Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for
Dalevegen 1735

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Vedlegg til salgsoppgaven

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Utskrift av dokument nr. 447/68
Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

U T S K R I F T.

av jordskifterettsbøkene A 24 og nr. 28 for Austre Sunnmøre jordskift: erett, Nordre Sunnmøre domsokn, vedk. jordskiftesak nr. 10/1959.

"""""""""""""""""

År 1959, den 6. november vart det sett jordskifterett i hytta til Torvald Kjølås på Herdalen gnr. 37 i Stranda herad.

Rettsformann Jordskiftedomar Edvin Garshol.

Jordskiftemenn: 1. Gbr. Olav Lade, Hellesylt.
2. Gbr. Erling Reite, Ørskog.

Protokollførar: Jordskiftelandmålar Bernt Myrhol.

Sak nr. 10/1959.

Saksøkjer:

Knut O. Kjølås.

Saksøkt:

Frå Herdalen gnr. 37:			Frå Røyr, gnr. 36, ved
Gustav P. Giskehaug,	bnr.	1	Olav J. Røyr.
Petter C. Ous,	"	2	
Karl J.H. Ringstad,	"	3	
Torvald J. Kjølås,	"	5	
Jens J. Herdal,	"	6	
Norvald G. Kjølås,	"	7	
Odd Fjørstad,	"	8	
Magne A. Gjerde,	"	9	
Bergliot Ulvestad,	"	10	

Desse møtte: Saksøkjaren og alle saksøkte på nær som Bergliot Ulvestad.

For Magne Gjerde møtte faren Alfred Gjerde.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Dessutan møtte kommuneingeniør Bjarne Reite for Stranda kommune..

Rettsformannen leste opp §§ 106 - 108 i domstollova. Korkje partane eller rettsmedlemene visste om forhold som skulle gjera nokon av rettsmedlemene ugild. Jordskiftemann Olav Lade som ikkje tidlegare har gjort teneste som jordskiftemann, vart av rettsformannen gjort kjend med dei plikter som ein jordskiftemann har. Han let tilføre rettsboka fylgjande

forsikring

"Eg lovar at eg både i denne sak, og i alle sakene i framtida, vil gjera teneste som jordskiftemann, ærleg og med truskap."

Olav Lade.
s

Retten vart dermed erklært for lovleg sett. Saka gjeld:
Jordskifte av utmarka til Herdalen, gnr. 37.

Rettsformannen la fram:

Dok. nr. 1. Krav om jordskifte av utmarka til Herdalen, gnr. 37, og ordning av fiskerett dat. 3/4 - 59.

Dok. nr. 2. Innkalling til jordskifterett med kvittering for varsel dat. 30. sept. 1959.

Dok. nr. 3. Kvittering for innlevert rek. brev dat. 2/10 - 59.

Dok. nr. 4. Innkalling av jordskiftemenn dat. 31/10 - 59.

Dok. nr. 5. Fullmakt til Olav J. Røyr for å møte for Jens K. Habostad, dat. 2. november 1959.

Partane fekk deretter ordet.

Knut O. Kjølås. Det er nå ca. 40 år sidan her var skift. Alle partar utan ein har sitt på innmarka i ein teig. Grensene t.d. mellom inn- og utmark er svært upraktisk. I utmarka er berre skogen skift, og beitet er sams. Dertil er det utteke ein del

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

torv og myrtak.

På grunn av den nye veien som nå kjem, og dertil den nye vurderingsmåten som det nå er på jorda, meiner eg at det er andre føresetnader for eit skifte enn det var den gongen forrige skifte var. Det er også diverse bruksrettar som hadde stor verdi i 1912, og som nå har heilt andre verdiar.

Det var ingen av dei frammøtte som hadde noko mot fremjing av saka

Olav J. Røyr, uttalte seg om fiskeretten i Herdalsvatnet.

Han meinte at fisket kunne vera som før.

Bjarne Reite for Stranda kommune fikk så ordet. Han synte fram Dok. nr. 6. Utskrift av skyns- og oreigningsforretning på Herdalen dat. 5. juni 1939.

Han uttalte at det nå var kommunen sitt ynskje å få denne veggrunnen flytt slik at ein kunne få samband med den nå prosjekterte nye veg.

Bjarne Reite meinte at vegen på innmarka kunne ordnast som forlik mellom dei interesserte partar, og at ein også på utmarka kunne logge fram forslag til forlik.

Heile vegomlegginga bør på denne måten kome med i jordskiftesaka. Han gjorde merksam på at den gamle vegen delvis var riksveg.

Odd Fjørstad synte fram Dok. nr. 7. Han ville seinare kome fram med sine krav m.o.t. fiskerett m.v.

Magne Gjerde synte fram Dok. nr. 8, og ville også seinare legge fram sine krav og påstander.

Knut O. Kjølås kravde etter dette at fiskeretten vert ordna også mellom partane på Herdalen, gnr. 37.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Det vart vidare synt fram kart og utskrift av inn- og utmarks-jordskifte til Herdalen gnr. 37, slutta 20. sept. 1919.

Retten sin merknad.

Høyavlinga frå Herdalen vert nå heimkøyrt, og dessutan vert her sætra ca. 3 månader om sumaren. Her er i denne tid mjølke-rute. Det er no planlagt ny riksveg over innmarka. Denne skal gå i tunell gjennom fjellet til Hellesylt. Etter dette vil komunikasjonane bli betre, og det vil såleis ha større verdi for partane å få sine andeler til full eigedom. Ein er og samd i at føresetnaden har forandra seg sidan 1919.

I utmarka er skogen delt i teigar, og beitet er sams. Ein vil merke at det var ein del tvil om dette mellom partane.

Etter retten sitt skyn er her fullt formelt og materielt høve til fremjing av jordskiftet, og ein ser det slik at det vil vera til fordel for alle partar å få sine eigedomstilhøve klar-lagt, og sine eigedomsandeler utlagt til full eigedom, slik at dei får full råderett til utnytting av sin eigedom. Ein kan ikkje sjå at det vil vera til skade for nokon part.

Jordskifteretten gjorde deretter samrøystes slikt

Vedtak.

Det jordskifte som Knut O. Kjølås har krevt den 3. april 1959, over utmarka til Herdalen gnr. 37 i Stranda, med ordning av fiskeretten i Herdalsvatnet, vert å fremje.

Jordskiftefeltet vert det same som i jordskiftesak slutta i 1919 eventuelt med ny oppgang av grensa mot Symnylven.

Jordskiftet vil etter dette gjelde alle bruk på Herdalen, gnr. 37, og av omsyn til fiskeretten. Røyr gnr. 36.

Det er ikkje turvande av omsyn til jordskiftesaka å ta opp nytt kort, men ein rår til at det vert utført signalbygging

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

slik at feltet kjem med i den planlagte flykartlegging i Stranda.
Rettsformannen gjorde så merksam på at partane seinast på neste rettsmøte må setje fram sine krav og påstander, og legge fram dei bevis og dok. som dei meiner har interesse for saka.
Rettsformannen ga så ei kort orientering om kva arbeid som fell på partane under Kartarbeidet av omsyn til flyfotograferinga.

Kostnader

med dette møte:

Rettsformannen for varsling m.v.		kr. 28,60
Jordskiftemann Olav Lade: Reis	kr. 24,50	
Dagløn + diett	" 34,-	" 58,50
Jordskiftemann Erling Reite: Reis	kr. 14,50	
Dagløn + diett	" 42,-	" 56,50
	Sum	Kr. 143,60

Dette vart førebels fordelt og betalt slik

Bnr. 1, Gustav P. Giskehaug	kr. 36,-
Bnr. 2, Petter C. Ous	" 36,-
Bnr. 4, Knut O. Kjølås	" 36,-
Bnr. 5, Torvald J. Kjølås	" 35,60
Sum	Kr. 143,60

Saka vart utsett på uviss tid.
Varsling til neste møte skjer ved at jordskiftedomaren varslar Knut O. Kjølås 8 dagar føreåt.
Rettsboka vart opplesa for desse som møtte:
Gustav P. Giskehaug, Petter Ous, Knut O. Kjølås, Torvald J. Kjølås, Norvald G. Kjølås, Odd Fjørstad, Alfred Gjerde, Bjarne Reite og Olav J. Røyr.
På spurnad kom det fram fylgjande merknad:
Partane meinte at desse burde varslast av omsyn til yttergrensa:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Ole Ljøen og IngebrigtR. Ljøen, båe Hellesylt.
Evard Overvoll og Peder Lundenes, båe Stranda.
Rettsmøte slutt.
Herdalen, 6. november 1959.
Edvin Garshol. Erling Reite. Olaf Lade.
s s s

År 1963, den 12. august vart det sett nytt møte i jordskifteretten på Herdal. Møtet vart halde i stova til Thorvald Kjølås. Sak nr. 10/1959, framhald av jordskiftesak over utmarka til Herdal, gnr. 37 i Stranda, som på møte den 6. november 1959 vart utsett på uviss tid.
Rettens formann: Jordskiftedømmer Peter Skare.
Jordskiftemenn: 1. Gardbr. Olaf Lade, Hellesylt.
2. " Erling Reite, Vaksvik.
Desse var tilstades:
Frå Herdal, gnr. 37: Gustav P. Giskehaug, Karl Johan Hansen, Ringstad, Knut O. Kjølås, Thorvald J. Kjølås, Johan Giske for sin datter Janne Giske, Norvald Kjølås, Gerhard Røset for bnr. 11, Petter C. Ous for bnr. 2.
Fra nabogården Røyr møtte Olaf Røyr. Varaordførar K.J. P. Ringstad møtte for Stranda kommune.
Formannen la fram:
9. Varsel til dette møte av 4. juli 1963.
10. Skriv fra Knut Kjølås, av 18. juli 1963.
11. Forstørra kopi av flyfoto over skiftefeltet.
Formannen opplyste at det var rettens si meining å bonitera skiftefeltet og partane vart oppmoda om å seia frå om tilhøva som kunne verka inn på boniteringsgradane.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Retten saman med partane gjekk på synfaring.

I dagane 12. og 13. august vart skiftefeltet bonitert.

Om ettermiddagen den 13. august vart partane kalla inn til møte på Sløgstad.

Formannen refererte boniteringsgradane og gjorde merksam på at dei gradane som var sette var førebels.

Møtet kostar:

Jordskiftemann Lade 2 dg.	kr. 122,-		
Skyss	" 10,40	kr.	132,40
Jordskiftemann Reite 2 dg.	kr. 122,-		
Skyss	" 36,50	"	158,50
Forstørring av flyfoto		"	35,-
Porto til varsling		"	1,50
		Kr.	327,40

Desse dokumenter vart lagt fram under møtet:

12. Makeskiftebrev i avskrift av 7. oktober 1868, lagt fram av Thorvald Kjølås.

Knut Kjølås la fram:

13. Makeskiftebrev i avskrift, tingl. 4. oktober 1865.

14. Kontrakt av 2. oktober 1867.

Petter Ous la fram:

15. Skjøte, tingl. 5. oktober 1864.

Gustav Giskehaug la fram:

16. Dokument av 26. april 1882.

Norvald Kjølås la fram:

17. Makeskiftebrev i avskrift, tingl. 12. oktober 1868.

18. Skjøte, tingl. 6. juli 1860.

19. Skjøte, tingl. 1. juli 1856.

Partane fekk uttale seg om ymse ting i samband med jordskiftet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Nokre partar meinte at det ville vera naudsynleg å leggja ut eit sams grustak på ca. 2 dekar i Rabbane. Vidare vart det sett fram ynskje om at det skulle legges ut ei felles stripe rundt heile Instevatnet. Thorvald Kjølås heldt fram at partane på Herdal skulle løyse inn i pengar den veggrunn som kommunen har i feltet og at det skulle leggast ut tilstrekkelig grunn for å få den gamle vegen til Instevatnet utbedra.
K.J.H. Ringstad opplyste at hans innmarksteig går helt til fjells og at han ikkje har andre rettigheter i utmarka enn en torvteig ved Instevatnet.
Vedkommende torvstykka ved Instevatnet var det delte meiningar om grunnspørsmålet. Dei som har fått utlagt torvstykka meinte det var til full eiendom medan andre meinte at det som var utlagt var ein rett til utspaing av torv.
Kostnadene vart førebels forskottert slik:

Knut O. Kjølås	betalte	kr.	100,-
Petter C. Ous	"	"	100,-
Jens Herdal	"	"	100,-
Norvald Kjølås	"	"	27,40

Rettsboka vart lest opp. Desse var tilstades:
Knut O. Kjølås, K.J.H. Ringstad, Norvald Kjølås, Jens Herdal, Gustav Giskehaug, Petter C. Ous, Johan Giske, Torvald Kjølås,
Møtet vart utsett på ubestemt tid og varsel til nytt møte blir som til dette.
Møtet hevet.

Sløgstad, den 13. august 1963.

Peter Skare. s. Erling Reite. s. Olaf Lade. s.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

År 1967, den 5. april vart jordskifterett sett på garden Herdalen i Stranda.

Møtet vart halde i hytta til Johan Giske.

Rettsformann: Jordskiftedommer Hans O. Vikhagen.

Jordskiftemenn: 1. Gardbr. Erling Reite, Vaksvik.

2. Gardbr. Olaf Lade, Hellesylt.

Jordskiftelandmåler Helge Hovdenak assisterte jordskifteretten.

Sak nr. 10/1959.

Møtet galdt gjennomgåing av kart over utmark til Herdalen og ellers forslag til ein skifteplan.

Desse møtte: Edv. Overvoll 35/4, Johan Giske 37/6, Knut O. Kjölås 37/4, Torvald Kjölås 37/5, Norvald Kjölås 37/7, Gustav Giskehaug 37/1, Peter C. Ous 37/2, K.J.H. Ringstad 37/3, Olaf Röyr 36/1, Ingebrigt Ljöen 93/1, Ole Ljöen 93/3, Jens Herdal.

Vidare møtte ordförar Ole Helsem for Stranda kommune. Han la fram dokumenter vedr. vegskjönn o.a. i Herdalen og forlet så møtet.

Der vart så lagt fram:

20. Kopi av kart i 1:5000 over inn- og utmark til garden Herdalen. Kartet er teikna i 1965 og konstruert på grunnlag av flyfoto som er opptekne i samband med okonomisk kartlegging.

Kartet vart gjennomgått. Der kom ikkje fram vesentlige merknader til kartet.

Eit utrekna forslag til delingsgrunnlag vart gjennomgått.

Det synte seg då at det laut gjerast endringar i dette, då ein tildels laut nytte andre hövetal enn skylda, når det galdt bnr. 3, 5 og 6.

Det vart opplyst at bnr. 3 hadde seld sin beiterett til bnr. 2.

Når det galdt bnr. 5 og bnr. 6 vart det vidare opplyst at

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

høvetala, når det galdt hamninga, nellom desse bruka som 11: 3.
Når det galdt dei andre bruka var partane samde om at matrikkel-skylda skulle leggjast til grunn.
Når det galdt yttergrensa mot nabogarden Ljöen gnr. 93 så er ikkje denne grensa innteikna på kartet.
Partane frå garden Herdalen bortsett frå Knut O. Kjölås framsette krav om klårleggjing av denne grensa.
Dette spörsmålet vil jordskifteretten sjå på når det lid ut på sommaren og snöen er gått.
Endringane i delingsgrunnlaget vil före til at planforslaget må reknast opp att.
Nokon skifteplan kunne difor ikkje gjennomgåast med partane nå.
Nytt möte må haldast når nytt planutkast er utarbeidd.
Ellers dröfta jordskifteretten spörsmålet om å leggje ut eit felles område ved Instevatnet. Partane var samde om at eit slikt område skulle planleggjast.
Når det galdt yttergrensa mot Röyr vart denne påvist på kartet for Olaf Röyr. Han hadde ikkje noko å merke til kartet.

Kostnader:

---------- sum kr. 147,10

Desse kostnadene vart betalt slik:

Knut O. Kjölås	betalte	kr. 50,-
Norvald Kjölås	"	" 7,10
Torvald Kjölås	"	" 50,-
K.J.H. Ringstad	"	" 10,-
Peter C. Ous	"	" 20,-
Gustav Giskehaug	"	" 10,-

Partane var samde om at varsel til nytt möte skal sendast i vanleg brev minst 8 dagar i förevegen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Saka vart utsett på ubestemt tid.

Retten heva.

Herdalen den 5. april 1967

Hans O. Vikhagen s. Erling Reite s. Olaf Lade s.

År 1967 den 8. mai vart jordskifterett atter sett på garden Herdalen i Stranda.

Mötet vart halde i hytta til Johan Giske.

Rettsformann: Jordskiftedommer Hans O. Vikhagen.

Jordskiftemenn:

1. Gardbr. Erling Reite , Vaksvik.

2. " Olaf Lade, Hellesylt.

Jordskiftelandm. Helge Hovdenak assisterte jordskifteretten.

Sak nr. 10/1959.

Mötet galdt gjennomgåing av eit omrekna og nytt forslag til ein skifteplan.

Desse mötte: Norvald Kjölås, Gerhard Kjölås, Gustav Giskehaug, Per Giskehaug, Peter C. Ous, K.J.H. Ringstad, Torvald Kjölås, Johan Giske, Knut O. Kjölås og Jens Herdal.

Gustav Giskehaug som også er eigar av gnr. 21 bnr. 3 Kjölås bad nå om ordet. Han forklarte at i fylgje eit makeskifte frå 1868 hadde også dette bruket beiterett i utmarka til garden Herdalen gnr. 37 bnr. 6. Det var noko ugreidt om storleiken på denne beiteretten. Gerhard Kjölås forklarte då at der tidligere hadde kome til eit forlik om dette. Torvald Kjölås meinte å kunne finne dokument vedk. dette.

Jordskifteretten vil difor først kunne ta standpunkt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

til spörsmålet når dette dokumentet evnt. er framlagt i jordskifteretten.

Den nye utrekna skifteplan vart deretter synt for partane på kartet. Landm. Hovdenak gjennomgjekk planen.

Partane fekk höve til å uttale seg om planen. Merknadene vart notert ned, og i [illegible] Dei vesentlege merknader til planen kom frå eigaren av 37/3.

Han meinte jordskifteretten må sjå nærare på boniteringa i bnr. 3 sin gamle skogteig. Hövet mellom beite og skogverdi måtte vere sett rangt, meinte han.

For å kunne vurdere dette måtte også snöen vere gått av marka. Han framheld difor at retten burde vente med å fatte vedtak om ein plan til seinare. Han framheld at bnr. 3 også måtte ha eigedomsrett ved Instevatnet, då han i fylgje utskiftninga av 1919 var eigar av ein myrteig der.

Denne teigen ligg, i fylgje utskiftninga i skogteigen til 37/1.

Gustav Giskehaug for 37/1 framheld at i fylgje same dokument, så hadde bnr. 3 berre ein bruksrett her.

Etter den framlagte plan vart eit stort område omkring Instevatnet og heimover framleis liggjande i hopehav.

Jens Herdal for 37/6 framheld at det ville være meir praktisk og tenleg om også alle eigarane her fekk seg utlagt kvar sin teig til full eigedom.

Peter C. Ous for 37/2 framheld at der var dårleg beitemark sers i den heimste utlagte teigen til bnr. 2. Jordskifteretten laut sjå nærare på dette når snöem gjekk meinte han.

Dette var dei vesentlege merknader til planen.

Det vart vidare opplyst at jordskifteretten seinare vil ta standpunkt til spörsmålet om eigedomsretten eller bruksretten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

til bnr. 3 ved Instevatnet, og til beiteretten for gnr. 21 bnr. 3 i Herdalen si utmark.

det vart så tillyst nytt jordskiftemöte på Herdalen den 19. juni 1967 kl. 1130. Partane godtok slik varslingsmåte. Ordföraren i Stranda vil også verte innkalla til dette mötet, slik at ein kan få dröfte kva som skal gjerast med uutnytta veggrunn som der er opplyst at kommunen eig i skiftefeltet.

Kostnader:

---------- sum kr. 152,40

Kostnadene vart forskottert slik:

Gustav Giskehaug	for 37/1	kr. 100,-
Knut O. Kjölås	" 37/4	" 20,-
Peter C. Ous	" 22/1	" 32,40

Rettsboka vart opplest for dei same som var til stades ved opninga av mötet.

Saka vart deretter utsett.

Retten heva.

Herdalen den 8. mai 1967

Hans O. Vikhagen s. Erling Reite. s. O. Lade. s.

År 1967, den 19. juni vart jordskifterett atter sett på Herdalen, gnr. 37 i Stranda. Mötet vart halde i huset til Torvald Kjölås, eigar av bnr. 5.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans O. Vikhagen.

Jordskiftemenn: 1. Erling Reite, Vaksvik
2. Olaf Lade, Hellesylt.

Jordskiftelandmåler Helge Hovdenak assisterte jordskifteretten.

Sak nr. 10/1959, utsatt fra 8. mai 1967.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Tilstades var: Torvald Kjölås, Jens Herdal, Norvald Kjölås, Knut O. Kjölås, Karl Johan H. Ringstad, Johan P. Giske, Gustav Giskehaug, Peter C. Ous, Per Giskehaug. For Stranda kommune møtte ordförar Ole Helsem.

Rettsformannen ref. deretter frå forige möte.

Ordförar Helsem for Stranda kommune fekk deretter ordet. Han forklarte at Stranda kommune hadde overteke den gamle fylkesvegen over Ljöbrekka. Han viste dessutan til oreigningsskyn av 1939 vedk. grunn til riksvegen Stranda - Sunnylven. I fylgje dette skynet er nå kommunen eigar av uutnytta veggrunn, i Herdal utmark. Han ville då setje fram krav om at det av denne veggrunnen vert lagt så mykje til den gamle fylkesvegen, at denne kunne opparbeidast med inn til 5 m köyrebane.

Når det galdt istandsetting, med evnt. utviding av den noverande vegen, så kunne han ikkje nå uttale seg sikkert om kva tid dette kunne komme på tale,

Gustav Giskehaug uttalte seg mot ei slik ordning av dette vegspörsmålet. Ein måtte då i alle tilfelle, mein te han, få ein lovnad frå kommunen om at vegen skulle opparbeidast innan ei bestemt tid. I motsatt fall, meinte han at det var betre at dette veggrunnspörsmålet låg som det hadde gjort.

Sidan forrige möte var der gjort nokre mindre korreksjoner av gamle grensemerker.

Som fylgje av dette var der då gjort nokre mindre omrekninger av planen. Desse vart synt på kartet.

Planen vart deretter gjennomgått og synt i marka.

Etter synfaringa fekk partane höve til på nytt å uttale seg om planen. Peter C. Ous og Knut O. Kjölås framheld at der var dårleg beitemark i deira planlagte teigar. K.J.H. Ringstad framheld som tidlegare at retten måtte sjå på boniteringa i hans skogteig.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Bortsett fra dette , kom der ikkje vesentlege merknader til planen.

Jordskifteretten tok deretter opp til behandling det påståtte beiteforhold mellom gnr. 21 bnr. 3 på Kjölås og gnr. 37, bnr. 6 på Herdalen.

Johan Giske for bnr. 6 opplyste at han hadde lite kjennskap til dette beitespörsmålet.

Gustav Giskehaug, eigar av 21/3 påsto at dette bruket hadde ein beiterett i Herdalen. For å få det greitt omkring denne beiteretten forlangte han at det vart lagt fram eit dokument (ein dom frå 1901). Gerhard Kjölås hadde fortalt at ein slik dom var avsagt vedk. dette beitetilhöve.

Torvald Kjölås bad også om ordet i denne saka. Han er eigar av 21/2 og 37/5. Han gjorde jordskifteretten kjent med desse dokumenta:

21. Odelstakst av 9. juli 1883 vedk. löbenr. 276 c (bnr. 6)

22. Odelsovertakst av 8. august 1883 vedk. löbenr. 276 c (bnr. 6)

23. Utskrift av utskiftningsforetning vedk. utmark til Kjölås m. fl. tgl. 11/4-1932. Torvald Kjölås framheld at dette beite-spörsmålet var opp og avgjort iflg. eit forlik som var inngått mellom bnr. 2 og 3 på Kjölås under utmarksutskiftninga der.

Jordskifteretten tok deretter opp til handsaming spörs-målet om korvidt gnr. 37, bnr. 3 var grunneigar eller bruksrett-havar til ein torvteig sör for Instevatnet , som bruket fekk utlagt i samband med utmarksjordskifte på Herdalen, tgl. 18/2-1920. Eigaren K.J.H. Ringstad har framsatt slik påstand:

Gnr. 37, bnr. 3 har fått utlagt ein teig til full eigedom sör for Instevatnet i 1920.

Gustav Giskehaug, eigar av gnr. 37, bnr. 1 framsette slik påstand:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Den teigen som 37/3 fekk utlagt sör for Instevatnet i 1920 er ein bruksrett.

Jordskifteretten sa slik

orskur.

Partane sine påstander er tilfört rettsboka framafor.

Jordskifteretten skal merke: I utskrift av utskiftnings-forretning over Herdalen tgl. 18/2 - 1920 står der side 21:"-- den bruksberettigede til myr --". Vidare går det fram av grense, skildringa og teigskildringa at den torvteigen som 37/3 har fått utlagt ligg i skogteigen til 37/1.

På grunnlag av dette har jordskifteretten funne det greit at den torvteigen som var utlagt til 37/3 i 1920 er ein bruksrett.

Slutning.

Gnr. 37, bnr 3 har bruksrett til torv i den teigen som vart utlagt sör for Instevatnet i 1920.
Orskuren er samröystes.
Verdien av det tvisten femner om er over kr. 500,-

Når det gjeld det uklåre beitetilhöve mellom 21/3 og 37/6 finn ikkje jordskifteretten å kunne ta standpunkt til dette spörsmålet för eigaren av 21/3 har fått tid på seg til å skaffe fram det dokument han vil ha framlagt(dom frå 1901). Etter den nye skifteplanen har 37/1, som også tilhöyrer Gustav Giskehaug, og 37/6 felles grense. Jordskifteretten ser det slik at eit vedtak om ein skifteplan kan gjennomförast endå om dette spörsmål ikkje er löyst.

Jordskifteretten tok så opp til dröfting dei innvendingar som var reist til den idag framlagte, reviderte, skifteplan. Etter at jordskifteretten har vurdert dei framsatte merknader, fann den at planen kan gjennomförast slik den no er synt for partane.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Vedtak:

Jordskifte over utmark til garden Herdalen, gnr. 37 i Stranda skal gjennomförast slik den var innlagt på kartet og synt for partane i rettsmöte på Herdalen den 19. juni 1967. Jordskifteretten tek atterhald om grensa mellom 37/1 og 37/6 dersom ei löysing av beitetilhöva mellom 21/3 og 37/6 skulle före til at det var praktisk med ei endring av denne grensa.

Dei planlagte grenselinene skal stikkast og avmerkast i marka. Skildring av dei nye grenselinene skal takast inn i rettsboka. Dette arbeidet overlet jordskifteretten til jordskiftefunksjonærar. Partane i saka skal syte for handlangarhjelp ved markarbeidet.

Spörsmål om gjerdehald, vegar, fiskerettar o.a. vil verte teke opp til handsaming av jordskifteretten i eit seinare möte.

Saka vart utsatt på ubestemt tid.

Kostnader:

----------Sum kr. 224,-

som vart forskottert av Gustav Giskehaug med kr. 124,-
og Peter C. Ous med " 100,-

Rettsboka vart opplest for desse som var tilstades: Norvald Kjölås, Gustav Giskehaug, Per Giskehaug, Peter C. Ous og Torvald Kjölås.

Retten heva.

Herdalen den 19. juni 1967

Hans O. Vikhagen s. Erling Reite s. O. Lade. s.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

År 1967, den 6.desember, vart jordskifterett sett på Herdalen, gnr. 37 i Stranda. Mötet vart halde i huset til Torvald Kjölås.

Rettens formann: Jordskiftedomar Hans O. Vikhagen.

Jordskiftemenn : Erling Reite, Vaksvik
Olav Lade, Hellesylt.

Jordskiftelandm. Helge Hovdehak assisterte jordskifteretten.

Sak nr. 10/1959, utsatt frå 19. juni 1967.

Saka gjeld: Jordskifte i utmarka til gnr. 37, Herdalen i Stranda.

Tilstades var: Frå Herdalen gnr. 37: Per Giskehaug,bnr 1, Peter C. Ous, 22/1, Karl Johan H. Ringstad for bnr. 3, Knut O. Kjölås for bnr. 4, Torvald Kjölås for bnr. 5, Norvald Kjölås for bnr. 7. Eigaren av bnr. 6 var varsla, men mötte ikkje.

Frå Röyr, gnr. 36: Jörgen Röyr for bnr 1.

Frå Ljöen, gnr. 93: Ingebrigt Ljöen for bnr. 1, og Ole Ljöen for bnr. 3, Edvard Overvold for gnr. 94, bnr.

Jordskifteretten tok deretter opp til dröfting med partane ymse spörsmål som laut avgjerast för denne saka kunne avsluttast. Dette arbeidet held også fram den 7. desember. Mötet vart då halde i huset til Peter Ous.

Den förste mötedagen var det serleg spörsmål om vegar, gjerdehald, bruksordning av fiske i Herdalsvatnet o.a. som vart dröfta.

Den 7. desember var det serleg spörsmålet om beiteretten til 21/3 som vart handsama.

Etter at der nå var lagt fram fleire dokument som vedrörte dette spörsmålet var der ikkje lenger nokor usemje om denne retten. Det var klårt at 21/3 etter si skylddeling dok. nr. 27 hadde ein beiterett på 37/5.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Av makeskiftebrevet av 1868 går der fram at 37/6 og 21/3 den gongen til saman skulle ha beiterett på 37/5 for tilsaman 3 kyr.

Ved utarbeiding av denne skifteplanen har 37/6 fått utlagt beite for i alt 3 kyr.

Denne beiteretten må difor nå delast med 21/3.

I dok. 22 i denne saka, er dåverande eigarar av 37/6 og 21/3 inne på spörsmålet om storleiken på beitet til 21/3. Der er då tale om ei ku.

Eigaren av 21/3 har framhalde at beiteretten må avlöysast anten i jord eller pengar.Han opplyste at jordskifteretten fekk avgjere kva måte retten skulle avlöysast på og kor stor den skulle vera.

Jordskifteretten dröfta vidare spörsmålet om ei hytte som Knut Kjölås har hatt ståande nord for Instevatnet. Han synte i den samanheng til semje med Stranda kommune av 14/8-1962. Her gjev Knut O. Kjölås grunn til omlegging av vegen over innmarka. Bnr. 4 skulle få desse verdiane på innmarka flytta til eit areal ved Instevatnet. Arealet skulle takast av kommunen sin utnytta veggrunn i utmarka på Herdalen. Jordskifteretten har ikkje funne å kunne ta dette spörsmålet opp i samband med jordskifte av utmarka, slik planen no er gjennomfört med sameigefelt ved Instevatnet. Stranda kommune må kunne erstatte veggrunnen på annan måte.

Rettsformannen opplyste deretter at jordskifteretten vil ta endeleg avgjerd i dei spörsmål som har vore dröfta på desse møte og at resultatet av avgjerdene vil verte inntekne i rettsboka og kunngjort på avsluttningsmötet den 8.desember kl. 1600.

Partane vart varsla til mötet.

Sidan siste möte i denne saka er dei nye grenselinjene stukne og avmerkt i marka i samsvar med den vedtekne skifteplan i i mötet den 19. juni 1967. Resultatet av dette arbeidet er inn-teke i rettsboka under kap. I,II, III.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

I

Grenseskildring.

Grense nr. 1 går ut frå Dalelva rett med retning omlag V ½ S til nedsatt stein (1) på vestsida av elva, vidare 88,8 m til nedsatt stein (2), 82,8 m til nedsatt stein (3), 113,0 m til nedsatt stein (4), og 84,9 m til kryss i stein (5) i yttergrensa for feltet.

Grense nr. 2 går ut frå Dalelva rett med retning SVtV ½V og 10,8 m til nedsatt stein (6), 56,6 m til nedsatt (7), 89,4 m til nedsatt stein (8), 81,6 m til nedsatt stein (9), 79,4 m til nedsatt stein (10), og vidare i same retning til yttergrensa for feltet.

Grense nr. 3 går ut fra Dalelva, rett med retning omlag SV t V til nedsatt stein (11), 4,4 m på vestsida av vegen, vidare 93,4 m til nedsatt stein (12), 219,4 m til nedsatt stein (13), 45,0 m til nedsatt stein (14), og vidare i same retning til yttergrensa for feltet.

Grense nr. 4 går ut fra Dalelva rett med retning NV tV½Vv 3,0 m til nedsatt stein (15), 30,0 m til kryss i stein (16), Her vinklar grensa og går rett med retning omlag NtV 35,1 m til eit punkt(17 A)der grensa vinklar og går rett med retning SVtV½V, 10,2 m til nedsatt stein (17 b), 86,1 m til nedsatt stein (18), 154 m til kors i stein (19), 87,1 m til nedsatt stein (20), 104,2 m til nedsatt stein (21), og vidare i same retning til yttergrensa for feltet.

Grense nr. 5 går ut frå grensepunkt nr 17A i grense nr. 4 og går rett med retning NtV 12,9 m til nedsatt stein (22),37,7 m til nedsatt stein (23), omlag NtV 54,7 m til nedsatt stein (24) omlag NVtN½N 27,2 m til nedsatt stein (25), omlag NtV 19,8 m til nedsatt stein (26), Grensa går så vidare rett med retning omlag VSV 2,3 m til nedsatt stein (27), 75,9 m til nedsatt stein (28),

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

på vestsida av vegen, 105,9 m til nedsatt stein (29), 105,6 m til nedsatt stein (30), 121,8 m til nedsatt stein(31)og vidare i same retning til yttergrensa for feltet.

Grense nr. 6 går ut fra grensestein (26) rett med retning omlag NVtN ½N, 38,5 m til nedsatt stein (32), vidare omlag NNV 30,7 m til nedsatt stein (33), vidare NVtN ½N, 39,0 m til nedsatt stein (34A) vidare omlag NVtV½V 19,8 m til nedsatt stein(34 B) ved vegen og vidare etter den gamle innmarksgrensa til grensestein (35). Her vinklar grensa atter og går rett med retning omlag VtS ½S, 87,2 m til nedsatt stein (36), 117,3 m til nedsatt stein (37), 120,3 m til nedsatt stein (38), 126,0 m til kryss i jordfast stein (39), og vidare i same retning til yttergrensa for feltet.

Grense nr. 7 går ut frå innmarksgrensa rett med retning omlag VSV 1 m til nedsatt stein (40), 134,6 m til nedsatt stein (41), 137,6 m til nedsatt stein (42), 135,1 m til nedsatt stein (43A)og vidare i same retning til yttergrensa.

Grense nr. 8 går ut frå kryss i jordfast stein (43 B) i innmarksgrensa for 37/1 med retning omlag NTA, 32,0 m til kryss i jordfast stein (44), Her vinklar grensa og går vidare med retning omlag N½A 77,5 m til nedsatt stein (45). Vidare 1,8 m til eit punkt der grensa vinkler og går rett med retning omlag V½N 2,7 m til nedsatt stein (46), 66,0 m til nedsatt stein (47) 43,3 m til nedsatt stein (48), og vidare i same retning til yttergrensa for feltet.

Grense nr. 9 går ut fra kryss i jordfast stein (49) i grensa mellom 37/2 og 37/3 rett med retning omlag V, 63,5 m til nedsatt stein (50), (188 m) til kryss i berg (51) og vidare omlag 6 m til yttergrensa.

Grense nr 10 går ut frå Dalelva rett, med retning omlag

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

AtS½S ca. (20 m) til nedsatt stein (52), 88,9 m til nedsatt stein (53), 50,3 m til nedsatt stein (54), og vidare i same retning 200 m til yttergrensa pkt.(118) for feltet.

Grense nr. 11 går ut frå Dalelva rett, med retning omlag SA, 20 m til nedsatt stein (55), 66,4 m til kryss i berg(56), 40,0 m til kryss i jordfast stein (57), 43,0 m til kryss i berg (58), og vidare i same retning til yttergrensa.

Grense nr 12 går ut fra endepunktet av innmarksgrensa mellom 37/1 og 37/4, rett med retning omlag Sa ½A til kors i jordfast (59), 126,5 m til kors i jordfast stein (60), og vidare i same retnin g til grense nr. 13.

Grense nr. 13 går som innlagt på utskiftningskart av 1915 og i samsvar med utskiftningsforretning slutta 20. september 1919.

II

Yttergrenser

for den del av jordskiftefeltet som er delt til full eigedom.

Yttergrensa går ut frå grensepunkt (107) rettmed retning omlag VtS (150 m) til kryss i jordfast stein(108) og 93,0 m til nedsatt stein (109). Grensa går vidare rett med retning omlag VtN, 34,9 m til kryss i stein (110) på vestsida av vegen, vidare rett med retning omlag NNV til ende av steingard(111) og vidare etter denne omlag NNV til djupålen(112) av elva.

Grensa går så vidare nordover etter djupålen av elva like til Herdalsvatnet og går, som innteikna på kartet, i rett line over dette til garende (113). Grensa går så vidare vestover etter gjerde og sidan etter Skuleskregjelet eller Lavrencegjelet til ; pkt. (114) som ligg ca. 20 m nord for kryss i fjell. Her vinklar grensa og går med retning omlag S½A ca. 20 m til kryss i fjell (115), Grensa går så videre rett med retning omlag S½V ca. 690 m til kryss i fjell (116), vinklar atter her og går rett med retning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

omlag SSV, 555 m til kryss i jordfast stein (117), Grensa vinkler atter her og går rett med retning omlag StA½A, 1075 m til kryss i jordfast stein (5) i grense nr. 1. Vidare er grense nr. 1 og nr. 10 yttergrense for feltet austover til grenspkt. (118). Grensa vinklar så atter her og går rett, med retning omlag N½A , 1965 m til grensepunkt (107), som var utgangspunktet ved skildringa av denne yttergrensa.

Alle grensesteiner, nedsatt i samband med denne saka er innhogd med kryss.

Oppgjevne avstander er horisontale mål og kompassretningane ref. seg til sant nord.

III

Skildring av teigane i utmarka.

Gnr. 37, bnr. 1, skm. 0,81 Sofie Giskehaug har fått utlagt 3 teigar.

Teig nr. 1, grensar i norvest og for ein del noraust til til grense nr. 4, i aust til del av Dalelva, i sydaust til grense nr 3 og i sydvest til del av yttergrensa.

Teig nr. 2, Stölselvteigen, grensar i nord og for ein del i aust til grense nr. 8. Vidare grensar den i aust til innmarksgrensa for eigen innmark. I syd grensar teigen til grense nr. 7 og i sydvest og nordvest til del av yttergrensa.

Teig nr. 3, grensar i nordaust til grense nr 12, i syd til del av grense nr. 13 og i vest til eiga innmark.

Gnr. 37, bnr. 3, skm. 0,16, eigar Karl Johan H. Ringstad har fått utlagt ein teig i jordskiftefeltet.

Teigen grensar i nord til grense nr. 9, i aust til eiga innmark, i syd til del av grense nr. 8 og i vest til del av yttergrensa.

Gnr. 37, bnr. 4, skm. 0,54, eigar Knut O. Kjölås har fått

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

utlagt 3 teiger.

Teig nr. 1 grensar i nordvest til grense nr. 3, i aust til del av Dalelva, i sydaust til grense nr. 2 og i sydvest til del av yttergrensa.

Teig nr 2 grensar i nordaust til grense nr. 11, i aust til del av yttergrensa, i syd til grense nr. 10 og i vest til del av Dalelva.

Teig nr. 3 grensar i nordvest til del av yttergrensa mot nabogarden Röyr, i aust til del av yttergrensa for feltet, i sydvest til grense nr. 12 og del av grense nr. 13. I vest grensar så teigen til eiga innmark.

I denne teigen er utlagt eit felles grustak på 1,2 dekar.

Gnr. 37, bnr. 5, skm 0,44 , eigar Torvald Kjölås har fått utlagt 2 teiger.

Teig nr. 1 grensar i nordvest til grense nr. 2, i aust til del av Dalelva, i syd til grense nr. 1, og i sydvest til del av yttergrensa mot fjellet.

Teig nr. 2 grensar i nordvest og nordaust til grense nr. 6, i sydaust til grense nr. 5 og i sydvest til del av yttergrensa mot fjellet.

Gnr. 37, bnr. 6, skm. 0,37, eigar Janne Giske har fått utlagt ein teig.

Teigen grensar i aust til del av yttergrensa mot fjellet i sydvest til grense nr. 11 i vest til del av Dalelva og eiga innmark og i nord til grense nr. 13.

Gnr. 37, bnr. 7, skm. 0,26, eigar Norvald Kjölås, har fått utlagt ein teig i utmarka.

Teigen grensar i nordvest til grense nr. 7,i aust til eiga innmark, i sydaust til grense nr. 6 og i sydvest til del av yttergrensa.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Gnr. 37, bnr. 2, skm. 0,65, eigar Peter Ous, nå i matrikkelen samanslege med gnr. 22, bnr. 1, har fått utlagt 2 teigar.

Teig nr. 1, Nonselvteigen, grensar i nordvest og nordaust til grense nr. 5. i sydaust til grense nr. 4 og i sydvest til del av yttergrensa mot fjellet.

Teig nr. 2 grenser i nord til del av yttergrensa mot nabogarden Röyr, i aust til brukets eiga innmark, i syd til grense nr. 9 og i vest til del av yttergrensa mot fjellet.

IV

Jordskiftets omfang.

Ved dette jordskiftet er dei framafor skildra teigane utlagt til full eigedom. Eit område omkring Instevatnet ligg derimot i fullt sameige. Dette område grensar i nord til grense nr. 1 og nr. 10 og i aust syd og vest til nabogarden Ljöen.

Dei bruk på Herdalen som för jordskifte hadde skogteigar i området, har fått kompensasjon for skogsverdien ved utrekning av dei nye teigane i det feltet som er skift til full eigedom.

Eigedomstilhöva i sameiget er slik:

Gnr.	37,	bnr.	1	eig	25 %
"	22	"	1	"	25 % (det tidlegare bnr. 2 på Herdalen)
"	37	"	4	"	16,8%
"	37	"	5	"	18,2%
"	37	"	6	"	6,8%
"	37	"	7	"	8,2%

V

Vegar.

Veg nr. 1, den gamle fylkesvegen frå innmarksgrensa og til yttergrensa på Ljöbrekka.

Denne vegen er Stranda Kommune sin eigedom. I samband

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

med stikking av ny riksveg gjennom Herdalen har Stranda kommune betalt for ein del veggrunn i utmarka som dei ikkje har nytta. Stranda kommune v/ordföraren har i forrige möte i denne saka framsett forslag om at kommunen, som kompensasjon for denne veggrunnen, skal ha höve til å opparbeide veg nr. 1 med köyrebane på inntil 5 m og med naudsynt oppretting...

Jordskifteretten har bestemt at veg nr. 1 skal oppretthaldast og skal kunne opparbeidast med kjörebane på 5 m. Vegen skal kunne rettast ut der det er naudsynt. Dersom ikkje Stranda kommune gjer noko tiltak til å gjera vegen farbar, skal den eller dei av Herdalseigarane som har interesse av det kunne reparere vegen slik dei finn det tenleg.

Bnr. 4 skal ha rett til framkomst frå sin teig på austsida av Dalelva over bnr. 1 og bnr. 5 fram til veg nr. 1 og vidare over bnr. 6 sin inn- og utmarksteig ned til riksvegen heimom tunnelinnslaget.

Ellers i skiftefeltet gjeld den regelen at eigar, som ikkje med rimeligheit kan kome fram over eigen teig, skal ha höve til å kome fram med skogsvyrkje over annan eigars grunn.

VI

Gjerdehald.

Jordskifteretten har ikkje funne det tenleg å påleggje gjerdeplikt i skiftefeltet, bortsett frå grensa mot Röyr og grensa mellom inn og utmark. Dette gjerdehalet skal framleis vere slik slik som fastsatt i jordskifte på Herdalen, avslutta 20. september 1919.

VII

Dalelva.

Den delen av Dalelva, som renn gjennom skiftefeltet er sameige mellom bruka på Herdalen etter same hövetal som under kap. IV.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

VIII

Ordning av fiske mellom gardane Röyr og Herdalen.

Retten til fiske i Herdalsvatnet og den del av elva som er grense mellom gardane er felles for Röyr og Herdalen.

Når det gjeld bortleige av fiskerett (stangfiske frå land) kan garden Röyr leige bort der dei eig grunn som stöyter til vassdraget, og garden Herdalen leig bort der dei stöyter til vassdraget. Eigarane på Röyr og bnr. 1-7 på Herdalen, kan fiske frå båt over heile Herdalsvatnet.

IX

Fiske i Dalelva og Instevatnet.

Retten til fiske i Dalelva og Instevatnet er felles for bnr. 1-7 på Herdalen og skal delast etter skyld.

X

Jakt.

Retten til jakt og fangst er felles som för og skal delast etter skyld.

XI

Standskog.

Eigarane kan hogge skog i sine gamle teigar i 3 år rekna frå den tid denne saka vert sett i kraft. Etter den tid tilfell all attståande skog den nye eigaren.

XII

Avlöysing av beiteretten.

til gnr. 21, bnr. 3.

Den beiteretten som 21/3 opprinneleg hadde saman med 37/6 er ved planutrekninga utlagt saman med teigen til 37/6. Denne beiteretten skal avlöysast i pengar. Verdien av denne retten har jordskifteretten sett til kr. 500,-. Denne summen skal eigaren av 37/6 betale til eigaren av 21/3. Pengane skal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

vere betalt innan 1 år etter at saka vert sett ikraft.

XIII

Skylddeling.

Eigaren av gnr. 37, bnr. 4 har framsett krav om skyld-- deling av ein parsell som skal nyttast til hyttetomt. Tomta har eit areal på omlag 0,75 dekar. Jordskifteretten finn at frådelinga av parsellen ikkje har noko å seia for skifteplanen. Skylddeling skal haldast.

Parsellen ligg på austsida av Dalelva i brukets teig nr. 2 og er innlagt på jordskiftekartet.

Grensa for parsellen: Frå nedsatt stein(124) i vestre hjörne av tomta går grensa med retning NA½A 29,4 m til nedsatt stein (125), herfrå med retning SSA 30,6 m til nedsatt stein (126) vidare med retning SV 26,4 m til nedsatt stein (127) og så med retning NVtN 33,9 m til nedsatt stein (124). Parsellen skal ha bruksrett til veg over hovedbrukets teig nr. 2 og 1 fram til veg nr. 1 omlag slik som innteikna på kartet.

Hovedbruket har ei skyld på 0,54 mark. Skylda for parsellen vart bestemt til 1 öre utan frådrag i skylda på hovedbruket. Parsellen har fått bruksnamnet "Fjellro" og får matrikkelbetegnelsen gnr. 37, bnr. 13

Nytt hopehav er ikkje stifta. Eventuelt gjerdhald kviler på parsellen.

XIV

Ymse.

1. Hytte i felles utmark.

Knut O. Kjölås eig ei hytte som står i felles utmark heimom Instevatnet. Knut O. Kjölås skal få ha denne hytta ståande. Han får fritt disponera nödvendig grunn til å kunne nytte hytte og uthus.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Ved eventuelt sal av hytta skal sameigarane byksle bort til kjöparen nödvendig grunn kring hytta og uthus. Det krevs 2/3 fleirtal av sameigarandelar når det skal avgjerast kven som kan få byksla.

2. Torvteigar i sameiestrekninga kring Instevatnet.

Ved utskiftningsforretning slutta 20/9-1919 fekk bnr. 2,3,4, 6 og 7 utlagt torvteigar i skogteigane til 1 og 5 medan bnr. 1 og 5 hadde torv i eigen teig. Desse bruksrettane skal stå ved lag som för så langt dei ikkje er til hinder for felles tiltak av noko slag.

3. Dokument som er framlagt for jordskifteretten i denne saka.

Dok nr. 24. Utskrift av utskiftningsforretning på Herdalen, slutta 20/9- 1919.

Dok nr. 25. Skjöde, datert 4.april 1885.

Dok nr. 26. Utskrift av auktionsskjöde dat.17. juni 1882.

Dok nr. 27. Utskrift av skyldsætningsforretning, tgl. 3.juli 1869, vedk. gnr. 21, bnr. 3.

Dok nr.28[a]. Fotostatkopi av pantebok vedk. beitesak på Herdalen, 8.juni 1901.

Dok nr.28[b]. Skjöde tinglyst 25. april 1885.

Dok nr. 29. Utskrift av skylddeling, tgl. 12/7- 1878, vedk. gnr. 37 bnr. 3.

Dok nr. 30. Brev frå K.J.H. Ringstad, dat. 5/10- 1967.

Dok nr. 31. Skjöte, dat. 4. oktober 1864.

Dok nr. 32. Div.dok vedk. vegar på Herdalen, framlagt av Stranda kommune.

Dok nr. 33. Notat frå Torvald Kjölås.

Dok nr. 34. Brev frå Knut O. Kjölås, dat. 28/8-1967.

Dok nr. 35. Brev frå K.J.H. Ringstad, dat. 14/6-1967.

Dok nr. 36. Mötebok for Herdalen jakt- og fiskelag.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

4. Grustak.

Til private vegar for bnr. 1-7 på innmarka er det utlagt bruksrett til veggrus i utmarksteigen til bnr. 4 ved riksvegen. Bruksretten er avgrensa slik: Sörvestre hjörne av grustaket ligg ved austre kant av riksvegen 125 m nord for brua over Dalelva, målt langs vegkanten. Grustaket er 40 m målt langs riksvegen og 30 m breitt målt vinkelrett på vegen frå vegkanten.

5. Tinglyst utskrift av saka og kopi av kartet skal ligge på bnr. 4. Utskrift og kart eig partane ilag.

XV

Kostnader.

Jordskiftemann Reite 3 dagar	kr.120,-	
kostpengar	" 60,-	
skyss	" 36,20	kr. 216,20
Jordskiftemann Lade 3 dagar	kr.120,-	
kostpengar	" 60,-	
skyss	" 40,40	" 220,40
Tinglysing		" 230,-
Innbinding av utskrift		" 20,-
Formannen porto, tlf, skyss		" 12,80
Landm. Hovdenak, tlf.		" 10,25
		kr. 709,65
Handlangarhjelp iflg. liste		" 406,-
Knut O. Kjölås tlf		" 3,-
Tidlegare möte		" 994,50
Tilsammen		kr.2113,15

som jordskifteretten har fordelt slik:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/100447/58
Uthentet 2025-02-19 12:42

Gnr/bnr	Eigar	Pålagt	Forskott	Skuldig
36/1	Olav Röyr	40,-	21,-	19,-
36/2 Og 3	Jens Arne K. Habostad	40,-		40,-
37/1 21/3	Sofie Giskehaug	504,-	326,-	178,-
22/1	Peter C. Ous	427,-	344,40	82,60
37/3	Karl Johan H. Ringstad	50,-	10,-	40,-
37/4	Knut O. Kjölås	380,-	321,-	59,-
37/5	Torvald Kjölås	343,-	141,60	201,40
37/6	Janne Giske	159,-	135,-	24,-
37/7	Norvald Kjölås	170,15	104,50	65,65
		2113,15	1403,50	709,65

Kostnadene vart betalt.

XVI

Ikraftsetjing

Jordskifte over Herdalen, gnr. 37, i Stranda vert sett ikraft 8. februar 1968.

XVII.

Kunngjø ring.

Saka vart kunngjort 8. desember 1967 på Ous, gnr. 22 bnr. 1 ved opplesing av rettsboka. Partane var fø reåt gjort kjent med tid og stad for kunngjeringa. Tilstades ved kunngjeringa var: Per Giskehaug, Peter C. Ous, Torvald Kjölås, Norvald Kjölås, Karl Johan H. Ringstad og Knut O. Kjölås.

Rettens formann gjorde greie for reglane om anke og viste til §§ 59,61,62,64,66,67,69,70 og 102.

Saka slutt.

Retten heva. Stranda den 8/12-1967

Hans O. Vikhagen Erling Reite Olaf Lade.

s. s. s.

Rett avskrift: Hans Ö. Vikhagen

Kartverket

LEGAL EIGEDOMSMEKLING AS AVD. ÅLESUND
V/ESPEN SKARBØ
NOTENESGATA 12
6002 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 48-0007/25
Vår referanse: 3681784/25782237
Bestilling: C3 2025-02-19 (5) 120

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100447	58	31.1.1968	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	21	3	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/101153/58
Uthentet 2025-02-19 12:41

22 FEB 82 01153
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

A V T A L E.

DAGBOKFØRT
03 SEP 79 00137
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Stranda Komm. Elektrisitetsverk og underteikna grunneigarar på Herdal har idag inngått fylgjande avtale om grunnrettar for ei 22 kV linje Herdal - Ljøen som vil gå over felles utmark.

I samsvar med linjeprofil av mars 1977,mrk. J.S., og i samsvar med dei ynskje som vart protokollert på grunneigarmøte den 11.03.-1978,får Stranda Komm. Elektrisitetsverk løyve til å bygge og drive ei 22 kV linje, samt kunne foreta det vedlikehalds- og fornyingsarbeid som vert turvande for å halde linja i drifts-messig stand til kvar tid.

Ryddningsbeltet og byggeforbudsbeltet vert sett til 7,5 mtr. på kvar side av senterlinja.

Som vederlag for ulempene med linja tek Stranda Komm. Elektrisitetsverk på seg å koste og føre opp ein fordelingstransformator i linja ved Instevatnet. Dette dersom det seinare skal verte utlagt hyttefelt og oppført hytter i området.
Eventuell straumlevering vert etter den til kvar tid gjeldande straumleveringsvilkår.

Dersom linja vert nedlagt fell grunnrettane vekk.

Stranda, 14. mars 1978.

For grunneigarane.	Gnr.	Bnr.	
Per Eiskeland	37	1	
Anlaug Ons Kalvø	~~37~~	~~5~~	22-1 A. Ons Kalvø
Jørgen Kjølås	37	5	
Janne Grake	37	6	
Knut Kjølås	37	7	Stranda Komm. Elektrisitetsverk.
Hans Kringstad	37	3	Ivar Berge.
~~For Arnfinn Kjølås~~	~~37~~	~~4~~	
Oddleiv Kjølås	37	4	

Kartverket

LEGAL EIGEDOMSMEKLING AS AVD. ÅLESUND
V/ESPEN SKARBØ
NOTENESGATA 12
6002 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 48-0007/25
Vår referanse: 3681785/25782242
Bestilling: C3 2025-02-19 (5) 118

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101153	58	22.2.1982	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	22	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2020 – 2032

ROS-analyse

Framlegg 12.03.2020

Til å vere stoit av

Innhald

Innleiing 3
Generell skildring av Stranda kommune 3
Naturbasert risiko 4
Risiko for verksemder 20
Sårbare objekt 25
Beredskapstiltak 30
Vurdering av risiko og sårbarheit 31
Konsekvensar for arealdelen 33
Vedlegg 37

Innleiing

Det er auka fokus på samfunnstryggleik. Plan- og bygningslova (pbl.) § 3-1 h) slår fast at planlegginga skal fremje samfunnstryggleik ved førebyggje risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdiar mv. Jamfør pbl. § 4-3 er det krav om risiko og sårbarheits analyse (ROS-analyse) ved utarbeiding av planar for utbyggingsformål.

ROS-analysen skal utarbeidast i samband med arbeidet av arealdelen og skal gjelde for heile kommunen. Den vil vere ei grovanalyse på overordna nivå, der meir detaljerte undersøkingar må utførast ved regulering/tiltak.

Risiko er uttrykk for fare som uønskte hendingar representerer for menneskjer, miljø, økonomiske og materielle verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Sårbarheit er eit resultat av sannsynlegheit (frekvensen) for og konsekvensar av uønskte hendingar.

Sentrale punkt i ROS-analysa vil vere:

- Grovananlyse/kartlegging for å prøve å unngå utbygging/aktivitet der risikoen er for stor
- Grovanalyse/kartlegging av risiko for eksisterande busetnad, verksemder og aktivitetsområde
- Nærare vurdering/krav om gransking for eventuelt nye utbyggingsområde som grovanalysa ikkje gjev tilstrekkeleg avklaring for
- Vurdere auka risiko og sårbarheit som fylgje av planlagde tiltak

ROS-analysa blir delt inn i naturbasert risiko, verksemd og infrastruktur risiko, sårbare objekt og beredskap i Stranda kommune.

Generell skildring av Stranda kommune

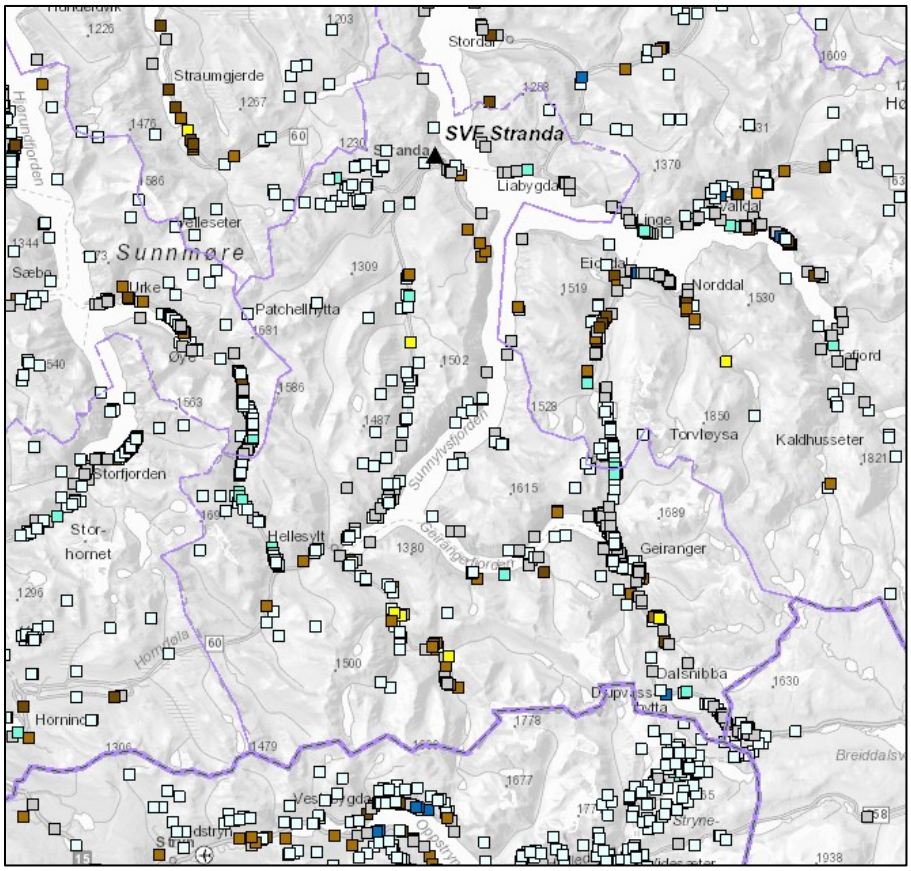
Store delar av kommunen har potensiell skredfare, dette gjeld steinsprang, snøskred, jord- og flaumskred og ustabile fjellområde. Det er etablert varslingssystem for evakuering ved fjellskred. Areal langs fjordane ligg under marin grense, og spesielt fjordbotnane der det er størst befolkningskonsentrasjon kan ha potensial for ustabil grunn. Det er fleire vassdrag i kommunen, som med auka og hyppigare

nedbør kan føre til auka fare for flaum. Også auka utbygging med meir harde flater kan føre til auka fare for flaum og flaumskader.
Stranda kommune er ein viktig turistkommune, med mange besøkande som kjem via sjø og veg. Ulykker kan gje store konsekvensar.
Det er utarbeidd Overordna ROS-analyse for Stranda kommune frå 2018. ROS-analysen til arealdelen baserer seg på Overordna ROS-analysen for Stranda kommune når det gjeld arealbruk.

Naturbasert risiko

Skred

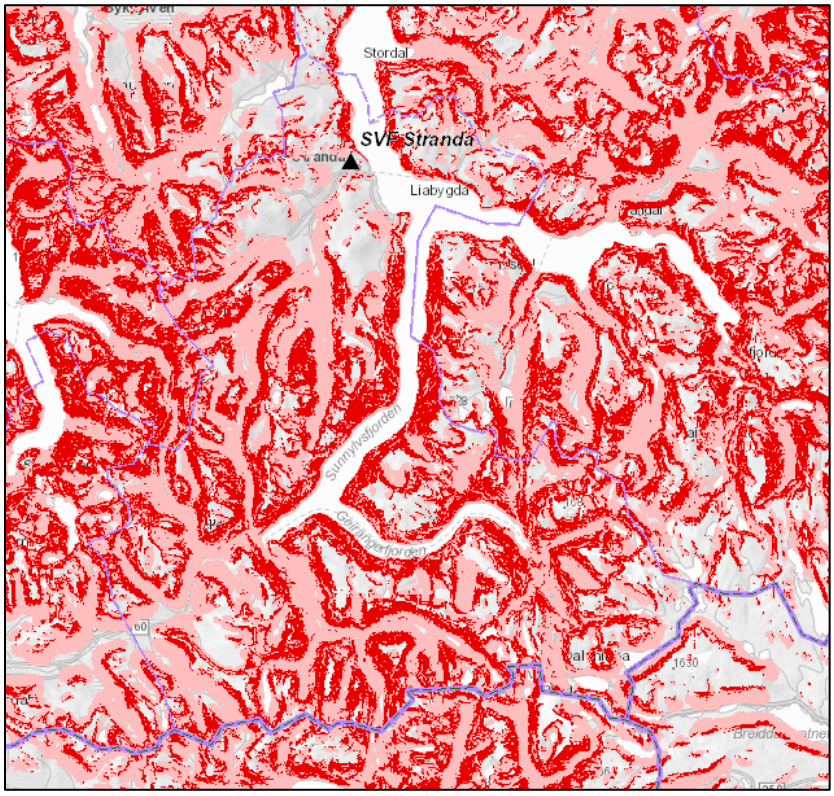
Etter sjekk i NVE Atlas er det registrert mange skredhendingar i kommunen, fordelt i heile kommunen.



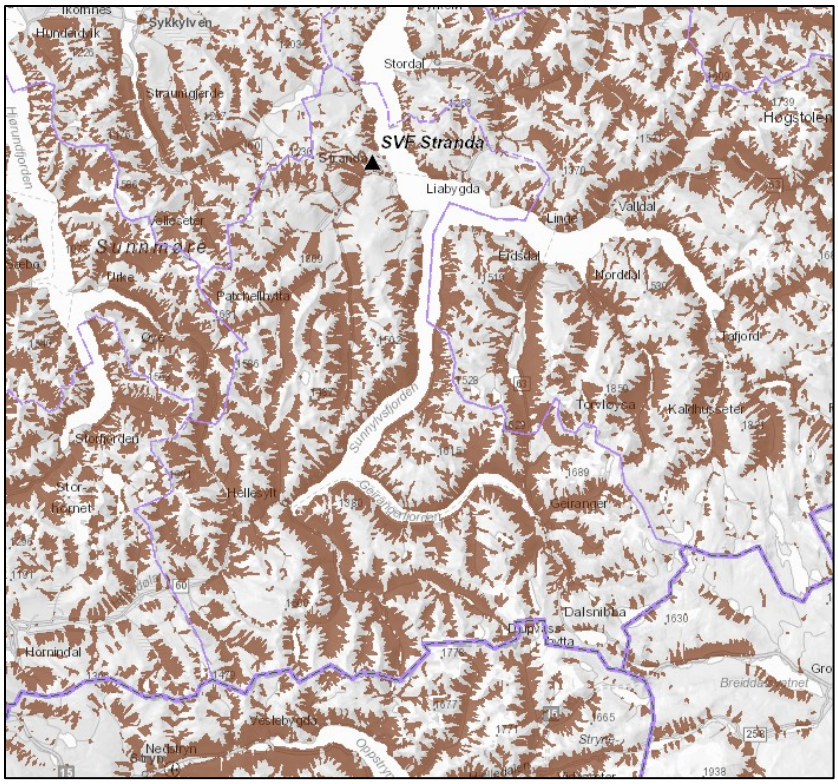
Figur. 1 Oversikt over skredhendingar Stranda kommune, markert med boksar. Kjelde NVE Atlas

Aktsemdskart for snø- og steinskred (NGI), aktsemdskart for jord- og flaumskred og aktsemdskart for snøskred syner at det for store delar av kommunen er potensiell skredfare for både bygde og framtidige utbyggingsområde, i tillegg til viktige vegstrekningar. Desse områda inngår i omsynssoner i kartdelen

til arealdelen, med krav om kartlegging av skredfare i samband med regulering/tiltak.



Figur. 2 Oversikt over aktsemdsområde snøskred, synt med raud markering. Kjelde NVE Atlas

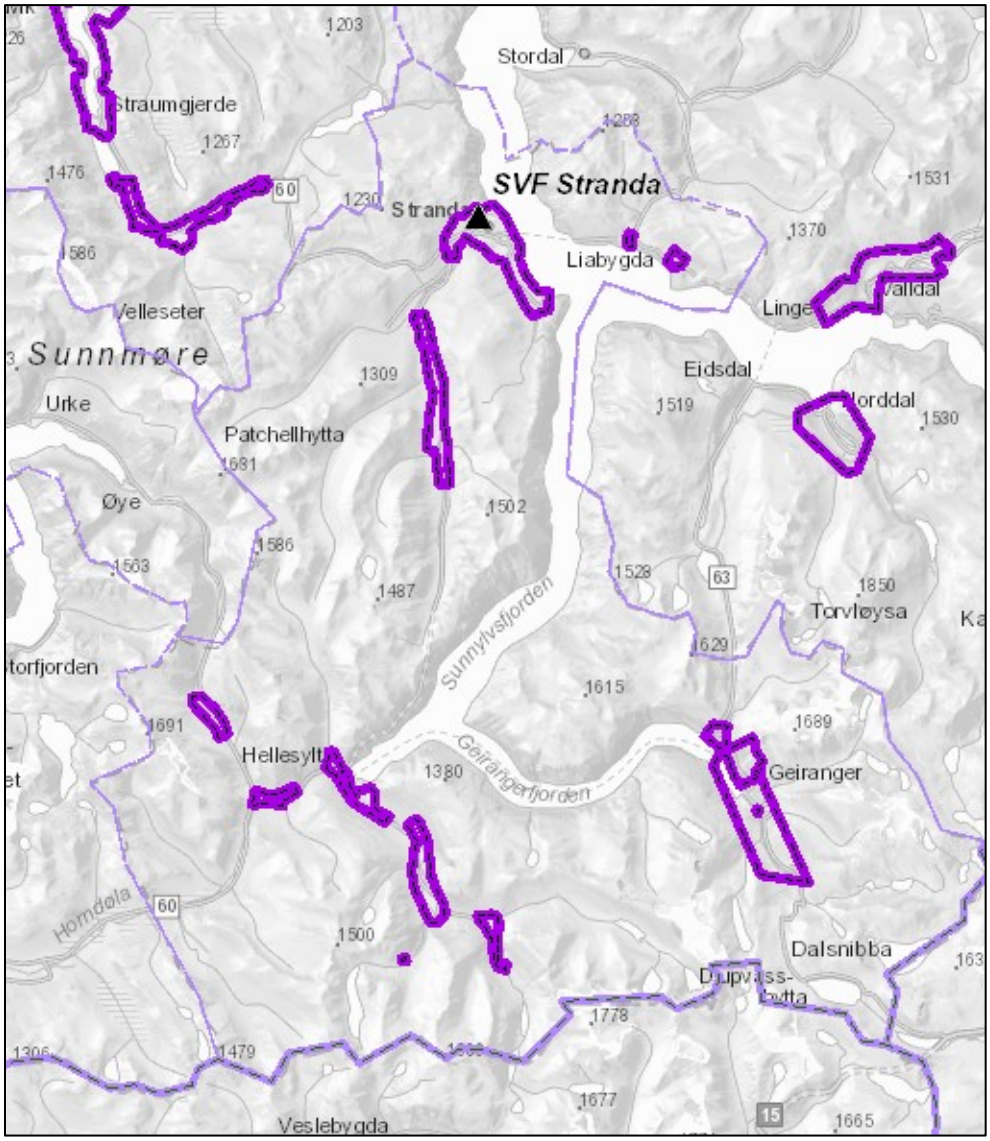


Figur. 3 Oversikt over aktsemdsområde jord- og flaumskred, synt med brun markering. Kjelde NVE Atlas

NVE har stått for kartlegging av skredfare i Stranda kommune, rapporten presenterer faresonekart for skred frå bratt terreng i Stranda kommune utført av NGI, og femnar om 12 større og mindre delområde. Delområda blir teke inn i plankartet med faresone, med føresegner for tryggleiksklasse. Gjennom faresonekarta er det avdekka mange område med skredfare der det ikkje kan byggjast i tryggleiksklasse S2 og S3. Dette gjeld innanfor alle kartlagde område, synt i figur 4. Utbyggingsområde er lagt utanom større område som har ikkje har tilstrekkeleg tryggleik mot naturfare.

Innanfor faresonekartlegginga er det avdekka eksisterande utbygging av tiltak med tryggleiksklasse S2 innanfor faresone med sannsyn 1/100 årleg sannsynlegheit, dette gjeld del av Grande, fleire stadar i Sunnylvsbygda; Storstein, Frøysa og Korsbrekke og på Hellesylt. Kva tiltak skal det leggjast opp til for desse?
Det er lagt inn/vidareført nokre utbyggingsområde innanfor kartlagt fareområde, dette gjeld Liasjøen, Stranda sentrum, Fivelstad, Hellesylt og Geiranger. Bortsett frå mindre areal ved Liasjøen, Stranda sentrum og Hellesylt kan planlagt utbygging innanfor område realiserast i samsvar med

arealplanen. I samband med regulering vert det detaljert vidare avklart kvar utbygging kan skje i desse områda.



Figur. 4 Oversikt over NVE si kartlegging av skred i bratt terreng, område med faresone etter TEK17. Kjelde NVE Atlas.

Det er gjennomført skredvurderingar i fleire områder i samband med regulering; Hevsdalen, Geiranger og Sunnylven (Hellesylt) og rassikring av både fv. 63 Korsmyra – Indreeide og fv. 60 Røyr – Herdalen. Øvst i Hevsdalen er det teke ut utbyggingsareal frå arealdelen på grunn av gjennomførte skredvurdering.

Fleire utbyggingsområde ligg innanfor aktsemdsområde for skred, både vidareførte og nye område. Alle utbyggingsområde har plankrav, og det må gjennomførast skredvurdering for dei områda som ligg innanfor aktsemdsområda.

I samband med skredfarekartlegginga i bratt terreng er det det også definert område med skog som har verknad for kartlagt skredfare. For skogsområde som har verknad for kartlagt skredfare, det vil gjelde areal innanfor skredfarekartlegging i bratt terreng, er det krav om nærare vurderingar i samband med skogsdrift for å unngå uheldige konsekvensar for nedanforliggande område i føresegnene.

Fjellskred

Flodbølgje som følgje av fjellskred frå Åkneset vil få konsekvensar for utbygging innanfor influensområde til flodbølgja. Åknes/Tafjord Beredskap IKS starta overvaking av Åknes i Stranda kommune og Hegguraksla i Norddal kommune, men det er drifta av NVE. Innbyggjarane vil bli varsla ved eit eventuelt fjellskred med påfølgjande flodbølgje. Det er modellert vertikale oppskyllingshøgde for fjellskred med sannsyn > 1/1000 og > 1/5000 for Åknes og Hegguraksla.

Tabell 1: Oversikt over oppskyllingshøgde for Åknes og Hegguraksla for tryggleiks klasse S2 (blå) og S3 (raud)

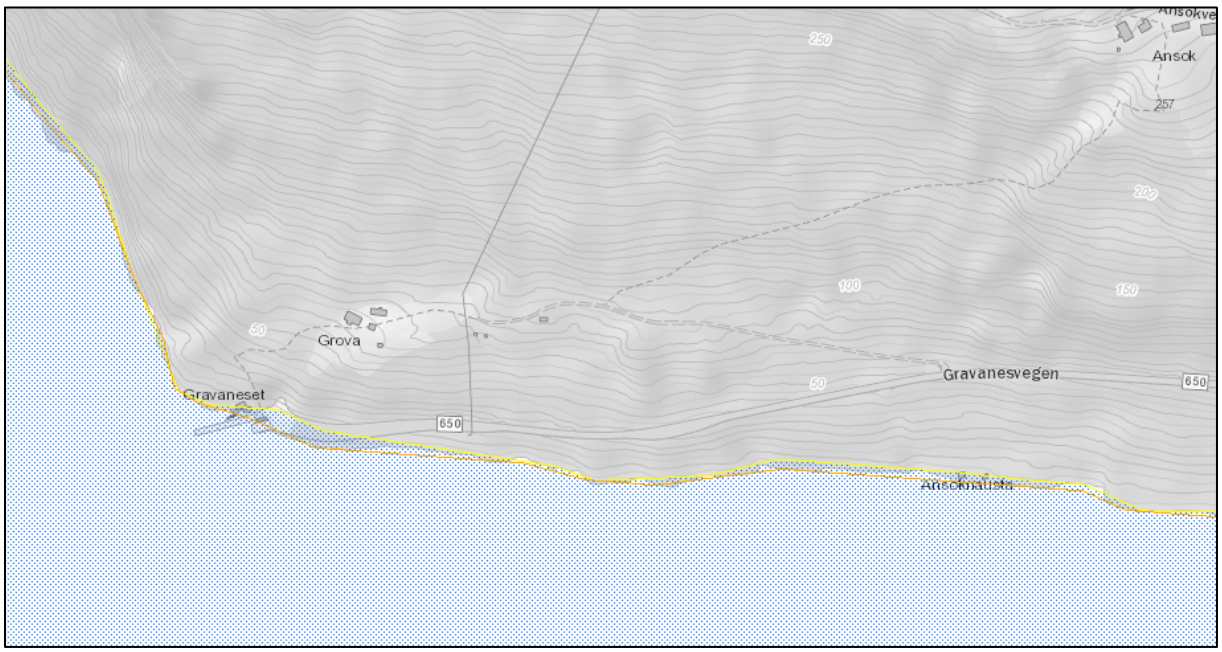
	Scenario			
Område	**Åknes 1C** 54 mill. m3	**Åknes 2B** 18 mill. m3	**Hegguraksla H3** 3,5 mill. m3	**Hegguraksla H2** 2 mill. m3
Årlig nominell sjans	1/5000-1/1000	>1/1000	1/5000-1/1000	>1/1000
Geiranger	70	30		
Hellesylt	85	35		
Stranda	7	4	2	

Det er fast sett i TEK17 § 7-4 kva tiltak som kan tillatast oppført i oppskyllingssona, på føresetnad at vilkåra a-e er oppfylt. Evakuerings soner er konkret vurdert i kvart bygdelag.

Samfunnsplanen legg opp til utvikling av kommunesenteret Stranda og bygdesentra Hellesylt, Geiranger og Liabygda. For Stranda sentrum og Hellesylt er det gjort avklaringar i høve flodbølgje av skred i gjeldande områdereguleringar. Desse områdeplanane skal gjelde før arealdelen. I Geiranger er det på gåande avklaringar for områdeplan Geiranger, som vil avklare tilhøve til flodbølgje av skred.
For alle områda er det lagt opp til å leggje nye utbyggingsformål utanfor oppskyllingshøgde for fjellskred. Det blir lagt inn nye bustadareal ovanfor oppskyllingshøgde for

fjellskred for alle delområda og Stranda sentrum. For Stranda sentrum legg arealdelen opp til å utvide areal for sentrumsfunksjonar ovanfor oppskyllingshøgda, og trekkje viktige samfunnsfunksjonar høgare opp. Satsinga på kommunesenteret Stranda og bygdesentra Hellesylt, Geiranger og Liabygda vil ikkje bli meir påverka av risiko og sårbarheit for flodbølgje.

Det vert ikkje lagt inn ny arealbruk i arealdelen innanfor influensområdet til flodbølgje som ikkje må liggje/eller ligg alt i strandsona, utover bustadformål Uksavika for eksisterande bustad og næringsformål. Det blir lagt inn nytt naustområde vest i Uksavika, men det blir redusert store areal for naust langs Helsem.
Det blir sett av areal til hamn for ferjekai i Liabygda, vidareføring av dagens bruk og det blir sett av nytt areal til hamn og areal til fritids- og turistformål som ligg delvis innanfor oppskyllingshøgda.
Kommunen legg opp til å styre utbyggingsareal vekk frå faresone for oppskyllingshøgda, men nokre tiltak kan ikkje flyttast utanfor faresona.



Figur. 5 Utsnitt av faresoner for fjellskred for Ovråneset.Kjelde NVE Atlas

Vurdering av ulike arealformål etter TEK17 § 7-4
Område som er utsett for flodbølgje femnar om følgjande formål (utanfor områdeplan Stranda sentrum, Hellesylt og plan under arbeid for Geiranger sentrum:

- Bustad (nytt areal)
- Hamn (nytt areal)
- Næring (vidareført areal)
- Naust/kraftverk (nytt og vidareført areal
- Småbåthamn (vidareført areal)
- LNF

Bustad
Tryggleiksklasse S2
Ligg innanfor aktsemdsområde skred og flaumfare.

Denne vurderinga gjeld to eksisterande bustadar i Uksavika.

Konsekvensar av byggjerestriksjonar/samfunnsmessig betydning
Det er bygd to bustadhus i området, eit ligg innanfor sone med sannsyn 1:100, det andre i sone med sannsyn 1:1000. Det er lagt inn i føresegnene til arealdelen at det ikkje kan byggjast fleire bustadar innanfor formålet.

Alternativt areal
Det er ledig regulert bustadareal i nærområdet, over flodbølgjefare.

Konklusjon bustad
Konsekvensane av byggjerestriksjonane er vurdert som store, skal dei handhevast må bygg innanfor sone 1:100 ikkje nyttast. Bustad må kunne nyttast vidare, og vedlikehaldast i flodbølgjeareal. Det er ikkje opna for fleire bueiningar i området enn det som er bygd.

Hamn

Eksisterande ferjekai - SHA_1
Tryggleiksklasse S2
Formålet ligg i aktsemdsområde for skred og innanfor flodbølgjefare.

Ikkje aktuelt å utvide areal til ferjekai.

Konsekvensar av byggjerestriksjonar/samfunnsmessig betydning
Ved skip til kai vil personar opphalde seg i kaiområdet ein periode for ombordstiging/avstiging. Personar som skal av skip vil raskt kome seg ut av oppskyllingssona. Må pårekne materielle skader på bygg og maskiner.

Ved flodbølgjefare vil skip bli teke ut av fjorden ved låg beredskap, for gul eller oransje beredskap. Det skal dermed ikkje opphalde seg personar på kaia i slikt tilfelle.

Alternativt areal
Finst ikkje tilgjengeleg areal utan flodbølgjefare.

Konklusjon ferjekai
Stor samfunnsnytte av fjordkryssing med ferje. Alternativt areal finst ikkje som ikkje ligg med flodbølgjefare.

Næringsareal Uksavika
Tryggleiksklasse S2
Formålet ligg i aktsemdsområde for skred, flaum og innanfor flodbølgjefare.

Eksisterande næringsområde og vidareført arealformål, ikkje aktuelt å utvide arealformålet.

Konsekvensar av byggjerestriksjonar/samfunnsmessig betydning
Personar som oppheld seg i området kjem seg raskt ut av område for flodbølgjefare. Må pårekne materielle skader på bygg og maskiner.

Alternativt areal
Ikkje tilgjengeleg næringsareal i dette området.

Konklusjon næring
Konsekvensane av byggerestriksjonane er vurdert som store, skal dei handhevast må bygg innanfor sone 1:100 ikkje nyttast. Næringsområdet må kunne nyttast vidare og vedlikehaldast. Det bør ikkje opnast for meir utbygging innanfor flodbølgjefare.

Naust BAB_12, kraftverk BAB_13-2 og eksisterande naust
Tryggleiksklasse S1
Nytt formål og eksisterande formål/naust.

Konsekvensar av byggjerestriksjonar/samfunnsmessig betydning
Det er lagt inn nytt formål til naust, det er teke ut naustformål langs Helsem. Eksisterande kraftverk ved Brune ligg innanfor flodbølgjefare. Bygga kan vedlikehaldast

innanfor rammene av TEK17. Byggjerestriksjonane knytt til flodbølgje vil ha mindre konsekvensar for desse bygga.

Alternativt areal
For naust er det naturleg at dei ligg ved fjorden, alternativt areal finst ikkje.

Konklusjon naust
Naust kan førast opp og vedlikehaldast.

Småbåthamn - Øykjeberget
Tryggleiksklasse S2

Femnar om eksisterande småbåthamn med molo. Plass til om lag 100 båtar, med gjestebrygge. Det er ikkje lagt inn utvidingsareal. Området ligg innanfor aktsemdsområde for ras.

Konsekvensar av byggjerestriksjonar/samfunnsmessig betydning
Konsekvens av tilbakeføring/byggerestriksjon vil vere at tilbodet vert avgrensa.
Ved flodbølgjefare vil båtar bli teke ut av fjorden ved låg beredskap, for gul eller oransje beredskap. Det vil vere kort veg å kome seg over fareområde for flodbølgje for både køyretøy og gåande, det skal dermed ikkje opphalde seg personar på kaia i slikt tilfelle. Må pårekne materielle skader på bygg og maskiner.

Alternativt areal
Alternativt areal utan fare for flodbølgje finst ikkje i området.

Konklusjon naust
Det finst ikkje tilgjengeleg areal utan flodbølgjefare. Samfunnsmessige konsekvensane av byggjerestriksjonar vert vurdert å vere store.

LNF – landbruk, natur og friluftsområde
Areal innanfor flodbølgjefare.
Tryggleiksklasse S1

Nødvendige bygg og anlegg som må ligg i strandsona, sjønært.

Konsekvensar av byggjerestriksjonar/samfunnsmessig betydning

Nødvendige bygg og anlegg som må liggje i strandsona må kunne førast opp. Må ha stor samfunnsmessig betyding. Må pårekne materielle skader på bygg.

Alternativt areal
Dersom bygg og anlegg har alternativt areal utanfor flodbølgjefare, kan det ikkje byggjast innanfor område med flodbølgjefare.

Konklusjon
Nødvendige bygg og anlegg som må liggje i strandkanten, innanfor flodbølgjefare, med tryggleiksklasse S1, med stor samfunnsnytte, kan førast opp.

Tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3
Det skal ikkje førast opp bygg og anlegg innanfor tryggleiksklasse S2 og S3 innanfor faresone fjellskred som ikkje er avklart i kommuneplanen sin arealdel.

Trafikk på fjorden
Skips- og båttrafikk i fjordsystema til Standa kommune med nabokommunar vil vere utsett som følgje av eventuelt fjellskred. Fjellskred i høgsesongen mai – september for fjordtrafikk vil gje store konsekvensar. Ved flodbølgjefare vil skip og båtar bli teke ut av fjorden ved låg beredskap, for gul eller oransje beredskap.

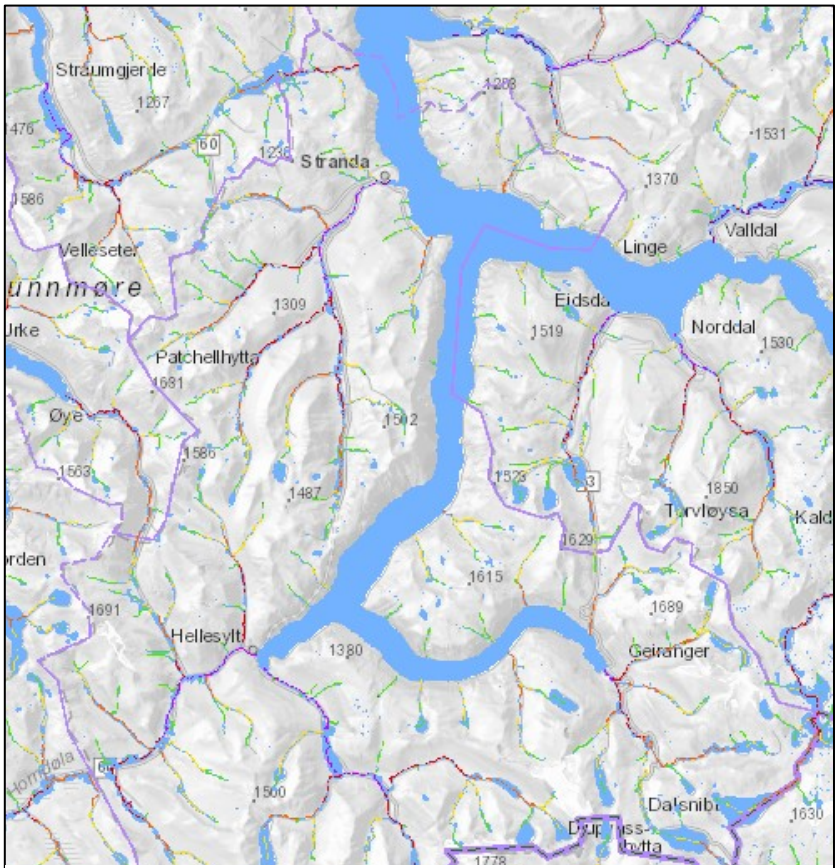
Flaum
Fare for flaum er hovudsakleg knytt til større vassdrag; Geiranger elva, Storelva i Stranda, Bygdaelva og Langedalselva i Sunnylven, samt større og mindre elver som brått kan flaume opp. Dei mest omfattande flaumane oppstår ofte i samband med mildvêr og snøsmelting i høgareliggande område saman med nedbør.
Flaum i tettstadar er aukande utfordring. Årsaka er samansett og knyt seg til mellom anna meir intensiv nedbør, utbyggingsmønster og utfordringar knytt til kapasitet på leidningsnettet for handtering av overflatevatn. Det ikkje registrert flaumproblem i bygdelaga Geiranger, Hellesylt og Liabygda. I Stranda sentrum er det gjennomført flaumførebygging i nedste del av Storelva, etter det er det ikkje registrert flaumproblem. Tilsvarande for Hellesylt sentrum.

Kommunen opnar for ny utbygging med potensial for auka risiko for flaum med påfølgjande skader nedstraums. Det er lagt opp til nye store utbyggingsområde i Hevsdalen og på Ringstad, som kan føre til auka risiko for flaum nedstraums. I samband med regulering av nye område må det gjennomførast ei overordna vurdering/kartlegging av desse områda, med eventuelle avbøtande tiltak.

For å redusere risiko for flaum blir det sett krav i føresegnene til arealdelen i høve regulering av utbyggingsområde. Dette vil gjelde:

- Krav til byggjegrense frå vassdrag
- Krav om vurdering av dryging av overflatevatn ved utbygging
- Krav om å setje av blågrøne korridorar
- Krav om kartlegging av flaumvegar
- Prosjektering av VA og overvatn
- Krav om vurdering av konsekvensar nedstraums av planlagt utbygging
- Krav om vurdering av naturbaserte løysingar (våtmark, bekkar, kunstige bekkar, basseng, grøne tak og veggar)
- Krav til eventuelle avbøtande tiltak

Tilstrekkeleg dimensjonering av VA-anlegg i kommunen vil variere kvar utbygging skjer. Dette bør avklarast i samband med overordna VA-plan. Stranda kommune var med å utarbeide Kommunalteknisk VA-norm Sunnmøre, den skal leggjast til grunn for prosjektering av VA-anlegg. Det er sett krav i føresegnene til arealdelen om forprosjektering av VA i samband med regulering. Stort sett er det kort veg til reinseanlegg for utbyggingsområda, med unntak av Hevsdalen.



Figur. 6 Oversikt over aktsemdsområde for flaum. Kjelde NVE.

Stranda kommune har 4 dammar som er klassifisert i NVE sitt register;

Buvatnet
Svartevatnet
Skura
Fausadalen

Alle dammane er forhaldsvis små og dambrot er vurdert for å vere lite sannsynleg sidan dei er bygd med låg høgde og det er god kontroll på lekkasje. Konsekvensar av eventuelt dambrot vert også vurdert som relativt liten på grunn av dammar med låg høgde.

Det må ikkje leggjast til rette for tiltak i tryggleiksklasse F3 innanfor fareområde for dambrot. Konsekvensane av ei eventuell uønskt hending vil verte for store.

NVE rettleiar 2/2011 vert lagt til grunn for byggjegrenser mot bekkar og elver. For bekker blir det tilrådd å nytte eit generelt byggjeforbod langs bekkar med på minst 20 m på kvar side for å dekkje potensiell flaumfare. Dette vil gjelde for alle bekkar, både med årsikker og ikkje årsikker nedbør, med nedbørsfelt inntil 20 km². At bekkar med ikkje årsikker vassføring blir teke med blir grunngjeve med at det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både intensitet og førekomst, jamfør Klimaprofil for Møre og Romsdal. I høve TEK17 § 7-2 skal avstand til erosjonsutsett elv eller bekk minst vere like stor som høgde på elvekanten, og ikkje under 20 m frå topp skrent mot elv, sjølv om høgda er mindre enn dette. Avstanden bør vere større der elvekanten består av lett eroderbare massar.

NVE sin rettleiar rår generelt til å nytte ei byggjegrense på mellom 50 – 100 på kvar side av elver med større nedbørsfelt enn 20 km² for dekkje område med potensiell flaumfare. I arealdelen vert det for elver med større nedbørsfelt enn 20 km² sett ei byggjegrense på 75 m for tiltak. Dette blir grunngjeve med:

- Stort sett alle elver har ligg i terreng som tilsei at flaumvatnet vil femne om mindre areal
- For elvemunningen med terreng som tilsei at flaumvatn vil femne om større areal er det gjennomført elveforebygging, og det er spreidd busetnad som blir råka (Bygdaelva)

- Det er gjennomført flaumsikring for fleire av vassdraga som kan vere utsett

Det vert i føresegnene opna for anna byggjegrense etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

Overvatn

Indre strok av Sunnmøre er det området i Møre og Romsdal med mest nedbør, jamfør normalnedbør 1971 – 2000. Prognoser om eit våtare og villare klima gje meir nedbør og større avrenning. Nedbøren er venta å auke med om lag 15 % i Møre og Romsdal, 5 % meir om vinter og vår, 20 % meir om sommaren og 15 % meir om hausten. Det er venta at periodar med kraftig nedbør aukar vesentleg både i intensitet og frekvens.

Tiltak for å redusere konsekvensar vil vere dryging og naturbaserte løysingar. Det bør leggjast til rette for å nytte mest mogleg naturbaserte løysingar, eksisterande vassvegar og drøyingsmoglegheiter, våtmark, myr og vatn. Dette vil blant anna vere økonomisk gunstig, relativt enkle å vedlikehalde og lette å sjekke. Det må takast vare på og utvikle blågrøne løysingar, vurdere krav om drøyingsanlegg, sikre opne elver og bekkar, unngå å leggje naturlege vassvegar i røyr og kulvertar, sikre flaumvegar. Dette vil vere gode grep i arealplanlegginga, og må sikrast ved planlegging av utbyggingsområde.

Ustabil grunn

Ein del av utbyggingsområda i kommunen ligg under marin grense, frå kote om lag 110 m i inste fjordane til om lag kote 80 m nordvest i Storfjorden. Det er ikkje kjent at det har vore hendingar med ustabil byggjegrunn på grunn av sjøavsetningar. Men generelt skal ein vere varsam i slike område, og konkrete vurderingar av byggjegrunn bør gjerast før tiltak vert sett i gang. Det er i føresegn sett krav om vurdering/dokumentasjon av byggjegrunn under marin grense ved tiltak/regulering.

Stormflo/havnivåstigning

Stormflo oppstår ved kombinasjon av springflo, vind som pressar sjø og bølgjer mot land og lågtrykk i atmosfæren. Stormflo vil kunne ramme hamneområde, bygg i strandsona; i hovudsak naust og fritidsbustadar. Kartverket har utarbeidd interaktiv side som syner havnivåendring og stormflo:

Tabell 2: Oversikt over havnivåstigning og stormflo for 20-års, 200-års og 1000-års returnivå. Kjelde Kartverket.

Anbefalte tall fra DSB	Høyder over NN2000
1000-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 3 i TEK10/17) med klimapåslag (ref. DSB)	265 cm
200-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 2 i TEK10/17) med klimapåslag (ref. DSB)	254 cm
20-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 1 i TEK10/17) med klimapåslag (ref. DSB)	237 cm

Bølgjepåverknad er ikkje inkludert i tala, og vind- og bølgjeforhold må derfor inkluderast i vurderinga av trygg byggehøgde. Ved regulering og nye tiltak må det takast omsyn til forventa havnivåstigning og stormflo problematikk. Det blir rådd til at tiltak og bygg som ikkje toler å bli oversvømt eller ikkje er dimensjonert for stormbølgjer blir etablert på kote 3,0 m eller høgare, referansenivå NN2000. Naust og fritidsbusetnad ved sjø (rorbu), til dømes, kan plasserast lågare, men då må delar av bygget tole å bli overfløymd og tole konsekvensar av stormflo (stormbølgjer). Det blir i føresegnene sett krav om høgde topp golv for ei ulike tryggleiksklassene for flaum, som tabell under.

Dersom bygg og konstruksjonar for tryggleiksklasse F1 og F2(rorbu) blir bygd lågare enn kote 3,0 m, skal dei tole å bli overfløymd av sjøvatn og dimensjonerast for å tole bølgjepåverknad. Ved vurdering av lokale vind- og bølgjepåverknad kan reell trygg kote for tiltak blir høgare enn minimumskrava under.

Tabell 1 Oppsett med tryggleiksklasse og høgde topp golv.

Tryggleiksklasse mot flaum	**Konsekvens**	**Årleg sannsyn**	**Høgde topp golv**
F1	Liten	1/20	Minst kote 2,5 m
F2 (Berre for fritidsbusetnad ved sjø, rorbu)	Middels	1/200	Minst kote 2,6 m
F2	Middels	1/200	Minst kote 3,0 m
F3	Stor	1/1000	Minst kote 3,0 m

Vind

Storm og orkanar har gjort ein del skade på bygningar og skog. Kommunen som bygningsmynde må presisere over for utbyggjarar og ved spørsmål elles, at forankring må gjerast i samsvar med byggforsk sine tilrådingar for vindlast i kommunen. Det er naturgjevne forhold som varierer kor vindutsette områda i kommunen er. I klimaprofil for Møre og Romsdal er det for vind truleg lite endring.

Skog- og lyngbrann

Årsak til brannar er i hovudsak menneskeleg aktivitet, men også lyn kan medføre brann. Det er svært sannsynleg at det vil bli fleire lyng- eller skogbrannar i kommunen, sannsynet er like stort i heile kommunen. Open eld representerer alltid ei brannfare. Det visast difor til generelle reglar om forbod mot bruk av open eld i naturen i perioden 15. april – 15. september utan særskilt løyve. Det bør innførast hjå brannvesenet ei ordning med innmelding og godkjenning av sankthans bål. Brann langt frå brannhydrant og/eller sjøen vil gjere sløkkearbeidet svært vanskeleg. Kommunen har ikkje eigen skogbrannstyrke, ved større brannar vil det bli bedd om assistanse frå nabokommunar og Sivilforsvaret.
Det er brannvesenet som jamleg gjennomfører risikovurderingar og sender desse til kommunen som grunnlag for kommunen si brannordning/dimensjonering. Til dømes kan brannvesenet forby bål brenning dersom vêrtilhøva gjer det nødvendig.

Radon

Radon er ein usynleg og luktfri gass, som kontinuerleg blir danna i jordskorpa. Utandørs vil radonkonsentrasjonane normalt vere låge, helsefare oppstår først når gassen siv inn og blir oppkonsentrert i innemiljø. Faktorar som påverkar radonkonsentrasjonane i inneluft er konstruksjon av bygg, tettheit mot byggjegrunn, ventilasjon, geologiske forhold og klima. Det er enkelt å måle radon, tiltaksgrense for radon ligg på 100 Bq/m^2 med maksimumsgrense på 200 Bq/m^2. Tiltak kan vere aktuelt også for grenseverdiar under tiltaksgrensa.
Det vart vinteren 2000/2001 gjennomført fase 1-kartlegging av radon i inneluft i Stranda kommune. 10 % av kommunen sine husstandar deltok i kartlegginga, og det var berre 2 % av desse som hadde konsentrasjonar høgare enn tilrådd tiltaksnivå på 200 Bq/m^2. Stranda kommune blir difor klassifisert som ein kommune med lågt sannsyn for høge konsentrasjonar av radon i bustadar.

Helserisiko knytt til radon blir vurdert som liten, det blir vist til TEK 17 § 13-5, krav om radonsperre.

Klimaendringar

Klimaprofil for Møre og Romsdal gjev ei kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal. Klimaprofilen skal vere kunnskapsgrunnlag og hjelpemiddel i overordna planlegging.



Figur. 7 Samandrag som syner venta endringar i frå 1971-2000 til 2071-2100 i klima, hydrologiske forhold og naturfarar som kan ha verknad for samfunnstryggleiken. Kjelde Norsk Klimaservicesenter.

Høgt vasstrykk kan vere direkte årsak til utløysing av steinsprang og jordskred. Flaumskred (jordmassar som beveger seg som veske) er avhengig av relativt høgt veskeinnhald. Koplinga mellom elvar og kringliggjande skråningar er viktig, då vassmengdene kan erodere og undergrave skråningar og føre til skred. Det er difor viktig å finne god løysingar for drenering av vatn for å unngå skredhendingar.

Risiko for verksemder

Brann og eksplosjon

Dette gjeld risiko knytt til bruk og lagring av eksplosivar, brannfarlege varer, gass med meir. Ulike entreprenørar har eigne godkjente lagar for sprengstoff. Nokre industribedrifter brukar gass i produksjonen og har anten flaskelager eller tanklager, blant anna på Svemorka. Lagring av gass skal vere godkjent av DSB.
Det er 4 bensinstasjonar i kommunen; to på Stranda, Hellesylt og i Geiranger.
Det er ikkje kjent at det har skjedd ulykker knytt til drivstofflager eller andre eksplosivar i kommunen dei siste åra. Generelt gjeld krav om auka aktsemd ved planlegging av endra arealbruk nær slike industri/næringsverksemder. Kommuneplanen kan leggje føringar for arealbruken kring arealbruk som har brann- og eksplosivfarelege stoff. I kommuneplanen er det ikkje lagt inn ny arealbruk inntil industri/næringsverksemder av bustadformål eller anna formål for varig opphald.

Det er 55 særskilde brannobjekt i Stranda kommune, fordelt som 33 A-objekt og 20 B-objekt. Av desse er det fem som bør følgjast opp av arealplanen. Tre av desse objekt ligg inne i reguleringsplanar som skal gjelde før arealdelen, Svemorka nord og Stranda sentrum. I reguleringsplan Svemorka nord er objekta lagt inn med omsynssone. Objekt i Stranda sentrum skal på sikt flyttast til Svemorka, dette gjeld tank for ammoniakk. Det er to mindre tankar med nitrogen og CO_2 på Svemorka. I Geiranger er det ved Hotel Unionen grave ned tank med 5 m^3 propan.

Kjemikalieutslepp

Det er verksemder som lagrar og brukar ammoniakk, nitrogen og CO_2. Det er ikkje registrert utslepp. På sikt vil ammoniakk lagra i Stranda sentrum bli flytta til Svemorka, som vil redusere risikoen betydeleg. Kommunen har godt samarbeid med anleggeigar og bedriftene som nyttar gass til ulike formål. Kommunen er aktiv på førebyggjande arbeid for å redusere risiko for uhell.
Det er ikkje sett av nytt areal til bustad, hytte eller anna varig opphald i nærområdet industriområdet ved Svemorka, eller andre industriområde som nyttar kjemikaliar i større mengder. Etablering av industriområdet i Svemorka har medført

at industri i Stranda sentrum har flytta/skal flytte til Svemorka.

Transport av farleg gods

Farleg gods er samlebetegnelse på eksplosive stoff og gjenstandar, gass, brannfarleg vesker og stoff, oksiderande stoff, giftige stoff, radioaktivt materiale, etsande stoff og gjenstandar som representerer fare for menneske, materielle verdiar og miljøet ved uhell.
All transport medfører ein viss risiko. Transport av farleg gods kan medføre at uhell får ekstra alvorlege konsekvensar ved at det oppstår lekkasje, brann, eksplosjonar m.m. Det kan også skje uhell av farleg gods når det ikkje er under transport, til dømes handtering ved terminal.
Gjennom arealplanlegging kan det leggjast føringar for nye tryggare vegar, blant anna tunnelar i ras utsette område eller med bratte svingete vegar (Geiranger), avlastningstunnel under fjellovergangar (ny tunnel mellom Svermoka – Sykkylven), sanering av avkøyrsler, tilrettelegging av betre framkome for skuleskyss, leggje inn areal til mjuk ferdsel (gang- og sykkelveg, turvegar, snarvegar). Alle desse tiltak blir nytta i samband med arealdelen/regulering.

Landtransport

Transport av farleg gods på veg blir forvalta av DSB gjennom forskrift 1.april 2009 nr. 384. Hovudformålet til forskrifta er å førebyggje uhell og uønskt tilsikta hendingar ved transport av farleg gods. Forskrifta stiller generelle tryggleikskrav som må takast i vare for all transport av farleg gods.

Stranda kommune er ikkje spesielt utsett for ulykker med farleg gods på vegnettet, men vegstandaren i ulike delar av kommunen gjer at det må synast aktsemd (stigning, krappe svingar)

Sjøtransport

Trafikk til sjøs inneber også i varierande grad omfang av transport av farleg gods. Samla sett er det potensiell fare for uhell og ulykker, både direkte og indirekte som til dømes potensielle forureining av sjø og strandsone.

Skipsfart

Leia går gjennom kommunen, med betydeleg trafikk, spesielt i perioden mai – september med cruisetrafikk og fritidsbåtar. Det vil vere ei viss fare for kollisjon mellom skip (fritidsbåtar), mellom skip og land og mellom skip og oppdrettsanlegg. Ved ulykke vil det vere fare for utslepp av olje, drivstoff og ballastvatn. Ulykker på sjøen kan vere ein trussel mot livet i strandlinja.
Ved hending om bord cruiseskip er det i første rekkje skipet sine eigene system og mannskap som tek seg av dette. Kapteinen har det overordna ansvaret. Ved evakuering av skip vil politiet og naudetatane få oppgåver med å ta seg av passasjerane når dei kjem til land. Dette kan dreie seg om fleire tusen personar.
Gjennom IUA Sunnmøre har Stranda kommune førstelineansvaret for å aksjonere med sikte på å forhindre og/eller redusere følgjeskaden ved eit eventuelt skipsuhell. Ved større og meir omfattande uhell vil IUA eller eventuelt Kystverket overta aksjonsansvaret. Viktig førebyggjande tiltak vil vere å ha godt sikra og merka farleier.
Småbåttrafikken er aukande, og med større fart. Småbåt ulykker har fått større omfang enn tidlegare, mykje grunna høgare fart. Kommunen har ikkje særskilt beredskap i den samanheng. Det er stasjonert redningsskøyte i Ålesund, men det er og heilt nødvendig at alle lyttar til nødsambandet, for raskt å kunne hjelpe havaristar.
Arealdelen legg opp på sikt til å redusere trafikken av cruiseskip i dei inste fjordane med å leggje til rette for ny cruisehamn ved Ovråneset. Det er planar om at mindre elektrifiserte båtar frå Ovråneset skal gå vidare inn i fjordane, som vil redusere både forureining og fare for ulykker. Hamn ved Ovråneset kan hente landstraum til større båtar frå overføringslinene til Mørenett.

Trafikkfare

Auke i biltrafikken siste åra medfører større risiko for uhell. Vegdatabanken gjev ei oversikt over registrerte trafikkulykker langs riks og fylkesvegar. På lang sikt er arealplanlegging eit viktig verkemiddel for styring av trafikkstraumane og indirekte når det gjeld redusering av trafikkulykkene.
Det blir starta opp rullering av trafikktryggingsplanen hausten 2019. Ein er avhengig av trafikktryggingsplan for å sikre eksterne midlar til trafikktryggingstiltak.

Vedlagt kart over kommunen syner trafikkulykker. Det blir jobba med å skilje mjuke og harde trafikantar med tilrettelegging/opparbeiding av fortau og gang- og sykkelvegar, snarvegar og betre tilrettelegging av skuletrafikk.

Støy

Støy blir delt inn og kartfesta i to soner, jamfør Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012):

- raud sone, nærmast støykjelda, syner område som ikkje er egna til støyfølsame bruksformål, og etablering av ny busetnad med støyfølsam bruksformål skal unngåast
- gul sone er ei vurderingssone, der busetnad med støyfølsam bruksformål kan oppførast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold.

Statens vegvesen har utarbeidd støykart for fylkesvegane i kommunen, dette skal nyttast som grunnlag i samband med regulering og tiltak.
Det er ein del helikopter aktivitet knytt til Åknes IKS ved bustadområde. I arbeidet med arealdelen legg ein inn nytt areal til helikopterbase ved Ljøen, på del av gamlevegen, unna tett befolka område. Dette vil redusere støy ved bustadområde, og vil også redusere potensialet for helikopterulykker over bustadområda.
Krav i arealdelen om at retningslinje T1442 (2012) skal leggjast til grunn for alle nye planar og tiltak. Det skal også stillast krav til støy ved gjennomføring av enkeltsaker og tiltak i medhald av eldre reguleringsplanar der støy kan vere mangelfullt teke i vare.

Elektromagnetisk felt

Rundt alle elektriske anlegg oppstår det elektromagnetiske felt. Risiko knytt til elektromagnetisk felt varierer avhengig av spenningsnivå, straumstyrke, avstand til objektet og eksponeringstid. I strålevernforskriften er det stilt krav om at all eksponering skal haldast så låg som praktisk mogleg. Dersom nyetableringar medfører at magnetfeltnivå kjem over 0,4 µT for bustadar, skular eller barnehagar, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere førebyggjande tiltak for å redusere magnetfelt (Bebyggelse nær høgspentanlegg). 0,4 µT er verken tiltaksgrense eller absolutt grenseverdi. Målsettinga med utgreiingskravet er å hindre eller redusere nye situasjonar som inneberer at bygg blir oppført nære høgspentanlegg.

I samband med arealplanen vert det etter informasjon frå lineeigarane lagt inn omsynssone som dekkjer område med magnetfelt over 0,4 µT for kraftlinene i kommunen. For 22kV/200 liner vert det lagt inn omsynssone på 16 m avstand frå senter fase, omsynssone på 32 m breidde. For 132 kV line frå Sykkylven til Stranda vert det lagt inn omsynssone på 16 meter frå senterfase, omsynssone på 32. For dobbelline som går gjennom Liabygda er det lagt inn omsynssone på 22 m frå senter av kraftline, omsynssone på 44 m.

Forureina grunn

Det er fleire lokalitetar med ikkje akseptabel forureining og mistanke om forureining. Dette gjeld lokalitet på Engeset, Sløgstad (asfaltdeponi), Kjølen (miljøstasjon), Øygarden (gjenvinning) og Stranda sentrum.
For Sløgstad, Kjølen og Øygarden skal arealbruken vidareførast, dette er, lokalitetar i drift, som det skal skje vidare drift på. I Stranda sentrum blir det lagt opp til flytting av verksemda til Svemorka. Arealbruken kan ikkje endrast, sidan områdereguleringa skal gjelde før kommuneplanen sin arealdel. For Engeset bør det vurderast å endre føremål frå LNF til næringsføremål, for at drifta ved Galvano AS lettare kan vidareførast.

Konstruksjonssvikt

For større bygg der det kan opphalde seg mange menneskjer må eigar påleggje bruksrestriksjonar om ver meldingane tilsei orkan, då det er fare for konstruksjonssvikt og at lause gjenstandar kan skade menneskjer.

Drikkevassforsyning

Stranda kommune har drikkevassforsyning frå fleire plassar, kvart bygdelag har sitt eige forsyningsanlegg. Liabygda vassverk er privateigd, Stranda vassverk, Geiranger vassverk og Hellesylt vassverk er kommunale. Det er lagt inn omsynssone for nedbørsfelta til dei ulike drikkevassforsyningsområde. Det er tilfredsstillande kapasitet for drikkevassforsyninga, bortsett frå Geiranger. I Geiranger det lagt inn areal til nytt vassforsyningsanlegg ved Hole, for å auke kapasitet og kvalitet. Men vil likevel ikkje klare å halde reservevassforsyning for 10 000 turistar per hektisk sommarsdag. Det blir arbeidd med å klare å stette,

Avløp

Det kommunale avløpsnettet består av sjølvfalls- og pumpeleidning, pumpestasjonar, slamavskiljar og sjøleidningar.

Alle kommunale utslepp går til djupt vatn i sjø. Ved pumpestans kan det bli ureining av nærliggjande sjøområde dersom avløpet går i overløp.
Dei kommunale utsleppa varierer mykje når det gjeld kvalitet, lengde og utsleppsdjupne.

Utrykkingstid

Kommunen har tre brannstasjonar; Geiranger stasjon, Hellesylt stasjon og Stranda stasjon. For Liabygda er det samarbeid med Nordal kommune, med brannstasjon i Valldal. Det er ambulanse stasjonert på Stranda og i Geiranger. Utrykking til heile kommunen skjer innanfor 30 minutt for både brannvesen og ambulanse ved brann og andre ulykker.

Terror

Stranda kommune vil truleg ikkje vere utsett for terroråtak. Men følgjande mål er utsett:

- Turistknutepunkt
- Cruiseskip
- Elektrisitets- og telenettet

Sårbare objekt

Nedbørsfelt drikkevatn

Nedbørsfeltet skal beskyttast for å hindre forureining og fare for vassforsyning. Det er lagt inn omsynssone for nedbørsfeltet til drikkevasskjelda. Auka bruk av nedbørsfeltet i friluftssamanheng er uheldig for drikkevassforsyninga. Gjennom arealdelen er det så langt som råd ikkje lagt til rette for friluftsliv innanfor nedbørsfeltet til drikkevassforsyninga. For Sunnylven og Geiranger er det lagt inn turveg innanfor nedbørsfeltet. Det bør vurderast skilting om at ein går inn i nedbørsfelt til drikkevatn for desse. Hovudtyngda av friluftsområde er lagt utanfor nedbørsfelta.

El-forsyning

El-forsyninga i kommunen er sårbar ved ekstremvêr. Kortvarig, og spesielt langvarig svikt i elektrisitetsforsyning kan medføre store konsekvensar for gjennomføring av offentleg og privat tenester. Dersom svikt i elektrisitetsforsyninga varer lenge, vil det også gå utover private hushaldningar, der liv og helse kan setjast i fare. Samfunnsviktige tenester har ofte nødaggregat. Innbyggarar og næringslivet må sjølve ta eit ansvar for å sikre sårbare tenester.

IKT (informasjons- og kommunikasjonsteknologi)

Tele- og datakommunikasjon er ein viktig del av kvardagen og ei rekkje tenester er avhengig av mobilnettet, ikkje minst når det skjer uønskte hendingar. Sjølv små uønskte hendingar kan lamme kritisk infrastruktur for store område.
Ansvaret for tryggleik, drift, vedlikehald og etablering av ny infrastruktur for mobilnettet ligg hjå tenesteleverandørane.

Tunnelar

Det er fleire lange tunnelar i kommunen; Overåtunnelen, Ljøtunnelen og Streketunnelen. Det er under planlegging nye lange tunnelar; ny tunnel til Sykkylven og nye tunnelar ved Geiranger. Større brannar i tunnelar kan få langsiktige samfunnsmessige konsekvensar fordi det kan ta lang tid å utbetre skadane, med store konsekvensar for kommunikasjon og næringsliv.
I arealdelen blir det lagt inn omsynssone kring tunnelane på 35 m frå senterline, og med føresegn om 35 m høgde, for å sikre at det ikkje skjer tiltak i dette området.

Kulturminne

I Stranda kommune er det registrert om lag 400 automatisk freda kulturminne. Funna er spreidd over heile kommunen. Automatisk freda kulturminne blir lagt inn med omsynssone bandlagt etter kulturiminneloven i arealdelen.
Gjennom SEFRAK-registeret har kommunen oversikt over eldre bygningar med kulturhistorisk verdi. Kartfesta registrering er tilgjengeleg i offentlege databasar. Kommunen har utarbeidd kulturminneplan

Offentlege bygg

I kommunen er det 8 barnehagar, 3 barneskular (Liabygda vart nedlagt haust 2019), 1 ungdomsskule og 1 vidaregåande skule. Knytt til nokre av skulane er det bygd idrettshallar.
Kommunen har 1 sjukeheim, med omsorgsbustadar knytt til. Det er eiga avdeling med omsorgsbustadar i Liabygda. Legekontor ligg i Stranda på rådhuset, med kontor på Hellesylt.
Helsestasjon ligg saman med legekontoret på Stranda. Legevakt for Stranda og Sunnylven er Sykkylven legevakt og Geiranger og Liabygda er Ørskog legevakt/Ålesund legevakt. Det er 4 kyrkjer i kommunen, der kyrkjene i Stranda, Geiranger og Hellesylt er listeført hjå Riksantikvaren. Kommunen har tre brannstasjonar, Stranda stasjon, Geiranger stasjon og Hellesylt stasjon.
Rådhuset på Stranda inneheld kommuneadministrasjonen.

Hytteområde

Stranda kommune er ein stor hyttekommune, og det er lagt opp til vidare vekst. Det må leggjast til rette for tilstrekkeleg kapasitet VA og framkome for nødetatane til ei kvar tid (ambulanse og brann) for å redusere samfunnsmessige konsekvensar av uønskte hendingar. Dette gjeld hovudsakleg Hevsdalen, som er det største hytteområdet i kommunen. I samband med regulering blir det sett krav til sikre sløkkjevasskapasitet, som også vil kome eksisterande hytteområde til gode.
Kommunen har identifisert område med dårleg sløkkjevasskapasitet for eksisterande bustad og hytteområde, og arbeidar kontinuerleg med å forbetre dette.

Sjøområda

I fjordane til Stranda kommune er det gyte område ved Geiranger og i Sunnylvsfjorden, fleire fiskeplassar for aktive- og passive reiskap og fire aktive akvakulturlokalitetar. Desse områda vil vere utsett med uønskte hendingar, som til dømes oljeutslepp. Desse områda blir lagt inn i plankartet som NFF-område og omsynssone naturmiljø, gjev dette ei oversikt over område som ein bør vere varsame i for dei fjordfarande.

Natur

Verneområde

I Stranda kommune er det oppretta tre naturreservat og eit landskapsvernområde:

- Presten – naturreservat
- Korsbrekke – naturreservat
- Hyskjet - naturreservat
- Geiranger - Herdalen – landskapsvernområde

Verneområda er lagt inn med omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.

Naturtypar

Det er registrert utvalde naturtypar fleire stadar i kommunen, slåttemarker. Desse er lagt inn med omsynssone bandleggegging etter lov om naturvern.

Friluftsområde

Det viktig å sikre tilkomst og leggje til rette for å redusere slitasje på mykje brukt område. Det må leggjast til rette for

å redusere ulempene for dei som bur nære utfartsområde, med til dømes parkeringsplassar og toalett. Det er fire statlege sikre friluftsområde, to på Stranda, eitt kvar i Hellesylt og Geiranger.
I arealdelen blir statleg sikra område som ikkje ligg innanfor reguleringsplanar som skal gjelde før arealdelen, lagt inn med omsynssone friluftsliv. I tillegg til statleg sikra friluftsareal, blir det lagt inn badeplass i Helsemvika.

Inngrepsfri natur
Det er registrert fleire område med inngrepsfri natur, område som ligg 1 km frå tyngre inngrep. Arealdelen legg ikkje juridiske føringar som reduserer desse områda i nemneverdig grad.

Verdifulle kulturlandskap
Det er to område registrert som verdifullt kulturlandskap; del av Nordangsdalen og området langs sørleg del av Sunnylvsfjorden, Geirangerfjorden og Geiranger opp til Kvanndals sætra.

Statleg sikra friluftsområde
Det er fleire statleg sikra friluftsområde:

- Skaffarhaugen, Stranda
- Øykjeberget
- Helsemvika
- Salhusberget, Hellesylt
- Turvegen Vollset – Øvre Flosætra
- Flydalsjuvet

Desse områda blir lagt inn med omsynssone friluftsliv, der ikkje gjeldande reguleringsplan skal gjelde før arealdelen.

Verna vassdrag

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i 1973, 1980, 1986, 1993, 2005 og 2009. (Verneplan I, II, III, IV, supplering og avsluttande supplering). Verneplanen som består av 388 objekt, femnar om ulike vassdrag som til saman skal utgjere eit representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Stranda kommune femnar om delar av 5 ulike verna vassdrag; Norangselva, Bygdaelva, Geirangerelva/Vesteråselva, Strynevassdraget og Stordalselva.

I planomtalen blir vassdraga differensiert etter registrert verneverdi og arealtilstand. Vassdragsbelta blir delt inn

klasser, synt med omsynssone, med retningsline knytt til. Forvaltningsklassene er henta frå forskrift om rikspolitisk retningslinje for vernede vassdrag.
For dei område det blir opna for byggje- og anleggstiltak i vassdragsbelte er det sett krav om at tiltaka inngår i reguleringsplan, omsynssone H_560_1 og 2. For største parten av områda er det ikkje opna for tiltak, omsynssone H_560_3.

Omsynssone H560_101 gjeld klasse 1:
Vassdragsbelte i og ved byar og tettstadar, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv.
Forvaltning: Inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar; fiske og framkome i og langs vasstrengen eller opplevingsverdiar, bør unngåast.

Omsynssone H560_101 er nytta i tettast utbygd område i Geiranger og for toppen av Dalsnibba.

Omsynssone H560_102 gjeld klasse 2:
Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vasstrengen, og nærområde med utmark, skogsbruksområde og jordbruksområde med spreidd busetnad.
Forvaltning: Hovudtrekka i landskapet må søkjast oppretthaldne. Inngrep som endrar forholda for kantvegetasjonen langs vasstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen, bør unngåast. Inngrep som enkeltvis eller i sum fører til endring av ei viss betydning i sjølve vasstrengen, bør unngåast. Leveområde for truga plant- og dyreartar om mindre område med store verneverdiar bør gjevast særleg sikring.

Omsynssone H560_102 er nytta for Fivelstad, Bjørdal – Vollset, Holesætra med dyrka areal, Vesterås – Hole, Flydal og Ørjasætra – Opplendskedalen.

Omsynssone H560_103 gjeld klasse 3:
Vassdragsbelte som er lite råka av moderne menneskeleg aktivitet, og som har som opplevingsverdi og vitskapleg verdi.
Forvaltning: Det er svært viktig å bevare naturens preg av å vere lite råka av menneskeleg aktivitet. Alle formar for omdisponering av areal i vassdragsbeltet må unngåast. Vasskvalitet og naturleg vassføring må søkjast oppretthaldt,

og alle formar for inngrep som reduserer vassdraget sin verdi må søkjast unngått.

Omsynssone H560_103 er nytta for resten av verneområda for vassdrag.

Beredskapstiltak

Statleg beredskap

Sivilforsvaret

Det er starta opp arbeid med å opprette ei gruppe med Stranda kommune som vertskommune, med indre Sunnmøre som operasjonsområde. Gruppa skal styrke den kommunale beredskapen i området og i tillegg assistere naudetatane ved større hendingar.

FIG-gruppe

Sivilforsvaret har stasjonert fredsinnsatsgruppe (FIG) i Ålesund kommune. Utrykkingstid 1 - 1,5 timar. FIG – standard utrusta etter sivilforsvaret sin mal. Særleg mykje slangeutstyr som til dømes er nyttig ved skog- og utmarksbrannar, men kan også nyttast ved omfattande vassbrot. Personell til sikring og vakt.

Ambulanse

Ambulansebase på Stranda og Geiranger. Godt lokalisert for å nå mest mogleg av kommunen på kortast mogleg tid.

Politiet

Det er lensmannskontor for Stranda kommune på Øynasenteret.

Frivillige lag og organisasjonar

Røde kors har vaktberedskap og stiller sine ressursar til disposisjon der dei kan gjere ein innsats, til dømes ved leiteaksjonar, skitrekket og festivalar.

Kommunal beredskap

Brann

Stranda kommune har eige brannvesen med deltidstilsette brannmenn.
Sløkkjevasskapasiteten gjennom leidningsnettet er nokså bra, men i enkelte områder må leidningsanlegget utbyggjast og oppgraderast.

Akutt forureining/oljevern
Stranda kommune er med i Sunnmøre IUA (Interkommunalt Utval mot Akutt forureining). Kommune har gjennom dette samarbeidet og forureiningslova, førstelineansvaret for å aksjonere med sikte på å forhindre og/eller redusere følgjeskaden ved eit eventuelt skipsuhell. Ved større og meir omfattande uhell vil IUA eller eventuelt Kystverket overta aksjonsansvaret.

Teknisk etat
Innafor teknisk etat sitt ansvarsområde ligg sentrale samfunnsoppgåver som vassforsyning, avløp, drift av kommunalt vegnett i tillegg brannvern tenesta. Det er teknisk døgnvaktordning, som kan nåast på tel. 911 79 875. Kommunen har tenleg og oppdatert maskin- og utstyrspark for utføring av sine funksjonar, men har også basert seg på å leige inn kapasitet frå private aktørar både i det daglege og ved eventuelle krisesituasjonar.

Legekontor
Legekontoret på Stranda og Hellesylt har 5 legestillingar og ei turnusstilling. Stranda kommune er med i ei interkommunal legevaktordning, med Sykkylven og Ørskog kommune/Ålesund kommune som vertskommune for høvesvis Stranda/Sunnylven Liabygda/Geiranger, på natt kl. 22.00-08.00.

Helse og omsorg
Omsorgsetaten har døgnkontinuerleg drift med vakt, og har ei beredskapsgruppe for sorg- og omsorgsarbeid som kan kallast ut ved behov.

Vurdering av risiko og sårbarheit
Over er det kartlagt kva område i kommunen som kan vere utsett for ulike farar. Dette er utgangspunkt for vurdering av risiko og sårbarheits situasjonar for alle nye utbyggingsområde eller endring av arealbruksformål. Oppsummering av vurdering av risiko og sårbarheit er lagt inn i konsekvensutgreiinga. Utgangspunktet for vurderingane vil vere i kor stort sannsyn det vil vere for uønskte hendingar oppstår. Følgjande kategorisering av sannsyn:

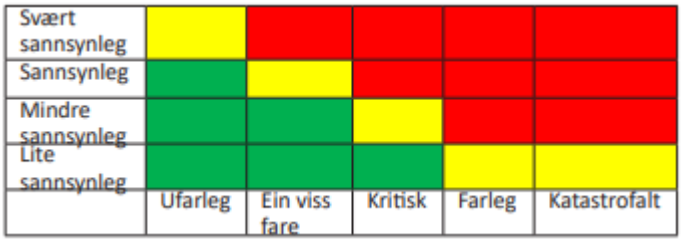
1. Lite sannsynleg – hendingar er ikkje kjent frå tilsvarande tilhøve, men kan vere teoretisk sjanse.
2. Mindre sannsynleg- hendingar kan skje
3. Sannsynleg – kan skje av og til, mogleg periodisk hendingar

4. Svært sannsynleg – kan skje regelmessig, tilhøvet kontinuerleg tilstade.

Vurdering av konsekvensar av uønskte hendingar vert delt i:

	Liv/helse	Natur/miljø	Materielle/ økonomiske verdiar/ samfunnsviktige funksjonar
Ufarleg	Ingen alvorleg skade	Ingen alvorleg skade	Uvesentleg/ kortvarig avbrot
Ein viss fare	Få/små skader	Få/små og ingen varig skade	Systembrot kan føre til skade dersom reservesystem ikkje finnes
Kritisk	Alvorlege behandlings-krevjande skader	Kan føre til omfattande skader.	Driftsstans i fleire døgn, tap av mindre økonomiske verdiar
Farleg	Fleire alvorleg skadde og dødsfall(ein person)	Alvorlege skader på natur/miljø.	System settast ute av drift over lengere tid, alvorleg skade på eigedom og tap av større økonomiske verdiar
Katastrofalt	Fleire døde.	Langvarig/ uoppretteleg skade på natur/miljø.	System settast varig ute av drift, uoppretteleg skade på eigedom og tap av store økonomiske verdiar.

Risiko vert uttrykt ved sannsyn for og konsekvensar av uønskte hendingar.



Raudt felt – uakseptabel risiko, tiltak må setjast i verk for å redusere til gul eller grøn
Gult felt – risiko som må vurderast med omsyn til tiltak som vil redusere risiko
Grønt felt – akseptabel risiko

I arealdelen kan det vere vanskeleg å fastsette sannsyn for ei hending kan oppstå, det er i stor grad ikkje eksakt kunnskap eller sannsyn for konsekvens. Dette gjeld spesielt for naturfarer, der utgangspunktet for vurderingane hovudsakleg blir vurdert etter aktsemdskart. Ein har difor valt ei forenkla tilnærming.

Der framlegg til nye utbyggingsområde og endra arealbruk får påvist fare vil arealbruken bli merka raudt, då det er sannsynleg at tiltaket vil medføre uakseptabel risiko. Arealbruk der berre delar av arealet er ligg i farekategorien, blir markert med gult felt. Dette vil og gjelde i område der det er gjennomført skredvurdering og arealbruken ligg innanfor sannsyn for skred på 1:100. Det vil vere ein viss risiko som må vurderast med omsyn til tiltak for å redusere risiko. Arealbruk som ikkje ligg i fareområde blir merka grønt og vil ikkje medføre uakseptabel risiko.

Utbyggingsområde og endra arealbruk som kjem innanfor raud markering må det setjast krav om kartlegging og nødvendige tiltak for å redusere risiko. For areal med gul markering vil det vere krav om avbøtande tiltak. I område med grøn markering vil det vere akseptabel risiko utan behov for tiltak.

Konsekvensar for arealdelen

Arealplankartet og føresegnene er dei juridisk bindande dokumenta for kommuneplanen sin arealdel 2020 – 2032. Denne ROS-analysen er fylgt opp i begge dokumenta. Konkrete avbøtande tiltak i høve eventuelle negative konsekvensar av nye utbyggingsområde, vil gå fram av konsekvensutgreiinga.

Plan- og bygningslova har verkemiddel for å ivareta samfunnstryggleik i planlegginga:

- Arealformål – gjev rettsleg verknad av kva arealet kan nyttast til, synt på kart.
  - Utbyggingsområde er lagt utanfor eller i utkanten av aktsemdsområde skred. Krav om skredvurdering ved utbygging innanfor aktsemdsområde skred.
- Omsynssoner – skal syne spesielle omsyn, restriksjonar eller vurdere eventuelle farar som har betyding for bruken av arealet. Dei mest sentrale omsynssone i ROS-samanheng er sikrings- og faresoner. Omsynssonene skal synast i kartet og det kan gjevast føresegn eller retningslinjer til desse. Bruk av omsynssoner kan vere eit viktig grep for å i vare ta ROS-omsyn. Omsynssoner nytta i plankartet:
  - Rasfare - faresone
  - Høgspenningsanlegg - faresone
  - Nedslagsfelt drikkevatn - sikringssone

- Føresegner – kan gjelde heile eller delar av kommunen eller for arealformål. Føresegnene gjev rettsleg bindande vilkår for tiltak for at dei skal kunne gjennomførast.
    - Generelt krav om ROS-analyse for planar og tiltak som gjeld utbygging
    - Ved utarbeiding av reguleringsplanar er det krav ROS-analyse (jamfør pbl § 4-3) og teknisk forprosjekt (vatn og avløp) i føresegnene til arealdelen

Emne	**Avbøtande tiltak knytt til kommuneplanen sin arealdel**
Naturrisiko	
Rasfare	- Aktsemdsområde for skred er synt i plankartet. Innanfor omsynssone fare skal det gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare i samband med regulering eller dispensasjon til frådeling av tomt. - Innanfor område der NVE har gjennomført skredvurdering i bratt terreng kan det gjennomførast regulering eller dispensasjon til frådeling av tomt og byggje i samsvar med TEK17 sine tryggleiksklasser.
Fjellskred	- Faresoner for fjellskred er lagt inn i plankartet som omsynssone fare, med tilknytt føresegn. - Evakueringsområde er synt i GisLink, under samfunnstryggleik - fjellskred
Ustabil grunn	- Ustabil grunn vil vere vurderingskriterium ved ROS-analyse - Gjeldande lover og forskrifter sikrar at grunnen kan byggjast på dersom det er tilstrekkeleg tryggleik - Krav om vurdering av grunntilhøva under marin grense
Flaum	- Lagt inn krav om drying og

	dimensjonering av VA-anlegg i føresegnene - Sett krav til byggjeavstand til bekkar/elvar for utbyggingsområde skal vurderast i samband med utbygging/regulering - Krav om vurdering av naturleg - Krav til byggjegrense frå vassdrag - Krav om vurdering av dryging av overflatevatn ved utbygging - Krav om å setje av blågrøne korridorar - Krav om kartlegging av flaumvegar - Krav om prosjektering av VA og overvatn - Krav om vurdering av konsekvensar nedstraums av planlagt utbygging - Krav om vurdering av naturbaserte løysingar (våtmark, bekkar, kunstige bekkar, basseng, grøne tak og veggar)
Stormflo, havnivåstigning	- Reguleringsplanar for utbygging og tiltak lågare enn NN2000 kote 3,0 m skal planleggjast og utformast for å tole å blir oversvømd og tole stormflo
Vind	- Gjeldande lover og forskrifter sikrar at nye bygg skal tole ekstremvær - Lokale vindforhold skal vurderast i samband med reguleringsplan og tiltak
Skog- og lyngbrann	- ROS-analyse for brannvern er under arbeid
Radon	- Teknisk forskrift krev radonsperre i alle nye bygg med varig opphald
Risiko for verksemd	
Vassmagasin	- Ikkje konkrete tiltak, vurdert som liten risiko
Fare for brann, eksplosjon eller kjemikalieutslepp	- Det er gjennomført ei grovkartlegging i Overordna ROS-analyse for Stranda kommune - Generelt omsyn til verksemdsrisiko i samband med regulering og tiltak
Trafikkfare	- Det er lagt inn nye vegar/tunnelar med tanke trafikktrygging/rassikring - Det er lagt inn gang- og sykkelvegar, krav om vurdering av snarvegar ved regulering for å sikre mjuk ferdsel
Transport av farleg gods	- Ikkje konkrete tiltak i arealdelen
Skipsfart	- Lagt til rette for hamn lenger ute i fjordsystemet (Ovråneset) for å redusere trafikken i inste delar av fjordane av store cruiseskip. Trafikk

	frå Ovråneset med mindre elektrifiserte båtar.
Støy	- Det er lagt inn støysone for vegstøy i plankartet med føresegner - Krav i føresegnene om at retningsline T1442(2012) skal leggjast til grunn for alle planar og tiltak, også eldre reguleringsplanar.
Magnetfelt frå høgspentlinjer	- Faresone for høgspentanlegg i plankartet med føresegn
Forureina grunn	- Ikkje konkrete tiltak i arealdelen
Vatn og avløp	- Sett krav om forprosjekt av teknisk infrastruktur, inklusiv dimensjonering
Terror	- Ikkje konkrete tiltak i arealdelen
Sårbare objekt	
Verna vassdrag	- Lagt inn restriksjonar for tiltak langs verna vassdrag
Nedbørsfelt for drikkevatn	- Lagt inn sikringssone for nedslagsfelt for drikkevatn i plankartet med føresegn
El-forsyning	- Ikkje avbøtande tiltak i arealdelen
Informasjons- og kommunikasjons-installasjonar	- Ikkje avbøtande tiltak i arealdelen
Tunnelar	- Ikkje avbøtande tiltak i arealdelen - Det er lagt inn traser for nye tunnelar i plankartet, trygging av eksisterande vegar som har stor stigning/skredfare - Lagt inn omsynssone rundt tunnelar for å sikre mot tiltak som kan kome i konflikt.
Kulturminne	- Sikring med omsynssoner i plankart med føresegner, i tillegg til sektorlov
Natur	- Sikring med omsynssoner i plankart med føresegner i tillegg til sektorlov
Beredskap	
Utrykkingstid	- Konkrete tiltak ikkje nødvendig
Sløkkje-vasskapasitet	- Krav om tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved utbygging i føresegn
Akutt forureining/ oljevern	- Ikkje konkrete tiltak i arealdelen

Vedlegg

- Sjekk liste til bruk ved vurdering av ROS – Fylkesmannen
- Resultat av radonmålingar
- Kart
  - Naturrisiko
    - Skredutsette område
    - Oppskyllingshøgde Åknes
    - Marin grense
  - Verksemdsrisiko
    - Trafikkulykke
    - Støykart
    - Høgspentline
  - Sårbare objekt
    - Verna vassdrag
    - Verneområde/utvalde naturtypar
    - Automatisk freda kulturminne og kulturmiljø
    - Gyte- og oppvekstområde, fiskeplassar

Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhald

1) Rettsverknad av kommuneplanen 4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel 4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel 4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner 4
2) Generelle føresegner 5
2.1) Kommuneplanar 5
2.2) Reguleringsplanar 5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav 5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal) 5
2.5) Utbyggingsavtalar 6
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp 7
2.7) Parkering 7
2.8) Rekkjefølgjekrav 8
2.9) Fortetting - retningsline 9
2.10) Veg, vatn og avløp (VVA) 9
2.11) Buffersone mot landbruk 10
2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag 10
2.13) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10
2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle 12
2.15) Høgde golv, strandsona 13
2.16) Støy 13
2.17) Estetikk 13
2.18) Terrengtilpassing 13
2.19) Inngrep i sjø/strandsone 14
2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg 14
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak 14
2.22) Avklaring ved regulering 15
2.23) Senterstruktur og handel 15
2.24) Bevaring av matjord 16
2.25) Ustabil grunn 16
2.26) Kantvegetasjon til vassdrag 16
2.27) Stranda sentrum 16
3) Føresegner til arealføremål 17
3.1) Busetnad og anlegg 17
3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 17
3.1.2) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 17

3.1.3) Fritidsbusetnad ... 18
3.1.3) Sentrumsføremål ... 18
3.1.4) Forretning ... 19
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting ... 19
3.1.6) Fritids- og turisme ... 19
3.1.7) Råstoffutvinning ... 19
3.1.8) Næringsverksemd BN ... 19
3.1.9) Idrettsanlegg BIA ... 19
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg ... 19
3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål ... 21
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 22
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet ... 22
3.2.2 Hamn ... 23
3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#) ... 24
3.3) Grønstruktur ... 24
3.3.1 Friområde (GF_#) ... 24
3.3.2 Naturområde (GN_#) ... 24
3.3.3 Turveg ... 24
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) ... 25
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) ... 25
3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#) ... 25
3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen) ... 25
3.4.4 Byggjegrense i strandsona for tiltak i landbruket ... 25
3.4.5 Vernskog ... 26
3.4.6 LNF retningsliner ... 26
3.5.1) Farleier ... 27
3.5.2) Ankringsområde ... 27
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) ... 27
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) ... 27
3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område) ... 27
3.5.6) Småbåthamn ... 27
3.5.7) Elver/vassdrag ... 28
4) Omsynssoner ... 29
4.1) Fare-, sikrings- og støysone ... 29
4.1.1) Sikringssone (H_100) ... 29
4.1.2) Støysoner (H_200) ... 29
4.1.3) Faresone (H_300) ... 29

4.2) Infrastruktursone 30
4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur 30
4.3) Sone med særlege omsyn 30
4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_# 30
4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# 30
4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA 31
4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin 31
4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag 31
4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 31
4.4) Bandleggingssone 32
4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 32
4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_# 32
4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740 33
4.5) Vidareføring av reguleringsplan 33
4.5.1) *Reguleringsplanar under arbeid - retningsline* 34
5) Bestemmelsesområde 34

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § 11-2
For alle planar og tiltak i kommunen skal kommuneplanen sin samfunnsdel leggjast til grunn.

1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. § 11-5
Plankart etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner

Tekst utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. § 1-5
Alle kommunedelplanar som gjeld arealbruk skal opphevast ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå:

Namn på plan	**Vedtak**	**Sak**
KDP Fv. 60 Tomasgård –Røyrhus bru	02.04.2014	KOM-032/14

skal gjelde før arealdelen.

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ 1-5 og 11-8f
Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld før den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 1
For areal som på plankartet er sett av til:

- bygningar og anlegg (pbl. § 11-7, nr. 1)
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7, nr. 2)

kan ikkje tiltak etter pbl. § 1-6, jamfør kap. 20 i pbl.-setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

For område som det i reguleringsplan er bestemt skal utarbeidast- bebyggelsesplan for (28-2 i pbl. 1985), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl. § 12-2.

For V_11 – V_13 er det ikkje krav om regulering dersom vegane berre blir nytta til skogbruksformål.

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl.§ 11-6
Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte. Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

eller mindre tiltak på bygd eigedom (t.d. tilbygg, garasje, bod). Tiltaket må ikkje kome i strid med anna regelverk.

BOP_1 – Geiranger
Føresegner for formålet:

- Innanfor formålet skal det byggjast for blålysfunksjonar i Geiranger, med alle nødvendige funksjonar.
- Det vert opna for bygg med maksimal gesims 8,0 m, maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng.
- % BYA vert sett til 30 %.
- Parkering skal dimensjonerast etter nødvendig bruk.
- Krav om avbøtande tiltak for å redusere mest mogleg negative konsekvensar for registrert naturtype ved elva.
- Krav om tilpassing til området med farge og materialbruk.
- Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss).

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 2v
Heimel i pbl. kap. 17: Utbyggingsavtalar.

Definisjon av utbyggingsavtale: Avtale mellom kommunen og utbyggjar om privat utbygging av eit område, og som m.a. regulerer rettar og pliktar for partane – jf. pbl. § 17-1.

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § 17-3, 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådeling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein kan få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

Tiltak som grunneigar/utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga, jf. pbl. § 17-3.

Der godkjend utbyggingsavtale gjeld gjennomføring av godkjent reguleringsplan med rekkjefølgjekrav, skal rekkjefølgjekrava vere ein del av utbyggingsavtalen.

Etter pbl. § 17-4 skal kommunen kunngjere oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Tilsvarande gjeld utlegging til offentleg ettersyn med ein frist på 30 dagar til å kome med merknader dersom framlegget til avtale byggjer på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd. Inngått avtale skal kunngjerast, jf. pbl. § 17-4 tredje ledd.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustad-/fritidseiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustad-/fritidstypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning

- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskotering av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter TEK 17 eller ev. tilsvarande seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknyting til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentleg utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § 17-4.
Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl § 18-1 femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet.
Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknyting til offentleg vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.
I samsvar med plan- og bygningslova § 30-6 skal §27-1 og § 27-2 også gjelde for fritidsbusetnad.

2.7) Parkering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og syklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under.
Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA.
For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

Føremål	**Tal p-plassar (pr. bueining) min.**	**Sykkel (pr. bueining) min.**
Frittliggjande småhus	2	*1 – 2**
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²	1	*1**
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²	2	*1 – 2**

Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering	*1 – 2*
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering**	*1 – 2*
Rorbu/fritidsbustad/naust	1**	*1 – 2**

'* *Retningsline*
'** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod
Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

Føremål	**P-føremål**	**Biloppstilling (min.)**	**Sykkel (min.)***
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m² BRA	1	*0,3*
Kjøpesenter	Ppl./40 m² BRA	1	*0,3*
Kontor	Ppl./40 m² BRA	1	*0,5*
Industri/lager	Ppl./150 m² BRA	1	*0,3*
Forsamlingslokale	Ppl./50 m² BRA	1	*0,3*
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	*0,1*
Restaurant/kafé	Ppl./50 m² BRA	1	*0,3*
Barnehage	Ppl./avdeling	6	*3*
Trening studio	Ppl./50 m² BRA	1	*1*
Omsorgssenter/bukollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	*0,5*
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1,5	*0,5*
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar plass	3	*0,5*
Båthamn	Ppl./båtplass	0,5	*0,1***

'* Skal ikkje reknast i BYA
'** *Retningsline*

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

Liabygda:
Det kan ikkje gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 på utbyggingsarealet innanfor SHA_1-2 og areal til fritidsbusetnad aust for omsynssone fare (høgspenningsanlegg) eller aust for ei tenkt line frå omsynssone fare mot sør til sjø, før det er sikra trase for straum til SHA_1-2 frå BAB_2-3.

Geiranger:
Byggjefelt Berget (planid 2009001) og Kopane (planid 2015002) skal byggjast ut før bustadområdet Hole.

Sunnylven:
SPA_4 (parkeringsplass) kan ikkje byggjast ut før ny fylkesveg er ferdig bygd ut.

Stranda:
BOP_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

B_3 og BKB_10 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

2.9) Fortetting - retningsline

Bustad

Hellesylt
Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for bustadareal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsen, leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

Liabygda
Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for eigedom gnr./bnr. 8/103; leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

Stranda sentrum
Figur 2. side 21 i planomtalen definerer område der høg utnytting skal nyttast som prinsipp. Frå begge sider av Storgata 15, Kyrkjegata fram til nr. 19, del av Bankgata, Sjøgata, Strandvegen skal det vere forretning/næring/service på grunnplan, og bustadar i etasjane over.

Fritidsbustadar

Hevsdalen
Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for utbyggingsareal som ligg nær skitrekk eller med kort veg til fylkesvegen.

2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

Teknisk forprosjekt
For alle planframlegg som gjeld bygg og anlegg, skal det utarbeidast teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn for å sikre areal og dimensjonering for all nødvendig teknisk infrastruktur.

Overvasshandtering
Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre steg:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og dryge
- sikre trygge flaumvegar.

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)
Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

Krav til tekniske anlegg i sjø
Trase for tekniske installasjonar/anlegg ut i sjø skal framstillast til reelle djupner. Så langt råd skal innretningar unngå nærleik til kaier og andre stader der farty normalt skal kunne nytte sjøarealet til ankring. Det må i planen vere klargjort om store farvannsskilt med Ankring forbode kan tillatast ved landtaket for rør/leidningar. Krav om godkjenning etter Hamne og farvassloven.

2.11) Buffersone mot landbruk
Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det settast av buffersone på 30 m til dyrka mark frå byggjegrense for bustadhus.

2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

2.13) Leikeplassar
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, ikkje mindre enn 200 m² for nærleikeplass og 1 500 m² for områdeleikeplass. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytane tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

E: Leikeplassane skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og minst 50 % av arealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.

F: Leikeplassane skal liggje sentralt, vere lett tilgjengeleg og ha ein tilkomst som så langt råd ikkje kjem i konflikt med motorisert trafikk.

G: Før bustadar/fritidsbustadar kan få bruksløyve/ferdigattest skal leikeplass til desse vere opparbeidd.

H: Leikeplassane skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.

I: Tilrådde grenseverdiar for støy i stille områder i Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016 skal ikkje overskridast, lågare eller lik L_{DEN} 55 dB (A).

J: Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.

K: Minst 50 % av leikeplassarealet skal kunne ha sol kl. 15.00 ved vår-/haustjamdøgn. Ved detaljregulering skal det der det er tvil, leggjast ved sol- og skuggediagram som minst syner soltilhøve ved vår-/haustjamdøgn.

L: Der det blir regulert til konsentrert busetnad/blokk skal arealkrava til leikeplass vere i øvre dimensjoneringsintervall for bueiningar, sjå tabell under.

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som ligg inntil til desse. Matrikkelføring av nærleikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

O: I samband med regulering og tiltak skal "registrert barnetrakk" vurderast skriftleg i planomtalen/byggjesøknad.

P: I samband med regulering av bustad/fritidsbusetnad må leikeplass situasjonen vurderast for tilstøytane utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som tekst/illustrasjon.

Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner med areal og funksjonskrav.

R: Ved omdisponering av areal som er regulert/opparbeidd til fellesareal/leikeareal skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.

Tab. 3: Oversikt over minimums areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

	Nærleikeplass	**Områdeleikeplass**
Tal bueiningar	4 – 20	25 – 50
Minimum storleik	200 m²	1500 m²
Avstandskrav	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt	Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt
Tidspunkt for ferdigstilling	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatre-konstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar
** Piknikbenk for vaksne

2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Vurdering av universell utforming og tilgjengelege bueiningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

For alle reguleringsplanar skal det vere reglar om universell utforming av uteareal. Offentlege bygg skal stette krava til universell utforming.

I samband med tiltak og bygg retta mot turisme og reiseliv skal det vere spesielt fokus på framkome for alle.

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.
Ved regulering av 10 eller fleire bueiningar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift (TEK17 § 12-2); alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Frå og med 2023 skal det ved regulering av 10 eller fleire bueiningar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (20 % /40 % over) og tilkomst etter TEK17 § 8-5 vil medføre urimelege kostnadar eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv avhengig av tryggleiksklasse mot flaum (høgdereferanse NN2000).

Tryggleiksklasse mot stormflo	Konsekvens	Årleg sannsyn	Høgde topp golv
F1	Liten	1/20	Minst kote 2,5 m
F2 (Berre for fritidsbusetnad ved sjø, rorbu)	Middels	1/200	Minst kote 2,6 m
F2	Middels	1/200	Minst kote 3,0 m
F3	Stor	1/1000	Minst kote 4,0 m

Dersom bygg og konstruksjonar for tryggleiksklasse F1 og F2 (berre for rorbu blir) bygd lågare, skal dei tole å bli overfløymd av sjøvatn og dimensjonarast for å tole bølgjepåverknad. I samband med regulering skal det gjennomførast vurdering av lokale- vind og bølgjepåverknad. Ved vurdering av lokale vind- og bølgjepåverknad kan reell trygg kote for tiltak blir høgare enn minimumskrava over. Sistnemnde vurderingar skal og gjerast der det vert vurdert unntak frå reguleringskrav.

2.16) Støy

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og tiltak. Krav til vurdering av støy innanfor støysoner for veg og helikopter ved gjennomføring av enkeltsaker og reguleringsplanar som ikkje har avklart tilhøva til støy innanfor .

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Det skal i alle plansaker gjerast ei vurdering som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, i høve valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad, sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggande bustadar i høve tiltaket.

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl.§ 11-9 nr. 6
Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.
Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnadar, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ 29-1 til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

2.19) Inngrep i sjø/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.
Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen.
Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 7
Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

- Automatisk freda kulturminne.
- Kulturhistoriske verdifulle bygningar, og bygningar og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø/kulturlandskap.
- Kulturminne som steingjerde, hustufter, krigsminne med meir skal søkast bevart.

Kulturmiljø/kulturlandskap har potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnesstyresmakt for vurdering. Nye bygg ved/ tilbygg til kulturhistoriske bygg skal tilpassast det naturlege terrenget, eksisterande bygningar og skal ha særskilt god arkitektonisk utforming. Ved søknad skal eksisterande og planlagde forhold dokumenterast.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verdivurderingane Regional delplan for kulturminne og Stranda kommune sin kulturminneplan.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn/innarbeidast:

- Krav til leikeplassar, jamfør føresegn til arealdelen
- Barnetrakk registreringar
- Gamle ferdselsårar, råser i aktiv bruk og snarvegar til funksjonar
- Trafikktryggingsplan for Stranda kommune
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, jamfør § 2.9 over:
    - Sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
    - Overvasshandtering

    - Brannvatn
- Forskrift om renovasjon, del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, retningsline i føresegnene
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen/tiltaket har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet/tiltak (under marin grense), eller fare for skred, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet/tiltaksområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse
- For areal sett av til bustad- og fritidsbustadar skal det takast omsyn til/leggje inn løypetrase, turvegar, snarvegar, tilkome til utmark, strandsone, friområde, leike- og aktivitetsområde
- Vurdere krav om meir medverknad utover pbl. i potensielle konfliktområde
- Innarbeide krav om gjenbruk/mellomlagring av matjord
- Vurdering av skipstypar, oppankringsmoglegheiter utanfor kai

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

- *Veg V_1; Ekresvingen til Lausneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring*

- Veg V_2; Frå Opplendskedalen til kommunegrense – regulering skal avklare detaljert linjeføring.
- Veg V_3; Gjennom Ringdalsåsen - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_4; Kjellstadlia – fylkesgrense - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_5; Ringstadmarka - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_6; Tunnel Svemorka – Sykkylven - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_8; Ny veg ved Kjølås - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_9; Tunnel gjennom Oshammaren - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg_10; Ny veg Storgjerde (BKB_13 og 14) – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_14; Ny veg til Ovråneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_16; Veg til Lien hyttefelt.

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

Kommunesenter skal vere i Stranda sentrum, avgrensa som sentrumsføremål i plankartet og arealet mellom elva og ferjekaia innanfor områdeplan Stranda sentrum (planid 2011001).

Det er avgrensingar for detaljhandel elles i kommunen, med maksimal utnytting inntil 3 000 m² for dei ulike bygdelaga.

2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

Ved regulering og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføremål skal det settast krav om bevaring og gjenbruk av matjord. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføremål. I samband med regulering skal det utarbeidast plan for korleis ta vare på matjorda. I tillegg må det utarbeidast føresegn til reguleringsplan som sikrar at matjorda blir teke vare på i samsvar med plan. Krav om dokumentasjon av gjenbruk/godkjent mellomlagring av matjord for areal som blir omdisponert i byggjesøknad.

2.25) Ustabil grunn

For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl § 1-6 i areal under marin grense, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred av kvikkleire etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

For vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassresurslova 11, for å motverke avrenning og gjev levestad for planter og dyr. NVE sin rettleiar Kantvegetasjon langs vassdrag gjev meir informasjon.

2.27) Stranda sentrum

Utsjånad som den kvite bygdebyen skal vidareførast. Alle bygningar i Stranda sentrum skal ha gjennomgåande lyse overflater – helst kvite.

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø.

3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagd i plan, eller der gamle målereglar gjeld, og retningsgivande for nye planar, skal følgjande gjelde:

Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgd skal ein nytte siste versjon av Grad av utnytting, eller tilsvarande.

Bustadtomt

Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrenser, uavhengig av eigedomsgrenser etter matrikkelova.

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:
Inntil 40 % BYA for frittliggande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².
Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².
Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgd 8,0 m og maksimal mønehøgd 9 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

i) Bustad (klargjering terminologi gamle reguleringsplanar), jf. Grad av utnytting

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

- *Frittliggjande einebustad – ein einebustad*
- *Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit (hybelleilegheit)*
- *Frittliggjande bustad (ar) – inntil tomannsbustad*
- *Bustad(ar) – inntil tomannsbustad*
- *Frittliggjande småhusbusetnad – inntil tomannsbustad*
- *Konsentrert småhusbusetnad – frå tremannsbustad og oppover*
- *Lågblokk, 4 bueiningar eller meir, inntil 4 etasjar*
- *Høgblokk, 4 bueiningar eller meir, over 4 etasjar*
- *Blanda busetnad – frå frittliggjande einebustad til konsentrert småhusbusetnad*

For planar som har høgare byggjehøgde enn ovanfor for bustadar, skal kommunen gjere konkrete vurderingar. Det skal leggjast betydeleg vekt på eksisterande busetnad i dispensasjonshandsaminga.

3.1.2) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og opphaldsareal.

Minste uteopphaldsareal (MUA)
For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.
For blokk skal det setjast av MUA på minst 50 m² per bueining, der minst 10 m² av desse skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn.

Garasje
Plassering av garasje, også framtidig garasje, skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden. Utforming av garasje/uthus skal stå i stil med bustaden i høve storleik og estetikk.

B_12 Uksavika
Det skal ikkje førast opp fleire bueiningar utanfor byggjegrense innanfor formålet.

3.1.3) Fritidsbusetnad
Ved regulering av fritidsbusetnad og i einskilde saker der det er mangelfulle opplysningar eller storleik ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

***i)* Fritidsbusetnad_BFR_#**
For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 400 m² BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m² BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m² BRA). Maksimal mønehøgd er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdigplanert terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved regulering/utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, med god tilpassing til landskap og terreng. For tomter som har vegtilkomst er det krav om ein biloppstillingsplass per tomt.

***ii)* Fritidsbusetnad ved sjø (rorbu)**
Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Fritidsbusetnad ved sjø skal byggjast med topp golv kjellar/naustdel i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Bygningsdel under kote 2,6 m må dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Fritidsbustad utan naustdel under, skal ha golv over kote 3,0 m. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m². Fritidsbustad ved sjø skal ha mønetak. Mønehøgd rekna frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor fritidsbustad ved sjø. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass per fritidsbustad ved sjø.

3.1.3) Sentrumsføremål
Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.

Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

3.1.4) Forretning
Føremålet gjeld byggjeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting
Føremålet gjeld byggjeområde for offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

BOP_6 – Ringstad
I samband med regulering skal det vurderast om heile formålet trengs å byggjast ut.

3.1.6) Fritids- og turisme
Formålet gjeld byggjeområde sett av til utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drive kommersielt. Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

BFT_7 Hellesylt
Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangvegar.

3.1.7) Råstoffutvinning
Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisterande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § 11-9 nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § 11-9 nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan.
Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

3.1.8) Næringsverksemd BN
Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8).
Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.9) Idrettsanlegg BIA
Føremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering før nye areal kan takast i bruk. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg
Framlegg til arealbruk for nye kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

i) BAB_#

Oversikt over formål for BAB_#:

Liabygda:
BAB_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2 – 1-2 kraftverk (Sætreelva) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

Sunnylven:
BAB_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB_ 6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB_8 – massedeponi (Herdalen)

Stranda:
BAB_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_12 – naust (Uksavika)

BAB_13 – kraftverk (Fausadalen)

ii) **Naust**

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Maksimal mønehøgd er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgjevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.

11. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggteknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
12. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brannteknisk konstruksjon.
13. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
14. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
15. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 2,6 m, skal dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
16. Ved søknad om løyve til frådeling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløysing og avklaring av tilkomst.
17. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

iii) Flytebrygger retningsline

1. *Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.*
2. *I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.*
3. *Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.*
4. *Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.*
5. *Flytebryggje og liknande anlegg i strandsona skal ikkje hindre ferdsel for ålmenta.*

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

I samband med regulering av BKB områda må fordeling av arealbruken avklarast, til dømes som eintydig arealbruk, maksimalt bruksareal for dei ulike formåla areal, kva etasjar i bygg som kan nyttast eller tidsavgrensa skilje mellom ulike formål.

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen for BKB_12 legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

Liabygda

BKB_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål kontor, industri og lager. Vidareføring av formål erverv, utan forretning.

BKB_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv).
Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring
Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB_6 (Liagarden): Kombinasjonsformål parkering, offentleg eller privat tenesteyting.

BKB_7 (Ystehaugen): Bustad, uteopphaldsareal, fritid/turisme og hotell.
Det skal leggjast til rette for inntil 6 nye bustadtomter med tilstrekkeleg leikeareal.

Geiranger:
BKB_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, næring.
Krav om at dyrka mark skal regulerast til landbruksføremål.

BKB_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid og turisme.

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

Sunnylven:
BKB_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

BKB_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteopphaldsareal.
Det kan maksimalt førast opp 10 bueiningar innanfor formålet.

Stranda:
BKB_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad, næring, offentleg eller privat tenesteyting.
Det er ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB_11 (Ringstad): Kombinasjons bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKB_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart.

BKB_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet
Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelvegar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkøyrsler frå fylkesvegar skal utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og vurderast ut i frå rammeplan for avkøyrsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Innafor tidlegare KDP Hevsdalen skal som før hovudvegar opparbeidast som landbruksveg klasse 3.

For avkøyrsler frå kommunal veg skal den til ei kvar tid gjeldande vegnormal vere retningsgjevande.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Stranda kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette for effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar. Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

V_1 – Veg frå Opplenskedalen til kommunegrense: Krav om KUVA for å utgreie konsekvensar verdsarvområdet.

V_7 - Veg til Roalden: Bruken av vegen skal avgrensast til drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheis.

BFR_5, 6, 7, 8, 9,10, 11 (BFR_12), BFT_2 og BFT_4 – fritidsbustad, fritids- og turistformål Hevsdalen - krav om at alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til fv. 60 via regulerte kryss.

SPA_1 Ørnesvingen – rekkjefølgjekrav om detaljregulering for å sikre at vernet av vegen og området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming og tilpassing til landskapet.

Skogsbilvegar
V_11 til V_13 er lagt inn etter hovudplan for skogsbilvegar i Stranda kommune. Linjeføringa er retningsgivande og skal gjelde som skogsbilveg. Dersom vegane berre skal nyttast til skogbruksformål er det ikkje krav om detaljregulering. Skogsvegar skal byggjast i samsvar med rettleiarane:

- Skogsdrift og veger i bratt terreng – en veileder i planlegging
- Skogsvegar og skredfare - rettleiar
- NVE rapport 9/2019 – fareindikatorar ved skogsvegbygging

3.2.2 Hamn

SHA_1 – Liabygda ferjekai
Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA_1-2 – Ovråneset
Framtidig hamn.

Ankring _1 – Geiranger
Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.

3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)
Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det førast opp toalett og utstyr til renovasjon.

3.3) Grønstruktur
Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt
Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.
Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

3.3.1 Friområde (GF_#)
Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med eigarform felles og formålsnamn GF_#.
Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.

3.3.2 Naturområde (GN_#)
Areal sett av for å sikre badekulpar (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som stettar slik bruk for områda.

3.3.3 Turveg
Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).
Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.

Turveg TUR_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.

R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggarar. Grøntareal av betyding for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.

3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt

Det kan opnast for skilting av turvegar. All skilting skal skje i samråd med grunneigar og godkjennast av kommunen. Rettleiaren Tilrettelegging av turveier, løyper og stier skal leggjast til grunn for planlegging, skilting, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren Skiltmanual leggjast til grunn.

3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)

I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF formålet er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § 20-1 første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)

Innanfor formålet er det opna for fritids og turisme knytt til gardsdrifta. Det er deleforbod innanfor formålet. Det er opna for ei utbygging på inntil 1 500 m² BRA for kvart av områda. Byggjehøgde vert sett til maksimalt 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Material- og fargebruk for konstruksjonar og anlegg skal tilpassast omgivnaden. I god tid før det kan gjerast søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Det kan førast opp inntil 5 bueiningar innanfor formålet.

Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m², inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber bueining. Det kan førast opp mindre bygningar på til saman 49 m² BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

Saman med byggjesøknad skal det liggje føre målsett situasjonsplan som syner plassering av alle tiltak (alle bygningar, parkering, vegareal, avkøyrsle m.m.), inklusiv uteopphaldsareal.

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

Areal og funksjonskrav til nærleikeplass skal stettast, areal til leikeplass skal plasserast sentralt i formålet.

Kommuneplanen gjev høve til frådeling av nye bustadtomter. Frådeling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.

Før første byggjesøknad kan handsamast skal søkjar avklare med fylkeskommunen si kulturavdeling tilhøve til automatisk freda kulturminne.

3.4.4 Byggjegrense i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. pbl. § 11-11 nr 4.

Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknyting til eksisterande tun/gardsanlegg. Unntak

frå plassering i tilknyting til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruk av sjøen.

3.4.5 Vernskog

Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog før skogsdrift kan starte opp, jamfør vernskog registrert i Statleg skredfarekartlegging for Stranda og registrering av vernskog utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.

3.4.6 LNF retningsliner

Det opnast for mindre tiltak på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad av busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.

For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som var lovleg oppført.

Løyve til garasje på egen tomt er tillate i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomteutnytting over.

Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4.)
I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje finst alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.

I god tid før det kan gjerast nye søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.) Før det kan gjevast Iøyve skal det gjerast ei vurdering av tryggleik for naturfare.

For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgjeving nyttast.

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag
Jf. pbl. §§ 11-72. avsnitt nr. 6, siste avsnitt og 11-11
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/røyr på sjøbotnen innanfor formåla.

Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl, uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommunen er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.

I vassøyla og på sjøbotnen i alle andre område for kombinert bruk i sjø kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at desse har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering, og ikkje er til hinder eller fortrenging for fiskeaktivitet, skipsfart, ferdsel på sjø og ferdsel langs strandsona.

3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til -25 m LAT (referanse sjøkartnull). I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleder).

3.5.2) Ankringsområde

Øygardsvika
Tiltak skal unngåast i områda, eller plasserast slik at dei ikkje blir til hinder eller fare for bruk av anker i området.

3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor formålet. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, ligg -25 m LAT (referanse sjøkartnull), er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel- og fiske.
Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.

3.5.6) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.
- Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebryggje og bølgjedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
    - Løysing for molo

- Landfeste
- Utfylling i sjø/sjøbotn
- Tilkomst
- Parkeringsareal, oppstillingsplassar
- Eventuelle servicebygg
- Lyssetting av anlegget
- Murar
- Koter, før og etter tiltak
- Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
- VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
- Naust

3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrense mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 km². For større vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er det sett byggjegrense på 75 m. Det er ikkje høve til tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor byggjegrense.

Anna byggjegrense kan nyttast etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

4) Omsynssoner

4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. § 11-8 a

4.1.1) Sikringssone (H_100)

Nedslagsfelt drikkevatn - omsynssone H_110_#
Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_#, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

4.1.2) Støysoner (H_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_210_#
Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_220_#
Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#
H310_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

H310_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4.

H310_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggteknisk forskrift § 7-3.

H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#
For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. ((LOV-2009-06-19-103) LOV-1929-05-24-4 og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Infrastruktursone
Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav b) og retningslinje for omsynssone H_400

4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur
Sone på 35 m frå senterline i tunnel og 35 m høgde over tunneltaket der det ikkje kan gjennomførast tiltak før tiltaket er avklart med vegeigar.

4.3) Sone med særlege omsyn
Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav c) og retningslinje for omsynssone H_500

4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_#
- *I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og landskap til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde ved like eller satt i stand.*
- *Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendast til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.*

4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#
- *I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.*

- *Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.*
- *Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.*
- *Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.*

4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA

Sona femnar om delområde nord - verdsarvområdet i Geirangerfjordområdet – Vestnorsk fjordlandskap, eit natur- og kulturlandskap med nasjonal og internasjonal verdi. Omsynssona tilsvarar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet. Føremålet med omsynssona er å sikre verdsarvverdiane og nærverknaden av dei. Innanfor kjerneområdet er det ikkje tillate med tiltak som reduserer eller svekker verdsarvverdiane.

- *Det skal ikkje gjennomførast utbyggingstiltak som kan verke skjemmande på landskapet.*
- *Kulturlandskapet bør søkjast oppretthalde gjennom skjøtsel og beite*
- *Krav om HIA/KUVA for tiltak/planar som kan kome i konflikt/påverke verdsarvverdiane*
- *Rettleiarane miljøkonsekvensutgreiing og konsekvensutgreiingar for verdenskulturarvområder skal leggjast til grunn for HIA/KUVA.*

4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin

- *I sonene skal omsyn til gyteområde leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruk, byggje- og anleggstiltak. Vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl. at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.*

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

Dei ulike områda av verna vassdrag blir delt inn i forvaltningsklasser, jamfør kapittel om verna vassdrag i planomtalen.

- *H_560_1 og H560_2: Løyve til byggje- og anleggtiltak i vassdragsbelte dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.*
- *H_560_3: Ikkje løyve til byggje- eller anleggstiltak i vassdragsbeltet.*

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

- *I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.*
- *Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.*
- *Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggtiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.*

- *Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal førast streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.*
- *Sone med særlege omsyn til den Trondhjemske postveg som eit kulturminne av nasjonal verdi: Ved restaurering og tilrettelegging av vegen samt tiltak i området rundt, skal om-synet til vern vere avgjerande for om tiltak kan gjennomførast. Dersom det vert opna for tiltak, skal det leggast vekt på antikvariske retningslinjer i utforming og materialbruk ved restaurering.*

4.4) Bandleggingssone

Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata. Dei ulike verneområda er:

H_720_1	Presten naturreservat
H_720_2	Korsbrekke naturreservat
H_720_3	Hyskjet naturreservat
H_720_4	Geiranger–Herdalen landskapsvernområde

Naturmangfaldlova gjev heimel for å verne utvalde naturtypar, jf. naturmangfaldlova § 4.

Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven. Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark, eventuelt seinare handlingsplan.

4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

Automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. kulturminneloven (kml.)§§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Vedtaksfreda kulturminne er Møll-tunet innanfor verdsarvområdet, badeanlegg på Hellesylt og røykjestove på Hauge.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Retningsline til H730_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde før arealdelen:
Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vært i bruk etter 1945 skal ikkje

brukast til gravlegging eller andre tiltak som medfører inngrep i grunnen. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Møre og Romsdal fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnad er knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740

Areal bandlagt etter energilova med forskrifter for høgspentliner. Det er ikkje høve til å oppføring av konstruksjonar og anlegg utan løyve frå linjeeigar innanfor sona.

4.5) Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	**Plannamn**	**Vedteken**
2002002	Ringstadkrysset	13.11.2020
2002003	Dalsnibba	28.05.2003
2008001	Fossevandring Geiranger	28.05.2008
2008002	Otto	12.11.2008
2009002	FV 60 Sve – Rødset	17.12.2009
2010003	Møll	24.03.2010
2010005	H65 og H71	24.06.2010
2010006	H73	24.06.2010
2010010	Korsbakken	16.02.2011
2010011	Hevsdalen sentrum	10.05.2010
2011001	Stranda sentrum ny	09.11.2011
2011002	Hellesylt sentrum ny	02.09.2015
2011003	Kopane	16.02.2011
2011004	H34 og H43	30.03.2011
2011005	Camping Hevsdalen	14.03.2012
2011007	H59	09.11.2011
2011008	Overvoll	11.05.2011
2011009	UH5	17.04.2013
2011010	Røyr – Heldal	05.10.2011
2011011	Vike ny	18.11.2011
2011012	Ringstadsæterkrysset	12.09.2012
2011015	Blaadalen H37	02.09.2015
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2013002	Andersgrenda	17.04.2013
2013004	UH6 ny	20.09.2013
2013006	Norsk Fjordsenter	14.06.2015
2014001	Detaljreg- Remabygget	02.04.2014
2014003	Reg. endring del av Svemorka	13.05.2014
2015001	Nytt kryss Fursetreset	16.12.2015
2015002	Kopane 2	25.06.2015
2016001	UH5 nord	26.01.2016

2016002a	Korsmyra – Indreeide	25.05.2016
2016003	UH7	22.06.2016
2016004	UH8	16.11.2016
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2012001	Liabygda gjestehus	23.01.2013
2017001	Områdeplan Geiranger	01.07.2020
2017002	Langeland – Tryggestad	01.03.2017
2017003	Opshaug	14.02.2018
2017004	Ottogrenda hytteområde	21.06.2017
2018001	Grilstad	21.06.2018
2018003	Skytebane Stavseng	14.02.2018
2018004	Svemorka nord	19.03.2018
2018008	Del av Ødegårdsvegen og Langlovegen	29.08.2018
2018009	H22 (Fursetreset)	14.12.2018
2018010	121-52, Geiranger	31.10.2018
2019001	Svingen eigedom	10.04.2019
2019007	Langøylia hyttefelt	26.02.2020
2019018	Hellesylt Turistsenter	28.08.2019
2019009	Reset, del av gbnr. 46/47	13.11.2019
2019013	Dønheimgrenda	26.06.2019
2020002	Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2	18.12.2019
2020008	Stranda feriesenter	29.01.2020

4.5.1) *Reguleringsplanar under arbeid - retningsline*

Kommuneplanen sin arealdel skal ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn før vedtak av arealdelen.

5) Bestemmelsesområde

BO_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje førast opp bygg eller gjerast tiltak som hindrar driving av tunnel. Når tunnel er ferdig bygd ut/eller reguleringsplan (planid 2002002) er oppheva kan området byggjast ut i samsvar med arealformålet. Dersom det er bygd tunnel, skal eventuell utbygging avklarast med vegeigar i god tid før utføring av tiltak.

Kommuneplanen
sin arealdel Stranda

Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel
2021 – 2033

Planomtale

Versjon 25.06.2021
Vedteke i sak K-052/21
23.06.2021

Til å vere stolt av

1. Føreord

Innhald

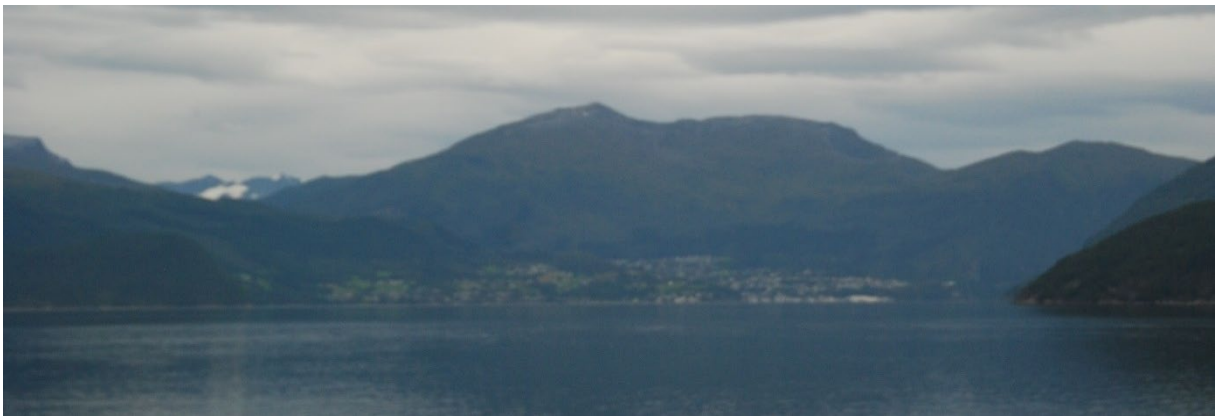
1. Føreord 1
1. Innleiing 4
2. Rammer og premissar for planarbeidet 5
2.1 Juridiske rammer for kommunalt planarbeid 5
2.2 Regionale planar og føringar 12
2.3 Kommunale føringar og strategiar for arealdelen til kommuneplanen 14
2.4 Planprosess og medverknad i arealdelen 15
3. Utviklingstrekk – oppdatering og status i høve samfunnsdelen. Tiltak i arealdelen 19
3.1 Tenestetilbod i bygdelaga/sosial infrastruktur 20
3.2 Bustadstruktur (bustader, hytter og fritidsbustader) 21
3.3 Teknisk infrastruktur 21
3.4 Næring og sysselsetjing 22
3.5 Arealreservar – status byggje- og utbyggingsområde 22
4. Gjennomgåande tema i kommuneplanen 25
4.1 Folkehelse 25
4.2 Universell utforming og tilgjengelege bueiningar 25
5. Utfordringar 27
6. Krav til utforming av bygdesentera og bu-områder 31
6.1 Område for fortetting og høg utnyttingsgrad 31
6.2 Leikeplassar og sosial møteplassar 33
6.3 Handel/kommunesenter 34
7. Arealformål 36
7.1 Plankrav 36
7.2 Busetnad og anlegg 36
7.4 Grønstruktur 55
7.5 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) 56
7.7 Byggjegrense 63
7.8 Kommunale kulturminne 64
8. Omsynssoner 64
8.1 Sikrings-, støy- og faresone 65
8.2 Faresone 65
8.3 Sone med særleg omsyn 66
8.4 Bandleggingssone 68

8.5 Vidareføring av reguleringsplan 68
9. Plandokument 71
9.1 Arealdelen 71
9.2 Kommunedelplanar 71
9.3 Reguleringsplanar 71
9.4 Plankart til arealdelen 72
9.5 Føresegner og retningslinjer 72
9.6 Konsekvensar av arealdelen 72
10 Utbyggingsavtalar 81
11 Temakart 81

1. Innleiing

Som følgje av ny plan- og bygningslov i 2008, kom det nye prosess- og formalkrav til arealdelen til kommuneplanen. Rekkefølgje på kommuneplanen sin to delplanar – samfunnsdel før arealdel - vart slått fast, krav til medverknad vart skjerpa med auka fokus på barn/unge si deltaking i planarbeidet. Kommunane må derfor utarbeide nye plandokument, som skal erstatte overordna arealplanar frå før 2008.

I planstrategien for Stranda kommune 2016 – 2020 vart det vedteke å utarbeide ny kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel. Arealdelen skal erstatte ein generalplan vedteken i 1975, ein arealdel revidert i 1992 og fleire kommunedelplanar. Rullering av kommuneplanen sin arealdel vil gjelde heile kommunen, også sjøområda.



Bilete 1 Stranda

2. Rammer og premissar for planarbeidet

Kommunal og Moderniseringsdepartementet:
«Planleggingen skal stimulere og samordne den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale, kulturelle og estetiske utviklingen i kommunen, og sikre befolkningen muligheter for påvirkning av kommunens utvikling.»

Kommuneplanen er kommunen sitt *overordna styringsdokument*. Planen består av 2 delar, ein samfunnsdel og ein arealdel.

Samfunnsdelen, ref. pbl. kap 11.2-4, inneheld:

- Mål og strategiar for all anna planlegging og forvaltning i kommunen
- Viktige utviklingstrekk for samfunnet
- Hovudmålsettingar for alle sektorane i kommunen
- Grunnlag for utarbeiding av arealdelen

Arealdelen, ref. pbl. kap 11.5 – 11, skal mellom anna:

- Syne samanhengen mellom framtidige samfunnsutvikling og arealbruk
- Gi hovudtrekk i arealdisponeringa
- Fastsetje rammer og vilkår for arealbruk og nye tiltak
- Syne kva omsyn som må ivaretakast ved disponering av areala.
- Planperioden er normalt 12 år

Plandelane blir utarbeidd kvar for seg. Samfunnsdelen blir utarbeidd først, sidan kommunen sine føringar for utarbeiding av arealdelen skal kome fram av samfunnsdelen.

2.1 Juridiske rammer for kommunalt planarbeid

2.1.1 Lovgrunnlag

Krav om utarbeiding av kommuneplanen er heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) kapittel 11. Planen skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgåver. Ved utarbeiding av planen skal kommunane «legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn».

2.1.2 Mynde og rettsverknad av planen

Lova gir kommunane rett og plikt til å fastsetje arealbruken i heile kommunen, jf. pbl. 11-1. Det betyr at kommunen sjølv avgjer kva areal som skal setjast av til bustadbygging, hytte- og fritidsbustader, næring/forretning/industri, landbruk, natur og fritidsformål og kva areal som skal vere uberørt/ikkje disponert til utbygging.

Kommuneplanens arealdel har direkte rettsverknad, jf. pbl. 11-6. Planen gir rammer og retningsliner for kva handlefridom private, kommunen sjølv, regionale og nasjonale mynder har i høve bruk av det arealet dei eig i kommunen. Vedteken plan er soleis bindande for framtidig arealbruk, nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak jf. pbl. § 20-1, i planperioden. Planen er rettsleg bindande og har ein tidshorisont på 12 år
Revisjon av kommuneplanen

Etter pbl. §10 – 1 skal kommunen ein gong kvar valperiode utarbeide og vedta ein kommunale planstrategi. I planstrategien skal kommunen mellom anna ta stilling til «om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.»

Dette betyr at ein kommuneplan viss den er eit godt og framtidsretta styringsdokument, kan gjelde for ein ny kommunestyreperiode, under føresetnad av at den er vurdert i planstrategien.

Høyring av framlegget til arealdel
Planframlegget skal på høyring i minst 6 veker, jf. pbl. 11-14. Høyring skal kunngjerast i minst 1 avis og plandokumenta skal vere tilgjengelege på kommunen si heimeside. Av saksutgreiinga skal det gå fram korleis verknader av planen og innkomne merknader til planen er vorte vurdert.

Det er kommunestyret sjølv som vedtek kommuneplanen, jf. pbl. § 11-15. Ein endeleg godkjend plan kan ikkje påklagast. Som ein del av saksbehandlinga kan mellom anna statlege og regionale organ, etter pbl. §5-4, fremje motsegn (innsigelse) til kommuneplanens arealdel. Ev. motsegn skal fremjast innan høyringsfristen for planen. Ved usemje mellom kommunen og eit/fleire statlege organ kan endeleg godkjenning av planen blir lagt til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet.

2.1.3 Arealdelen.

Kommuneplanen sin arealdel gir hovudtrekka i arealdisponeringa samt rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan setjast i verk, jf. pbl. 11-5. Planen omtaler og kva omsyn som må ivaretakast ved disponering av areala.
Arealdelen til Stranda kommune femnar om:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale som syner korleis nasjonale mål og retningsliner, og overordna planar for arealbruk, er ivaretatt
- Risiko- og sårbarheitsvurdering
- Konsekvensvurdering
- Merknadsvurderingar
- Oppsummering av medverknadsmøta
- Barnetrakk
- Temakart

Følgande arealformål blir synt i kartet jf. pbl. 11-7:

- Busetnad og anlegg
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
- Grøn struktur
- Landbruk, natur og friluftsformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

2.1.4 Grunneigar sine rettar – krav om innløysing etter kommuneplanen sin arealdel

Etter pbl. § 15-1 kan ein grunneigar på visse vilkår, krevje innløysing av ubebygd eigedom eller større del av ubebygd eigedom når denne blir arealdisponert til offentlege formål:

«Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.»

2.1.5 Nasjonale føringar for planarbeidet

Frå statleg hald blir det gitt ei rad føringar for kommunal og regional planlegging. Desse kjem til uttrykk i Statlege planretningsliner (SPR) og Rikspolitiske retningsliner (RPR), som blir nytta for å konkretisere dei nasjonale forventningane til og for å markere nasjonal politikk på viktige område i planlegginga.

Aktuelle SPR er:

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, frå september 2018.*
  Formålet med retningslinene er å sikre at kommunane, fylkeskommunane og staten sjølv gjennom planlegging og anna utøving av mynde stimulerer og bidreg til reduksjon av klimagassutslipp og auka miljøvennleg energiomlegging.

  Det blir understreka at kommunane i arbeidet med kommuneplanen sin samfunnsdel skal inkludere ei overordna vurdering av om klimaendringar vil påvirke langsiktige utfordringar, mål og strategiar. «Vurderingen skal skille mellom forhold av betydning for arbeidet med kommuneplanens arealdel, og forhold av betydning for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Samtidig bør kommunen kartlegge økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Spesielt våtmarker, myrer, elvebredder og skog som kan dempe effektene av klimaendringer *er viktige å ivareta i arealplanleggingen*. Forvaltningen av skog og jord kan også bidra med forsynende og opprettholdende tjenester som er viktige å ivareta.»

- *Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, frå september 2014.*
  Formålet med retningslinene er å samordne bustad-, areal- og transport-planlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Retningslinene skal bidra til eit godt og produktivt samspel mellom kommunar, stat og utbyggjarar for å sikre god tettstad- og byutvikling.

  I retningslinene blir det peikt på at potensialet for «fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur».

Det er naudsynt å ta vare på god matjord, sjølv om jordvernet må balanserast mot storsamfunnet sine behov.

I område med lite utbyggingspress, og der lokale myndigheiter vurderer det som naudsynt for å auke attraktiviteten for busetjing, kan det planleggast for eit meir differensiert busetjingsmønster.

- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, frå mars 2011.*
  Formålet med retningslinene er å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. I PBL. § 1-8 første ledd går det fram at det i 100-metersbeltet skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Desse særlege omsyna skal primært ivaretakst og innarbeidast i arealdelen til kommuneplanen.

  Retningslinene utdjupar lova og gir statlege føringar for kommunane og fylkeskommunane si planlegging. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Eventuelle unntak frå kravet om å ivareta byggjeforbod i 100-metersbeltet skal sikrast gjennom arealdelen i kommuneplanen eventuelt gjennom reguleringsplanar. Gjennom retningslinene er landet delt i tre sonar, basert på kor omfattande utbyggingspresset er i den einskilde kommune. Oslofjordregionen, andre kommunar med press på kystarealet og kommunar med mindre press på kystarealet.

  Stranda kommune er definert som kommune med mindre press på arealet, og står dermed noko friare enn kommunar tilhøyrande dei to andre sonene. Forbodet mot bygging i 100 metersbeltet gjeld likevel.

- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, frå september 1995.*
  Det blir stilt følgjande krav til den kommunale planleggingsprosessen:
  - Vurdere konsekvensar for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlinga etter plan- og bygningslova.
  - Gjere ei samla vurdering av barn og unges oppvekstmiljø for å innarbeide mål og tiltak i kommuneplanarbeidet.
  - Utarbeide retningsliner, føresegner eller vedtekter om omfang og kvalitet av areal og anlegg av verdi for barn og unge, for å sikre barn og unges interesse i ein plan.
  - Organisere planprosessen slik at synspunkt som gjeld barn som part, kjem fram og at ulike grupper barn og unge sjølve blir gitt høve til å delta i arbeidet.

Meir informasjon om krava til kommunal planlegging finst på www.planlegging.no

Regjeringas forventningar til kommunal og regional planlegging 2019 – 2021.

«Regjeringa legg vekt på at vi står overfor fire store utfordringar:
• å skape eit berekraftig velferdssamfunn

- å skape eit økologisk berekraftig samfunn gjennom mellom anna ein offensiv klimapolitikk og ei forsvarleg ressursforvaltning
- å skape eit sosialt berekraftig samfunn
- å skape eit trygt samfunn for alle

Dei regionale og lokale myndigheitene har sentrale oppgåver med å handtere desse utfordringane.»

- Fylkeskommunane og kommunane legg FNs berekraftmål til grunn for samfunns- og arealplanlegginga.
- Regionale planar og samfunnsdelen i kommuneplanen skal brukast for å gi strategisk retning til samfunnsutviklinga og for å gjere planlegginga meir føreseieleg. Planane skal følgjast opp i økonomiplanlegginga.
- Fylkeskommunane og kommunane legg vekt på kostnadseffektivitet for private og offentlege aktørar på kommunalt, fylkeskommunalt og statleg nivå i planlegginga.
- Kommunane nyttar dei verkemidla som plan- og bygningslova har for å effektivisere og forenkle planlegginga. Kommunane tilpassar detaljgraden i planar og utgreiingar til behovet.
- Kommunane bidreg til å sikre effektiv og rask behandling av private reguleringsplanforslag og til god plankvalitet ved å gi tidlege, tydelege og relevante krav til utgreiingar og dokumentasjon.
- Det skal berre fremjast motsegn når det er nødvendig for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser, der tidleg dialog og interesseavveging ikkje har ført fram.
- Kommunane legg vekt på den private eigedomsretten i planlegginga.
- Fylkeskommunane formulerer klare behov og prioriteringar som innspel til konseptvalutgreiing for store statlege samferdselstiltak. Fylkeskommunar og kommunar legg vedtekne statlege planar til grunn for eiga planlegging.
- Fylkeskommunane og kommunane tek i bruk digitale dialogløysingar og legg til rette for enkel tilgang til plandata i digitalt planregister og til temadata i det offentlege kartgrunnlaget.
- Kommunane tek i bruk digitale verktøy basert på eByggesak-standarden, for å sikre ei meir effektiv og fulldigital saksbehandling av byggjesøknader.
- Fylkeskommunane vurderer bruk av gjensidig forpliktande avtalar for å styrkje oppfølginga av dei regionale planane.
- Kommunane utarbeider arealstrategiar som del av samfunnsdelen til kommuneplanen, og legg desse til grunn ved revisjon av arealdelen til kommuneplanen.
- Kommunane prioriterer arbeidet med planstrategi for å sikre at planane er oppdaterte og møter framtidsbehova, også i samband med kommunesamanslåingar.
- Fylkeskommunane og kommunane bruker planlegginga til å sjå oppgåver som dei får tilført gjennom kommune- og regionreforma i samanheng med andre samfunnsoppgåver.
- Kommunar som ikkje har slått seg saman, bruker planlegginga til å diskutere om dei har føresetnader for å møte utfordringane i framtida aleine, eller om dei bør slå seg saman med nabokommunar.
- Fylkeskommunane og kommunane legg til rette for å styrkje samiske språk, samisk kultur og samisk næringsgrunnlag i planlegginga, når det er relevant.
- Fylkeskommunane og kommunane baserer samfunns- og arealplanlegginga på eit oppdatert kunnskapsgrunnlag og har tilgang til nødvendig plankompetanse.
- Fylkeskommunane styrkjer regionalt planforum som samordningsarena. Kommunane, fylkesmannen, andre statlege myndigheiter og Sametinget bruker forumet aktivt til å gi tydelege signal tidleg om kva som er nasjonale eller regionalt viktige omsyn i dei enkelte sakene.

Vedteke ved kongeleg resolusjon 14. mai 2019

Stranda kommune og SPR
Arealdelen til kommuneplanen er ein rammeplan som skal gi tydelege, føreseielege og tilstrekkelege føringar i høve arealdisponering i samband med reguleringsplanlegging.

Plandata blir digitalt tilgjengelege.

I kommuneplanen sin samfunnsdel har kommunen lagt til grunn at ein skal satse på utvikling av tettstaden/kommunesenteret Stranda og dei tre bygdesentera: Hellesylt, Geiranger og Liabygda. Fortetting blir strategi for bustadbygging på definerte område i kommunesenteret. Høg utnyttingsgrad blir strategi for sentrumsareal disponert til bustadutbygging i dei tre bygdesentera.

Sentrumsnære område skal bindast saman med råser/snarvegar og sykkel- og gangvegar og bidra til å redusere trongen for å bruke bil.

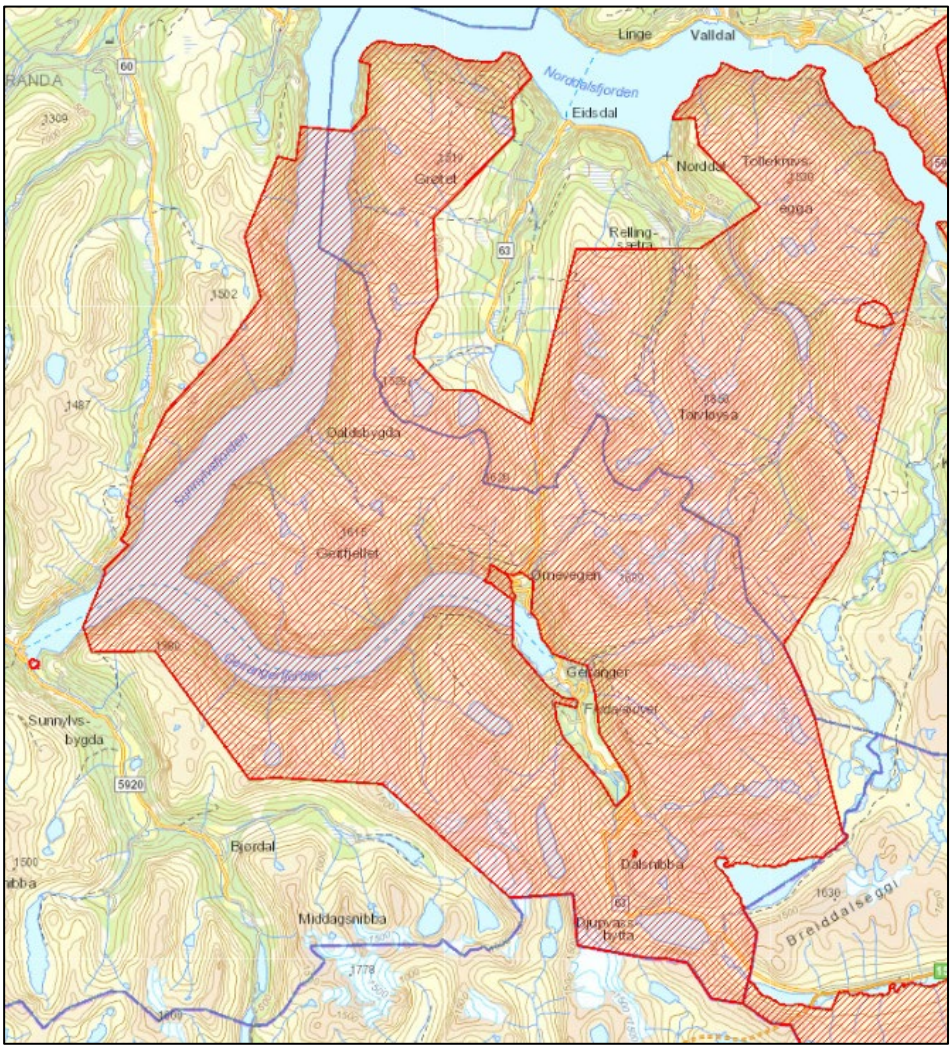
Stranda er ein hytte- og fritidskommune. Prinsippet om fortetting blir tatt i bruk også i dei store og sentrumsnære hyttefelta.

Bruk av sjøarealet og sjønære landområde blir tema i arealdelen. Kommunen vil fastsetje rammene for arealdisponeringa i desse områda.

Verdsarv – Vestnorsk fjordlandskap

Verdsarvstatusen med kommunane Stranda og Fjord og fylkeskommunane sin «Declaration of intent» som grunnlag for verdsarvstatus av Vestnorsk fjordlandskap legg rammer for arealplanen. Forvaltningsplanen for Vestnorsk fjordlandskap – delområde Geirangerfjorden legg føringar for arealdelen, då planen dannar grunnlaget for Stranda kommune si rapportering inn til Vestnorsk fjordlandskap, statsparten og UNESCO kommisjonen. Verdsarvområdet femnar om heile landskapsvernområdet Geiranger – Hevsdalen, og i tillegg det arealet som ikkje landskapsvernområdet dekkjer i Geiranger sentrum og dalføret. Kommunen har eit særskilt forvaltningsansvar for verdsarvområdet. Forvaltningsplanen til Vestnorsk fjordlandskap er under revisjon. Forvaltningsplanen er det viktigaste forvaltningsverktøyet i verdsarvområdet og skal danne grunnlag for all rapportering inn til UNESCO. Ei oppfølging av forvaltningsplanen til Vestnorsk fjordlandskap er og heilt naudsynt for å sikre at delområda harmonerer i berekraftig bevarings og utviklingstakt som styrkar og ikkje svekkjer verdsarvstatusen.
Heile Geirangerfjorden og mesteparten av Sunnylvsfjorden ligg innanfor verdsarvområdet sine grenser. Dette betyr at alle utviklingstiltak også i sjøarealet må vurderast opp mot bevaring av verdsarvstatus og området sine universelle verdiar. Alle nye tiltak i desse ikoniske fjordane må vurderast opp mot den internasjonale forpliktinga som Stranda kommune har signert på.

Geiranger er einaste bygdesamfunnet i Stranda kommune som ligg innanfor verdsarv området Vestnorsk fjordlandskap sine grenser. Det ligg difor ei ekstra forventing om at arealplanen som omtalar Geirangerbygda skal styrke verdsarvstatusen og bevare unike verdsarvverdiar, samstundes som det skal gje rom for ei berekraftig utvikling av bygdesamfunnet.



Figur. 1 Oversikt over landskapsvernområdet Geiranger-Herdalen, markert med raud skravur. Kommunegrensa er synt med blå line. Verdsarvområdet dekkjer alt areal innanfor landskapsvernområdet. Kjelde Naturbase.

Nasjonale målsetjingar for den norske verdsarven er alt uttrykt i både reisellivsmeldinga og kulturmeldinga Framtid med fotfeste, som har eige kapittel om verdsarv og korleis Noreg vil arbeid for å fylgje opp måla i Verdsarv-konvensjonen. Ambisjonane er: «Norske verdsarvområde skal utviklast som fyrtårn for den beste natur- og kulturminneforvaltninga.» Alle nye utviklingstiltak i verdsarvområdet bør målast opp mot ambisjonen om beste praksis i landet.

For alle utviklingstiltak i sjøarealet til verdsarvfjordane eller på land innanfor verdsarvområdet sine grenser, som kan vere potensielt trugsmål for verdsarvstatusen, er det krav om gjennomføring av Heritage Impact Assesment (HIA)/KonsekvensUtgreiing for VerdsArv (KUVA). Det er naudsynt at konsekvensane for verdsarv er grundig greidd ut før vedtak om planar og tiltak vert fatta. Verdsarvområdet skal vere fyrtårn for beste praksis i forvaltning av natur- og kulturarven. Planar eller tiltak som kan kome i konflikt med verdsarvverdiane skal ein HIA/KUVA gjennomførast. Om det er uvisse om verknaden av eit tiltak på verdsarvverdiane, skal verknaden sjåast på som negativ. Tiltak skal ikkje verte tillate så lenge konsekvensane er uvisse, eller om det er påvist uakseptabel konflikt med verdsarvverdiane. Rettleiarar til miljøkonsekvensutgreiing og konsekvensutgreiingar for verdenskulturarvområder, internasjonale rettleiarar som er tilpassa til norsk begrepsbruk.

Verdsarvområdet og Geiranger-Herdalen landskapsvernområdet er samanfallande, bortsett frå delar av Geiranger og Dalsnibba, der landskapsvernområdet ikkje gjeld. Det er gjennomført overordna KUVA for fleire utbyggingsformål i konsekvensutgreiinga for Geirangar i gjennom planarbeidet med arealdelen.

2.2 Regionale planar og føringar

Møre og Romsdal fylkeskommune er regional planmynde og har ansvaret for å utarbeide dei regionale planane som kommunane må leggje til grunn for
si planlegging.

Aktuelle regionale planar og føringar er:

Regional planstrategi 2020 – 2024
Planstrategien summerer opp dei største utfordringane og moglegheitene for
fylket i planperioden og vurderer kva planar fylkeskommunen treng for å møte desse.
I gjeldande planstrategi har fylkeskommunen trekt opp følgjande målsettingar for sitt arbeid:

- Samarbeidsfylket
- Miljøfylket
- Inkluderings- og kompetansefylket
- Verdiskapingsfylket

Fylkeskommunen er avhengig av eit vel fungerande samspel/samarbeid med kommunane for å realisere målsettingane.

Følgjande regionale planar må takast omsyn til i kommunen sitt arbeid:

- *Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion 2016 – 2021*
  Planen er ei oppfølging av EUs vassrammedirektiv og set miljømål for kyst, vatn og elver i regionen.

  Planen fastset miljømål for elvar, bekkar, innsjøar, grunnvatn og kystvatn. Den er sektorovergripande og skal bidra til å styre og samordne vassforvaltning og arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Kommunar, regionale organ og statlege etatar er gjennom planen forplikta til å leggje miljømåla til grunn for planlegging og verksemd. Vassressursane blir vurderte ut frå naturverdi og økonomisk ressurs.

  Forvaltningsplanen gir klare regionale og statlege føringar for kommunane i vassregionen og skal bidra til å samordne og gi retningslinjer for arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Om ein kommune fråvik retningslinjene, gir det grunnlag for å fremje motsegn til den kommunale planen.

- *Regional plan for Ottadalsområdet 2016 – 2026*
  «Formålet er å leggje til rette for ei langsiktig og heilskapleg forvaltning av fjellområde som er særskild viktige for villreinen si framtid i Noreg. Planen skal

fastsette ei langsiktig arealforvaltning som balanserer bruk og vern for desse fjellområda med influensområde. Planen er ikkje ein verneplan, men har som mål å ta omsyn både til framtida for villreinen og samfunnsutviklinga i planområdet. Planen sine retningsliner fokuserer derfor meir på kva det blir gjeve løyve til enn kva planen stengjer for.»

I Stranda kommune er yttergrensene for planområdet trekt slik at Liabygda og Sunnylvsfjorden kjem innafor grensene.
Det vil seie at Landskapsvernområdet Geiranger-Herdalen og Hyskjet naturreservat ligg i planområdet for Ottadalen. Også FV 63 Langvatn – Geiranger ligg i planområdet.

- *Fylkesdelplan for inngrepsfrie naturområde, vedtatt av fylkestinget september 2009*
  Planen skal fremje grunnlag for ei heilskapleg forvaltning av inngrepsfrie naturområde, gjennom forvaltningsretningsliner som sikrar at regionale og nasjonale omsyn blir tekne vare på.

  Fleire område i Stranda er omtalte i planen.

- *Regional delplan for folkehelse 2012 – 2016*
  «Regional delplan for folkehelse skal vere eit grunnlag for det samla arbeidet med folkehelse i Møre og Romsdal. Planen skal gi fylkeskommunen, kommunale og regionale styresmakter, institusjonar, organisasjonar og næringsliv eit prioriterings- og avgjerdsgrunnlag.»

- *Regional delplan for klima og energi 2015 – 2020*
  Hovudmåla i den regionale delplanen er desse:
  - Klimagassutsleppa i Møre og Romsdal skal reduserast med meir enn 10 % innan 2020, i forhold til utsleppa i 2009.
  - Summen av ny fornybar energi, energieffektivisering og energiomlegging skal tilsvare minst 2 TWh elektrisitet.
  - Innan 2020 skal det vere gjennomført minst fem konkrete tiltak i kvar kommune i fylket for å betre miljøet og redusere klimagassutslepp.

- *Regional delplan for attraktive byar og tettstader 2014 – 2020*
  Regional delplan for attraktive byar og tettstader skal legge til rette for ei framtidsretta utvikling av Møre og Romsdal fylke gjennom å fremme berekraftig by og tettstadsutvikling og styrke samordna bustad-, areal- og transportplanlegging i og mellom kommunane.

- *Regional delplan for kulturminne, vedtatt av fylkestinget i juni 2015* Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi skal vere eit grunnlag for det samla arbeidet med kulturminnevern i Møre og Romsdal, i fylkeskommunen, i kommunane for fylkesmannen og andre sentrale aktørar i sitt planarbeid.

2.3 Kommunale føringar og strategiar for arealdelen til kommuneplanen.

Utgangspunktet for arbeidet med arealdelen er:

- Kommuneplanen sin samfunnsdel godkjent av kommunestyret i februar 2019
- Godkjent planprogram med revidert framdriftsplan for arbeidet
- Områdeplanane for Stranda sentrum (godkjent 09.11.2011), Hellesylt (godkjent 02.09.2015) og Geiranger (godkjent 01.07.2020)
- Kulturminneplan, godkjent i mars 2019
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, under rullering

I tillegg er det fleire reguleringsplanar som gjeld føre arealdelen. Desse går fram av planomtalen og føresegnene.

2.3.1 Samfunnsdelen «Ei lita bygd i verdsklasse» - strategiar for vidare utvikling av kommunen.

«Det berande element i ei levande kommune er folketalsutvikling, gode arbeids- og velferdstilbod og tryggleik i livet for både store og små.

Stranda kommune og regionale planar
Gjennom kommuneplanen iverkset Stranda kommune fleire tiltak som vil stø opp under og bidra positivt til målsettingane i dei regionale delplanane. Nokre døme:

- Fortetting og høg utnyttingsgrad i sentrumsområda i kommunen og i utvalde hytteområde
- Ivaretaking av råser og snarvegar, sikring av areal til gang- og sykkelvegar, sikring av areal til grøne korridorar frå busetnad og ut i frimoråder
- Sikring av areal til nye vegløysingar og tunellar
- Sikre areal til leike- og sosiale møteplassar i bustad- og hytteområde
- Omsynssoner for utvalde tema: utvalde naturtypar, kulturminne, LNF, fare-, sikrings- og støysoner

For å kunne nå desse måla er vi avhengige av gode styringsmål og planar. Kommuneplan – Samfunnsdelen er eit slikt reiskap for utvikling av vår kommune.»
(Ordførar i Stranda Jan Ove Tryggestad)

«Ein kommune til å vere stolt av» er motto for utviklingsarbeidet som blir presentert i samfunnsdelen til kommuneplanen. Det er fastsett 3 grunnpilarar – eller hovudområde - som skal realiserast gjennom planen:

- Bygdeutvikling
- Næring
- Turisme

Planen inneheld mål og strategiar for fagleg og teneste utvikling, som stør opp under desse pilarane. Den legg og føringar for kva bidrag arealdelen skal gi i høve realisering av dei 3 pilarane. Desse er:

Bygdeutvikling

- Definere sentergrenser i bygdelaga
- Setje av areal til bustadformål innanfor konsentrerte område rundt sentrum i det einskilde bygdelag
- Skape fleksibilitet og variasjon i typen bustadareal gjennom føresegn og arealformål
- Vurdere rekkefølgjekrav om infrastruktur for gåande og syklande ved utbygging av nye bustadområde
- Utarbeide gode medverknadsopplegg for barn og unge
- Vurdere fare- og omsynssoner for skred, flaum og bølgje
- Definere friluftsområde som kan leggast til rette for lågterskel friluftsliv nært bustadområde

Næringsliv

- Kartleggje område eigna for næringsareal
- Setje av areal til næring og service i tilknyting til bustadareal
- Vurdere føresegn som opnar for tilleggsnæringar i landbruket

Turisme

- Vurdere eigna område for vidare utvikling av fritidsbustader
- Vurdere rekkefølgjekrav om infrastruktur i utsette område før vidare utvikling

I samfunnsdelen blir det elles slått fast at *folkehelse* skal vere eit gjennomgåande tema i arbeidet med arealdelen, saman med følgjande tema:

- Sentrumsfunksjonar – kommunesenteret og bygdesentera
- Hyttekommune, areal til nye hyttefelt og fritidsbustader
- Bevaring av seter- og stølsområda
- Sosiale møteplassar for barn/unge i uterommet
- Trygg ferdsel – sykkel-/gangvegar, snarvegar
- Universell tilrettelegging, grøne sonar, fritid og friluftsliv, nærleik og tilgjengelegheit
- Næring, areal til industri, fiskeoppdrett, forretningar, anna

2.4 Planprosess og medverknad i arealdelen

2.4.1 Politisk og administrativ prosess

Planprogrammet for kommuneplanen 2018 – 2030, vart fastsett av kommunestyret i april 2018. Programmet omfattar både samfunnsdel og arealdel. Planprosessen er gjennomført i samsvar med programmet, ved at samfunnsdel er vedtatt først og gir føringar og målsettingar for arbeidet med arealdelen til planen.

Samfunnsdelen vart vedteken i februar 2019. Arbeidet med arealdelen starta opp i mai 2019.

Politisk medverknad i arealdelen
Det kommunale planutvalet (KPU) er politisk styringsgruppe for arbeidet. Utvalet gir innspel undervegs, i form av arbeidsmøte, i tillegg til den formelle rollen det har som innstillande mynde til kommunestyret.

Ordførar har vore aktiv deltakar i alle bygdemøta som er gjennomførte. På desse møta har og andre politikarar frå KPU deltatt.

Møte i arbeidsgruppa for Strategisk Næringsplan 17.6.19. Gjennomgang av formålet med kommuneplanen, drøfting og avklaringar av aktuelle tema knytt til planen. Referat frå møtet ligg ved.

Arbeidsmøte med planutvalet/formannskapet 27.6.19. Møtet vart gjennomført for å avklare prioritering av innsende innspel og innspela frå folkemøta, møta med barn/unge, møtet med ungdomsråd og møtet med arbeidsgruppa for Strategisk Næringsplan (SNP). Møtet la grunnlag for arbeidet med plandokumentet.

Administrativ medverknad
Det er vald ei eiga administrativ arbeidsgruppe som deltek i arbeidet med å utarbeide arealdelen. Arbeidsgruppa er den same som deltok i utarbeiding av samfunnsdelen. Det har vore undervegs møte med arbeidsgruppa. Referat frå desse møte er vedlagt.

I tillegg til har rådmann, kommunalsjef for Plan og utvikling og planleggjar/Plan og utvikling delteke i bygdemøta som er gjennomførte.

2.4.2 Medverknad – barn/unge

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planlegginga har vore utgangspunktet for tilrettelegging av denne delen av arbeidet.

Det er gjennomført Barnetråkk ved 4 av skulane i kommunen – Geiranger, Sunnylven, Liabygda og Ringstad skule i kommunesenteret. Barnetråkk er eit digitalt verktøy og undervisningsopplegg som let barn/unge fortelje planleggjarar, kommune og lokalpolitikarar korleis dei brukar staden dei bur på og kva dei ønskjer av endringar. *Registreringane frå Barnetråkk blir eit av grunnlaga ved utarbeiding av nye reguleringsplanar.*
Det er gjennomført møte med elevråda ved 4 av skulane (Stranda vidaregåande skule, Stranda Ungdomskule, Ringstad skule og Sunnylven skule). I tillegg har det vore møte med elevar frå Geiranger skule, møte med barn/unge i Liabygda og eit møte med representantar for ungdomsrådet. Forma var open med spesiell vekt på å få fram informasjon om /innspel til aktivitets- og møteplassar i uteromma og trygg ferdsel (stiar, råser, sykkel- og gangveg). Informasjon som var registrert i barnetråkk vart aktivt brukt i samtalane. Det er skrive referat frå alle møta.

Tema og innspel frå møta med barn/unge har vore presentert på bygdemøte/folkemøta, i møtet med SNP og i arbeidsmøte med planutvalet.

2.4.3 Annan medverknad

Oppstart av arbeidet med arealdelen var kunngjort på kommunen si heimeside og på FB-sida, omtalt i Sunnmøringen 29.5.19 og annonsert i Sunnmørsposten. Frist for å kome med innspel vart sett til 14.6.2019. Det vart samstundes annonsert opne bygdemøte.

Plandokumenta har vore på offentleg ettersyn to gongar i seks veker – vinteren 2019 og sommaren 2020.

Det vart gjennomført avgrensa høyring til offentlege mynde som hadde motsegn til planen våren 2021.

Dei opne bygdemøte vart gjennomførte i tida 3. til 6. juni – i Geiranger, Liabygda, på Hellesylt og på Stranda. Møteforma vart tilpassa tal frammøte. Var tal frammøtte under 10 valde ein dialog og samtale, var talet på frammøtte høgare gjennomførte ein det planlagde gruppearbeid. Gruppearbeid vart gjennomført på Hellesylt og i Stranda.

Tema for møta tok utgangspunkt i samfunnsdelen sine føringar for arealdelen, samt at innspel frå møta med barn/unge vart refererte.

Det er skrive referat frå alle møta.

Involvering av hytteeigarar. Stranda kommune ønskjer ytterlegare vekst som kommune for hytte og fritidsbustader. For å hente synspunkt på kva kommunen i samband med arealplanen bør leggje vekt på, kva gjeld hytte- og fritidsbustader, vart det gjennomført ei enkel spørjeundersøking – nettbasert – med spesifikk invitasjon til denne gruppa om å kome med innspel. Invitasjon til å delta vart lagt ut på kommunen si heimeside, 5.6.19 med lenke til eit enkelt spørjeskjema.

Det var opp til den einskilde å delta. Spørjeskjema og oppsummering av innkomne svar er vedlagt.



Bilete 2 Geiranger

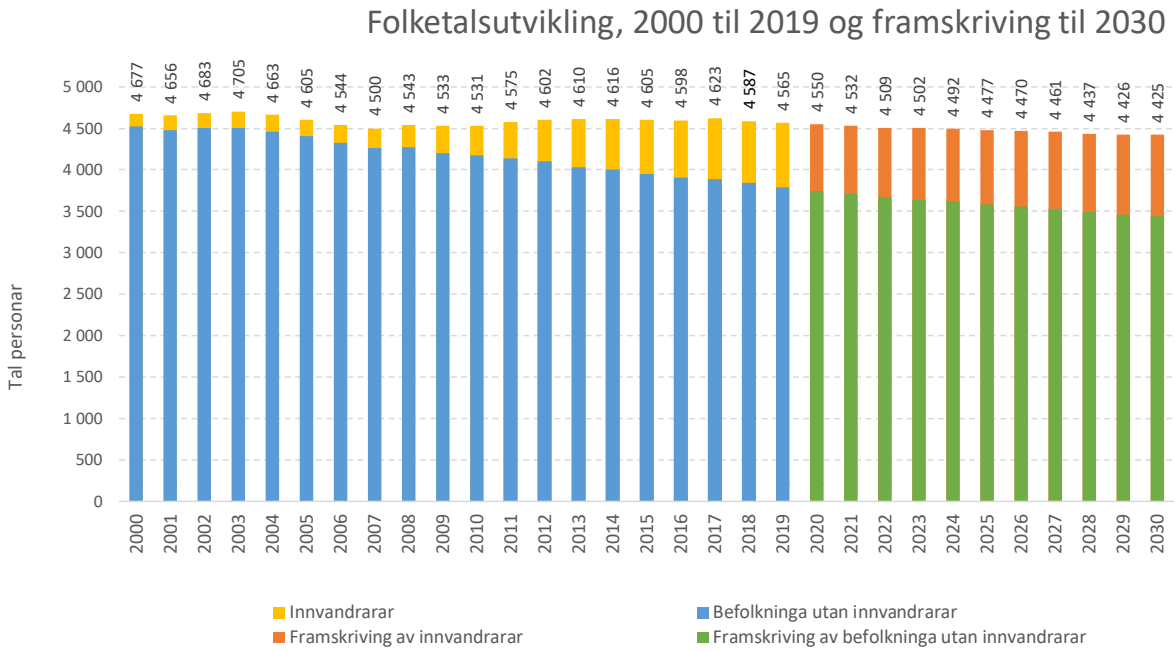
3. Utviklingstrekk – oppdatering og status i høve samfunnsdelen. Tiltak i arealdelen

Det ligg føre nytt statistikkgrunnlag frå Møre og Romsdal fylkeskommune i høve til status presentert i kommuneplanen sin samfunnsdelen

Statistikkområda som er relevante for arealdelen blir presenterte her når datagrunnlaget og/eller prognosane er endra.

3.1 Prognose for folketalsutviklinga

Folketalsutvikling med prognose 2019 - 2030



Figur 1: Folketalsutvikling og framskriving. SSB sine framskrivingsalternativ MMMM (hovudalternativ) og MMM0 (Ingen nettoinnvandring) ligg til grunn for framskrivinga. Kjelde kommunestatistikk/Møre og Romsdal fylkeskommune

Samanliknar ein prognosen med tala i samfunnsdelen ser ein at det blir venta nedgang i folketalet på 140 frå 2019 til 2030, for Stranda kommune sett under eitt. Prognosen lagt til grunn i samfunnsdelen var ein vekst på 71 personar.

Folketal på grunnkretsnivå
Ser ein på folketalsutviklinga i kommunen på grunnkretsnivå, finn ein følgande trekk:



Folketalsutvikling i Stranda kommune

- Nedgang
- Ingen endring
- Vekst

Grunnkrets		Folketal		
Nummer	Navn	2019	Endring frå 2	Endring frå 2014
15250101	Liabygda	196	-47	-23
15250102	Ødegard/Langlo	349	7	-15
15250103	Langlo	414	-45	-35
15250104	Storgjerde	341	21	-9
15250105	Sløgstadmarka/Ringstad	224	32	12
15250106	Ringstad	469	68	14
15250107	Sløgstad	684	126	92
15250108	Kjølås	292	-28	5
15250109	Hagen/Helsemfeltet	325	-8	-16
15250110	Bygda	80	-2	-3
15250111	Furset	91	-24	-17
15250112	Helstad	230	-27	-21
15250113	Fjørstad	63	-6	-9
15250201	Hellesylt	278	-6	5
15250202	Tronstad	138	-18	-5
15250203	Hauge	66	3	-2
15250204	Bjørdal/Frøysa	87	-21	0
15250205	Geiranger	235	4	-12

Figur 2: Folketalsutvikling på grunnkretsnivå frå 2014 til 2018. Kjelde SSB, statistikkgrunnlag kommunestatistikk frå Møre og Romsdal fylkeskommune

Oversikten syner vekst i Hellesylt og i kretsane knytt opp mot kommunesenteret. Inga endring i Bjørdal/Frøysa og nedgang i øvrige kretsar/bygdelag. Det kjem ikkje fram om endringane mellom kretsane skuldast intern flytting, men det er i sum ei utflytting frå kommunen, som etter prognosen vil halde fram i heile planperioden.

Årsaka til at folketalet går ned er samansette og heng mellom anna saman med:

- Etter 2007 har fødselsunderskotet vore høgare enn fødselsoverskotet. Det vil seie at tal fødde er lågare enn talet på innbyggarar som døyr.
- Tal kvinner i fertil alder er redusert frå 2000 til 2019. Denne reduksjonen held fram mot 2030. I 2019 er tal kvinner pr 100 menn i aldersgruppa 30 – 39 år 82,7%.
- Den relative delen av personar 80+ aukar frå 7% i 2019 til 11% i 2040
- Større utflytting enn innflytting til kommunen.

3.1 Tenestetilbod i bygdelaga/sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur er infrastruktur som dekker kommunens tenestetilbod (barnehage, skule, helse/omsorg, kultur mm) og *sosiale møteplassar* i det *offentlege* rommet.

Liabygda skule vart lagt ned frå skuleåret 2019/2020 og erstatta med tenestekjøp frå nabokommunen Fjord. Det er lagt opp til at arealformålet for dette skuleområdet blir vidareført, mellom anna for å sikre barn/unge i bygde tilgang til eit etablert og aktivt brukt leikeområde og område for ikkje-organiserte aktivitetar.

Det er lagt inn areal til bygging av ny barneskule og nytt omsorgssenter i kommunesenteret. Dette frigjer arealet der skulen ligg no. Arealformålet blir foreslått endra til sentrumsformål i planen.

I Geiranger er det lagt inn meir areal til «blålysetatane».

Nytt areal til gravplass er lagt inn i Sunnylven og Stranda.

Elles er det ikkje registrert endringar i areal til offentlege tenestetilbodet.

Sosiale møteplassar i det offentlege rommet er eit tema i planen, då *det* i stor grad handlar om korleis ein legg til rette samfunnet for å kunne skape plassar å møtast, anten desse er inne eller ute. «Rommet mellom husa» er viktige å markere når ein tar stilling til arealdisponering.

I møta med barn/unge var møteplassar eit sentralt tema. Møteplassar for fri leik og ikkje-organiserte aktivitetar «plassar å henge – berre for å vere saman». Råsane/snarvegane mellom heim – skule og heim – møteplass vart også tema. Det kom fram ønskje om at både vegar og område blir tydeleg markerte i arealdelen og soleis skjerma mot utbygging til andre formål.

Arealdelen blir nytta til å markere kvar nokre av desse plassane er i kartet. I tillegg blir det i føresegnene stilt krav om at sosiale møteplassar og råser/snarvegar skal avklarast i samband med regulering.

3.2 Bustadstruktur (bustader, hytter og fritidsbustader)

Omgrepet fortel kvar folk bur, kor tett dei bur og kva som dermed blir eit karakteristisk trekk ved ein kommune (tettbygd, spredtbygd). Statistikkgrunnlaget er det same som i samfunnsdelen og derfor ingen endringar.

I 2016 låg 66% av bustadane i kommunen i tettbygd strok, medan 34% låg i spredtbygd strok. Hellesylt og Stranda kjem under definisjonen for tettbygd. Ifølge målsetting i samfunnsdelen ønskjer kommunen ei arealdisponering som forsterkar tettbygd utbygging. Fleire enn i dag skal bu sentrumsnært, i leilegheiter, rekkehus og liknande bustadtypar. Målsettinga er konsentrert utbygging i kommunesenteret og rundt dei 3 bygdesentera – Geiranger, Liabygda og Hellesylt.

Hytter og fritidsbustader er i 2016 i stor grad konsentrert rundt Stranda – Strandafjellet og Fausadalen. Målsettinga i samfunnsdelen er å auke utbygging av hytter og fritidsbustader. Dette vil ein gjere gjennom konsentrasjon i og rundt etablerte felt, samstundes som to nye felt blir lagt ut, eit i Liabygda og eit i Strandadalen.

3.3 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er vegar, parkering, vatn, avløp, fiber/breiband. I arealdelen skal veg/parkering markerast i kartet. I samband med regulering er det sett krav om utarbeiding av forprosjekt for å sikre tilstrekkeleg areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur, overvasshandtering og krav til brannvatn. Dimensjonering er tema i reguleringsprosessen i den grad eksisterande kapasitet kan leggje hindringar i vegen for utbygging av nye område. Dette gjeld både bustadfelt og felt for hytte/fritidsbustader.

3.4 Næring og sysselsetjing

Statistikken for næring og sysselsetjing syner ikkje vesentlege endring i høve til samfunnsdelen. Stranda kommune har høgare arbeidsinnpendling enn -utpendling. Flest sysselsette finn ein innan sekundærnæringane, der kommunen er eit nasjonalt tyngdepunkt for landbruksbasert næringsverksemd. I regional samanheng er kommunen eit tyngdepunkt innan møbel- og trevareverksemd og fiskeri/havbruk.

Sysselsettingsgraden innan servicenæringane og privat tenesteyting er relativt sett låg og under press. Dette er næringar som ein normalt finn i bygde- og kommunesenter, dvs. område med fortetting eller høg utnytting av arealet. I arealdelen er dette arealet lagt inn med kombinasjonsformål (bueiningar og handel/forretning/kontor) og/eller i føresegnene med krav om næringsareal på grunnplan t.d. i kommunesenteret.

Det er ikkje vurdert trong for nytt areal til industriformål, anna enn formalisering av eksisterande næringsverksemd samt eit mindre nytt område i Geiranger.

Det er sett av nytt areal i sjø til akvakultur.

3.2 Turisme

Turisme er ein av dei 3 grunnpilarane som skal satsast på. I samfunnsdelen blir det slått fast at ein ønskjer vekst i næringa, men den skal skje på ein berekraftig måte. Målet er «ein berekraftig vekst for både natur og samfunn». Det er ei erkjenning at kommunen på den eine sida er avhengig av den økonomiske effekten av alle besøkande, og på den andre sida må finne tiltak for å redusere slitasjen på natur og fastbuande.

I arealdelen er det lagt opp til:

- Fortetting i hyttefelta i Hevsdalen
- Sikre areal til parkering ved fleire utfartsområde i kommunen
- Sikre grøne korridorar ut i friområde/turområde både frå bygdesentera og frå hyttefelt
- Leggje inn i føresegnene at det ved regulering for hytte/fritidsbustad skal leggjast inn krav om aktivitetsområde, grøne korridorar ut i friområde/turområde og snarvegar som i varetek eit heilårleg behov
- Sikre areal til nye vegføringar/– løysingar , tunellar for betre trafikktrygging , -avvikling og tryggare ferdsel for gåande/syklande
- Leggje føringar for tilkome for alle i samband med turisme og reiseliv

3.5 Arealreservar – status byggje- og utbyggingsområde

Arealplanlegging handlar om arealdisponering og -prioritering basert på ei vurdering av kva kommunen treng av areal til ulike formål og korleis det arealet ein kan ta i bruk skal fordelast mellom formåla. Kommunestyret skal ta stilling til kor mykje nytt areal ein treng, om noko areal skal om gjerast til LNF eller anna arealformål og korleis arealbruken i det einskilde bygdelag støtter opp under strategiane for å nå måla i samfunnsdelen.

Oversikta er utarbeidd for å syne kva reservar som finst pr juni 2019.

Tabellen 1 syner samla arealreservar i Stranda kommune fordelt på arealformål og moglege nye einingar som kan byggjast. Mogleg fortetting er ikkje tatt omsyn til.

Sum kommunen	**Bustad**	**Fritid**	**Næring**	**Forretning**
Areal (daa)	124	1345	409	11
Einingar	122	1053		

Tabell 2 syner arealreservane fordelt etter bygdelag, på arealformål og moglege tal einingar som kan byggjast.

Geiranger			
	Daa	Daa pr eining	Tal einingar
Bustad	25	1 daa/ bu	25
Fritid	106	1,5 da/fri	71
Sunnylven			
Daa			
Bustad	20	1 daa/ bu	19
Fritid	248	1,5 da/fri	165
Næring	55		
Stranda			
Daa			
Bustad	40	1 daa/ bu	39
Fritid	469	1 daa/fri	469
Næring	317		
Liabygda			
Bustad	39	1 daa/ bu	39
Fritid	522	1,2 daa/fri	348
Næring	36		
Forretning	11		

Kommunen har ein relativt høg arealreserve i høve hytte/fritidsbustader. Det er likevel lagt inn nye areal til formålet samt at det er lagt inn føringar for fortetting og høgare utnyttingsgrad i nokre område.

Når det gjeld næringsareal blir dagens arealreserve vurdert som tilstrekkeleg for å møte framtidig vekst i høve sekundærnæringane. Samstundes er det trong for å sikre areal til nye næringar, særleg i bygdesentera. Det er følgd opp i planen.

Det kjem og fram ønskje om å opne for etablering av tilleggsnæringar i landbruket/på det einskilde bruk, eit ønskje som blir følgd opp gjennom arealdelen.

Delar av bustadarealet er ikkje plassert slik at det vil møte målsettinga om å fortette og auke utbygginga nær bygdesentera. Det er ikkje gjort endringar i dette. Nye bustadareal er lagt inn i alle bygdelaga.



Bilete 3 Hellesylt

4. Gjennomgåande tema i kommuneplanen

4.1 Folkehelse

Kommunen sitt ansvar er heimla i Lov om folkehelse arbeid §§ 4 – 7. Folkehelse arbeid blir her definert som:
«Samfunnet sin innsats for å påverke faktorar som direkte eller indirekte fremmar helse og trivsel i befolkninga, førebyggjer psykisk og somatisk sjukdom, skade eller liding, eller som beskyttar mot helsetruslar, samt arbeider for ei jamnare fordeling av faktorar som direkte eller indirekte påverkar helsa»

Grunnlaget for god helse blir skapt i kvardagen vår, og det fysiske miljøet vi lever i legg rammene for kvardagen. Problemstillingar for helse, trivsel og livskvalitet i arealplanlegginga er mellom anna knytt til:

- Møteplassar og tilrettelegging for deltaking i sosiale og kulturelle aktivitetar
- Universell utforming av uteområde med tilgang til turstiar, friområde, areal for leik og aktivitet, rekreasjon og «stille område»
- God tilrettelegging for gåande og syklande, trygg skuleveg og trygge ferdselsårer til og frå heim og samlingsplassar
- Kulturminne og kulturmiljø som identitetsskapande element

Folkehelse er eit gjennomgåande tema i kommuneplanen. I arealdelen er det lagt inn nokre viktige råser og snarvegar, sikra grøne korridorar frå bustadområde og hyttefelt til friområde og løyper i fjellet, lagt inn kulturminne og kulturmiljø som blir sikra mot inngrep.

I føresegnene er det lagt inn krav om at leikeplassar, sosiale møteplassar, gang- og sykkelvegar skal avklarast gjennom regulering. Dette gjeld også i hyttefelt.

Denne kommentaren i svaret frå ein av hytteeigarane er eit godt døme på kva omsyn som blir viktige å ta:
«Bevar dei opne områda på Ringstadsætra. Stølen og dei opne områda ned til og med myrane nedanfor, er i dag eit verdifullt friluftsområde. Eg meiner det er viktig å beskytte dette og liknande område frå vidare utbygging for å oppretthalde Strandafjellet's kvalitet.»
(Kommentar frå hytteeigar).

4.2 Universell utforming og tilgjengelege bueiningar

Kravet om universell utforming er heimla i plan- og bygningslova og skal gjelde alle planområde i kommunen og handlar om å skape likeverdige moglegheiter for alle. I arealplanlegginga handlar det om korleis dei fysiske omgivnadene må utforma slik at den einskilde innbyggjar kan bruke sine ressursar og delta aktivt i samfunnslivet.

I pbl. § 11-9 - 5 blir det slått fast at kommunen kan gi grunnleggande føresegner om funksjonskrav inkludert universell utforming og tilgjenge til bygningar og areal. Krav om universell utforming kan leggjast til grunn for alle arealformål som er lista opp i pbl. § 11-7, sjå kapittel 2.1.3. Ved aktiv bruk av pbl. kan kommunen gjennom arealdelen sikre at

reguleringsplanar må skape samanheng mellom stader og funksjonar som folk er avhengige av til dagleg (bustad, fritidsbustad, skule, helse- og sosialtenester, barnehagar, transport- og vegnett).
Krav om tilgjengelege bueiningar er heimla i byggteknisk forskrift til pbl., TEK 17, § 12-2.
Ei *tilgjengeleg bueining er ei eining der:*

- Alle hovudfunksjonar finst på inngangsplanet,
- Inngangsplanet er tilgjengeleg for personar med nedsett førlegheit.

Korleis ein skal sikre universell utforming av uteområde skal avklarast gjennom regulering.



Bilete 4 Utsikt frå Ljø

5. Utfordringar

Hovudutfordringa i all overordna planlegging er å finne balansepunktet mellom ulike interesser og mellom ulike interessegrupper. For kommunen handlar det om å styre arealdisponeringa i ønskt retning basert på målsettingane i samfunnsdelen og nasjonale og regionale rammer og retningsliner.

Interessekonfliktar og -motsetnader skal takast stilling til og blir avklart frå kommunen si side, gjennom dei prioriteringane som kommunestyret gjer. Kommunen sine eigne strategiar, saman med nasjonale og regionale føringar og retningsliner, er grunnlaget for dei avvegingane som blir gjort i arealdelen. Kommunane har fått eit særleg ansvar for å nytte planarbeidet til å ivareta omsynet til:

- Barn og unge sine interesser og sitt oppvekstmiljø
- Landbruk og vern av matjord og jordressursar
- Klima og miljø
- Kulturminne og -miljø som er identitetsberarar i lokalsamfunnet

Skal arealdelen støtte måla i samfunnsdelen inneber det at kommunestyret må seie nei til noko for å sikre omsynet til grupper og interesseområde som berre kommunen kan ta ansvaret for. Men - også for å leggje grunnlaget for å realisere samfunnsdelen sine målsettingar og strategiar for langsiktig utvikling av lokalsamfunnet og det einskilde bygdelag.

Dette perspektivet er lagt til grunn for dei vurderingane og prioriteringar som er gjort i arealdelen, der følgande strategiområde og strategiar er prioriterte:

Bygdeutvikling/busetnad

- Leggje inn område for fortetting og høg utnyttingsgrad både for bustad og hytte/fritidsbustad
- Setje av sentrumsnære areal til bustadbygging
- Leggje inn areal for kombinasjonsformål i Liabygda
- Sikre areal for sosiale møte- og leikeplassar
- Krav i føresegnene til utforming av møte- og leikeplassar

Teknisk infrastruktur

- Leggje inn område for parkering for turisme og friluftsliv med krav om universell utforming
- Leggje inn område for tunellar og nye vegløysingar
- Leggje inn sykkel-/gangvegar, råser og snarvegar
- Ta inn krav om teknisk infrastruktur t.d. som fiber/breiband i føresegnene

Landbruk, Natur og Friluftsliv

- Leggje inn kjerneområda for landbruk og sikre grunnlag for etablering av tilleggsnæringar
- I LNF-formålet blir det ikkje opna for å byggje bustadar som ikkje er knytt til landbruket
- Sikre korridorar frå bygdesentera til dei nære friområda
- Sikre at samanhengande grønstruktur blir bevart og styrka ved utarbeiding av reguleringsplanar.

- Sikre tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone. Dette gjeld også hyttefelt

Reiseliv
Reiseliv femnar om eit breitt spekter av element, der dei viktigaste «trekkarane» til kommunen er Geiranger med kringliggande fjordar og Stranda skisenter. Reiselivsnæringa er ei svært viktig næringsgrein for kommunen og er med på å skape verdiar.
Utfordringar for næringa kan ein oppleve sommarsdagar i Geiranger, med store folkemengder og trafikale utfordringar. For tettstaden hadde det vore betre med fordeling av turiststraumen større delar av året. I tillegg er næringa sårbar for endringar i reisevanar og uføresette hendingar, til dømes sjukdom, jamfør koronasmitte.

Samfunnstryggleik

- Skred
  Det er store område som ligg innanfor aktsemdsområde for skred; snøskred, steinsprang, jord- og flaumskred. Desse områda er markert med omsynssone fare; ras og skred. Alle utbyggingsområde innanfor faresonene skal avklare farenivå i samsvar med TEK17, med tryggleiksklasser.

  Det er gjennomført faresonekartlegging for 12 område i regi av NVE. Desse områda er lagt inn i plankartet med tryggleiksklasse i samsvar med TEK17.

  Det er gjennomført skredvurderingar i samband med reguleringsplanar i kommunen, desse har vorte implementert i sine respektive reguleringsplanar. Ei privat skredfarevurdering har ført til at det har vorte teke ut utbyggingsareal frå arealdelen, dette gjeld øvst i Hevsdalen.

- Sekundærverknad av skred (flodbølgje)
  Kommunen er utsett for flodbølgje som følgje av fjellskred, faresone for flodbølgje er lagt inn i plankartet med tryggleiksklasse etter TEK17. Dei største utbyggingsområde er avklart i områdeplanar; Stranda sentrum, Hellesylt og Geiranger. Det blir vidareført utbyggingsareal frå overordna planar (Helsem og Uksavika), i tillegg blir det lagt inn nye utbyggingsareal som må liggje i strandsona (naust, ferjekai, småbåthamn). Det er gjennomført ei vurdering av utbyggingsareal innanfor flodbølgjeutsett område i ROS-analysen, for å vurdere arealbruken etter TEK17 § 7-4. Byggjegrense har vorte nytta for å avgrense utbygging i flodbølgjeutsett område.

- Veg
  Det er lagt inn nye vegføringar for tryggare veg. Dette gjeld blant anna nye tunnelar i Geiranger, gang- og sykkelveg, beredskapsveg Hellesylt. Det er også lagt inn krav om vurdering av snarvegar for mjuk ferdsel ved regulering.

- Klima

Klimaprofil for Møre og Romsdal gjev ei kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal. Klimaprofilen skal vere kunnskapsgrunnlag og hjelpemiddel i overordna planlegging. Oppsummering av klimaprofilen:

Det vert sannsynleg auke:

- Vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør i intensitet og førekomst, som vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar
- Auka fare for jord-, flaum og sørpeskred som følgje av auka nedbørsmengd
- Auke stormflodnivå som følgje av havnivåstigning

Mogleg sannsynleg auke:

- Høgare temperatur og auka fordamping kan auke fare for tørke om sommaren
- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgang lenger oppe i vassdraga
- Snøgrensa blir høgare og regn vil oftare falle på snødekt underlag. Dette kan redusere fare for tørrsnøskred, men auka fare for våtskred

Sannsynleg uendra eller mindre:

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

Usikker

- Truleg lite endring i sterk vind
- Hyppigare episodar med kraftig nedbør vil kunne auke frekvensen av steinsprang og steinskred, men hovudsakleg av mindre steinspranghandlingar
- Ikkje vesentleg auke i fare for fjellskred

Auka erosjon som følgje av hyppigare og større flaumar kan utløyse fleire kvikkleireskred

Det er i føresegnene sett krav om overvasshandtering i tre steg:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og dryge
- sikre trygge flaumvegar.

Næring

- Sikre næringsareal i bygdesentera
- Leggje inn sjøareal for oppdrettsanlegg

Kulturminne

- Markere setergrender som skal bevarast
- Markere kløvstiar og gamle ferdslevegar
- Markere verna og freda kulturminne

Turisme

- Liabygda, areal til kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid/turisme, uteopphaldsareal og hotell (Ringset, Liabakken, Liagarden, Ystehaugen)
- Sunnylven, areal til kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid/turisme, uteopphaldsareal på Ljøen
- Sikre offentleg areal til parkering, der det kan førast opp toalett og renovasjonsutstyr

Vassforvaltning

Vassforvaltninga i Møre og Romsdal tek utgangspunkt i vassforskrifta og regional plan for vassforvaltning i vassregion Møre og Romsdal 2016 – 2021. Miljømål for vassførekomstane er fastsette i vassforvaltningsplanen, og økologisk og kjemisk tilstand skal betrast i

vassførekomstar i heile regionen. Planen er retningsgjevande for kommunen sitt arbeid med å forvalte vassressursane og skal leggjast til grunn i kommunal og statleg planlegging og verksemd. Stranda kommune høyrer til i nordre Sunnmøre vassområde.

Som sektormynde innanfor planlegging, avløp, landbruk med meir har kommunen ei nøkkelrolle i arbeidet med vassforskrifta. Det er viktig at det blir teke omsyn til vassmiljø i kommunale planar, og at det ikkje vert lagt planar som kjem i konflikt med miljømål fastsett i regional vassforvaltningsplan.

Geirangerfjorden med tilhøyrande vassdrag som renn ut i fjorden har fått strengare miljømål enn kravet etter vassforskrifta. Strengare miljømål er fastsette med bakgrunn i statusen som verdsarvfjord.

Hovudutfordringa i vassforvaltningsarbeidet i Vassregion Møre og Romsdal er kunnskapsgrunnlaget og manglande ressursar.



Bilete 5 Utsikt mot Hevsdalen

6. Krav til utforming av bygdesentera og bu-områder

6.1 Område for fortetting og høg utnyttingsgrad

«Kommunen ønskjer å satse på utbygging og busetnad i dei sentrale delane av bygdelaga heller enn spreidd busetnad i nye område som ikkje samsvarar med rikspolitiske føringar for areal og transportplanlegging» (frå kommuneplanens samfunnsdel s 23).

Område med krav om fortetting/høg utnyttingsgrad kjem fram i arealdelen. For å sikre gjennomføring går kravet også fram av føresegnene til planen, som retningsline.

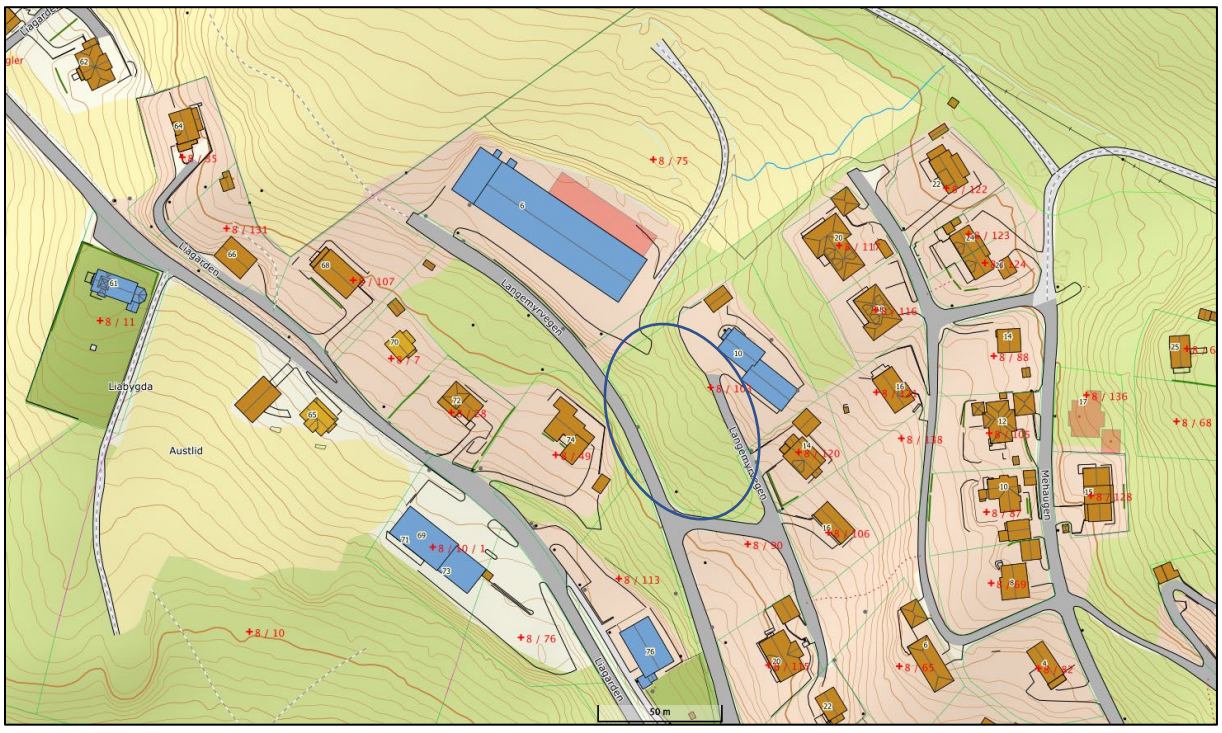
Geiranger tettstad er ivareteken gjennom områdeplanen som er nyleg godkjent.

For Hellesylt bør det leggjast til rette for høgare utnytting av areal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsen, konsentrert småhusbusetnad.

For Liabygda og Stranda gjeld følgande:

LIABYGDA:

- Høg utnyttingsgrad skal nyttast som prinsipp for eigedom gnr./bnr. 8/103 – Langemyrvegen 10 som er på 4.600 m².
- Høg utnyttingsgrad inneber at det skal byggjast rekkehus/hus med fleire leilegheiter med felles parkering/garasjeanlegg og felles leikeareal/sosiale møteplassar for bebuarane



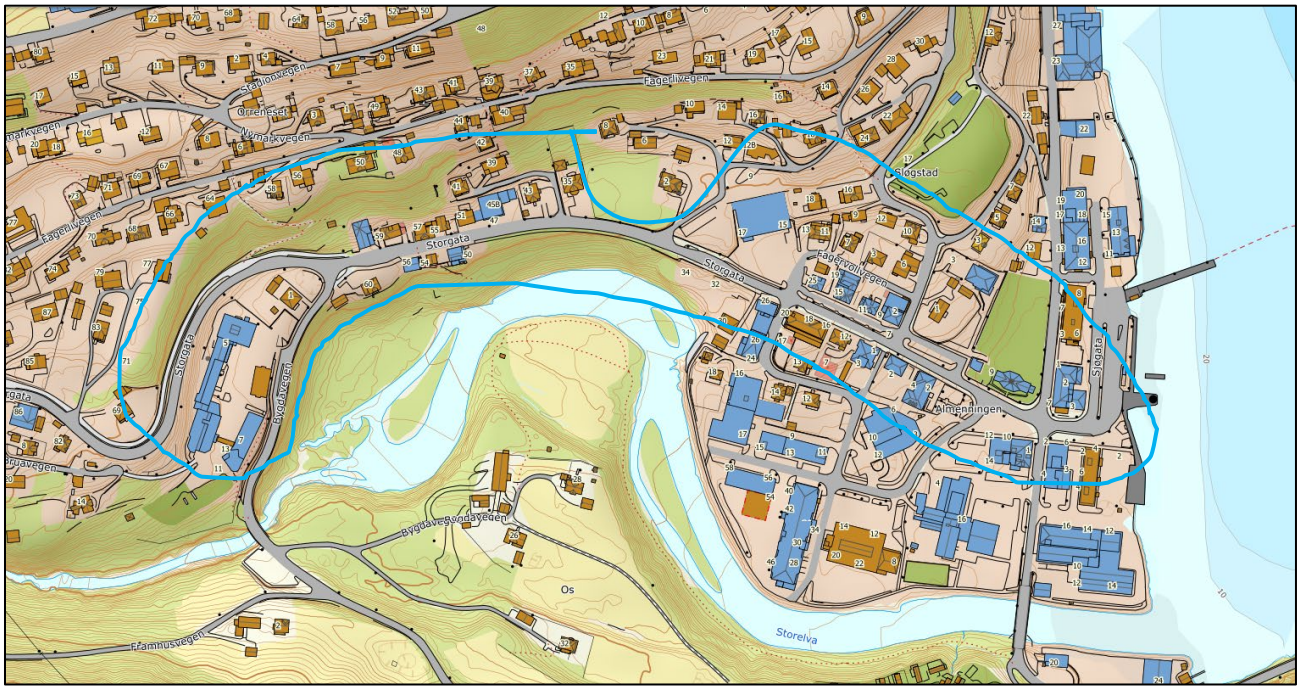
Figur. 2 Lokalisering av eigedomen gnr./bnr. 8/103, markert med blå ring.

Stranda, kommunesenteret:
Kommunesenteret skal binde saman kommunen og leggje til rette for offentleg eller privat tenesteyting til sitt omland.

Kommunesentera blir sårbare viss omlandet «snur ryggen til» – anten omland er bygdene eller hytteområda. Det er derfor viktig at kommunesenteret blir oppfatta som attraktivt både for buande og for besøkande. Ein strategi for fortetting må dekke ulike interesser og ulike interessegrupper sine behov. Den må sikre at sentrum blir oppfatta som opent og tilgjengeleg. Næringar og aktivitetar som trekker til seg folk (buande og besøkande) må få rom og «boltreplass» i kommunesenteret.

Fortettingsområdet blir definert frå Ringstad skule til sjøen.
Bustadbygging blir konsentrert på begge sider av gateløpet ned til Rema1000.
Dagens skuleområde blir sett av til sentrumsformål og kan innehalde bustadar, forretningar og andre servicenæringar som er foreinlege med bustadformål. Innafor område skal det også setjast av areal til og leggjast til rette for opparbeiding av grøne soner (leikeplassar, «hengeplassar», møteplassar).

- Området frå Ringstad skule til Rema1000 blir reserver til bustadar
- Frå Rema1000 langs Storgata (begge sider), Kyrkjegata fram til nr 19, del av Bankgata, Sjøgata, Strandvegen får retningsline om forretning/næring/service på grunnplan og bustadar i etasjane over.
- Elles blir det opna for bustadar på grunnplan, når ikkje reguleringsplanen er til hinder for det
- Eksisterande råser og brauter skal ivaretakast. Buområda utafor fortettingsområdet skal knytast til sentrum gjennom gang-/sykkelvegar og etablering av nye råser/snarvegar. Grøne korridorar frå sentrum og ut til friområda skal sikrast gjennom regulering. Dette gjeld også råser til sjø/fjæra.
- Utsjånad som den kvite bygdebyen skal vidareførast. Alle bygningar i Stranda sentrum skal ha gjennomgåande lyse overflater – helst kvite.



Figur. 3 Avgrensing av fortettingsområdet i Stranda sentrum.

Hevsdalen - fritidsbusetnad

Det blir lagt føringar for høg utnyttingsgrad for del av arealet i Hevsdalen. Dette inneber at det ved regulering skal avklarast fordeling mellom fritidsbustader med høg utnytting (konsentrert) og frittståande hytter. Konsentrert fritidsbusetnad skal leggjast nær skitrekk eller med kort veg til fylkesvegen. Vurdering og avklaringar av plassering skal avklarast i samband med regulering. Parkering, garasjeanlegg og felles leikeareal og areal som ivaretek behov for sosiale møteplassar for hyttebebuarane skal innarbeidast ved regulering.

6.2 Leikeplassar og sosial møteplassar

Det er ei generell utfordring å sikre at leikeplassar overlever generasjonsskifte i bustadområde. Ideelt sett bør derfor leikeplassen også ha funksjon som ein sosial møteplass i eit buområde.

Krav til utforming og storleik på leikeplassane går fram av føresegnene. Leikeplassnorma til fylkesmannen i Møre og Romsdal blir lagt til grunn.

Område som kan utviklast til sosiale møteplassar i det offentlege rommet for eldre barn/unge og vaksne skal sikrast i samband med regulering. Dette er areal til ikkje-organiserte aktivitetar, og skal vere «hengeplassen» i bygda og tettstaden. «Hengeplassane» variere med årstidene, døme badeplassen om sommaren akebakken om vinteren. Skal ein sikre mangfaldet må fleire område peikast ut.

I Liabygda fungerer mellom anna skuleområdet som slik samlingsstad i dag. Sidan skulen er lagt ned må ein sikre tilgang til aktuelt område i arealdelen, ved å behalde formål for offentleg/privat tenesteyting.

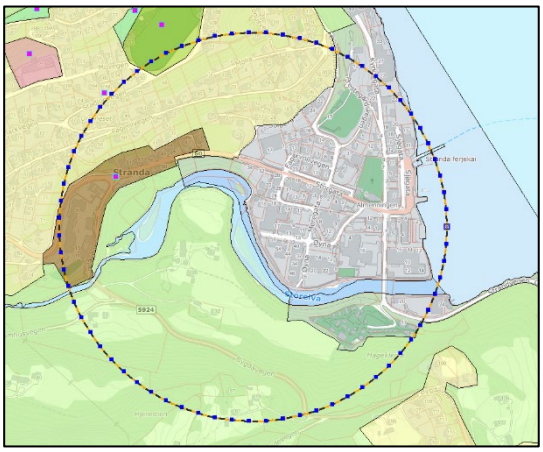
For kommunesenteret er det fleire område som fungerer som samlingsstad for barn/unge, mellom anna:

- Badeområde i Helsemvika
- Ferjekaia og gågata i sentrum
- Fløten park

Helsemvika må sikrast gjennom arealdelen. Når det gjeld møteromma i sentrum er det vanskeleg å sikre desse gjennom arealdelen. Her må ein i staden jobbe aktivt gjennom sentrumsforeininga, i samarbeid med næringslivet, for å skape eit aktivt og attraktivt sentrum.

6.3 Handel/kommunesenter

Kommunesenter skal vere i Stranda sentrum, avgrensa som sentrumsføremål i plankartet og arealet mellom elva og ferjekaia innanfor områdeplan Stranda sentrum (planid 2011001). Figur syner avgrensinga med markert sirkel som har diameter 800 m, retningsgjevande maksimalavstand i dei tre største byane. I andre tettstadar bør avstanden vere mindre. Men på grunn av avgrensa med areal og ønske om leggje nye funksjonar utanfor faresone for flodbølgje, blir maksimalavstanden tøyd for Stranda sentrum i høve regional delplan for attraktive byar og tettstadar.



Figur. 4 Kommunesenteret for Stranda, avgrensa av sentrumsformål (brunt areal) og areal mellom ferjekaia og elva innanfor områdeplan Stranda sentrum. Sirkel har radius 400 m.

I dei tre bygdesentera Liabygda, Hellesylt og Geiranger er det opna for å etablere inn til 3000 m² til detaljhandel.

Plasskrevjande varer:
Varehandel med plasskrevjande varer skal i hovudsak skje ved eksisterande næringsareal, Svemorka, Korsbakken og Stranda sentrum. Plasskrevjande vareslag er bil, båtar, andre motorkøyretøy, trelast og større byggjevarer, møblar, teppe, kvite- og brunevarer, utsal frå hagesenter og planteskule.



Bilete 6 Naust Liasjøen

7. Arealformål

I planomtalen for arealdelen blir det fokusert på endringar i høve tidlegare kommunedelplanar. I all hovudsak blir arealbruken frå tidlegare kommunedelplanar vidareført, med mindre justeringar av formålsgrenser for å tilpasse eigedomsgrenser/andre tilhøve som krev endringar. Nye formål og endra formål får feltnamn og skarpare farge, vidareføring av arealbruk har ikkje feltnamn.

7.1 Plankrav

Etter pbl. § 1-6 er det generelt krav om regulering før iverksetting av tiltak, jamfør pbl. kapittel 20 om søknadsplikt og løyve. I føresegnene § 2.4 er det unntak for krav om regulering for mindre tiltak for teknisk infrastruktur. Dette blir definert som gravearbeid og mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjonar og liknande med stor samfunnsnytte. Det same gjeld for tilbygg til eksisterande bustad og bygging av garasje på bygd tomt innanfor rammene som nemnd i pbl. § 20-5. Unntaket gjeld ikkje bygging av veg.

Før tiltak unnateke plankrav kan setjast i verk, skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss), og tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga i fylkeskommunen.

7.2 Busetnad og anlegg

Under dette kapittelet blir arealformål etter pbl. 11-7 nr. 1 omtala.

7.2.1 Bustad (B)

Det er lagt inn nytt utbyggingsareal i alle bygdelaga. Arealdelen legg føringar for at det kan byggjast med høgare utnytting i sentrum av dei ulike bygdelaga. Sentralt liggande leilegheiter nære nødvendige tenester vil vere gunstige for alle.

Liabygda
Det er lagt inn bustadareal i kombinasjonsareal BKB_7, storleiken på bustadarealet må avklarast i samband med regulering. Det er sett av areal til seks nye bustadar inkludert leikeareal for BKB_7. Saman med arealreservar som regulert og sett til bustad, vil behovet vere stetta i planperioden.

Geiranger:
Ved Møll er det lagt inn areal på om lag 8 daa, avgrensa inntil 5 bueiningar (B_9). Det er lagt inn nytt areal ved Gjørva (B_7c) på om lag 12 daa. I tillegg er det opna for 5 bueiningar som spreidd utbygging på Flydal, LSB. Saman med arealreservar som regulert og sett av til bustad, vil behovet truleg vere stetta i planperioden.
Det er utfordrande å finne areal utan konflikt med naturfare, landbruk, verneområde og verdsarvsområdet. Områda som er lagt inn er ønskeleg frå innbyggarane i bygda, og har lite

konflikt med andre interesser enn vegtilkomst og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Dette vil ein utfordre i overordna plan for å leggje til rette for vidare utvikling av Geiranger, der ein legg til rette for at det skal vere nok bustadareal i perioden.

For bustadområdet på Hole er det lagt inn tilkomst til utbyggingsformålet. Dette er grovmaska, linjeføring må avklarast i samband med detaljregulering.

Sunnylven:
Det er lagt inn nye areal ved Ringdalsåsen knytt til eksisterande bustadområde (B_6) 10 daa og kombinasjonsområde BKB_9-2 (80 daa), kombinasjon bustad og fritidsbusetnad. Med halve BKB_9-2 til bustad 40 daa, utgjer dette om lag 50 daa. Skredfare for dei nye områda er avklart gjennom skredfarekartlegging i bratt terreng. Det er nokre mindre område med tryggleikssone S1 innanfor områda, arealbruken for desse områda må avklarast i samband med detaljregulering. Det er lagt inn utbyggingsareal i området avklart for naturfare nært Hellesylt, for å byggje opp under bygdesenteret. Det er lagt til rette for trygg snarveg for mjuk ferdsel ned til Hellesylt.
Det er lagt inn nytt areal i Sunnylvsbygda, kombinasjonsformål bustad og fritidsbustad BKB_9-7 på om lag 70 daa. For BKB_9-7 er det opna for inntil 10 bueiningar, resten av området skal nyttast til fritidsbustad. Saman med arealreservar som er regulert, vil behovet vere stetta i planperioden. Arealfordeling mellom bustad og fritidsbustad må avklarast i samband med regulering.

Stranda:
Det er lagt inn nye areal Øygarden (B_2-1 og 2-2), Ringstadmarka (B_3-1 og 3-2) og Helsem (B_12). I tillegg er det lagt inn to mindre område med kombinasjon bustad og lett næring i Ringstadmarka (BKB_10) og bustad, offentleg eller privat tenesteyting på Ringstad (BKB_11). I tillegg er det endra formål frå tenesteyting til sentrumsformål ved Ringstad barneskule, der det også er opna for bustadar innanfor sentrumsformålet. Til saman utgjer dette om lag 380 daa. Saman med arealreservar som er regulert og sett av til bustad, vil behovet vere stetta i planperioden.
Tilknytt bustadområdet Kjølås er det lagt inn ny veg (V_8) med gang/sykkelveg og fortau langs eksisterande veg. Det er lagt til rette for betre kollektivtransport (skuleskyss) med ny vegføring og vendesirkel for buss til eksisterande bustadfelt.
Ringstadmarka (B_3) er lagt i nærområdet til ny skule og eksisterande bustadfelt nord for fv. 60. Det går kraftline gjennom området, i samband med detaljregulering må det gjerast avbøtande tiltak for elektromagnetisk stråling dersom arealet ved kraftlina skal nyttast. Det blir sett krav om gang- og sykkelveg med undergang under fylkesvegen til B_3, for å sikre trygg tilkomst for mjuk ferdsel, lagt inn som rekkjefølgjekrav i samband med regulering i føresegnene.

Alle område ligg innanfor gjennomført kartlegging skred i bratt terreng, bortsett frå størstedelen av B_2-1 og liten del av B_3. Områda utanfor gjennomført kartlegging skred i bratt terreng ligg innanfor aktsemdsområde for skred, det gjennomførast skredvurdering av utbyggingsområda som ligg innanfor aktsemdsområda.

For dei største områda er det lagt inn uteopphaldsareal, det skal syne krav om kvartalsleikeplass. Plassering skal avklarast i samband med detaljregulering.

Ein eksisterande liten leikeplass i Storegjerde er tatt ut av planen og erstatta med eit større areal i overkant av feltet.

Arealbehov
Med det utbyggingsarealet som er lagt ut til bustadformål i kommunen saman med det som alt er regulert men ikkje bygd ut, er bustadbehovet for planperioden truleg stetta. I hovudsak blir alt nytt areal til bustadar lagt i tilknyting til tidlegare avsett areal til bustadområde/utbygd område, for å byggje opp om eksisterande kollektivtrasear, teknisk og sosial infrastruktur.

Fortetting
I føresegnene er det lagt inn retningsline om fortetting for Hellesylt, Liabygda og Stranda sentrum, sjå kapittel 6.1 over.

Bustadtypar
Jamfør kommunestatistikk er det ei stor overvekt av einebustadar i kommunen. For å få betre fordeling mellom leilegheiter og einebustadar, og god utnytting av arealressursar, bør det leggjast til rette for høgare utnytting av nye bustadareal, utan at det går ut over gode bumiljø. Innafor område som vert definert til fortetting og høg utnyttingsgrad blir det lagt til rette for høgare utnyttingsgrad også i eksisterande bustadområde.

Attraktive bumiljø
Utvikling av gode sosiale miljø, leikeplassar, snarvegar, grøne korridorar, tilkomst til friområde og møteplassar er viktige for å ta vare på gode kvardagsrelasjonar.

7.2.2 Fritidsbusetnad (BFR)

Fritidsbusetnad vil i all hovudsak gjelde hytter. Arealformåla fritidsbusetnad i arealdelen legg ikkje føringar for utnytting, det må avklarast i samband med regulering. Føresegnene har retningsline om utnytting, sjå over i kapittel 6.1. I samband med regulering av hytteområde må det sikrast areal til samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone må sikrast. Dette er sett som krav om vurdering/leggjast til grunn/innarbeidast i samband med regulering i føresegnene.

Liabygda:
Det blir lagt inn nytt areal, i kombinasjon med formål fritid/turisme, for fleksibilitet mellom sal av tomter og næringsverksemd med utleige. Ved Ringset (BKB_1) er det lagt inn nytt kombinasjonsareal. Liabakkane (BKB_2) var tidlegare sett av til reint fritidsbusetnad, endra no til kombinasjon bustad, fritidsbusetnad og fritid/turisme. Det er i dag nokre bustadar innanfor området. Arealbruken må avklarast i samband med regulering. Dersom ein reknar med at halvdelen av BKB områda kan nyttast til fritidsbustad, er det lagt ut om lag 100 daa.

Det ligg store areal til formålet, strategien er å leggje til rette for meir aktivitet i bygda. Det er gjennomført faresonekartlegging for to område i Liabygda. Del av BKB_2 ligg innanfor eine, delar av utbyggingsformålet ligg innanfor tryggleiksklasse S1, skredfare 1/100. Bruken av dette området må avklarast i samband med regulering.

Geiranger:
Det blir det ikkje lagt inn meir areal enn det som er lagt inn i områdeplanen Geiranger sentrum. Det er store arealreservar oppe i bygda frå tidlegare. Det er starta opp regulering av hytteområde ved Flydalsjuvet hytteområde, gnr./bnr. 120/15 m. fl., eksisterande hytteområde vert utvida til å femne om dette arealet.

Sunnylven:
Det er lagt inn nytt utbyggingsareal, formalisering av alt bygde hytter ovanfor Ringdalsåsen i kombinasjonsformål med bustad/fritidsbustad (BKB_9-2) (80 daa), om lag 40 daa for nye fritidsbustadar. Arealfordeling mellom bustad og fritidsbustad må avklarast i samband med regulering.
Det er lagt inn nytt areal til kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad i Sunnylvsbygda (BKB_9-7), omlag 70 daa. Det er opna for inntil 10 bueiningar ved BKB_9-7, resten skal nyttast til fritidsbustadar. Det er utfordrande å finne areal som ikkje kjem i konflikt med landbruk og naturfare nære Hellesylt. Området ligg innanfor aktsemdsområde for skred, det er krav om skredvurdering. Men truleg vil delar av arealet vere mogleg å byggje på i samsvar md formålet, jamfør skredkartlegging som er gjennomført i nærområdet. Ved Ljøen er det lagt inn fritidsbusetnad og fritid/turisme innanfor kombinasjonsformål (BKB_9). Skredfare for dei nye områda er avklart gjennom skredfarekartlegging i bratt terreng. Det er nokre mindre område med tryggleikssone S1 innanfor områda, arealbruken for desse områda må avklarast i samband med detaljregulering.

Stranda/Hevsdalen:
Store arealreservar i Hevsdalen, både regulert, under regulering og ikkje regulert. Det blir lagt inn nytt areal inntil eksisterande areal (BFR_5 – BFR_13. I tillegg blir det lagt inn to nye område med fritids- og turistformål (BFT_2, BFT_4). Del av BFT_4 er under regulering til hotell. Utanfor Hevsdalen, men knytt til den blir det lagt inn nytt areal i kombinasjon for fritidsbusetnad og fritids/turisme (BKB_13 og 14), ovanfor Storgjerdet bustadfelt.
Ved Fausa blir det lagt inn areal til fritidsbustad i samsvar med regulert område. Området er delvis regulert til fritidsbustad, det er starta opp regulering på nytt, det er uavklart kor mykje som skal nyttast til utbygging. Med bakgrunn i reguleringsplankartet blir det lagt ut om lag 900 daa til fritidsbusetnad. Det blir lagt opp til fortetting og utviding av regulert utbyggingsområde. Nytt areal utgjer om lag 250 daa i høve gjeldande reguleringsplan.

Fleire av utbyggingsområde ligg innanfor aktsemdsområde skred. I samband med pågåande regulering er det gjennomført skredvurdering som av avklart at største delen av planområdet kan nyttast til utbyggingsformål. Dette er grunn til å tru for nye område som er lagt ut også. For alle utbyggingsområde som er lagt ut innanfor aktsemdsområde skred, vil det vere krav om skredvurdering i samband med regulering. Etter gjennomført skredvurdering ved

Langlosætra, er utbyggingsareal redusert på grunn av at det låg innanfor tryggleiksklasse S1, 1/100 sannsyn for skred.
For utbyggingsområda i Hevsdalen er det lagt inn tilkomst til utbyggingsformåla. Dette er grovmaska, linjeføring må avklarast i samband med detaljregulering.

I samband med stadig meir utbygging og utlegging av meir utbyggingsareal og framtidig klimaframskriving med meir intensive nedbørsperioder, aukar fare for flaum nedstraums for utbyggingsområda i Hevsdalen. Før det blir starta på regulering av nye område, bør det gjennomførast flaumvurdering av utbyggingsområde som vil få avrenning til Fursetelva, Storgrova og Langloelva.

Alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til eksisterande avkøyrsel/godkjent regulert avkøyrsel til fylkesveg 60 (Hevdalsvegen).

Det blir lagt inn eit nytt område for fritidsbusetnad ved Svefonna (BFR_3), utviding av eksisterande hytte/stølsområde. Heile området ligg innanfor aktsemdsområde skred, det vil verte krav om skredvurdering i samband med regulering.

7.2.3 Sentrumsformål (BS)

Sentrumsformål er ope formål som gjeld dei formål som er vanlege i by- og tettstadssentrum. Formålet femnar om forretning, tenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning og bustadar, også nødvendige grøne uteareal til bustadane, jamfør rettleiar til kart- og planforskrifta. Sentrumsformål omfattar ikkje næringsbygg som industri og støre lagerbygg, men bør opne for mindre lager, minilager. Dette gjeld nytt areal utanfor områdeplan Stranda sentrum. Sidan områdeplan Stranda sentrum skal gjelde før arealdelen, vil ikkje arealdelen leggje føringar for gjeldande områdeplan.

Det blir lagt inn sentrumsformål vest for områdeplan Stranda sentrum langs Storgata til og med Ringstad skule, tilrettelegging for vidare utvikling av kommunesentrumet i retning av viktige framtidige offentleg funksjonar. Det er lagt inn om lag 31 daa.

7.2.4 Forretning

Forretningsformål i Liabygda blir vidareført i kombinasjonsformål BKB_3, frå KDP Liabygda (erverv). I tillegg blir det for nytt areal BKB_5 opna for forretningsareal. For dei andre bygdelaga blir gjeldande områdeplanar vidareført og skal gjelde før arealdelen. For alle bygdelaga utanfor Stranda sentrum er det avgrensing på maksimalt inntil 3 000 m² BRA for detaljhandel.

7.2.5 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

Liabygda
For eksisterande barnehage blir formålet endra frå forretning/kontor til offentleg eller privat tenesteyting (BOP_0-2), 3,5 daa. Skulen blir vidareført med formål offentleg eller privat tenesteyting, men ballbingen blir endra til uteopphaldsareal, for å sikre arealet til vidare bruk.

Geiranger

Det blir lagt inn to nye område for blålysfunksjonar, sør for Norsk Fjordsenter (BOP_1c) og Kopane (BOP_1b). BOP_1c ligg innanfor område med skredfare 1/5000, der det ikkje er tilstrekkeleg tryggleik til naudetatar/beredskap. BOP_1b ligg utanfor skredfare 1/5000, men ligg nært verna vassdrag Geirangerelva. På grunn lite tilgjengeleg areal utanfor skredfare 1/5000 og stor samfunnsnytte, blir det vurdert at BOP_1b må kunne nyttast til formålet. Det er unntak for plankrav for BOP_1c i føresegnene, men føresegnene gjev føringar for utbygging.

Sunnylven
Innanfor reguleringsplan Ringdalsåsen blir areal for eksisterande barnehage justert (BOP_2), og det blir lagt inn nytt areal for brannstasjon (BOP_3), 1,7 daa, som er bygd ut. Området ligg innanfor område med skredfare 1/5000, der det ikkje er tilstrekkeleg tryggleik til naudetatar/beredskap.

Stranda
På Ringstadmarka blir det lagt inn areal til ny barnehage og ny barneskule, eventuelt ny brannstasjon (BOP_4), 65 daa. I samband med arealdelen må det sikrast areal til ny skule. Dagens skule har ikkje utvidingsmoglegheit, dårleg uteareal og det er stor trong for totalrenovering av bygningsmasse. Det er ønskeleg å samlokalisere skule og barnehage, det vil difor vere behov for eit stort areal, som bør liggje så sentralt som råd i høve eksisterande og nye bustadar. For at det ikkje skal nyttast dyrka mark, har det ikkje vore alternativ til lokalisering. Einaste området som stettar behova, er på Ringstadmarka. Alternativt areal som har vore vurdert er ved Ringstad, men der har ein vurdert at det er betre å nytte dette området til tenester knytt til sjukeheimen og omsorgssenteret, for samlokalisering. Det blir sett krav om gang- og sykkelveg med undergang under fylkesvegen til BOP_4, for å sikre trygg tilkomst for mjuk ferdsel, lagt inn som rekkjefølgjekrav i samband med regulering i føresegnene.

Nord for ungdomsskulen blir arealbruken endra til avlastningsstad for barn og unge, arealet er på (BOP_5), 2,5 daa.

På Ringstad (BOP_6) blir det lagt inn nytt areal inn til sjukeheimen og omsorgssenteret for vidare utvikling av desse, 52 daa. For dette området har det ikkje vore alternativt areal. For å leggje til rette for mest mogleg effektiv drift må utvidingsarealet ligge nærast moglege dagens tenestetilbod. Grunngjeving for arealet er at samordning av bygg knytt til helse-/omsorgstenestene vil gi ei meir rasjonell drift sett i høve personellinnsats, økonomi og brukarane. Dette kjem frå fram i rapport frå RO. Rapporten blir lagt grunn for utviklinga av tenestene.

7.2.6 Fritids- og turisme

Liabygda:
For å ha fleksibilitet i arealformåla er areal som er ønska nytta til sal av tomter til fritidsbusetnad og utleigehytter (fritidsformål- og turisme) nytta i kombinasjonsformål med andre formål. Fritidsformål- og turisme er lagt inn på Ringset (BKB_1), Liabakkane (BKB_2) og Ystehaugen (BKB_7). Liabakkane er ikkje nytt utbyggingsformål, men ei utviding av

fritidsbusetnad til bustad, fritids- og turistformål. Dersom halvdelen av kombinasjonsformålet kan nyttast til dette formålet fritids- og turistformål, utgjer det om lag 60 daa. Nødvendig arealbruk blir avklart i reguleringsplanen. Areal som ikkje er nødvendig til formålet må regulerast til formål som sikrar vidareføring av dagens bruk/tek vare på kvalitetane i området.

Geiranger:
Det blir ikkje lagt inn meir areal enn det som er lagt inn i områdeplan Geiranger, utover eit mindre område til heishus (BFT_8-1) ved Tuftene. Dette er tilrettelegging for heis frå Geiranger sentrum opp til Vesterås, og vil vere avlasting av trafikk langs Geirangervegen og vegen til Vesterås. BKB_8 er sett av til kombinasjonsformål fritidsbustad, fritids- og turismeformål på Hole, stadfesting av dagens bruk av området.

Sunnylven:
Det er lagt inn nytt areal nord for Tryggestad (BFT_0), om lag 6 daa. Det er behov for areal til vidareutvikling av tilleggsnæringa til gardsbruket med å legge til rette for utleigehytte/hyttegrend.
Det er lagt inn eit mindre område i Skaret (BFT_7) for hus til gondol-/pendelbane. Plassering vil gjere anlegget lite synleg i terrenget.

Det er lagt inn areal på Ljøen (BFT_1) på til saman 40 daa. I tillegg er det på Ljøen lagt inn kombinasjonsformål fritid/turisme og fritidsbustader i kombinasjonsformål (BKB_9), der truleg halve arealet på 20 daa kan nyttast til fritid/turisme. For BFT_1 er det starta opp regulering. Nødvendig arealbruk blir avklart i reguleringsplanen, areal som ikkje er nødvendig til formåla må regulerast til formål som sikrar vidareføring av dagens bruk/tek vare på kvalitetane i området.

Stranda:
I Hevsdalen blir det lagt inn to nye område, eit større område ved Meraftashornet (BFT_2), 92 daa. På Roalden er det starta opp regulering (BFT_4) for ein del av området, det blir i arealdelen lagt inn utvidingsareal til dette, totalt areal 44 daa. Dette blir gjort for å leggje til rette for å leggje fleire funksjonar/tilbod til området for å støtte opp om meir heilårsbruk av gondolbana og området. Det er lagt inn kombinasjonsformål fritidsbustad og fritids/turisme (BKB_13 og 14), 220 daa, ovanfor Storgjerdet bustadområde. Formålet blir lagt inn for å byggje opp under framtidig skitrekk lenger nord og med parkeringsplassar for å serve skitrekket. Ny veg frå fv. 60 vil kunne avlaste trafikk langs Ødegårdsvegen og redusere press på landbruksarealet også.

7.2.7 Råstoffutvinning

Det er sett krav om regulering av massetak i føresegnene til arealdelen for å avklare konsekvensar for omgjevnaden. Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

Geiranger:

Det er lagt inn kombinasjonsformål for masseuttak og massedeponi ved Hestøyna, BKB_8-2, om lag 4 daa. Dette er eit område som det er teke ut masse frå over tid. Området ligg inntil verna vassdrag, det er ikkje lagt opp til tiltak nærare enn det som er gjort mot elva. Det vert i arealplanen lagt opp til verneklasse 2 for vassdraget. Formålet ligg om lag 80 m frå formålsgrense til hyttefelt som ikkje er bygd ut.

Sunnylven:
Det er lagt inn kombinasjonsformål for masseuttak og massedeponi på Tryggestad, BKB_9-1, om lag 21 daa. Eksisterande massetak/deponi, formalisering av dagens situasjon.

Det er lagt inn nytt område for masseuttak i Sunnylvsbygda, (BRU_2), på om lag 22 daa. Kort veg til fylkesvegen, formålet kjem ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark.

Stranda:
Det er nyleg regulert utviding av masseuttak ved Uksag som truleg vil stette behovet framover i denne delen av kommunen. Reguleringsplanen skal gjelde før arealdelen. Det blir sett av areal til masseuttak nord for Vasshaugen øvst i Hevsdalen (BRU_1), om lag 5 daa, inntil eit område som har vore nytta til masseuttak i Sykkylven.

Det er lagt inn areal til massedeponi ved Stavseng (BAP_0), 2,2 daa og Herdalen (BAP_8), 6,5 daa.

Det er lagt inn masseuttak og/eller deponi i alle bygdelaga, hovudsakleg eksisterande, for å få ei best mogleg geografisk fordeling og forhåpentlegvis redusere transportbehovet.

7.2.8 Næring

I hovudsak blir arealbruken til næring frå kommunedelplanane vidareført. Det er store arealreservar som er regulert til næring. Planen legg opp til mindre justeringar, og formalisering av dagens bruk.

Liabygda
Eksisterande areal for erverv (BKB_3) blir utvida mot aust (BKB_5), der eit av kombinasjonsformåla er næring. Storleiken av næringsarealet må avklarast i reguleringsplan. Industriareal frå KDP Liabygda i Sponga er tatt ut av planen.

Geiranger
Det er lagt inn nytt næringsareal på Øyane (BN_4), 1,7 daa, for vidare utvikling av næringane i Geiranger. Det må setjast av areal til fortau langs fylkesvegen, nytte opparbeidd avkøyrsle for tilkomst og vurdere avbøtande tiltak i høve den forskriftsfreda Geirangervegen. Arealgrep for å leggje framtidig arealbruk på trygge areal. Skredfare er avklart for området, ligg innanfor tryggleiksklasse S3, med skredfare 1/5000. I samband med regulering må vurderast konsekvensar/avbøtande tiltak i høve Geirangervegen som er forskriftsfreda.

Sunnylven

Det er tilstrekkelege arealreservar i vedteken reguleringsplan ved Tryggestad. Det er lagt inn kombinasjonsareal for næring, lagt ved eksisterande kraftverk. Omtala under kombinasjonsformål.

Stranda
Det er lagt inn nytt areal på Ødegård (BN_1), 24,5 daa, på Helsem (BN_2) 5,5 daa. Alle områda er formalisering av dagens bruk av areala. Ved Svemorka er det lagt inn nytt næringsareal (BN_3), 98 daa, i samsvar med pågåande områderegulering Svemorka vest.

7.2.9 Idrettsanlegg

Liabygda:
Skiløypa på Stavseng er lagt inn i samsvar med dagens trase (BIA_1), 9,1 daa. Formålet for idrettsstadion ved Ystehaugen blir vidareført. Det er lagt inn gang- og sykkelveg som bru over fv. 650 for å knyte saman parkeringsplassar som blir nytta av idrettsanlegget.

Geiranger:
Ikkje lagt inn nytt areal.

Sunnylven:
Skiløypa/skytebane ved Hyttehola blir lagt inn i samsvar med dagens trase/anlegg (BIA_2), 77 daa. Idrettsanlegg på Hellesylt blir vidareført frå KDP Hellesylt.

Stranda:
Nye nedfartar og turløyper blir lagt inn med formål idrettsanlegg (BIA_4), om lag 2000 daa. Det blir lagt føringar for nye heisanlegg innanfor BIA_4, plassering må avklarast i samband med regulering. Det blir lagt opp til eit omfattande nytt løypenett, nye nedfartar og nye heisanlegg knytt til alt opparbeidd anlegg i Hevsdalen. Dette skal vere med å byggje opp under Stranda som viktig turistdestinasjon. Løypenettet skal leggje føringar for detaljregulering av utbyggingsområda og sikre eit samanhengande løypenett. Det ligg føringar for dette i føresegnene for utarbeiding av reguleringsplanar. I det vidare arbeidet med løypenettet vil det vere viktig å leggje til rette for sommaraktivitetar, for å skape heilårsbruk av områda.
BIA_4 vil få konsekvensar for drift av skogareala, med oppstykking av produksjonsareal og utfordringar med hogst.
For motocross-bane blir det lagt inn idrettsformål (BIA_5), formalisering av dagens bruk, området er under regulering.
Det er endra formål frå bustad til idrett på Ringstad, om lag 3 daa, tilrettelegging av sykkelpark ved ungdomsskulen – BIA_6, sentralt plassert ved skule og bustadområde.

Formålet for idrettsstadion ved Skaffarhaugen blir vidareført.

7.2.10 Andre typar bygg og anlegg

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk. Både kraftverk, vassforsyningsanlegg og andre vassdragsinngrep krev

handsaming og løyve etter vassressurslova. Dette gjeld for areal til nye kraftverk i Liabygda (BAB_1 og BAB_2).

Liabygda:
Justering av næringsformål på Stavseng for å leggje til rette for massedeponi (BAB_0), 2,2 daa. Det er lagt inn areal til nye transformatorstasjon ved Ovråneset (BAB_2-3 og 2-4), med om lag 5,6 daa, i samråd med Mørenett. Det er lagt inn areal til nye kraftverk; Liabakkane (BAB_1-1 – 1-2), 2 daa og Sætreelva (BAB_2 - 2-2), 4 daa, visualisering av arealbruken.

Sunnylven:
Eksisterande vassanlegg (drikkevatn) blir markert med utbyggingsformål (BAB_6-2), 1 daa. Ved gamlevegen på Ljøen blir det sett av nytt areal til helikopterlandingsplass for hovudsakleg å betene Åknes / Tafjord Beredskap IKS (BAB_7), 2,6 daa. Det blir lagt til rette for å flytte helikopterlandingsplass frå Øygarden. Dette vil redusere støyulempene og redusere risiko for uønskte hendingar.
Eksisterande kraftverk på Hole (BAB_6-3) blir lagt inn, berre arealet til kraftverk bygning og veg.

Stranda:
Nord for Ljøtunnelen er det sett av areal til massedeponi ved eit område som har vore nytta til steinlager (BAB_8), 6,4 daa. Eksisterande kraftverk på Engeset blir lagt inn (BAB_10), 1,2 daa og vassforsyningsanlegg (høgdebasseng) i Nordlia (BAB_11), 2,7 daa. I Uksavika er naustområde utvida med eit mindre areal (BAB_12), 0,5 daa. Føresegnene legg føringar for korleis naust kan byggast. I Fausadalen er eksisterande kraftverk lagt inn (BAB_13), 1 daa. Røyrgate i dagen opp til Nysætervatnet er sett av med omsynssone infrastruktur.

7.2.11 Uteopphaldsareal

For nye større bustadområde er det lagt inn uteopphaldsareal (leikeareal), som premiss for framtidig regulering. I samband med detaljregulering skal type (område- eller nærleikeplass) storleik og lokalisering avklarast, jamfør føresegn til arealdelen. Ved regulering av hytteområde skal det også setjast av areal til leik.
Ved Ringdalsåsen legg arealdelen opp til endring av gjeldande reguleringsplan, regulerte bustadtomter blir endra til formål uteopphald; leikeplass.

7.2.12 Grav og urnelund

Liabygda:
Ikkje trong for meir areal til grav og urnelund.

Geiranger:
Det er trong for meir areal i Geiranger, men det er ikkje sett av nytt areal, det er utfordrande å finne nytt areal. Det vart vurdert å leggje inn areal aust for kyrkja, men dette vart fråråd av Riksantikvaren, og ligg også innanfor avgrensinga av pågåande områdeplan for Geiranger sentrum.

Sunnylven:
Det er trong for meir areal til grav- og urnelund, det blir lagt inn utvidingsareal mot aust (BGU_3-2), 1 daa. Det blir lagt opp til sambruk av parkering med idrettsanlegget. For den daglege bruken med stell og vedlikehald er det tilstrekkeleg med parkering langs eksisterande gravlund. Det er utfordringar med naturfare for både eksisterande og nytt areal, det ligg innanfor faresone for skred med sannsyn 1/100 og innanfor faresone for flodbølgje med sannsyn 1/1000.

Stranda:
Det er trong for meir areal til grav- og urnelund, det blir lagt til nytt areal aust for gravlunden ved Ødegård (BGU_1), 15 daa. Utvidingsareal ligg i all hovudsak innanfor tryggleiksklasse S3, sannsyn for skred 1/5000.

7.2.13 Kombinert byggje- og anleggsformål

I samband med regulering av BKB områda må fordeling av arealbruken avklarast, til dømes som eintydig arealbruk, maksimal bruksareal for dei ulike formåla areal, kva etasjar i bygg som kan nyttast eller tid/tidsavgrensa skilje mellom ulike formål.

Framlegg til nye kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk. Både kraftverk, vassforsyningsanlegg og andre vassdragsinngrep krev handsaming og løyve etter vassressurslova. Dette gjeld for areal for vassforsyningsanlegg i Langedalen (snøproduksjon) BKB_12.

<u>Liabygda</u>
BKB_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål lager, kontor og næring (erverv).
Vidareføring av arealbruken erverv frå kommunedelplan (KDP) Liabygda, med unntak av forretning i dette området.

BKB_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme. Leggje til rette for sal av tomter, utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som skal drivast i kommersiell samanheng og leikeplassar/park/grøntareal.

BKB_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme. Leggje til rette for sal av tomter, utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som skal drivast i kommersiell samanheng og sikre leikeplassar/park/grøntareal.

BKB_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv). Vidareføring av arealbruken erverv frå kommunedelplan (KDP) Liabygda. Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda. Dette bør avgrensast til den mest sentrale delen av bygda, i nærområdet til den største bustadkonsentrasjonen.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring

Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB_6 (Sør for Ystehaugen): Kombinasjonsformål parkering, offentleg eller privat tenesteyting. Tilrettelegging for utkikspunkt, med moglegheit for sal av suvenir/servering.

BKB_7 (Ystehaugen): Kombinasjonsformål bustad, fritid/turisme, uteopphaldsareal, hotell. Konflikt med naturtype gamal barskog, i samband med regulering må det vurderast avbøtande tiltak. Det er sett krav om 6 bueiningar innanfor formålet med tilstrekkeleg leikeareal.

Geiranger
BKB_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting og småskala næring. Det er lagt inn areal ved Møllsætra på om lag 17 daa til formålet. Arbeidstittel for prosjektet er Møll AiR (Artist in Residence-program), med tilrettelegging for nødvendige funksjonar til dette, atelier, fellesfunksjonar og overnatting**.** Det er sett vilkår i føresegnene for området at dyrka jord skal regulerast til landbruksformål.

BKB_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme. Formalisering av dagens bruk av dette området.

BKB_8-2 (Hestøyna): Kombinasjonsformål masseuttak og massedeponi. Formalisering av dagens/tidlegare bruk av dette området. Dette er eit område som det er teke ut masse frå over tid. Området ligg inntil verna vassdrag, det er ikkje lagt opp til tiltak nærare enn det som er gjort mot elva. Det vert i arealplanen lagt opp til verneklasse 2 for vassdraget. Formålet ligg om lag 80 m frå formålsgrense til hyttefelt som ikkje er bygd ut.

Sunnylven:
BKB_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål masseuttak og massedeponi. Formalisering av dagens bruk av dette området.

BKB_9-2 (Ringdalsåsen): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal og fritidsbustad. Skredfare for dei nye områda er avklart gjennom skredfarekartlegging i bratt terreng. Det er nokre mindre område med tryggleikssone S1 innanfor områda, arealbruken for desse områda må avklarast i samband med detaljregulering. Det er lagt inn utbyggingsareal i området avklart for naturfare nært Hellesylt, for å byggje opp under bygdesenteret. Det er lagt til rette for trygg snarveg for mjuk ferdsel ned til Hellesylt.

BKB_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme. Leggje til rette for sal av tomter, utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som skal drivast i kommersiell samanheng samt leikeplassar/park/grøntareal.

BKB_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring. Formalisering av bygd kraftverk og tilrettelegging for næring.

BKB_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring. Formalisering av bygd kraftverk og tilrettelegging for næring

BKB_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring. Formalisering av bygd kraftverk og tilrettelegging for næring

BKB_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteopphaldsareal. Det er utfordrande å finne høvelege areal som ligg nære Hellesylt som ikkje kjem i konflikt med landbruk eller naturfare. Ved dette området er det gjennomført skredvurdering, truleg vil delar av området kunne nyttast til framlegg til utbyggingsformål. Fordeling av arealformål må avklarast i samband med detaljregulering. Området ligg innanfor aktsemdsområde for skred, det må gjennomførast skredvurdering i samband med regulering. Det er i føresegnene sett tak på at maksimalt 10 bueiningar kan førast opp innanfor formålet.

Stranda:
BKB_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad og lett næring, 9 daa.
Sidan næringsområdet ligg inne i eit bustadfelt, er det ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB_11 (Ringstad): Kombinasjon bustad, offentleg eller privat tenesteyting, 5 daa. Areal til bebuarar som bør liggje inntil helseinstitusjonar, omsorgsbustadar, bukollektiv og liknande. Samlokalisering med dagens og framtidig helse og omsorgsfunksjonar.

BKB_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart, 47 daa. Legge til rette for vatn til snøkanon for Strandafjellet skisenter AS. Det blir lagt opp til demning for oppsamling av vatn. Tiltak må avklarast etter vassressurslova, arealplanen vil ikkje gje bindingar eller forskottere arealbruken for tiltak i vassdraget. Det er krav om regulering for tiltaket, der det må vurderast konsekvensar/avbøtande tiltak for tiltaket. I tillegg må det søkjast å redusere i størst mogleg grad fysiske inngrep innanfor formålet og avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av tiltaket.

BKB_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål. Nytt større areal, høvesvis 210 og 230 daa, lagt inntil skiløyper/heistrase. Kjem ikkje i konflikt med Alperittløypa. Regulering må avklare fordeling mellom areala. Del av området ligg innanfor aktsemdsområde skred, krav om skredfarekartlegging i samband med regulering. Det er lagt inn parkeringsareal ved BKB_13 (SPA_8) for å betene skiløype/skitrekk. Det er langt inn prinsipp for vegløysing av områda, må detaljvurderast i samband med regulering. Ny veg vil avlaste Ødegårdsvegen når nytt skitrekk er bygd. Det er lagt inn gang- og sykkelveg mellom vegline ved BKB_13 og B_2-1, for å sikre mjuk ferdsel i området. I samband med regulering bør det setjast rekkjefølgjekrav om stegvis utbygging av områda.

Tabell 3. Oversikt nytt/endra areal for dei ulike bygdelaga.

Formål / grendelag	Liabygda	Geiranger	Sunnylven	Stranda
Bustadformål – B	-*	20**	15***	340

Fritidsbustad – BFR	-	-	-	1380’
Sentrumsformål - BS	-	-	-	31
Forretning – ligg under BKB_5	-	-	-	
Offentleg / privat tenesteyting - BOP	4	4	1	130
Fritids-/ turistformål – BFT	5	-	50	136
Råstoffutvinning – BRU	-	-	22	5
Næring – BN	-	2	-	130****
Idrett – BIA	8	-	78	2100
Andre bygningar og anlegg - BAB	14	17	8	8
Grav og urnelund – BGU	-	-	1	15
Kombinasjonsformål – BKB	185	24	240	450
LNF, næring	-	55	-	-
LNF, bustad - LSB	-	15	-	-

* Det er sett krav om 6 bustadar i kombinasjonsformål BKB_7
** Det er opna for 5 bueiningar innanfor LNF, bustad - LSB
***Det er i tillegg sett av bustadareal i kombinasjonsformål, BKB_9-2 og 9-7
**** Del av Svemorka som er under regulering er teke med
’ Fritidsbustad ved Fausa er med, nytt areal utgjer om lag 250 daa.

7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

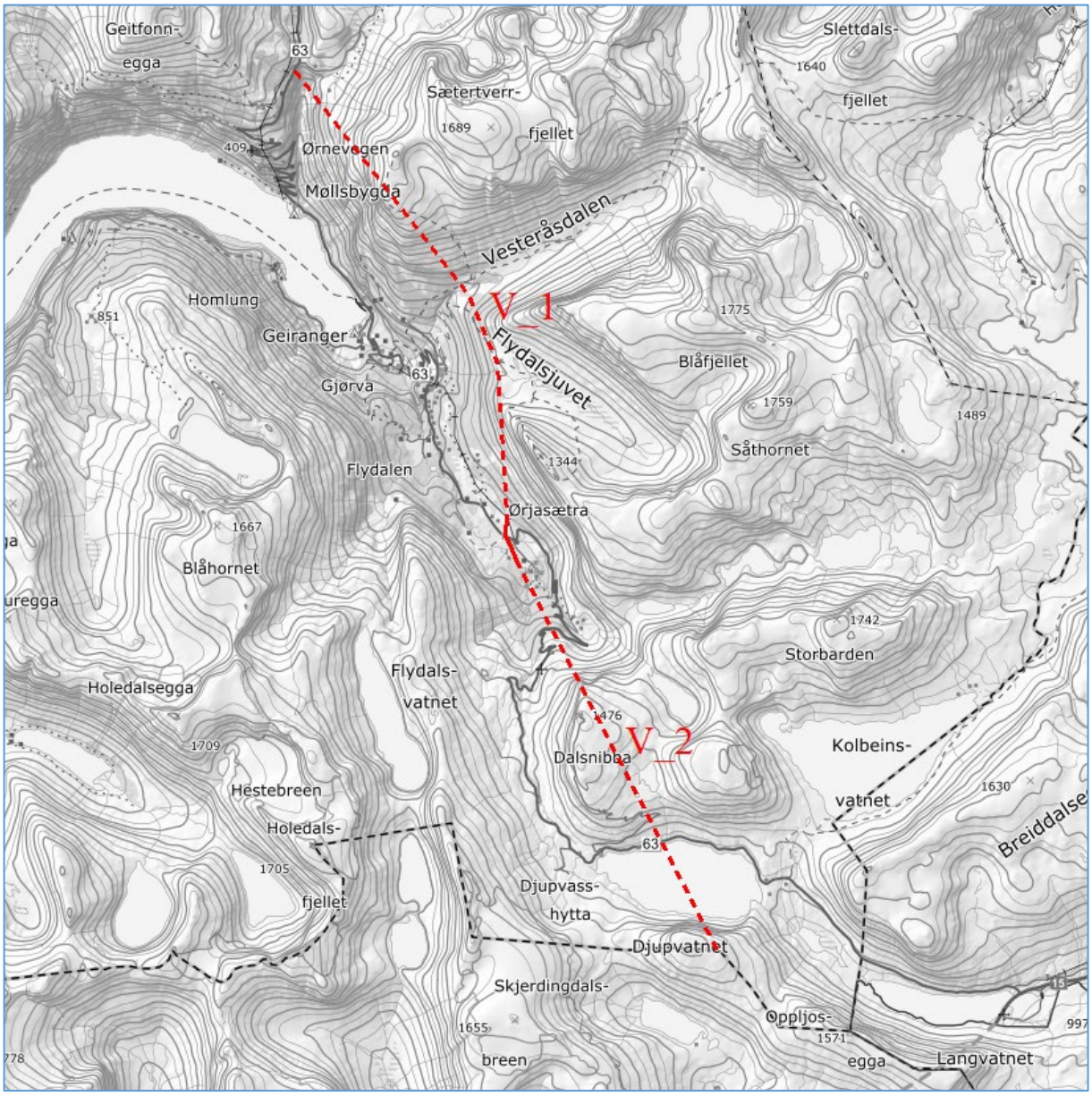
I kommunen er det fleire stadar utfordringar med bratte vegar, auka trafikk og utrygg ferdsel for mjuke trafikantar. Planen legg blant anna opp til vegforbetreringar/føringar for veg i Geiranger, Sunnylven og Stranda med nye tunnelar.

7.3.1 Nye vegar

Lineføring for nye vegar skal avklarast ved regulering, linjeføring i arealdelen er grovmaska.

<u>Nye tunnelløp</u>
Geiranger:
V_1 Vegframføring frå Opplendskedalen til Strynefjellsvegen. Nøyaktig trasé må avklarast i samband med regulering.

V_2 Ekresvingen – Lausneset: Vegføring frå Ekresvingen, 2. sving Ørnevegen, til Lausneset, for å få trygg veg mot ras. Vegen blir lagt inn som retningsline, framlegg til trase er synt i illustrasjon under med. Målet med begge vegane er å få trafikksikker veg for snøras, og heilårsveg til Strynefjellsvegen.



Figur 5-2. Trase for mogleg framtidig veg frå Ekresvingen til kommunegrensa.

Sunnylven:

V_3 Salthusberget – Øgarden: Vegføring frå vandreheimen til bru ved Øgarden, for tryggare veg.

V_4 Kjelstadlia – fylkesgrense : Ny vegføring til Hornindal. Kommunedelplan Fv.60 Tomasgård – Røyrhus skal framleis gjelde, V_4 syner traseen for denne planen.

Stranda:
V_5 Ringstadmarka – Berge: Kommunal veg som skal betene nytt bustadfelt og trygg skuleveg.

V_6 Svemorka – kommunegrense: Ny veg frå Svemorka i tunnel til Sykkylven, skal erstatte vegen over Strandafjellet. Vegføringa med næringsareal er under regulering i områdeplan Svemorka vest, forventa godkjent i løpet av 2021.

V_7 Veg til Roalden: Opparbeidd veg frå fv. 60 til Roalden. Det er i føresegnene sett avgrensingar for bruken av vegen; den skal berre nyttast i samband med drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheiser. Vegen er bygd ut.

Det er ønskeleg å vidareføre regulert vegløysing for Ringstadkrysset. Reguleringsplan for Ringstadkrysset blir lagt inn med omsynssone med vidareføring av reguleringsplan, og ligg i lista over planar som skal gjelde før arealdelen i føresegnene.

Nye kommunevegar
Det blir lagt inn fire kommunale hovudvegar i plankartet, V_4b, V_8, V_9, V_10, V_14 og V_15.

V_4b ny vegføring til Langøylia frå fv. 60 for å få tryggare avkøyrsel. Dagens avkøyrsel er ikkje trygg nok, det hastar med å få bygd ut V_4b.

V_8 er ny tilkomstveg til bustadområde Kjølås frå fv. 5924 som erstatning for dagens tilkomst. Det er i tillegg lagt til rette for vendesirkel for buss lenger vest på Lundevegen, for å leggje til rette for tryggare skuleveg. Ny gang- og sykkelveg er ført fram til vendesirkel.

V_9 er ny samleveg med tunnel gjennom Oshammaren, trafikktrygging og tilrettelegging for framtidig trafikkauke. Vil vere veldig aktuell dersom det blir bygd cruisehamn i dette området.

V_10 er ny samleveg til BKB-områda ovanfor Storgjerdet bustadfelt. Det blir lagt opp til ny avkøyrsle frå Hevsdalsvegen. Vegen skal tene eit større område for fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål og tilkomst/parkering for skiheis. Det blir også lagt inn gang og sykkelveg i forlenginga av vegen til bustadområdet B_2-1.

V_14 er justering av vegen ned til Ovråneset for å få slakare stigning og leggje vegen utanfor småbruk. Tilrettelegging for nye utbyggingsformål i området, hamneområdet, fritids- og turistformål.

V_15 er lagt inn som endra tilkomstveg frå Liabygdvegen til Langemyrvegen frå Overå. Dagens veg har ikkje gunstig stigningsforhold og det bør leggjast til rette for betre sikt i avkøyrsla.

Innanfor utbyggingsformål er det lagt inn prinsippavklaringar av veg. Detaljering av trase og stigning må prosjekterast i samband med regulering.

Skogsbilvegar
Stranda kommune har utarbeidd hovudplan for skogsbilvegar. Det er ikkje SOSI-koding for skogsbilveg, dei blir lagt inn i plankartet som tilkomstveg, med føresegn at det gjeld skogsveg og linjeføringa er retningsgivande. Det blir ikkje sett krav om regulering dersom vegane berre skal nyttast til skogsbruksformål, dette gjeld generelt for alle landbruksvegar. Rettleiar for skogsdrift og veger i bratt terreng skal leggjast til grunn ved utbygging. Det er også utarbeidd rettleiar for Skogsvegar og skredfare og rapport om fareindikatorar ved skogsvegbygging, begge desse må nyttast som grunnlag for vurderingar i samband med skogsvegbygging.

V_11 Drege - Gjerding
V_12 Kjølsås - Helsem
V_13 Skarbø - Opsvik

7.3.2 Gang- og sykkelveg

Det er lagt inn strekningar med gang- og sykkelveg/fortau i kommunen:

- Langs ny veg V_8 – ny tilkomst til Kjølås bustadfelt
- Langs kryss V_8 og fv. 5924 og nordover langs Bygdavegen til turveg ned til Strandvegen
- Langs fv. 63 - frå Flydalsjuvet og sørover til ny parkering
- Langs fv. 63 – frå Knuten og nordover til parkering

I tillegg er det lagt inn snarvegar og turvegar som redusere behov for fortau og gang- og sykkelveg, og det er sett krav om vurdering av slike i samband med regulering. Det er starta opp arbeid med plan for trafikktrygging, det vil bli lagt til rette for meir fortau, gang- og sykkelvegar i den.

7.3.3 Parkering (SPA_#)

Det blir lagt inn fleire nye areal til parkering knytt til turisme og friluftsliv. Areal til parkering synt i plankartet skal vere til offentleg parkering, og innanfor formålet kan det leggjast til rette for bosshandtering og toalett.

Geiranger:
SPA_1 – nytt areal til parkering aust for Ørnesvingen for å lette trafikkavviklinga langs vegen. Det blir lagt inn veg gjennom parkeringsplassen. Tilrettelegging for betre trafikkavvikling i området, for å unngå villparkering i Ørnesvingen. Krav om detaljregulering av formålet, for å sikre at vernet av vegen, at området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming, tilpassing til landskapet og konsekvensar for verdsarvstatusen.

SPA_2 – nytt areal til parkering ved Hole for å redusere motorisert trafikk ut til Vesterås.

SPA_3 – nytt areal sør for Flydalsjuvet for lette trafikkavviklinga ved dagens parkering ved Flydalsjuvet, eksisterande parkering som er opparbeidd er teke med. Det er lagt inn gangveg langs fylkesvegen for å trygge ferdsel langfylkesvegen.

SPA 3_2 – nytt areal ved Knuten, etter innspel frå Statens Vegvesen.

Sunnylven:
SPA_4 – nytt areal mellom Gråbeinhaugen – Kjelstadlia, endring av formål massedeponi. Det er sett rekkjefølgjekrav om at opparbeiding ikkje kan skje før etter at ny veg er ferdig bygd. Parkering for tungbiltrafikk og friluftsliv.

SPA_5 – nytt areal ved idrettsanlegget ved Hytthola. Tilrettelegging for idrettsanlegget og friluftsliv.

SPA_6-1 - nytt areal knytt til forsamlingslokalet på Tronstad, tilrettelegging for friluftsliv.

SPA_6-2 – nytt areal ved Karbø, tilrettelegging for friluftsliv.

SPA_6-3 – nytt areal ved Vollset, formalisering av opparbeidd parkering ved vegen over til Flo. Parkering knytt til bruken av Flovegen, tilrettelegging for friluftsliv.

SPA_7-1 – nytt areal ved fv. 655 aust for Fivelstadhaugen, tilrettelegging for friluftsliv.

Stranda.
SPA_7-2 –nytt areal i Herdalen, formalisering av opparbeidd parkering ved Postvegen, tilrettelegging for friluftsliv.

SPA_8 – nytt areal ovanfor Storgjerdet byggjefelt, tilrettelegging skiheis/alpinanlegg.

SPA_9 – nytt areal ved Lievegen ved Liene, tilrettelegging for friluftsliv.

I føresegnene er det sett krav om biloppstillingsplass for ulike utbyggingsformål, med arealkrav på minst 18 m² for kvar biloppstillingsplass på bakkenivå. Det er utarbeidd føresegn/retningslinje for sykkelparkering.

7.3.4 Hamn (SHA_#)

Det er lagt inn ny arealbruk i sjø for hamn. Dette gjeld ferjekai ved Gravaneset, Liabygda, (SHA_1), 3,6 daa, formalisering av dagens bruk. Dei andre ferjekaiene ligg innanfor områdeplanar som skal gjelde før arealdelen (Stranda, Geiranger og Hellesylt)
Ved Ovråneset er det opna for hamn ved den gamle ferjekaia – SHA_1-2. Formålet skal sikre dagens kai og leggje til rette for eventuell framtidig bruk.

7.3.5 Heis/gondol (STT_#)

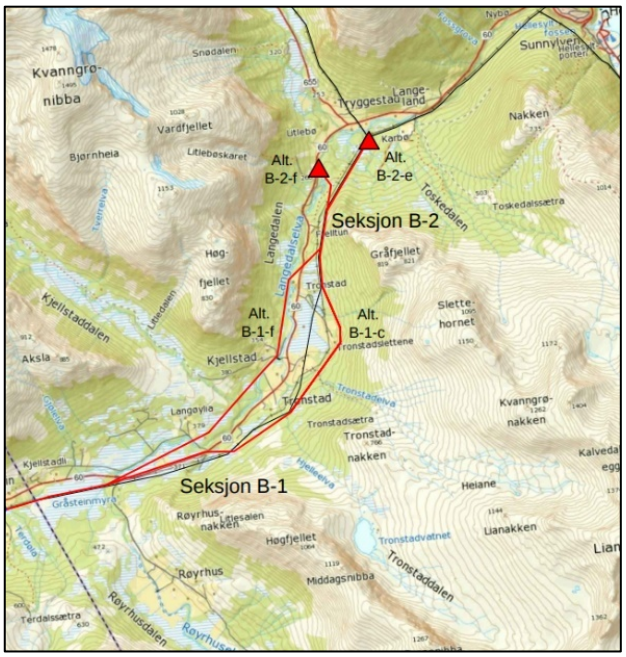
I Geiranger blir det lagt til rette for turisme med heis frå sentrum til Tuftene, (Vesterås) fjellhylle nordaust for Geiranger (STT_1). Gondol/pendelbane er teke ut av planen på grunn

av konsekvensar for verdsarv status. Det er lagt inn nytt utbyggingsareal på Vesterås, formål fritids- og turisme (BFT_8-1), som skal nyttast til heishus for fjellheis. Fjellheisa skal starte frå fjellhall (parkering) som er reguler i områdeplan Geiranger sentrum. Eksakt plassering og tilpassing til området (flodbølgjefare) må avklarast i reguleringsplan. Tiltaket vil hovudsakleg vere retta mot cruisetrafikken, så det blir truleg ikkje noko særleg meir trafikk til Geiranger på grunn av fjellheisa i høgsesongen. Den vil også vere med å avlaste motorisert ferdsel langs fylkesvegen opp til Hole, og ut til Vesterås.
Det må setjast krav til avbøtande tiltak i samband regulering.

På Hellesylt blir det lagt til rette for turisme med pendel-/gondolbane frå sentrum til Skaret, der stasjonen er plassert ved enden av turveg/-sti (STT_3). Vegar eller andre teknisk inngrep, anna enn eventuelt mast vil ikkje vere nødvendig mellom BFT_7 og sentrum. Nødvendige leidningar m.m. kan leggjast i tunnel, slik som det vil bli gjort for pendelbana på Åndalsnes. Nødvendig material for utbygging kan flygast opp, det vil ikkje vere nødvending med veg til toppstasjonen. I føresegnene er det sett restriksjonar på arealbruken for og ved BFT_7, for å avgrensa tiltak på fjellet. Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangvegar. Det må setjast krav om avbøtande tiltak i samband utforming av anlegget. Tiltaket vil hovudsakleg vere retta mot cruisetrafikken, men truleg vil den også føre til auka trafikk til Hellesylt. Hellesylt har god hamn/kai for å ta i mot cruiseskip, men har for lite aktivitetar knytt til cruisepassasjerane. Gondol/pendelbane er eit av fleire tiltak for å auke attraktiviteten av Hellesylt for cruise. Attraktiviteten for Hellesylt er at det normalt kjem mange cruiseturistar som vil oppleve norske fjordar og natur, det ligg inntil eit område som ligg på UNESCO si verdsarvsliste, og er del av område som er lite bygd ut og blir opplevd som eksotisk av den grunn. Gondol/pendelbane på Åndalsnes ser ut til å sikte seg meir inn mot fjellturisme, og har mindre trafikk av cruiseskip. Gondol/pendelbane i Langevåg er i tidleg planleggingsfase, og ser ut til å sikte seg hovudsakleg som supplement til Devold, men vil sikkert også sikte seg inn mot cruisetrafikken i Ålesund. Langevåg og Hellesylt vil ha stor variasjon i landskapet, frå kystlandskap til fjordlandskap, og kan vere med å supplere kvarandre. Det vil truleg vere mest konkurranse mellom Langevåg og Hellesylt, sidan dei flest cruiseskipa vil stoppe begge plassar.
Det må setjast krav til avbøtande tiltak i samband regulering. For alle tiltaka må det gjennomførast områderegulering for å avklare konsekvensar av flodbølgjefare.

7.3.6 Ny kraftlinetrase

Det er ønskeleg å leggje føringar for ny kraftlinetrase Tryggestad – Tomasgard. Etter avslag av to søknadar om småkraftutbygging i Sunnylven vart prosjektet med oppgradering av kraftlina mellom Tryggestad og Tomasgard sett på vent. Sjølv om dette førebels er resultatet kan ein ikkje sjå vekk i frå at det på sikt kan bli aktuelt å fornye denne kraftlina, først og fremst på grunn av ein med dei nye krava til utsleppsfri trafikk på verdsarvfjorden kan måtte importere straum til Hellesylt.



Figur.5 Framlegg til linjeføring av kraftlinetrase Tryggestad - Tomasgard. Kjelde Stranda energi.

7.4 Grønstruktur

Formål grønstruktur blir brukt som samleformål der ein ikkje ser behov for å konkretisere bruken. Sjå for dei ulike underformåla kva som er hensikta med dei. Det er glidande overgang mellom LNF med omsynssone friluftsliv, uteopphaldsareal og grønstruktur.

7.4.1 Turvegar

Det er lagt inn turvegar for eksisterande hovudturvegar, det er spesielt lagt vekt på å sikre tilkomst til større samanhengande turområde. Det er hovudsakleg eksisterande turvegar som er lagt inn, berre ein ny er lagt inn på Hellesylt; Hellesylt stadion – Åseneset (Kurla). Viktige turvegar som er lagt inn;

Liabygda:

- Mehaugen – Ystegrova (eksisterande)(TUR_15)

Geiranger:

- Kløvsti Hestebrehola – Djupvasshytta (eksisterande) (TUR_5)
- Kløvsti Øyane – Kaldhusvatnet (kommunegrense) Nasjonal tursti (eksisterande) (TUR_1)
- Homlung – Skageflå (eksisterande) (TUR_2)
- Hole – Vinsåshornet – Kvanndalssætra – Dalsnibba
- Korsmyra – Gråsteinsætrane – Grandevatnet
- Haugset - Geitfonnegg

Sunnylven:

- Hellesylt stadion – Åseneset (ny) (TUR_7a)
- Nakken – Toskedalen (ny) (TUR_7b)
- Åseneset – Åsen (ny)(TUR_7c)

- Vollset – kommunegrense (Stryn) (eksisterande) (TUR_6)
- Ljøen – Herdal (eksisterande) (TUR_8a)
- Ringdalsstølen – Instesætra (eksisterande)(TUR_8b)
- Spønhaugen (eksisterande) (TUR_8c)

Stranda:

- Drege – Framhus (eksisterande) (TUR_9)
- Hjellane – Lunde (eksisterande) (TUR_12)
- Oshammaren (ny) (TUR_11)
- Langlo – sentrum (delvis ny) (TUR_10)
- Sentrum – Ringstad skule (delvis ny) TUR_16
- Tuteig – Jo, ny gangrås/sti Ringstadvegen til Ringstadelva

Det er i føresegnene opna for at det kan skiltast langs turvegar. Skilting skal skje i samråd med grunneigarane og godkjennast av kommunen. Rettleiaren Tilrettelegging av turveier, løyper og stier skal leggjast til grunn for planlegging, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren Skiltmanual leggjast til grunn.

7.4.2 Friområde

Statleg sikra friluftsområde blir lagt inn som friområde. Dette gjeld Øykjeberget, Helsemvika og Skaffarhaugen i Stranda, Salthusberget i Sunnylven/Hellesylt, Flydalsjuvet i Geiranger og , med omsynssone friluftsliv over.

7.5 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Formålet femnar om blant anna landbruksareal i drift, utmark, verneområde og friluftsområde. I LNF-områda blir det normalt berre tillate med tiltak, bygg, anlegg og innretningar retta mot landbruksnæringa og friluftsliv. Det er ikkje løyve til bustadar, fritids- eller næringsbygg som ikkje er knytt til landbruket.
Formål LNF er eit av dei viktigaste formåla som det blir lagt omsynssone over, sidan dette er det største formålet og dekkjer fleire bruksområde. For dei områda innan LNF der natur- og friluftsområde skal ha hovudomsyn, er det lagt på omsynssone friluftsområde og vern etter sektorlov. Sjå under kapittelet om omsynssoner for meir om temaet.

7.5.1 Landbruk, LNF

Stranda kommune har eit dyrka areal på vel 16 400 daa, mest til for og beite, og om lag 91 000 daa produktivt skogareal med furu, gran og lauvtre. Det blir produsert nesten 5 millionar liter mjølk og nesten 1,2 millionar liter geitemjølk og 485 000 kg kjøt. Stranda kommune har ein av landet største konsentrasjon av produsentar innan kjøt og industriell matproduksjon.

Aktivt landbruk er viktig for å oppretthalde dyrkajord, kulturlandskapet, biologisk mangfald, identitet og rekreasjon. Det er utarbeidd plan for kjerneområde landbruk med kartfesting av landbruksareala. Kart over kjerneområde landbruk har vore brukt som grunnlag i samband

med rullering av arealdelen. Det har vore ei målsetning å ta vare på samanhengande landbruksareal for å gje næringa best mogleg rammevilkår for vidare drift. Kjerneområde landbruk er areal med god jord, god arrondering, beite og dyrkbart areal. For omsynssone landbruk skal landbruksinteressene og –verdiane vektleggjast høgare i høve arealbruk. Det vil ikkje vere fritt fram for omdisponering av LNF-areal som ligg utanfor omsynssone landbruk. Alt landbruksareal skal handsamast etter både jordlova og plan- og bygningslova.

Rettleiar Garden som ressurs klargjer kva tiltak som inngår i landbruksomgrepet. I LNF-formålet blir det ikkje opna for å byggje bustadar som ikkje er knytt til landbruket.

7.5.2 LSN (Spreidd næringsbygg innafor LNF)

Det er sett av areal til spreidd næringsbygging på Vesterås og Opplenskedalen i Geiranger for å utvikle næringa på gardsbruket. Det er i føresegnene sett ramme for utbygging og krav om avklaring i høve automatisk freda kulturminne.

7.5.3 LSB (Spreidd bustad innanfor LNF)

Det vert sett av areal til spreidd busetting ved Flydal for å leggje til rette for busetting på areal som er trygt for naturfare. Det er i føresegnene sett ramme for utbygging og krav om avklaring i høve automatisk freda kulturminne:

- Maksimalt 5 bueiningar
- Maksimal mønehøgde 9 m og maksimal gesims 8 m
- Maksimal BYA 120 m² inklusiv biloppstilling, krav om to biloppstillingsplassar
- Uthus på maksimalt 49 m² BRA
- Maksimal tomtestorleik 1,2 daa
- For å få tilfredsstillande sikt i avkøyrsle til fylkesvegen må det gjerast terrenginngrep. Statens vegvesen sine vegnormalar skal leggjast til grunn for sikt.

Per i dag er regulert om lag 26 tomter i Geiranger, av desse er 8 vanskeleg å byggje ut, på grunn av bratt terreng. Tomtene ligg i nedre del av Geiranger, der fleire av tomtene ikkje har bygd ut teknisk infrastruktur. For å leggje til rette for valmoglegheit av tomt i heile Geiranger, moglegheit for raskt å kunne byggje, og at det er avgrensa med tomter ved LSB, vert det ikkje sett rekkjefølgjekrav om når utbygging av LSB kan skje. LSB tomtene kan vere byggjeklare når arealdelen er vedteken.
LSB vil liggje som satellitt til Geiranger sentrum, og liggje om lag 4,5 km frå skulen. Ei av utfordringane er tilkome for mjuke trafikantar til/frå Geiranger sentrum. Skulevegen er bratt og smal, det vil ikkje vere realistisk å byggje fortau langs heile fylkesvegen. Det er delvis opparbeidd fortau i øvste del av vegen til LSB, lenger ned kan eit nett av turvegar nyttast når forholda ligg til rette for det. Saman med andre barn og unge vil det vere skuleskyss til skule. Arbeidsmarknaden for dei som buset seg ved LSB vil vere ned mot sentrum av Geiranger, slik at det vil vere mogleg med felleskøyring.
Utbygging av LSB vil ikkje medføre tap av dyrka jord, berre overflate dyrka areal mellom fjellknausar, som har dårleg arrondering. Området vil ha noko av det beste solforholda i Geiranger.

7.5.4 Byggjegrense mot sjø

Det er lagt inn generell byggjegrense mot sjø innanfor for LNF-formålet. Vilkår for å kunne føre opp bygningar og anlegg er:

- Bygningar og anlegg skal vere knytt til landbruksverksemd
- Knytt til eksisterande tun/gardsanlegg

Unntak frå krav om plassering knytt til plassering knytt til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruken av sjøen.

7.5.5 Vernskog

I samband med skredfarekartlegging i bratt terreng er det definert område med skog som har verknad for kartlagt skredfare. Skog sin verknad på skredfare vil variere avhengig av type vegetasjon i høve kor stor belastning den toler, kor tett den står og diameter på stammen. Tette plantefelt av vaksne tre vil ha størst sikringseffekt, og kor stor del av fjellsida som er dekt med skog og breidde på skogbeltet. Skog langt nede i fjellsida vil ha mindre moglegheit for å bremse moglegheit for å bremse skredmassar.
I bratte skogsider med stort blokkinnhald, kan rotvelte trekkje opp stein av grunnen og utgjere potensiell fare for steinsprang. Industrielt skogbruk med snauhogst av store flater i fjellsidene kan føre til stor auke i skredfare.
Det er utfordrande å gje presise vurderingar av skogen si effekt på skred og utstrekning av faresonene. I kartlegging Faresonekartlegging i Stranda kommune er det i vedlegg F synt kart over skog som er vurdert å ha beskyttande effekt og er med å redusere faren for alle typar skred. Dette er basert på stammediameter, tettleik, flyfoto og berekningar for kor mykje trevirke det er per flateeining.

Tidlegare Fylkesmannen si landbruksavdeling har gjennomført registrering av vernskog for å kartfeste skog som tener til vern for anna skog eller gjev vern mot naturskade. Dette gjeld også område opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan blir øydelagt ved feil skogbehandling. Det er ikkje standardiserte faglege kriterier for kartlegging av vernskog, difor vil metoden variere mellom fylka.

Gjennomført registrering av Fylkesmannen har ikkje spesifikt sett på vernskog knytt til skredproblematikk, og vil difor femne om større område enn det som er registeret faresonekartlegginga frå NVE. Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare (skredfarekartlegging) og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog (Fylkesmannen si registrering) før skogsdrift kan starte opp.

7.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Sjøområda er med i rulleringa av kommuneplanen sin arealdel.

Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl., uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommune er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.

Det er under vurdering å leggje ny cruisehamn ved Oshammaren. Formål hamn blir ikkje lagt inn i arealdelen, det blir vurdert regulering av cruisehamn når endeleg lokalisering er avklart.

7.6.1 Juridisk bindande arealbruk

I all hovudsak blir sjøareala lagt ut som bruk og vern av sjø, slått saman som allmenn fleirbruks område; NFF-område, NFFF-område eller NFFFA-område. For nokre areal det lagt opp til meir eksklusiv bruk; farlei, hamn og akvakultur. Sjå under for forklaring og 7.3.4 over.

7.6.2 Fleirbruk (NFFF (A))

NFF-område

NFF-område står for natur, fiske og ferdsel. I sjøområda til Stranda kommune er det er registrert viktige område knytt til oppvekst og fiske, jamfør kartløysing hjå Fiskeridirektoratet, kystnære fiskeridata. Areal relatert til fiske blir sikra etter pbl. slik:

- Viktige gyte og oppvekstområde er lagt inn med omsynssone naturmiljø med føresegn
- Viktige fiskeområde er lagt inn som NFF-område

NFFF-område

NFFF-område står for natur, fiske, ferdsel og friluftsliv. Dette er generelle formål som ikkje legg beslag på område for eksklusiv bruk etter pbl. NFFF-områda utgjer den største delen av sjøområda i kommunen.

NFFFA-område

NFFFA-område står for natur, fiske, ferdsel, friluftsliv og akvakultur. Innanfor desse områda er det opna for eksklusiv bruk til akvakultur etter pbl. Før areal innanfor NFFFA-områda kan nyttast til akvakultur skal bruken avklarast etter sektorlover, der det blant anna skal takast omsyn til fiskerinæringa og kysttrafikken. Det er lagt inn 6 NFFFA-område. NFFFA_1 - 6 er område som er lasta ned frå Fiskeridirektoratet sine kart. NFFFA er lagt inn som ny lokalitet, området har vore tidlegare nytta som lokalitet, men er sletta, saman med NFFFA_2.

7.6.3 Farlei

Seglingsleier (transportårar) for sjøtransport og inn- og utseglingsleier for hamner. Lovtekst om farleier er å finne i havne- og farevannsloven. Kartfesting av farlei i plankartet er lasta ned frå Kystverket si kartløysing. Det blir lagt inn føresegn om at det ikkje skal vere menneskeskapte hindringar i vassøyla ned til -25 m innanfor formålet.

7.6.4 Småbåthamn

Det blir ikkje lagt inn nye småbåthamner, småbåthamn ved Hagevika/Økjeberget blir vidareført frå KDP Stranda sentrum.

For å redusere negativ miljømessige påverknad frå småbåthamn skal det ved nyetablering og/eller utviding av hamner setjast følgjande vilkår, lagt inn som føresegn:

- Båthamner med servicebrygge/slip og sjønære oppslagsområde skal vere utstyrt med olje avskiljar for å redusere utslepp til sjø.
- Tilrettelegging for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall (batteri, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkt) skal takast hand om på forsvarleg måte.

- Bryggjeanlegg og bølgjebrytarar må utformast og bli plassert slik at ein opprettheld tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

Desse vilkåra må også vurderast opp mot eksisterande større anlegg.

7.6.5 Ankring

Det er lagt inn ankringsplass i Geiranger (Ankring_1), 137 daa. Avgrensingane er lasta ned frå Kystverket si kartløysing. Det er sett av ankringsområde lenger inn i fjorden, det området kjem innanfor områdeplan Geiranger sentrum, som er vedteken. Det kan ikkje leggjast inn ny arealbruk innafor planområdet til områdeplanen.

Det er lagt inn ankringsplass ved Øygardsvika, Helsem (Ankring_2), 38 daa. Området er markert som ankringsplass i sjøkart.

I sjøkart er det også lagt inn ankringsplass ved Uksavika. I arealdelen blir det ikkje lagt inn ankringsområde i dette området, grunna potensiell konflikt med landfeste for akvakultur, som ligg i nærområdet til ankringsplassen.

Areala blir sikra etter pbl, med føresegn om at tiltak skal unngåast, eller plasserast slik at dei ikkje er til hinder eller fare for bruk av anker i området.

7.6.6 Vatn

Det er fleire vatn av ulik storleik i kommunen, dei største er lagt inn med formål bruk og vern av sjø.

7.6.7 Verna vassdrag

RPR for vernede vassdrag gjeld for vassdrag, delar av vassdrag i Stranda kommune, avgrensa til vassdragsbeltet;

- hovudelver, sideelver, større bekkar, innsjø, tjern og eit område på inntil 100 meters breidde lands sidene av desse og
- andre delar av nedbørsfeltet som det er fagleg dokumentert har betyding for vassdraget sin verdi.

Vassdragsbelta si avgrensing og forvaltning bør differensierast etter verneverdi og arealtilstand, tilrådd gjennomført i samband med utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel. Hjelpemiddel til dette er å dele vassdraget inn i forvaltningsklassar, for å få fram ulike kriterier for interesseavveging. Tilrådde klassar å nytte:

Klasse 1
Omtale: Vassdragsbelte i og ved byer og tettstadar, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv.
Forvaltning: Inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftslivsverdiar; fiske og framkome i og langs vasstrengen, eller opplevingsverdiar, bør unngåast.

Klasse 2
Omtale: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vasstrengen, og kor nærområda består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområde med spreidd busetnad.
Forvaltning: Hovudtrekk i landskapet må søkast oppretthaldt. Inngrep som endrar tilhøva i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i de områder som blir oppfatta som en del av vassdragsnaturen, bør unngåast. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringar av ei viss betydning i sjølve vasstrengen, bør unngåast. Leveområde for truga plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdiar bør gjevast særleg beskyttelse.

Klasse 3
Omtale: Vassdragsbelte som er lite råka av moderne menneskeleg aktivitet, og som derfor har stor opplevingsverdi og vitskapeleg verdi.

Forvaltning: Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite råka av moderne menneskeleg aktivitet. Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbeltet bør unngåast. Vasskvalitet og naturlig vassføring må søkast oppretthalde og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkast unngått.

Ut frå desse klassene blir det gjort ei avveging av verna vassdrag etter verneverdi og inngrep/bruk. Dei ulike klassene blir synt i kartet med omsynssone bevaring naturmiljø. Der klasse 3 har omsynssone H_560_103, klasse 2 har omsynssone H_560_102 og klasse 1 har omsynssone H_560_101. Vernekriteria for er:

- H_560_1 – sikre og utvikle friluftsverdien i tettbygde område
- H_560-2 – sikre vassdragsnære område sin verdi for landbruk mot nedbygging
- H_560_3 – sikre referanseverdien for dei mest urørte vassdraga

Norangselva – Hovudsakleg klasse 3 – sjølv om det går veg gjennom største delområdet innanfor Stranda kommune, er det elles lite inngrep i området. Elles eit område med klasse 2.

Klasse 2: Mindre del av vassdragsområdet blir sett til klasse 2- området ligg i randsone til avgrensinga av verna vassdrag, avgrensa av jordbruksområde med spreidd busetnad.

Hornindalsvassdraget- hovudsakleg klasse 3. Desse områda er lite råka av tiltak i nyare tid. Elles eit område med klasse 2.

Klasse 2: Del av vassdragsområdet blir sett til klasse 2- området ligg i randsone til avgrensinga av verna vassdrag, avgrensa av jordbruksområde med spreidd busetnad.

Bygdaelva - Hovudsakleg klasse 3 – sjølv om det går fylkesveg gjennom delar av områda, det er elles lite inngrep. Elles tre område med klasse 2.

Klasse 2: Mindre delar av vassdragsområdet blir sett til klasse 2, tre delområde. Eit mindre område ved Frøysa, landbruksområde og spreidd busetnad. Område ved Hole til

Vollset – hovudsakleg landbruksområde og spreidd busetnad. Område i Holedalen, landbruksområde, veg og seterstøl.

Geirangerelva, Vesteråselva - Hovudsakleg klasse 3 – sjølv om det går fylkesveg gjennom delar av områda, det er elles lite inngrep. Elles to område med klasse 2 og eit område med klasse 1.

Klasse 2: Mindre delar av vassdragsområdet blir sett til klasse 2, to delområde. Område frå Vesterås via Hole til Flydal, landbruksområde og spreidd busetnad. I arealdelen er det lagt inn fleire utbyggingsområde i dette området.
Område frå Hestøyna til Opplenskedalen, landbruksområde og spreidd busetnad. Det er lagt utbyggingsformål i dette området.

Klasse 1: Eit område blir sett til klasse 1. Området strekk seg frå elvemunninga og nesten opp til Flydalsjuvet. Delvis tettbygd område, med føringar i reguleringsplanar og arealdelen om meir utbygging innanfor sona.

For dei andre verna vassdraga som ligg i Stranda kommune, er dette hovudsakleg randsoner langs kommunegrensa, som ligg i område som det ikkje er gjort tiltak innanfor i seinare tid/små tiltak, alle desse blir sett til klasse 3. Dette gjeld for vassdraga Strynevassdraget, Nordalsvassdraget og Stordalselva.

Vurdering av nye utbyggingsområde for verneområda
Norangselva
BFT_5 - lagt inn nytt formål (hotell), formalisering av dagens bruk og legg ikkje opp til endring av bruken. Vil ikkje endre verknad for det verna vassdraget.

Bygdaelva
BAB_6-3 – lagt inn nytt formål (kraftverk), formalisering av dagens bruk og legg ikkje opp til endring av bruken. Vil ikkje endre verknad for det verna vassdraget.

Geirangerelva/Vesteråselva
LSN_3 – lagt inn nytt formål (camping/turisme), formalisering av dagens bruk og kan leggje opp til endra/utvida bruk. Tiltak vil truleg ikkje påverke landskapsbilete sidan det alt er bygd ut i området, mogleg negativ konsekvens for friluftsliv på grunn av privatisering av området. Det er lagt inn buffersone mot Geirangerelva for å hindre tiltak i nær vassdraget.

BKB_8-2 – lagt inn nytt formål (masseuttak/deponi), formalisering av dagens bruk og kan leggje opp til endra/utvida bruk. Tiltaket kan medføre negativ konsekvens for landskapsbilete, friluftsliv, vilt og fisk.

LSB – lagt inn nytt formål spreidd bustad, legg opp til ny arealbruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet og kulturmiljø (kommunalt verneverdig røykjestove).

SPA_3 – lagt inn nytt formål (parkering), legg opp til formalisering av dagens bruk og kan leggje opp til utvida bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet og kulturminne (Geirangervegen er forskriftsfreda), men vil vere positivt for friluftsliv.

BOP_1b – lagt inn nytt formål (blålysfunksjonar), legg opp til ny bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapsbilete og friluftsliv.

BAB_4-3 – lagt inn nytt formål (drikkevassforsyningsanlegg), legg opp til ny bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet, friluftsliv og kulturminne (Geirangervegen er forskriftsfreda).

SPA_2 – lagt inn nytt formål (parkering), legg opp til ny bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet og kulturminne (Geirangervegen er forskriftsfreda).

BKB_8-1 – lagt inn nytt formål (fritidsbustad/fritids/turisme), legg opp til formalisering av dagens bruk og kan leggje opp til utvida bruk. Får truleg ikkje negative konsekvensar, området er i all hovudsak bygd ut.

BOP_1c – lagt inn nytt formål (blålysfunksjonar), legg opp til ny bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet, men vil vere delvis skjult frå vassdraget av Norsk Fjordsenter. Kan få negative konsekvensar for kommunalt verneverdig kulturminne – Norsk Fjordsenter.

B_7c – lagt inn nytt formål (bustad), legg opp til ny bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet. Kan få negative konsekvensar for kommunalt verneverdig kulturminne – Norsk Fjordsenter.

BN_4 – lagt inn nytt formål (næring), legg opp til ny bruk. Kan få negative konsekvensar for landskapet og kulturminne (Geirangervegen er forskriftsfreda).

For alle utbyggingsformål innanfor verneområde for verna vassdrag er det krav om regulering før det kan gjennomførast tiltak, bortsett frå LSB og LSN, der det gjennom føresegner gjennom arealdelen er opna for utbygging. Dette blir sett som rekkjefølgjekrav i føresegnene.

7.7 Byggjegrense

For alle utbyggingsformål innanfor 100- metersbeltet i strandsona, der gjeldande reguleringsplanar ikkje skal gjelde før arealdelen, er det lagt inn byggjegrense for å sikre at det kan byggjast ut i samsvar med arealbruken, jamfør generelt byggjeforbod i pbl. § 1-8. Under kap. 3.4 i føresegnene (formål LNF) er det retningsline som opnar for bygging i 100-metersbeltet innanfor formålet LNF (landbruk, natur og friluft).

I føresegnene er det lagt inn generelt byggjeforbod langs elver med nedbør på minst 20 m frå elvekant. I høve TEK17 § 7-2 skal avstand til erosjonsutsett elv eller bekk minst vere like stor

som høgde på elvekanten, og ikkje under 20 m frå topp skrent mot elv, sjølv om høgda er mindre enn dette. Avstanden bør vere større der elvekanten består av lett eroderbare massar.

NVE sin rettleiar rår generelt til å nytte ei byggjegrense på mellom 50 – 100 på kvar side av elver med større nedbørsfelt enn 20 km² for dekkje område med potensiell flaumfare. I arealdelen vert det for elver med større nedbørsfelt enn 20 km² sett ei byggjegrense på 75 m for tiltak. Dette blir grunngjeve med:

- Stort sett alle elver ligg i terreng som tilsei at flaumvatnet vil femne om mindre areal
- For elvemunningen med terreng som tilsei at flaumvatn vil femne om større areal er det gjennomført elveforebygging, og det er spreidd busetnad som blir råka (Bygdaelva)
- Det er gjennomført flaumsikring for fleire av vassdraga som kan vere utsett

Det vert i føresegnene opna for anna byggjegrense etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

7.8 Kommunale kulturminne

Stranda kommune har nyleg vedteken kulturminne plan for heile kommunen – Kulturminneplan for Stranda kommune 2019 – 2023. Kulturminneplanen legg opp til at kommuneplanen sin arealdel skal lage omsynssoner for alle kulturminne av regional og nasjonal verdi, og eit utval av kulturminne av lokal verdi. I kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn kulturminne av regional og nasjonal verdi, men ikkje av lokal verdi.

Det er ikkje gjennomført avklaring av kva kulturminne av lokal verdi som skal inn i arealdelen og dei ulike lokale kulturminna er ikkje kartfesta. Manglande avklaring av kva kulturminne som skal inn i arealdelen og manglande kartfesting har gjort det utfordrande å leggje inn lokale kulturminne i arealdelen. Der det har vore nødvendig har ein sjekka ut lokale kulturminne, slik at utbyggingsformål ikkje/kjem i liten konflikt med lokale kulturminne.

For å sikre lokale kulturminne vil rullering av kulturminneplanen skje som kommunedelplan, der det må gjerast ei vurdering av kva kulturminne som skal kartfestast. Då vil dei viktigaste lokale kulturminne få vern etter plan- og bygningslova.

8. Omsynssoner

Plankartet skal skilje mellom arealbruksformål og omsynssoner. Arealbruksformål seier kva arealet skal brukast til, til dømes utbyggingsområde eller vern. Omsynssone seier kva omsyn som må takast når arealet skal brukast i samsvar med vedteken juridisk bindande plan.

Til omsynssonene er det i nødvendig utstrekning gjeve føresegn og retningslinje som gjeld eller skal gjelde i medhald av pbl. eller sektorlover for å ta i vare omsynet som sona syner til.

Omsynsonene som skal gjelde ligg i plankartet. For å lette lesbarheita er det utarbeidd temakart for dei viktigaste omsynssonen, der dei ulike sonene har fått fargemarkering, jamfør kap.11 under.

For same område vil det vere fleire viktige omsyn å ta. I plankartet er det berre den viktigaste omsynssona som er teke med, eventuelle andre omsyn som skal takast, blir lista opp i føresegn/retningslinje for merka omsynssone.

8.1 Sikrings-, støy- og faresone

8.1.1 Sikringssone (H_110)

Nedslagsfelt drikkevatn (H_110)
Nedbørsområda for drikkevasskjeldene blir lagt inn med omsynssone nedslagsfelt drikkevatn, med restriksjonar på arealbruken.

8.1.2 Støysone (H_210 og 220)

Vegstøy
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012
Statens vegvesen utførte i 2018 støykartlegging langs riks- og fylkesvegar i heile kommunen. Sone for vegstøy er lagt inn omsynssoner i plankartet, gul og raud støysone med føresegner til, høvesvis omsynssone H_220 og H_210. Det kan ikkje byggjast bygg med støyfølsam bruk innanfor raud støysone, innanfor gul støysone kan byggjast for støyfølsam bruk med avbøtande tiltak, for å kome under grenseverdiar.

8.2 Faresone

Det er lagt inn faresone for naturfare (skred) og elektromagnetisk stråling (høgspentline).

8.2.1 Ras og skred (H_310)

Det er lagt inn omsynssone for naturfare, dette gjeld aktsemdsområde, der det ikkje er klarlagt reell fare (H310_2) og faresoneområde, der reell fare er kartlagt gjennom skredvurdering med inndeling av soner med sannsyn for skred/sekundærverknad av fjell skred - faresone. I plankartet er det lagt inn omsynssoner basert på informasjon frå aktsemdskart for snøskred og steinsprang, snøskred, steinsprang, jord og flaumskred og faresoner for fjellskred og skred i bratt terreng. Dei ulike omsynssonene som er lagt inn i plankartet er:
H310_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4.

H310_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i

tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4.

H310_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggteknisk forskrift § 7-3.

H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

8.2.2 Høgspennings anlegg (H_370)

I faresone høgspenningsanlegg er dei største overføringslinjene merka. Det skal ikkje byggjast for varig opphald innafor faresona. Utanfor faresonene er det avklart at elektromagnetisk stråling ikkje kjem over 0,4 µT, etter innhenta dokumentasjon frå lineeigar.

8.3 Sone med særleg omsyn

8.3.1 Omsyn landbruk (H_510)

Kjerneområde landbruk er lagt inn som omsynssone landbruk. Temakart Landbruk syner kjerneområde landbruk og kulturlandskap knytt til landbruket.
Omsynssone som hovudsakleg gjeld kulturlandskapet er H_510_20 (Ringdalsstølen), H_510_21 (Ljøen), H_510_36 (Stokke – Øvstegarden) og H_510_37 (Yste Åkerneset).

Gardane Lundaneset, Matvika, Syltavika, Blomberg, Horvadraget, Knivsflå, Skageflå, Gomsdalen og Ørneklørne ligg inne i kjerneområde for landbruk. Omsynssonene for desse område er slått saman med omsynssone H_570, bevaring kulturmiljø.
I samband med rullering av arealdelen er omsynssone for kjerneområde landbruk justert, gbnr. 49/2 på Ringstad er teke ut, Tuteigen.

8.3.2 Omsyn friluftsliv (H_530)

For statleg sikra friluftsområde er det lagt på omsynssone friluftsliv (H_530_1 - 6) (Øykjeberget, Helsemvika, Skaffarhaugen, Salthusberget, Flydalsjuvet og Flofjellvegen) og badeplassar som ikkje ligg i regulert areal/under regulering H_530_7 – 8 (Helsemvika og Salthusberget). Del av den Trondhjemske Postvei ligg også som statleg sikra friluftsområde, men denne er lagt inn med omsynssone bevaring kulturmiljø. Også Flofjellvegen er statleg sikra friluftsområde, men er lagt inn med omsynssone kulturminne_ H_730.

8.3.3 Omsyn naturlandskap (H_550)

Sone som femnar om areal som er under nasjonal kartlegging av verdifulle kulturlandskap (KULA). Området samsvarar med verdsarvområdet og stort sett med Geiranger-Herdalen landskapsvernområde. Til omsynssona vert det sett retningsline som presiserer at området er eit verdsarvområde og eit kulturlandskap av nasjonal og internasjonal verdi. Og tillegg gjev føringar for å hindre utbyggingstiltak som kan verke skjemmande på landskapet og at kulturlandskapet bør søkjast oppretthalde gjennom skjøtsel og beite.
For tiltak planar som kan kome i konflikt med verdsarvverdiane er det sett krav om HIA/KUVA og rettleiarane miljøkonsekvensutgreiing og konsekvensutgreiingar for verdens kulturarvområder skal leggjast til grunn for HIA/KUVA. Det står meir utfyllande om temaet under avsnitt verdsarv over i dette dokumentet.

8.3.4 Bevaring naturmiljø (H_560) marint kulturmiljø

Marine naturtypar er lasta ned frå Yggdrasil og syner gyteområde. Dette gjeld inste del av Geirangerfjorden, om lag frå Knivsflå og innover, eit område utanfor Ljøen, og eit område like ved Yste Åkerneset.

8.3.5 Bevaring naturmiljø (H_560_10#) verna vassdrag

Jamfør klassifisering av vassdragsområda i kapitel over, er det lagt omsynssone for dei ulike klassane:

Omsynssone H_560_101 - Klasse 1
Omsynssone H_560_102 - Klasse 2
Omsynssone H_560_103 - Klasse 3

Det er sett krav om detaljregulering av alle nye utbyggingsformål innanfor omsynssone H_560_1. I den strengaste klassifiseringa, klasse 3, er det ikkje lagt ut utbyggingsformål.

8.3.6 Omsyn bevaring kulturmiljø (H_570)

Omsynssone rundt automatisk freda kulturminne (H_730) for å sikre omgjevnaden til desse, og sone kring kulturmiljø som det er ønskeleg å sikre etter plan- og bygningslova, men som ikkje er freda, jamfør Regional delplan for kulturminne og Stranda kommune sin kulturminneplan.
Der det ligg fleire automatisk freda kulturminne blir det langt ei sone med kulturmiljø rundt alle.

8.3.7 Omsyn landbruk kulturlandskapsområde (H_550_LB #)

Det er etablert omsynssone rundt verdfulle kulturlandskapsområdet med særleg tilknyting til landbruket. Temakart for desse områda er vedlagt planen.

8.4 Bandleggingssone

Areal som er bandlagt etter sektorlover; naturvernlova og kulturminnelova.

8.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern (H_720)

Oversikt over dei ulike verneområda med verneform:

H_720_1	Presten naturreservat
H_720_2	Korsbrekke naturreservat
H_720_3	Hyskjet naturreservat
H_720_4	Geiranger – Herdalen landskapsvernområde

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata.

8.4.2 Utvalde naturtypar (naturmangfaldlova H_720)

Utvalde naturtype slåttemark er markert med omsynssone bevaring naturmiljø. Desse områda er omfatta av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven. Områda må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikkje er omtalt i rapport som det er linka til.

8.4.3 Bandlegging etter lov om kulturminne (H_730)

Omsynssona gjeld kulturminne som er freda etter kulturminnelova, faste kulturminne frå før 1537, vedtaks – og forskriftsfreda kulturminne. Oversikt over ulik vernestatus, og kartløysing hjå RA. Det er utarbeidd temakart kulturminne som gjev oversikt av lokalitet og vernestatus, basert på omsynssone.

8.4.4 Område bandlagt etter andre lover (energilova H_740)

Overføringsliner frå kraftverka i Tafjord går gjennom Stranda kommune i Liabygda og det går line frå Sykkylven til Stranda sentrum. Desse overføringslinene er bandlagt etter energilova og lagt inn med omsynssone bandlagt etter andre lover – høvesvis H_740_A og H_740_B.

8.5 Vidareføring av reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde (H_910_#)
Gjeldande reguleringsplanar som skal gjelde framføre arealdelen:

Planident	**Plannamn**	**Vedteken**
2002002	Ringstadkrysset	13.11.2020
2002003	Dalsnibba	28.05.2003
2008001	Fossevandring Geiranger	28.05.2008

2008002	Otto	12.11.2008
2009002	FV 60 Sve – Rødset	17.12.2009
2010003	Møll	24.03.2010
2010005	H65 og H71	24.06.2010
2010006	H73	24.06.2010
2010010	Korsbakken	16.02.2011
2010011	Hevsdalen sentrum	10.05.2010
2011001	Stranda sentrum ny	09.11.2011
2011002	Hellesylt sentrum ny	02.09.2015
2011003	Kopane	16.02.2011
2011004	H34 og H43	30.03.2011
2011005	Camping Hevsdalen	14.03.2012
2011007	H59	09.11.2011
2011008	Overvoll	11.05.2011
2011009	UH5	17.04.2013
2011010	Røyr – Heldal	05.10.2011
2011011	Vike ny	18.11.2011
2011012	Ringstadsæterkrysset	12.09.2012
2011015	Blaadalen H37	02.09.2015
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2013002	Andersgrenda	17.04.2013
2013004	UH6 ny	20.09.2013
2013006	Norsk Fjordsenter	14.06.2015
2014001	Detaljreg- Remabygget	02.04.2014
2014003	Reg. endring del av Svemorka	13.05.2014
2015001	Nytt kryss Fursetreset	16.12.2015
2015002	Kopane 2	25.06.2015
2016001	UH5 nord	26.01.2016
2016002a	Korsmyra – Indreeide	25.05.2016
2016003	UH7	22.06.2016
2016004	UH8	16.11.2016
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2012001	Liabygda gjestehus	23.01.2013
2017001	Områdeplan Geiranger	21.06.2018
2017002	Langeland – Tryggestad	01.03.2017
2017003	Opshaug	14.02.2018
2017004	Ottogrenda hytteområde	21.06.2017
2018001	Grilstad	21.06.2018
2018003	Skytebane Stavseng	14.02.2018
2018004	Svemorka nord	19.03.2018
2018008	Del av Ødegårdsvegen og Lanlovegen	29.08.2018
2018009	H22 (Fursetreset)	14.12.2018
2018010	121-52, Geiranger	31.10.2018
2019001	Svingen eigedom	10.04.2019
2019007	Langøylia hyttefelt	26.02.2020

2019018	Hellesylt Turistsenter	28.08.2019
2019009	Reset, del av gbnr. 46/47	13.11.2019
2019013	Dønheimgrenda	26.06.2019
2020002	Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2	18.12.2019
2020008	Stranda feriesenter	29.01.2020

Reguleringsplanar under arbeid

Kommuneplanen sin arealdel bør ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn før vedtaket av arealdelen.

9. Plandokument

9.1 Arealdelen

Kommuneplanen sin arealdel set fast framtidig arealbruk i heile kommunen etter pbl. og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utvidingar av tiltak som er nemnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter pbl. § 1-6 er oppføring, riving, endring (også fasadeendring), endra bruk og andre tiltak knytt til bygg, konstruksjonar og anlegg, i tillegg terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom, jamfør pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak blir også rekna annan verksemd og endring av arealbruk som vil vere i strid med arealformål, planføresegner og omsynssoner.
Alle arealformål til utbygging synt i arealdelen skal i utgangspunktet detaljregulerast før tiltak kan setjast i gang. Det er unntak for blant anna våningshus i LNFA-sone og anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nemnt i energilova. I tillegg kan arealplanen leggje opp til utbygging når både omfang og lokalisering av ny busetnad blir avklart i planprosessen.
Ved vedtak i kommunestyret vil juridisk bindande dokument vere plankart i format A0 og føresegner knytt til plankarta. Planomtalen er ikkje juridisk bindande dokument, men skal supplere plankart og føresegner. Plankartet vil bli nytta elektronisk når planen er vedteken, kommunen si kartløysing. Etter veiledning til kart- og planforskriften skal kommuneplan vere i målestokk 1:10 000 – 1:50 000, plankartet er grovmaska, formålsgrensene er rettleiande og kan i samband med regulering justerast.

9.2 Kommunedelplanar

Kommunedelplan som skal gjelde før arealdelen:

Namn på plan	**Vedtak**	**Sak**
Kommunedelplan FV 60 Tomasgard - Røyrhus bru	02.04.2014	KOM-032/14

Ved vedtak i kommunestyret av arealdelen blir tidlegare kommune(del)planar oppheva:

Namn på plan	**Vedtak**	**Sak**
Kommuneplanen sin arealdel 1992		
Kommunedelplan Hellesylt	10.11.93	K-98/93
Kommunedelplan Hevsdalen 2007 – 2011	04.07.07	K-045/07
Kommunedelplan Liabygda	20.12.2006	K-082/06
Kommunedelplan Røyr – Hellesylt	23.04.2003	
Kommunedelplan Stranda	15.12.93	K-131/93
Kommunedelplan Strandadalen	30.06.93	K-69/93

9.3 Reguleringsplanar

Etter pbl. § 1-5 gjeld ny arealdel til kommuneplanen framføre eldre reguleringsplanar dersom det ikkje i føresegn er stadfesta kva eldre reguleringsplanar som skal gjelde framføre ny

arealdel. Reguleringsplanar vedtekne etter arealdelen, vil gjelde framføre godkjent arealdel. I kapittel 8.5 er det lista opp kva reguleringsplanar (område- og detaljplanar) som skal gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel. Desse blir i plankartet markert med omsynssone H_910, utan arealformål under.
Eldre reguleringsplanar skal framleis gjelde. Men for planar som ikkje er lista opp i kapittel 8.5 vil det ved motstrid eller ved manglande opplysningar, til dømes manglande utnyttingsgrad, eller gamal nemning på utnyttingsgrad, vere føresegnene til kommuneplanen sin arealdelen som skal gjelde.
Kommuneplanen sin arealdel legg opp til annan arealbruk enn gjeldande reguleringsplan for nokre planar. Før det kan utførast tiltak på desse område, er det krav om detaljregulering for å få arealbruken i samsvar med kommuneplanen sin arealdel.
Kommuneplanen sin arealdel vil ikkje oppheve nokon reguleringsplanar.

9.4 Plankart til arealdelen

Det er utarbeidd plankart til kommuneplanen sin arealdel for heile kommunen sitt areal, både land og sjø areal. Føresegnene og retningslinene gjev utfyllande informasjon til formåla i plankartet.
Arealbruken frå tidlegare kommunedelplanar som blir vidareført, blir ikkje lagt inn med formålsnamn i kartet. Det er berre nye arealformål eller endra tidlegare arealformål som blir lagt inn med formålsnamn i karta.

Plankartet vil vere grovmaska. Når ein nyttar digitalt kart med målestokk 1:10 000, vil til dømes formålslinjene, liner mellom ulike formål, vere om lag 2 m breie. Liner og areal i plankartet er difor ikkje eksakt, det må påreknast noko avvik.

9.5 Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer gjeld heile kommunen. Føresegnene gjev rettsleg bindande vilkår for kva tiltaket må oppfylle for at det kan gjennomførast.

9.6 Konsekvensar av arealdelen

Alle nye formål i kommuneplanen sin arealdel er konsekvensutgreidd i dokument KU til kommuneplanen sin arealdel. Dette dokumentet gjev ei vurdering av einskilde område og ei samla vurdering av verknad for miljø og samfunn. I siste del av konsekvensvurderinga er det er det ei samla oversikt av konsekvensar av nye utbyggingsformål i arealdelen.
ROS-analyse til kommuneplanen sin arealdel gjev ei vurdering av ikkje ønska hendingar med avbøtande tiltak.
Kommuneplanen sin arealdel skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak må, når ikkje anna er bestemt, ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i gjeldande arealplan. Det same gjeld andre tiltak som kan være til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen. Kommuneplanen sin arealdel gjeld framfor

eldre reguleringsplanar og bebyggelsesplanar, men gjeld ikkje der det er gjort klart at eldre planar skal gjelde, jamfør kapittel 8.5 framanfor. Forklaring på konsekvens i tabell under:

Positive konsekvensar (grøn farge)
Ingen vesentlege konsekvensar, nøytral (gul farge)
Negative konsekvensar (raud farge)

Tabell 4. Oversikt frå KU over nye areal.

Liabygda					
Kortnamn	**Stad**	**Gnr./bnr.**	**Formål**	**daa**	**Konsekvens**
NFFFA_0	Uraneset		Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur	285	
NFFFA_2	Under Skafjellet		Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur	296	
SHA_1	Gravaneset	1/2	Ferjekai, bygd ut	4	
BKB_1	Ringset	5/1	Fritidsbustad, fritids- turisme	50	
BKB_2	Liabakkane	8/1,2	Fritidsbustad, fritids- turisme – utviding formål	94	
BFT_1	Liabakkane	8/2, 24	Fritids- turisme, endring formål	5	
BAB_1	Liasjøen	5/1	Andre typar bygningar og anlegg - kraftverk	2	
BAB_0	Stavseng	7/1	Andre typar bygningar og anlegg – massedeponi	2,2	
BIA_1	Stavseng	7/1, 2	Idrettsanlegg, bygd ut	9	
BOP_0	Liagarden	8/113	Offentleg eller privat tenesteyting, endring formål	4	
BKB_5	Liagarden	8/2	Forretning, lager, kontor, næring	4	
BKB_6	Liagarden	8/2	Parkering, offentleg eller privat tenesteyting	3	
BKB_7	Yste haugen	9/1, 2	Bustad, fritids- turisme og hotell	48	
NFFFA_4	Overåbukta		Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur	368	
SHA 1-2	Ovråneset	9/2, 14, 16 17, 25	Hamn	19	
BAB_2-3 og 4	Ovrå	9/3	Transformatorstasjon	6	
NFFFA_5	Fagervika		Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur	707	
BAB_2-1 og 2	Sæterelva	9/3	Andre typar bygningar og anlegg - kraftverk	4	
Geiranger					
Kortnamn	**Stad**	**Gnr./bnr.**	**Formål**	**daa**	
SPA_1	Ørnesvingen	110/1	Parkering, fortau	11	
BKB_8-0	Møllsæter	111/2	Andre typar bygningar og anlegg - tenesteyting/småskala næring	17	
B-9	Møll	111/2,112/8	Bustad	14	
Ankring_1	Geirangerfjorden		Ankring	137	
SST_ 2, BFT_8-1	Geiranger	114/1,4, 116/1 og 2	Fjellheis	1	

BOP_1b og c	Geiranger	121/73 og 121/1-4	Offentleg eller privat tenesteyting	4	
B_7c	Geiranger	121/73 og 121/1-4	Bustad	12	
BN_4	Geiranger	114/4	Næring	2	
SPA_2, BAB_4-3	Hole	116,3	Parkering, vassforsyningsanlegg	2	
BKB_8-1	Hole	117/2	Kombinasjon fritidsbusetnad, fritids- og turistformål	4	
SPA_3-1	Flydalsjuvet	120/2	Parkering	4	
LSB	Flydal	120/5	Bustad	19	
BKB_8-2	Hestøyna	120/4/19	Masseuttak/deponi	4	
SPA_3-2	Knuten	118/3	Parkering	2	
V_1	Ørjasætra – Stryn kommune	119/2 m. fl.	Ny veg	Ikkje avklart	
LSN_3	Opplendskedalen	119/1	LNF- næring	35	
Sunnylven					
Kortnamn	**Stad**	**Gnr./bnr.**	**Formål**	**daa**	
SPA_4	Kjellstadlia	80/1	Parkering, endring av formål	6	
SPA_5	Langøylia	78/1/1	Parkering	3	
BIA_2	Langøylia	78/1/1	Idrettsanlegg, bygd ut	77	
SPA_6	Tronstad	78/6	Parkering	3	
BFT_0	Litlebøen	82/1	Fritids-/turismeformål	6	
BKB_9-4	Tryggestad	82/2/1 og 82/2	Kombinasjonsformål kraftverk og næring	1	
BKB_9-1	Tryggestad	Manglar	Kombinasjonsformål masseuttak og -deponi	21	
SPA_7-1	Fivelstad	78/6	Parkering	1	
BFT_5	Fivelstad	84/6	Fritids- og turistformål	1	
SPA_6-2	Karbø	78/6	Parkering	3	
B_6	Ringdalåsen	90/13, 81, 129, 197	Bustad	15	
BKB_9-2	Ringdalåsen	90/29, 39	Bustad og fritidsbustad	81	
BAB_6-2	Ringdalåsen	90/53	Andre typar bygningar og anlegg - vassforsyningsanlegg	1	
BOP_3	Ringdalåsen	90/80	Offentleg eller privat tenesteyting	2	
BKB_9-5	Ringdal	90/79	Kombinasjonsformål kraftverk og næring	4	
STT_3, BFT_7	Hellesylt		Gondol-/pendelbane	3	
BGU_3-2	Korsbrekke	60/23	Grav og urnelund	1	
BKB_9-6	Stadheim	61/3/1	Kombinasjonsformål kraftverk og næring	2	
BRU_2	Varden	75/5	Råstoffutvinning	23	
BKB_9-7	Varden	75/5	Kombinasjonsformål bustad og fritidsbustad	70	
BAB_6-3	Hole	64/2/1	Andre typar bygningar og anlegg - kraftverk	1	
BFT1/BKB_9-3	Ljøen	92/1, 3	Fritids – turisme, fritidsbusetnad	40+41	
BAB_7	Ljøen	92/1	Andre typar bygningar og anlegg - helipad	3	
Stranda					
Kortnamn	**Stad**	**Gnr./bnr.**	**Formål**	**daa**	
BAB_8	Herdalen	37/18	Andre typar bygningar og anlegg - massedeponi	6	

SPA_7-2	Herdalen	37/18	Parkering	3	
BFR_3	Svefonna	26/2, 27/1	Fritidsbusetnad	96	
BAB_10	Svemorka	43/2/1	Andre typar bygningar og anlegg - kraftverk	1	
BIA_5	Svemorka	44/3	Idrettsanlegg	41	
BAB_11	Furset	44/12	Andre typar bygningar og anlegg - høgdebasseng	3	
BIA_4	Roalden aust		Nedfart, skiløype, heis	1937	
BFR_5 – 8	Skarhaugen – Seljebakken	45/3, 4, 46/2 4	Fritidsbustad	231	
BKB_12	Langedalen	45/1-7, 73 og 46/1-4	Kombinasjonsformål idrett og andre bygg og anlegg - snøproduksjon	47	
BFT_2	Meraftahornet	50/1,2	Fritids-/turistformål	95	
BFT_4	Roalden	50/121, 128	Fritids-/turistformål	44	
BFR_9 – 10	Hevsdalen	47/1, 52/1	Fritidsbusetnad	192	
BFR_11	Hevsdalen	47/1, 52/1	Fritidsbusetnad	203	
BFR_12	Hevsdalen	501-21, 11	Fritidsbusetnad	112	
BKB_13, 14 og SPA_8	Sætergjerdet - Teigane	49/1, 2, 4, 7, 11,16, 18, 25, 29	Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritids-turismeformål	453	
BRU_1	Hevsdalen	49/1	Masseuttak	5	
B_3	Ringstadmarka	52/1, 2	Bustad	230	
BOP_4	Ringstadmarka	52/1, 4	Offentleg eller privat tenesteyting- barnehage og skule	72	
BKB_10	Ringstadmarka	52/1, 5	Bustad, næring, service	9	
BOP_5	Ringstad	47/9	Offentleg eller privat tenesteyting – avlasting barn og unge	3	
BIA_6	Ringstad	52/305	Idrett	Omdisp. bustad 3	
BOP_6	Ringstad	52/1, 5, 6	Offentleg eller privat tenenesteyting – helse og omsorg	52	
BKB_11	Ringstad	52/5, 6, 56	Bustad, offentleg eller privat tenesteyting	5	
B_2	Øygarden	49/26, 33	Bustad	102	
BN_1	Øygarden	50/66, 67	Næring	25	
BGU_1	Øygarden	50/1, 2, 7	Grav og urnelund	15	
BOP_7	Øygarden	50/1, 50/1/4, 1623, 144, 51/2	Offentleg eller privat tenesteyting	Omdisp næring 10	
BS_1	Stranda sentrum	53/2, 25	Sentrumsformål	31	
BN_2	Helsem	18/12, 14	Næring, bygd ut	6	
BAB_12	Uksavika	15/18, 16/1	Andre typar bygningar og anlegg - naust	1	
B_12	Sandvika	13/5, 14/7	Bustad, bygd ut	7	
SPA_9	Brensla	11/1	Parkering	1	
BAB_13	Fausa	55/27 og 56/2	Andre typar bygningar og anlegg - kraftverk	1	
BFR_13	Fausa	55/1, 56/1-3. 57/1	Fritidsbustad, delvis regulert, starta opp regulering på nytt, uavklart kor mykje som skal nyttast til utbygging.	250 daa nytt areal	

NFFFA_1	Under Svartåfjellet		Akvakultur	146	
Ankring_2	Øygardsvika		Ankring	38	
NFFFA_3	Sandvik		Akvakultur	146	

9.6.1 Forureining og støy

Nye byggeområde er i hovudsak lagt utanfor støyvarselsone. Nokre areal kjem delvis i konflikt med gul og raud støysone. Gjennom føresegnene er det sett krav om avbøtande tiltak, alternativt at areal innanfor støysone ikkje blir nytta til støyfølsam bruk.

Ingen areal er i konflikt med registrerte forureining utover støy.

9.6.2 Landbruk – jordressursar

Tabell 1 Oversikt over areal som blir omdisponert i arealdelen.

	Areal da
Innmarksbeite (overflate dyrka)	11
Dyrka areal	91
Dyrkbart areal	350

Planen legg opp til å omdisponere om lag 470 da med dyrka og dyrkbart jordbruksareal. Delar av dette er areal i storleiken 1 – 7 daa, og areal som ligg høgt til, areal som ikkje gjev noko særlege negative konsekvensar, om lag 85 daa. Delar av dyrkbart areal vil ikkje vere reelt dyrkbart, areal som ligg oppe i liene, langt frå anna dyrka areal. Til dømes areal i Hevsdalen og område ovanfor bustadar ved Stranda.
Noko av arealet har stor samfunnsnytte som bakgrunn for omdisponering. Det gjeld:

- BOP_6, 29 daa dyrka areal (Ringstad) til samlokalisering av kommunale helse og omsorgstenester
- B_3, 45 daa dyrkbart areal (Ringstadmarka) til utviding av sentrumsnært bustadområde
- BGU_1, 14 daa dyrka, dyrkbart areal (Løken, Stranda), utvidingsareal grav- og urnelund
- BKB_8-0, 5 daa dyrka(Møll) for å leggje til rette for utvikling av tettstaden Geiranger. Krav om regulering av dyrka areal til jordbruksdrift.
- LSB, 10 daa fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (Flydal) for å leggje til rette for utvikling av tettstaden Geiranger.

Andre område med mindre samfunnsnytte er:

- BFR_3, 10 daa innmarksbeite (Svefonna), fritidsbusetnad
- BFR_9, 35 daa dyrkbart areal (Hevsdalen)
- BKB_13 og 14, 220 daa dyrkbart areal

I samband med regulering av BFT_1 og BKB_9-3 (Ljøen), vil overflate/innmarksbeite areal på om lag 17 daa bli nytta til utbyggingsformål.

Planen legg opp til store negative konsekvensar for landbruksnæringa.

9.6.3 Naturmangfald

Fleire nye utbyggingsområde kjem i konflikt med svært viktige lokalitetar. Dette gjeld BKB_7 (Ystehaugen), ein lokalitet med gamal barskog (svært viktig) ligg innanfor formålet. Utbyggingsområdet kan gje stor negativ konsekvens for lokaliteten, det er sett krav om avbøtande tiltak.

Det blir lagt til rette for kraftverk ved Lauvikneset (BAB_2), som vil liggje innafor naturtype kalkskog (svært viktig). Mindre område som blir råka, oppføring av kraftverk og veg til område, for eit større samanhengande areal. Blir vurdert til liten negativ konsekvens.

BKB_9-5 (Ringdal) ved eksisterande kraftverk, tiltaket vil truleg gje liten konsekvens for naturtype bekkekløft og bergvegg (viktig).

BFT_1-1 og BKB_9-3 (Ljøen), område med naturtype naturbeitemark (lokalt viktig), slåttemark (svært viktig) og edellauvskog (viktig), potensiell konflikt. Det er starta opp regulering for dette området, BFT_1-1 er redusert til 40 daa, og kjem ikkje i konflikt med edellauvskog. Tilhøve til slåttemark og naturbeitemark må avklarast ved regulering av BKB_9-3.

BAB_7 (Ljøen) ligg innanfor naturtype rik edellauvskog (svært viktig), det er tidlegare gjennomført tiltak i området, endra bruk vil gje liten negativ konsekvens for naturtypen. For

BFR_3 (Svefonna) ligg naturtype naturbeitemark (viktig) delvis innanfor utbyggingsformålet, dette vil gje middels negativ konsekvens for naturtypen.

For naturtype naturbeitemark (svært viktig) ved Ringstadsætra vil del av BFR_11 liggje innanfor naturtypen, blir vurdert som middels negativ konsekvens.
Naturtype naturbeitemark (lokalt viktig) ved Langloreiten ligg innafor nedfart/skitrekk, blir vurdert som liten negativ konsekvens på naturtypen av tiltaket.

For BFR_14 (Fausa) ligg ein større del av naturtype rik myr (svært viktig) innanfor utbyggingsområdet. Det er starta opp regulering av området med konsekvensutgreiing, konsekvensar av tiltaket blir då vurdert på meir detaljert nivå. Utbyggingsarealet er justert slik at det samsvarar med utbyggingsareal i framlegg til reguleringsplankart.
I samband med regulering må det vurderast avbøtande tiltak knytt til naturmangfald og naturmiljø.

9.6.4 Kulturminne og kulturmiljø

Nye byggeområde er ikkje i konflikt med automatisk freda kulturminne eller regionalt viktige kulturminne fornminne, bortsett frå BOP_6 (Ringstad), B_12 (Sandvik) og BFT_1 (Ljøen). For desse områda skal avklaring skje i samband med regulering. Registrerte kulturminne i Askeladden er lagt inn i plankartet med omsynssone H_730 og H_570 (automatiske freda kulturminne og regionalt viktige kulturminne). Potensialet for nye funn av automatisk freda kulturminne er usikkert, i samband med regulering av utbyggingsområde vil vurdere krav om registrering for å sjekke ut om det er automatisk freda kulturminne.

9.6.5 Verna vassdrag

Planen vil ha negativ konsekvens for verna vassdrag, det gjeld Vesteråselva og Geirangerelva, der blir lagt opp til ny utbygging innanfor 100 m grensa for verna vassdrag. For Bygdaelva og Norangselva blir nye formål formalisere dagens bruk (BFT_5) hotell Fivelstad) og (BAB_6-3) kraftverk Hole.
Tiltak som råkar vassdraga må avklarast etter vassressurslova. Utbyggingsformål som vil kunne få størst konsekvensar er bustadar LSB (Flydalen), parkering/høgdebasseng (SPA_2/BAB_4-3 (Hole) og blålysetatar BOP_1b (Kopane). Andre nye utbyggingsformål er lagt bak eksisterande utbygging i høve vassdrag, og vil gje mindre negative konsekvensar. Negative konsekvensar gjeld hovudsakleg landskapsbilete og kulturminne/-miljø. Det er sett som krav at nye utbyggingsområde skal regulerast (også plankrav), for å kunne få ei meir detaljert avklaring for dei ulike utbyggingsområda i høve verna vassdrag.

9.6.6 Friluftsliv/grønstruktur

Planen søker å legge til rette for auka , snarvegar, turvegar, gang-/sykkelbruk innanfor kommunen, både i plankart og krav i føresegnene ved regulering. Det er starta opp arbeid med trafikktryggingsplan som skal sjå på blant anna gang-/sykkelvegar.
Fleire viktige turvegar er lagt inni plankart, markert som raud line, blant anna nasjonal tursti i Geiranger, stien mellom Homlung – Skageflå, den Trondhjemske postveg Ljøen og Turveg i Helsemvika. Det er lagt inn ny tursti frå Korsbrekke langs fjorden til Åsneset (Kurla).
Det er lagt inn fleire parkeringsplassar for å lette tilgjenge til turområde; Langedalen, Nibbedalen og Brensla.
Statleg sikra friluftsområde (Helsemvika, Øykjeberget, Skaffarhaugen, Salthusberget, Vollset – kommunegrense og Flydalsdjuvet) er lagt inn i plan som friområde med omsynssone friluftsliv.
I føresegnene er det sett krav om vurdere/leggje til grunn blant anna gamle ferdselsårer og råser i bruk. Føringar og krav i arealplanen vil ha positivt konsekvens for friluftsliv/grønstruktur med sikring og tilrettelegging av nødvendig areal til formål.

9.6.7 Landskapsverknad

Planen vil ha konsekvens for landskapet fleire plassar:

På Hellesylt er det lagt opp til gondol-/pendelbane (SST_3/BFT_7) og opp til Nakken. Dette vil ha stor negativ konsekvens, med stolpar og bygning på toppen av Nakken. Det er sett krav

til at det ikkje kan gjerast tiltak utanfor BFT_7. Også til rette legging av bustadar/fritidsbustadar ved BKB_9-2 (Ringdalsåsen) vil ha stor negativ landskapsverknad, men det er ikkje andre alternativ sentrumsnært.

Omfanget på Ljøen for BFT_1-1 er under avklaring i samband med pågåande reguleringsplan. Areal som blir regulert til utbyggingsformål er lagt inn i arealplankartet.

Stranda/Hevsdalen vil utbygging av områda ved Meraftahornet (BFR_10 – 12, BFT_2) og aust for Meraftahornet (BKB_13 og 14) gje stor negativ konsekvens. Dette er utbygging som vil vere med å støtte under Hevsdalen/Stranda som reiselivsdestinasjon, og ein samlar den tyngste utbygginga inntil eit større område som er mykje utbygd. Dei negative konsekvensane av landskapsmessige kvalitetane vert difor å akseptere for desse områda. På begge sider av Hevsdalen er det lagt ut meir areal til fritidsbusetnad inntil eksisterande utbyggingsområde.

Utbygging av ny kai ved Overåneset vil også ha negativ landskapsverknad. Området er lagt inntil eit større samanhengande område sett av til fritidsbusetnad, og det er alt bygd veg i området. Området vil stort sett vere lite synleg frå bustadområde på land, frå vil det verte synleg.

9.6.8 Samferdsel/transportbehov

I samsvar med statleg retningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, er det søkt å legge nye utbyggingsområde inntil eksisterande utbyggingsområde, for å utnytte eksisterande infrastruktur. Planen legg opp til å utvide eksisterande utbyggingsområde der det er mogleg, jamfør sentrumsnære bustadområde i Stranda (B_3) og offentlege funksjonar (BOP_5 og 6), og B_6 og BKB_9-2 (bustad og fritidsbusetnad) ved Hellesylt. For Geiranger er det utfordringar med å leggje til rette for nye areal til bustad sentrumsnært, der har ein utfordra retningslina for lokalisering av utbyggingsområda.
I Liabygda har ein konsentrert bustadutbygging inntil eksisterande bustadområde og infrastruktur, fjerna butikkformål i utkanten (Stavseng).
I Hevsdalen er hovudsakleg lagt til rette for vidare utbygging inntil eksisterande utbyggingsområde, med samanbinding med løypenett.

Det er lagt inn nye vegar for å trygge/betre linjeføring, Hellesylt V_3_a og Stranda (V_9 tunnel gjennom Oshammaren).
For nye utbyggingsområde blir det lagt opp til å nytte eksisterande avkøyrsler, eller flytte eksisterande avkøyrsle til betre plassering.

9.6.9 Teknisk infrastruktur

Nye utbyggingsområde vil i hovudsak kunne knyte seg til eksisterande infrastruktur. Nye utbyggingsområde er i hovudsak knytt til eksisterande vegnett.

9.6.10 Overvatn

Planen kan ha stor negativ konsekvens for skade/flaum av overvatn. For utbyggingsområde som har potensielt størst risiko for flaum/skader av overvatn, samanhengande større utbygging, vert det sett krav om vurdering av konsekvensar for overvatn. Dette gjeld alle nye utbyggingsområde i Hevsdalen og BKB_13 og 14.

9.6.11 Samfunnstryggleik

Risiko innanfor planområdet er i hovudsak knytt til flaum, rasfare, flodbølgje (Åkneset) og utstabil grunn (marin grense).

Omsynssoner, med føresegner for ulike risikotilhøve, er lagt inn i plan i samsvar med tilgjengeleg kunnskap.
Det er sett krav om fagkunnig avklaring til ustabil grunn og for skredfare. Eventuelle avbøtande tiltak skal inngå i vurderingane.

Det er i føresegnene sett krav til byggjegrense langs bekkar/elver, med høvesvis minst 20 m avstand og 75 m avstand.

Fleire av utbyggingsområda ligg innanfor område der faresone for skred er avklart, dette gjeld til dømes B_3 (bustad), BOP_4 ((skule, barnehage) (Stranda), B_7 (bustad) områda (Geiranger, B_6 og BKB_9-2 (bustad/fritidsbusetnad) (Hellesylt). Men det er også lagt inn fleire område med aktsemdsområde for skred, der må gjerast skredvurderingar før områda kan byggjast ut. Dette gjeld blant anna BKB_9-7 (bustad/fritidsbustad) Bygda, BFT_1 (fritids/turisme) Ljøen, og BFR område i Hevsdalen (fritidsbusetnad). Nærare avklaringar av naturfare må skje i samband med regulering.

9.6.12 Strandsone langs sjø

Planen kan ha negativ konsekvens for strandsona langs sjø for eit område; Overåneset (SHA_1-2), med utbygging av ny hamn. For Stranda sentrum og bygdelaga Hellesylt og Geiranger blir ikkje arealbruken endra i høve gjeldande områderegulering. Det er lagt ut lite nye arealformål i strandsona, dette er konsekvens av at det problematikk til sekundærverknad av fjellskred (flodbølgje) og ikkje minst bratt terreng i store delar av strandsona.

9.6.13 Barn og unges interesser

Kartlegging av barnetrakk har vore ein del av prosessen og er brukt i konsekvensvurderingane. Det er sett krav i føresegnene at barnetrakk skal vere vurderingstema i reguleringsprosessar.
Viktige leikeplassar/friareal frå gjeldande reguleringsplanar er tatt inn i plankartet for å sikre viktige areal for barn og unge. I føresegnene er sett areal- og funksjonskrav til leikeareal.
Planen vil ikkje ha negative konsekvensar for barn og unge, den vil ha positive konsekvensar, sikring av areal og til rette legging av trygg mjuk ferdsel.

9.6.14 Folkehelse

Det er opna for at leikeplassar kan også nyttast som møteplassar for alle. For areal sett av til bustad- og fritidsbusetnad skal det takast omsyn til løypetrase, turvegar, snarvegar, leike- og aktivitetsområde.

Nye utbyggingsområde er søkt lagt i miljømessig lite konfliktfylte område. Det er sett krav om støyvurdering for utbyggingsområde som kjem inn gul støysone.

9.6.15 Sjøareala

I ytre del av fjordsystemet er det lagt opp til ein lokalitet for akvakultur som ikkje har vore brukt tidlegare – NFFFA_0. Det blir snart starta opp interkommunal plan for sjøareal til kommunane Sykkylven, Fjord og Stranda. Då vil ein kunne sjå heile fjordsystemet under eitt og gjere betre avklaringar for kvar til dømes akvakulturanlegg bør liggje.
Det er sett av to område til ankringsplass – utanfor Økjeberget og rett utanfor plangrensa til områdeplan Geiranger.
Det er i tillegg sikra areal til gyte- og oppvekstområde i planen.

10 Utbyggingsavtalar

Dersom kommunen og ein privat utbygger finn det formålstenleg, kan utbyggingsavtaler inngåast i samsvar med kapittel 17 i plan- og bygningslova. Utbyggingsavtalar kan innehalde avtale om opparbeiding av teknisk infrastruktur og grønstruktur, rekkjefølgje på utbygging, kvalitet på tiltak, fordeling av kostnadar, refusjon, gjennomføring m.m.

Planføresegnene til arealdelen heimlar høve til bruk av utbyggingsavtalar.

11 Temakart

Til kommuneplanen sin arealdel er det utarbeidd temakart. Temakarta er henta frå plankartet, og er ei tydeleggjering av ulike omsynssoner i plankartet.
Det er utarbeidd temakart for:

- Kart 1: Kjerneområde landbruk
- Kart 2: Kulturminne og –miljø
- Kart 3: Verna vassdrag
- Kart 4: Naturfare og høgspentline
- Kart 5: Reguleringsplanar som skal gjelde før arealdelen
- Kart 6: Grus og pukk
- Kart 7: Gyte og oppvekstområde i sjø
- Kart 8: Temakart støysone veg
- Kart 9: Verneområde og utvalde naturtypar
- Kart 10: Marin grense

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HERDALEN	Beregnet areal	54922.7
Etablert dato	12.07.1878	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	30.10.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.16	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	12.07.1878			37/1, 37/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Uregistrert jordsameie	6894110.6	391684.36	0	Nei	16456.6	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6894148.66	391754.36	0	Nei	1018.1	
Eiendomsteig	6894230.27	391542.93	0	Ja	53904.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FALAO KARL CHRISTIAN F010885*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	Elgfaret 15 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
FALAO LINN CHARLOTTE F031086*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	Radka Toneffs vei 31 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
HOVE LINDIS JOHANNE F070259*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	RIVERSIDE 12 1606 1606 FREDRIKSTAD	Bosatt (B)
HOVE ASBJØRN F210860*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	BERGFRUEVEIEN 8A 1663 1663 ROLVSØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalevegen 1735

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	113 Fjørstad	Tettsted	
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	180073574		Seterhus sel rorbu o.l. (171)	Tatt i bruk (TB)	
2	180073566		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180073574: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dalevegen 1735	-	37/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

2: Bygning 180073566: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	37/3	-	-	-	-	-

Lagt inn på eOrdre 19.02.25
syli

Stranda kommune

EIGEDOMSINFORMASJON - BESTILLING AV TOTALPAKKE – KR 2.500,- u/mva

Stranda kommune tek forbehold om event. feil.

Firma: Ambita	Dato: Underskrift:
Postadresse: Postboks 2923 0230 Oslo	E-postadresse: faktura@ambita.no

Gnr. 37	Bnr. 3	Snr.	Fnr.

Vare:	**Merknad:**
Utsnitt av reguleringsplan med tilhøyrande reguleringsføresegner	Eigedomen er ikkje regulert, det er kommunen sin arealdel som gjeld: https://www.arealplaner.no/1525/arealplaner/123?gnr=37&bnr=3&knr=1525
Matrikkelrapport	Sjå vedlegg
Situasjonsplan med grenser – A4 farge	Sjå vedlegg
Mellombels bruksløyve/ferdigattest	Finst ikkje i arkivet
Godkjende bygningsteikningar	Finst ikkje i arkivet
Kommunale gebyr	Sjå vedlegg
Restansar	Ingen restansar
Tilknyting offentleg/privat VA, septiktank	Nei
Offentleg/privat veg	Fylkesveg
Sjekk/informer om utbyggingsavtale	Ikkje relevant

Lagt inn på eOrdre 19.02.25
syli

Stranda kommune

EIGEDOMSINFORMASJON - BESTILLING AV TOTALPAKKE – KR 2.500,- u/mva

Stranda kommune tek forbehold om event. feil.

Firma: Ambita	Dato: Underskrift:
Postadresse: Postboks 2923 0230 Oslo	E-postadresse: faktura@ambita.no

Gnr. 37	Bnr. 3	Snr.	Fnr.

Vare:	**Merknad:**
Utsnitt av reguleringsplan med tilhøyrande reguleringsføresegner	Eigedomen er ikkje regulert, det er kommunen sin arealdel som gjeld: https://www.arealplaner.no/1525/arealplaner/123?gnr=37&bnr=3&knr=1525
Matrikkelrapport	Sjå vedlegg
Situasjonsplan med grenser – A4 farge	Sjå vedlegg
Mellombels bruksløyve/ferdigattest	Finst ikkje i arkivet
Godkjende bygningsteikningar	Finst ikkje i arkivet
Kommunale gebyr	Sjå vedlegg
Restansar	Ingen restansar
Tilknyting offentleg/privat VA, septiktank	Nei
Offentleg/privat veg	Fylkesveg
Sjekk/informer om utbyggingsavtale	Ikkje relevant

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1525-37/3, Dalevegen 1735, 6200 STRANDA

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Risiko
Aktsomhetsomr der for sn skred	10.12.2024	Risiko
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	10.02.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt omr de	10.02.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

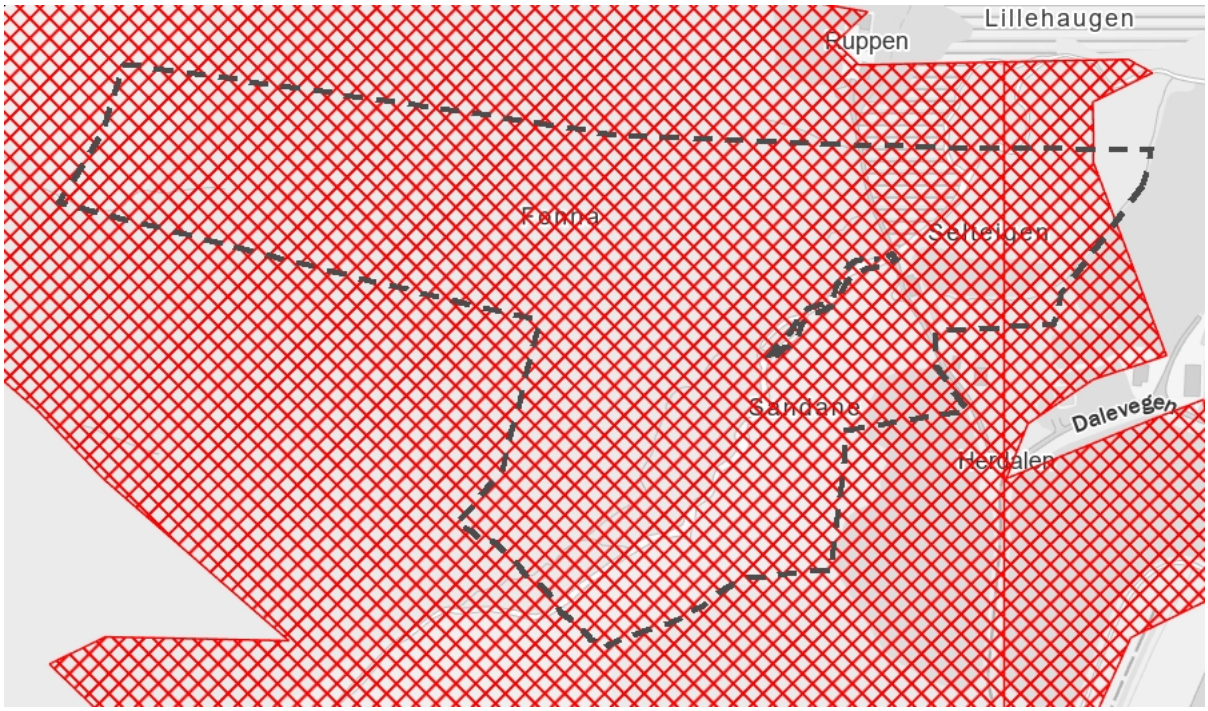
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	5.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	10.02.2025	Ikke funnet	2.8 km
Skredfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	4.6 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	2.4 km
St ysoner	10.02.2025	Ikke funnet	27.7 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	11.03.2024	
Potensielt utløpsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

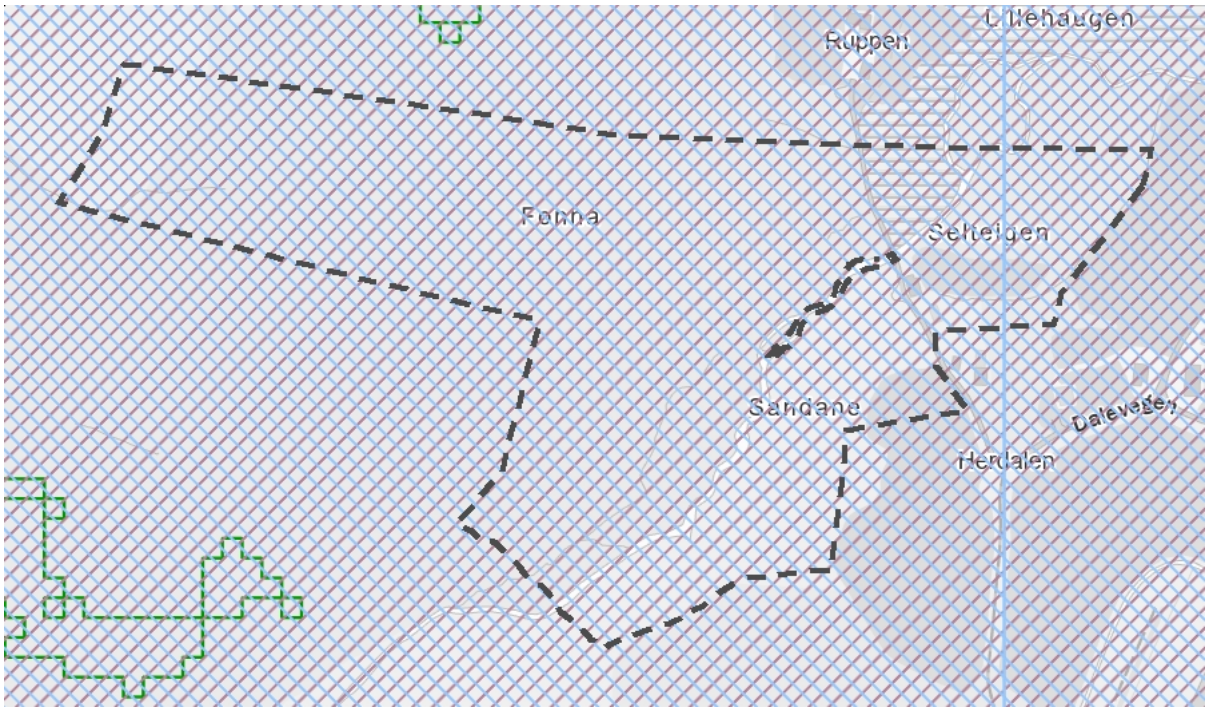
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	10.12.2024			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Aktsomhetsomr der for steinsprang

Sist sjekket:	11.03.2024	
Utl ps- eller utl sningsomr de for steinsprang	Nei	Ja



Tegnforklaring

Utløsningsområde

Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.

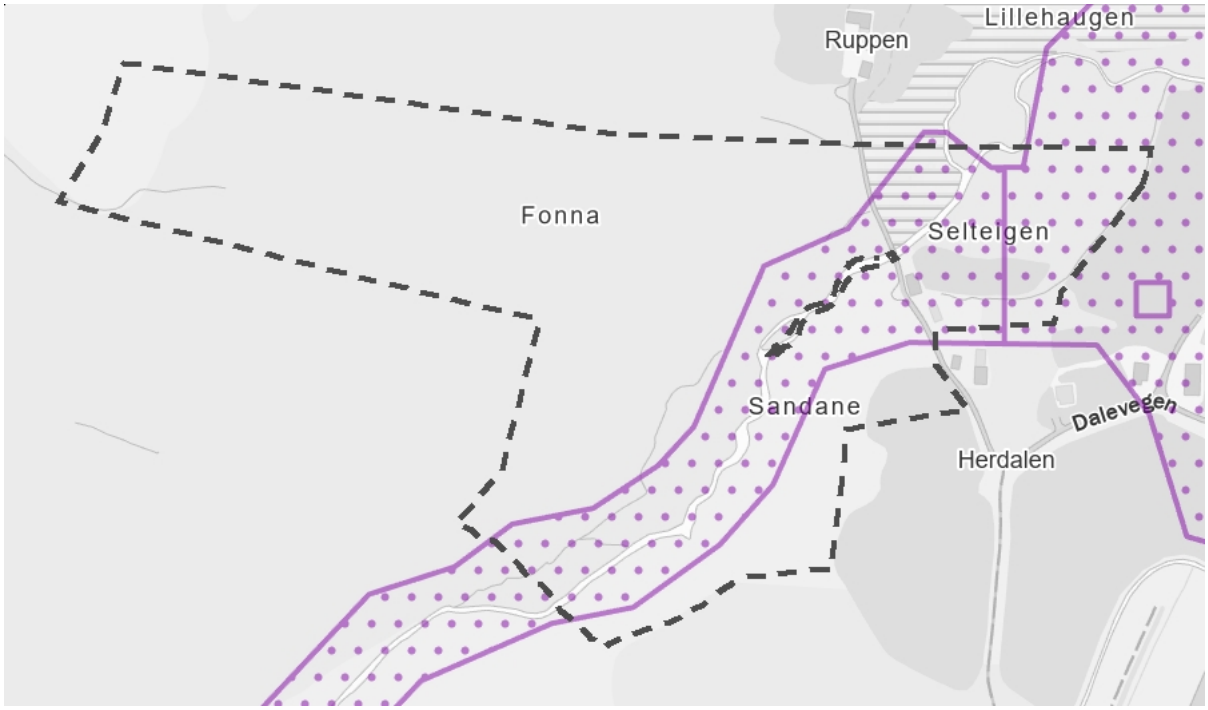
Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket:	10.02.2025						
Analyseomr de for flomsoner	Nei	Ja					
Aktsomhetsomr de for flom	Nei	Ja					
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 r		50-200 r		10-20 r	



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

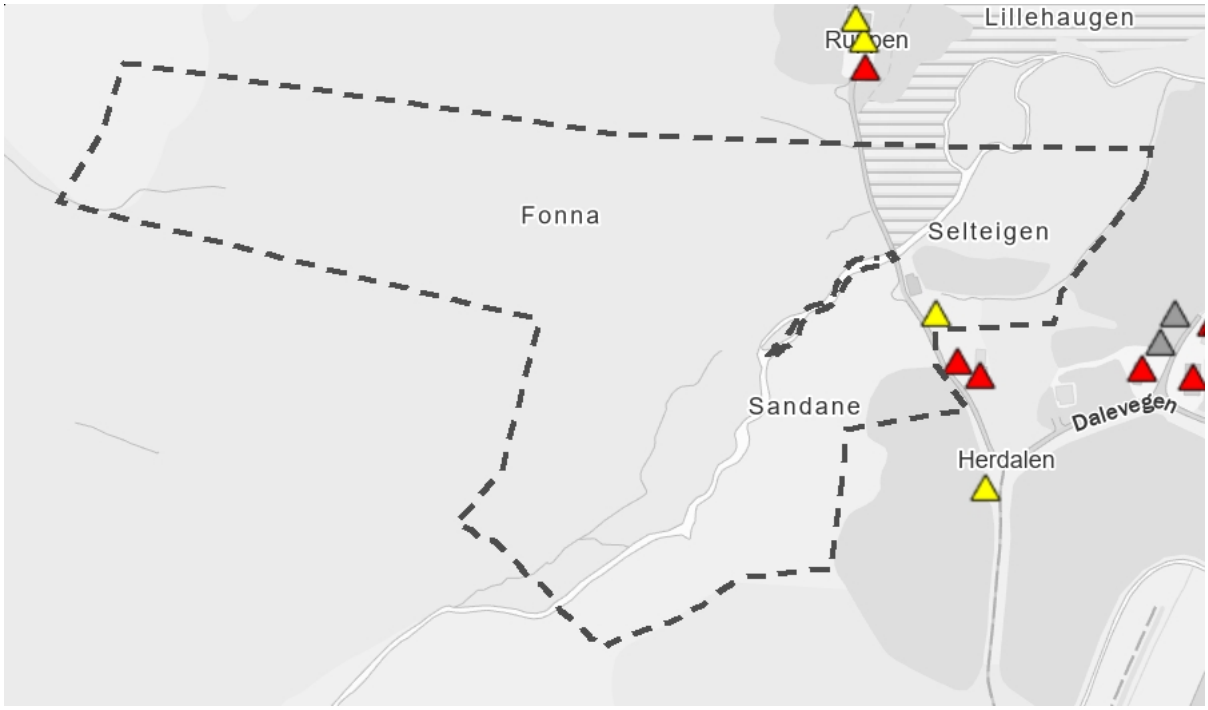
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	10.02.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

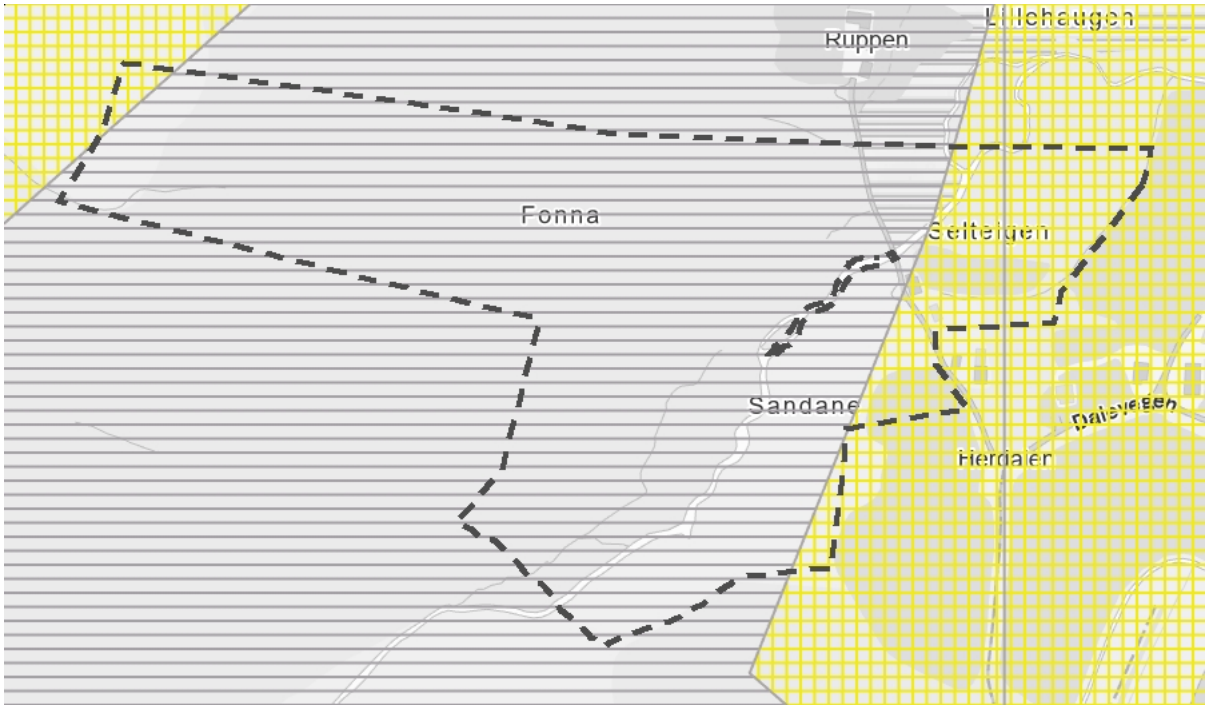
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt omr de

Sist sjekket:	10.02.2025			
Aktsomhetsgrad for radon p eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	H y aktsomhet	S rlig h y aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

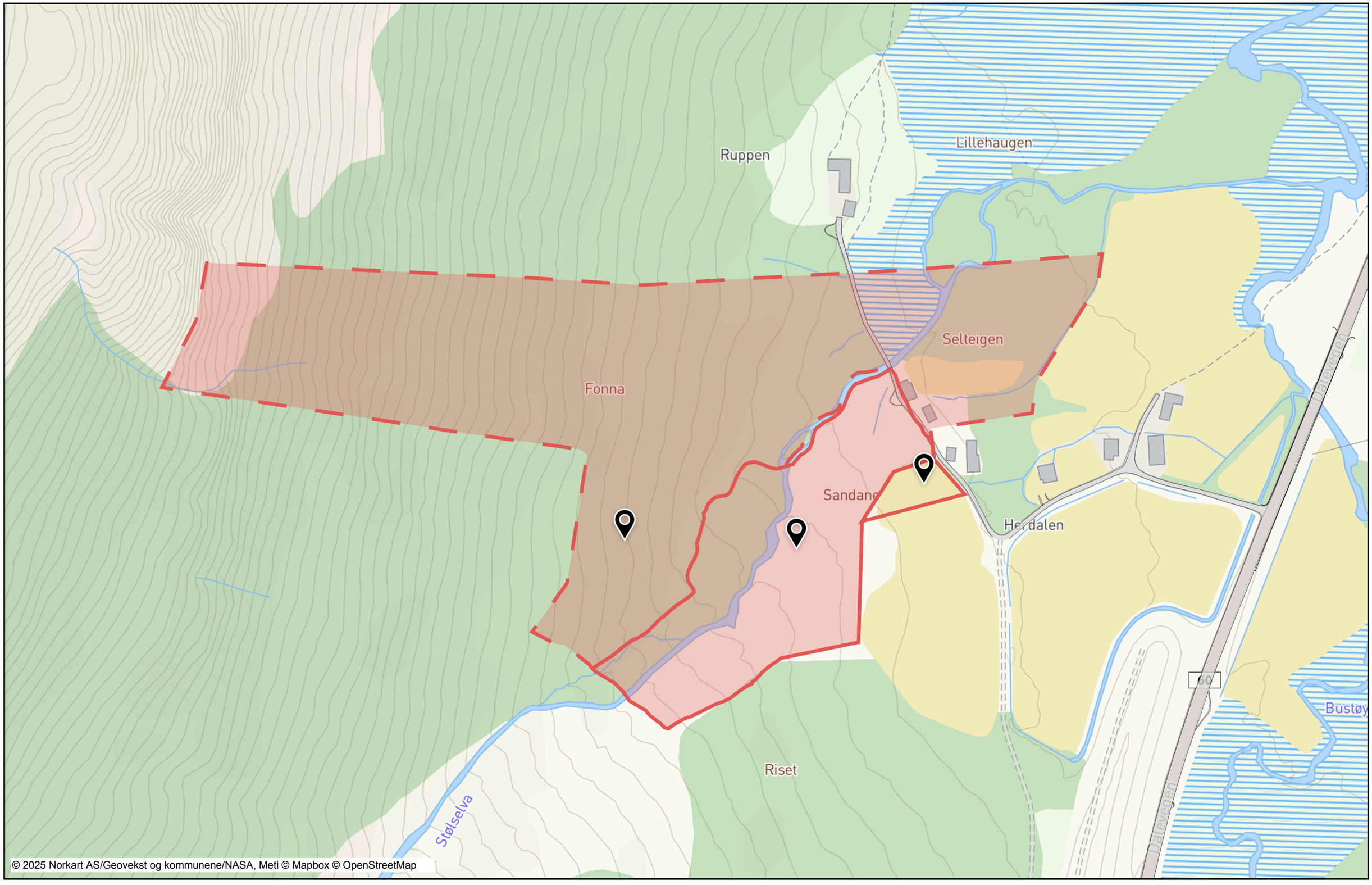
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Situasjonskart 37/3

Dato: 19.02.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring



STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
KOMMUNEPLANUTVALET	21.06.2021	008/21
KOMMUNESTYRET	23.06.2021	052/21

Saksansvarleg: Rådmann Åse Elin Hole		
Saksbehandlar: Einar Lied	**Arkiv:** K1 - 141	**Arkivsaknr** 20/11

Arealdelen av kommuneplanen

Rådmannen si tilråding:

Kommuneplanen sin arealdel, datert 16.06.21, vert vedteken i medhald av plan og bygningslova § 11-15.

21.06.2021 KOMMUNEPLANUTVALET

Framlegg under møtet:
Framlegg frå AP v/Knut Dag Langeland

Akvakulturområdet NFFFA_2 under Skafjellet trekkjast ut av arealplanen. Dette med bakgrunn i at det ikkje ligg 2, 5 km frå lakseførande elv (Strandaelva)Avstanden er 1,6 km mellom Skafjellet og Strandaelva.. Avstanden mellom anlegg skal vere 5 km i følge Mattilsynet sine retningslinjer , og mellom Urdaneset og under Skafjellet er det omlag 2 km.
Framlegget fekk 2 røyster

Omforeint framlegg
B9 Møll vert oppretthalde som utbyggingsområde for bustadar med inntil 5 einingar.

Møte behandling
Tilråding til kommunestyret samrøystes

KPU- 008/21 Vedtak:
1. Kommuneplanen sin arealdel, datert 16.06.21, vert vedteken i medhald av plan og bygningslova § 11-15.
2. B9 Møll vert oppretthalde som utbyggingsområde for bustadar med inntil 5 einingar.

23.06.2021 KOMMUNESTYRET

Framlegg under møtet
Framlegg frå Gunhild Kvam
Lien Hyttefelt og tilknytta heistrase vert tekne ut av arealplanen.
Framlegget fekk 17 røyster

Framlegg frå AP v/Inger Abelsen og Knut Dag Langeland

Akvakulturområdet NFFFA_2 Under Skafjellet.

Stranda Arbeiderparti ber om at akvakulturområdet NFFFA_2 under Skafjellet vert teke ut av planen. Dette fordi anlegget ligg for nært utløpet til Strandaelva jamfør Mattilsynet sin retningslinjer. I Mattilsynet sine retningslinjer står det at avstanden skal være minst 2, 5 km frå lakseførande elv (Strandaelva) for å unngå luseproblematikken. Avstanden er kun 1,6 km mellom oppdrettsanlegget ved Skafjellet og Strandaelva.

Avstanden mellom anlegg skal vere 5 km i følge Mattilsynet sine retningslinjer. Her også i høve luseproblematikken. Mellom Urdaneset og Skafjellet er det ca 2 km.
Framlegget fekk 10 røyster

Tillegg til tilrådinga frå rådmannen

- samsvar med PBL § 5-6 ber ein Statsforvaltaren om mekling for område B9 bustadområde i Møllsbygda
- I samsvar med PBL § 11-16 får arealdelen av kommuneplanen rettsverknad frå vedtaksdato med unntak for område B9 bustadområde i Møllsbygda.

Framlegg frå MDG v/Jan Håkon Vikane
Gondol Hellesylt til Skaret STT_3 og BFT_7

MDG ber om at gondol Hellesylt til Skaret(STT_3 og BFT_7) blir teken ut av planen, dette blir grunngjeve med dei store negative landskap- og naturverknadane ei slik utbygging vil ha.
Framlegget fekk 5 røyster

Framlegg frå FrP v/Frank Sve
Saka utsetjast.

Framlegget vart trekt

Framlegg frå Ole Jørgen Sve
Vi vedtar arealplan land i dag og utset plan sjø.
Framlegget fekk 11 røyster

Møtebehandling
Vedtak samrøystes

KOM- 052/21 Vedtak:

1. Kommuneplanen sin arealdel, datert 16.06.21, vert vedteken i medhald av plan og bygningslova § 11-15 med følgjande endring: Lien Hyttefelt og tilknytta heistrase vert tekne ut av arealplanen.
2. B9 Møll vert opprethalde som utbyggingsområde for bustadar med inntil 5 einingar.
3. I samsvar med PBL § 5-6 ber ein Statsforvaltaren om mekling for område B9 bustadområde i Møllsbygda.
4. I samsvar med PBL § 11-16 får arealdelen av kommuneplanen rettsverknad frå vedtaksdato med unntak for område B9 bustadområde i Møllsbygda.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka
Stranda kommune har sidan våren 2019 arbeidd med kommunen sin arealdel.

Saksopplysningar
23.04.19 valde ein etter anbodskonkurranse Ose as som plankonsulent. 21.mai 2019 vart det sendt ut invitasjon til bygdemøter som vart gjennomført i perioden 03. juni til 06. juni med frist for innspel 14.juni 2019.
Kommuneplanutvalet handsama planforslaget og la det ut til offentleg ettersyn i sak 016/19 den 23.10.19.
Det vart gjennomført bygdemøter i november 2019 der ein informerte om planforslaget.
Kommuneplanutvalet handsama planforslaget på nytt i sak 011/20 den 22.04.20, sak 015/20 den 18.05.20 og la det ut til 2. gongs offentleg ettersyn i sak 018/20 den 04.06.20.
Kommuneplanutvalet gjekk gjennom merknad til 2. gongs offentleg ettersyn i sak 027/20 den 02.11.20.
I all hovudsak gjorde ein på bakgrunn av innkomne merknader endringar som ikkje medførte at arealplanen måtte ut på ny høyring. Det vart ikkje lagt inn nye arealformål, med unntak for mindre justeringar. Endringane bestod såleis i stor grad av å ta ut arealbruksformål det var knytt motsegn til. Ein vurderte ein del av formåla som så viktig at ein gjekk i drøfting med den som hadde gitt motsegn for å sjå om ein kunne finne ei løysing.
Kommuneplanutvalet gjorde nye vurderingar av hyttestørrelse i sak 030/20 den 16.11.20.
08.12.20 hadde administrasjon, OSE as og fylkeskommunen møte for å få avklaringar på motsegn knytta til kulturminne.
!0.12.20 vart det gjennomført eit møte med Fylkesmannen, Fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen

for å gjere avklaringar og eventuelt endringar som kunne medverke til at motsegner vart trekte.
Kommuneplanutvalet gjorde vurderingar av innkomne tilbakemeldingar til arealplanen frå motsegnmynda i sak 002/21 den 15.02.21. Saka vart lagt fram for kommuneplanutvalet for å orientere om dei endringane ein hadde gjort med bakgrunn i innkomne motsegner. På bakgrunn av det som vart lagt fram, sluttførte OSE as plandokumenta som vart sendt over til motsegnmynda med oppmoding om å trekke motsegnene. Frist for tilbakemelding vart sett til 20.04.21, etter oppmoding om utsett frist satt til 30.04.21. I svar frå Statsforvaltaren 03. mai ba dei om nytt drøftingsmøte med kommunen og dei som fortsatt hadde motsegner.
Kommuneplanutvalet hadde så gjennomgang av attståande motsegnpunkt i sak 005/21 den 10.05.21 og gav råd om vidare drøfting.
Drøftingsmøte vart gjennomført tysdag 25.mai 2021. 27. mai sende ein ut referat og ba om tilbakemelding innan 04. juni. Tilbakemelding kom frå Statsforvaltaren 04. juni, fylkeskommunen 14. juni og Statens vegvesen har ikkje gitt tilbakemelding sjølv etter purring.

Vurdering
Planen er rimeleg godt kjent gjennom fleire høyringsrundar der planen ved offentleg ettersyn har vore å finne digitalt på kommunen sine heimesider. Endringane som er gjort kjem fram i kommuneplanutvalet sine handsamingar og i drøftingsmøte 25. mai.
Etter dei siste tilbakemeldingane har ei gjort desse endringane i planen for å gjere planen rettskraftig ved kommunestyret sitt vedtak:

- Kraftverk BAB_4 og BAB_5 i Geiranger vert teke ut. Statsforvaltaren gjev uttrykk for at det heller ikkje er noko poeng i mekling på dette punktet. Det må då til departementet for avklaring. Dette medfører at kommunen må gjennomføre ei fullstendig utgreiing og sakshandsaming i høve verdsarven. Truleg vil det vere tidkrevande og dyrt.
- BKB_7 Ystehaugen i Liabygda. Ein trekker formålet ut av registrert naturtype. Ein vurderer det til å vere lite truleg å nå fram gjennom mekling eller ved handsaming i departementet.
- BFT_6, SHA_1-2 Overåneset. Området er sterkt redusert, stort sett berre område rundt eksisterande kai ligg att.
- B_9 Møll. Fylkeskommunen opprettheld motsegn på grunn av ansvar innan samferdsel sjølv om bueiningar er redusert til 5. Arealet vert derfor som i tidlegare arealplan hytteformål.
- NFFFA_2 akvakultur er justert i samsvar med gitt konsesjon Urdaneset (under Skafjellet) for å unngå motsegn.
- LSN_3 i Opplenskedal (reduksjon på grunn av naturfare). Gjort etter råd frå NVE
- Tal bueiningar for BKB_9-7 fritid/bustad i Sunnylvsbygda frå 15 til 10 for å få fjerna motsegn

For å unngå unødvendig mange småreguleringar eller dispensasjonar har ein teke med i føresegnene sitt punkt :

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal) for

mindre tiltak på bygd eigedom (t.d. tilbygg, garasje, bod). Tiltaket må ikkje kome i strid med anna regelverk.

Vedlagt er dei viktigaste dokumenta i saka. Først ligg plandokumenta som vert vedtekne, deretter tyngda av saksgangen med merknadsvurderingar.

Ein rår til å vedta arealplanen slik den no ligg. Planen vil då vere gjeldande og skal kunngjerast i samsvar med § 11-15. Planen kan ikkje påklagast.
Dersom ein likevel går inn for løysingar som fortsatt gir motsegn vil neste steg vere eit meklingsmøte (pbl §5-6) der Statsforvaltaren styrer møtet. Der må alle vere budde på å gi og ta for å finne løysingar. Dersom ein ikkje kjem til løysing går planen til departementet for avgjerd. For områda/bestemmelsane

med motsegn vil planen ikkje gjelde og bruken blir uavklart til departementet har gjort sitt vedtak. Kommunestyret kan vedta at dei delane av planen det ikkje er knytt motsegn til skal ha rettsverknad, jf pbl 11-16. Departementet kan i eit slikt tilfelle sjølv om det ikkje er røyst motsegn, oppheve heile eller delar av planen eller gjere dei endringar departementet finn påkravd dersom den er i strid med nasjonale interesse eller regional plan.

Vedlegg:

Dok.dato:	**Vedlegg:**	**Dok.ID**
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - planomtale_2021.06.16	305054
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - føresegner og retningslinjer 2021.06.16	305021
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - plankart_delområde nord_2021.06.16	305029
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - konsekvensutgreiing_2021.06.16	305022
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - plankart_2021.06.16	305026
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - plankart_delområde søraust_2021.06.16	305030
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - plankart_delområde sørvest_2021.06.16	305031
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - plankart_nye formål_2021.06.16	305032
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - plankart_utan FKB_2021.06.16	305033
16.06.2021	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune 2021 - 2033 - ROS-analyse_2021.06.16	305034
08.06.2021	VS Arealdelen Stranda kommune - drøftingsmøte	303980
16.06.2021	Arealdelen Stranda kommune - drøftingsmøte	304973
08.06.2021	VS Arealdelen Stranda kommune - drøftingsmøte	303981
08.06.2021	KU Naturmangfald, Fausadalen	303982
14.06.2021	Stranda kommune - kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 - Vurderingar av attståande motsegner etter møte	304783
27.05.2021	Arealdelen Stranda kommune - Drøftingsmøte	303128
27.05.2021	Kommuneplanen sin arealdel for Stranda - referat møte 25.05.2021 datert 2021.05.27	303129
06.05.2021	Notat om arealutnytting brannstasjonstomt BOP_1 i Geiranger.	300949
05.05.2021	Kommuneplanen sin arealdel - framlegg endringar i plandokument mai 2021	300697
05.05.2021	Framlegg KUVA - Geiranger_2021.05.05	300698
05.05.2021	Kommuneplanens arealdel - Svar på etterspurnad	300680

	om om trekking av motsegner	
03.05.2021	Kommuneplanens arealdel - Svar på etterspurnad om om trekking av motsegner	300510
11.05.2021	Arealplan - førebuing til nytt møte med motsegnmynde	300429
20.04.2021	NVE trekkjer motsegn - Kommuneplanen sin arealdel - Stranda	299417
30.04.2021	Arealplan Stranda kommune - Vedkomande trekking av motsegner	300395
05.05.2021	Framlegg KUVA - Geiranger_2021.05.05	300683
26.03.2021	Arealplan Stranda kommune - ber om trekking av motsegner.	297849
16.02.2021	Vurdering av innkomne tilbakemeldingar til arealplan frå motsegnmynde.	292425
18.12.2020	Oppsummering etter motsegnsmøte 10.12.20, møte 08.12.20 og innspel til føresegner for LSB og BOP 1.	291327
17.12.2020	Oppsummering etter motsegnsmøte 10.12.2020 - 15.12.20	291289
17.11.2020	Arealplan - hyttestørrelse.	288320
04.11.2020	Arealdelen - gjennomgang av merknad til 2. gongs offentleg ettersyn og vegen vidare	286980
27.10.2020	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune - merknadsvurdering 2. gongs offentleg ettersyn_2020.10.21_gule endringar	286989
27.10.2020	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune - merknadsvurdering 2. gongs offentleg ettersyn_2020.10.21	286988
04.06.2020	Andre gongs offentleg ettersyn av Stranda kommune sin arealdel	275838
13.05.2020	Kommuneplanen sin arealdel Stranda kommune - merknadsvurdering offentleg ettersyn_2020.03.07	275843
23.04.2020	Andre gangs offentleg ettersyn av Stranda kommune sin arealdel	270766
24.10.2019	Offentleg ettersyn - Stranda kommune sin arealdel	260758
18.10.2019	Merknadsvurdering_merknadsfrist 14.06.2019_versjon 2019.08.18	261154

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*

Verditakst

Jakthytte
Dalevegen 1735, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 37, bnr. 3

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 19 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20753-1461 **Referansenummer:** ZD1623

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Oddvar Engjaberg **Vår ref:**

OSE
Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Gyldig rapport
18.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Oddvar Engjaberg

Uavhengig Takstingeniør

oddvar@oseing.no

456 13 947

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

19 m²/19 m²

Jakthytte: Soverom, Stue

Andre bygg: Sommerfjøs
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for takstmannens vurdering av den salgsverdi som kan forventes i dagens marked slik eiendommen framstår på befaringstidspunktet, etter en helhetsvurdering av størrelse, standard og beliggenhet. Følgende vurdering er lagt til grunn:

Byggene for eiendommen har nesten ingen verdi så takstingeniør har derfor valgt å legge markedsprisen på samme nivå som tomteverdien. At eiendommen har jakt/fiske rett øker verdien for eiendommen. At eiendommen ligger i et område med ras/skred og flom fare senker verdien for eiendommen en del.

I matrikkelrapport er det oppført er uregistrert jordsameie, arealet for det sameiet er på 16456,6 m2. Ukjent forhold for sameiet og eventuelt hvor stor andel eiendommen har i det sameiet. Siden forholdene for sameiet er ukjent så er det ikke beregnet noe verdi for det.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalevegen 1785 ,6200 STRANDA 0 m² 0 0 sov	27-09-2016		**800 000**		800 000	
2	Dalevegen 1733 ,6200 STRANDA 0 m² 0 0 sov	03-01-2002		**350 000**		350 000	
3	Dalevegen 1729 ,6200 STRANDA 0 m² 0 0 sov	05-04-2022		**1 300 000**		1 300 000	

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Hytte og fritidsrenovasjon	Kr.		2 248
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**2 000**

Teknisk verdi bygninger

Jakthytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Jakthytte	Kr.		**50 000**

Sommerfjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Sommerfjøs	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**100 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.
Foreligger jakt og fiskerett for eiendommen, dette trekker tomteverdien opp noe.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

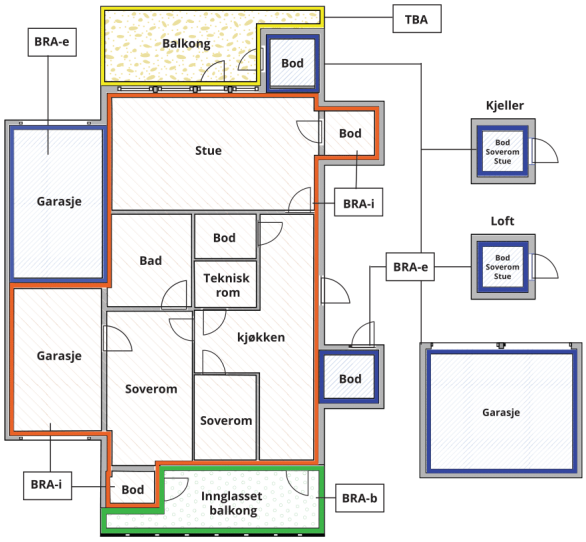
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Jakthytte

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	19			19	
SUM	**19**				
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, Stue		

Kommentar

Oppmålt av takstingeniør under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Sommerfjøs

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Lagerrom, Utvendig bod	

Kommentar

Oppmålt av takstingeniør under befaring. Utvendig bod er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Jakthytte	19	0
Sommerfjøs	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Oddvar Engjaberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	37	3		0	54922.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalevegen 1735

Hjemmelshaver
Hove Asbjørn, Falao Karl Christian, Hove Lindis Johanne, Falao Linn Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Herdalen i Stranda kommune. 18 km til Stranda sentrum med alle fasiliteter. I nærområdet finnes det flere tur- og rekreasjonsområder m.v.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra fylkesveg. Ukjent om det er sikret rettigheter.

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er ikke noe særlig opparbeidet. Består stort sett av villmark og skog. Privat vei fra fylkesveg. I matrikkelrapport er det oppført er uregistrert jordsameie, arealet for det sameiet er på 16456,6 m2. Ukjent forhold for sameiet og eventuelt hvor stor andel eiendommen har i det sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Tomten ligger like ved fylkesveg, så noe trafikkstøy for eiendommen.

Eiendommen ligger i utløpsområde for skred/ras. Del av tomten som har fare for flom. Dette fører til begrensinger for eiendommen, tvilsomt om at eventuelle søknader for nye bygg blir godkjent.

Selve hytten er SEFRAK registrert. Det kan føre til noen begrensninger for fasadeendring og lignende.

Foreligger jakt og fiskerett for eiendommen.

Går en elektrisk kraftlinje over deler av eiendommen.

I matrikkelrapport er det oppført er uregistrert jordsameie, arealet for det sameiet er på 16456,6 m2. Ukjent forhold for sameiet og eventuelt hvor stor andel eiendommen har i det sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Jakthytte



Anvendelse

Byggeår
1890

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Eiendommen ble registrert første gang i 1878, byggeår er derfor satt noen år etter det. Hytten er SEFRAK registrert.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre jakthytte med ukjent alder. Ringmurer av natur/stable stein, stubbgulv av trebjelker med furugulv. Tømmer konstruksjon med stående trepanel. Takkonstruksjon av sperrer, tekket med torv. Hytten har utvendig mursteins pipe, peis i stue.
Hytten har lav standard og noe manglende vedlikehold. Innvendig er det tegn til fuktinntrenging på vegger og i innvendig tak. Vinduer er av eldre dato og har råteskader. Det nevnes også at stubbgulv blir regnet som en risikokonstruksjon og erfaringsmessig så må det påregnes skjulte skader for konstruksjonen. Har vært innlagt strøm for hytten, men var ikke tilkoblet under befaring. Ikke innlagt vann/avløp. Hytten må regnes som et renoverings objekt og har oppgraderingsbehov.

Sommerfjøs



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Sommerfjøs som er oppført rundt 1930. Jordgulv i fjøset, har vært noe tregulv der, men det er oppråtnet og har store skader, ikke brukende i dag. Bordkledd bindingsverk, takkonstruksjon er av tre sperrer som er tekket med blikk plater. Ikke innlagt strøm/lys. Bygget har lav standard og manglende vedlikehold, del med utvendig bod bør rives ned og oppføres på nytt. Det må påregnes betydelige kostnader for oppgradering av bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eierinformasjonen er dermed begrenset. Alder for byggene er antatt siden det finnes lite informasjon om nøyaktig byggeår.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi
Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi
Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern
iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder



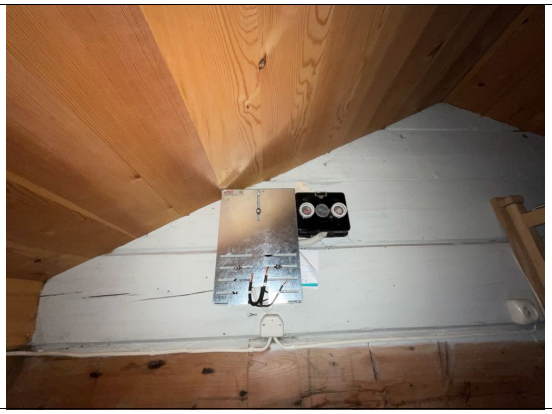














Fuktinntrenging/svertesopp for takkonstruksjon.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Dalevegen 1735

2. Postnummer *

6200

3. Postadresse *

stranda

Om boligeier

4. Boligeier *

Skriv inn fullt navn

Linn Falao. Karl Christian Falao. Lindis Hove. Asbjørn Hove.

5. Fullmaktshaver som står for salget *

Skriv inn fullt navn

Linn Falao

6. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

Vet ikke

Opplysninger om eiendommen

ⓘ Forms synkroniseres ikke lenger med denne arbeidsboken. Oppdater arbeidsboken for å fortsette å synkronisere nye svar. Oppdater synkronisering i Excel

7. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Har blitt brukt som «hytte». Jakt og fiskerettigheter følger hytten. Går en post historisk rute gjennom eiendommen, ligger ved starten av en kjent tursti.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingslova regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

8. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- (●) Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ( ) Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Hove, Lindis Johanne	07.02.1959	BANKID	26.02.2025 11:12
Hove, Asbjørn	21.08.1960	BANKID	26.02.2025 10:40
Falao, Karl Christian	01.08.1985	BANKID	26.02.2025 10:55
Welin, Linn Charlotte F	03.10.1986	BANKID	26.02.2025 10:31

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retnings-linjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakel-sesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:
- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:
- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer
- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

09. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 37, Bruksnummer 3 i 1525 STRANDA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.03.2025 kl. 15.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.03.2025 kl. 15.56

Adresse(r):

Gateadresse: **Dalevegen 1735**
Gatenr: **1046**
Kommune: **STRANDA**
Postkrets: **6200 STRANDA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2153291-1/200 28.10.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
FALAO KARL CHRISTIAN
FØDT: 01.08.1985 IDEELL: 1/6
FALAO LINN CHARLOTTE
FØDT: 03.10.1986 IDEELL: 1/6
HOVE ASBJØRN
FØDT: 21.08.1960 IDEELL: 1/3
HOVE LINDIS JOHANNE
FØDT: 07.02.1959 IDEELL: 1/3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/253377-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1926/900372-1/58 18.02.1926 **UTSKIFTING**

1968/100447-2/58 31.01.1968 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/101153-1/58 22.02.1982 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/5588-1/58 28.04.1994 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: LJØEN ROLV ARNE
FØDT: 08.08.1961
LEIE AV AREAL
Leietid: 10 år fra 1/1-94 til 1/1-04.
Areal: 5,7 da.
Med flere bestemmelser

2025/253377-1/200 05.03.2025 10:13 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: LEGAL EIGEDOMSMEKLING AS
ORG.NR: 927 305 593
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/253377-2/200 05.03.2025 10:13 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: LEGAL EIGEDOMSMEKLING AS
ORG.NR: 927 305 593
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1978/890006-1/58 12.07.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1525 GNR: 37 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.