

# PLANPROGRAM 25.02.19

Iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

**Detaljregulering for Skarlia i Stranda kommune.**



## Opplysninger til kommunen

Plankonsulent: Plot Arkitekter as

Oppstartdato: Juni 2018

Kontaktinformasjon:

Plot Arkitekter as

Storledbakken 5

6003 Ålesund

Tlf: 70 12 11 11 / 408 755 02

[mathilde@plot-arkitekter.no](mailto:mathilde@plot-arkitekter.no)

[www.plot-arkitekter.no](http://www.plot-arkitekter.no)

Kundeinformasjon:

Strandafjellet Eiendom as v/Frode Mork, Vidar Mork og Jan Arvid Berge

Storgata 77

6200 Stranda

[f.mork@online.no](mailto:f.mork@online.no) / [janarvid@strandafjellgrend.no](mailto:janarvid@strandafjellgrend.no)

Tlf: 911 17 933 (Frode Mork)

Prosjektleder: Mathilde Herdahl, Plot Arkitekter

Medarbeider: Synnøve Devold, Plot Arkitekter

Plan ID: 2018007

Sakshandsamar: Andreas Standal Eikrem

Varslingsavis: Sunnmørsposten

## 1. Eiendomsopplysninger

Gårds- og bruksnummer: Deler av 45/48, 45/53, 45/56, 45/65, 45/57, 45/40, 45/62, deler av 45/33, 45/41, 45/42, 45/39, 45/45, 45/46, 45/43, 45/44, 45/40, 45/68, 45/67, 45/60, 45/66, deler av 45/1, deler av 45/5, deler av 45/3 og deler av 45/4.

Adresse/stedsnavn: Skarelia, Hevsdalen

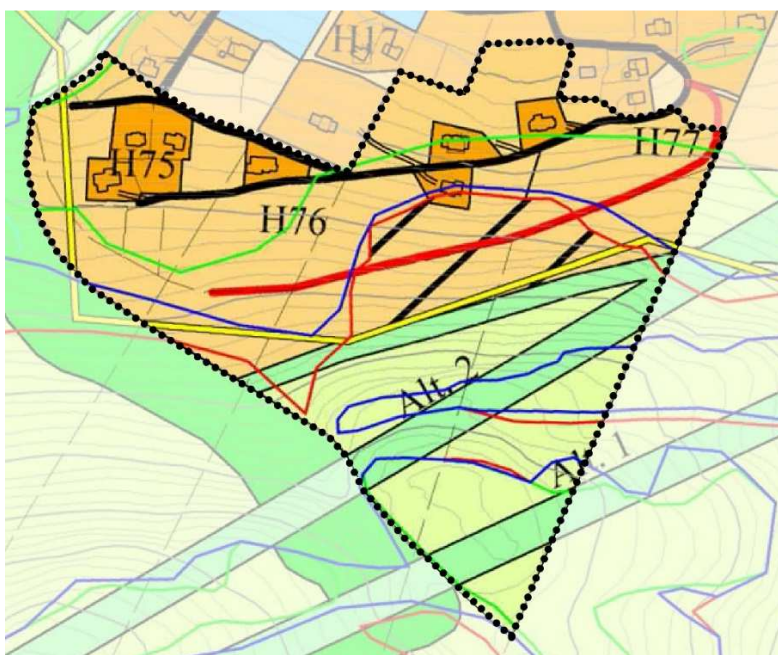
Eiers navn: Ola Drege, Roger Arne Furset, Bente Irene Alsaker, Marit Kristin Alsaker, Reidun Britt Alsaker, Erling Furset, Connie C Strand Hoel, Strandafjellet Eiendom AS, Per Arne Drabløs, Geir Ommedal, Leif Birger Midtgåd, Tom Ivar Sætremyr, Terje Fagervoll, Per Arve Dimmen, Aina K. Ersvåg Wefring, Terje Wefring, Irene Kalstad Aase, Svein Skudal Aase, Elisabeth Dimmen Engvik og Sverre Hovelsrud.

## 2. Formålet med planen.

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for fritids- og turistformål (utleiehytter og fritidsboliger) i planområdet.

## 3. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer.

Planområdet er omfattet av kommuneplan for Hevsdalen. Plangrensen tar med hele H75, H76 og H77. Disse arealene er regulert til fritidsbebyggelse. I tillegg inkluderer plangrensen areal satt av til LNF og idrettsanlegg, i tillegg til en del av H17 (som er satt av til fritidsbebyggelse) i kommuneplanen. Området er ikke omfattet av andre reguleringsplaner enn arealdelen til kommuneplanen.



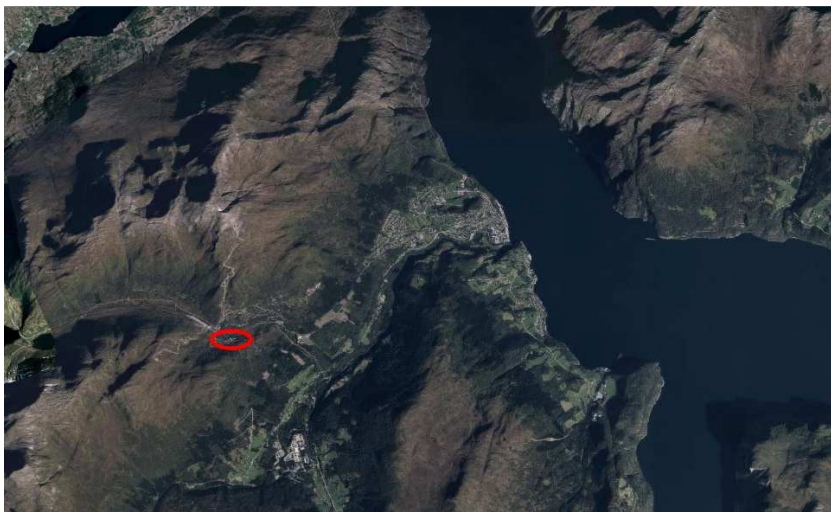
## 2. Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner.

Området er ikke omfattet av andre reguleringsplaner enn arealdelen til kommuneplanen.

## 3. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

### 3.1 Plassering

Planområdet ligger på Hevsdalsida på Strandafjellet, og omfatter blant annet det ubebygde området av Skarhaugen. Området ligger nordvendt og går fra omkring 450 til 600 moh.



### 3.2 Landskap og vegetasjon

Størstedelen av området er dekket med bjørkeskog med varierende tetthet. Typisk avstand mellom trærne er 3-5 meter og diameteren på stammene i brysthøyde er 20-30 cm. Deler av skråningen er brattere enn 30 grader. Terrenget er avtrappet ved at det i foten av bratte partier er mindre utflatninger. På toppen av Skarhaugen er det en omkring 4m høy skrent med et lite, helt flatt platå i forkant. Et bekkeløp som starter oppe fra Langedalsegga renner ned helt vest i planområdet.

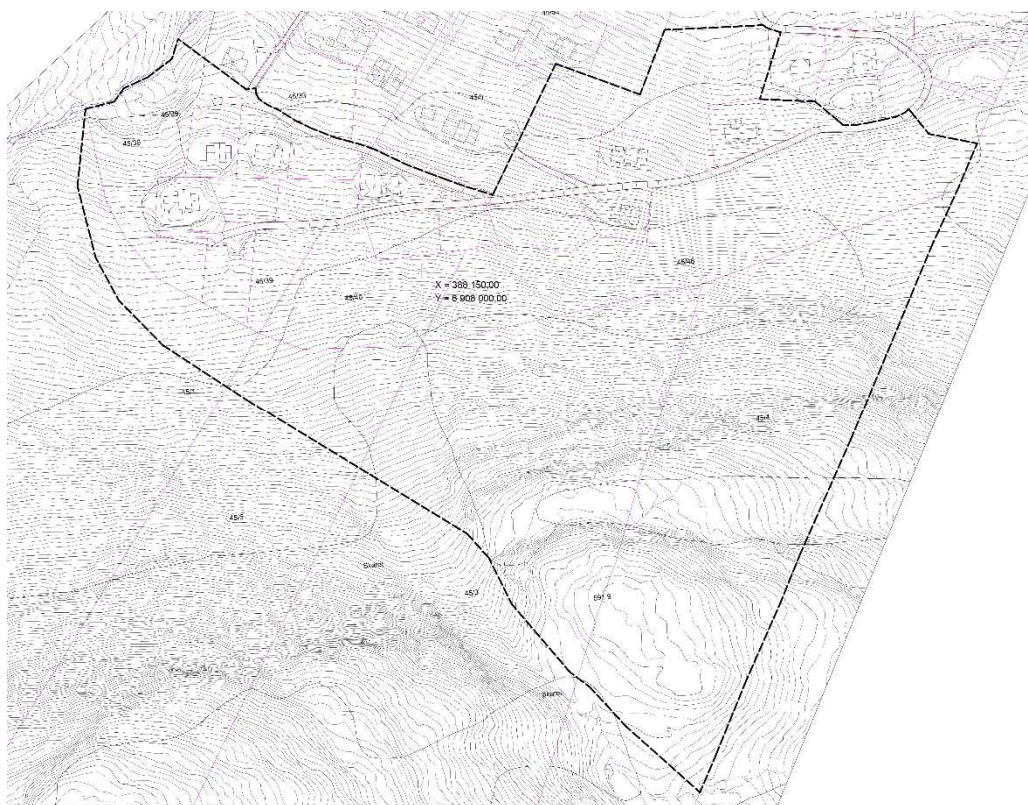


### 3.3 Rekreasjonsverdi

Eksisterende tilkomstveier i planområdet er av rekreasjonsverdi både for hyttefolk og fastboende i Stranda.

### 3.4 Virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet

Dersom det skal bygges mer enn 40 hytter må ny avkjørsel på plass mot fylkesveg 60. Det jobbes med å etablere ny avkjørsel, men dersom den ikke er på plass når planen skal egengodkjennes, må det inn som et rekkefølgekrav. Dette vil kunne utløse krav om utbyggingsavtale. Arbeidet med utbyggingsavtale styres av kommunen i samarbeid med grunneier. Dersom det er behov for skredsikringstiltak som for eksempel skog skal dette sikres gjennom reguleringsplanen.



## 4. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Planforslaget skal vise tomteinndeling. Forslaget skal legge opp til en viss fleksibilitet, men man skal vise hvordan. Det skal komme fram hvor mange hytter/hyttepunkt som skal inn, hvor store tomtene skal være og utnyttingsgraden. Det skal legges opp til et maks antall hytter og hvor disse er tenkt plassert. Det legges opp til både private og utleiehytter. Hyttene vil bli plassert slik at man minimerer innsyn samtidig som man beholder godt utsyn. Mellom utbyggingsområdene er det ønskelig med skiløyper, turveier og øvrig friluftsmål.

Aktuelle arealformål er: Frittliggende fritidsbebyggelse (1120), fritids og turistformål (1170), veg (2010), skiløypetrase (1420), nærmiljøanlegg (1140) og friluftsmål (5130).

## 5. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder.

Planen skal åpne for en viss fleksibilitet da det er vanskelig å vite hvordan markedet vil være noen år fram i tid. Man vil benytte BYA eller maksimal størrelse, gesimshøyde og lignende som avgrensninger.

## 6. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet.

I forbindelse med reguleringsforslaget ønsker man å se på en løsning der en mindre del av planområdet (den delen som er satt av til LNF-område i kommunedelplan for Hevsdalen) omfatter et hyttefelt uten kjørbare vegtilkomst. Dette for å kunne tilby hyttetomter i «uberørt natur», og å gjøre så lite inngrep i landskapet som mulig. Hoveddelen av hyttetomtene i planområdet vil likevel ha kjørbare vegtilkomst, og det legges opp til oppstillingsplass for 2 biler per tomt.

En del av planområdet er satt av til idrettsanlegg i kommuneplanen (skiløype). Her er det vist et alternativ 1 og 2. Man vil utarbeide en illustrasjonsplan i forbindelse med planarbeidet som viser interne skiløyper og turveier som kobles på omkringliggende nett. Man vil også vise prinsipper for etablering av akebakker/skilleområder innenfor planområdet, mellom utbyggingsfeltene.

Bekken blir vurdert i egen overvannsrapport. I så stor grad som mulig søkes denne bevart i sin nåværende form. Dersom det i rapporten blir konkludert med at bekken må omlegges vil det tilstrebes å legge den åpent.

## 7. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Planområdet ligger i en dalside. Terrengprofilen ønskes bevart i størst mulig grad, uten for store silhuettvirkninger. Fargevalg på hyttene, vindustørrelser og byggeskikk vil tilpasses omgivelsene.

Terrengtilpasning blir et viktig begrep under planarbeidet.

## 8. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planarbeidet.

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

Kulturminner – forslagstiller er ikke kjent med at det er registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Natur – og miljøverdier – tiltaket anses å få små negative virkninger på det biologiske mangfoldet.

Naturressurser – man er ikke kjent med viktige ressurser i planområdet.

Landbruk – det er ikke kjent landbruksinteresser i området.

Dyreliv – det er ikke kjent at tiltaket vil få negativ innvirkning på viltbestanden.

Forurensning – det er ikke kjent at det er forurensning i området.

Samfunnsutvikling – dersom planforslaget blir godkjent vil dette innebære at det med stor sannsynlighet blir skapt mange lokale arbeidsplasser over flere år i forbindelse med både opparbeiding av tekniske anlegg, årlig drift og vedlikehold av disse. Tiltaket vil også bidra til at det lokale næringsliv vil nyte godt av det, noe som i andre omgang også vil føre til at kommunen får inntekter av ulike slag.

Tekniske planer - tekniske planer, veg, vann, avløpsledninger og energi vil bli utarbeidet etter at planforslaget er stadfestet. Renovasjonsordning vil bli etablert i planområdet.

Virksomhetsrisiko – planforslaget omfattes ikke av virksomheter som har farlige anlegg.

## **10. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.**

Det skal utarbeides fullstendig ROS analyse. Eventuelle risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.

## **11. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.**

Det blir sendt ut varslingsbrev til berørte naboer og aktuelle offentlige instanser. Det blir satt inn annonse med varsel om oppstart av planarbeid i Sunnmørsposten. Det blir stilt krav til konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet. Dette planprogrammet blir derfor lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av oppstart av planen. Planprogrammet skal sendes på høring til aktuelle offentlige instanser og interesseorganisasjoner. Videre legges det opp til samarbeid med kommunen og lokale organisasjoner og parter.

## **12. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter.**

Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Det legges pr. dags dato ikke opp til felles informasjonsmøte. Dersom det viser seg å være behov for denne typen møter vil dette gjennomføres.

## **13. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Plangrensen inkluderer areal satt av til LNF og idrettsanlegg i arealdelen til kommuneplanen. Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for et nytt fritidsboligområde på blant annet dette arealet. Siden det planlagte formålet er fritidsboliger og dette ikke er i samsvar med overordnet plan blir det stil krav til konsekvensutredning iht. § 6, første ledd, bokstav b, i forskrift om konsekvensutredning.

## **14. Opplysninger som skal legges fram av forslagstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter §11 eller §12.**

Det er gjort en vurdering opp mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9.

Bokstav A: Anses for å være beskrevet av planprogrammet pkt. 4-8.

Bokstav B: Det er gjort søk i MD sin naturbase uten treff.

Bokstav C: En utbygging av nye områder for fritidsboliger vil medføre økte behov for gode renovasjonsløsninger. Det vil bli satt opp ett eget område for renovasjon hvor valg av løsning gjøres i samarbeid med ÅRIM.

Bokstav D: Det er ikke kjennskap til at planen vil få vesentlige virkninger som følge av bruken av naturressurser.

## **15. Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften §10.**

Det er gjort en foreløpig vurdering av §10 i konsekvensutredningsforskriften. Hver bokstav er gått gjennom og vurdert mot kjent kunnskap i reguleringsarbeidet. I sum mener vi planen ikke får vesentlig virkning for natur og miljø.

## **16. Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger.**

Forslag til planprogram blir lagt ut til offentlig ettersyn: min. 6 uker.

På bakgrunn av forslaget og innkomne merknader fastsetter Stranda kommune som planmyndighet planprogrammet.

Forslagstiller utarbeider forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning, på bakgrunn av fastsatt planprogram.

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning blir behandlet i det faste utvalget for plansaker og blir sendt til høring til berørte parter og lagt ut til offentlig ettersyn.

HVA	NÅR
Varsel om oppstart og planprogram	Januar 2019
Merknadsfrist for oppstart og planprogram	April 2019
Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	April – Juni 2019



Førstegangsbehandling av planforslag	Juni 2019
Høringsperiode av planforslag	Juni – august 2019
Andregangsbehandling av planforslag	Oktober 2019
Vedtak av planforslag	November 2019

## 17. Andre forhold

TEMA	SVAR/KOMMENTARER
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?	JA. NGI har utarbeidet en vurdering av skredfaren og markert faresoner på kartet. Rapporten og kartet er vedlagt planinitiativet.
Berører forslaget viktig natur?	NEI. Det er gjort søk i naturbasen til Miljødirektoratet. Det er ikke gjort treff i databasen.
Er området utsatt for støy eller annen forurensning?	NEI.
Er det forurenset grunn i området?	Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området.
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?	Det er ikke kjent at det er kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Se pkt. 3.4 i planinitiativet.
Har forslagstiller behov for inngå utbyggingsavtale?	Se pkt. 3.4 i planinitiativet.
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Hovedutfordringen i prosjektet er å regulere LNF-område til område for fritidsboliger. Ut over dette antas planområdet å være lite konfliktfylt.
Forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Vi kjenner ikke til spesielle forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.
Kommunens bidrag undervegs.	Det ønskes et godt samarbeid med Stranda kommune.
Oppstartmøte.	Oppstartmøte ble gjennomført 05.06.18. Referat fra møtet er vedlagt planinitiativet.

## 17. Vedlegg

- Vurdering av skredfare datert 17.09.18
- Referat fra oppstartmøte 05.06.18.