

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR RÅDHUSGATA
12, STRANDA KOMMUNE, GBNR 53/309

Jf. plan- og bygningslova, §§12-8 og 12-14, gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Rådhusgata 12, Stranda kommune, gbnr 53/309.

Planområdet er regulert i «Stranda sentrum ny» fra 2011, PlanID 2011001, og har formålet frittliggende småhusbebyggelse. I kommuneplanen fra 2021, PlanID 2019014, har planområdet detaljeringszone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Planarbeidet skal tilrettelegge for etablering av en boligblokk med 4 boligetasjer over parkeringsgarasje, totalt 5 etasjer, i tillegg til parkeringsplasser på terreng og lekeareal.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er i samråd med kommunen vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 09.12.25. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no og www.stranda.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av Rådhusgata 12 AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 20.03.26.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

pro **ESS**

Til naboer, gjenboere og offentlige instanser

Ålesund: 03.02.26

VARSEL OM OPPSTART - DETALJREGULERING FOR RÅDHUSGATA 12, STRANDA KOMMUNE, GBNR 53/309

Jf. plan- og bygningslova, §§12-8 og 12-14, gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Rådhusgata 12, Stranda kommune, gbnr 53/309.

Planområdet er regulert i «Stranda sentrum ny» fra 2011, PlanID 2011001, og har formålet frittliggende småhusbebyggelse. I kommuneplanen fra 2021, PlanID 2019014, har planområdet detaljeringssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Planarbeidet skal tilrettelegge for etablering av en boligblokk med 4 boligetasjer over parkeringsgarasje, totalt 5 etasjer, i tillegg til parkeringsplasser på terreng og lekeareal.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er i samråd med kommunen vurdert til ikke å være KU-pliktig.

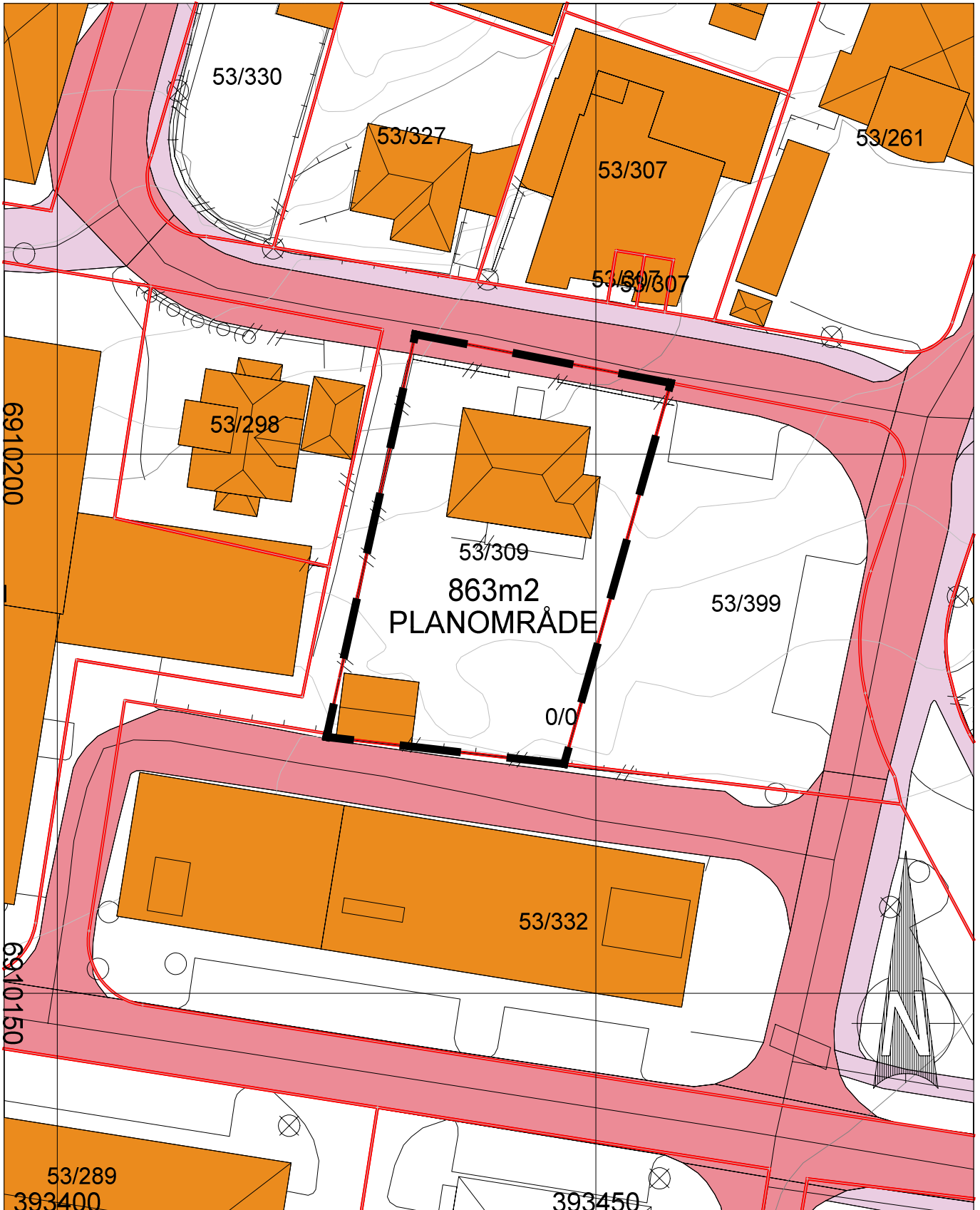
Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 09.12.25. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no og www.stranda.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av Rådhusgata 12 AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 20.03.26.

Med vennlig hilsen

Maria H. Skylstad
proESS AS

Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende kommuneplan og reguleringsplan
C: Kart som viser planavgrensning ift. oversiktskart og flyfoto
D: Referat oppstartmøte
E: Vedtak oppstart detaljregulering



VEDLEGG TIL OPPSTARTMELDING

DETALJREGULERING FOR RÅDHUSGATA 12, STRANDA KOMMUNE

Dato 03/02/26	Konstr./tegn mhs	Godkjent	Målestokk 1:500
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder			

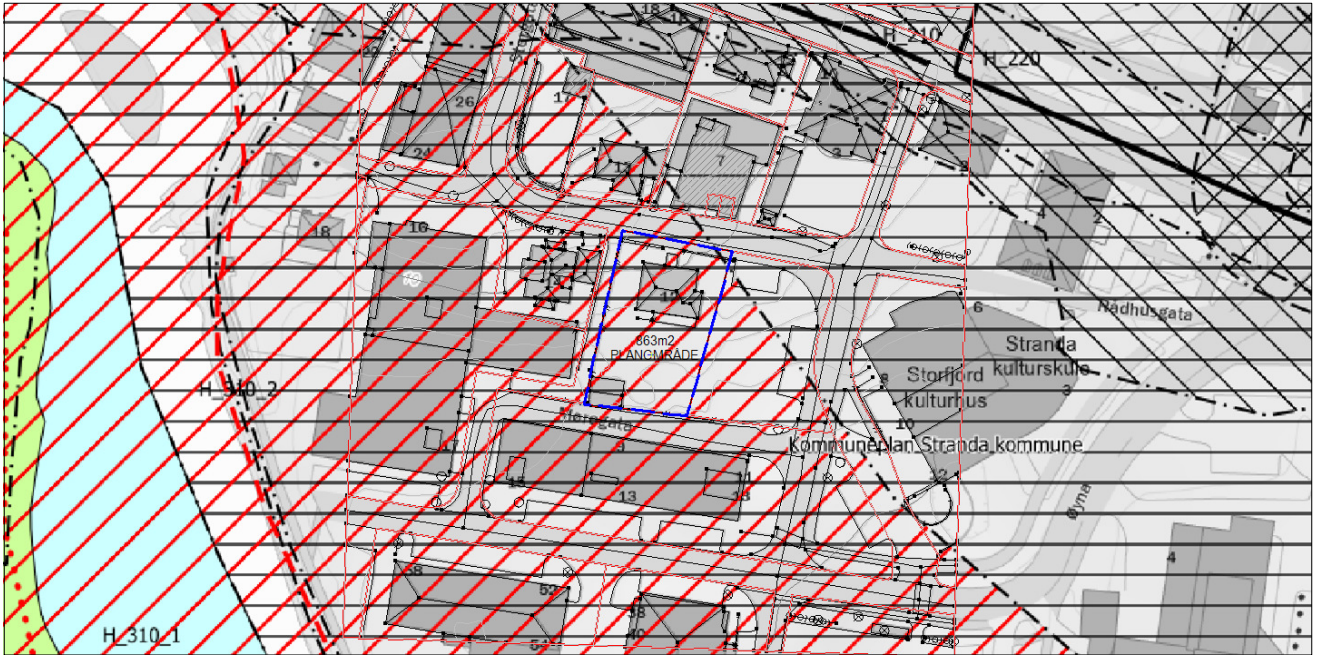


VEDLEGG A

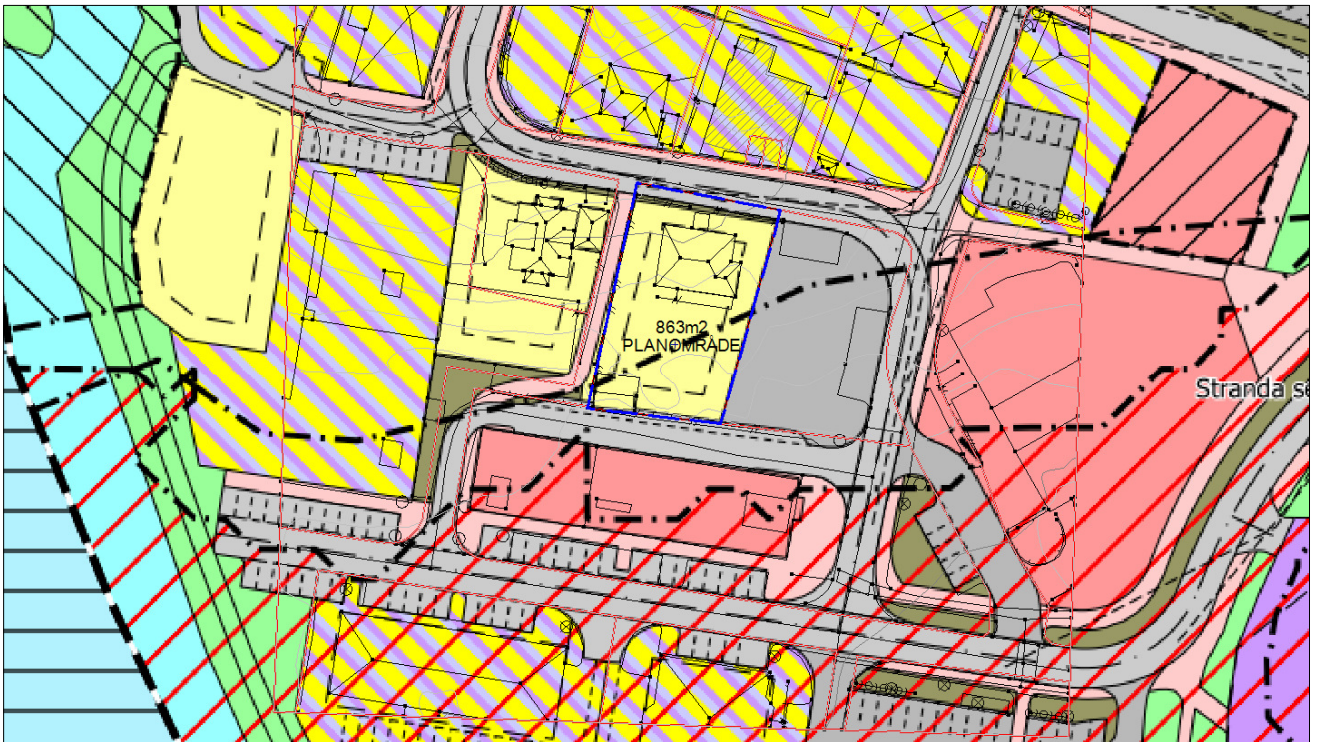
Erstattet av:

903

Henvising: 25136	Beregning:
---------------------	------------




PLANOMRÅDET AVMERKET MED BLÅ LINJE I KOMMUNEPLANKARTET. PLANOMRÅDET HAR IKKE FARGE I KOMMUNEPLANEN, MEN HAR EN DETALJERINGSSONE "REGULERINGSPLAN SKAL FORTSATT GJELDE".



PLANOMRÅDET AVMERKET MED BLÅ LINJE I GJELDENDE REGULERINGSPLAN

VEDLEGG TIL OPPSTARTMELDING

DETALJREGULERING FOR RÅDHUSGATA 12, STRANDA KOMMUNE

Dato 03/02/26	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk -	
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder				
VEDLEGG B				Erstattet av: 902
Henvisning: 25136		Beregning:		




OVERSIKTSKART - PLANOMRÅDET ER MERKET MED RØDT KRYSS OG RAMME



FLYFOTO - PLANOMRÅDET ER MERKET MED RØD STIPILET LINJE

VEDLEGG TIL OPPSTARTMELDING

DETALJREGULERING FOR RÅDHUSGATA 12, STRANDA KOMMUNE

Dato 03/02/26	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk	
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder				
VEDLEGG C				Erstattet av: 904
Henvising: 25136		Beregning:		

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Arbeidstittel (adresse/stadnamn): Rådhusgata 12	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebygningssplan <input type="checkbox"/> Mindre vesentleg reguleringsendring 1. Gjeldande plan: <input type="checkbox"/> Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
Eigedom (gnr./bnr.): 53/309	
Saksnummer: 25-2006	PlanID: 2025008
Sakshandsamar: Rådhusgata 12 AS	
Planinitiativ mottatt: 19.11.2025	
Møtestad: Stranda kommunehus	Møtedato: 09.12.2025
Deltakare: Forslagsstillar: Rådhusgata 12 AS med: Pål H. Orheim og Arnstein Sve Plankonsulent: Sindre Øen frå proESS AS Andre: Hans Arne Berge (ARK)	Kommunen: Gabriela Habostad (kommunal planleggar) Ove Inge Slyngstad (Einingsleiar teknisk og næring avdeling) Einar Lied (Kommunal plansjef)

1. Hensikten med planarbeidet

Tilrettelegging for etablering av ein boligblokk med 4 boligetasar over parkeringsgarasje (totalt 5 etasar), parkeringsplassar og leikeareal i felt B3 i områdeplan for Stranda sentrum. Totalt 11 leilegheiter med universell utforming og heis.	Merknader:
---	------------

2. Planstatus

Plan:	Føremål:	Ikrafttredingsdato:
- Stranda sentrum ny PlanID 2011001	- Boligbebyggelse – frittliggande	- 09.11.2011
- Kommunplanen sin arealdel Stranda kommune Plan ID 2019014	- småhusbebyggelse. ABFS_ - Ras_ og skredfare H_310_3	- 23.26.2021

- Fylkes(del)plan
- Kommuneplanens arealdel/Kommunedelplan
- Reguleringsplan
 - Områdeplan
 - Detaljreguleringsplan
- Bebygningssplan
- Andre planer/vedtak
- Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:
 -

- Planforslaget vil samsvare med overordna plan.
- Planforslaget vil delvis samsvare med overordna plan.
- Planforslaget vil ikkje samsvare med overordna plan.

Merknader: Areal står som boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse B3 med maks BYA 30% me gesimshøgde på 6 m. og mønehøgde på 9 m. Arealformål må endre og derfor planforslaget vil delvis samsvare med eksisterende reguleringsplan. Overordna plan i området er kommuneplanens arealdel Pan ID 2019014.

Konsekvensutgreiing:

- Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing.
- Forslag til planprogram sendes på høyring parallelt med varsel om oppstart.

Merknader: Vurdert som ikkje KU-pliktig.

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Barn og planlegging
- Riks- og fylkesveier
- Verna vassdrag
- Arealbruk i flystøysoner
- Andre:

Merknader: Gjeldande kommuneplan og reguleringsplan. Hensynssone for ras- og skredfare (H_310_3).

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområdet

- Kommunale vedtekter

- Kommunale retningslinjer/ målsetjingar

Merknader: Gjeldande kommuneplan og reguleringsplan. Hensynssone for ras- og skredfare (H_310_3).

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel | |
|---|--|

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:2. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.3. Kart med avmerket planavgrensning4. Brev til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.5. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutgreiast). <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med malar for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste</p> | <p>Merknader: Forslagsstiller varslar oppstart med brev til grunneigarar, offentlege etatar og kunngjering i avis.</p> |
|---|--|

5. Informasjon og medverking i skissefasen

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Informasjonsmøte | Merknader: Varsel til naboar og gjenbuuar, offentlege organ. Kunngjering i avis. |
| <input type="checkbox"/> Andre informasjonstiltak | |

6. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Forhold som bør tas spesielt omsyn til i forbindelse med planarbeidet:

- | | |
|--|---|
| 1. Landskap | |
| 2. Estetikk og byggeskikk (fjernverking, fortetningspotensiale, bebyggelsesmønster, formspråk, sol-/skyggeforhold) | Prosjekte burde tilpasse med sentrusnær bebyggelse. |
| 3. Universell utforming | Ja |

4. Miljøfaglege forhold (luftforurensning, støy)	
5. Sosial infrastruktur	
6. Teknisk infrastruktur	
7. Trafikkforhold	
8. Risiko og sårbarhet	
9. Natur og ressursgrunnlag	
10. Barns interesser	Ja
11. Verneinteresser	
12. Stadutvikling	

7. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieill

<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart 2. Reguleringsføresegn 3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato for to aviser 4. Kopi av varslingsbrev 5. Kopi av varslingslisten 6. Kopi av innkomne fråsegn ved oppstart 7. Forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene <p><input type="checkbox"/> Utfylt sjekklister for planfaglige tema</p> <p><input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov / tilleggsrapport</p> <p><input type="checkbox"/> Berekningsgrunnlag for gebyr</p>	<p>Merknader:</p>
---	-------------------

8. Kart

Grunnkart

Kommunen kan levere digitalt grunnkart.

Merknader:

<input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålingar. <input type="checkbox"/> Det anbefalast oppmåling av planområdets yttergrenser.	
Plankart	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget leverast digital i SOSI-standard. <input checked="" type="checkbox"/> Digital framstilling skal godkjennast av kommunen før planforslaget kan reknast som komplett	Merknader:

9. Gjennomføring

Kommunaltekniske anlegg

<input type="checkbox"/> Krav om godkjente tekniske planer (veg, vatn og avløp) <input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan <input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Merknader:
Aktuelle rekkjefølgekrav •	Merknader:
Utbyggingsavtale	
<input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Merknader:

10. Kommunens foreløpige vurderingar og føringar

- Anbefaler oppstart av planarbeid
 Anbefaler ikkje oppstart av planarbeidet
 Anbefaler at reguleringsformålet fremjast som ei § 30 sak

Merknader:

11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid frå komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 veker.
- Forslagsstillars planlagde dato for varslings: januar 2026
- Forslagsstillars planlagde dato for oversending av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: haust 2026
- Førstegangsvedtak antas å bli fattet ____ uker etter komplett søknad er mottatt.
- Endelig planvedtak antas å bli fattet ____ uker etter komplett søknad er mottatt.
- Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn.
- Det skal utarbeides en egen avtale for samarbeidet om planen mellom forslagstiller og kommunen.

Saken er prioritert

12. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Merknader:

Fakturaadresse: Øyna 13, 6200 STRANDA

13. Stadfestingar

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysningar og planfaglege forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet vert avholdt. Planfaglege tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar.

Konklusjonane er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den seinare saksbehandlinga. Det tas forbehold om endringar i rammebetingelser, i kommunens rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protester frå beboerorganisasjonar, krav frå offentlege myndigheiter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdrifta for prosjektet.

Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottatt i henhold til avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter ein periode avslutte saken.

Sted, dato: Stranda kommune rådhuset, 09.12.2025

For kommunen: Gabriela Habostad

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar:



Stranda kommune

Næring og teknisk

Saksbehandlar: Gabriela Habostad

Melding om vedtak

Proess As
Nybøbakken 2
6011 Ålesund

Vår ref.:
25/2006

Dykkar ref.:

Arkiv:
GBN-53/309

Dato:
20.01.2026

Vedtaksbrev - Oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Rådhusgata 12

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

19.01.2026 FAST UTVAL FOR PLANSAKER 002/26

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 vert det godkjent oppstart av detaljregulering for Rådhusgata 12, gnr/bnr 53/309, PlanID 2025008, i samsvar med planinitiativ datert 19.11.2025 og referat frå oppstartsmøte 09.12.2025.

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i tråd med krav i plan- og bygningslova § 12-8.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dato brevet er motteke. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Eventuell klage skal sendast skriftleg til det organet som har fatta vedtaket. Ver vennleg å oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar ein ønskjer, og dei grunnar du vil oppgje for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, vert du beden om å oppgje når denne meldinga kom fram.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Gabriela Habostad
Planleggar

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

Saksbehandlar: Gabriela Habostad

Arkivsak: 25/2006

Styre, råd, utval:	Møte dato:	Saknr.:
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	19.01.2026	002/26

Oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Rådhusgata 12

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 vert det godkjent oppstart av detaljregulering for Rådhusgata 12, gnr/bnr 53/309, PlanID 2025008, i samsvar med planinitiativ datert 19.11.2025 og referat frå oppstartsmøte 09.12.2025.

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i tråd med krav i plan- og bygningslova § 12-8.

19.01.2026 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling

Vedtak samrøystes

PLA - 002/26 Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 vert det godkjent oppstart av detaljregulering for Rådhusgata 12, gnr/bnr 53/309, PlanID 2025008, i samsvar med planinitiativ datert 19.11.2025 og referat frå oppstartsmøte 09.12.2025.

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i tråd med krav i plan- og bygningslova § 12-8.

Bakgrunn

Stranda kommune har mottatt planinitiativ datert 19.11.2025 frå Rådhusgata 12 AS med forslag om detaljregulering for eigedom gnr/bnr 53/309 i Stranda sentrum. Oppstartsmøte vart halde 09.12.2025, og referat er vedlagt. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Sakutgreiing

Formål med planen

Planarbeidet skal tilrettelegge for etablering av ein boligblokk med 4 boligetasjar over parkeringsgarasje (totalt 5 etasjar), parkeringsplassar og leikeareal i felt B3 i områdeplan for Stranda sentrum. Prosjektet omfattar 11 leilegheiter med universell utforming og heis.

Gjeldande planstatus

- a. Området er regulert gjennom **Stranda sentrum ny**, PlanID 2011001, med formål **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**.
- b. Kommuneplanens arealdel (PlanID 2019014) viser området som reguleringsplanområde med hensynssone for ras- og skredfare (H_310_3).
- c. Planforslaget vil **delvis samsvare** med overordna plan og krev endring av formål til **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse**, samt justering av byggegrense og utnyttingsgrad.

Hovudpunkt frå oppstartsmøtet

- Planen vurderes **ikkje KU-pliktig**.
- Forslagsstillar varslar oppstart med brev til grunneigarar, offentlege etatar og kunngjering i avis.
- Viktige tema: estetikk og byggeskikk, universell utforming, barns interesser, ROS-analyse (ras/skredfare).
- Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Vurdering

Planinitiativet er i tråd med mål om fortetting i sentrum og effektiv arealbruk. Prosjektet gir universell utforming, heis og gode bokvalitetar. Det er ikkje registrert vesentlege negative miljø- eller samfunnsverknader. Planarbeidet vil ivareta krav til ROS og teknisk infrastruktur.

Vedlegg:

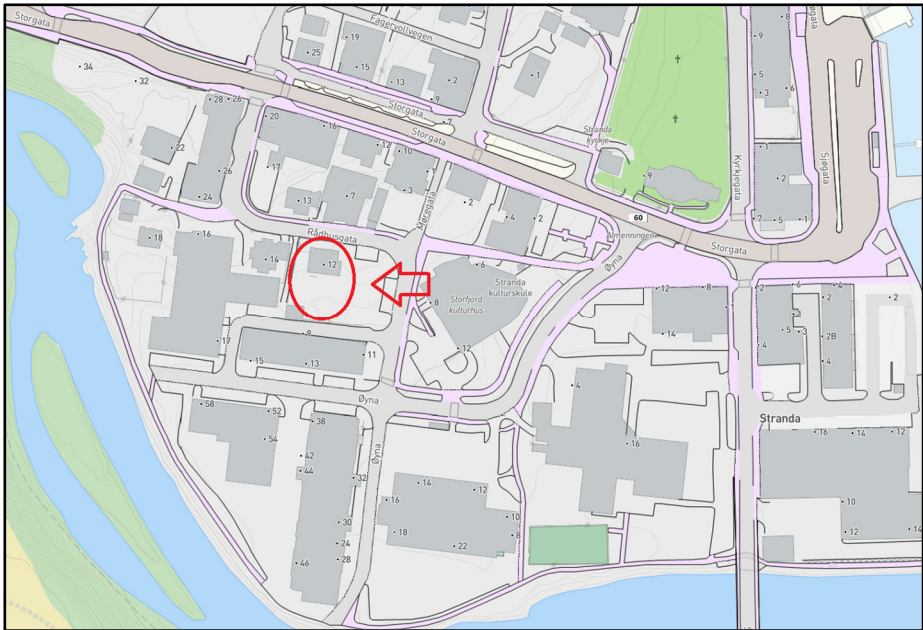
Dok.dato:	Vedlegg:	Dok.ID
17.12.2025	Anmodning om oppstartmøte - Planinitiativ - Stranda sentrum	430607
17.12.2025	25136 - VEDLEGG B - TEGNINGSPAKKE	430608
17.12.2025	25136 - VEDLEGG C - PERSPEKTIVER	430609
17.12.2025	25136 - VEDLEGG D - GJELDENE PLANKART	430610
17.12.2025	25136 - VEDLEGG E - GJELDENE PLANBESTEMMELSER	430611
17.12.2025	25136 - PLANINITIATIV RÅDHUSGATA 12 - STRANDA	430612
17.12.2025	25136 - VEDLEGG A - ILLUSTRASJONSPLAN	430613
12.01.2026	Referat frå oppstartsmøte	431504

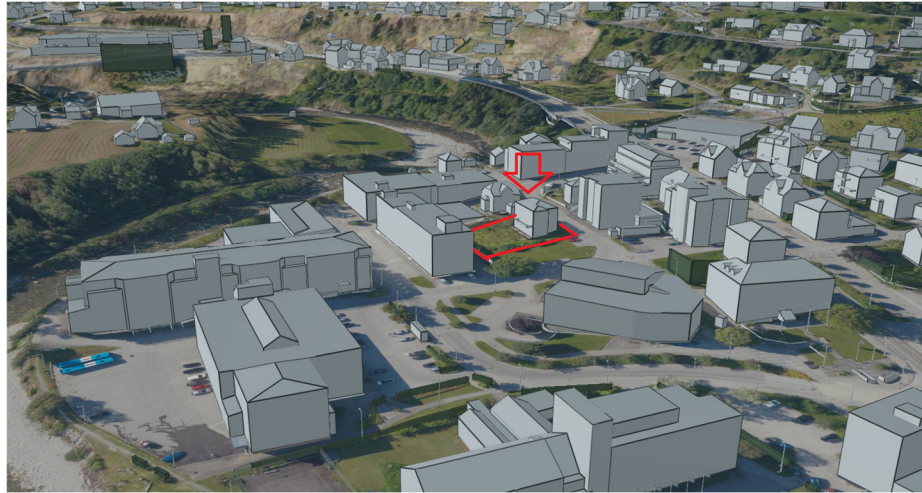
STRANDA KOMMUNE
 Planavdelingen

Ålesund: 19.11.25

PLANINITIATIV FOR RÅDHUSGATA 12, FELT B3 I OMRÅDEREGULERING FOR STRANDA SENTRUM, GBNR 53/309, STRANDA KOMMUNE

Planinitiativet omtaler premiss for videre planarbeid, med hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet før oppstart av detaljregulering.

<p>a)</p> <p>Formålet med planen</p>	<p>Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en boligblokk med 4 boligetaser, parkeringsgarasje, parkeringsplasser og lekeareal i felt B3 i områdeplan for Stranda Sentrum.</p> <p>Forslagsstiller er Rådhusgata 12 AS.</p>
<p>b)</p> <p>Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</p>	<p>Planområdet er plassert på en sentrumstomt. Nærmeste nabo i nord er et leilighetsbygg med tilsvarende høyde som er planlagt i dette prosjektet. Nærmeste nabo i sør er kommunehuset. Kommunehuset er plassert noe lavere i terrenget, men har også omtrentlig tilsvarende bygningshøyde som planlagt i denne foreslått planendringen for område B3.</p>  <p>Figur 1 Planområdets plassering er markert med rød sirkel og pil i oversiktskart for Stranda sentrum.</p>



Figur 2 Byggeområdet i dagens situasjon. Planområdet er merket med rød farge. Utsnittet viser at det eksisterer mange bygger med tilsvarende høyde i nærområdet.

c)
 Planlagt
 bebyggelse,
 anlegg og andre
 tiltak

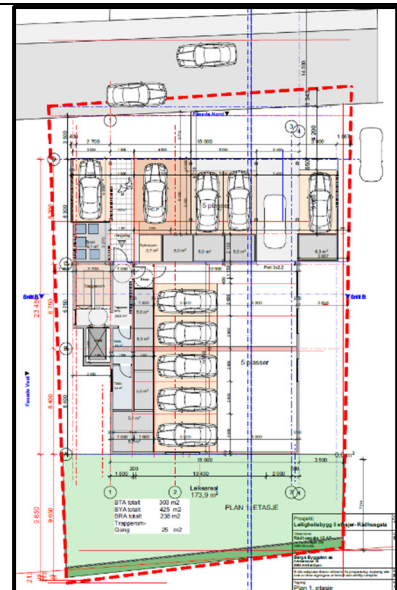
Det er planlagt en boligblokk med 4 boligetasjer over parkeringsgarasje, dvs. en bygning med totalt 5 etasjer.

I første etasje (gatenivå) er det planlagt oppstillingsplass for 10 biler. I tillegg er det planlagt 2 p-plasser på terreng på den eksisterende p-plassen like nordøst for bygget.

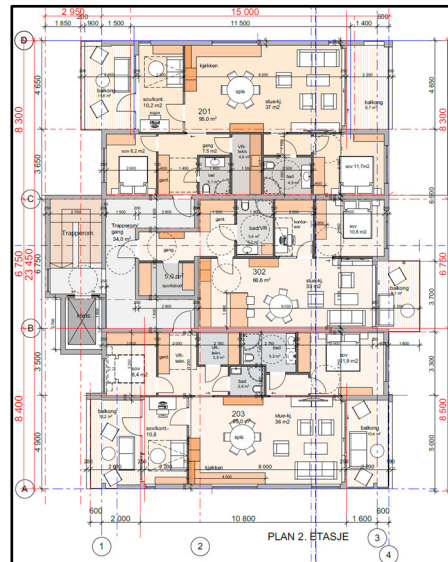
I 2. – 4. etasje er det planlagt 3 leiligheter pr etasje. I 5. etasje er det planlagt 2 leiligheter. Totalt 11 leiligheter.

Leilighetene er planlagt som gjennomgående, og alle har utsikt mot vest og øst. Dette sikrer gode lysforhold, god utsikt og gode bokvaliteter for alle boenheter.

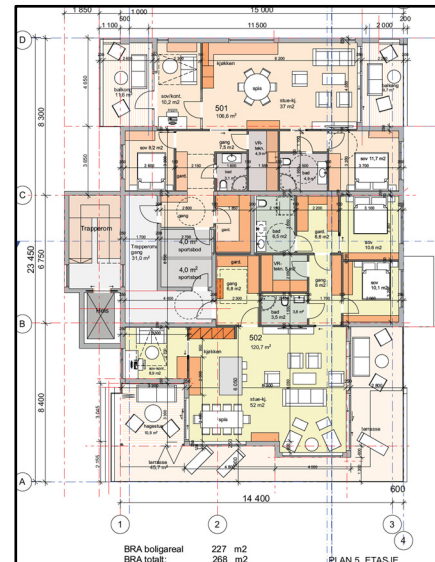
Det er planlagt heis, og med dette vil alle boenhetene være tilrettelagt som tilgjengelige boenheter, noe som blir svært verdifullt for kommunen, spesielt med hensyn til den forventede eldrebølgen.



Figur 3 – 1. etasje: Parkeringsgarasje og lekeplass. (Arkitekt: Berge Byggplan AS)



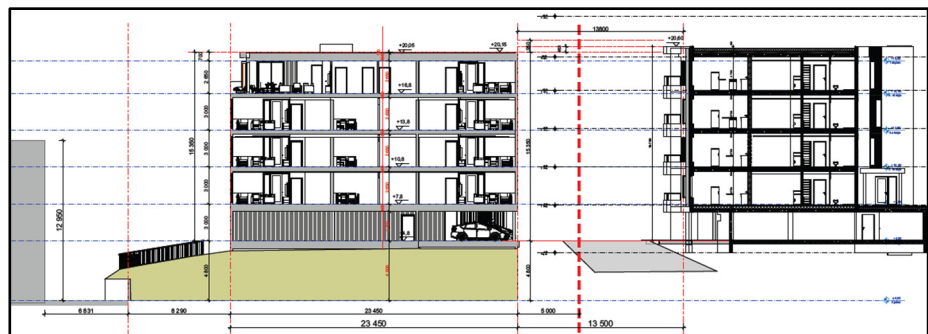
Figur 4 – Planløsning 2. – 4. etasje (3 leiligheter.) (Arkitekt: Berge Byggplan AS)



Figur 5 – Planløsning 5. etasje (2 leiligheter)

d)
Utbyggingsvolum
og byggehøyder

1. etasje (parkeringsetasjen) for det planlagte bygget blir plassert på gatenivå. Det samme gjelder for lekearealet på sørsiden av bygget.



Figur 6 - Snitt gjennom planlagt bygg viser at planlagte høyder for den nye boligblokken vil være omtrent lik eller noe lavere enn nærmeste bygg i nord.

Byggets totale høyde målt fra terreng til gesims er planlagt til ca 15.4 meter. Slik snitt over angir vil planlagt bygg i felt B3 dermed ha makshøyde ift. kote noe lavere enn nærmeste bygg plassert rett nord for planområdet (i området B/F/K9). Kommunehuset i sør (felt TA1) er pr. i dag bebygget med 4 etasjer pluss et takoppbygg, og en beregnet høyde på ca. 13 m. Maks tillatte gesimshøyde er dog 15 meter for felt TA1 slik angitt i gjeldende områdeplan, altså omtrentlig lik planlagt bygg i felt B3.



Figur 7 - 3D visualisering av planlagt boligblokk, sett fra sørøst. På sørsiden av bygget er det planlagt lekeplass. (Arkitekt: Berge Byggplan AS)



Figur 8 - 3D visualisering av planlagt boligblokk, sett fra nordøst. (Arkitekt: Berge Byggplan AS)



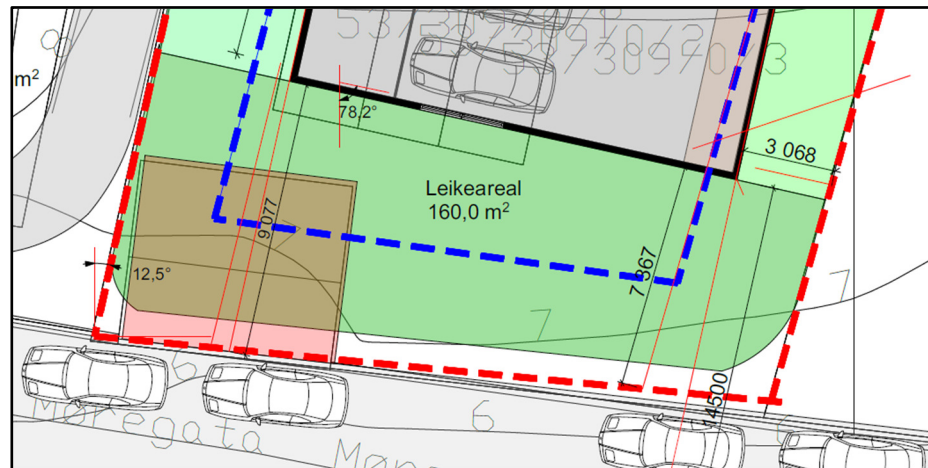
Figur 9 - 3D visualisering av planlagt boligblokk, sett fra nordvest. (Arkitekt: Berge Byggplan AS)

<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.</p>	<p>Det planlagte prosjektet er et kompakt leilighetsbygg i fem etasjer med tydelig, gjentagende struktur og varierte boligtyper. Vertikal kjerne med heis og trapperom betjener alle plan, og sportsboder/tekniske rom er plassert sentralt for enkel og universell adkomst. 1. etasje rommer inngangsparti, tekniske arealer og renovasjon, med effektiv logistikk og god skjerming mot boligsonene over.</p> <p>Planløsningene legger opp til gode, private uteplasser: hver etasje har balkonger mot flere fasader, og toppetasjen har utvidede terrassearealer, noe som gir gode lysforhold og fleksibel bruk gjennom året. Fasader har inntrukne balkongsoner, fasader i vedlikeholdsfrie materialer og vinduer. Materialvalget er robust og vedlikeholdsvennlig, med rekkverk i glass, noe som gir godt lys og transparens.</p> <p>Utearealene omfatter et sørvendt, skjermet felles leikeareal på ca. 160 m² med adkomst fra gangveg, som gir gode oppholds- og møteplasser for beboere. Det er planlagt biladkomst fra Rådhusgata til carport og garasje. De foreløpige skissene viser også sykkelparkering ved hovedinngangen — enkelt tilgjengelig for korte, daglige reiser.</p> <p>Prosjektet tilrettelegger for god miljømessig kvalitet gjennom kompakt volum med liten ytterflate pr. m² BRA, samt ryddige tekniske føringer: hver leilighet har avsatt VR/tekn.-rom som gir grunnlag for energieffektiv og balansert ventilasjon per boenhet. Balkonger og terrasser prosjekteres med fall og sluk, som ivaretar lokal overvannshåndtering og reduserer fuktrisiko. Samlet gir dette lav driftsbelastning og robusthet over tid.</p> <p>Plan, materialbruk og tekniske løsninger viser et boligprosjekt med høy funksjonalitet, gode dagslys- og uteoppholdsforhold og et moderat klimagassavtrykk per bruksareal — tilpasset nærområdet ved Rådhusgata, hvor beboerne vil kunne nå butikker og fasiliteter ellers til fots.</p>
<p>f)</p> <p>Tiltakets virkning på, og til-pasning til, landskap og om-givelser</p>	<p>Mot vest er bygget plassert med minimumsavstand på ca. 1.4 meter til eks. gangveg. Mellom eiendommen og naboeiendommen i vest strekker det seg en etablert gangveg, som bidrar til at avstand mot nabobygg ivaretas med ca. 10 meter. Planlagt avstand til Rådhusgata i nord er på det minste ca. 3.5 meter, og plasseringen medfører at avstand til nabobygg i nord blir ca. 14 meter. Evt. brannkrav til bygninger på naboeiendommer tas naturligvis i omsøkt prosjekt.</p>

I sørlig del av eiendommen er det planlagt etablert en lekeplass med arealstørrelse ca. 160 m². Terrenget heller mot sør, og ender i en etablert/ eksisterende støttemur mellom Møregata og eksisterende hage/terreng. En ser for seg å videreføre denne løsningen, der lekeplassen kan etableres på ett noe lavere nivå (pga. at terreng faller langs østlig fasade fra nord mot sør) enn hovedinngangen. En vil tilrettelegge for universell tilkomst og mulighet for universell tilgjengelighet for deler av lekeplassen.



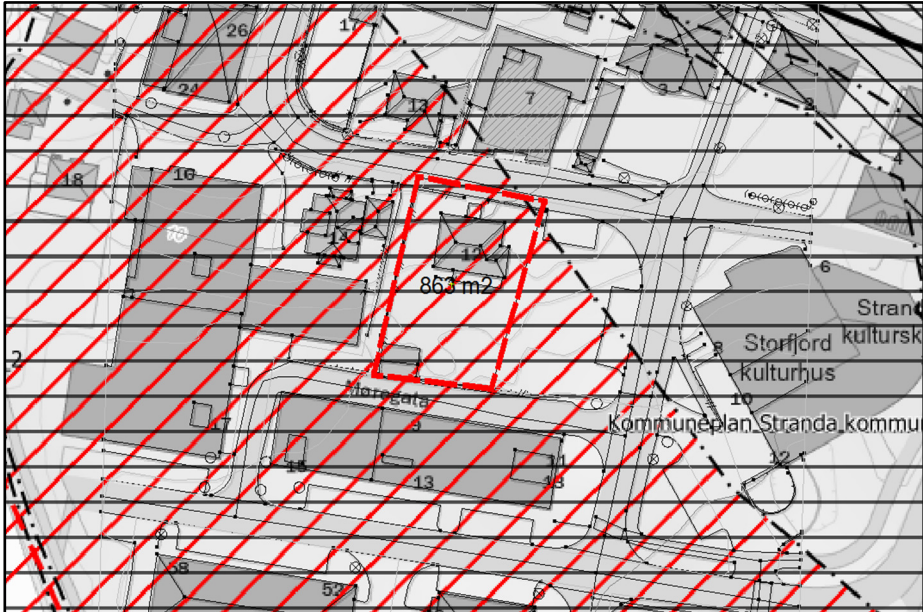
Figur 10 – Illustrasjonsplanen viser byggets plassering på eiendommen (Berge Byggplan AS), avstand til gangveg i vest, og avstand til Rådhusgata i nord.



Leikeplassen på tomta er plassert mellom eksisterende og planlagt bebyggelse, og vil, som en direkte konsekvens, ha begrenset sol på vår- og høstjevndøgn. Sol- og skyggeberegningen viser at store deler av arealet blir skyggebelagt rundt kl. 15 på vår og høstjevndøgn. Dette vurderes likevel som akseptabelt av tre hovedgrunner; *for det første* er jevndøgn en konservativ test med lav solhøyde i en overgangssesong, hvor utebruken typisk er lavere. Solhøyden øker raskt fra slutten av mars, slik at perioden april–september gir vesentlig bedre solinnfall på ettermiddagstid - nettopp når leikeplassen brukes mest. *For det andre* er kvaliteten i brukstida viktigere enn teoretisk antall soltimer: gode solforhold i varme måneder gir høy faktisk bruksverdi selv om enkelte vår-/høstdager har skygge. *For det tredje* ligger prosjektet sentralt ved Rådhusgata, med nærhet til fortau, gangforbindelser og øvrige offentlige utearealer som kan supplere lek og uteopphold i vår- og høstsesongen.

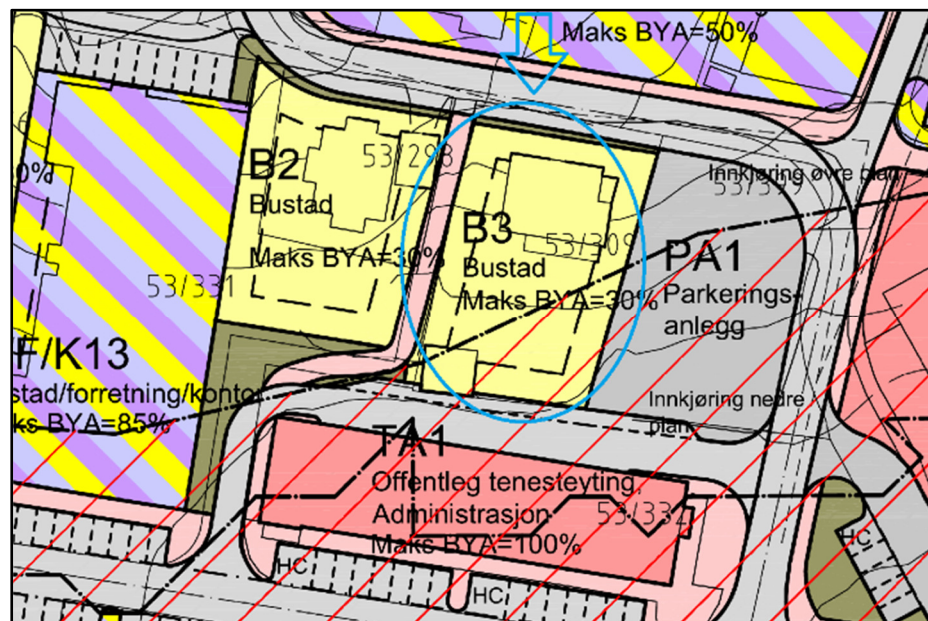
Prosjektet sikrer et funksjonelt og tilgjengelig uteareal på ca. 160 m² med universell gangadkomst. Arealet er lett tilgjengelig for daglig bruk og kan utformes for godt mikroklima (le for vind, lyse dekker, benker med varmelagring), slik at oppholdskvaliteten blir svært god i perioden april–september.

Planområdets plassering i sentrum, gir betydelige by- og miljøgevinster som veier opp for skyggeulempen i overgangssesongen. Korte avstander til butikker og andre gjøremål reduserer behovet for bil, og det er enkelt å variere mellom egen tomt og nærliggende, solrike offentlige arealer gjennom året. Prosjektet legger til rette for miljøvennlige reisemidler gjennom sykkelparkering ved inngang, og har en begrenset, effektiv bilparkering-løsning med oppmerkede plasser på egen grunn (i tillegg til reserverte p-plasser på naboarealet). Dette bidrar til lavt arealforbruk, enkel drift og god trafikkhåndtering på tomta.

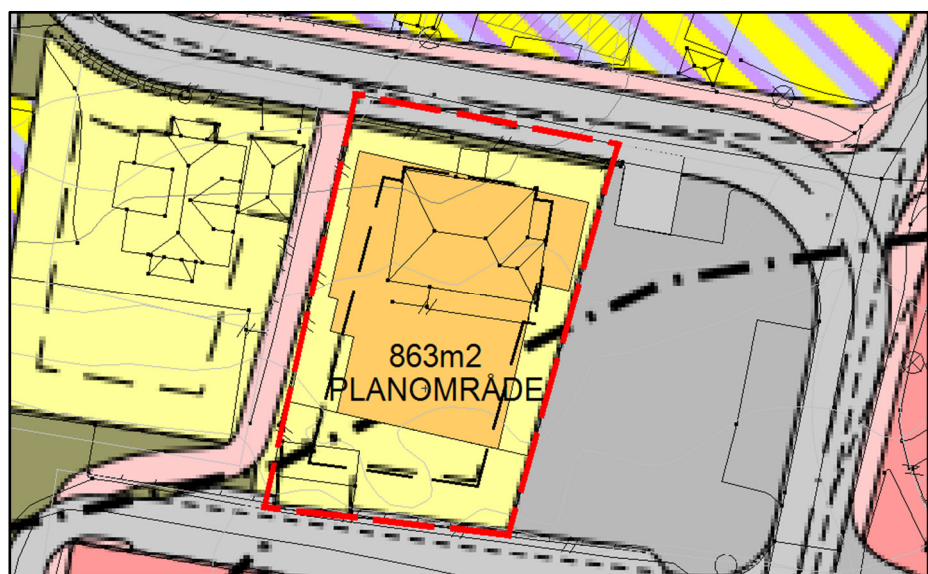
	<p>Siden hovedbrukstiden for utearealene (april–september) har akseptable og gode solforhold, og prosjektet samtidig leverer tydelige fordeler ved sentral lokalisering - kort hverdagslogistikk, god tilgjengelighet til gang/sykel/kollektiv og tilgang til supplerende offentlige utearealer, anses skygge på vår- og høstjevndøgn som faglig forsvarlig og samlet sett akseptabelt.</p>
<p>g)</p> <p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Planområdet er plassert i et område som i kommuneplanen er definert uten farge innenfor en detaljeringssone (Hensynssone 2011001) med formål «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». I tillegg har planområdet faresone (H_310_3) Ras- og skredfare.</p>  <p><i>Figur 11 - Utklipp av kommuneplanen. Planområdet avmerket med rød stiple linje.</i></p> <p>Planområdet er plassert innenfor reguleringsplan «Stranda sentrum ny» fra 09.11.2011, planID 2011001. Gjeldende planformål er Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, felt B3.</p> <p>Det er intensjon om å endre planformål, byggegrense og tillatt utnyttelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggeområdet endres fra formål Boligbebyggelse-frittliggende-småhusbebyggelse til Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse. • Det reguleres inn lekeplass. Endelig arealstørrelse blir avklart i planarbeidet. Deler av det totale arealet på 188 m² vil utgjøre en skråning, slik at det er sannsynlig at det effektive lekearealet vil utgjøre ca 160 m². Krav til arealstørrelse for lekeareal i gjeldende

plan er 15 m² pr boenhet. For de planlagte 11 boenhetene vil kravet være 165 m², og vil sannsynligvis kunne ivaretas i samsvar med gjeldende plan.

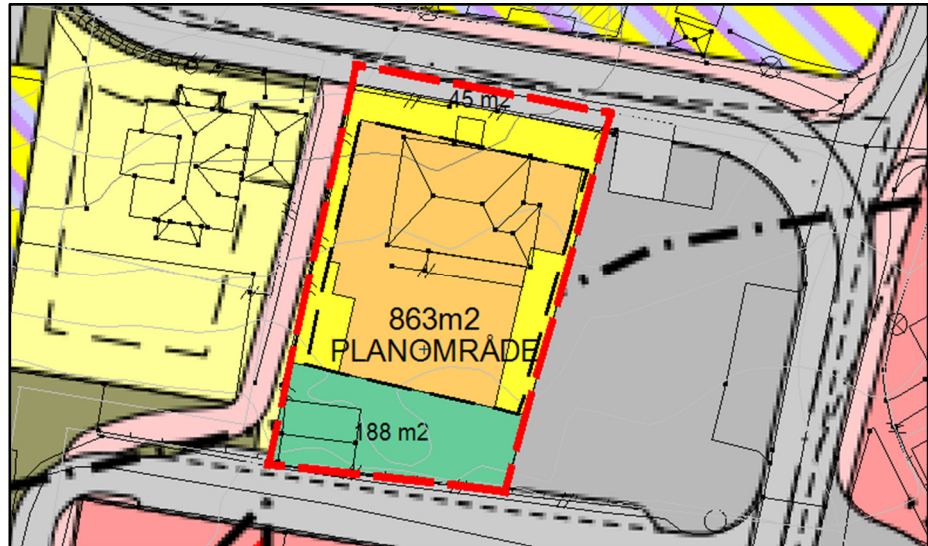
- Regulert byggegrense endres slik at den gir rom for det planlagte bygget.
- Tillatt utnyttelse endres fra 30 % BYA til ca. 70 % BYA dersom leikeareal ikke blir del av beregningsgrunnlaget, eller ca. 50% dersom leikearealet er med i beregninggrunnlaget.



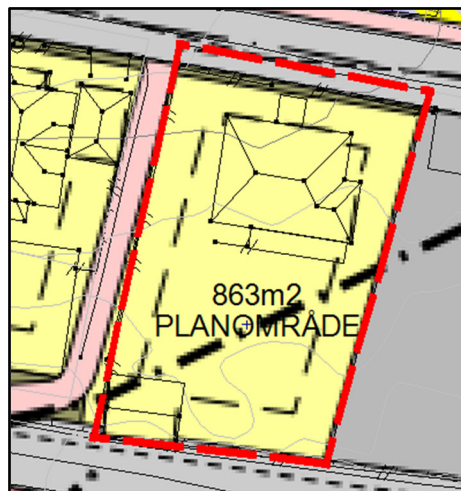
Figur 12 - Utklipp fra gjeldende reguleringsplan. Planområdet merket med lys blå ring og pil.



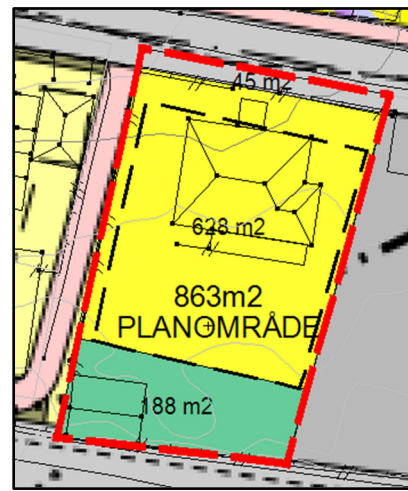
Figur 13 - Planlagt bygg i gjeldende plankart. Planlagt bygg er illustrert med oransje farge.



Figur 14 - Planlagt bygg i plankartet slik det vil bli endret. Planlagt bygg er illustrert med oransje farge.



Figur 15 - Gjeldende plankart

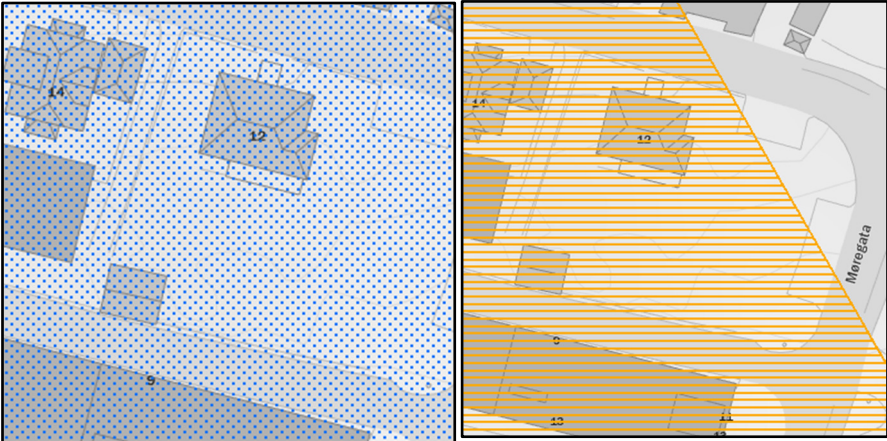


Figur 16 - Plankart etter endring

h)
 Vesentlige
 interesser som
 berøres av
 planarbeidet

Ingen kjente. Krav til bygningen som følge av endring av byggegrense, vil bli ivaretatt av teknisk forskrift og gjeldende brannkrav. Det er ingen registreringer knyttet til kulturminner/arkeologi, rødlistede arter, naturtyper eller kulturlandskap, forurensing eller vegtrafikkstøy.

Fartsgrense på Rådhusgata er oppgitt i SVV`s Vegkart (database) til 50 km/t, men gatelengde tilsier at fartsgrense i praksis er lavere. Fartsgrense på Storgata (fv60) er 40 km/t, og trafikkmengde er oppgitt til 1600 og 10 % andel lange kjøretøy. Med grunnlag i hovedvegens oppgitte

	<p>ÅDT, som også tjener som gjennomkjørings veg til ferge, antas det at lokale veger har en lav ÅDT.</p>
<p>i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planområdet er påvirket av aktsomhetskart for kvikkleireskred, et kart som viser hvor det er mulighet for at det finnes kvikkleire i grunnen. • Området er påvirket av skredfaresone 1:5000, dvs. sikkerhetsklasse S3. 3. Sikkerhetsklasse S3 omfatter for eksempel byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter. Det må i planarbeidet vurderes om det er nødvendig med tiltak for å kunne etablere mer enn 10 boenheter. • Området er ikke påvirket av faresone for store fjellskred, eller av aktsomhetsone for flomfare. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><i>Figur 15 - Aktsomhetsone for kvikkleireskred til venstre (planområdet er påvirket), Faresone for skred 1:5000 til høyre (Planområdet er påvirket).</i></p>
<p>j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, evt. andre. Avklares nærmere i oppstartsmøte.</p>

<p>k)</p> <p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunn-eiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Varsel om oppstart vil bli sent til grunneiere, naboer og gjenboere. I tillegg vil oppstart bli kunngjort i en avis.</p>
<p>l)</p> <p>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Den forestående planendringen innebærer endring av et eksisterende boligområde fra frittliggende småhusbebyggelse til blokkbebyggelse. KU-plikt skal ved detaljregulering vurderes i forhold til følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dersom viktige verdier kan bli påvirket av tiltaket. 2) Dersom planen legger til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. <p>Vår vurdering i forhold til KU-plikt for denne planen er som følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Det er ikke registrert eller vurdert viktige verdier som blir påvirket negativt av tiltaket. 2) Vedr. type bebyggelse: Planen vil legge til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det er derfor foretatt en nærmere vurdering: <p>Planforslaget åpner for blokkbebyggelse på et areal som i gjeldende regulering er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Området ligger i kommunens tettste sentrumssone, midt mellom kommunehuset og eksisterende boligblokker. Planendringen vurderes å være i tråd med overordnede mål om fortetting og arealeffektiv arealbruk i sentrum, og medfører ikke vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn som tilsier krav om konsekvensutredning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området inngår i etablert bystruktur med sentrumsfunksjoner og flerboligbebyggelse i umiddelbar nærhet. • Foreslått formål og utnyttelse er i samsvar med intensjonene om fortetting i sentrum og støtter opp under eksisterende knutepunkt-/gang- og sykkelprioriteringer. • Arealet har ingen registrerte naturverdier, landbruksinteresser eller annen sårbar arealbruk som endres som følge av planforslaget.

Blokkbebyggelse på stedet viderefører området etablerte typologi (leilighetsbebyggelse) og gir robuste boliger og tilgjengelighetsløsninger (heis, universell utforming). Det er planlagt tilfredsstillende fellesarealer.

Høyder og volum tilpasses nabobebyggelse og viderefører sentrums karakter. Trafikkbildet i sentrum endres marginalt. Fortetting i sentrum reduserer transportbehov og legger til rette for ferdsel til fots, med sykkel og med kollektivtransport. Parkering løses på egen grunn og på naboareal.

Teknisk infrastruktur og håndtering av overvann vil bli tilrettelagt i samsvar med kommunens krav og normer. Området berører ikke registrerte kulturminner. Nærfriluftsliv, leke- og rekreasjonsverdier opprettholdes og det tilføres et nytt lekeareal på bakkeplan. Samfunnsikkerhet og ROS ivaretas i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det finnes skole, barnehage, kollektiv og fritidstilbud i nærområdet.

Planforslaget representerer en fortetting i et allerede urbanisert sentrums miljø. Virkningene er hovedsakelig positive i form av bedre arealutnyttelse, styrket grunnlag for handel og tjenester, samt redusert transportbehov. Det foreligger ikke forhold som tilsier vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn.

På bakgrunn av beliggenhet i etablert sentrum, samsvar med overordnede mål for fortetting, fravær av sårbare miljøverdier, marginal trafikkpåvirkning og håndterbare lokale effekter, vurderes planforslaget ikke å utløse krav til konsekvensutredning. Virkningene er oversiktlige og kan ivaretas gjennom ordinær reguleringsprosess med tilhørende bestemmelser og dokumentasjon (sol-/skygge, støy og ROS), og vil ikke gi vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Flyfotos:



Figur 16 - Planområdet i flyfoto – Plassering i Stranda sentrum - oversikt



Figur 17 - Planområdet i flyfoto

Ålesund, 19.11.25
proESS AS

Vedlegg:

-  25136 - VEDLEGG A - ILLUSTRASJONSPLAN
-  25136 - VEDLEGG B - TEGNINGSPAKKE
-  25136 - VEDLEGG C - PERSPEKTIVER
-  25136 - VEDLEGG D - GJELDENE PLANKART
-  25136 - VEDLEGG E - GJELDENE PLANBESTEMMELSER