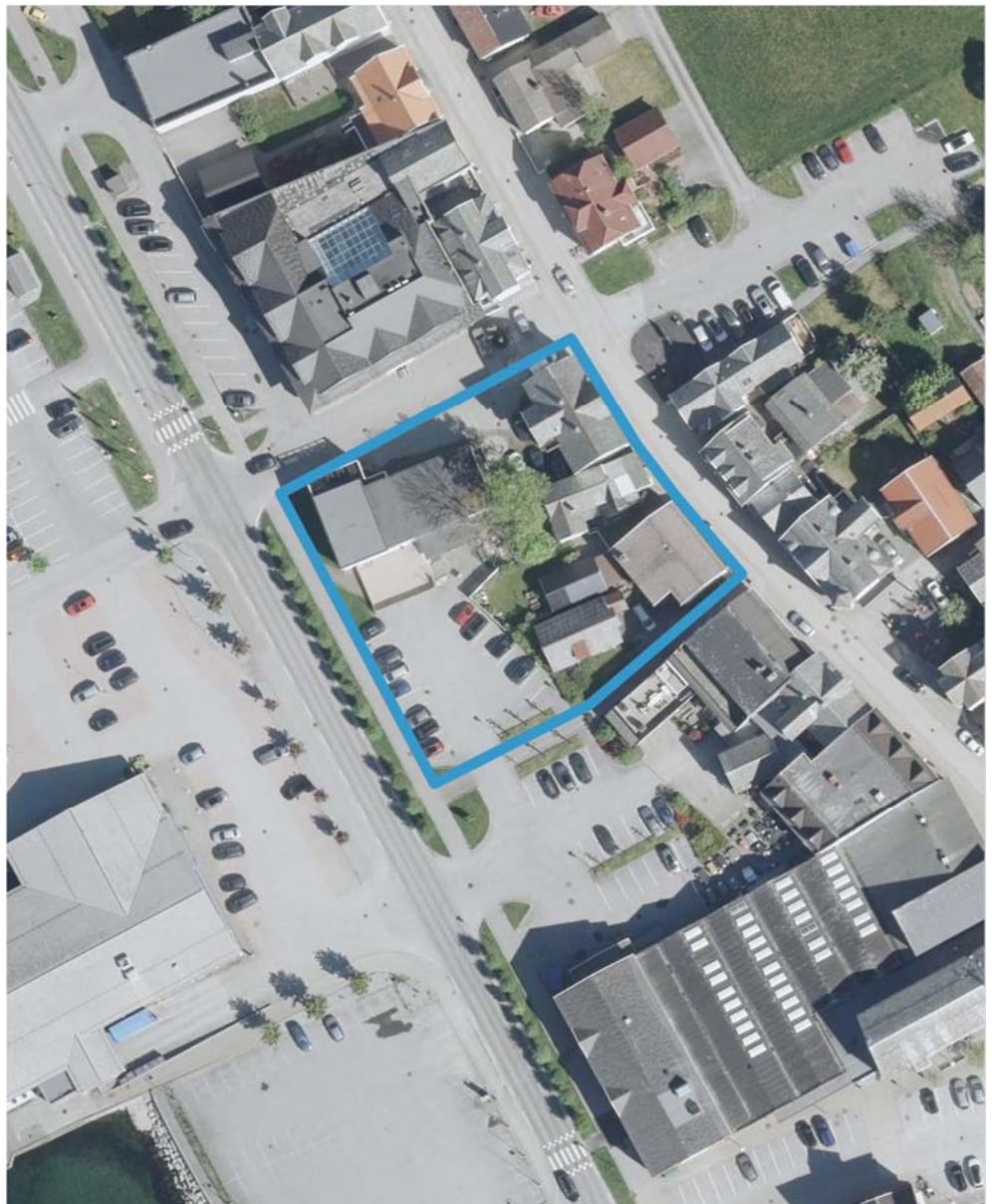



Endring av Reguleringsplan for Nordfjordeid sentrum – Osnestunet Stad kommune

Oppdragsgjevar	Osnestunet AS
Oppdrag	Detaljregulering
Rapport type	Planinitiativ
Prosjektnr.	19036
Dato	27.03.2020

Planinitiativ



1 Opplysningar til kommunen

 <p>Prosjektnr: 19036</p>	<p>Oppstartsdato: 27.03.2020</p>
<p>Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no</p>	<p>Kundeinformasjon: Osnestunet AS C/O Stårheim Bygg AS 6777 Stårheim 958 59 437</p>
<p>Varslingsavis: Fjordabladet Kraftselskap: SFE</p>	
<p>Prosjektleder: Grete Marøy Sellevoll, sivilarkitekt MNAL</p>	
<p>Medarbeiderar: Arild Rindal, arealplanleggar</p>	<p>Sign: <i>Arild Rindal</i></p>

1.1. Føremålet med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å gjennomføre ei reguleringsendring av ein eldre plan og tilpasse området til framtidig ønska utvikling. Oppdragsgjevar er i oppstarten av prosjektutviklinga og ønskjer innspel og synspunkt på rammene for prosjektet, før ein set i gang med ei idé- og konseptutvikling for området. Det er utført ei mogleighetsstudie for arealutnytting og byggehøgder tidlegare, men ikkje eit konkret forslag til utforming. Tankar om utvikling av området går på enkelte punkt utanfor råma av gjeldande plan. Vi ønskjer derfor å varsle oppstart av planarbeid for å få innspel frå naboar og offentlege om den vidare utviklinga av området.

1.2. Planområdet og verknader utanfor planområdet

Eigedomane som dei førebelse skissene omfattar er gbnr. 44/2, 48, 417, 464, 465 og 466. Eigedomane inneheld Osnes-huset, «klemmekroken»-bygget, gamle Antonsen Jernvare og parkeringsplassen sør for dette. Området ligg rett sør for det gamle Moengården-bygget, mellom Eidsgata og Sjøgata. Vi ser det som mest rasjonelt ved ei regulering å gjere dette for heile kvartalet og har derfor også lagt til resterande areal av kvartalet i plangrensa.

Foreslått plangrense for området er synt i utklipp under:



Vi reknar arealet til om lag 2,7 daa.

Planområdet vert i dag nytta til fleire ulike ting. Osneshuset har tele-butikk (Al-Com) i 1. etasje og bustad i 2. etasje. «Klemmekroken»-bygget har sybutikk (Primula Design) i delen som vender inn mot Eidsgata. Bygget i aust-spissen av planområdet har gullsmed i 1. etasje (BergArt) og bustad i 2. etasje. Same eigar eig også eit større grått uthus i bakkant av bustadhuset. Tett inntil dette uthuset, mot nord, står det eit mindre raudt uthus. Dette har ein annan eigar.

Stad kommune har gitt rivingsløyve på bygget nærast Sjøgata; Antonsen Jernvare. Dette bygget har stått tomt i lengre tid.

Det offentlege parkeringsarealet lengst sør i planområdet blir brukt kvar dag og er fullt so og seie heile tida. Osnestunet AS har 3-årig opsjon, vedtak frå hausten 2019, på å kjøpe ut parkeringsarealet ved ei ev. utvikling av området.

Vi føreset at naboliste vert oversend etter oppstartsmøte for avklaring om eigedomsforhold og varslingspartar i samband med nabovarsling.

1.3. Planlagd utbygging, anlegg og tiltak

Utbyggingsplanane går ut på å bygge eit nytt bygg innanfor F/K/B3. Bygga som er vende mot Eidsgata skal bevarast slik som dei står fram i dag. Dette inkluderer Osneshuset og «Klemmekroken»-bygget. Dette er i samsvar med omsynssone for bygningsvern i gjeldande reguleringsplan.

Det er også ein tanke å omregulere parkeringsarealet til forretning/kontor/bustad og legge til rette for parkeringskjellar innafor F/K/B3 i staden. Det er eit ønske om å inkludere parkeringsplassen i plangrensa for å få til dette.

1.4. Utnyttingsgrad/utforming/byggehøgder

Ein ønskjer i dette prosjektet å utfordre kommunen på byggehøgder og ev. utnyttingsgrad for området før ein ev. skissefase. Tiltakshavar har utarbeida ein førebels konseptstudie for framtidig nybygg der ein har sett på moglegheit for bygg med 4 etasjar. Med gjennomsnittleg etasjehøgde på 3,5m vil naudsynt tillaten gesimshøgde i alle fall måtte strekkast til 14,0m. Vi ønskjer synspunkt frå kommunen på dette.

1.5. Miljømessig kvalitet

Det finst ikkje raudlisteartar, viktige naturtypar, eller andre viktige friluftslivsområde innanfor plangrensa.

Derimot er delar av området omfatta av omsynssone for kulturminnevern. Dette gjeld bygningane inn mot Eidsgata. Vi ønsker å drøfte forholdet til denne omsynssona og kva krav som gjeld i forhold til eksempelvis riving/samanbygging osv. Til dømes ligg ikkje heile «klemmekroken»-bygget innanfor omsynssona. Kva krav gjeld her?

1.6. Verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

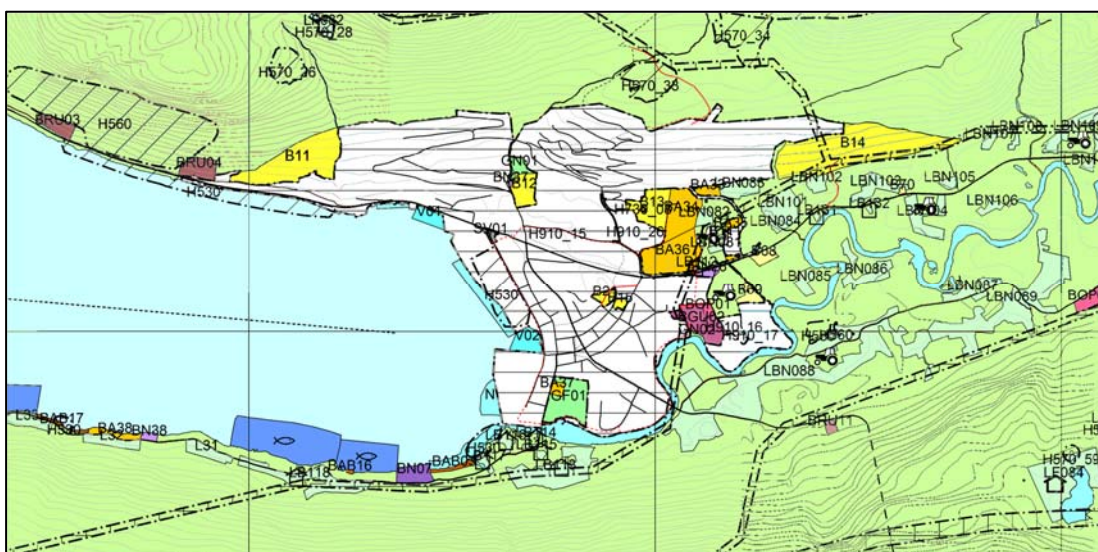
Det naturlege landskapet er ikkje relevant i eit allereie utbygd område, men bygningslandskapet rundt vil få verknader i form av større bygningsmassar i området.

1.7. Forhold til gjeldande planverk

1.7.1. Kommuneplan

Gjeldande kommuneplan er «Kommuneplanen sin arealdel 2015 – 2027» (04.06.2015), planid 2013005, for gamle Eid kommune. Arealdelen legg ikkje andre føringar for det aktuelle planområdet enn at gjeldande arealplan skal vere «Reguleringsplan for Nordfjordeid Sentrum».

Utklipp under syner detaljeringszone H910_15 der reguleringsplan gjeld framfor arealdelen:



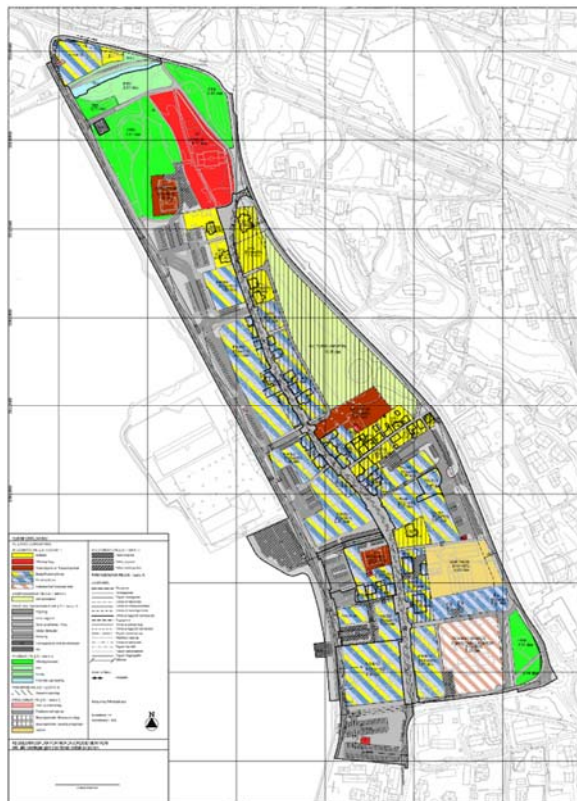
1.7.2. Reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for Nordfjordeid Sentrum» (07.10.99), planid 1998001. Planen tek føre seg alt areal mellom Sjøgata og E39 ifrå allmenningen i sør til Rv15 i nord. Noko hamneområde lengst sør langs Sjøgata er også inkludert.

Av regulerte byggeområde er det ein klar overvekt av formål for forretning/kontor/ bustad der om lag alle er plasserte med front mot Eidsgata. Offentlege trafikkområde utgjer også ein betydeleg andel areal. Av andre formål kan ein nemne bustad, trafikkterminal, forsamlingslokale, gartneri, friområde og kyrkjeplass.

Tillaten tomteutnytting for vårt område, F/K/B3, er oppgjeven som bebygd areal i prosent av tomtearealet, BYA. Tillaten utnyttingsgrad er $BYA = 80\%$. Området er i gjeldande reguleringsplan avgrensa til gesimshøgde på min. 6m og maks. 9m. Maks mønehøgde er sett til 11m. Det er ikkje stilt krav om saltak i reguleringsplanen, men takvinkel skal i so fall vere mellom 40 og 45 grader. Saltak skal ikkje ha breidde større enn 12m. Det er ikkje tillate å ha valma tak.

Nedanfor er utklipp av nokre av dei mest relevante føresegnene for vårt område. Føresegner for spesialområde bygningsvern er også relevant, men er ikkje teke utklipp av.



1.10 Utbyggingsplan (Bebyggelsesplan)

Før det vert gjort vesentlege endringar i forhold til noverande situasjon, er det krav om utbyggingsplan for fylgjande område:

- a) A1 – Sagastad.
- b) SP17, F/K/B5 med unntak av gnr/bnr 44/86 og del (gnr/bnr44/81) av SP16: felles utbyggingsplan
- c) SP9 og F/K/B3: felles utbyggingsplan
- d) F/K/B10

Planen skal vise:

- plassering av bygningar
- høgde og takform på bygningar
- disponering av ubebygd del av området med gangareal, trafikkareal, vareinntak, parkering, plassar, gjerde og evt. beplanting.

Utbyggingsplanen med tilhøyrande føresegner er underordna denne reguleringsplanen.

2.4.1 Felles føresegner for område F/K/B1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,13,14
 I områda kan oppførast bygningar for forretning, kontor og bustader. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av formåla.

Byggehøgder i meter	Gesimshøgde min.	Gesimshøgde maks.	Mønehøgde maks.
F/K/B1	6	7	9
F/K/B2	5	7	9
F/K/B3 og 4	6	9	11
F/K/B5, 6, 7	6	7	11
F/K/B8, 9	6	7	12
F/K/B10	7	10	12
F/K/B11	6	10	11
F/K/B13	6	9	11
F/K/B14	6	7	12

5.5 Bygningsvern Forretning/kontor/bustad. Område SP 8, 9 og 10.
 Området skal nyttast til forretning, kontor og/eller bustad. Det er ei målsetting med reguleringsplanen at bygningsmassen kan fortettast på ledige areal mot Sjøgata slik at forretningar kan ha gjennomgang med inngang både frå Eidsgata og Sjøgata.

1.8. Vesentlege interesser som vert påverka

Største verknadane av tiltaket vil rette seg mot dei næraste naboane. Førebels moglegheitsstudie legg opp til eit større volum av bygningar i området enn det det er i dag og vil påverke naboar mest når det kjem til utsikt og romfølelse.

1.9. Samfunnssikkerheit

1.9.1. Kartlegging av moglege hendingar/potensielle farar

Potensiell fare er vurdert gjennom analyseskjema, under. Tenkjelege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak vert samanfatta i ein risikomatrise, og det vert laga ei oppsummering som viser identifiserte tiltak, og korleis desse er sikra gjennom plandokumenta. Alle punkt i sjekklista vert vurdert. Risiko = Sannsyn x Konsekvens. Sjekklista sine punkt skal omfatte både hendingar som er aktuelle i no- situasjon og som er konsekvensar av å gjennomføre planen.

Aktuelle problemstillingar ein ønskjer innspel på er kommentert i kommentarfeltet.

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
<i>Sjekkliste:</i>							
Natur- og miljøforhold							

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
Ras/skred/floam/brann							
1. Steinsprang	N					Området er ikkje dekkja av aktsemdsone for steinsprang.	NVE Atlas
2. Masseutgl/ leirskred/flaum- skred/kvikkleire	J					Området ligg innanfor marin grense. Grunnundersøking.	NVE Atlas
3. Snøskred	N					Området er ikkje dekkja av aktsemdsone for snøskred.	NVE Atlas
4. Dambrot	N					Ikkje aktuelt.	-
5. Elveflaum/ tidevassflaum/ stormflo	J					Delar av området ligg innanfor framskrivne stormflosener for år 2090.	Kartverket (Fylkesatlas)
6. Overflatevatn/ klimaendr. Nedbørutsett						«Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør både i intensitet og førekost. Dette vil også føre til meir overvatn.» Vi kjenner ikkje til status for leidningsnettverket i området. Vi ber om info om dette.	Klimaservicesenteret
7. Skogbrann (større/farlig)	N					Ikkje aktuelt.	-
8. Brann/sløkkevatn /tilkomst for brannbil						Vi ønskjer innspel frå kommunen på situasjonen for området.	
Vær, vindeksponering							
9. Vindutsette område(Ekstremv ær, storm og orkan)	J					Området er enkelte gongar i året eksponert for sterk vind.	Nordplan
Natur- og kulturområder							
http://www.miljostatus.no/kart/							
10. Sårbar flora	N					Det er ikkje registrert noko i offentlege databasar.	Naturbase
11. Forholdet til naturmangfaldlo va	N					Området er allereie utbygd og asfaltert/grusa på om lag heile arealet og er på den måten ikkje ei kjelde til naturmangfold.	Nordplan
12. Sårbar fauna /fisk, verne- område og vassdrags- område	N					Det er ikkje registrert noko i offentlege databasar.	Fylkesatlas

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
13. Fornminne (Automatisk freda)	N					Det er ikkje registrert funn i området i offentlege databasar.	Kulturminnesøk
14. Kulturminne/-miljø	N					Eidsgata.	Kulturminnesøk
15. Grunnvass-stand	N					Det er ikkje ei kjend problemstilling for området.	-
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm.							
16. Kjemikalie/ petroleum/ eksplosiv (kjemikalieutslipp på land og sjø)	N					Ikkje aktuelt.	-
17. Avfall (ulovleg plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)	N					Ikkje aktuelt.	-
Strategiske område							
18. Brot i transportnett, veg, bru, knutepunkt	N					Ikkje aktuelt.	-
19. Forsyning kraft/ elektrisitet (Samanbrot i kraftforsyning)	N					Ikkje aktuelt.	-
20. Svikt i fjernvarme	N					Ikkje aktuelt.	-
21. Vassforsyning (Svikt/ureining av drikkevassforsyning)						Vi er ikkje kjende med problemstillingar rundt vassforsyninga til området. Vi ber om innspel frå kommunen på dette.	
22. Avlaup-systemet (Svikt eller brot)						Vi er ikkje kjende med problemstillingar rundt avlaupssystemet til området. Vi ber om innspel frå kommunen på dette.	
23. Terror/sabotasje/ skadeverk. Vold/ran og gisselsituasjon (eller trugsmål om)	N					Ikkje aktuelt.	-

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
24. Tele/ Kommunikasjons samband (samanbrot)	N					Ikkje aktuelt.	-
25. Brann (med større konsekvensar)						Området ligg innanfor brannsmitteområde for Eidsgata/Tverrgata. «Datasettet dekker områder med særlig stor fare for spredning av brann som definert av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med Riksantikvaren. Område med verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrige.» Vi ønskjer informasjon om krav som gjeld innanfor brannsmitteområde viss kommunen har dette.	Fylkesatlas
26. Samanrasing av bygning/ konstruksjonar	N					Enkelte hus i området er i dårleg stand. Det er utarbeidd ei tilstandsvurdering for Osneshuset og «klemmekroken»- huset. Det går ikkje fram av denne rapporten at det føreligg fare for samanrasing.	Nordplan
Andre ureiningskjelder							
27. Bustadureining	N					Ikkje aktuelt.	
28. Landbruksureining	N					Ikkje aktuelt.	
29. Akutt ureining	N					Ikkje aktuelt.	
30. Støv og støy; industri	N					Ikkje aktuelt.	
31. Støv og støy; trafikk	J					Vi ønskjer innspel frå kommunen på om det finns støydata for vårt planområde i dag. Området ligg i sentrum av Nordfjordeid mellom dei to hovudgatene og kan vere utsett for noko trafikkstøy.	Nordplan

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
32. Støy; andre kjelder	N					Ikkje aktuelt.	-
33. Ureining i sjø/vassdrag	N					Ikkje aktuelt.	-
34. Ureining i grunn	N					Det er ikkje ei kjend problemstilling for området.	https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/
35. Radongass	N					Aktsomheitsgrad 1: Moderat til lav aktsomheit.	http://geo.ngu.no/kart/radon/
36. Høgspenline	N					Ikkje aktuelt.	NVE Atlas
Trafikktryggleik							
37. Ulykke med farlig gods	N					Det er ikkje registrerte ulykkespunkt innanfor eller i umiddelbar nærleik til planområdet.	Vegkart
38. Ulykke ved inn- og utkøyring.	N					Det er ikkje registrerte ulykkespunkt innanfor eller i umiddelbar nærleik til planområdet.	Vegkart
39. Ulykke med gåande/syklende	N					Det er ikkje registrerte ulykkespunkt innanfor eller i umiddelbar nærleik til planområdet.	Vegkart
40. Vær/føre avgrensar tilkomst til området	N					Området er flatt og tilkomst vert brøytta av kommunen.	Nordplan

Ein står dermed med følgande liste for aktuelle utgreiingstema:

Alltid:

- ROS-analyse
- Naturmangfald

I tillegg:

- Masseutgliding
- Stormflo
- Vindutsette område
- Trafikkstøy

1.10. Varslingspartar

Vi legg i utgangspunktet til grunn at alle tilstøytte fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre tilstøytte blir varsla gjennom varslingsbrev og/eller annonse i lokalavisa, men at dette kjem fram i diskusjon med kommuna i oppstartsmøtet.

Forslag til aktuelle offentlege høyringspartar:

Namn	Adresse	Postnr/Stad	E-post
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863 Leikanger	fmvlpost@fylkesmannen.no
Vestland fylkeskommune	Pb. 7900	5020 Bergen	post@vlfk.no
Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4	6861 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no
NVE Region Vest	Naustdalsveien 1B	6800 Førde	rv@nve.no
SFE Nett	Bukta	6823 Sandane	post@sfe.no
Telenor kabelnett	Postboks 7150	5020 Bergen	kabelnett@telenor.com

Ber om å få oversendt naboliste over private partar med bakgrunn i fastsett plangrense.

1.11. Medverknad

Medverknad i plansaker følgjer plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medverknad i planlegginga: §5-1. *Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.* §5-2. *Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.*

Ein legg ikkje opp til aktive tiltak for medverknad ut over naudsynt annonsering og høyringar.

1.12. Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar

Vi har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutgreiingar for planer etter plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10* (i kraft 01.07.2017).

Vurdering etter §6, *Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding*, avsnitt b), *reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen.*

Vi finn ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav etter § 6, men vurderer tiltaka i planen etter § 8, *Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn*, avsnitt a), *reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II. Unntak frå dette er*

reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen.

Det er ikkje kjend om området er tidlegare konsekvensutgreidd gjennom gjeldande reguleringsplan. Det kjem ikkje fram av tilgjengelege plandokument på nett. Det er derimot kjend at området ikkje inngår i kommuneplanen si konsekvensutgreiing datert 15.06.2015.

Vi ber om innspel frå kommunen på om området er tidlegare konsekvensutgreia før gjeldande plan for området var laga.

Det er vår vurdering at dei førebelse planane for området ikkje set krav om konsekvensutgreiing i denne saken, då alt areal som skal regulerast vert omdisponert innanfor området på ein måte som ivaretek funksjonane til dei formåla det gjeld. Planane for området set ikkje føringar for utbygging som går vesentleg utover dagens reguleringsplan.

Aktuelt tiltak er likevel vurdert i samsvar med §8 og fell inn under punkt 10 b), som skal vurderast nærare og konsekvensutgreiast dersom dei har vesentlege verknader for miljø eller samfunn, jf. § 10. For denne typen tiltak er det ikkje krav om planprogram.

Eigenskapar ved planen eller tiltaket §10, andre ledd.

a) Storleik, planområde og utforming - Området er lite, om lag 2.7 daa. Området er allereie utbygd og det skal ikkje gjerast endringar i arealbruken utover det som er regulert i gjeldande reguleringsplan. Det kan vere aktuelt med auke i tillaten gesims, men ikkje vesentleg.
b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar - Ikkje aktuelt.
c) Avfallsproduksjon og utslepp - Ikkje aktuelt.
d) Risiko for alvorlege ulykke og/eller katastrofer - Ikkje aktuelt.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadane §10, tredje ledd:

a)	<ul style="list-style-type: none">▪ verneområde etter naturmangfaldlova kapittel V eller markaloven § 11 – Ikkje aktuelt.▪ utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI) - Ikkje aktuelt.▪ prioriterte artar - Ikkje aktuelt.▪ verna vassdrag - Ikkje aktuelt.▪ nasjonale laksefjordar og laksevassdrag - Ikkje aktuelt.▪ objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova – Delar av området er dekkja av omsynssone for kulturminnevern, men det er ikkje tenkt at bygg innanfor denne sona skal endrast gjennom denne planen.
b)	<ul style="list-style-type: none">▪ truga artar eller naturtypar - Ikkje aktuelt.▪ verdifulle landskap - Ikkje aktuelt.▪ verdifulle kulturminne og kulturmiljø – Bygningane som vender inn mot Eidsgata er omfatta av kulturminnevern, men det er ikkje tenkt at bygg innanfor denne sona skal endrast gjennom denne planen.▪ nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar - Ikkje aktuelt.▪ område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift - Ikkje aktuelt.▪ områder som er særleg viktig for friluftsliv - Ikkje aktuelt.
c)	<ul style="list-style-type: none">▪ statlege planretningslinjer<ul style="list-style-type: none">- 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging- 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

d)	▪ større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd - Ikkje aktuelt.
e)	▪ Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar blir overskride - Ikkje aktuelt.
f)	▪ Konsekvensar for folks helse, for eksempel som følgje av vass- eller luftforureining - Ikkje aktuelt.
g)	▪ Vesentleg forureining eller klimagassutslepp - Ikkje aktuelt.
h)	▪ Risiko for alvorleg ulykke som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum – området ligg innanfor flaumsoneområde for havnivå 2090, og marin grense. Dette er problemstillingar som vert handtert gjennom ROS-analysen.

Denne vurderinga etter § 10 er gjort på grunnlag av vår informasjon og den kunnskapen som offentlege interesseorgan har gjort tilgjengeleg som kjeldemateriale. Ut i frå denne gjennomgangen ser ein ikkje at det i samsvar forskrifta vil vere nødvendig med planprogram og KU.