

► **Planinitiativ for reguleringsendring av planid. 1524-199301 «Tafjord skule»**

Utarbeidet av: Norconsult Norge AS

Datert: 07.07.26

Forslagsstiller: Tafjord Kraft AS, Hofseth Aqua

1 Formålet med planen

I 2020 kjøpte Tafjord Kraft AS og Hofseth Aqua tidligere Tafjord skole gnr/bnr. 37/218 av Fjord kommune. Bygningen er omdøpt til Todarvoll og brukes i dag av bedriftens ansatte til arrangement, kontor, møter og trening. Gjeldende reguleringsplan for Tafjord skole ble vedtatt i 1993 og er ikke i tråd med dagens og fremtidig ønske for bruk av bygningen.

Hovedformålet med planarbeidet er å endre deler av dagens reguleringsplan og legge til rette for 7-8 hybler i vestfløyen av eksisterende bygning. En ønsker en fleksibel plan der det vil være mulig å også benytte deler av bygningen til kontor og/eller permanent bolig. Eksisterende «gymsal» med tilhørende garderober og treningsrom ønskes beholdt. Det er planlagt endringer av tilkomst og intern infrastruktur, parkering og opparbeiding av uteområder. Det er ellers ikke planlagt betydelige utvendige tiltak.

Arealformålet som er tenkt benyttet i ny plan er kombinasjonsformålet «bolig/kontor», sosikode 1804. Dette for å kunne ha flere muligheter for bruk av bygningsmassen etter hvilke behov som gjør seg gjeldende. Tafjord er en liten bygd som er sårbar for endringer i behov, om det skulle være kontorplasser, hybler for arbeidspendlere eller permanent bolig så ønsker man å kunne benytte bygningen. Dette er en forutsetning for at tiltakshaver skal investere i et slikt prosjekt og kunne drifte bygningsmassen i årene fremover.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

2.1 Plangrense

Forslag til planavgrensning følger hovedsakelig eiendomsgrensen til gnr/bnr. 37/218 og 37/226. I nordlig retning er det tatt med areal mot kommunal veg «Reitane» for å kunne tilrettelegge for ekstra tilkomst. I tillegg inkluderes avkjørsel til Dalevegen med siktlinjer og busslomme, samt deler av formålet «friområde» i gjeldende plan. Det er tatt med noe ekstra areal langs vegen som overlapper reguleringsplan for Tafjord, felt A (planID 1524-198901), for å sikre tilstrekkelig areal til veg. Det er også tatt med/ut gjenstående «fliker» av arealformål i gjeldende reguleringsplan for å få en naturlig avgrensning.



Figur 1 Foreslått planavgrensning vist over gjeldende reguleringsplan for Tafjord skole.



Figur 2 Foreslått planavgrensning vist over kommunens grunnkart og eiendomsgrenser.

2.2 Planområdet

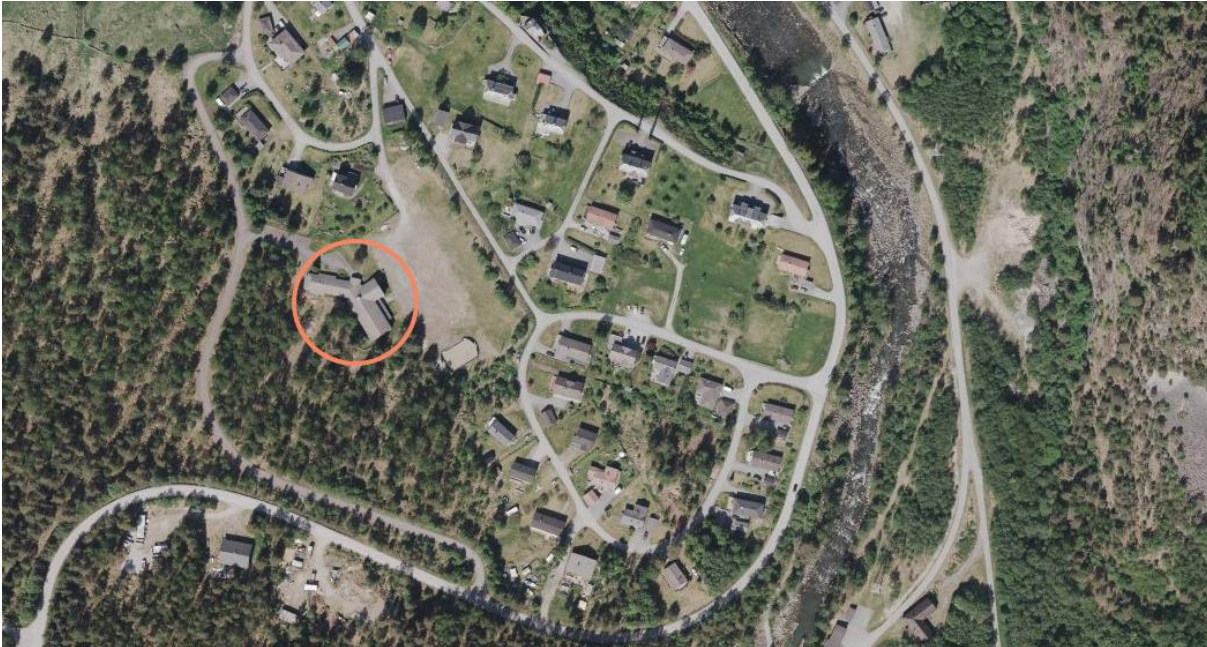
Foreslått planområde er på ca. 16,5 daa, og ligger i Tafjord i enden av et etablert boligområde.



Figur 3 Grunnkart over Tafjord. Lokalisering av planområdet vist med rød sirkel.

Innenfor planområdet står i dag den tidligere skolebygningen til Tafjord skole. Planområdet består ellers av intern infrastruktur, parkering, avkjørsel og opparbeidet lekeområder i tilknytning til den tidligere skolen/barnehagen. Mot øst ligger en grusplass med en ballbinge. Mot vest grenser planområdet til skog.

Planområdet inkluderer hele arealformålet for offentlig bebyggelse som Todarvoll er innenfor, dette for å ha muligheten til å se hele arealformålet under ett når man skal vurdere ny bruk av området i forbindelse med planarbeidene. Endelig plangrense kan omfatte et mindre område utover i prosessen om man ikke ser det nødvendig å inkludere hele arealet for offentlig bebyggelse.



Figur 4 Flyfoto av planområdet. Tidligere Tafjord skole er markert med rød sirkel.



Figur 5 Foto av Todarvoll (tidligere Tafjord skole). Vestfløyen som er planlagt ombygd til hybler er markert med rødt.

Den gamle skolebygningen (tatt i bruk i 1995) har bebygd areal på omtrent 800 kvm. Vestfløyen er i én etasje. Den resterende bygningsmassen har i tillegg sokkel og delvis loft. Bygningen inneholder kontor, møterom, lager, treningsrom, garderober og tidligere klasserom/grupperom.

2.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger i et etablert boligområde med småhus. Mot vest grenser området mot skog og slakt skrånende terreng. Omtrent 200m fra skolebygningen blir terrenget vesentlig brattere. Mot nordøst grenser planområdet til en grusplass regulert til idrettsbane, og en eksisterende ballbinge.



Figur 6 3D-illustrasjon hentet fra Kommunekart 3D. Skolebygningen ligger omtrent midt i bildet.

3 Planlagte bygninger, anlegg og andre tiltak

3.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ikke planlagt endring av bygningers høyder eller omfang. Fotavtrykket til bygget vil bli likt som i dag. Vestfløyen planlegges ombygd til 7-8 hybler med separate toalett og felles kjøkken/oppholdsrom. De er hovedsakelig tenkt brukt internt til ansatte ved tiltakshavers bedrifter, men det kan også bli aktuelt med utleie til eksterne. Resten av bygningen skal brukes slik den brukes i dag – til møterom, kontor, aktivitet og diverse arrangement.



Figur 7 Forslag til ny planløsning for vestfløyen. Dette vurderes videre i byggesøknad etterfulgt av planprosessen.

3.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

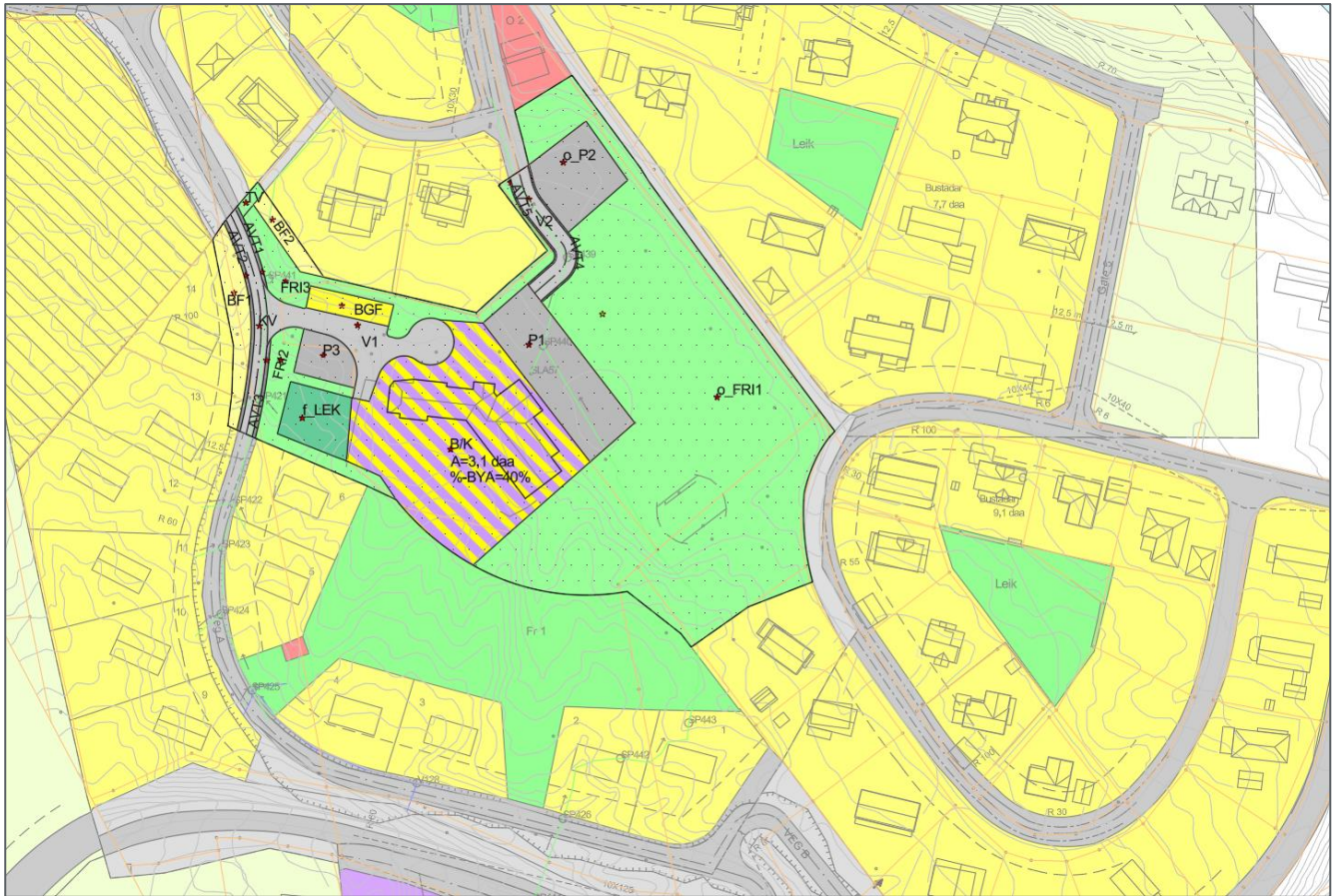
3.2.1 Funksjonell kvalitet

Utvendig er det kun planlagt mindre tiltak, som utskifting til brannvinduer. Det kan bli aktuelt å oppgradere intern infrastruktur og legge til rette for flere parkeringsplasser og garasjer/carport.

Ny tilkomst fra kommunal veg «Reitane» er ønskelig for å oppnå bedre parkeringsdekning og å kunne ha tilkomst til byggets underetasje. Fjord kommune har vedtatt å selge tilliggende areal på ca. 1000 m² til Tafford Kraft AS og Hofseth Aqua AS (gbnr. 37/226) i sak F-018/22. Dette arealet er tenkt brukt til parkeringsplass i ny plan for området (P1 i figur 8).

Det planlegges en bruk av eksisterende bygning som vil tjene flere behov, både kontor, hybler/bolig, treningsfasiliteter og eksisterende gymsal.

Bygningen har god tilkomst med universell utforming (vil også settes som krav i nye bestemmelser). Området er solrikt og planlegges med sammenhengende grøntstruktur rundt. Grøntområder planlegges forskjønnet med mulighet/krav om opparbeiding av lekeplass. Planen legger med dette til rette for en oppgradering av uteområder/grøntområder rundt «Todarvoll» som vil gi sammenhengende grøntarealer i store deler av planområdet.



Figur 9: foreløpig prinsippskisse for bruk av arealene, med eksisterende detaljreguleringer i bakgrunnen

Det kan bli aktuelt å etablere lekeplass innenfor planområdet dersom en benytter deler av bygningen til permanent boligformål. Videre planprosess må avklare bruken av boligformål og hvorvidt det skal stilles krav/rekkefølgekrav til opparbeiding av lekeplass.

4 Tiltaket sin virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

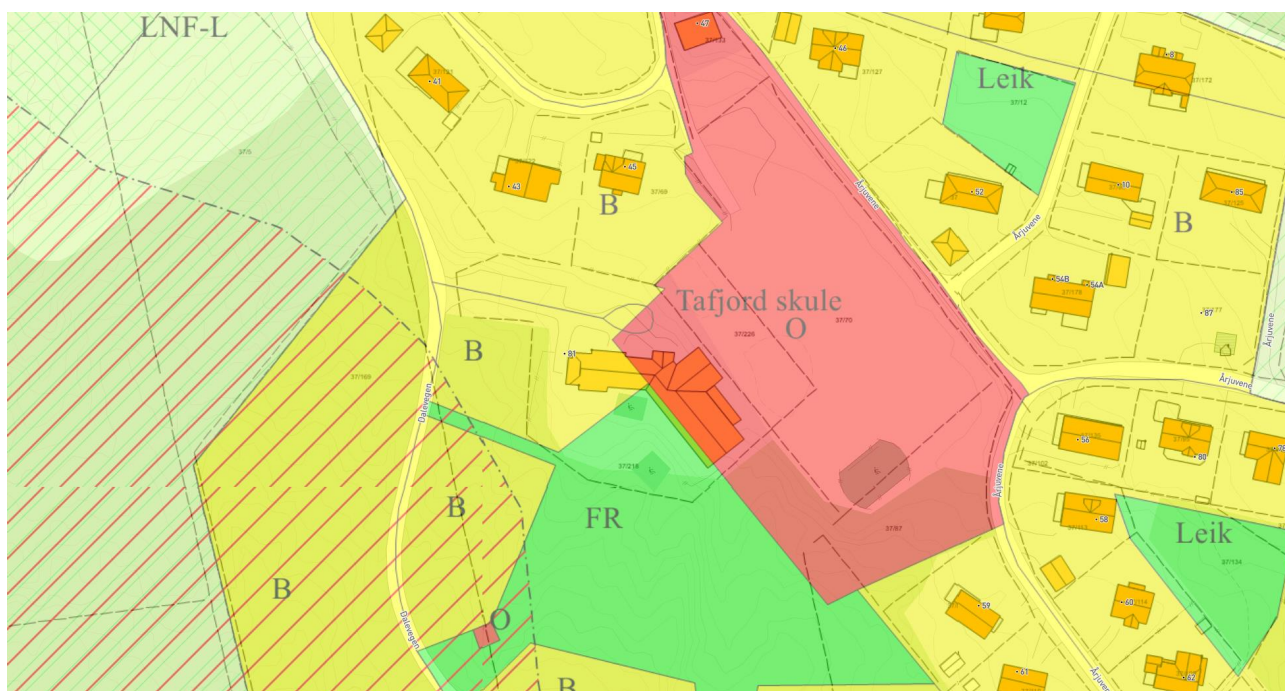
Reguleringsendringen legger ikke opp til ny bebyggelse eller større utvendige tiltak. Det er hovedsakelig ny/endret bruk som kan få virkninger på omgivelsene utenfor planområdet. Hybler kan medføre endret kjøremønster og økt trafikk sammenlignet med dagens bruk. Det foreslås derfor å utarbeide et trafikknotat som vurderer dette. Hvis man ser at endret bruk medfører økt trafikk kan det være aktuelt å gjennomføre en støyvurdering.

Reguleringsendringen har ellers som mål å legge til rette for et godt bo- og arbeidsmiljø, samtidig som interessene til naboene ivaretas. Planendringen gjenbraker og bidrar til å gi liv til et bygg som siden skolen ble lagt ned på 2000-tallet, i store perioder har stått tomt. Dette kan bidra positivt til nærmiljøet og bygda generelt.

5 Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner, områdeplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

5.1 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan for Tafjord er Kommuneplanens arealdel 2008-2020 for Norddal kommune (nå slått sammen med Stordal til Fjord kommune). Området for planendringen er avsatt til «Boligområde», «Offentlig bygning» og «Friområde».

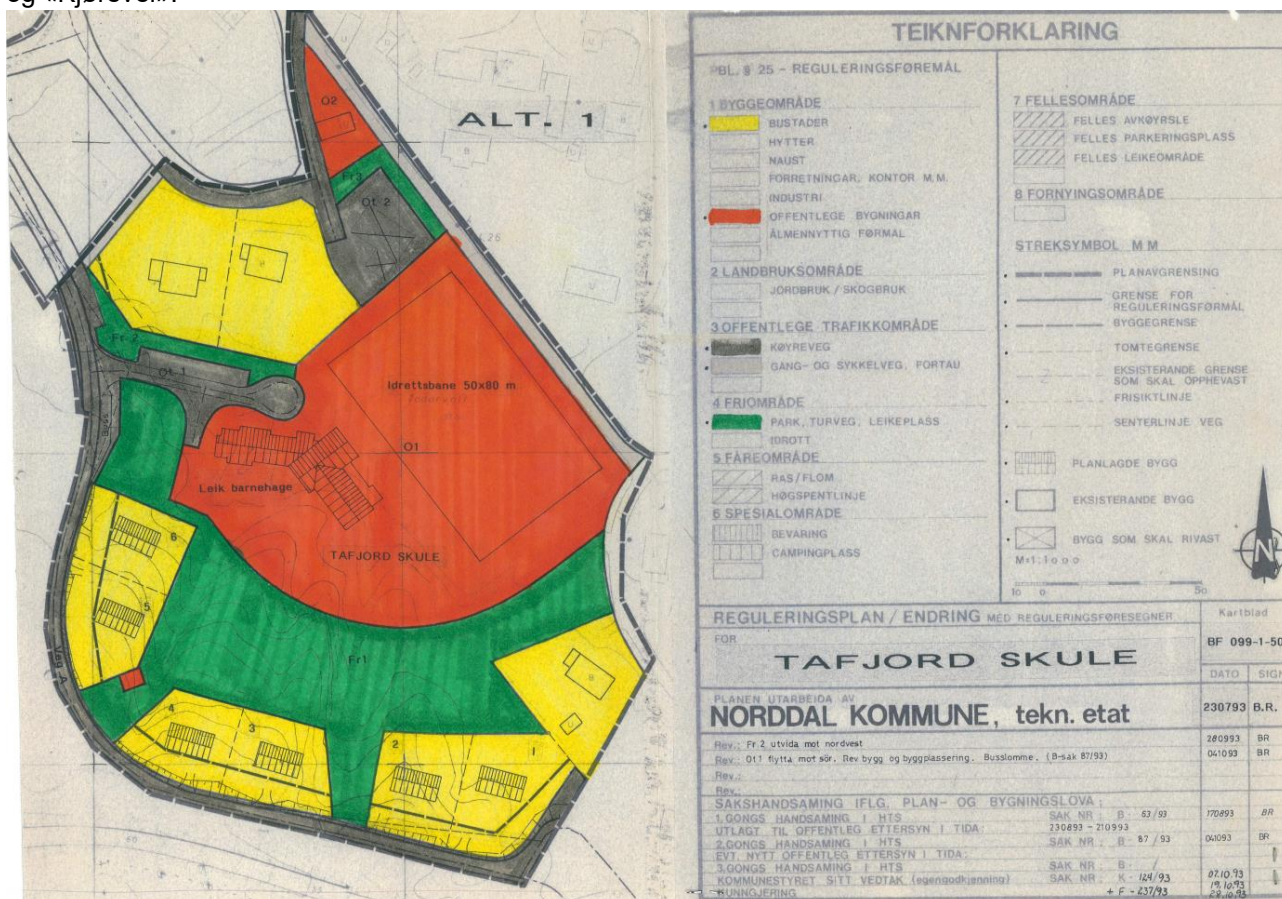


Figur 10 Utklipp fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020 for Norddal kommune.

Foreslått reguleringsendring er delvis i tråd med KPA. «Boligområde» dekker det meste av vestfløyen der det skal etableres hybler. Offentlig bygning er ikke lenger aktuelt og samsvarer ikke med dagens og framtidig bruk av bygningen.

5.2 Gjeldende reguleringsplan

Planendringen gjelder for deler av reguleringsplan for Tafford skule (1993, planID: 1524-199301). Området som omfattes av reguleringsendringen har i gjeldende plan arealformål «Offentlig bebyggelse», «Friområde» og «Kjørevei».



Figur 11 Utklipp av gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 1993.

5.3 Pågående planarbeid

Planprogram for ny kommuneplanens arealdel som dekker hele Fjord kommune etter sammenslåingen i 2020 har vært til offentlig ettersyn våren 2024. Et av målene med ny kommuneplan er å avklare naturfare for eksisterende og nye byggeområder, blant annet fareområder for kvikkleire. I utkast til ny kommuneplan er området videreført med samme formål som dagens kommuneplan. Planen er fortsatt under utarbeidelse.

Det er ellers ikke registrert annet pågående reguleringsarbeid i Tafford i kommunens kartinnsyn.

6 Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

6.1 Barn og unges interesser

Utleiehyblene er hovedsakelig tenkt til bedriftenes ansatte og det er ikke sannsynlig at det vil bo barn der. I kommuneplanens arealdel stilles det krav til at det ved etablering av boliggrupper på 5 boenheter eller mer

skal være sikret felles lekeareal (Punkt 5.1 Leikeareal i bestemmelsene). Imidlertid blir ikke hybler som har felles oppholdsrom og kjøkken regnet som enkeltenheter, lekeplasskravet slår dermed ikke inn (omtalt i møtereferat fra oppstartsmøte med kommunen). Dersom bygningen skal brukes til permanente boliger må lekeareal med tilfredsstillende standard være opparbeidet.

Det er registrert områder for lek i planområdet i tilknytning til skolebygningen, men området trenger oppgradering. I forkant av bygningen er det en stor grusplass regulert til idrettsbane og en ballbinge. Det legges opp til at ballbingen fortsatt benyttes til samme aktivitet som i dag, men blir liggende i et offentlig friområde. En ser ikke at det er realisme i at det blir etablert en idrettsbane ved ballbingen, men at området vil ha fremtidig verdi som offentlig tilgjengelig friområde, som blir en del av et sammenhengende friområde rundt Todarvoll.

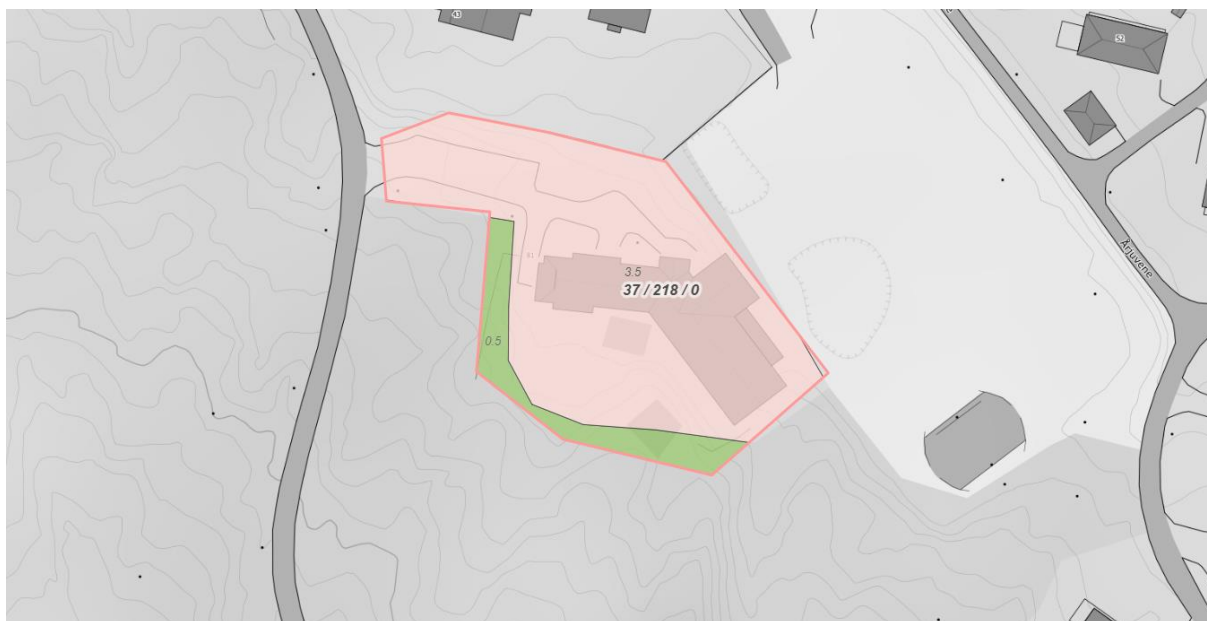
Kommunen sin representant for barn og unge har i uttale 29. november 2024 stilt seg positiv til reguleringsendringen og tiltakene som er planlagt.

6.2 Landbruk/jordvern

Det er ikke registrert dyrka jord i planområdet eller på tilgrensende areal (Kilde: Nibio gårdskart og arealbrukskart)

6.3 Naturmangfold og verneområder

Det er gjort en utsjekk av registrerte verdier gjennom Miljødirektoratets naturbase. Planområdet er bebygd og hovedsakelig registrert som bebygd i arealressurskart. 0,5 daa på eiendommen gnr/bnr. 27/218 er registrert som produktiv skog.



Figur 12 Arealressurskart (AR5) for gnr/bnr 37/218. Rosa område viser bebygd areal, grønt område viser produktiv skog.

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet.

Mot vest grenser det foreslåtte planområdet til den utvalgte naturtypen olivinskog.



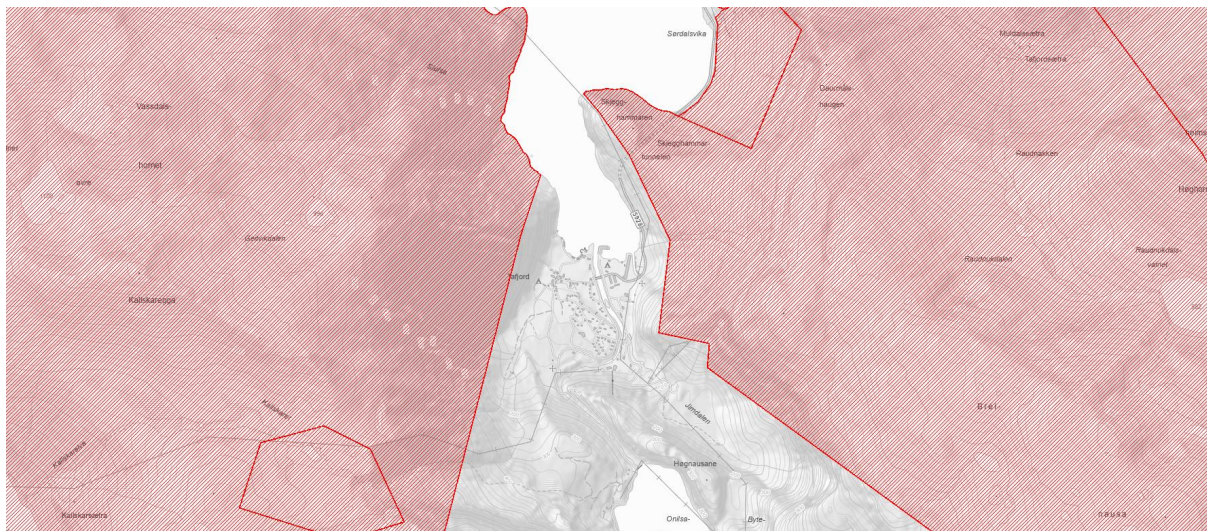
Figur 13 Kart som viser områder for utvalget naturtyper. Planområdet ligger i nærhet til naturtypen Olivinskog (gult).

Det er registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse i nærhet til planområdet, hovedsakelig i tilknytning til olivinskogen. Registrerte trua arter i nærhet er blant annet brunbukkne og nordflaggermus. Av nær trua arter er ulike sopper som vassbelteriske, mørk melsopp og furufåresopp.



Figur 14 Kart som viser registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Sirkler viser trua arter, kryss viser nær trua arter.

Det er ikke verneområder i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste verneområder er Geiranger-Herdalen landskapsvernområde og Tafjorden-Reindalen landskapsvernområde som ligger på hver sin side av bygda.

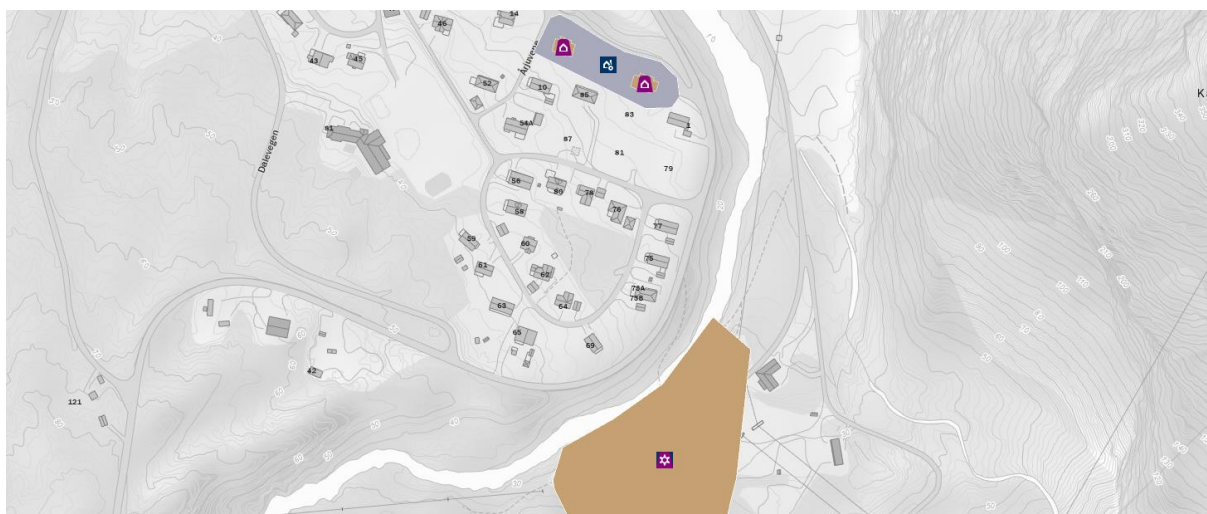


Figur 15 Landskapsvernområder markert i rødt. Geiranger-Herdalen landskapsvernområde til venstre og Tafjord-Reindalen landskapsvernområde til høyre.

Naturmangfold vil vurderes etter krav i naturmangfoldsloven som en del av planarbeidet.

6.4 Kulturminner og kulturlandskap

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Omtrent 150 meter nordøst for planområdet er det registrert tre regionalt verneverdige funksjonærboliger fra den første store kraftutbygginga på Sunnmøre. Omtrent 250m mot sørøst er det regionalt verneverdige kraftverket Tafjord I. Planendringen vil ikke berøre kulturminnene.



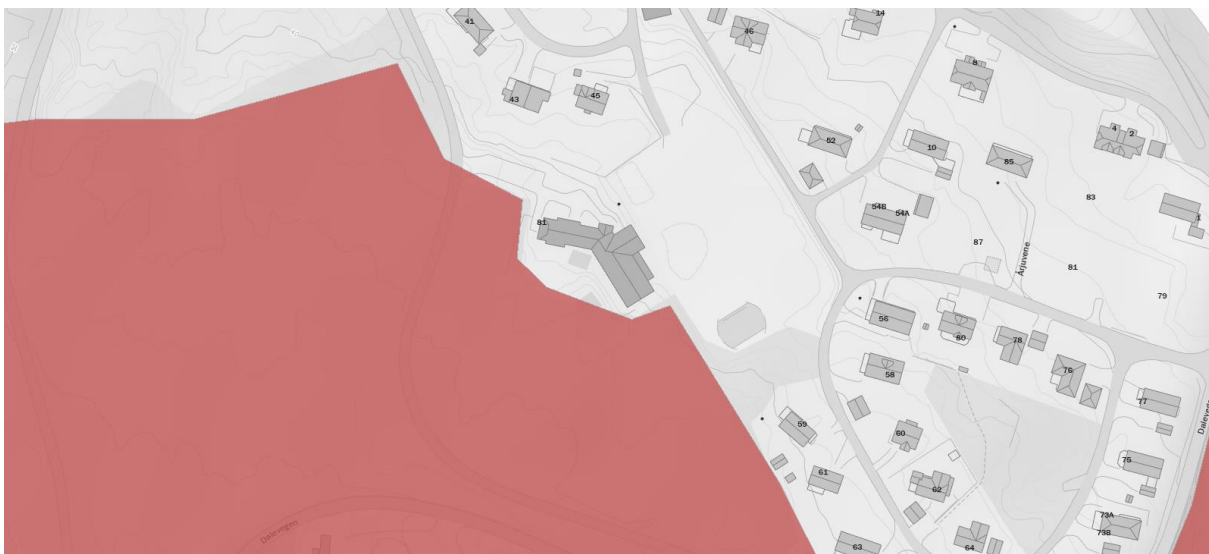
Figur 16 Kartet viser kulturminner i nærhet til planområdet. Funksjonærboliger tilknyttet kraftverkutbyggingen ca 150m sørøst for planområdet og kraftverket Tafjord I ca. 250m nordøst for planområdet. Kilde: kulturminnesok.no

6.5 **Strandsone, sjø og vassdrag**

Planområdet ligger utenfor 100-metersgrensa til sjø og vassdrag.

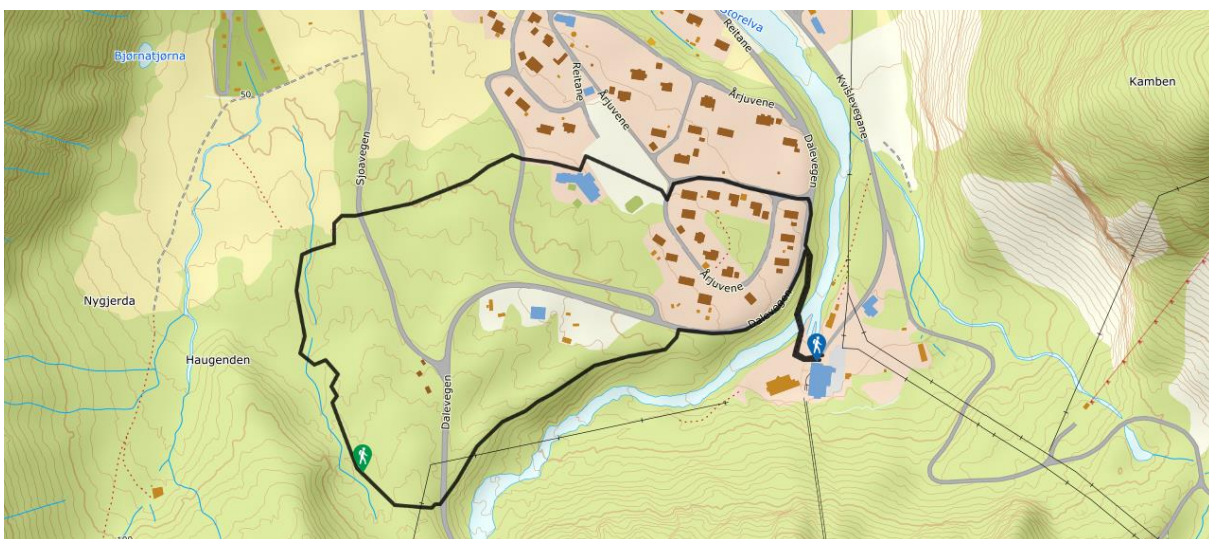
6.6 **Grøntstruktur og friluftsliv**

Planområdet berører ytterkanten av det kartlagte friluftsområdet «Trimløypa». Friluftsområdet er registrert som svært viktig nærturterreng.



Figur 17 Kartlagt friluftslivsområde markert i rødt. Kilde: kartportal.no

Det er også registrert «Morotur» (Møre og Romsdal fylkeskommune sin turdatabase) der en liten del av runden går igjennom planområdet, forbi den gamle skolebygningen.



Figur 18 Kartet viser trase for Moroturen "Trimløypa".

Virkningene på friluftsliv vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

6.7 Veg og trafikk

Foreslått planområde inkluderer avkjørsel og siktlinjer til kommunal veg Dalevegen. Det vil i forbindelse med planarbeidet bli gjennomført en trafikkvurdering som tar for seg trafikkssikkerhet, endringer i trafikkmønster som følge av endret bruk av planområdet og kapasiteten til avkjørselen.

6.8 Støy og støv/forurensning

Planområdet ligger ikke i nærhet til støyende virksomhet og det er ikke registrert støysone fra veien. Planområdet ligger i et boligområde og det er ikke grunn til å tro at det er støy over grenseverdiene i dag. Hvis trafikknøtet vurderer at det blir økt trafikk som følge av etablering av hybler, kan det bli aktuelt med en støyutredning.

7 Hvordan samfunnstryggheten skal ivaretas, gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

Se vedlagt ROS-sjekkliste.

8 Hvilke aktuelle offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel om oppstart vil sendes til berørte naboer iht. kommunens varslingsliste. Om det er særskilte interesser som må varsles kan kommunen opplyse om disse.

Aktuelle offentlige organ:

- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- NVE
- Statens vegvesen

9 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra aktuelle fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre

Medvirkningsprosess blir iht. Plan og bygningsloven i form av varsling og offentlig ettersyn.

10 Vurdering av om og hvordan planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli tatt vare på

Tiltakene som planen skal legge til rette for er ikke direkte opplistet i vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredninger og utløser ikke direkte krav om konsekvensutredning. Planens formål vurderes likevel opp mot eventuelle virkninger for miljø eller samfunn som vil kunne utløse krav om KU. Etter en innledende vurdering av berørte tema for planarbeidet kan en ikke se særskilte konflikter med naturverdier, friluftsverdier, kulturminner eller andre tema som tilsier at planen vil få vesentlige virkninger for samfunn eller miljø. Planen skal legge til rette for gjenbruk av eksisterende bygning med tilnærmet samme funksjoner som dagens bruk. Tiltaket er delvis i tråd med overordnede planer, men avvik fra gjeldende planer utløser i følge forskrift om konsekvensutredninger ikke krav til KU alene. Eksisterende bygning vil restaureres og møte krav til energieffektivisering. Det vil også legges til rette for økning i grønne arealer, noe som vil gjøre området mer robust for håndtering av klimaendringer (håndtering av økt mengde overvann anses som mest aktuelt).

Det vurderes at planarbeidet ikke utløser krav om KU, hverken etter vedlegg I eller vedlegg II. En KU vil heller ikke gi nytt/utvidet beslutningsgrunnlag utover det som allerede blir vurdert i planomtalen opp mot bl.a. naturmangfoldsloven, statlige planretningslinjer, overordnede arealplaner og ROS-tema. Planen vurderes å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

11 Vedlegg til planinitiativ

- ROS-sjekkliste
- Sjekkliste for planinitiativ – mal fra Fjord kommune
- Sosi-fil med planavgrensing

04	2026-07-07	Revidert, for godkjenning av kommunen	StMFi	ThoDyb	StMFi
03	2026-06-15	Revidert, for godkjenning av kommunen	StMFi	ThoDyb	StMFi
02	2025-01-27	For godkjennelse av myndigheter	StMFi	KriKar	StMFi
01	2024-10-11	Planinitiativ, oversendelse til kunde og kommunen.	KriKar	StMFi	StMFi
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.