

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	31.10.2018	092/18

Saksansvarleg: Rådmann Åse Elin Hole		
Saksbehandlar: Andreas Standal Eikrem	Arkiv: K2 - L13	Arkivsaknr 14/1649

Detaljregulering for Stranda feriesenter

Rådmannen si tilråding:

1. Detaljregulering for Stranda feriesenter vert lagt ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og §12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandlinga i fast utval for plansaker sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.

31.10.2018 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling

Vedtak 5 mot 1 røyst

PLA- 092/18 Vedtak:

1. Detaljregulering for Stranda feriesenter vert lagt ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og §12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandlinga i fast utval for plansaker sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.

SAKSUTGREIING

Planforslaget skal legge til rette for utviding av eksisterande campingplass på Stranda sentrum. Denne er sentralt plassert, og ei gjennomføring av planen vil gi positive ringverknadar igjennom auka kapasitet på overnatting og turisme. Ein tek også sikte på å etablere klatrevegg i fjellsida bak campingplassen for å auke attraktiviteten til området.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Stranda Feriesenter AS er motteke frå Stranda Booking AS og Claus Ous v/ ProEss AS, Ålesund.

Planforslaget som skal behandlast, består av

- plankart i målestokk 1-1000, 21.11.2017
- reguleringsføresegner datert 21.11.2017

Formålet med reguleringa

Formålet med reguleringa er å leggje til rette for utviding av eksisterande campingplass.

Eigedomshforhold

Heimelshavarar i området er Claus Ous.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i tråd med arealdelen i kommuneplanen. Området er sett av til bygging med arealformål naturområde-grønstruktur, landbruksområde, gang/sykkelveg, veg og campingplass- og kommuneplanføresegnene stiller krav om reguleringsplan.

Planforslaget medfører ei omdisponering av dyrka areal på om lag 12 dekar.

Gjeldande reguleringsplan

Den gjeldande reguleringsplanen viser at området skal nyttast til naturområde-grønstruktur, landbruksområde, gang/sykkelveg, veg og campingplass

Innkommne merknader til planoppstart

I samsvar med føresegnene i plan- og bygningslova varsla Stranda Feriesenter AS v/ Leite og Howden AS alle partar som planarbeidet påverkar, om oppstarten av planarbeidet i brev 18.12.2014 og kunngjorde det i «Sunnmøringen» avis 24.12.2014. Det kom inn 6 fråsegner totalt. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor.

Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 27.01.2015:

Det vert peika på at den gamle postvegen ligg i planområdet. Det er ikkje ynskjeleg at ny veg kjem i konflikt med denne. Vidare er det SEFRAK registrerte bygningar i området. Ein kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne, men ein ynskjer å gjennomføre ei arkeologisk registrering jamført kulturminnelova §9.

Kommentar frå forslagsstillaren:

Den gamle postvegen er pr i dag synlig kun noen meter innenfor plangrensen i nordvest. Man ser for seg at traseen har vært plassert noen meter nord for der man nå har planlagt ny veg. Selve postvegtraseen blir dermed ikke berørt av ny veg. SEFRAK registrerte bygg er vist i kartutsnitt i kap. 5.

Arkeologisk registrering er gjennomført. Det gjort funn, og det har i løpet av planarbeidet vært en dialog med Fylkeskonservatorens kontor vedr. eventuell frigivelse samt vedr. midlertidig bruk av arealene som campingarealer når arealene er båndlagt etter Kulturminneloven.

Føresegnene gjenspeiler resultatet av ovennevnte dialog. Man har i plankartet merket de båndlagte arealene som RpBo område 1 og 2, der Fylkeskonservatoren tidligere har vurdert at RpBo#1 kan tilrås å søke om løyve til inngrep uten vilkår, mens område RpBo#2 kan tilrås å søke om løyve til inngrep etter at nærmere gransking er gjennomført. Man legger også til rette for bruk av arealene som campingareal, men uten at det kan gjøres tiltak i grunnen.

Kommentar frå rådmannen:

Fråsegn er godt nok kommentert frå forslagsstillaren.

Fråsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 29.01.2015:

Mykje av planområdet ligg på fulldyrka mark, derfor er det naudsynt at ein i planarbeidet gjer greie for kva følgjer tiltaket vil få forlandbruksinteresser. Dette gjeld tap av jordressursar igjennom nedbygging av dyrka areal. I tillegg vil eventuell fragmentering av dyrka jord, drifts- og miljømessige vanskar ved drift av attverande areal, og kva fyljer det vil gi for den som driv arealet i dag. Det skal også gjerast greie for kva som finst av alternativ til å bruke dyrka jord. Dette er moment som villeggjast vekt på når Fylkesmannen skal ta stilling til reguleringsplanen. Sidan planområdet ligg delvis på dyrka mark og reguleringsplanen etter det vi kan sjå vil medføre tap av ein monaleg jordressurs, vil vi allereie no gi signal om at det kan bli aktuelt å fremje motsegn mot planen.

Kommentar frå forslagsstillaren:

Det er foretatt vurderinger av konsekvenser for det konkrete landbruksarealet. Det er foretatt vurdering av eventuelle alternativ til å bruke dyrket jord til campingplassformålet.

Kommentar frå rådmannen:

Ein kjem ofte i konflikt mellom landbruksomsyn og ynskje om utvikling. Dersom ein skal leggje til rette og utvikle Stranda feriesenter, så er der ikkje alternative areal som ein kan nytte. Ein ser at arealet er i drift igjennom utleige, og arealet er ikkje omfatta av kjerneområde landbruk.

Fråsegn frå Direktoratet for mineralforvaltning, 02.02.2015:

Ein vert gjort merksam på at grunnen i planområdet kjem inn under sand- og grusførekomst 1525.001 Hjelle, denne er klassifisert som ein lokal viktig førekomst av Noregs geologiske undersøking, NGU. Ein rår til at mineralressursen vert tatt omsyn til i planarbeidet på lik linje med landbruk og andre interesser.

Kommentar frå forslagsstillaren:

Man har tatt inn i føresegnene at fjerning av masse ikke kan utføres uten etter søknad til kommunen. Kommunen vil da ha mulighet til å vurdere søknaden i samråd med Direktoratet for miljøforvaltning.

Kommentar frå rådmannen:

Fråsegn er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Fråsegn frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, 05.01.2015:

Det vert peika på at ein må gjere ei vurdering av jord og flaumskredfare, snø og steinskredfare i samband med planarbeidet. Ein legg vidare vekt på at bekken må ha 20 meter flaumfariesone til nærmaste bygging.

Kommentar frå forslagsstillaren:

Det er foretatt skredfarevurdering. Bekken har 20 meter flomfariesone i plankartet

Kommentar frå rådmannen:

Fråsegn er godt nok kommentert frå forslagsstillaren.

Fråsegn frå Statens vegvesen, 19.01.2015:

Statens vegvesen har ut i frå sitt ansvarsområde ingen merknader til oppstart.

Kommentar frå forslagsstillaren:

Kommentar er teken til fylje.

Kommentar frå rådmannen:

Fråsegn er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Fråsegn frå Jens Arne Hagen, 02.02.2015:

Det vert peika på at der uklåre tomtegrenser på toppen av fjellhammaren, og han informera om eigarforhold på ein umarkert teig på toppen. Hagen har tatt initiativ til å få klarheit i grensene. Vidare er det ynskja at informasjon om dei planlagde aktivitetane vert sendt til naboar. Til sist vert det trekt fram at ein må utreie skredfara i området.

Kommentar frå forslagsstillaren:

Informasjonen er notert. Plandokumentene vil bli tilgjengelige for vurdering i forbindelse med offentlig høring.

Kommentar frå rådmannen:

Fråsegn er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Vurdering:

Byggjeplanane

Området er i dag ei blanding av eksisterande campingplass og jordbruksareal. Det har våre peika på i landbruksfagleg vurdering at ein alltid må sjå på alternativ til å omdisponere dyrka areal. For Stranda feriesenter er der ikkje anna eigna areal, og det aktuelle landbruksområdet ligg utnafor kjerneområde landbruk. På dette grunnlaget tilrår ein omdisponering av dyrka areal.

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor. Ein ser utfordringar med omsyn til jordvern, kulturminne og trygging av området.

Leikeplasser

Ein legg igjennom utviding av campingområdet opp til at det vert mogleg å etabelere leikeareal med god storleik. Stranda kommune vil sette ein føresetnad om at det vert opparbeida leikeplass i reguleringsføresenga.

Infrastruktur

Tilkomsten kjem frå kommunal veg, vidare er det intern veg på området.

Der renner ein bekk midt igjennom området. Det er eit alternativ å legge denne i rør, men Stranda kommune meiner ein bør unngå dette. Ein må få på plass tenelege løysingar der ein unngår å legge bekken i rør. Stranda kommune foreslår at ein her innarbeidar ei tryggingssone på fem meter for den aktuelle bekken.

Grønstruktur

Nye planar i området bør leggje opp til å bevare grøne verdiar i større grad. Planområdet legg også opp til tilgong og utnytting av friluftsansetning som tiltakshavar ynskjer å opparbeide.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Tiltaket fell ikkje inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal derfor ikkje konsekvensutgreiast.

Naturmangfaldslova

Planområdet kjem ikkje i konflikt med nokon omsynsmoment etter den informasjonen som naturbase gir.

Samla vurdering:

Jordvern og ynskje om utvikling kan fort kome i konflikt når ein arbeidar med planprosessar. På eine

sida har ein tydelege krav om å styrke jordvernet og ikkje bygge ned dyrka areal, mens ein på andre sida har eit ynskje om å utvikle områder. Administrasjonen er tydeleg på at det må vere eit politisk spørsmål å vurdere om saka er samfunnsnyttig, og at ein kan godta omdisponering av arealet. Kommunen har fleire utfordringar i dette området. Det er ein interesse motsetnad mellom omsynet til jordvernet og ynskje om utviklinga av Stranda sentrum som ein attraktiv turiststad. Vekt på Stranda Feriesenter sitt behov for utviding, og utvikling av Stranda kommune som ein attraktiv turiststad er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saka. Konsekvensen av det er at fast utval for plansaker fremjar planforslaget og legg det ut til offentleg ettersyn.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen å sende planforslaget detaljregulering Stranda Feriesenter på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg:

Dok.dato:	Vedlegg:	Dok.ID
30.11.2017	0-Stranda feriesenter - PLANBESKRIVELSE	218456
30.11.2017	0-Stranda feriesenter - PLANKART	218457
30.11.2017	0-Stranda feriesenter - FØRESEGNER	218455

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*