2 Historisk biletet



Figur 5 Flyfoto frå 1971 av planområdet og kringliggande areal. Kjelde Norge i bilder.

## 6.3 Staden sin karakter

Planområdet ligg inntil eit større område med hovudsakleg frittliggende bustadar, med nokre område med konsentrert småhus utbygging. Det er eksisterande bygningar innanfor og

inntil planområdet. Elles grensar planområdet til naturmark, og elv mot nordvest.

Hovuddelen av planområdet er naturmark, med stelt produksjonsskog, og dyrka mark langs Heinålivegen. Veg, elv, bustad område og grønt areal (dyrka mark/skog) gjev overordna strukturar i landskapet.

## 6.4 Landskap

Planområdet ligg i ope fjord-/dal landskap med retning aust – vest, på ei terrasse ovanfor fjorden. Planområdet ligg på om lag kote 95 m. Nord for planområdet stig fjella opp til 1000 – 1400 m høgde. Høgdeforskjell innanfor planområdet er på om lag 18 m med ein avstand på om lag 400 m.



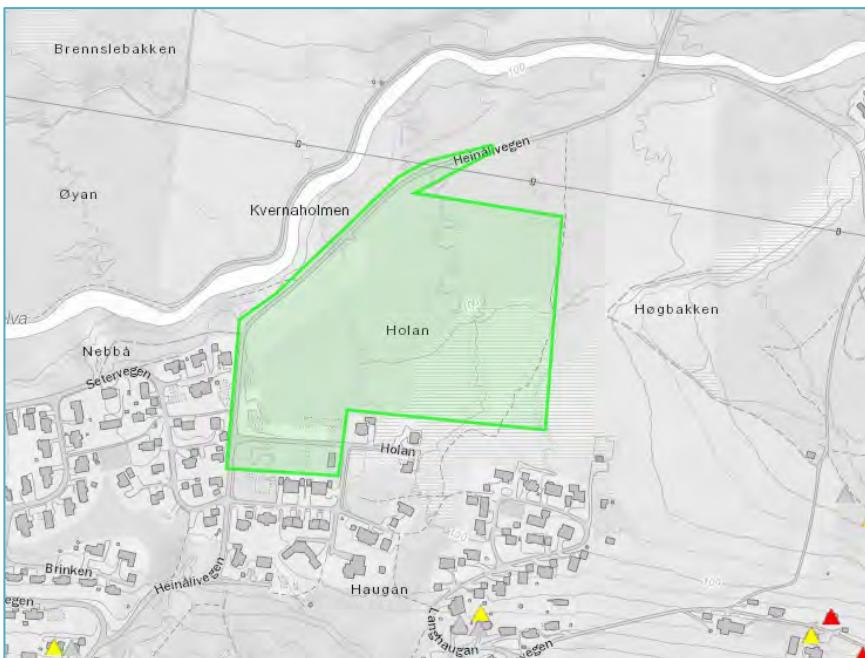
Figur 6 Skyggerelieff som syner terrenget i og ved planområdet, planområdet er synt med grøn flate.

Planområdet kjem under landskapsregion 22 - midtre bygder på Vestlandet.

Planområdet har gode solforhold. Det er ikkje lokalt klima i området, men likt med areal rundt planområdet.

## 6.5 Kulturminne og kulturmiljø

Etter sjekk i Askeladden er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne innanfor eller ved planområdet. Det vart gjennomført arkeologisk registrering av planområdet våren 2022. Det vart ikkje gjort funn av automatisk



Figur 7 Oversikt over kulturminne i og ved planområdet, trekantar syner SEFRAK-bygg. Planområdet er synt med grøn avgrensing. Kjelde Askeladden.

freda kulturminne, jamfør e-post av 20.05.2022, vedlagt merknadsvurdering.

## 6.6 Naturverdiar

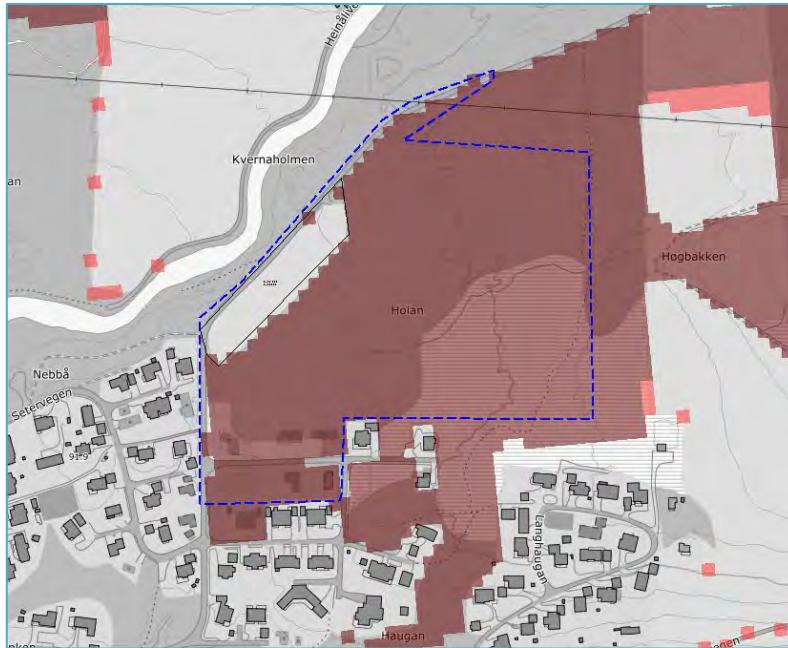
Etter sjekk i Artsdatabanken er det registrert raudlista/trugar artar i eller like ved planområdet. Det er registrert granmeis, hönsehauk, gulsporv, grønfink, (alle sårbare), tyrkardue, tårnseglar, gråsporv (alle nær truga). Det er registrert mange ulike artar som er registrert som livskraftige. Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert verneområde, heilskapleg kulturlandskap, statleg sikra friluftsområde, viktig naturtype eller utvalde naturtypar innanfor eller like ved planområdet.

## 6.7 Rekreasjonsverdi/ bruk

Det er ikkje registrert bruk av området i offisielle register. Men det er teikn i terrenget på at delar av området blir nytta rekreasjon. Areal inntil planområdet blir nytta til skiløypetrase, og det er markert sti i kartet.

## 6.8 Barn og unge sine interesser

Det er ikkje registrert bruk av området i offisielle register. Men det er teikn i terrenget på at delar av området blir nytta rekreasjon.



Figur 8 Oversikt over dyrkbart areal i og ved planområdet.

## 6.9 Landbruk

Del av planområdet er dyrka jord, om lag 6,5 daa. Resten av arealet som er sett av til bustadformål i KDP Isfjorden er registrert som dyrkbart.

## 6.10 Trafikkforhold

### Tilkomst

Planområdet har tilkomst frå Heinålivegen, kommunalveg.

### Vegsystem

Vegbreidde bli i flyfoto målt til 4,5 m køyreareal. Avkørysle til planområdet er oversiktleg, fartsgrense er 50 km/t.

### Trafikkmengd

Det er ikkje estimert ÅDT for kommunale vegar. Vanlegvis vil det vere relativt liten trafikk langs vegen, det er eit gardsbruk og nokre fritidseigedomar som har vegen som tilkomst.

Sporadisk vil det vere trafikk til skytebana, om lag 30 kveldar frå mai – september.

Området ved skytebana er utgangspunkt for ski og fotturar i området, med størst utfart i helgene i tidsrommet mars – mai.

Trafikk av skyttarar og friluftsliv er utfordrande å estimere.

### Ulykkessituasjon

Det er ikkje registrert ulykker langs Heinålivegen.

### Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Det er ikkje delt trafikk langs kommunalveg.

### Kollektivtilbod

Det er ikkje busstrase ved planområdet, nærmeste busstopp er i Isfjorden sentrum, om lag 1 km frå planområdet.

## 6.11 Sosial infrastruktur

### Skule

Det er bygd ny skule i sentrum av Isfjorden som har ledig kapasitet.

### Barnehagedekning

Det er tilstrekkeleg kapasitet ved barnehagane i Isfjorden.

## 6.12 Universell tilgjenge/Tilgjenge etter TEK17

Innanfor planområdet er det høgdeforskjell på om lag 18 m delt på ei strekning på om lag 400 m gjev ei gjennomsnittleg helling på 4,5 %. Det vil legge til rette for universell utforming av offentlege vegar i området.

## 6.13 Teknisk infrastruktur

### Vatn og avløp

Sørleg del av planområdet er tilkopla kommunalt VA-leidningsnett. Det er tilstrekkeleg kapasitet for forbruksvatn og spillvatn. Det er ikkje kapasitet i kommunale overvassleidningar.

### Brannvatn

Det er ikkje tilstrekkeleg vatn til brannvassforsyning ved planområdet. Det ligg 160 mm vassleidning sør i planområdet.

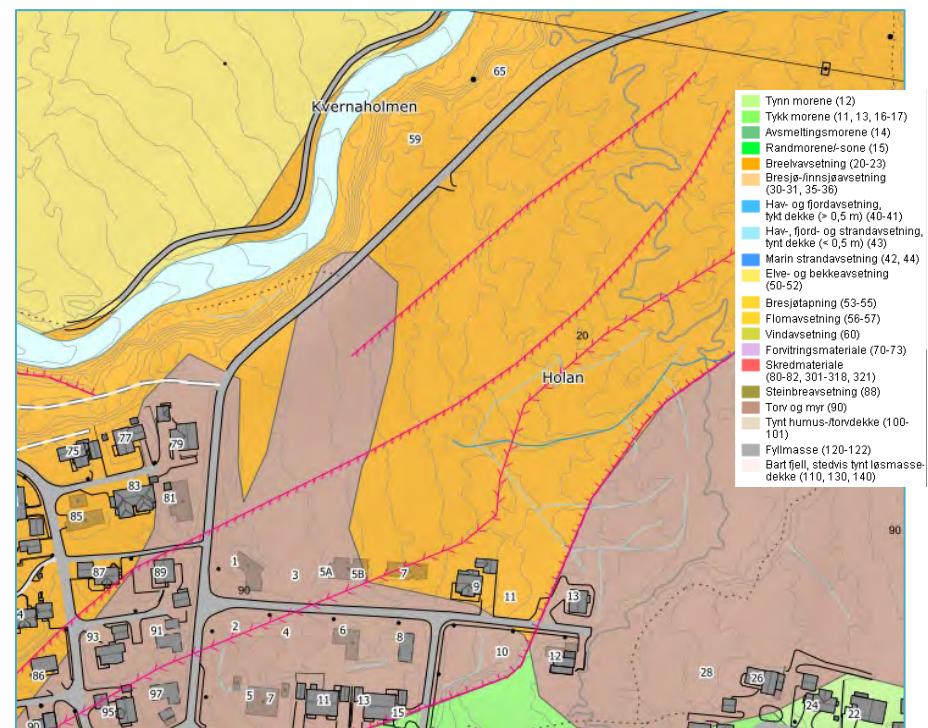
### Nettstasjon

Det er ført fram straum til bustadar sør i planområdet. Det går hovudstraumsline nord for planområdet.

Det er ikkje alternativ til straum som hovudstraumskjelde.

## 6.14 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense, lausmasse registrert i og ved planområdet er breelvavsetning, torv og myr avsetning.



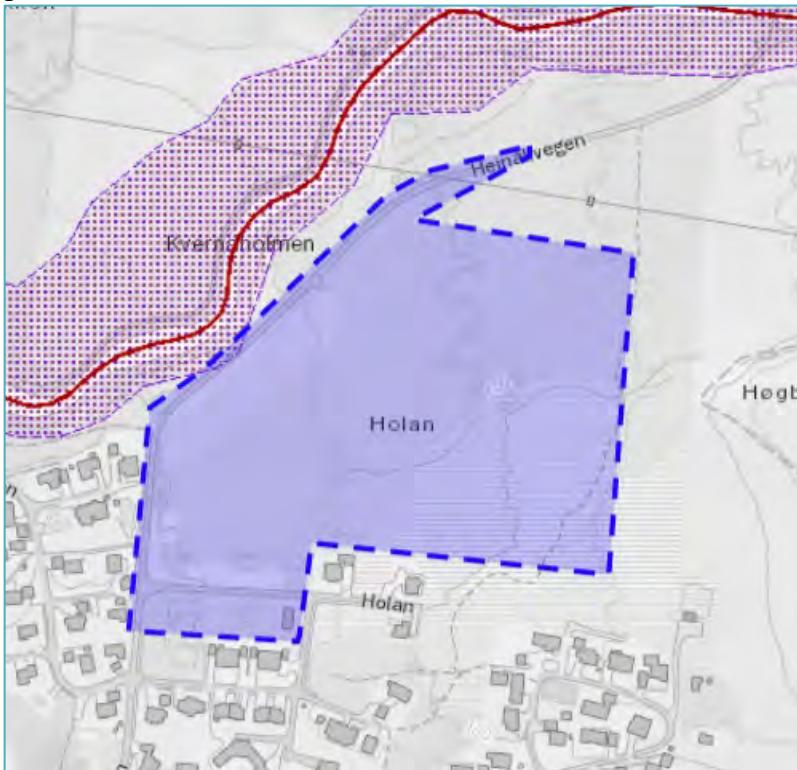
Figur 9 Oversikt over lausmasse i og ved planområdet, brunfarge er myr og torv, oransje farge er breelv avsetning. Kjelde NGU.

## Stabilitetsforhold

Det er gjennomført oversiktskartlegging av kvikkleire i Isfjorden. Planområdet ligg ikke i aktsemdsområde for områdeskred, men ligg innanfor aktsemdsområde for kvikkleire.

## Leidningar

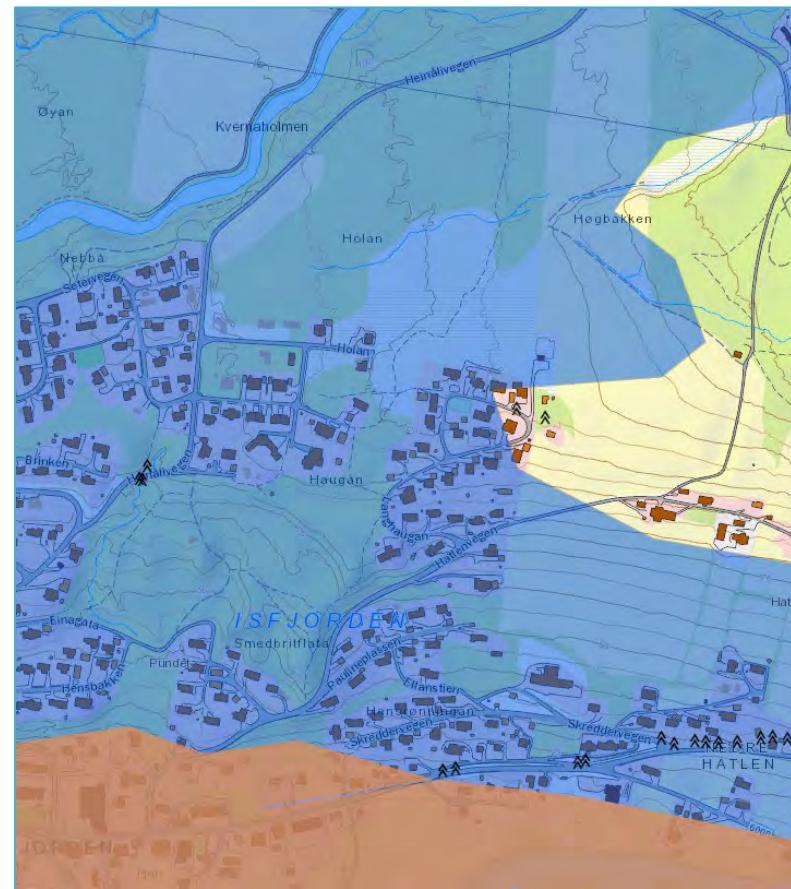
Det ligg ulike leidningar i grunnen i bygd areal sør i planområdet.



Figur 11 Utsnitt av aktsemdsone for flaum langs Brevikelva. Planområdet er synt med blå stipla line. Kjelde NVE Atlas.

## 6.15 Bekk/elv

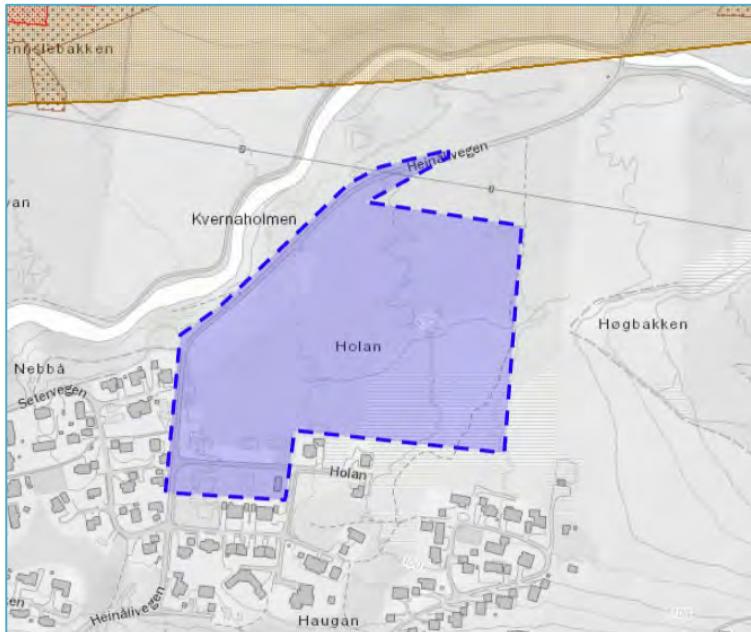
Brevikelva ligg nordvest for planområdet, og er registrert med aktsemdsområde flaum. Aktsemdssona går ikke inn i planområdet som skal nyttast til bustadformål.



Figur 10 Kart frå oversiktskartlegging av kvikkleire. Brunt område syner fare for områdeskred, blått område syner fare for kvikkleire. Kjelde NVE.

## 6.16 Skred

Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for skred i bratt terregn, grense for aktsemdsområde går nord for planområdet.



Figur 12 Oversikt over aktsemdsområde for skred fare i bratt terregn, synt med brun markering. Planområdet er synt med blå stipla linje. Kjelde NVE Atlas.

## 6.17 Klimaprofil

[Klimaprofilen](#) gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal.

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.

- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:

- 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

Låg fartsgrense og lite trafikk medfører at det ikkje blir vegstøy som vil påverke bustadområdet.

### Luft

Det er ikkje registrert at det er luftforureining til luft som er til ulempe.

### Lys

Planområdet ligg inntil bustadområde, lys frå bustadar vert i dette området ikkje sett på som forureining.

### Grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen.

## 6.19 Privatrettslege bindingar

Tiltakshavar har avtale om alt areal som ikke er bygd ut (veg og bustadar).

## 6.20 Næring

Planen vil på verke landbruksdrifta med nedbygging av landbruksareal. Dette skal kompenseras med dyrking av nytt areal.

## 6.21 Analyser/ utgreiingar

Det er gjennomført vurderingar i planomtalen for å svare ut konsekvensane av ny areal/bygningsmasse innanfor planområdet.

Eksterne utgreiingar:

- Notat kapasitet vannforsyning Holan 2, datert 16.06.2021
- 201017 Notat støy til boligområde Isfjorden



Bilete 4 Runepllassen

## Omtale av planen

### 7. Planlagt arealbruk

#### 7.1 Plangrense

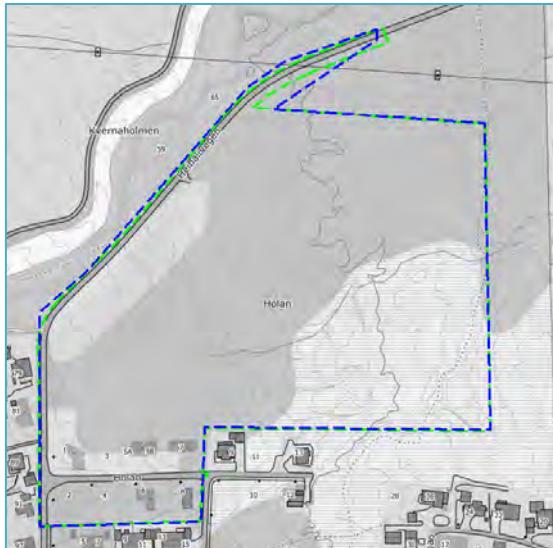
Etter varsel om oppstart er plangrensa er justert. Den er trekt inn til eigedomsgrense mot vest, og redusert mot nordvest, mindre areal langs Heinålivegen. Mot nordaust er den også justert langs Heinålivegen.

#### 7.2 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gir informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal være felles, prefiks o syner at arealet skal være offentleg. For feltnamn uten prefiks gir ikke planen føringar for eigarskap til arealet. Det er vegareal, fortau og kvartalsleikepass som blir regulert til offentleg eigarskap. Desse areaala skal takast over av kommunen når tiltaka er ferdigstilt.

#### 7.3 Oversikt reguleringsformål

##### Arealoversikt



Figur 13 Oversikt endringar av plangrense, blå stipla line vart varsle oppstart, grøn stipla line er plangrense til offentleg ettersyn.

### Planomtale detaljplan Holan II

Figur 14 Oversikt areal for arealformål.

formålskode	formål	feltnavn	eigar	utnytting	areal m <sup>2</sup>
1111	Frittliggende småhus	BF2	annan eierform	%-BYA = 30	3 387,8
1111	Frittliggende småhus	BF3	annan eierform	%-BYA = 30	2 327,3
1111	Frittliggende småhus	BF4	annan eierform	%-BYA = 30	5 162,9
1111	Frittliggende småhus	BF5	annan eierform	%-BYA = 30	6 276,1
1111	Frittliggende småhus	BF1	annan eierform	%-BYA = 30	3 471,1
1111	Frittliggende småhus	BF6	annan eierform	%-BYA = 30	4 516,6
1111	Frittliggende småhus	BF8	annan eierform	%-BYA = 30	2 213,3
1111	Frittliggende småhus	BF9	annan eierform	%-BYA = 30	2 274,3
1111	Frittliggende småhus	BF10	annan eierform	%-BYA = 30	2 337,1
1111	Frittliggende småhus	BF12	annan eierform	%-BYA = 30	3 541,8
1111	Frittliggende småhus	BF11	annan eierform	%-BYA = 30	1 268,9
1111	Frittliggende småhus	BF13	annan eierform	%-BYA = 30	4 877,8
1111	Frittliggende småhus	BF14	annan eierform	%-BYA = 30	1 895,0
1111	Frittliggende småhus	BF7	annan eierform	%-BYA = 30	2 433,4
					<b>45 983,4</b>
1112	Konsentrert småhus	BK1	annan eierform	%-BYA = 40	1 417,2
1112	Konsentrert småhus	BK2	annan eierform	%-BYA = 40	4 830,3
1112	Konsentrert småhus	BK3	annan eierform	%-BYA = 40	1 312,7
1112	Konsentrert småhus	BK4	annan eierform	%-BYA = 40	1 439,2
1112	Konsentrert småhus	BK6	annan eierform	%-BYA = 40	1 334,5
1112	Konsentrert småhus	BK5	annan eierform	%-BYA = 40	1 285,3
					<b>11 679,2</b>
1610	Leikeplass	f_LEK4	felles		533,9
1610	Leikeplass	f_LEK1	felles		489,6
1610	Leikeplass	f_LEK6	felles		3 127,8
1610	Leikeplass	f_LEK2	felles		500,5
1610	Leikeplass	f_LEK5	felles		535,6
1610	Leikeplass	f_LEK3	felles		493,0
					<b>5 680,3</b>
2010	Veg	o_V1	offentleg formål		3 063,0
2010	Veg	o_V2	offentleg formål		4 873,3
2010	Veg	o_V3	offentleg formål		561,1
2010	Veg	o_V4	offentleg formål		1 280,0
2010	Veg	o_V5	offentleg formål		973,9
					<b>10 751,3</b>
2012	Fortau	o_FO3	offentleg formål		1 672,6
2012	Fortau	o_FO2	offentleg formål		3 016,9
2012	Fortau	o_FO1	offentleg formål		458,7
					<b>5 148,2</b>
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		1 233,1
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		689,0
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		741,1
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		18,8
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		5,4
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		153,6
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		82,2
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		587,6
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		728,7
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		844,5
					<b>5 096,0</b>
3030	Turdrag	f_TD5	felles		447,9
3030	Turdrag	f_TD2	felles		412,6
3030	Turdrag	f_TD1	felles		634,2
3030	Turdrag	f_TD4	felles		199,9
3030	Turdrag	f_TD3	felles		260,6
					<b>1 955,2</b>
<b>Samla areal</b>					
					<b>86 293,7</b>

## Omtale av reguleringsformåla og omtale av løysingane

### 7.3.1 Bustadformål

Det blir regulert inn ein miks av 3 ulike bustadar typar; frittliggende einebustadar, to mannsbustad og firemannsbustadar.

Det blir til saman opna for inntil 96 nye bueiningar innanfor planområdet, då er ikkje bueiningar innanfor BF1 og 2 rekna med. Jamfør vedtak i planutvalet; før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen via Heinålivegen.

#### Frittliggende bustadar - einebustadar

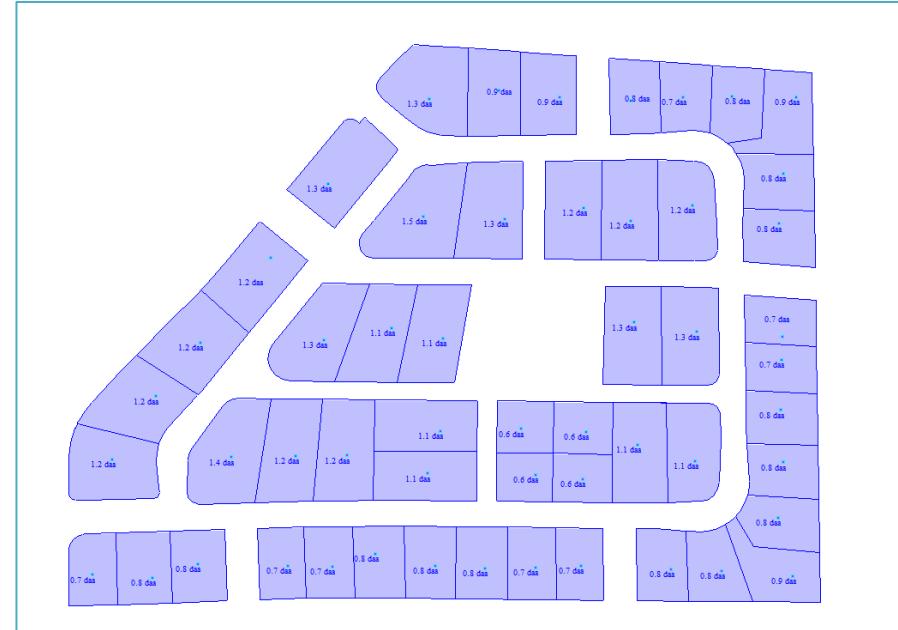
Tomtene langs plangrensa mot sør, nord og aust blir sett av til frittliggende einebustadar, desse er på om lag 600 – 900 kvm.

Mot aust og nord ligg desse inn til trase for friluftsliv, som vil vere tilgjengeleg for resten av feltet via leikeplassane LEK2 og 3. I tillegg er det nokre tomter til frittliggende einebustadar inne i feltet. Til saman blir det regulert 32 nye tomter til frittliggende einebustadar.

BF1 og BF2 er ferdig utbygd/omsøkt, og blir teke med i planområdet for å få dei regulert. Desse tomtene blir flateregulert, tomtene er delt frå og er synt i kartgrunnlaget.

#### Frittliggende bustadar – tomannsbustad

I areala rundt kvartalsleikeplassen blir det regulert inn tomter der det kan førast opp enten frittliggende einebustadar eller inntil tomannsbustadar. Tomtene er mellom 1,1 daa og 1,3 daa. Til

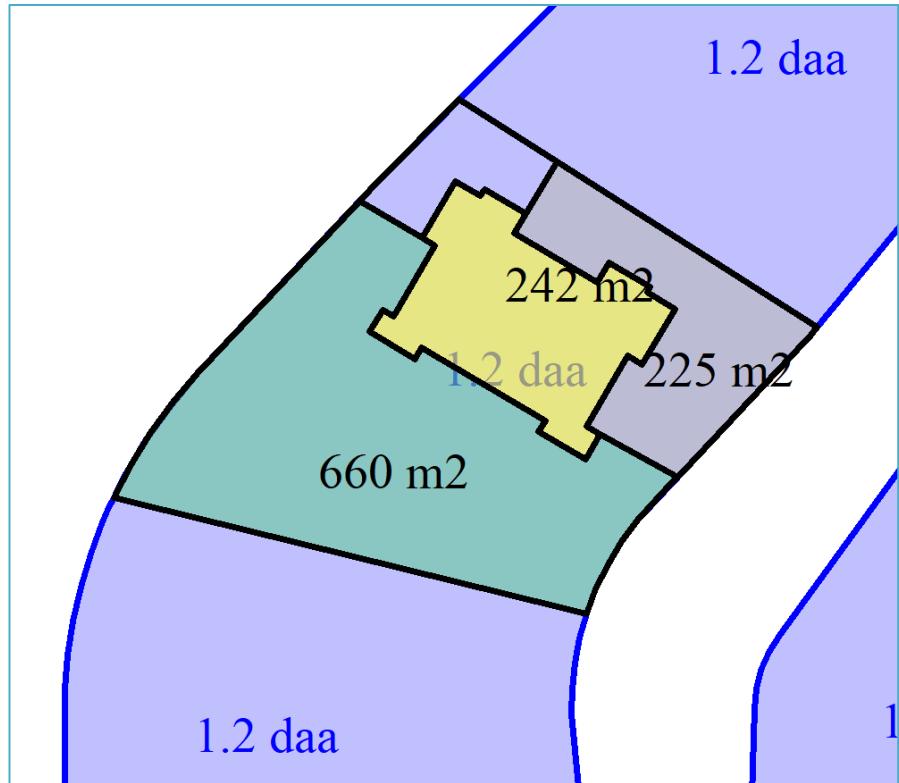


Figur 15 Oversikt storleik bustadtomter.

saman er det regulert 14 tomter til eine- og tomannsbustadar, som kan gje maksimalt 28 bueiningar ved full utbygging av berre tomannsbustadar.

#### Konsentrert småhus – inntil firemannsbustadar

Langs vestleg del av planområdet blir det regulert til firemannsbustadar. Dei blir sett av i ytterkanten av feltet, hovudsakleg langs Heinålivegen slik at det generere minst trafikk inn i planområdet. Tomtene er på mellom 1,2 til 1,5 daa. Det er regulert inn 9 tomter til firemannsbustadar, som kan gje maksimalt 36 bueiningar.



Figur 16 Mogleg plassering av firemannsbustad innanfor ei av dei minste tomtene sett av til konsentrert småhus, der samla uteoppahldsareal på bakke og biloppstilling er synt.

Firemannsbustadar vil vere horisontalt- og vertikaldelt leilegheiter, med romslege tomter, der det kan stettast nødvendige krav til uteoppahldsareal for alle bueiningane innanfor kvar tomt.

Illustrasjon for firemannsbustad syner at det med inntil 2 biloppstillingsplassar per bueining og køyrereal, kan det bli

nesten 700 m<sup>2</sup> uteoppahldsareal på ei av dei minste tomtene for konsentrert småhus, med god moglegheit for uteoppahldsareal på bakkenivå. I tillegg kjem veranda i 2. etasje for 2 bueiningingar.

#### Regulerte eigedomsgrenser/formålsgrenser

Sidan det blir regulert eit stort felt som vil ha lang tidshorisont, vert det opna for mindre justeringar av tomtegrensene mot nabotomter, ikkje mot veg eller areal sett av til grønt formål (leikeplass/turdrag). Det blir opna for endringar på inn til 2 m i alle himmelretningar.

#### 7.3.2 Leikeplass

Krav til nærleikeplass i KDP Isfjorden blir stetta:

- Ein leikeplass per 20 bueiningar
- Leikeplassen blir plassert slik at dei dekkjer om lag 50 m frå kvar bustadtomt
- Kvar leikeplass er på om lag 500 m<sup>2</sup>, mot krav som er på minst 200 kvm.
- I føresegnehene blir det sett krav om at om lag 25 m<sup>2</sup> skal utformast som møteplass med sitjemøblar.
- Funksjonskrav i føresegnehene er; minimum sandkasse, benk og to leikeapparat.

Krav til områdeleikeplass i KDP Isfjorden blir stetta:

- Krav om etablering for meir enn 20 bueiningar
- Maksimalt 50 bueiningar per områdeleikeplass
- Områdeleikeplassen skal vere inntil 150 m frå kvar bustad.

*Figur 17 Oversikt Holan II og gjeldande reguleringsplanar.*



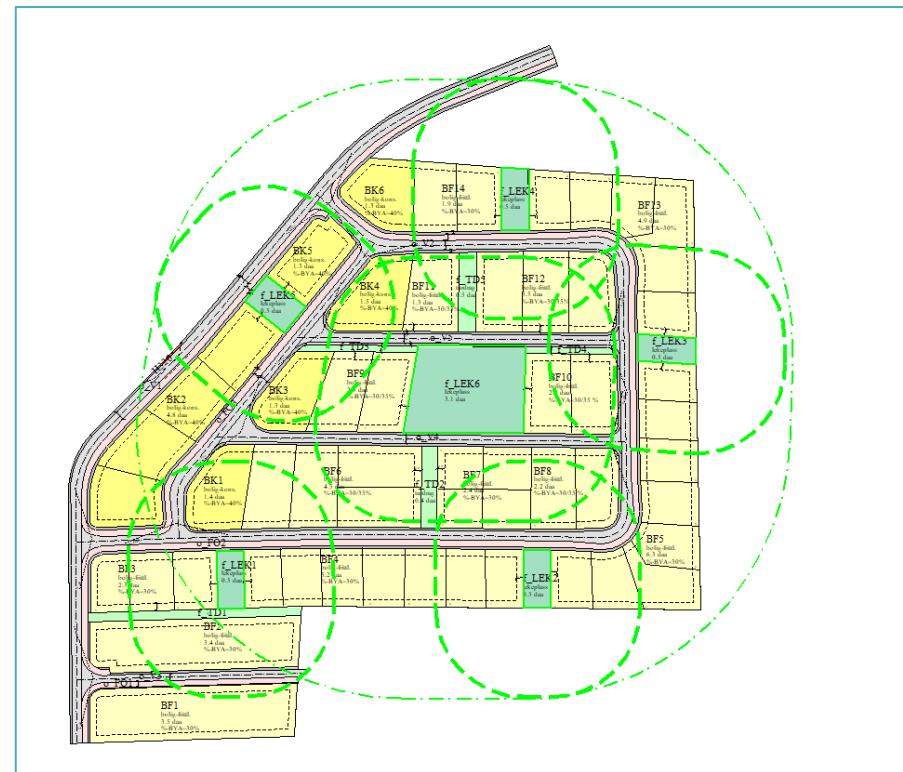
- Minst 1 500 m<sup>2</sup>, det blir regulert inn over 3 000 m<sup>2</sup>, siden det blir lagt opp til fleire enn 50 bueiningar.
  - I føresegnehøgda blir det sett krav om at om lag 50 m<sup>2</sup> skal utformast som møteplass med sitjemøbler
  - Skal ha nokre flate parti for areal til ballfelt.

Det er sett krav KDP Isfjorden om minst 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde per bueining. For 104 bueiningar vil dette vere 5 200 m<sup>2</sup>, nye bueiningar og Holan 1-8. I planen er det regulert inn 5 nærleikeplassar på om lag 500 m<sup>2</sup> kvar (2553 m<sup>2</sup>), i tillegg er det regulert inn områdeleikeplass på over 3100 m<sup>2</sup> (3127 m<sup>2</sup>), til saman 5680 m<sup>2</sup>.

Det blir sett rekjkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeplassane og funksjonskrav. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar skal det vere opparbeidd nærleikeplass som ligg om lag 50 m frå omsøkte bustadar. Første nærleikplass vil gjelde for inntil 20 nye bueiningar. Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 20 bueiningar, skal det opparbeidast ny nærleikeplass og 1 500 m<sup>2</sup> områdeleikeplass. Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 30 bueiningar skal ny nærleikeplass vere opparbeidd. Og slik vidare til alle nærleikeplassane er bygd ut.

Før det kan gjevest bruksløyve for meir enn 50 bueiningar skal resten av områdeleikeplassen vere opparbeidd.

KDP Isfjorden sett krav til at leikeplassane skal kunne vere møteplassar, med krav til utforming og utstyr. Dette er vidareført



Figur 18 Illustrasjon som syner dekning av nærleikeplassar (stipla line) og områdeleikeplassane stipla- prikk line).

i reguleringsplanen med minst 25 m<sup>2</sup> for nærlikeplass og 50 m<sup>2</sup> for område likeplassane.

Det blir lagt føringar i føresegne om at leikeplassane f\_LEK3, f\_LEK5 og f\_LEK6 må planleggjast slik at det kan gå skiløype over del av leikeplassane, for å få samanhengande turveg/skiløype aust – vest, jamfør turdrag f\_TD3 og f\_TD4. For

f\_LEK1, f\_LEK2 og f\_LEK3 skal det sikrast tilkome til F\_TD1 og grønkorridor aust og sør for planområdet.

Leikeplassane f\_LEK2, f\_LEK3 og f\_LEK5 kan ha likt leikeutstyr, som skal vere forskjelleg frå f\_LEK1 og f\_LEK4, for å skape variasjon av leikeutstyr.

### 7.3.3 Vegformål

Alt vegformål i planen blir regulert som offentleg, når vegar og fortau er opparbeidd skal desse takast over av kommunen for drift og vedlikehald. Vegformål blir regulert med breidder og kurvatur i samsvar med vegenormalen for kommunen. Sjå avsnitt 7.17 for dimensjonering.

#### Fortau

Langs Heinålivegen og hovudvegar innanfor planområdet blir vegar regulert med fortau for å sikre trygg ferdsel for ikkje motorisert ferdsel. Sjå avsnitt 7.17 for dimensjonering.

#### Annan veggrunn

I formålet annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terregn endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Det er i føresegnene opna for skjeringar og fyllingar kan gå inn i tilstøytane areal. Sideareal til veg og fortau blir regulert med 1,5 m.

### 7.3.4 Turdrag

Det blir regulert inn turdrag som snarvegar/turveg/del av gang- og sykkelveg i ulike delar av planområdet.

f\_TD1 er vidareføring av trase til Heinålivegen frå grønkorridor som går frå sentrum og opp til skytebana. Denne kan nyttast som skiløype eller turveg.

f\_TD2 og f\_TD5 er regulert inn som snarvegar mellom dei ulike bustadfelta til områdeleikeplassen, for å gjere den enklare tilgjengeleg.

f\_TD3 og f\_TD4 blir regulert inn for å kunne vere del av eit samanhengande tursti nett aust – vest gjennom planområdet, også for eventuell skiløype, også skiløype for Isfjorden rundt. Løypa for Isfjorden rundt vil i dette området bli køyrt opp med snøscooter, slik at fire meter breidd av trasen vil vere tilstrekkeleg.

Det er opna for at turdraga kan opparbeidast med grusa dekke på inntil 1 m. Det er ikkje intensjonen at turdrag skal snauast for vegetasjon, men tynning kan gjennomførast. For f\_TD1, f\_TD3 og f\_TD4 som er planlagt for skiløype, kan det gjerast inngrep som stettar slik bruk, med mindre vegetasjon.

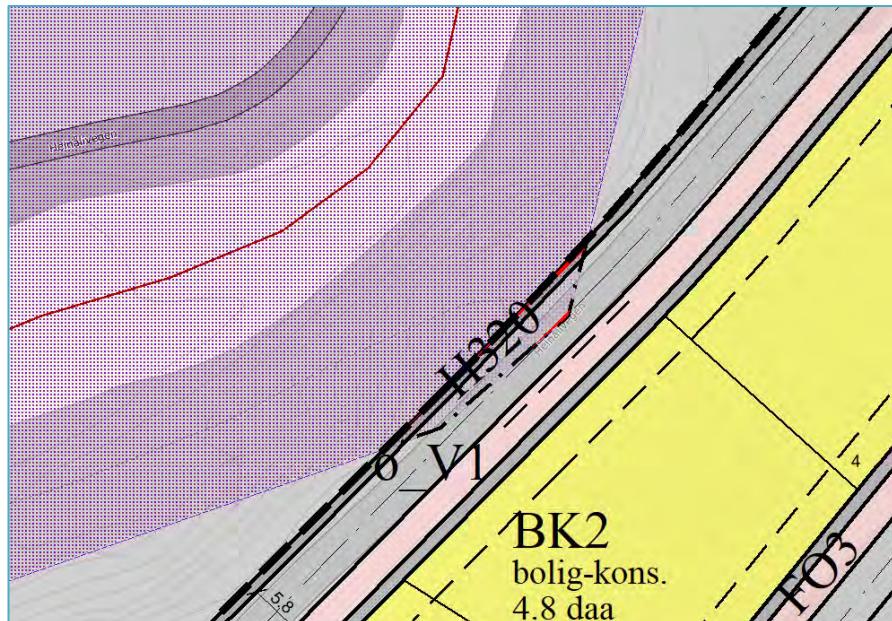
### 7.3.5 Omsynssone

#### Frisikt – H140

I område regulert til frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytane vegbaner. Enkeltståande høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona.

## Faresone flaum – H320

Del av Heinålivegen kjem innanfor aktsemdsområde for flaum langs Breivikelva. Aktsemdsområde kjem inn på ein liten del av opparbeidd veg. I føresegne blir det ikkje opna for tiltak innanfor omsynssona anna enn drift og vedlikehald av vegen.

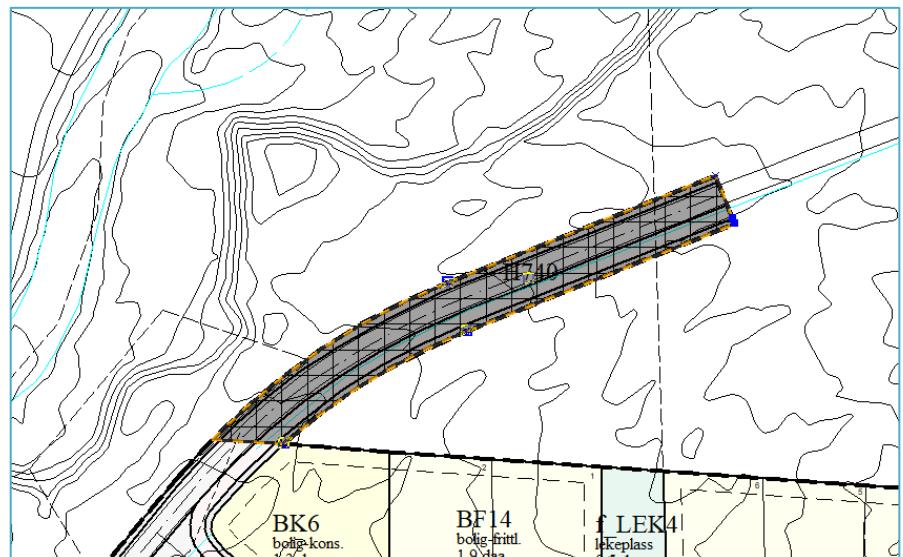


Figur 19 Illustrasjon som syner aktsemdsområde for flaum langs Breivikelva og omsynssone H320 der aktsemdssona kjem innanfor planområdet.

## Bandleggingssone etter anna lovverk – H740

132 kV kraftlinja Grytten – Istad kryssar vegareal nord i planområdet. Kraftlinja er ein del av regionalnettet som har konsesjon etter energilova og er unnateke handsaming etter pbl. Større høgspenningsanlegg skal regulerast med omsynssone

Bandlegging etter anna lovverk. Det er byggjeforbod i omsynssona med mindre anna er avtala med netteigar. Alle tiltak i terrenget og alt anleggsarbeid skal avklara med netteigar. Nødvending vedlikehaldsarbeid langs kommunal veg er unnateke.



Figur 20 Illustrasjon som syner omsynssone for bandlegging etter anna lovverk.

### 7.4.6 Juridiske liner

#### Byggjegrense

Det er sett byggjegrense på 4 m frå vegformål og grøntareal. Der det ikkje er regulert inn byggjegrense vil [pbl. § 29-4](#) gjelde eller veglova.

## Frisiktline

Regulert frisiktline syner krav til frisikt i kryss. Dimensjonerande for frisikt er stoppsikt LS 30 m for alle kryss innanfor planområdet. Dimensjonerande frisikt er 4 x 30 m for kryss.

## 7.4 Utvikling av planområdet

Det vert lagt opp til stegvis utbygging av området, slik at ein kan få bygd ut noko av alle bustadtypane, krav til leikeareal og at kryss kan nyttast til snuhammar, til dømes slik som figur under. Første byggjesteg vil tidlegast vere utbygd 5 år etter vedteken plan, kanskje ikkje før 10 år.

Neste byggjesteg må omfatte halve områdeleikeplassen, og ny nærliekeplass for nye 20 bueiningar.

Vegar og leikeareal vil vere styrande for dei ulike byggjestega, slik at det vil vere om lag 20 bueiningar i kvart byggjesteg.

Framlegg til utbyggingssteg er synt i figur over, der ulike fargekodar syner ulike byggjesteg, forklaring under figuren.

## 7.5 Plassering av bygningar og utforming

Alle bustadar skal plasserast innanfor byggjegrensene. Uthus og liknande kan plasserast minst 2 m frå vegformål (annan veggrunn), også garasje parallelt med veg. Garasje normalt på veg skal ha avstand frå vegformål på minst 6 m.

## 7.6 Utnytting/byggjehøgde

### Høgde bygningar

Det blir opna for at bustadar kan byggjast med maksimal gesimshøgde 8 m og maksimal mønehøgd 9 m, over gjennomsnittleg terrengr.



Figur 21 Framlegg til utbygging av byggjesteg. 1. byggjesteg synt med blå markering, 2. byggjesteg synt med raud farge, 3. byggjesteg synt med grøn farge, 4. byggjesteg synt med grå farge, og siste byggjesteg er utan farge.

I KDP Isfjorden er det opna for bygningar med maksimalt 3 etasjar eksklusiv kjellar og sokkeletasje, som kan førast opp i tillegg.

### Grad av utnytting

For BF1-BF5, BF7, BF13 og BF14 er BYA sett til inntil 30 % BYA. For desse tomtene kan førast opp inntil ei bueining. Det blir opna for at det kan byggjast tomannsbustadar for tomter som er frå 1,1 daa og større. Dette gjeld for BF6, BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12, med BYA til inntil 35 %. For tomter der det skal førast opp berre ein bustad for desse føremåla, er BYA sett til 30 %. For dei tomtene det kan byggjast tomannsbustadar er det i plankartet sett på BYA 30/35 %.

For konsentrert småhus blir det sett BYA på inntil 40 %. Grad av utnytting (rettleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting.

### Tal bustadar

Planen legg til rette for inntil 96 nye bueiningar, fordelt slik:

- 30 tomter med frittliggende einebustadar – BF1-BF5, BF7, BF13 og BF14 - maksimalt 30 bueiningar
- 14 tomter med frittliggende einebustadar og tomannsbustadar – BF6, BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 – maksimalt 28 bueiningar
- 9 tomter med konsentrert småhus – BK – maksimalt 36 bueiningar

Holan 1 - 8 kjem i tillegg sidan desse alt er bygd ut.

### 7.7 Bumiljø/ bukvalitet

Planområdet er sør, sørvestleg vendt, vil ha gode soltilhøve og gode moglegheiter for tur og rekreasjon i nærområdet. Det blir



Figur 22 Oversikt over fordeling bueiningar.

regulert inn fortau langs viktige ferdselsårar, så mjuke trafikantar blir skild frå motorisert ferdsel.

Det blir regulert inn leikeareal med god fordeling i planområdet, med framlegg til bommar for å hindre motorisert ferdsel, vil det vere lite behov for kryssing av trafikkert veg for å kome til leikeareala.

Det blir sett krav om opparbeid delar av leikeplassane som møteplass.

## 7.8 Uteoppahldsareal

Det blir sett krav om MUA (minste uteoppahldsareal) på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining, der minst 20 m<sup>2</sup> skal vere privat/skjerma. Veranda kan inngå i privat/skjerma areal. Uteoppahldsareal må ha gode kvalitetar for opphold; soltilgang, kunne skjermast mot innsyn og ikkje bli påverka av støy.

## 7.9 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Det vert ikkje sett krav om universell utforming av uteareal for bustadar. Det bør leggjast tilt rette for at delar av bueiningane innafor planområdet vert tilrettelagt som tilgjenge bueiningar etter TEK17 – der alle hovudfunksjonar skal vere på inngangsplanet.

## 7.10 Rekreasjon/friluftsliv

Planområdet ligg i eit område med gode moglegheiter for rekreasjon og friluftsliv. Det er kort veg til gode turområde, både korte og lange, gjennom heile året.

Det er regulert tilkomst område til grønkorridor aust og sør for planområdet. Turdrag f\_TD1 kan nyttast av eksisterande bustadfelt vest for planområdet som tilgang til grønkorridor heile året. Det er regulert moglegheit for tursti midt gjennom planområdet med f\_TD3 og f\_TD4 og leikeplassar.

## 7.11 Barn og unge

### Barnetrakk

Det er ikkje gjennomført barnetrakk i Isfjorden.

Oversikt leikeareal kring planområdet



Figur 23 Oversikt over opparbeidd/regulerete leikeplassar utanfor planområdet, markert med grøn ring.

I nærområdet er det fleire leikeplassar sør og vest for planområdet.

### Leikeplassar

Det blir regulert inn leikeareal spreidd rundt i planområdet. I tråd med krav i KDP Isfjorden blir det til saman regulert inn meir enn 50 m<sup>2</sup> leikeareal per bueining. Alle leikeplassane vil ha gode soltilhøve, liggje skjerma frå veg, ha tilkome frå fortau.

## 7.12 Estetikk

Bustadområdet ligg mellom/inntil ny og eldre busetnad, med stor variasjon i utforming. Det vil vere utfordrande å tilpasse ny busetnad til eksisterande bygningar i nærområdet. Det blir difor

lagt føringer for nye tiltak skal legge til rette for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innanfor ramme av en tydeleg heilheits karakter for heile planområdet. Det bør ikke nyttast reflekterende materiale, men det vert i føresagnene opna for at det kan nyttast solcellepanel på tak og veggar.

### 7.13 Folkehelse

Det vert lagt opp til trygg tilkomst til leikeareal LEK for dei minste, frå planområdet vil det ikkje vere nødvendig å krysse veg.

Det blir sikra samanhengande vegar for mjuk ferdsel, fortau langs hovudvegane og snarvegar mellom ulike felt internt. Det vert sett krav til MUA (minste uteoppphaldsareal) og leikeareal. I tillegg vert det regulert inn areal som kan nyttast som møteplass/leikeplass for fleire enn dei som bur i planområdet innanfor leikeplassane.

Det er kort veg til attraktivt og stort areal for friluftsliv heile året. Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen via Heinålivegen.

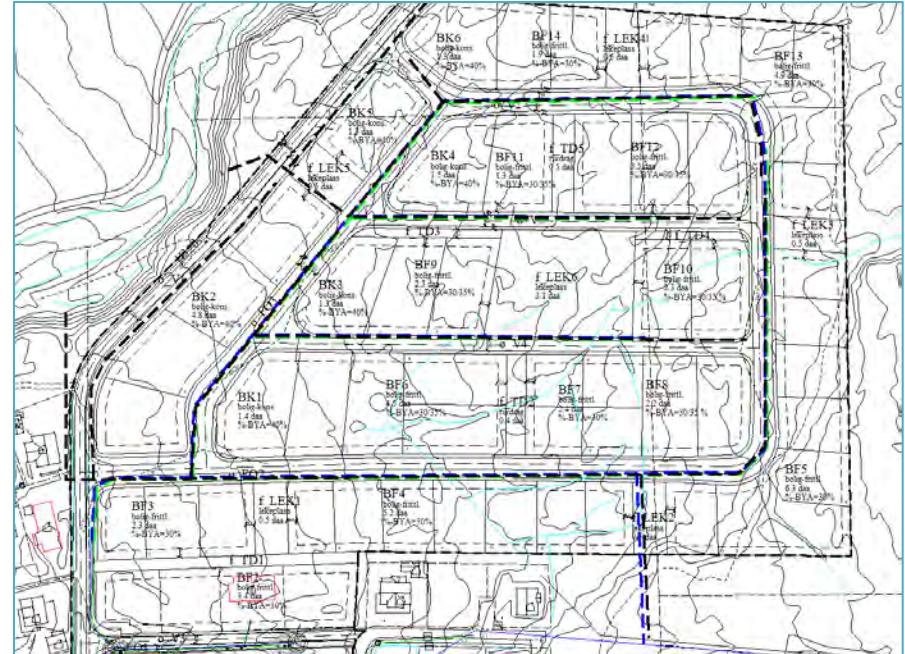
### 7.14 Teknisk infrastruktur

#### VA (vavn og avløp)

Det er ført fram offentleg teknisk infrastruktur til planområdet, det ligg klart til på kopling sørvest i planområdet.

Det er Ø 160 mm leidning for vatn og Ø 160 mm leidning for spillvatn.

Nye vassleidningar og spillvassleidningar kan leggjast i vegane for å nå fram til kvar tomt. Leidningane kan leggjast slik at dei

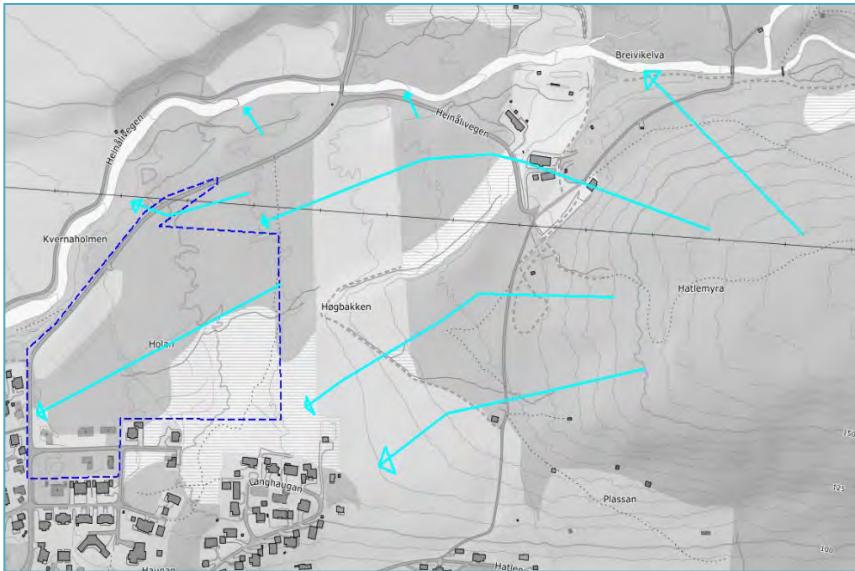


Figur 24 Forprosjektering av VAO-leidningar for nytt bustadområde. Grøne liner er spillvatn, blå liner er vatn og svart leidning er overvatn.

får sjølvfall til sørvestre del av planområdet. Framlegg til VAO-løysing er synt under, der grøn line er spillvatn, og blå line er vatn.

Det er gjennomført hydraulisk nettanalyse for å vurdere kapasitet for vassforsyning til bustadfelt Holan II. Det er tilstrekkeleg kapasitet for forbruksvatn til utbygging av Holan II.

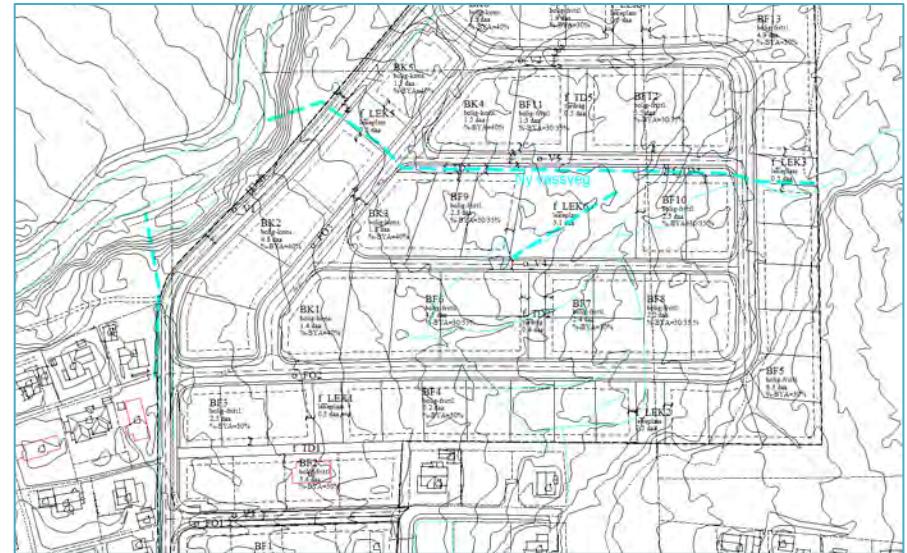
Vassleidninga skal vere ei ringløysing, som kan følgje hovudvegen innanfor planområdet. Vassforsyninga til Holan II skal bli kopla til to forskjellege stadar, i sør vest og sør aust, for gje betre og tryggare vasstilførsel.



Figur 25 Skjematisk oversikt over avrenningsmønster fra planområdet i dag.

#### Brannvatn

Det er ikke tilstrekkeleg kapasitet til å ta ut brannvatn ved planområdet. Før det kan byggjast ut med nye bueiningar må det settast inn ny brannpumpe for å få tilstrekkeleg mengde brannvatn. Dette blir sett som rekjkjefølgjekrav i føresegnene. Det vil vere behov å vidare minst ø 160 vassleidning inn i planområdet for å stette krav til brannvatn. Illustrasjon over syner framlegg til trase for vassleidning, der det kan koplast til brannkummar. Det blir lagt opp til brannkummar i vegen, sidan det kan vere mykje snø i området. Brannkummar må plasserast 25 – 50 m frå inngangen til hovudangrepsveg. I samband med prosjektering av brannvatn skal Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS sin [retningsline](#) leggjast til grunn.



Figur 26 Oversikt over vassvegar, eksisterande turkis line, nye stipla turkis line.

#### Overvatn

Nedbørssfeltet for planområdet er avgrensa, Breivikelva gjer ein slyng mot aust nord for planområdet, og skjer av mykje av overvatnet ovanfor planområdet. Terrengform aust for planområdet gjer at det ikke vil kome noko særleg med overvatn frå den kanten til planområdet.

Hovuddelen av overvatnet går i dag til Breivikelva, delvis i lukka grøft under dyrka areal og opa grøft langs Heinålivegen.

Det er ført fram overvassleidning til nytt utbyggingsområde innanfor planområdet med Ø 200 mm og 315 mm fram til veg



*Figur 27 Mogleg flaumveg som vil ta hand om eventuelt overvann som blir tilført planområdet utanfrå og ført til Brevikelva, synt med turkis flate.*

o\_V3. Men det er ikkje kapasitet på kommunale overvassleidningar.

Grunnforholda innanfor planområdet er elveavsetning og torg/myr, som vil ha kapasitet til infiltrasjon av vatn i grunnen. Det er sett av relativt store tomter innanfor planområdet med moderat utnytting, det vil difor vere store areal til infiltrasjon på kvar tomt. Det blir i føresegnene sett krav om at minst 20 % av tomtene skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. Infiltrasjonsflatene skal plasserast, utformast og dimensjonerast slik at dei blir naturlege mottakspunkt for overflatevatn på tomta.

Leikeareala vil vere naturleg infiltrasjonsareal, det blir i føresegne sett krav om at desse ikkje kan byggjast ut med harde flater som hindrar infiltrasjon.

Det blir lagt overvassleidning saman med VA-leidningane, med mogleg deling av feltet i to i høve overvatn, der alt overvatn blir ført til Breivikelva. For sørleg halvdelen av planområdet blir overvatnet ført til Breivikelva frå om lag kryss Heinålivegen – o\_V2. Dette området ligg på eit høgbrek og det vil vere sjølvfall til Breivikelva. Det er i dag grøft langs Heinålivegen i dette området som i dag drenerer til Brevikelva

Nordleg del av planområdet blir ført til Breivikelva via f\_LEK5, jamfør figur over. Breivikelva har eit klart definert elveløp til sjø, og det er ikkje busetnad nære elva som er utsett for flaum.

Det vert sett krav om at leidningar/grøfter for overvatn skal dimensjonerast med 30 – 40 % klimapåslag.

Dagens og framtidige overvassvegar er synt i figur under. Ny overvassveg om lag midt i planområdet vil skjere av dagens hovudvasstilkomst til planområdet og leie det til Breivikelva. Illustrasjonen VAO over syner mogleg trase i regulerte vegar med sjølvfall, dimensjonar på leidningar må prosjekterast. I tillegg vil det vere grøfter langs vegane som vil vere del av dryging av overflatevatnet.

På grunn av terrenget ovanfor planområdet og at også Brevikelva skjer av for vaten ovanfor planområdet, vil det vere lite nedbørsfelt for planområdet, og liten fare flaumfare.

Mogleg flaumveg følgjer framtidig overvassveg om lag midt i planområdet, denne vil ta hovedtyngda av det som vil kome av flaumvatn og føre det til Breivikelva. Areal nedanfor mogleg flaumveg vil i liten grad få tilført vatn utanfrå planområdet, det vil drenere mot sør.

## El.

Det er tilstrekkeleg forsyning i området til den planlagde utbygginga av planområdet.

## Fiber

Det ligg til rette for å legge opp fiber til bustadane, saman med anna teknisk infrastruktur.

## Avfallshenting

Det blir ikkje lagt opp til nedgravne løysingar, men løysing med bossdunkar for kvar enkelt tomt. Plassering av bossdunkar kan vere på nordsida av bustadane og må transporterast til offentleg for henting av boss.

## 7.15 Klimatilpassing

Endring av klima vil medføre meir intensivt regn og større fare for skader av overvatn. Det vert lagt opp til avbøtande tiltak for å redusere fare for skader av overvatn; krav til 30 % dryging innanfor kvar tomt, krav om at det ikkje kan vere harde flater innanfor leikeareala, og at om lag halvparten av overvatnet blir ført til Breivikelva, og ikkje alt til kommunal overvassleidning. I tillegg blir det sett krav om at leidningar/kanalar for overvatn skal dimensjoneras med klimapåslag på 30 – 40 %.

## 7.16 Trafikkloysing

### 7.17.1 Tilkomst

Tilkomst til planområdet for nye bueiningar blir via Heinålivegen, med to nye kryss, om lag 220 m mellom dei.

Begge avkøyrslene ligg i nesten flatt terren, og vil vere oversiktleg. Det er lagt opp til einsidig utbygging, slik at det blir T-kryss frå Heinålivegen.

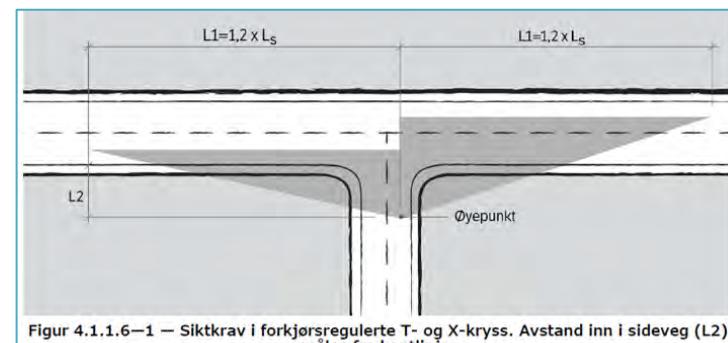
For sørvestleg del av planområdet som alt er bygd ut/omsøkt, blir vegen regulert hovudsakleg som bygd.

Heinålivegen er kommunal veg.

### 7.17.2 Tilknyting til overordna vegnett

Planområdet er knytt til fv. 5994 via Rønningsvegen og til fv. 5998 via Brauta. Bolstadbakken er stengt i kryss med Rønningsvegen, og vil ikkje vere tilkomst til fylkesvegnettet frå planområdet.

Hovudtyngda av trafikk frå planområdet vil gå via Rønningsvegen til kryss fv. 5994. Dette krysset stettar ikkje krav til regulert frisikt; 12,5 x 110/127 m. Regulert krav til frisikt er truleg på grunn Hensvegen hovudveg trase mellom Molde - Åndalsnes, før ny vegen nede ved sjøen kom på 80-talet.



Figur 4.1.1.6–1 — Siktkrav i forkjørsregulerte T- og X-kryss. Avstand inn i sideveg (L2) måles fra kantlinje.

Tabell 4.1.1.6–1 — Øyepunktets avstand inn i sekundærveg, L2, forkjørsregulerte T- og X-kryss.

Trafikkmengde i sekundærveg	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t	80 og 90 km/t
ÅDT < 100	4	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6	10
ÅDT > 500	6	10	10

Figur 28 Oversikt  
dimensjonering av frisikt  
kryss. Kjelde N100.



Figur 31 Illustrasjon som syner regulert veg, regulert frisikt og krav til frisikt etter dagens vegnormalar for Rønningsvegen x Hensvegen.



Figur 31 Kryss Rønningsvegen x Hensvegen sett fra vest. Kjelde SVV.



Figur 31 Kryss Rønningsvegen x Hensvegen sett fra aust. Kjelde SVV.

Reguleringsplanen vart vedteken før nyvegen vart teke i bruk, dette har medført mindre gjennomgangstrafikk. Gjeldande reguleringsplan for krysset er frå 1976. Nytt krav til frisikt for krysset er av fylkeskommunen sett til  $L1=1,2 \times 45$  for fartsgrense 50 km/t. Trafikk langs sekundærveg er estimert til over ÅDT 500 køyretøy, inklusiv planområdet. Sjølv om det var lik fordeling mellom Rønningsvegen og Brauta, ville ÅDT ligge rundt 500 køyretøy for begge. Det er vurdert at det er mest trafikk langs Rønningsvegen.

Krav til frisikt vil difor vere 10 x 54 m, jamfør figur over, synt i illustrasjon under som syner begge frisiktkrava. Krav til frisikt etter gjeldande reguleringsplan vil ikkje vere råd å stette, både på grunn av terrenget og bustad/hage. Den er heller ikkje dimensjonert for dagens trafikkgrunnlag/hastigkeit i området.

Frisikt etter dagens krav ser ut til å vere stett mot vest, arealet utanfor veg vil ikkje vere 50 cm over vegplanet. Mot aust vil frisikt kome i konflikt med opparbeid hage på bustadeigedomen, det er sett opp gjerde i egedomsgrensa.

I tillegg veks det prydvekst over gjerdet, som ytterlegare vil redusere sikt i området. For å betre sikta kan beskjering av prydvekstar hjelpe, men desse vil ha ein misjon for tomteeigar for å skjerme mot støy og hindre innsyn på tomta.

Det er låg fartsgrense i krysset, med 50 km/t for fylkesvegen, og sone 30 km/t for sekundærvegen. I Statens vegvesen si oversikt over ulykker, er det ikkje registrert ulykker knytt til krysset, det har vore to ulykker aust for krysset, begge er registrert som utforkøyring av einslege køyretøy.

Det vert ikkje vurdert som realistisk å stette regulert krav til frisikt, det vil medføre store terrenginngrep og store inngrep i bustadhage. Mogleg avbøtande tiltak for å stette krav til frisikt etter gjeldande vegnormalar vil medføre inngrep i bustadtomt, men med å knekke hjørnet mot sørvest med om lag 1 m kan frisikt stettast etter krava. Fjerning av prydbuskar innanfor frisiktsone vil også hjelpe mykje, spesielt sidan Rønningsvegen stig oppover slik at køyretøy vil vere lettare å sjå på grunn av høgdeforskjellen, jamfør biletet over. Dette vil vere det mest aktuelle avbøtande tiltaket for å betre frisikta i krysset.

Veggeometrien i krysset er om lag som regulert og vil ikkje gje utfordringar med bruk av krysset.

Kryss Brauta x fv. 5998 vil også vere tilkomst veg til planområdet. Geometrien av dette krysset er noko spesiell, hovudsakleg sidan det ligg så nære kryss fv. 5994 og fv. 5998. Tilkomsten til Hensvegen er også delvis regulert når vegen var hovudveg mellom Molde – Åndalsnes, som ein delvis kan sjå av strenge krav til frisikt. Men frisikt langs reguleringsplan Trekanten, vedteken i 2007, har også strengt krav til frisikt. Under er det synt frisikt etter gjeldande reguleringsplanar og dagens krav. Krav til frisikt etter gjeldande reguleringsplanar vil kunne stettast i alle retningar med avbøtande tiltak. Mot vest vil vidare oppstamming av eksisterande tre sikre frisikt, desse bør stammast opp så høgt slik at det også blir tilfredsstillande frisikt for store køyretøy. Også mot sør vil frisikt stettast, både med oppstamming av tre og tiltak for å halde bredda lågare enn 50 cm

over vegplanet. Bygg mot aust er knekt for å stette regulert frisikt, det er difor ikke plass til biloppstilling i dette området. Forbod mot parkering i konflikt med regulert frisikt vil også vere eit avbøtande tiltak.

For frisikt etter dagens krav vil kryss Brauta x fv. 5998 få dimensjonerande frisikt 6 x 54 m, sidan trafikken mest truleg vil vere i underkant av ÅDT 500 køyretøy. På grunn av usikkerheit i ÅDT, vert det synt frisikt for ÅDT over 500 køyretøy. Dersom ein kunne brukt nye krav til ville det ha vore enklare å stetta enn reguleringsplanane sine krav til frisikt.

Også i desse kryssa er det ikke registrert mange ulykker, sidan 1988 er det registrert to ulykker, ei for køyretøy og ei for fotgjengar.

Avbøtande tiltak for å sikre frisikt vil vere oppstamming av tre, redusere høgde på vekstar i bedd, og hindre at det blir parkert innanfor frisikt sone i sørvest.

Veggeometrien stemmer om lag som regulert, men den er delvis parallell forskyvd mot nordvest. Opparbeidd veggeometri medfører ikke ulemper for trafikkavvikling i området.

Vedlagt plandokument er det ei oversikt over gjeldande reguleringsplanar med uteving av frisikt og regulert veg – Gjeldande reguleringsplanar kryss fv x Rønningsvegen \_ Brauta \_ Grøvdalsvegen\_2023.04.27.



Figur 33 Sikt mot vest for kryss Brauta, fv. 5998 og 5994: Kjelde SVV.



Figur 33 Frisikt mot Brauta frå fv. 5994. Kjelde SVV

### 7.17.3 Felles tilkomstvegar, eigedomstilhøve

Alle vegar teikna inn på plankartet er regulert som offentlege offentlege. Avkjørsler til tomtene for konsentrert småhus og

truleg nokon av  
tomtene til



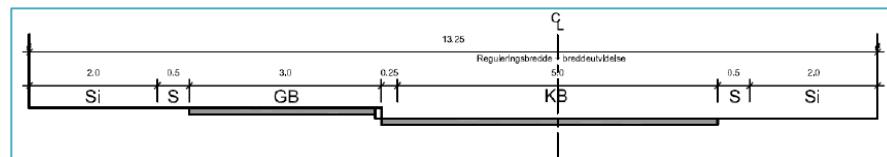
Figur 34 Illustrasjon som syner regulert veg, regulert frisikt og krav til frisikt etter dagens vegnormalar for Hensvegen x Grøvdalsvegen x Brauta.

tomannsbustadar vil vere felles for bueiningane.

#### 7.17.4 Utforming av vegareal

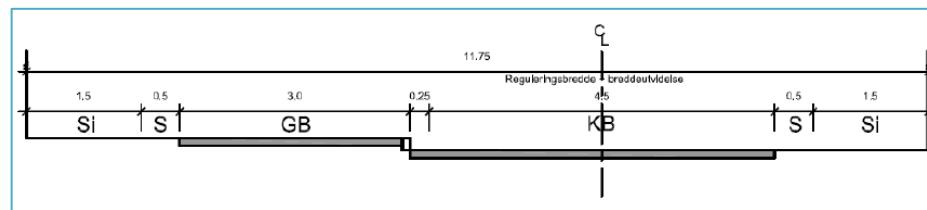
##### Veg

Heinålivegen blir regulert som samlegate 1, med vegbreidde 5 m og einsidig fortau.



Figur 36 Profil av samlegate 1, bruk for Heinålivegen. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og veger.

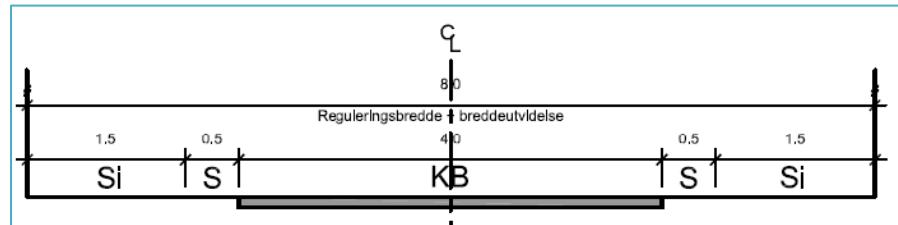
Hovedvegane innanfor planområdet blir regulert som bustadgate 2 – to-felts veg med fortau, profil synt under. Veg blir regulert med 5,25 m breidde; køyre areal, skulder 0,5 m og kant mot fortau på 0,25 m.



Figur 37 Profil av bustadgate 2, bruk som hovedveg i planområdet. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og veger.

For internvegar blir bustadgate 1 nytta. Desse vegane vil ha mindre trafikk av både motorisert og ikke motorisert ferdsel,

difor vert det vurdert at det ikke er nødvendig med breidde



Figur 35 Profil av bustadgate 1, bruk for intern vegar i planområdet. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og veger.

eller fortau som for bustadgate 2.

For å hindre gjennomgangstrafikk og styre køyremønsteret blir det rådd til å sette opp fysisk hindring i vegane, til dømes bom som hindrar motorisert person trafikk, men som er køyrbare for renovasjon, blålysetatar, drift og vedlikehald. Dette vil også gje tryggere tilkomst for flere av leikeplassane for born og unge.

Over er det synt framlegg til plassering av fysisk stengsle, markert i plankart med raud strek.

For frisikt i kryss sett vognormalen krav om 30 m side sikt, og 4 eller 6 m inn fra primærveg, avhengig av ÅDT. Med dagleg turproduksjon per bueining på 3,5 turar, vert ÅDT frå ferdig utbygd bustadfelt;  $3,5 * 96 \text{ bueiningar} \times 365/365 = 336$ . Med ÅDT over 100 skal frisikt sone trekkjast 6 m inn frå primærvegen.

Figur over syner krav til frisikt for avkjørsler til offentleg veg.

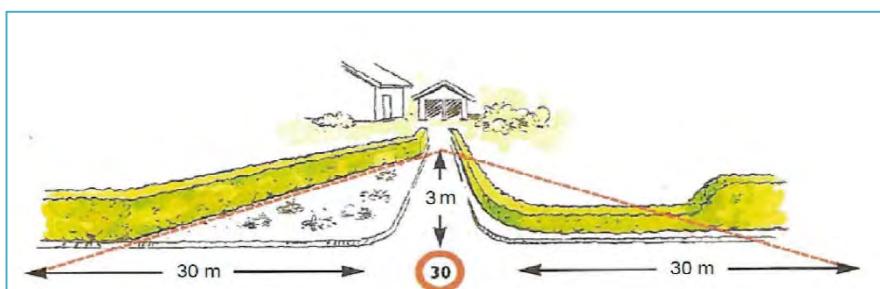
### 7.17.5 Dimensjonerende køyretøy

Dimensjonerende køyretøy er lastebil for hjørneavrunding i kryss.

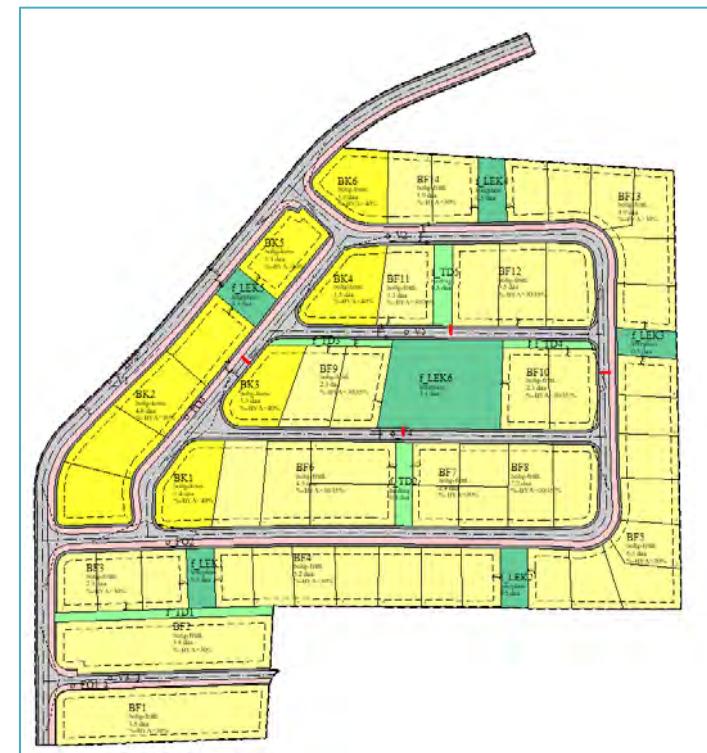
Inn mot kryss mot hovedvegen (Heinålivegen) blir vegen breiddeutvida i 10 m lengde, med inntil 1 m.

#### Stigningsforhold

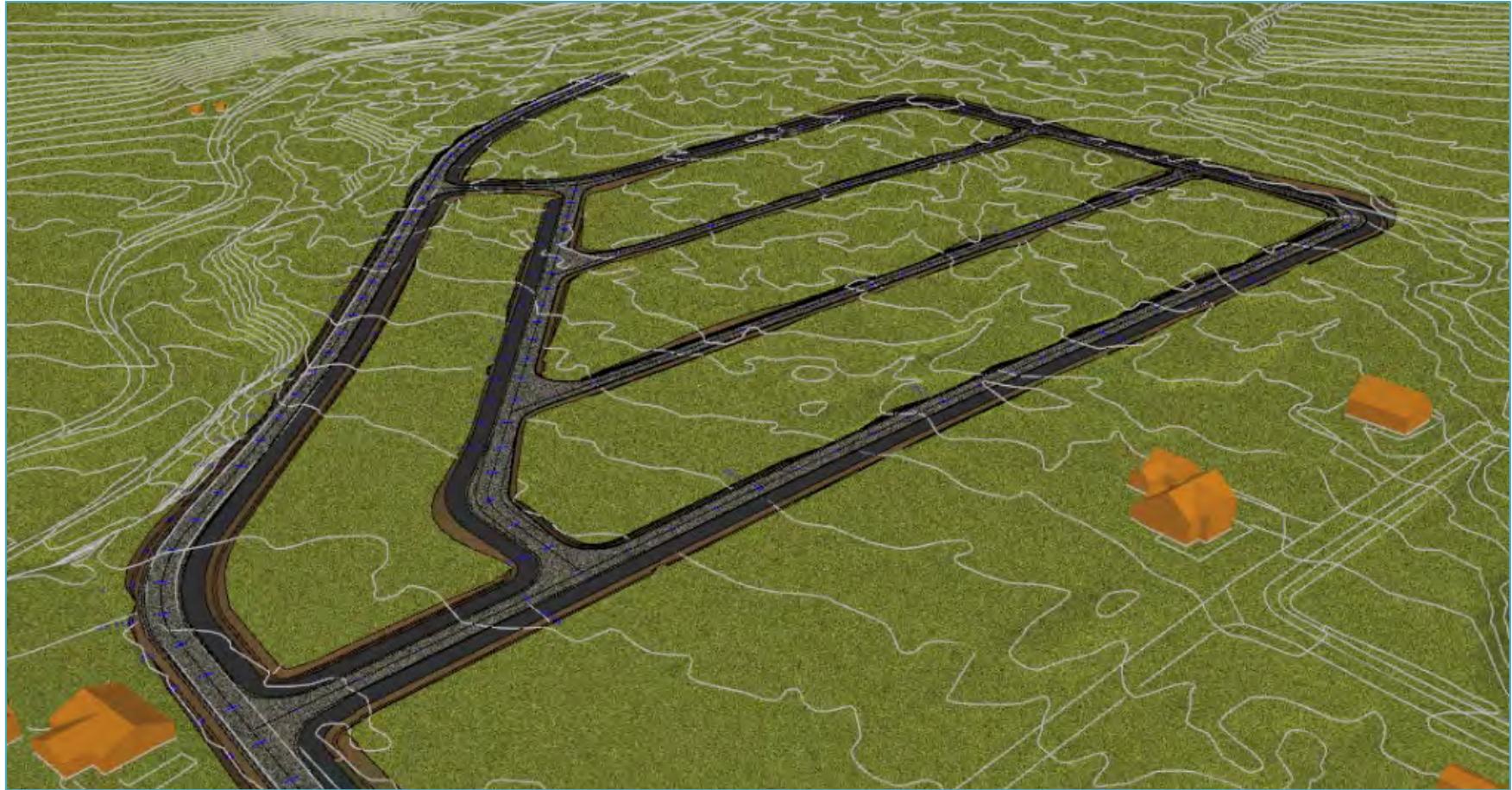
Det er slakt hellande terreng mot nordaust, det ligg til rette å få universell utforma stigning på vegar og fortau innanfor planområdet. Det er gjennomført forprosjektering av hovedvegen innanfor planområdet, o\_V2. Stigning på hovedvegen er synt i illustrasjon under.



*Figur 39 Frisikt line for avkjørsel til kommunal veg. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og veger.*



*Figur 38 Mogelige plassering av fysiske hinder for motorisert ferdsel synt med røde liner.*



Figur 40 Forprosjektering av vegar innanfor planområdet.

#### Fortau

Innanfor planområdet blir det regulert fortau for mjuk ferdsel. Langs Heinålivegen blir det innanför planområdet sikra areal til fortau, med krav om stegvis utbygging i takt med utbygging av tomter. Opparbeidd veg og fortau sørvest i planområdet blir

regulert som bygd. For hovudvegar innanför planområdet (o\_V2) blir det regulert og sett rekjkjefølgjekrav om samtidig opparbeidning av fortau samstundes med veg. Jamfør profil over av bustadgate 2, blir fortau regulert med breidde 3,5 m; asfaltert breidde 3 m og skulder på 0,5 m mot sideareal.

Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen. Parallelt med planarbeidet vert det søkt om dispensasjon for å kunne bygge gang- og sykkelveg/fortau frå Heinålivegen og ned til Rønningsvegen. Dispensasjonen vil truleg bli vedteken om lag samtidig med denne planen. I tillegg vil kommunen sjå på korleis ein skal klare å opparbeide fortau langs Rønningsvegen ned til Brauta/Bolstadbakken, for å trygge tilkome til sentrum for mjuk ferdsel.

#### Beskrive avvik fra vegnormalen

Det blir ikkje lagt opp til avvik frå Rauma kommune sine vegnormalar.

#### Krav til samtidig opparbeiding

Det vert sett rekjkjefølgjekrav om samtidig opparbeiding av nye vegar, fortau og VAO-leidningar. Før heile vegnettet er utbygd bør vegr avsluttast i kryss for å ha snuhammar i enden, alternativ at det kan lagast til mellombels snuhammar inn på bustadtomt.

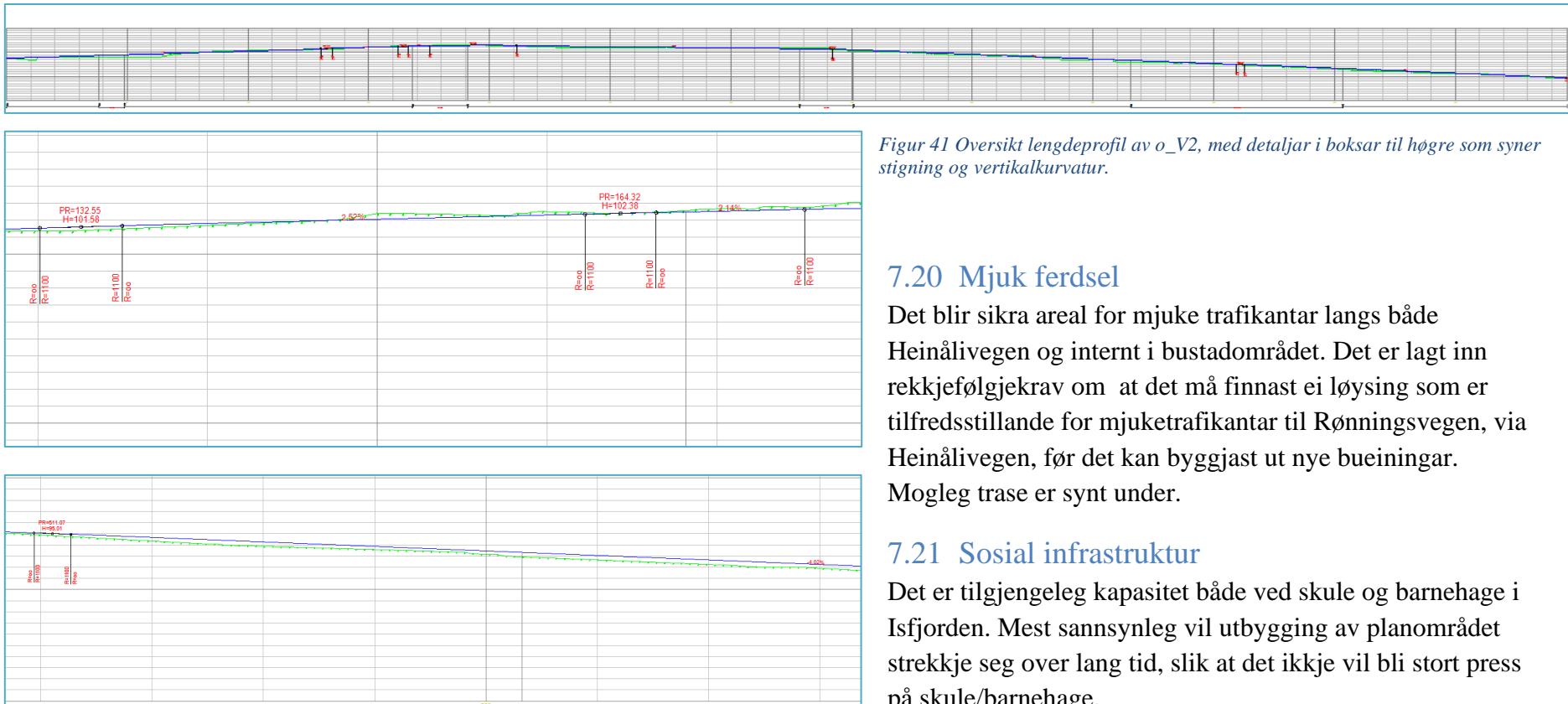
### 7.17 Parkering

#### 7.18 Parkeringsplassar

KDP Isfjorden sett krav om minst 1 biloppstillingsplass per bueining for småhusbusetnad, ikkje deling mellom frittliggande eller konsentrert småhus.

I planen blir det lagt til rette for to biloppstillingsplassar per bueining, sidan planområdet ligg om lag 1000 m frå nærmeste kollektivtrase og sentrum av Isfjorden. Føresegne og utrekning av BYA for kvar tomt skal stette krav i KDP Isfjorden, minst ein biloppstillingsplass per bueining.

Biloppstillingsplassar skal stettast på eiga tomt.



Figur 41 Oversikt lengdeprofil av o\_V2, med detaljar i boksar til høgre som syner stigning og vertikalkurvatur.

## 7.20 Mjuk ferdsel

Det blir sikra areal for mjuke trafikantar langs både Heinålivegen og internt i bustadområdet. Det er lagt inn rekjkjefølgjekrav om at det må finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuketrafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen, før det kan byggjast ut nye bueininger. Mogleg trase er synt under.

## 7.21 Sosial infrastruktur

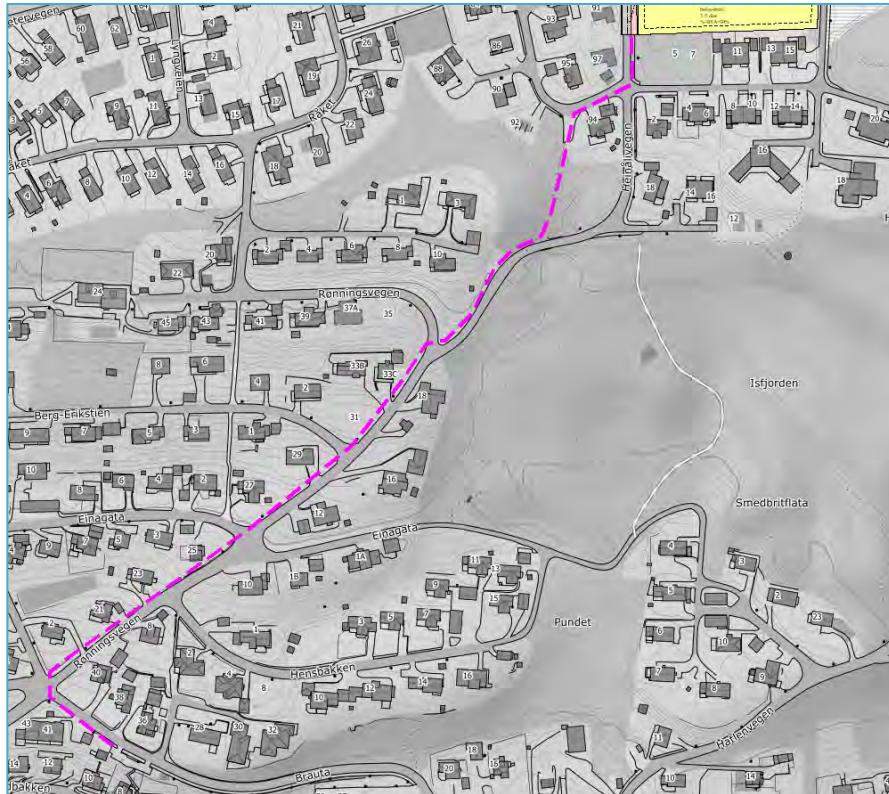
Det er tilgjengeleg kapasitet både ved skule og barnehage i Isfjorden. Mest sannsynleg vil utbygging av planområdet strekkje seg over lang tid, slik at det ikkje vil bli stort press på skule/barnehage.

## 7.22 Planlagde offentlege anlegg

Nye vegar, sideareal og fortau vert regulert som offentleg eigedom, det vert planlagt at dette skal overtakast av kommunen når desse er bygd ut. Det vert også lagt opp til av kommunen skal ta over VAO-leidninga når desse er bygd ut.

## 7.19 Kollektivtilbod

Næraste kollektivhaldeplass er i sentrum av Isfjorden ved kyrkja, om lag 950 m gangavstand frå planområdet. Truleg vil kollektivtilboden bli lite nytta på grunn av stor avstand.



Figur 42 Mogleg trase for fortau til sentrum fra Holan II

### 7.23 Eigedomsinngrep

Grunneigarar innanfor planområdet er innforstått med at det må setjast av grunn til anna enn bustadformål. Det blir regulert utviding av kommunal veg med fortau delvis på kommunal eigedom.

### 7.24 Verneområde

Det er i KDP Isfjorden lagt inn 50-meter grense mot vassdrag. Det er opna for at ved regulering kan gjennomførast tiltak innanfor sona. Det vert lagt opp til bustadformål innanfor 50-metersgrensa, inntil Heinålivegen. Heinålivegen vil vere buffer mot Breivikelva, og det blir ikkje gjort tiltak nærmare enn vegen.

Planen legg ikkje opp til konflikt med vern etter naturmangfaldlova.

### 7.25 Miljøoppfølging

#### Miljøtiltak

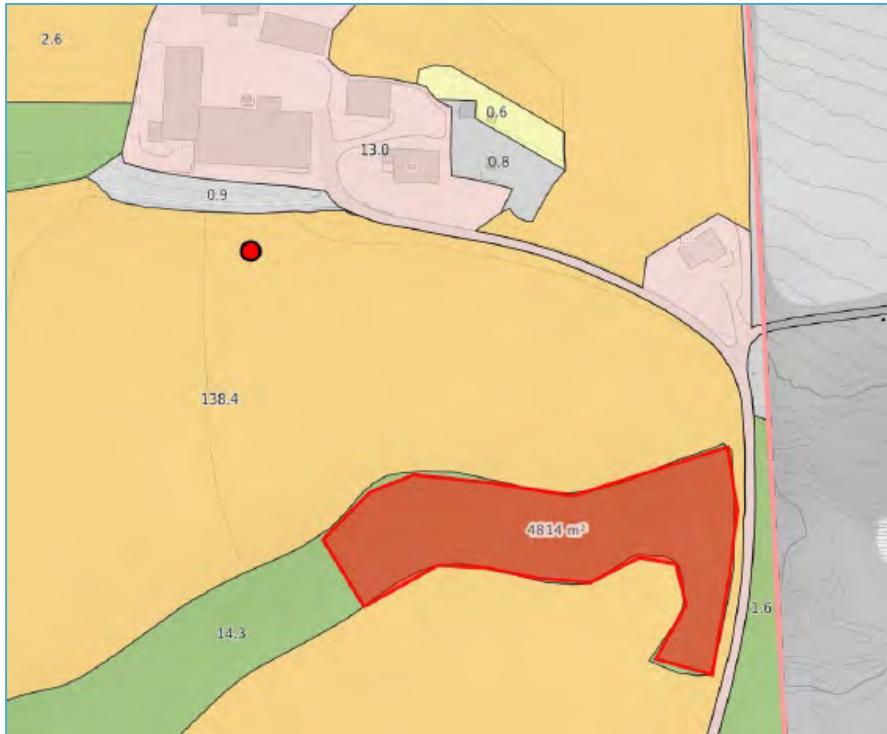
Det blir ikkje lagt opp til miljøtiltak.

### 7.26 Landbruk

#### 7.27 Omdisponering

Planen legg opp til omdisponering av dyrka jord, om lag 5 daa i drift. Det blir lagt opp til avbøtande tiltak med nydyrkning. Grunneigar har laga plan for dyrking av areal nærare tunet, der overskotsmassar frå utbygging av planområdet kan nyttast. Det vert lagt opp til å dyrke opp om lag 5 daa, aktuelt område er synt i illustrasjon under.

Det vert sett som krav at matjorda frå dyrka jorda skal takast vare på og nyttast til matproduksjon.



Figur 43 Oversikt over areal som skal dyrkast opp, nord for planområdet.

Tilkomst utmark

Tilkomst til utmarka vil framleis vere mogleg frå nord, nordaust.

## 7.28 Kulturminne og kulturmiljø

I samband med varsling av oppstart av planarbeid sette Møre og Romsdal fylkeskommune krav om arkeologisk registrering av planområdet. Registreringa vart gjennomført våren 2022.

Tilbakemelding i e-post av 20.05.2022 opplyser at det er gjennomført arkeologisk registrering og det vart ikkje gjort funn

av automatisk freda kulturminne, og kulturmynde har ikkje merknadar til det vidare planarbeidet.

Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne som vil legge føringar for planarbeidet. Det er sett føresegns om korleis ein skal handtere eventuelt funn av fornminne:

*Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.*

## 7.29 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense. Det er gjennomført oversiktskartlegging av kvikkleire i regi av NVE. Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for områdeskred, men innanfor aktsemdsområde for kvikkleire. I sørvestre del av planområdet er det ført opp/ under oppføring 8 nye bustadar. I samband gravearbeid i dette området er det ikkje registrert utstabil byggjegrund.

Det blir sett krav i føresegnsene om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggjesaker dersom ein i samband med grunnarbeid kjem i kontakt med noko som kan vere ustabile grunnforhold.

Søraustleg del av planområdet er registrert som myr område. I lausmassekart ligg dette området inntil areal med elveavsetning. Myr området er registrert som grunn myr, med ikkje nøyssam vegetasjon. Omdanninga er middels. Det er ikkje synlege vasspeil i myrområdet, men det er nokre opne kanalar i området.

Myrområdet er øydelagt av bustadområdet sør for planområdet. Nedbørsfeltet er avgrensa av topografien oppstraums myra. Hovedtilføring av vann utanfrå ligg i som bekk i ytterkanten av myra, og vil i liten grad tilføre vann til myra. Det som er markert som myr får tilført vann fra aust og delvis sør utenfor planområdet. Resterende myr utenfor planområdet får ikke avskore vassstilføringa på grunn av planområdet.

### 7.30 Overflatevatn

Jamfør vurdering over blir det lagt opp til avbøtande tiltak med dryging og deling av planområdet for overvann; til Breivikelva og kommunalt overvassleidning, for å hindre skade av overvann nedstraums planområdet.

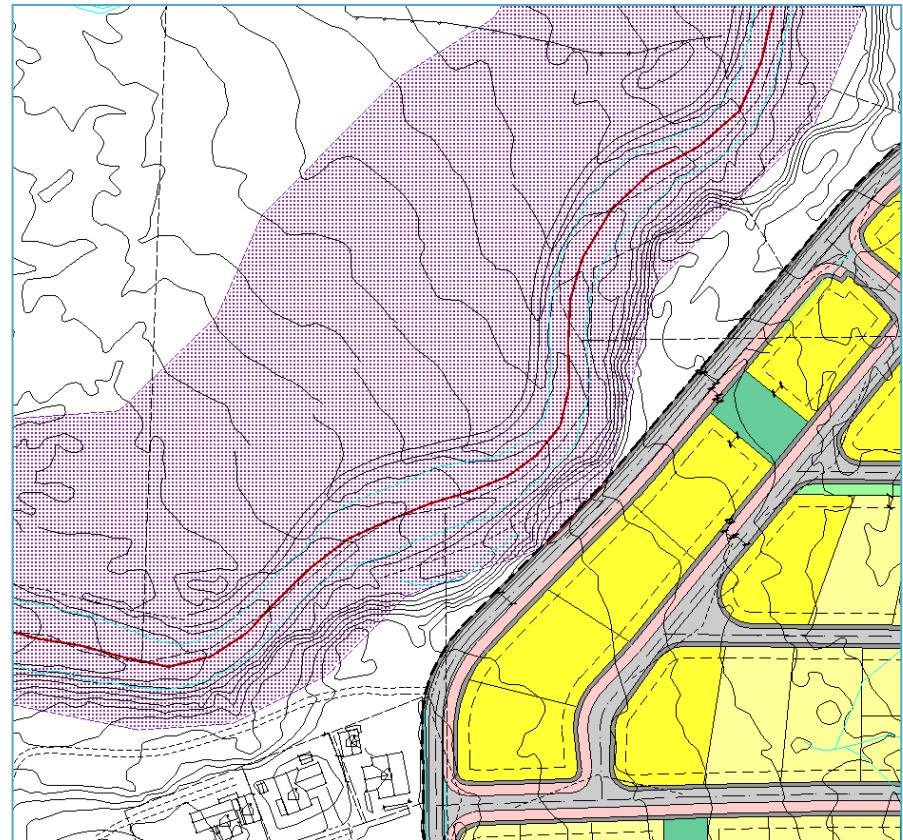
Det blir sett krav i føresegnehene om at nye vassvegar skal dimensjonerast for 30 – 40 % klimapåslag.

Det blir i føresegnehene sett krav om open vassveg gjennom planområdet aust – vest, turdrag gjennom planområdet kan nyttast til dette. Det er tilstrekkeleg fall og breidde på arealet, i tillegg må leikeplass f\_Leik3, 5 og 6 nyttast. Turdraget er tenkt nytt til skiløypertrase, og vassveg vil i liten grad kome i konflikt med det.

### 7.31 Elv/bekk

Breivik elva ligg nord og vest for planområdet. NVE har utarbeidd aktsemndskart for elva. Aktsemndsområde for flaum går delvis inn i Heinålivegen, men vil ikke råke ny busetnad innanfor planområdet.

#### Vassresursslova



Figur 44 Oversikt aktsemndsområde for flaum i Breivikelva i høve planområdet.

Planen legg ikke opp til tiltak i eller ved Breivikelva som vil ha konsekvenser i høve vassresursslova.

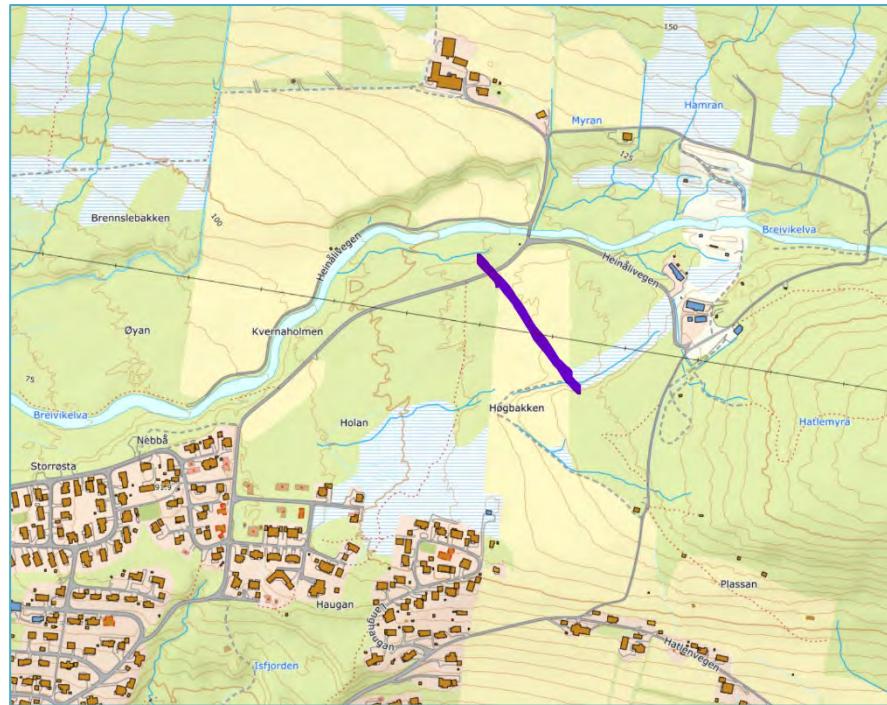
### 7.32 Vassmiljøkvalitet

7.33 Planområdet vil ha avrenning til vassførekost Isfjorden ([0302011600-2-C](#)). Vassførekosten er kystvatn, beskytta

kyst/fjord. Status for vassførekomenst er god for alle parameterane.

Spillvatn frå planområdet vil gå til kommunalt leidningsnett og reinsing. Overflate vatn vil dels gå i kommunalt leidningsnett og ført til Breivikselva.

Sidan det ikkje er registrert forureina massar i planområdet som overflatevatnet vil kunne ta med seg og det blir reinsing av spillvatn, vert det vurdert at tiltak innanfor planområdet ikkje vil påverke vassførekomensten.



Figur 45 Oversikt over omrentleg grense for gul støysone frå skytebana. Kjelde Rieber Prospekt AS.

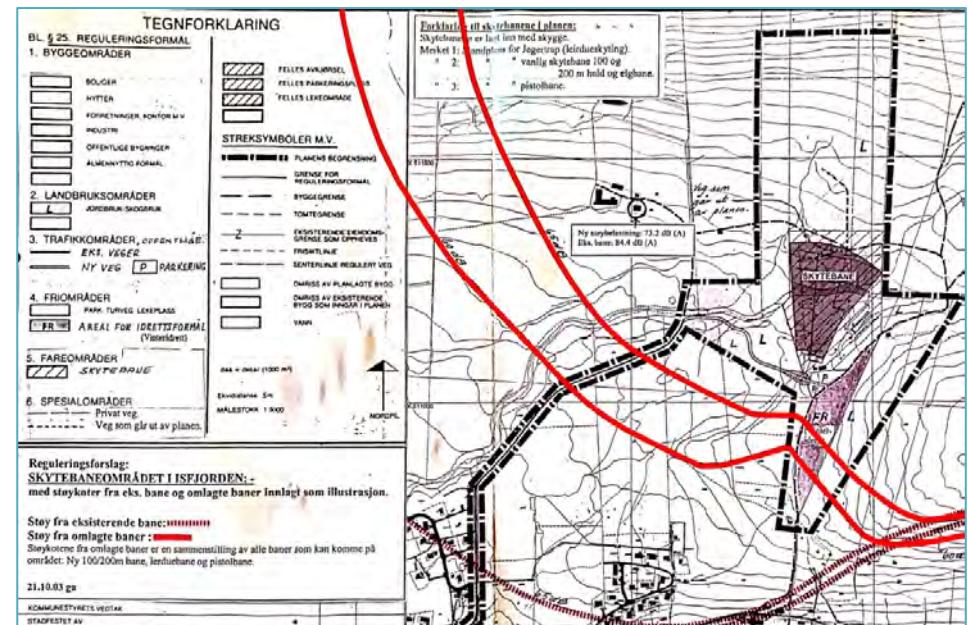
## 7.34 Forureining

### Støy

Det er låg trafikk og 50 km/t fartsgrense langs Heinålavegen. Vegstøy vert vurdert å ikkje kome over gul støysone.

Isfjorden skytebane ligg om lag 350 m frå yttergrense av planområdet. Det er gjennomført støyvurdering av skytebana i 2003 i samband med regulering av skytebana. Kart under synder støygrenser.

Etter denne støyvurderinga er det gjennomført ulike miljøtiltak ved skytebana, for å ytterlegare redusere støy frå bana.



Figur 46 Kart som syner støyvurdering frå 2003 for Isfjorden skytebane.

Det vart gjennomført ei støyutgreining av støy frå skytebana i samband med denne reguleringsplanen. Den konkluderer med at støy frå skytebana blir lågare enn dei aktuelle støygrensene frå tidlegare støyvurdering ved det nye bustadområdet som blir planlagt. Skytestøy er såleis ikkje til hinder for å godkjenne reguleringsplanen. Illustrasjon under syner om lag kvar grense for gul støysone vil ligge, markert med lilla strek.

#### Forureining i grunnen

Tiltak innanfor planområdet vil ikkje medføre forureining i grunnen. Ved eventuell masseskifting må det nyttast reine massar.

#### Lys

Normal lysbruk frå bustadområde vert ikkje sett på som forureining i dette området. Planområdet ligg inntil eksisterande bustadfelt, og det er fleire lyspunkt nord for planområdet.

#### Luft

Det vil ikkje bli gjort tiltak som vil medføre forureining til luft.

### 7.35 ROS

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

Ustabil grunnforhold - Området ligg under marin grense, det er gjennomført oversiktskartlegging som syner at området ikkje ligg i aktsemråde for områdeskred. Det er gjennomført grunnarbeid i området, og det er ikkje registrert ustabile grunnforhold. Det vert sett krav om Det blir sett krav i føresegne om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggjesaker dersom ein i samband med grunnarbeid kjem i kontakt med noko som kan vere ustabile grunnforhold.

Overvatn - Nedbørssfeltet for planområdet er avgrensa av Breivikelva og topografi. Det er sett krav om dryging av overflate vatn innanfor kvar tomt. For å redusere overflatevatn til kommunalt leidningsnett vert overvatn frå om lag halve planområdet leie til Breivikelva. Breivikelva har definert elvelau og det er ikkje busetnad som ligg innanfor aktsemråde for flaum.

Radon - Må stette krav i TEK § 13-5

Klimaendringar - Planområdet er utsett for klimaendringar, auka regnintensitet. Det blir sett krav til avbøtande tiltak; dryging og deling av overvatn til kommunalt leidningsnett og Breivikelva.

Vassforsyning - Planområdet er utsett for klimaendringar, auka regnintensitet. Det blir sett krav til avbøtande tiltak; dryging og deling av overvatn til kommunalt leidningsnett og Breivikelva.

Forureining - Det er gjennomført ny støyvurdering som syner at planområdet ikke vil ligge i gul støysone. Det er gjort tiltak ved skytebana for å redusere støy fra anlegget.

Dyrka mark - Det blir lagt opp til avbøtande tiltak, med nydyrkning av areal som ligg nærmere tunet, om lag like mykje som bli omdisponert til utbyggingsformål.

Sløkkjevatn - Det gjennomført kapasitetsvurdering av brannsløkkjevatn, tilstrekkeleg til om lag 50 nye bueiningar. Det er sett krav om vurdering av kapasitet før det kan byggjast ut med meir enn 50 nye bueiningar.

Barn og unge - Eksisterande leikeområde er forsøkt regulert som nærliekeplass. Det er sett av nærliekeplassar godt fordelt



Bilete 5 Heinålivegen nordvest i planområdet med Brevikelva.

i planområdet, med tilkomst hovudsakleg frå fortau, regulert inn turdrag som snarvegar til sentral områdeleikeplass. Det er sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny gang- og sykkelveg til sentrum før det kan byggjast meir enn 0 nye bueiningar.

Sjekkliste ROS er vedlagt plandokumenta.

### 7.36 Rekkjefølgjeføresegn

Det blir stilt rekkjefølgjesegn for:

- Opparbeiding av leikeplassar (nær og områdeleikeplassar) i takt med utbygging av planområdet, med funksjonskrav av leikeplassane
- Krav om samtidig opparbeiding av nye vegar og fortau
- Krav om samtidig opparbeiding av nødvendige vegar med snuhammar (kryss for regulerte vegar), VA-leidningar for nye bueiningar innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar delutbygging.
- Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.
- Sløkkjevatn skal stette krav til vassmengd før det kan gjevast bruksløyve til nye bueiningar innanfor planområdet kan.
- Krav om stegvis utbygging av fortau langs Heinålivegen, i takt med utbygging av tomtene innanfor BK# langs Heinålivegen.

## 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

Detaljplan Holan II er i hovudsak i samsvar med arealformål i overordna plan. Det blir lagt opp til omdisponering av LNF-areal med dyrka mark. Det blir sett krav om avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av tap dyrka jord, med nydyrkning nærmere bruket.

### 8.2 Landskap

Det blir lagt opp til mindre terregendringar som vil ha liten eller ingen landskapsverknad. Oppføring av ny småhus busetnad inntil eksisterande bustadfelt vert vurdert å gje liten landskapsverknad.

### 8.3 Staden sin karakter

Planområdet vil endre karakter frå landbruksareal og skogområde til bustadområde. Vidare utvikling av eksisterande bustadområde sørvest for planområdet.

### 8.4 Byform(bygdeform) og estetikk

Det blir difor lagt føringar for at nye bustadar innanfor kvart formålsområde skal ha eit felles utsyn i høve tak, materialval og utforming. Det bør ikkje nyttast reflekterande materiale, men det

vert i føresegne opna for at det kan nyttast solcellepanel på tak og veggar.

### 8.5 Kulturminne og kulturmiljø

Sidan det ikkje er registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø som blir råka av planen, legg ikkje planen føringar for temaet, eller vil gje konsekvensar. Det er i føresegne sett krav om korleis ein skal handtere eventuelt funn av automatisk freda kulturminne.

### 8.6 Forureining

Planlagt utbygging vil gje små konsekvensar for temaet. Aktuell forureining vil vere spillvatn, dette vil gå til kommunal spillvassleidning og reinsing.

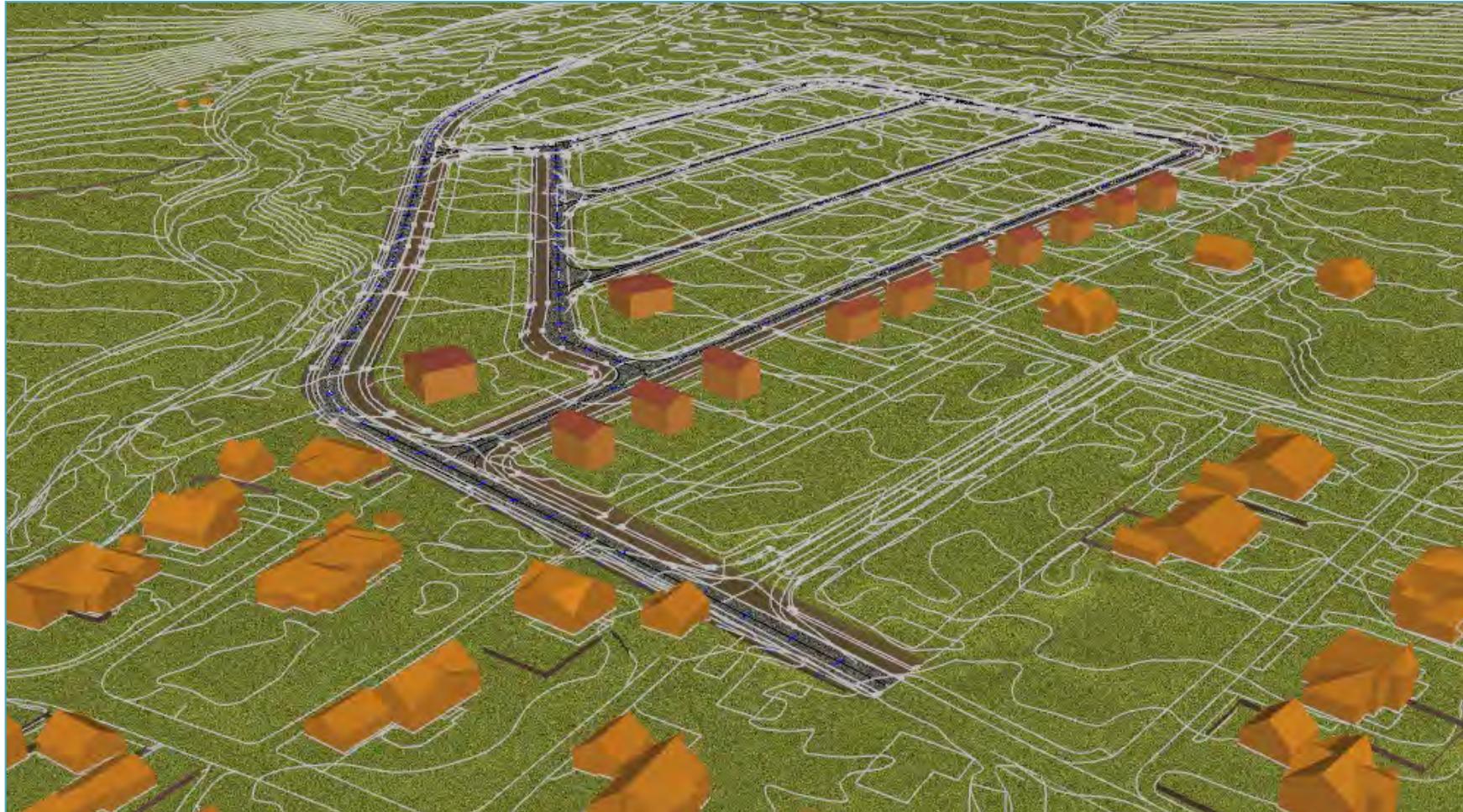
### 8.7 Naturmangfaldlova

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.

Det er registrert granmeis, hønsehauk, gulsporv, grønfink, (alle sårbare), tyrkardue, tårnseglar, gråsporv (alle nær truga).



Figur 47 Mogleg utbygging i byggjesteg 1, synt med hus med mørkbrune tak.

#### § 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 landbruksareal (dyrka mark og skogsareal) som er biotop for ulike arter. Det er utført hogst i og ved planområdet, så det er lite med gammelskog i området. Jamfør NIBIO sin kartteneste Kilden er det ikke registrert eldre træ, daud eller liggande ved, eller andre viktige livsmiljø i eller ved planområdet.

Utbygging av planområdet vil føre til oppstykking av grønt areal, innføring av ny flora og auka bruk og ferdsel av menneskjer i området. Det vil vere store samanhengande område like ved som vil ha sporadisk bruk av menneskjer.

Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området.

Samla belastning for økosystemet vil gje liten negativ verknad for sårbare eller truga arter/naturtypar som følgje av utbygging etter planen.

### § 11 Kostnadar 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.

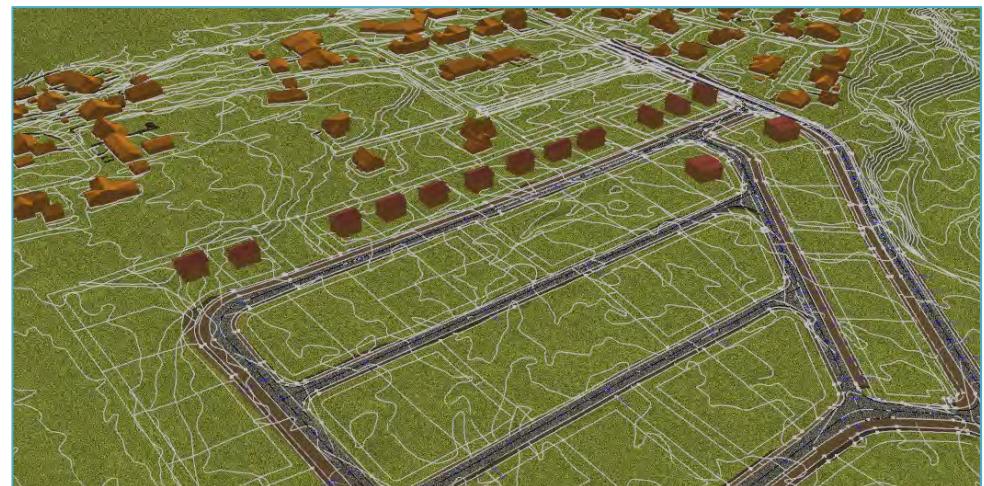
## 8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det er registrert at planområdet har vore nytta til rekreasjon/friluftsformål. Det blir sett av areal til leik og turdrag

som vil vere på over 6 daa innanfor planområdet, der områdeleikeplassane sentralt i planområdet vil vere på over 3 daa.

Det er samanhengande tur- og friluftsområde nordaust for planområdet, med god tilkomst frå planområdet.

Planen vil gje negativ påverknad for nærturlivet i området, men dette kan delvis kompenseraast ved å bruke det store arealet til områdeleikeplass sentralt i området. Planen vil ha små eller ingen konsekvensar for anna friluftsliv.



Figur 48 Illustrasjon av byggjesteg i sett frå nord.

## 8.9 Trafikkforhold

### Vegforhold

For Heinålivegen blir regulert inn breiare veg og med fortau på ei side for å skilje trafikantar.

Nye vegar blir dimensjonert etter kommune sin vognormal, og vil få god kapasitet, med skild trafikk for hovedvegen internt i planområdet. Eksisterande kommunale vegar fra planområdet vert vurdert å kunne handtere øke i trafikk som blir generert fra planområdet, men vil vere utfordrande i høve tryggleik for mjuke trafikantar i nedste del av Heinålivegen. Før feltet kan byggjast ut, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen. Dette vert vurdert til gje ei tilfredsstillande løysing for mjuke trafikantar. Det er gjort ei vurdering kryss kommunale vegar og fylkesvegar, desse stettar krav til frisikt, men kryss for Brauta har ei ugunstig geometrisk utforming. Det vil vere utfordrande å få betre geometrisk utforming av dette krysset.

#### Trafikkauge/reduksjon

Utbygging av planområdet vil medføre ei trafikkauge langs eksisterande vegar, ferdig utbygd vil det bli ein øke på ÅDT 329 køyretøy fra planområdet. Men før siste halve delen av feltet kan byggjast ut, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til sentrum, fortrinnsvis via Heinålivegen/Rønningsvegen, for å få tryggare ferdsel for mjuke trafikantar.

#### Kollektivtilbod

Utbygging av planområdet vert vurdert å gje små konsekvensar for kollektiv.

#### Avvik vognormalen

Det blir ikkje lagt opp til avvik frå kommunen sin vognormal.

### 8.10 Mjuk ferdsel

Planen vil gje øka trafikk langs vegane til sentrum av Isfjorden. I vurderinga i overordna plan er det opna for inntil 50 nye bueiningar utan krav om utbetring av vegsystema, dette blir vidareført i planen. For nye bueiningar er det sett krav om at det må finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.

Internt i planområdet og langs Heinålivegen blir det sikra/bygd ut fortau, samanhengande nett, som saman med snarvegar (turdrag) gjev trygg tilkomst til dei fleste leikeplassane.

Det er også lagt inn tilkomst til grønkorridorar frå planområdet og eksisterande busetnad vest for planområdet.

Det vert vurdert at planen tek godt omsyn til mjuk ferdsel.

### 8.11 Barn og unge sine interesser

Det er sett av leikeareal, både nær – og områdelekplass i plankartet. Planen set rekkjefølgjekrav om opparbeiding av desse med funksjonskrav. Det er regulert inn fortau langs hovedvegane i planområdet, med snarvegar internt og ferdselsårar til grønkorridorar aust for planområdet. Det er sett rekkefølgjekrav om at det må finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen før det kan byggjast nye bueiningar innanfor planområdet.

Utanfor planområdet er det store areal til både nær- og lengre vekke friluftsliv. Det er kort veg til Brevikelva.

Det vert vurdert at det i all hovudsak vil vere positive konsekvensar for temaet.

## 8.12 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

Jamfør tilbakemelding kommunen, er det tilstrekkeleg kapasitet.

Barnehagekapasitet

Jamfør tilbakemelding kommunen, er det tilstrekkeleg kapasitet.

Anna

Sjølv om det blir regulert til mange bustadar, vil det ta lang tid før planområdet er bygd ut. Det vert estimert at det vil bli bygd ut om lag 3 – 5 bustadar i året, området er ferdig utbygd om 10 – 20 år.

## 8.13 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Det blir ikke sett krav til universell utforming i planen, utover at fortau skal stette krav til helling.

Det bør vurderst om delar av nye bygg skal stette krav til tilgjengelege bueiningar; med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

## 8.14 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikke lagt føringar for temaet. Det er ikke alternativ energi kjelde til straum i området som hovedenergikjelde. Til oppvarming kan det nyttast fornybar energi. Det vert opna opp i føresegne at det kan nyttast solceller på veggar og tak av bygningar.

## 8.15 Jordressursar/landbruk

Planen legg opp til omdisponering av om lag 5 daa dyrka areal. Som avbøtande tiltak vert det sett krav om ny dyrking av om lag tilsvarande areal nærare driftsbygningane. I tillegg blir det sett krav om at matjorda skal takast vare på og nyttast til matproduksjon. Endringa vil medføre mindre trafikk av landbruksmaskiner på veg som blir nytta som turveg.

## 8.16 Teknisk infrastruktur

Vatn

Det er gjennomført kapasitetsanalyse for vatn og brannvatn. Det er tilstrekkeleg med forbruksvatn i området, men manglande kapasitet for brannvatn. Det vert sett krav om tilstrekkeleg kapasitet brannvatn før det kan byggjast nye bueiningar innanfor planområdet. Det er klargjort for å sette inn ny pumpe for å få tilstrekkeleg med brannvatn .

Spillvatn

Det er tilstrekkeleg kapasitet for kommunale leidningar og reinseanlegg.

Trafo

Det er truleg tilstrekkeleg kapasitet i området.

Overvatn

For å sikre mot underkapasitet for overvann, blir det sett krav om dryging innanfor kvar bustadtomt og med leidning overvann til Brevikelva. Det er ikkje kapasitet i kommunale overvassleidningar. Leiring av overvann til Breivikelva vert vurdert å gje små konsekvensar for skader nedstraums.

Konsekvensar for tekniske anlegg er vurdert som små.

### 8.17 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Vilkår for oreigning er at inngrepet må tvillaust vere til meir gagn enn skade. Det som vil vere aktuelt å oreigne i denne planen er areal til teknisk infrastruktur; veg, fortau og annan veggrunn. Eventuell oreigning av areal til teknisk infrastruktur blir vurdert til vere av stor samfunnsnytte.

### 8.18 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen legg opp til auka drifts- og vedlikehaldskostnadane for veg og VA-anlegg.

### 8.19 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil vere negativ for jordbruksinteressene på grunn av nedbygging av jordbruksareal.

### 8.20 Interessemotsetningar

Det er ikkje registrert interesseomsetningar for utbygginga av bustadar, men motsetningar om kor mange som skal byggjast innafor planområdet.

## 9. Avveging av verknadar

Det byrjar å skorte på byggjeklare tomter i Isfjorden, gunstig at det blir lagt til rette for nye bustadar knytt til eksisterande byggjefelt.

## 10. Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for byggjeklare tomter i eit attraktivt område i Isfjorden. Planlagt arealbruk vil gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

## 11. Plankart

Ikkje målestokkrett

**TEIKNFORKLARING****Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**

-  Veg
-  Fortau
-  Annan vegggrunn - tekniske anlegg

**Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**

-  Turdrag

**Omsynsoner (PBL2008 §12-6)**

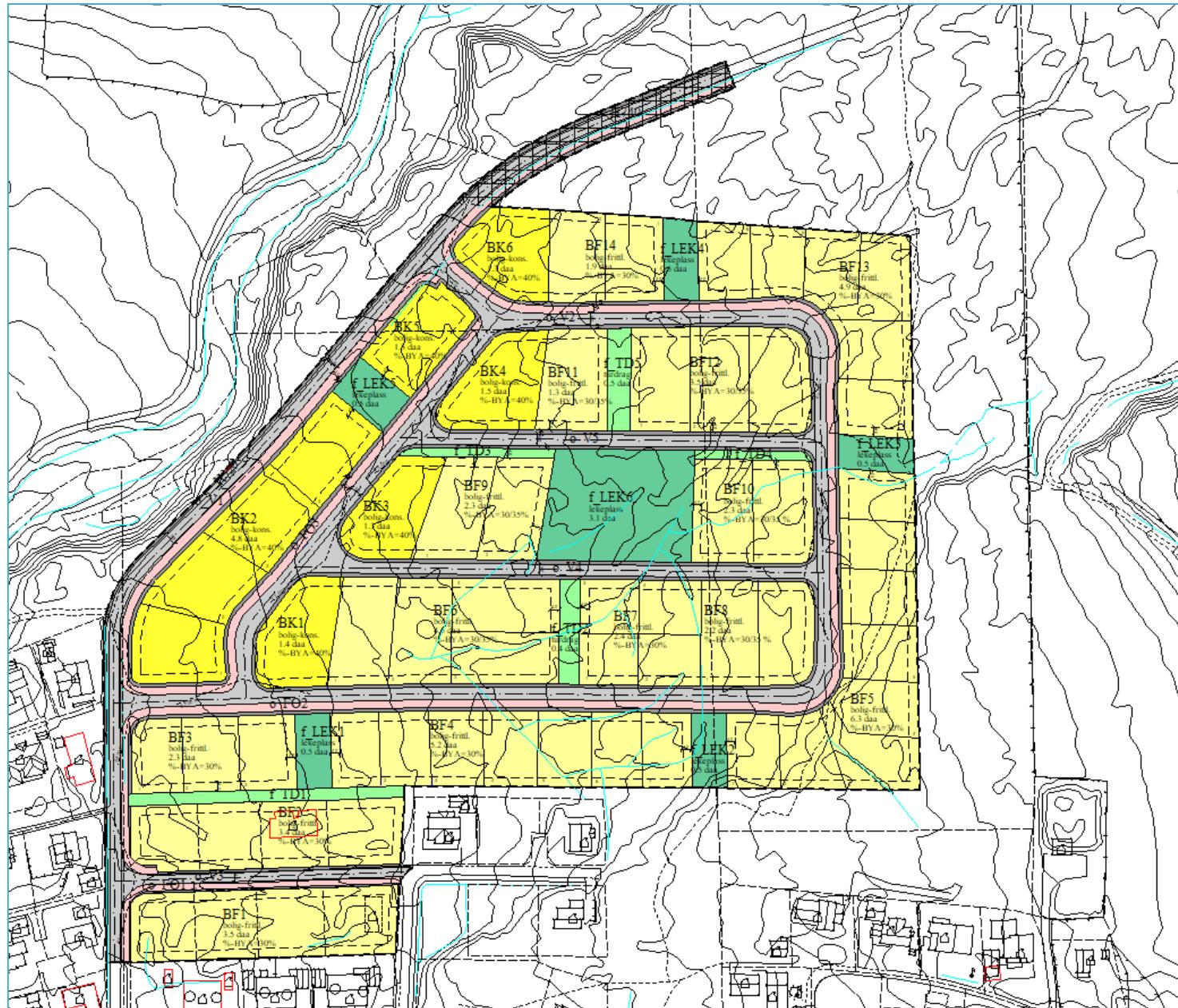
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bandlegging etter andre lover

**Juridiske linjer og punkt PBL2008**

-  Sikringssonegrense
-  Bandleggingsgrense növerande

**Felles for PBL 1985 og 2008**

-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrense
-  Regulert sentertilje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje





Kontaktinformasjon:

Adresse: Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta

E-post: [plan@oseing.no](mailto:plan@oseing.no)

Tel.: 70 04 52 20

Heimeside: [www.oseing.no](http://www.oseing.no)