

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	31.10.2018	093/18

Saksansvarleg: Rådmann Åse Elin Hole		
Saksbehandlar: Andreas Standal Eikrem	Arkiv: K2 - L13	Arkivsaknr 14/1648

Detaljregulering -GBN 91/183 - Hellesylt Turistsenter AS

Rådmannen si tilråding:

1. Detaljreguleringsplan for Hellesylt Turistsenter datert 29.05.2018, vert lagt ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før slutthandsaming i fast utval for plansaker sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han vert digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar vert gjort.

31.10.2018 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling Vedtak samrøystes

PLA- 093/18 Vedtak:

1. Detaljreguleringsplan for Hellesylt Turistsenter datert 29.05.2018, vert lagt ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før slutthandsaming i fast utval for plansaker sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han vert digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar vert gjort.

SAKSUTGREIING

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Hellesylt turistsenter AS er motteke frå Hellesylt turistsenter AS v/ Aaland Arkitektkontor AS. Planforslaget som skal behandlast, består av

- plankart i målestokk 1-1000, datert 29.05.2018
- reguleringsføresegner datert 29.05.2018
- planskildding 29.05.2018

Samandrag

Det foreslått regulerte området ligg i Hellesylt sentrum, og dei siste 30 åra har det våre nytta til campingplass. Der er eit ynskje om å legge til rette for utvikling av området ved å bygge fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg og aktivitetar. Turisme som næring står sterkt i Stranda kommune, og ein ynskjer å legge til rette for dette på Hellesylt. Det vert peika på at dette området, med si sær sentrale lokalisering er godt eigna til dette då der er både fjord og fjell i områda rundt.

Formålet med reguleringa

Formålet med omreguleringa er å leggje til rette for ei utvikling av området i form av utbygging av både frittliggande og konsentrerte fritidsbustadar med tilhøyrande småbåthamn og små salsbode.

Eigedomsforhold

Heimelshavarar i området er Hellesylt Turistsenter AS, gnr. 91/ Bnr. 183, Stranda hamnevesen KF, gnr. 91/ Bnr. 235, samt Stranda kommune, Gnr. 91/ Bnr. 183.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i tråd med overordna plan, Hellesylt sentrum frå 2015. Området er sett av til bygging med arealformål fritidsbustadar, og kommuneplanføresegnene stiller krav om reguleringsplan.

Gjeldande reguleringsplan

Den gjeldande reguleringsplanen syner at området er regulert til fritidsbusetnad, småbåtanlegg med tilhøyrande strandsone samt forretning/ tenesteyting/ fritids- og turistføremål i områderegulering for Hellesylt sentrum frå 2015. Planforslaget samsvarar med dette.

Innkome merknader til planoppstart

I samsvar med føresegnene i plan- og bygningslova varsla Hellesylt Turistsenter AS alle partar som planarbeidet påverkar, om oppstarten av planarbeidet i brev 02.12.2014 og kunngjorde det i «Sunnmøringen» avis 02.12.2014. Det kom inn 5 fråsegner totalt. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor.

Merknad frå Stranda Hamnevesen, 08.01.2015:

Stranda Hamnevesen KF kjøpte i 2010 Gnr. 91/ Bnr. 235 av Hellesylt turistsenter med vegrett. Det vert understreka at ein må ha tilkomst med bil og andre køyretøy til eigedomen. Dette må oppretthaldast i ny plan. Ein må også syte for tilkomst frå sjøsida. Ein syner til at område o_KA13 er regulert til pullert i områderegulering for Hellesylt sentrum, og planforslaget må utformast slik at denne kan etablerast som planlagt, samt at der ikkje vert andre hindringar i samband med fortøying. Det vert også peika på at ein bør etablere ein gang- og sykkelveg frå Hellesylt kai til Fylkesveg 60. På denne måten kan ein skilje mjuke trafikantar frå anna trafikk på strekninga. Gangvegen bør alternativ etablerast på nordsida av vasskanal, parallelt med veg frå Hellesylt kai til Fylkesveg 60. Til sist vert det trekt fram at ein bør vurdere løysingar for mjuke trafikantar som skal krysse Fylkesveg 60 i området ved Hellesylt turistsenter, og Trygg Trykk, samt Hegstad gard og parkeringsplass.

Kommentar frå forslagsstillaren: Område 0_KA13 følgjer tomtegrensa til Gnr. 91/ Bnr. 235, og ligg uendra frå overordna plan. Planområdet omfattar ikkje Hellesylt kai, Trygg Trykk og Hegstad gard. Planlagt gang- og sykkelveg blir hovudsakleg liggjande som i overordna plan, med unntak av at gangbru over elv i nord av planområdet vil krysse noko lengre mot vest.

Kommentar frå rådmannen: Innspelet er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Merknad frå Statens Vegvesen, 10.12.2014:

Reguleringsområdet grenser til vegkryss med fylkesvegane 60 og 80, og det er tenkt to avkøyrsløse til sistnemnte. Fartsgrensa på staden er 50 km/t og årsdøgntrafikken er på 730 køyretøy. Talet på

avkøyrslø langs vegstrekninga inn mot Hellesylt sentrum er relativt høg i forhold til behovet. Med tanke på talet på avkøyrslø vil trafikktryggleiken verte svekka tilsvarande. I dette tilfellet er både skule og leikepark næraste nabo. Statens Vegvesen vil på det sterkaste oppmode til at reguleringsarealet berre vert gitt ei avkøyrslø til Fylkesveg 80. Denne må plasserast slik at ho ikkje dannar x-kryss med Fylkesvegane. Omsynet til trafikktryggleik tilseier ei plassering sør for kryss med Fylkesveg 60.

Kommentar frå forslagsstillaren: Det vert lagt til rette for ei avkøyrslø i planforslaget. Merknaden er teken til fylgje.

Kommentar frå rådmannen: Innspelet er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 14.01.2015:

Det vert peika på at det ligg føre motsegn til områderegulering for Hellesylt sentrum, og at ein ikkje kan få godkjend detaljregulering før denne er trekt og områdereguleringa er eigengodkjent. Området ligg i eit prioritert område for marine kulturminne, og det vert peika på at forslagsstillar har etter kulturminnelova § 9 og 10 undersøkingsplikt. Det vert bede om at Bergen sjøfartsmuseum vert kontakta for å utføre feltundersøkingar.

Kommentar frå forslagsstillaren: Områderegulering for Hellesylt sentrum vart eigengodkjent i 02.09.2015. Bergens sjøfartsmuseum har vore kontakta, og har gitt tilbakemelding om at det ikkje er krav til vidare undersøkingar då området er utfyllt frå tidlegare.

Kommentar frå rådmannen: Innspelet er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 06.01.2015:

Natur og miljøvern: Planområdet grensar i aust mot Korsbrekke naturreservat, og kommunen burde gjere ei vurdering i planomtalen om mogleg effektar på naturmangfaldet på grunnlag av nærleik til reservatet, jamført naturmangfaldslova § 49. Etter § 7 i same lov skal ein legge prinsippa i § 8-12 til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Derfor må det gå klart fram av planomtale og saksutgreiing korleis desse prinsippa er teke omsyn til og vektlagt i saka.

Kommentar frå forslagsstillaren: Merknaden er teken til vite.

Kommentar frå rådmannen: Stranda kommune gjer ei vurdering etter naturmangfaldslova. Ein vil krevje at desse prinsippa vert ivareteke i planomtale og sakshandsaming.

Merknad frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, 13.06.2018:

NVE reknar med at gjeldande plan vert lagt til grunn. Det vert peika på at planområdet er omfatta av omsynssoner for skred og flaum med tilhøyrande føresegner. NVE føresett at rammene som i gjeldande plan vert vidareført i detaljreguleringa. I plandokumenta må det vere skildra kva vurderingar som er gjort, og det må tydeleg gå fram korleis omsyna er innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må leggjast ved.

Kommentar frå forslagsstillaren: Planforslaget er i tråd med overordna plan, og rammene som er sett i områdereguleringa er vidareført.

Kommentar frå rådmannen: Innspelet er godt nok kommentert av forslagsstillaren.

Andre aktuelle saker i området:

Der er pågåande eit arbeid med Basecamp Hotell Hellesylt i området, dette arbeidet vil ikkje ha innverknad på planforslaget. Elles er der ingen aktuelle saker i området.

Vurdering:

Byggjeplanane

Området har tidlegare vore nytta til campingplass i forretning/ tenesteyting/ fritids- og turistformål (F/T/F). Igjennom dette planarbeidet vil ein trygge vidare utvikling og drift innan desse områda. Det står eit bygg på eigedomen som har vore nytta til sanitæranlegg og kiosk. Ein tenkjer å nytte dette bygget vidare i planforslaget, men då bygget ligg innanfor eit årleg sannsyn for skred på 1/100, vert det ikkje opna for anna enn vedlikehald av bygget.

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor. Omfanget er ikkje stort, og merknadene bør kunne innarbeidast i planforslaget utan større problem.

Leikeplassar og grønstruktur

Nye planar i området bør leggje opp til å bevare grøne verdier i større grad. Arealet nærast bekken er avsett til friluftsområde i vassdrag. Langs bekken på begge sider veks det lauvtre, hovudsakleg bjørk. Der er elles lite grønstruktur i området slik det ligg i dag. Stranda kommune vil i føresegna trygge at det vert sett av areal til opphaldsareal for dei einskilde fritidsbustadane, samt eit større areal på 0.4 daa til uteopphald. Området til uteopphald skal nyttast av alle bebuarane i området, og ein vil krevje at det her vert sett opp leikeapparat, bord og benkar som stimulera til bruk av området.

Infrastruktur

Fylkesveg 80 passera området i vest, og tilkomsten til området vil vere frå Fylkesvegen. Det vert synt til at ein i 2017 hadde ein ÅDT (årsdøgntrafikk) på 770. Der er ikkje registrert trafikkulykker i området jamført vegkart.

Konsekvensutgreiing

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

Naturmangfaldslova

Området er markert som særskild viktig og viktig då der er førekomst av ålegras. Området grensar til Korsbrekke naturreservat, og der er registrert ærfugl og fiskemåse i området. Ein skal jamført naturmangfaldslova § 8 legge til grunn vitenskapleg kunnskap og kunnskap basert på generasjonar sine erfaringar.

Det aktuelle området er tidlegare fylt ut, og ein har ikkje behov for meir utfylling. I tillegg har ein lag inn ei byggjegrænse på 5 meter til naturreservatet. I tillegg er det lagt opp til friområde som bevarer ei vegetasjonssone.

Samla vurdering:

Kommunen har fleire utfordringar i dette området. Det er ein interessemotsetnad mellom omsynet til moglege konflikter med naturomsyn og ynskje om å utvikle Hellesylt som eit attraktivt turistmål. Ein har igjennom planprosessen trygga gode løysingar for å løyse spørsmål og innspel angående naturomsyn og disponering av arealet. Vekt på utvikling av Hellesylt som turistmål er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saka. Konsekvensen av det er at Stranda kommune fremjar saka og legg henne ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen å sende planforslaget detaljregulering for GBN 91/183 Hellesylt Turistsenter AS på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg:		
Dok.dato:	Vedlegg:	Dok.ID
18.06.2018	Føresegner	231385
18.06.2018	Planforslag - Detaljregulering -GBN 91/183 - Hellesylt Turistsenter AS	231384
18.06.2018	Situasjonsplan	231376

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningslova § 5-2 og 12-10.

Naturmangfaldslova.