

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	31.10.2018	096/18
KOMMUNESTYRET	14.11.2018	104/18

Saksansvarleg: Rådmann Åse Elin Hole		
Saksbehandlar: Andreas Standal Eikrem	Arkiv: GBN - 121/52	Arkivsaknr 17/1013

Sluttbehandling av detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52. I Geiranger.

Rådmannen si tilråding:

1. Stranda kommune vedtek i medhald av pbl. §12-12 detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger med planomtale, plankart og reguleringsføresegner, datert 03.04.2018 og 24.04.2018 sist revidert 31.05.2018.
2. Reguleringsplan Gjørvaugane med omland 1987008 vedteken 20.09.1999 som ny områderegulering Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger, inkludert alle seinare planendingar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

31.10.2018 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling

Tilråding samrøystes til kommunestyret

PLA- 096/18 Vedtak:

1. Stranda kommune vedtek i medhald av pbl. §12-12 detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger med planomtale, plankart og reguleringsføresegner, datert 03.04.2018 og 24.04.2018 sist revidert 31.05.2018.
2. Reguleringsplan Gjørvaugane med omland 1987008 vedteken 20.09.1999 som ny områderegulering Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger, inkludert alle seinare planendingar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

14.11.2018 KOMMUNESTYRET

FRAMLEGG UNDER MØTET

Omføreint framlegg

Endring av ordlyd:

1. Stranda kommune vedtek i medhald av pbl. §12-12 detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger med planomtale, plankart og reguleringsføresegner, datert 03.04.2018 og 24.04.2018 sist revidert 31.05.2018.
2. Reguleringsplan Gjørvaugane med omland (med planid:1987008) vedteken 20.09.1999,

vert oppheva innanfor planområdet vedteken i pkt.1.

Samrøystes

Møtebehandling

Vedtak samrøystes

KOM- 104/18 Vedtak:

1. Stranda kommune vedtek i medhald av pbl. §12-12 detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger med planomtale, plankart og reguleringsføresegner, datert 03.04.2018 og 24.04.2018 sist revidert 31.05.2018.
2. Reguleringsplan Gjørvaugane med omland (med planid:1987008) vedteken 20.09.1999, vert oppheva innanfor planområdet vedteken i pkt.1.

SAKSUTGREIING

Dette arealet er det einaste i planområdet som ikkje er bygd ut. Arealet er regulert til bustadføresmål. Ein ynskjer å legge til rette for etablering av bustadar for tilsette ved Hotell Union Geiranger.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52 i Geiranger er motteke frå SM NASH Living AS v/ Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS. Bakgrunn for saka og beskriving av tiltaket går fram av forslaget med tilhøyrande beskriving.

Formålet med reguleringa:

Formålet med planen er å etablere leilegheiter/bustader for tilsette til Hotel Union. Førebels ønskjer ein å legge til rette for inntil 25 mindre bustadeiningar. Det aktuelle arealet ligg inne i eit etablert bustadområde i dag.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i hovudtrekk i tråd med dei overordna planane. Området er i reguleringsplanen «Detaljregulering for Gjørvaugane med omland» frå 1985, vedteken 08.04.1985, avsett til arealformåla bustad.

Førstegongsbehandling

Planforslaget blei førstegongsbehandla av Fast utval for plansaker 07.06.2018 sak 049/18. Fast utval for plansaker vedtok å fremje saka, sende henne på høyring og leggje henne ut til offentleg ettersyn.

Endringar etter førstegongsbehandling

Dei viktigaste endringane etter førstegongsbehandling:

- Ein har fått presisering av konklusjon i rapporten frå Hole Geo AS.
- Ein har fått presisering og kommentar frå PaGeCo om forhold knytt til tryggingstiltak.
- Ein har fått konkretisert og presisert dei tryggingstiltak ein meina er naudsynte.

Som ledd i kvalitetssikringa av planforslaget, og for å rette seg etter høyringsfråsegner, er det gjort mindre endringar.

Høyringsfråsegner

Planforslaget blei lagt ut til offentleg ettersyn i perioden frå 12.06.2017 til 21.08.2017. I same periode blei forslaget sendt til fråsegn mellom anna til regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Det kom inn totalt 6 fråsegner. Dei følger saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor.

Fråsegn frå Statens Vegvesen, 13.06.2018:

Statens vegvesen har ikkje merknader til planforslaget.

Kommentar frå rådmannen: Brevet er teke til fylje.

Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 20.08.2018:

Det vert peika på at ein har teke merknad til oppstart til fylgje og trygga uteareal for felles opphald og leik. Vidare skal det dokumenterast at felles leikeplass er ferdig opparbeidd før ein gir bruksløyve på første buening.

Kommentar frå rådmannen: Brevet er teke til fylje

Fråsegn frå Ragnhild Ljøen Frøysa, 20.08.2018:

Nabo meina dei ikkje kan akseptere ei bygningsmasse som bryt med noverande reguleringsplan. Vidare vert det peika på at dette tiltaket fører til ei total endring i miljøet og butilhøva i byggefeltet, samt at verdien på deira eigedom vert forringa.

Kommentar frå rådmannen: Stranda kommune legg vekt på at tiltaket er med på å trygge gode bu og fritidstilhøve for tilsette ved Hotel Union i Geiranger. Etablering av fritidsareal i området kjem også alle andre buande i området til gode. Vidare peikar kommunen på at der er frå før god infrastruktur i området, samt at ved etablering av fleire bueningar i gangavstand- så fjernar ein noko bilkøyring i området.

Fråsegn frå Steinar Maråk, 20.08.2018:

Nabo støttar Frøysa sitt innlegg angående detaljregulering for Gnr. 121/ Bnr. 52.

Kommentar frå rådmannen: Viser til kommentar av Frøysa sitt fråsegn.

Fråsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 22.08.2018:

Fylkesmannen ser det som positivt at ein tryggjar nærleikeplass i plankart og føresegner. Det vert peika på at planomtalen syner at storleiken er 250m², mens det står 300m² i plankartet. Ein ber om at dette vert retta. Etter ei samla vurdering konkludert med at reguleringsplanen tek nok omsyn til born og unge.

Vidare trekk ein fram at der har våre utført faglege vurderingar for å avklare fare for skred og ustabile grunnforhold. Ein merkar seg at konklusjonen frå Hole Geo AS gjev rom for tvil angående den reelle skredfaren i planområdet. Det kjem ikkje tydeleg fram i konklusjonen om skredfara er lågare enn akseptabel skredfare. Fylkesmannen peikar på at formuleringa må klargjerast for å unngå uvisse om den reelle skredfara. Ein saknar utfylt sjekklister knytt til risiko og sårbarheit, samt ei meir fylldig skildring av avdekka fare og korleis desse vert trygga og ivaretekne i planen. Fylkesmannen synes det er vanskeleg å få eit godt overblikk over den reelle skredfaren, samt kva skredfare som er relevant å sikre gjennom planen. Ein syner til NVE sitt fråsegn for meir utfyllande informasjon om kvaliteten på skredvurderinga. Kommunen må anten i planomtalen eller ROS analyse tydeleg skildre kva funn i skredfarevurderinga som må ivaretakast i planen, og korleis dette skal tryggast.

Kommentar frå rådmannen: Ein har fått presiseringar frå både Hole GEO og PaGeCo. Desse gir klare konklusjonar på den reelle skredfara, og ein finn denne akseptabel. ROS-analyse er justert, og ein har gitt ei meir fylldig skildring om korleis desse vert trygga i planen. Konkrete tryggingstiltak skal innarbeidast i reguleringsføresegna.

Fråsegn frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, 06.07.2018:

NVE syner til sitt innspel til oppstart der det vert peika på trong for avklaring av fare for skred og vurdering av potensiale for ustabile grunnforhold. Hole Geo AS har utført vurderingar av fare for skred, ustabile grunnforhold og flaum i planområdet. Delar av planområdet er vurdert som skredutsatt. PaGeCo har i notat datert 22.02.2018 utført vurderingar av stabiliteten i bergveggen, samt skissert ein plan for trygging av området. Generelt rår NVE fr å byggje ut i områder som treng sikring for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik. Ein pådreg seg eit ettersyns- og vedlikehaldsbehov over lang tid der kostnad og ansvar kan vere utfordrande å plassere og fylgje opp. NVE meiner planomtalen er svak og i liten grad gir greie for utforming av plandokument og kva vurdering som ligg til grunn i planframlegget. NVE seier vidare at konklusjonen er formulert upresist og den opnar tvil om kva tryggleik som er i området. Den er heller ikkje i samsvar med skildringa på side 15 i rapporten, eller slik den kjem fram av plankart og føresegner. NVE meina ein burde utarbeide faresonekart i skredfarevurderinga for å klargjere aktuell status. Dette bør vere grunnlaget for utarbeiding av plankartet. Vidare vert det trekt fram i føresegnene § 6.2 at der er sett krav om forsvarleg reinsking og trygging av området. Det kjem ikkje fram kva tryggleik som er oppnådd med «forsvarleg». NVE rår til at krava er konkrete og formulert i samsvar med tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3. Ein ber kommunen vurdere om kravet bør vere eit rekkefyljekrav etter Pbl. §12-8, framfor eit krav til omsynssona etter Pbl. § 12-6. Til sist meina NVE at det er ein mangel ved planframlegget at det ikkje er dokumentert kva tryggleik som vert oppnådd med skissert trygging. Tryggingssplanen er lite konkret, og det burde som eit minimum vore vist på eit kart (plankart) kva tiltak som skal gjerast. Ein kan då sjå tiltaka betre i samanheng med faresona og avgrensing av planområdet. Når det er trong for tryggingstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg trygging rår ein til at det aktuelle området vert teke inn i planen.

Kommentar frå rådmannen: Syner til kommentar til Fylkesmannen i Møre og Romsdal sitt fråsegn. Ein har lagt vekt på å utforme ein plan for trygging av området, samt konkretisert tiltak og ansvarsforhold.

Motsegner

Så lenge dei ulike fagmyndene sine kommentarar i fråsegn vert tatt til fylgje og innarbeidd i planen er det ikkje varsla motsegner til planen frå fylkeskommunen, nabokommunar eller statlege fagmynde der saksområdet blir påverka. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir saka lagd fram til vedtak for kommunestyret.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor.

Motsegner

Der er ikkje registrert motsegner ut over merknadar frå næraste naboar til planområdet.

Samla vurdering:

Planforslaget er godt gjennomarbeidd og varetek nødvendige omsyn. Kommunen står overfor fleire utfordringar i dette området. Det er ein interessemotsetnad mellom omsynet til naboane sitt ønskje om eit meir redusert prosjekt med færre bustadeiningar og Hotel Union sitt behov for tilstrekkeleg tal på personalbustader. Ein har også utfordringar knytt til trygging av området. Stranda kommune legg vidrare vekt på at der er gjort vurderingar frå to ulike konsulentar, ein har fått presisert kva tiltak ein bør gjer for å trygge området på ein slik måte at ein får lav risiko i planområdet.

Vekt på Hotel Union sitt behov for tilstrekkeleg tal på personalbustader og valet på gode tryggingstiltak er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saka.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen at planforslaget detaljregulering for Gnr. 121/
Bnr.52 i Geiranger vert vedteke.

Vedlegg:

Dok.dato:	Vedlegg:	Dok.ID
04.06.2018	637-Regulerings forslag-310518	230623
03.10.2018	637 Planbeskrivelse.doc (L)(356523)	236691
03.10.2018	637 Reguleringsbestemmelser (L)(356556)	236692

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningslova. § 12-12.