



STRANDA KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE FOR GNR 121 / BNR. 52 MED MINDRE TILLEGGSAREALER I ØST INNENFOR GJELDENE PLAN FOR GJØRVAHAUGANE MED OMLAND GEIRANGER



PLANBESKRIVELSE

**Ålesund 3.april 2018
Revidert 27.04.18**

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	
1.1 Eksisterende plan.....	side 4
1.2 Hovedtrekk i planforslaget.....	side 4
2. Bakgrunn	
2.1 Bakgrunn for planarbeidet.....	side 4
3. Planprosessen	
3.1 Formelle forutsetninger.....	side 4
3.2 Medvirkning.....	side 4
3.3 Varsel om oppstart.....	side 5
3.4 Høringsinstanser som er varslet.....	side 5
3.5 Hjemmelshavere og naboer som er varslet.....	side 5
3.6 Oppsummering av innkomne merknader.....	side 5
4. Planstatus og rammebetingelser	
4.1 Planstatus og rammebetingelser	side 8
4.2 Overordnede planer	side 8
4.3 Tilgrensende planer.....	side 8
5. Beskrivelse av planområdet	
5.1 Planområdets eksisterende situasjon.....	side 8
5.2 Bruk av området i dag.....	side 8
5.3 Beskrivelse av planområdet.....	side 9
5.4 Kulturminne og kulturmiljø.....	side 9
5.5 Naturverdier og naturmangfold.....	side 9
5.6 Dagens rekreasjonsverdi/ -bruk, uteområde.....	side 9
5.7 Landbruk /skogbruk.....	side 9
5.8 Trafikk - parkeringsforhold.....	side 9
5.9 Barns og unges interesser	side 9
5.10 Universell tilgjengelighet og utforming	side 10
5.11 Teknisk infrastruktur.....	side 10
5.12 Grunnforhold	side 10
5.13 Støyforhold	side 10
5.14 Luftforurensning.....	side 10
5.15 Næringsvirksomhet.....	side 10
5.16 Analyser.....	side 10
6. ROS analyse	
6.1 Ansvar	side 11
6.2 Metodikk og vurdering av hendelser... ..	side 11
6.3 Sjekkliste.	side 11
6.4 Tiltak.....	side 11
7. Planforslaget	
7.1 Formål.....	side 11

7.2 planlagt arealbruk.....	side 11
7.3 Reguleringsformål.....	side 12
7.4 Plassering og utforming av bygg.....	side 12
7.5 Estetisk kvalitet.....	side 12
7.6 Bygg og anlegg.....	side 12
7.7 Parkering.....	side 12
7.8 Tilknytning til infrastruktur.....	side 13
7.9 Universell utforming.....	side 13
7.10 Uteoppholdsareal.....	side 13
7.11 Naturmangfoldsloven.....	side 13
7.12 Kulturminner.....	side 13
7.13 Vann og avløp.....	side 14
7.14 Avfallshåndtering.....	side 14
8. Konsekvensutredning	
8.1 Konsekvensutredning etter forskrift for konsekvensutredning.....	side 14
9. Virkninger / Konsekvenser av planforslaget	
9.1 Overordnende planer.....	side 14
9.2 Landskap.....	side 14
9.3 Stedets karakter.....	side 14
9.4 Estetikk.....	side 14
9.5 Forholdet til krav i kap. 2 i Naturmangfoldsloven.....	side 15
9.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk.....	side 15
9.7 Uteområder.....	side 15
9.8 Trafikkforhold.....	side 14
9.9 Barns interesser.....	side 16
9.10 Sosial infrastruktur.....	side 16
9.11 Universell tilgjengelighet.....	side 16
9.12 ROS.....	side 16
9.13 Konsekvenser for kommunen.....	side 16
9.14 Interessesmotsetninger.....	side 17

1. SAMMENDRAG

1.1 Eksisterende situasjon

Arealet er det eneste boligarealet som ikke er utbygd innenfor planområdet Gjørvaugane med omland datert 08.04.1985. Arealet er regulert til boligformål (tomannsbolig).

1.2 Hovedtrekk i planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for familieboliger for ansatte ved Hotel Union. Plankart og illustrasjon viser ønsket framtidig situasjon. Foreløpige skisser viser at det kan tilrettelegges for inntil 25 mindre familieboliger.

2. BAKGRUNN

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Som plankonsulent har vi utarbeidet en reguleringsplan som legger til rette for boligformål boligblokk hvor Hotel Union kan etablere boliger for ansatte på Gnr. 121 / Bnr. 52.

Planarbeidet er en detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12.3.

Arbeidet utføres av Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS v/sivilarkitekt Kjell Oscar Pettersen. Saksbehandler i Stranda kommune er Terje Systad.

Oppdragsgiver er direktør Sindre Mjelva Hotel Union v/firma SM NASH Living AS.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Formelle forutsetninger

Det ble holdt forhåndskonferanse den 27.06.17 der Stranda kommune var representert ved Einar Lied og Roald Rekdal.

Fra oppdragsgiver møtte direktør Sindre Mjelva og sivilarkitekt Kjell Oscar Pettersen.

Denne detaljreguleringen legger ikke til rette for en utbygging som utløser krav om konsekvensutredning.

3.2 Medvirkning

Private og offentlige instanser er tilskrevet for å komme med innspill til planprosessen. Alle innkomne merknader er vurdert og kommentert i kap. 3.6.

Planforslaget skal behandles i planutvalget i Stranda kommune og skal legges ut til offentlig ettersyn. Berørte parter har rett til å uttale seg om planforslaget. Kommunen varsler berørte parter skriftlig og kunngjør i lokalpresse og på hjemmeside ved tid for offentlig ettersyn.

3.3 Varsel om oppstart

Planprosessen ble i medhold av p.b.l. § 12-8 kunngjort oppstartet med annonse i Sunnmøringen 14.09.17 og brev til grunneiere, naboer og lokale og regionale høringsinstanser med frist for merknader satt til 06.11.17.

3.4 Høringsinstanser som er varslet

- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Statens Vegvesen region midt
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Stranda Energi AS
- Mattilsynet
- ÅRIM
- Naturvernforbundet i Møre og Romsdal
- Rådet for funksjonshemmede, eldrerådet og barn og unges representant i plansaker

3.5 Hjemmelshavere og naboer som er varslet

- Svein Oddvar Gjørva
- Geir Gjørva
- Per Ivar Gjørvad
- Stranda kommune
- Sturla Otto Bjørnstad
- Norsk Fjordsenter AS
- Ragnhild K.L. Frøysa

3.6 Oppsummering av innkomne merknader

3.6.1 Merknad fra Statens Vegvesen datert 14.09.17

Statens Vegvesen har ikke merknad til varsel om oppstart.

3.6.2 Merknad fra Mattilsynet datert 18.09.17

Mattilsynet har ikke innvendinger til de fremlagte planene.

3.6.3 Merknad fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat datert 22.09.17

Oppsummering av merknaden:

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen Gnr. 121/ Bnr. 52 og ligger innenfor aktsomhetssone for snøskred og steinsprang (NGI) NVE er kjent med at det er gjennomført faresonekartlegging for skred i Geiranger sentrum og dokumentasjon av status i forhold til skredfare må komme fram av plandokumentene.

Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) sitt løsmassekart viser at grunnen i planområdet består av elveavsetning og breelvavsetning. Områder under marin grense har potensiale for marine avsetninger (tykk havavsetning) under stedegne løsmasser, og det kan ikke utelukkes forekomster av kvikkleire uten nærmere vurdering/kartlegging. Fare for områdeskred av kvikkleire må derfor avklares i arbeidet med ROS-analysen. Vi anbefaler at prosedyren i NVE veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 4.5 benyttes så langt som nødvendig for å avklare skredfare.

Hvis det er nødvendig med sikringstiltak eller restriksjoner på arealbruk anbefaler vi at aktuelle blir tatt inn i planen.

Vår vurdering av merknaden:

Det er utarbeidet en rapport om farevurdering og faresonekartlegging i området av HOLE GEO AS. Rapporten vedlegges reguleringsforslaget i sin helhet. Rapporten konkluderer med at:

- Største nominelle årlege sannsyn for at skred kan nå fram til byggetomta på område 1 er 1/5000, tryggleiksklasse S3.
- Største nominelle årlege sannsyn for at skred kan nå fram til byggetomta på område 2 er 1/1000, tryggleiksklasse S2.
- Største nominelle sannsyn for at flaum kan nå fram til begge områda er 1/1000, tryggleiksklasse F3.
- Det er ikke påvist kvikkleire på nokon av områda.

I følge Byggteknisk forskrift (TEK 10 og TAK 17) kan dei plamlagde utbygningane av område 1 og 2 (Figure 2) på Gjørvahaugane i Geiranger, Stranda kommune gjennomførast med omsyn til kvikkleire-, skred-, og flaumfare under føresetnad av at det blir utført ei forsvarleg reinsking og sikring og sikring for nedfall av stein og is.

3.6.4 Merknad fra Norsk Fjordsenter AS

Fjordsenteret har ingen merknad til oppstart, men påpeker at man ved planlegging av bygget må avsette tilstrekkelig areal for parkering på eiendommen.

Vår vurdering av merknaden:

Dette er påpekt av Stranda kommune i oppstartsmøte. Merknaden er imøtekommet.

3.6.5 Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune datert 02.10.17

Møre og Romsdal Fylkeskommune påpeker at dette er et positivt tiltak ved Hotel Union. Fylkeskommunen ber om at det blir avsatt tilstrekkelig areal for oppholds- og leikeareal og at trafikkareal blir organisert slik at det etableres tilfredsstillende trafikktrygghet.

Vår vurdering av merknaden:

Byggeområdet som sammenfaller med planområdet er lite. Det er ønske om å utvide dette optimalt i mangel på egnede byggeområder i nærheten av hotellet.

Planområdet er utvidet maksimalt ved kjøp av nabogrunn slik at maksimalt av arealet i byggeområdet kan benyttes til felles opphold. Areal avsatt til leik i reguleringsplanen for Gjørvahaugane er ikke opparbeidet og oppdragsgiver har uttrykt vilje til å ferdigstille dette arealet.

3.6.6 Merknad fra Fylkesmannen datert 12.09.17

Fylkesmannen påpeker at området ligger innenfor verdensarvområdet for vestnorsk fjordlandskap og at det derfor er viktig å ha fokus på estetikk, trafikkikkerhet, infrastrukturtiltak og natur- og kulturlandskapsverdier.

I tillegg viser fylkesmannen til barn og unge sine interesser og at disse blir ivaretatt i planprosessen.

Vår vurdering av merkningen:

Detaljreguleringsplanen forutsetter en forholdsvis stor bygningskropp på et lite areal. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at tiltaket vil få høy kvalitet i utførelsen. Prosjektet vil ligge i et av de få områdene som det er mulig å bygge boliger på og beboerne vil ha gangavstand til sin arbeidsplass via en trafikksikker gangveg.

Arealet er svært lite og det er ikke mulig å tilfredsstille krav om lekeareal på egen grunn. Vi har avsatt maksimalt areal nord for bygget til internt oppholds- og leikeareal. I tillegg vil den gamle reguleringsplanens areal som er avsatt til lek bli fullstendig opprustet i byggeprosessen og rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at dette området skal være opparbeidet før boliger innflyttes.

Innenfor område GP 1-3 ved Norsk Fjordsenter er det tillatt etablering av leikeområde. Dette området er samlet på ca 7 daa og har sikker fotgjengeradkomst fra reguleringsområdet for boliger.

I planbeskrivelsen for naboområdet heter det om barn og unge sine interesser:

En større del av planområdet er grøntareal, samt at det er gangveg gjennom området. Det er grunnlag for at dette er kvaliteter som har verdi for barn og unge i nabolaget. Her er i tillegg etablert leikeområde for barn.

3.6.7 Merknad fra nabo Gnr. 121 / Br. 62 Frøysa datert 05.10.17

Nabo kan ikke godta det prosjektet som planlegges på området. Å få et 4. etasjes bygg med over 30 personer trafikkerende til og fra jobb vil forringe verdi på bolighuset betraktelig. Et hybelhus medfører inn- og utflytting flere ganger i året med konsentrasjon av mange unge mennesker som kan medføre mye støy, uro og uønsket adferd for nabolaget. Nabo ønsker velkommen et bygg med leiligheter for familier og andre som skal bo i bygda over lang tid.

Vår kommentar til merkningen:

Det skal ikke bygges hybler. Tiltakshaver ønsker å prosjektere et bygg med ca 20-25 mindre familieeileigheter og noen større for betjening til Hotel Union. Det er ikke mulig å få bo i bygget om man oppfører seg slik nabo beskriver. Vi mener at denne bemerkningen beskriver et miljø som ikke har mulighet for å etablere seg i et bygg med familieeileigheter.

Tiltakshaver har i lengre tid forsøkt å realisere et slikt prosjekt på andre tomter nær hotellet. Det er dessverre ikke mulig på grunn av rasfare og byggeforbud i store deler av Geiranger. Dette er årsaken til at området som nå reguleres bør få en høy utnyttelse.

Vi mener nabos bekymring er uberettiget.

3.6.9 Merknad fra Bjørnstad / Viggehagen Gnr. 121 / Bnr. 52 datert 05.10.17

Nabo har forståelse for at Hotel Union ønsker flere boliger til ansatte. Når slike boliger blir for konsentrert vil deres eiendom, som blir nærmeste nabo til et fremtidig prosjekt, få forringet verdi. Dette prosjektet vil også generere for mye trafikk inn i boligområdet. Nabo ønsker et mindre bygg med boliger tiltenkt barnefamilier og høydebegrensing på et nytt prosjekt.

Vår kommentar til merkningen:

Vi viser til vår kommentar til nabo Frøysa.

Tiltakshaver er innforstått med de problemstillinger som reises av naboer. Boligtypen i bygningen vil derfor bli tilrettelagt for barnefamilier og langtidsleie. Det kan tilrettelegges for parkeringskjeller under bygget. Tiltakshaver eier også området lenger mot øst som er regulert til offentlig parkering, men som ikke er opparbeidet. Det vurderes å benytte dette området til parkering for bygningen med den forutsetning at annet areal tilhørende hotellet som ikke kan benyttes til boligbygging fristilles til offentlig parkering. Dette vil medføre at trafikkbelastning i eksisterende boligområde ikke økes.

3.6.9 Kommentar fra ÅRIM datert 13.10.17

ÅRIM lister opp behov for fellesløsning / kildesortering ved opparbeiding av området til boligbygging.

Vår kommentar til merknaden:

ÅRIM sitt krav til kildesortering lar seg løse i fellesareal i underetasjen til bygget. Det er tilrettelagt for transport av større kjøretøy i boligområdet allerede og et nytt prosjekt på det regulerte arealet vil kunne tilpasse seg slik transport uten problem. Dette vil bli løst i samarbeid med ÅRIM slik som er vanlig i detaljprosjektering av bygg.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Planstatus og rammebetingelser

Miljøverndepartementet har det overordnede ansvaret for å utarbeide mål og retningslinjer for arealplanleggingen i Norge.

Kommunen må følge de retningslinjene og målene som statlige organ og fylkeskommunen kommer med i planprosessen. De skal sikre at viktige nasjonale og regionale hensyn til enhver tid blir en del av planvurderingen. Kommunen kan egen-godkjenne planer dersom det ikke foreligger innsigelser fra statlige myndigheter, fylkeskommunen eller fylkesmannen.

4.2 Overordnede planer

Innenfor planområdet er det gjeldende reguleringsplan som legger rammene for arealbruken. Planområdet er en del av en eldre reguleringsplan for Gjørvaugane med omland, vedtatt i 1984. I gjeldende plan er området avsatt til område B2 for tomannsbolig eller enebolig i to etasjer.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til Detaljreguleringsplan for Norsk Fjordsenter vedtatt i 1999 og revidert i 2015.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Planområdet eksisterende situasjon

Planområdet er ca 1,7 daa.

5.2 Bruk av området i dag

Planområdet er ikke opparbeidet. På området står en stålbrakke med fem boenheter som disponeres av Hotel Union. Det er gitt dispensasjon fra planen for å plassere disse. Deler av området er utilgjengelig ur.

5.3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger langs vegen til et ferdig utbygd boligområde. I sør ligger arealet tett opp mot en bratt skogkledd fjellskråning. Dette medfører at området har dårlige solforhold.

Vest for planområdet er det eneboliger og rekkehus.

Geirangerfjorden har siden 2005 vært en del av UNESCO sin verdensarvliste, og er et av de viktigste regionale og nasjonale turistmålene i Norge. I 2002 ble det bygd et større bygg nord for planområdet som rommer Norsk Fjordsenter. Bygget har et moderne uttrykk.

5.4 Kulturminne og kulturmiljø.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier og naturmangfold

Det er ikke registrert viktig naturmangfold innenfor området, eller spesielle verdier i forhold til biologisk mangfold. Det er heller ikke registrert truede arter innenfor planområdet.

5.6 Dagens rekreasjonsverdi/ - bruk, uteområde

Området har ingen rekreasjonsverdi og benyttes kun til midlertidige boliger.

5.7 Landbruk / skogbruk

Det er ikke landbruk eller skogbruksinteresser innenfor planområdet.

5.8 Trafikk - parkeringsforhold

Planområdet har adkomst fra kommunal veg i sør som går videre mot eksisterende boligområde.

Nærmeste offentlige veg er Rv 63, som går nord for planområdet.

Det er ikke kjennskap til trafikkulykker innenfor planområdet.

5.9 Barn og unges interesser

Det er ikke tilrettelagt for leik i planområdet. Det er dårlig lokalklima og solforhold for leik i dette området.

5.10 Universell utforming

Planområdet følger vegen mot eksisterende boliger på Gjørva. Det er godt tilrettelagt for universell utforming

5.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Gjennom etablering av eksisterende boligområde og Norsk Fjordsenter er det god kapasitet for Vann- og avløpsnett i området

Trafo

Det er etablert trafostasjon innenfor grøntdraget mellom Norsk Fjordsenter og Geirangerelva.

5.12 Grunnforhold

Ut fra vurderinger fra NVE er det grunnlag for å anta at området ligger på elveavsetning. Det er ikke kjent at skred noensinne har rammet selve planområdet.

5.13 Støyforhold

Det er ingen kjente støykilder som fører til høyt støynivå.

5.14 Luftforurensning

Geiranger er i hovedsak en bygd med god luftkvalitet. I sommermånedene fører utslipp av nitrogenoksid fra cruisetrafikk til luftforurensning. På enkelte dager der bygda har besøk av tre til fem cruiseskip samtidig, er det en konsentrasjon av nitrogenoksid på opptil 180 mikrogram per kubikkmeter. Den felles europeiske grenseverdien for «ulovlig dårlig» luftkvalitet er på 200 mikrogram.

5.15 Næringsvirksomhet

Nord for planområdet driver Norsk Fjordsenter med turistrettet næring. Senteret driver informasjonsarbeid i tilknytning til at Geirangerfjorden med omland ble en del av UNESCO sin verdensarvliste i 2005. Ved senteret kan en lære om livet og arbeidet i fjorden og naturen i området.

5.16 Analyser

Det har i forbindelse med detaljreguleringen for Norsk Fjordsenter blitt utarbeidet to analyser:

- «Skredfarevurdering for gnr. /bnr. 121/57 og 121/59 i Geiranger» utarbeidet av NGI 04.10.13.
- «Flom- og vannlinjeberegning for Geirangerelva ved Norsk Fjordsenter» utarbeidet av NVE Hydrologisk avdeling juni 2014.

I forbindelse med dette planarbeidet er det utarbeidet to analyser:

- Vurdering av skredfare på Gjørvaugane av Hole Geo AS, datert 05.02.18
- Vurdering av stabilitet i bergvegg Gjørvaugane av PaGeCo, datert 22.02.2018.

6. ROS-ANALYSE

6.1 Ansvar

Kommunen har ansvar for å sikre forsvarlig bruk og vern av areal og bygninger i kommunen. Det er en nasjonal målsetting at trygghet- og beredskapshensyn skal inn som en viktig del av samfunnsplanleggingen. Det er derfor viktig at aktuelle risikofaktorer blir vurdert ved endring av arealbruk. Det er utarbeidet sjekklister for utarbeidelse av ROS-analyse i forbindelse med utarbeiding av planer.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har innvirkning på området er egnet til utbyggingsformål, samt hvilke eventuelle tiltak som må gjennomføres for å oppnå akseptabel risiko.

6.2 Metodikk og vurdering av hendelser

Sjekklister i delkapitel 6.2 er basert på Risiko- og sårbarhetssjekk for Møre og Romsdal. ROS-analysen er utført i samsvar med teknisk forskrift (TEK) kap. 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger.

6.3 Sjekklister

Sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet utarbeidet av Fylkesmannen i Møre og Romsdal vedlegges denne planbeskrivelsen.

6.4 Tiltak

Før utbygging:

- Det er ikke nødvendig med tiltak mot erosjon
- Planområdet kan ikke bli rammet av flom
- Planområdet kan ikke bli rammet av skred.

Før utbygging av området må det utføres en forsvarlig rensking og sikring for nedfall av stein og is.

Etter utbygging:

Risiko for erosjon, flom og skred endrer seg ikke ved utbygging i samsvar med planen.

7. PLANFORSLAGET

7.1 Formål

Planen sitt hovedformål er å utvide byggeareal mot øst og åpne for en høyere utnyttning av arealet til boligformål. Det er laget et skisseforslag som viser at det kan etableres ca 20-25 familieboliger på området.

7.2 Planlagt arealbruk

Planområdet har et totalt areal på 1.7 da.

7.3 Reguleringsformål

Innenfor området kan det etableres boliger for betjeningspersonal ved Hotel Union. Maks % BYA og byggehøyde er fastsatt i bestemmelsene. Avkjørsel til/fra kommunal veg vises på plankartet med avkjøringspil.

Innenfor området skal det avsettes areal til nærleikeplass/felles opphold.

Deler av området ligger innenfor område som har ras/skredfare med sannsynlighet for skred 1/5000 trygghetsklasse 3. I følge byggeteknisk forskrift kan planlagt utbygging gjennomføres under forutsetning av at området renskes for nedfall av stein og is.

7.4 Plassering og utforming av bygg

Tiltaket skal plasseres innenfor byggegrense mot veg og nabobebyggelse som vist på plankartet. Tomteutbygging er regnet etter «Rettleider for grad av utnytting». Den er vist med prosent bebygd areal, % BYA, og fastlagt i bestemmelsene.

7.5 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelige estetiske hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygningsmessige omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt, og Stranda kommune kan stille krav til fargevalg.

Byggverk skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligger det at det skal være kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk menes også i tillegg til bygg tekniske anlegg som f.eks. trafostasjon.

Det er satt strenge krav til estetisk kvalitet i planen. Norsk Fjordsenter har et klart arkitektonisk uttrykk som ikke skal forringes av nye tiltak innenfor planområdet jfr. reguleringsbestemmelsene.

7.6 Bygg og anlegg

Energi

Bygg vil bli tilknyttet vannbåren varme.

Materialkrav

Krav til materialbruk er bestemt i reguleringsbestemmelsene. Det skal benyttes miljøvennlige materialer som ikke er material- eller energikrevende å produsere, som har minimalt innhold av helse- og miljøfarlige stoff, som ikke reduserer naturområde eller biologisk mangfold, og som har stor andel resirkulerte materialer.

7.7 Parkering

Planen åpner for etablering av parkeringsplasser i den østlige delen av planområdet. Parkering skal ikke være til hinder for intern trafikk og skal følge Statens Vegvesen sine normer for utforming.

7.8 tilknytning til infrastruktur

Plaområdet har kjøreadkomst fra kommunal veg.

7.9 Universell utforming

«Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Dette inkluderer funksjonsnedsettelse knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning (astma-/allergi).»

Plan- og bygningsloven med teknisk forskrift setter krav til universell utforming for bygg, anlegg og uteområde rettet mot allmennheten, det vil si publikums, og arbeidsbygg.

Konkrete krav til universell utforming/tilgjengelighet i planen

Byggverk og uteområde, trafikkareal og parkering skal utformes slik at de kan brukes av alle, i så stort omfang som mulig. Det skal legges vekt på universell utforming av adkomst, fellesareal og veg-/trafikkareal slik at funksjonshemmede mennesker med særskilte behov har anledning til å benytte området, både utvendig og innvendig.

Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge en utredning om universell utforming av tiltaket.

7.10 Uteoppholdsareal

Arealet har høy utnyttelse. Det er tilrettelagt for en nærlekeplass syd for bygget.

7.11 Naturmangfoldsloven

§ 1 i Naturmangfoldsloven skal legges til grunn ved utøving av skjønn i planforslaget.

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.»

I tråd med formålet til naturmangfoldsloven skal planforslaget legge til grunn en bærekraftig bruk og vern av naturen.

Naturmangfoldsloven inneholder videre noen sentrale prinsipper i § 8-12 (miljørettslige prinsipper) som skal legges til grunn som retningslinjer.

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt belastning på økosystemet i forhold til situasjonen i dag.

7.12 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området. Det er sikret i forskriftene at hvis det i forbindelse med gravearbeid blir gjort funn av gjenstander eller konstruksjoner, plikter en å

stoppe arbeidet øyeblikkelig og informere kulturavdelingen i fylket for avklaring. (Jfr. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

7.13 Vann og avløp

Planområdet har tilknytning til offentlig vann- og avløp, som skal ha god kapasitet.

7.14 Avfallshåndtering

Restavfall vil bli hentet 2 ganger i uken av ÅRIM. Plast og papp/papir vil bli hentet en gang i måneden av ÅRIM.

8. KONSEKVENsutREDNING

8.1 Konsekvensutredning etter forskrift for konsekvensutredning

Planforslaget legger ikke til rette for tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning, og er vurderer til ikke å ha vesentlig påvirkning på miljø og samfunn. I samsvar med dette er det ikke krav om konsekvensutredning for denne planen.

9. VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordnede planer

Planen er i samsvar med overordnet plan: Detaljregulering for Gjørvaugane med omland. Planen har ikke konsekvenser for grøntareal da den legger til rette for boliger i areal som allerede er regulert til dette formålet.

9.2 Landskap

Planen vil ikke ha negativ konsekvens for landskap, da den åpner for tiltak som tilrettelegger for bedre bruk av området enn eksisterende situasjon
Tiltak etter planen vil ikke ha negative konsekvenser for Geirangerelva, som er et vernet vassdrag eller for Norsk Fjordsenter.

9.3 Stedets karakter

Denne detaljreguleringen har som hovedmål å åpne for tiltak som vil være med på å styrke næringsdrift i Geiranger. Detaljreguleringen vil med dette ha positiv virkning på stedet.

9.4 Estetikk

Planen åpner ikke for tiltak som vil ha en negativ innvirkning på opplevelsen av Norsk Fjordsenter, som er et viktig symbolbygg i Geiranger. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

9.5 Forholdet til krav i kap. 2 i Naturmangfoldsloven

”Naturmangfaldlova” fra 2009 skal sikre mangfoldet og de økonomiske prosessene i naturen. For å sikre bærekraftig bruk og vern, er det krav om at før offentlig vedtak blir gjort i en reguleringsplan, skal prinsippene i ”Naturmangfaldlova” bli vurdert og vektlagt og framgå vedtaksbeslutning.

I forhold til nåværende status vil derfor ikke reguleringsforslaget true verken naturtype eller arter i området. Reguleringsforslaget representerer ikke en trussel for naturarven.

9.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Planen sikrer bedre tilgjengelighet og universell utforming.

9.7 Uteområder

Uteområdet i planen skal tilrettelegges for alle grupper gjennom universell utforming.

Det blir tilrettelagt for et nærleikeområde for boliggruppen på ca 250 m².

Det er funnet en god løsning for lekeplass for området som helhet på tilstøtende område i vest som har et sørvendt leikeområde som vil bli utviklet til kvartalslekeplass for området.

Området ligger trafiksikkert plassert i en sørhelling og vil få ideell og trafiksikker adkomst fra området.

Dette leikeplassarealet i stadfestet plan blir videreført i ny reguleringsplan for Geiranger Sentrum som ble sist revidert 23.02.2018. Benevnning er BLK 1 med et areal på 0,31 daa.

9.8 Trafikkforhold / Parkering

Adkomst til planområdet vil ikke føre til økt trafikk gjennom eksisterende boligfelt. Arealet har etablert gang- og sykkelforbindelse til hotellet.

Det er laget et skisseprosjekt for området som viser at parkering kan løses på egen grunn. Det er utført kostnadsanalyse på et slikt prosjekt med utgangspunkt i at parkering også kan løses på nabogrunn som eies av tiltakshaver. Dette arealet er regulert til offentlig parkering i reguleringsplanen for Norsk Fjordsenter fra 1990, men ikke opparbeidet.

Ved utbygging av tomten Gnr.121/ Bnr. 52 ønsker tiltakshaver derfor å benytte areal som ligger øst for Gnr. 121 / Bnr. 52 til parkering. En parkeringskjeller på Gnr 121 / Bnr 52 vil fordyre prosjektet og gjøre at det ikke blir mulig å realisere.

Parkeringsbehovet fra Stranda Eiendomsselskap i Geiranger kan møtes ved at Gnr 121 / Bnr. 63 tomten nedenfor Geoparken, som eies av tiltakshaver, opparbeides i angitt areal til (buss) parkering, og fremleies f. eks. til parkeringsselskapet som kommer i regi av Stranda Eiendomsselskap.

Det kan bli således et «makebytte» der området øst for Gnr. 121 / Bnr. 52 benyttes som areal for parkering for familieeileilighetene i Gnr. 121 / Bnr. 52, mens Gnr. 121 / Bnr. 63 arealet som er avsatt til offentlig parkering opparbeides og legges ut til formålet. Denne løsningen må avklares i reguleringsprosessen og deretter gjøres juridisk bindende.

9.9 Barns interesser

Barn og unge er ikke tatt med på råd i denne reguleringsprosessen.

Området er ikke tilgjengelig slik det framstår i dag. Det er blitt benyttet til midlertidige boliger i en anleggsrigg.

Utforming av planen med en boliggruppe med lekeområde vil radikalt endre kvaliteten på arealet. Dette vil sikre etablering av velegnede leke- og oppholdsarealer for ulike aldersgrupper.

Barn har ikke hatt mulighet til å bruke planområdet fram til nå. Arealet ligger åpent og ubeskyttet og kan i dag ikke benyttes til lek. Det er ingen landskapsdrag av verdi i området.

Etablering av et felles leikeområde som kvartalslekeplass vest i boligområdet vil gi både eksisterende og nye boliger et lett tilgjengelig og trafikksikkert fellesareal. Opparbeiding av leikeområdet i Gjørva-planen er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Planforslaget vil sikre at en får etablert et udekket lekeplassbehov i hele området.

Rekkefølgebestemmelsene i planbestemmelsene sikrer gjennomføring av tiltak som gir barn og unge trygge leke- og oppvekstvilkår i området.

I planen for Norsk Fjordsenter datert mai 2015 er det tilrettelagt for leik-, oppholds- og aktivitetsområde i område GP 1-3. Dette arealet er på ca 7 daa og ligger i gangavstand i umiddelbar nærhet til planområdet.

Vi viser til vår kommentar til Fylkesmannens innspill til oppstart.

Det blir også opparbeidet et skjermet felles lekeområde på tomte Gnr. 121 / Bnr. 52 som skal nyttes til nærlekeplass og aktivitetsområde og gi mulighet for opphold og lek på tvers av aldersgrupper. Fra dette området er det direkte adkomst til leke- og friarealer lengre vest i området.

Gjennom planarbeidet sikres således skjermede areal for felles lekeplasser til boligene og kvartalslekeplass for området.

9.10 Sosial infrastruktur

Boligformen som skal etableres i planområdet vil tillate at barnefamilier får mulighet til førstegangsetablering i et bomiljø med sikker trafikkavvikling, et godt lekemiljø.

9.11 Universell tilgjengelighet

Området tilrettelegges med god og sammenhengende tilgang til friområder, transportsystem og omkringliggende områder.

9.12 ROS

Viser til vedlagte ROS-analyse, datert 02.01.18 som vedlegges planforslaget.

9.13 Konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke ha direkte konsekvenser for kommunen

9.14 Interessemotsetninger

Det er ikke kjennskap til interessemotsetninger knyttet til tiltak i samsvar med planen utover de bemerkninger som er kommet fra de nærmeste naboene til planområdet..