



Stad kommune
Rådhusvegen 11,
6770 Nordfjordeid

Bryggja, den 26 mai 2021.

Revidert den 20. september 2022 etter formøte i kommunen.

Planinitiativ til detaljplan Haugen Landskapshytter, landskapshytter og servicebygg, Gnr./bnr. 38/122 og 38/7 i Stad kommune

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. skal det utarbeides planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter pbl. § 12.8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale for det videre planarbeidet og redegjøre for punktene i § 1 til forskriften.



Figur 1: Framlegg til plangrense for detaljplan Haugen landskapshytter, markert med grønn avgrensing.



I. Lokalisering

Planområdet ligg på Haugen ved Øvrelidvegen i Nordfjordeid, i Stad kommune, ved rv. 15 - Nordfjordvegen.



Figur 2: Lokalisering av planområdet, markert med grønn avgrensing.

II. Bakgrunn

Planinitiativet er med bakgrunn i å legge til rette for utleiehytter med servicebygg (overnattingsdel og boligdel) og evt. oppgradering av vei for tilkomst til rv.15 - Nordfjordvegen.



III. Målet med planen

Målsetting med planen er å legge til rette for:

- 7. landskapshytter (ca.20kvm BYA/enhet).
- 1. servicebygg med servering (ca.120kvm BYA).
- 1. bygg med overnattingsmuligheter/hostel (ca.120kvm BYA).
- 1. bolig (ca.120kvm BYA).
- trygg vei tilkomst for utbyggingsområdet, nedre del av Øvrelidvegen.
- felles møteplass/uteoppholdsareal

IV. Planstatus

Overordnede planer



Figur 3: Utsnitt av Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027 (tidligere Eid kommune), med framlegg til planavgrensing i grønn.

I Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027 (tidligere Eid kommune) har planområdet formål LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.



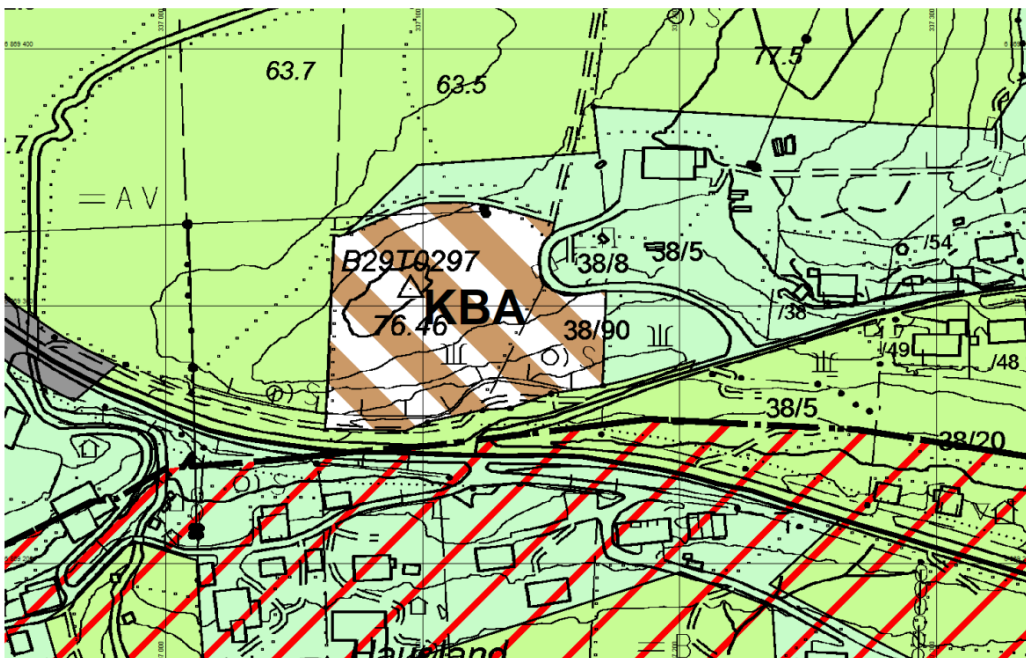
I Avgrensa revisjon av kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015-2027 - Bustadutvikling Haugen - Utlegging til 3. offentlig ettersyn:

Etter dialog med Statsforvaltaren og med initiativtakar til planarbeid i området, Stadutviklaren/ Henning Haugen vert området til tredje høyring tilpassa dette planinitiativet. Ein opnar for turistføremål (KBA) med inntil 7 utleigeeiningar/landskapshytter, 1 servicebygg med servering, 1 bygg med overnattingsmoglegheit (hostel) og 1 bygg med høve til bustad, og tilhøyrande infrastruktur. Avgrensinga er tilpassa slik at føremålet ikkje omfattar areal som er registrerte som kjerneområde for landbruk eller dyrka jord.

Deler av arealet er omfatta av gul støysone, og det vil vere eit krav at dette forholdet vert handtert gjennom den private detaljreguleringsplanen, på ein slik måte at krava i gjeldande forskrifter er stetta.

Det vil vere krav om reguleringsplan for arbeidet, i denne prosessen må ein mellom anna avklare:

- Tilkomstveg/skuleveg
- Avklare forhold til kraftlinjer ved området
- Førebygge uheldig landskapsverknad



Kart som viser arealet på Lynhaugen ved 3. høyring. B26 har fått nytt areaformål KBA.

Figur 4: Utsnitt av framlegg til kommunedelplan for Bustadutvikling Haugen



Reguleringsplaner

Det er ikke regulert i eller ved planområdet.

Dispensasjon/vedtak

Det er ikke kjent at det er gitt dispensasjon eller gjort vedtak som vil ha relevans for planarbeidet.

V. Konsekvensutredning

Planområdet er på om lag 5,7 daa, der om lag 1,7 er eksisterende tilkomstvei (Øvrelidvegen). Området ligger på nord siden av riksvei 15, omfatter eiendommen med gnr./bnr. 38/122 i sin helhet og eiendommen med gnr./bnr. 38/7 fra nordlige grensen for 38/122 inntil traktorvei.

Vurdering av planarbeidet etter KU-forskrifta:

Etter § 6b skal reguleringsplaner alltid KU-vurderes etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordnet plan og ønsket bruk av området er i samsvar med Bustadutvikling Haugen Avgrensa revisjon, kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015-2027, som ligg til 3. gong høyring. Etter § 8 skal planer KU-utredes dersom de får vesentlig virkning for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Egenskaper for planen/tiltak:

a) Størrelse, planområde og utforming

Planområdet favner om areal med natur mark, med totalt areal inklusiv veiareal på om lag 5,7 daa. Planområdet følger i hovedsak avgrensing i avgrensa revisjon av kommuneplanen sin arealdel for Eid.

b) Bruk av naturressurser; særlige areal, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser.

Det er ikke lagt opp til bruk av naturressurser.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikke lagt opp til avfallsproduksjon eller utslipp.

d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Det blir ikke økt risiko for alvorlige ulykker/katastrofer.



Lokalisering av påvirkning som planen kan kome i konflikt med:

- a) Planen vil ikke medføre tiltak i verneområde, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernet vassdrag eller kulturmiljø.
- b) Planen vil ikke medføre tiltak som vil skade truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressurser eller friluftsliv. Det er naturtype lauvskog. Det fins einer og løvtrær: bjørk innanfor planområdet, verdi lokalt viktig. Det må vurderes tiltak for å bevare eksisterende løvtrær i den grad det er mulig og redusere konsekvenser av ønsket tiltak.
- c) Planen/tiltak er ikke i konflikt med statlige planretningslinjer.
- d) Det er ikke lagt opp til omdisponering av LNF-formål, eller ta i bruk dyrka areal. Planområdet er omdisponert i Kommuneplan Eid. Planen vil ikke få negative konsekvensar for landbruksdrift.
- e) Det blir ikke lagt opp til særlig økt miljøbelastning.
- f) Planen vil gi små negative konsekvenser for befolkningen sin helse.
- g) Planen vil ikke gi vesentlig forurensing eller klimagassutslipp.
- h) Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer er trulig liten eller ingen. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdene for snø- og steinskred med lav eller ingen skredfare. Arealet ligger ikke under marin grense.

Planlagt tiltak er vurdert til å ikke medføre vesentlig virkning for hverken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskriften.

Etter en samlet vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan haugen Landskapshytter, ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

VI. Administrativ eller politiske avklaringer

Det er gjort avklaringer i samband med rullering av kommuneplan sin arealdel, etter med blant annet utbygging i LNF-formål. Arealet for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse som utnyttes med fire eller fleire fritidsboliger utløser krav om reguleringsplan. Maks. BYA per fritidsbolig kan ikke overstige 110 m². Tiltaket foreslår flere enheter med betraktelig mindre areal BYA per enhet, slik at preget av spredt bebyggelse ivaretas.



VII. Føringer for planarbeidet

Lov og forskrift

- Plan og bygningsloven (pbl.)
- Forskrift til pbl.
- Naturmangfoldloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- TEK17
- Forurensingsloven

Føringer for planområdet

Nasjonalt

- Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen

Regionalt

- Fylkesplan for arealbruk
- Regional plan for klimaomstilling
- Utviklingsplan for Vestland

Kommunalt

- Kommuneplanen sin arealdel for Eid

VIII. Framlegg til plangrense

Plangrensen står i hovedsak innenfor formålsgrense til KBA i avgrensa revisjon, kommuneplanen sin arealdel for Eid, jamfør figur 3 og 4 over. Arealet er på omslag 5,7 daa.

IX. Presentasjon planidéen

Bakgrunn for regulering

Tilrettelegging for å utvikle et nytt konsept av små landskapshytter for utleie med tilleggsfunksjoner samlet i et servicebygg. I nærheten av servicebygget er ønskelig å etablere et tilbud for alternativ overnatting og en bolig.



Bygninger, anlegg og tiltak

Tilrettelegging for etablering av små landskapsytter langs en grønn trasé i landskapet med tilhørende tilleggsfunksjoner i eget bygg og frittstående boligdel.

Utbyggingsvolum: byggehøyde og utnytting

Byggehøyder i samsvar med gjeldende Kommuneplan Eid.

Bolig:

«Med mindre annet følger av reguleringsplan som gjeld før arealdelen skal bustadeigedommen ha eit maksimalt BYA på 30%. Maksimal mønehøgde er 9 meter»

Fritidsbolig:

«BYA vert her sett til 120 m² medrekna eitt uthus... Maksimal mønehøgde er 6 meter.»

Næring:

«BYA sett til 50 % og maksimal storleik på næringsbygg sett til 350 m² . Maksimal mønehøgde på næringsbygg sett til 9 meter»

Det skal etableres et lavere størrelsekrav for de forskjellige bygg slik at det blir enklere tilpasninger i terrenget. Utleiehyttene kan ikke overstige 25 m² BYA. Boligdel kan ikke overstige 120 m² BYA. Næringsbygg kan ikke overstige 250 m² BYA.

Påvirkning og tilpasning til landskap og omgivelsene

Det blir sett krav om estetikk, materialbruk, fargevalg og utforming av nye bygg for å tilpasse utbyggingen til landskap og omgivelsene.

Utviklingsfaser

Det blir vurdert/omtalt i planomtalen hvordan området skal utvikles.

Rekkefølgekrav

Det blir ikke lagt opp til rekkefølgekrav. Nødvendig veg og teknisk infrastruktur må bygges ut før det kan oppføres utleiehyttene og servicebygget med overnattingstilbud.

X. Tiltaket sin virkning på landskap og omgivelser

Det blir sett krav om estetikk, materialbruk, fargevalg og utforming av nye bygg for å tilpasse utbyggingen til landskap og omgivelsene.



XI. Vesentlige interesser som blir råket av planarbeidet

Vesentlige interesser blir ikke påvirket.

XII. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plandokumentet vil vurdere samfunnssikkerhet, klimatilpassing, biologisk mangfold, landskap, kulturminne og kulturmiljø m.m.

XIII. Medvirkning/samarbeid/interessekonflikt

Medvirkningsstrategi

Behov for medvirkningsmøte blir vurdert etter varsling av oppstart av planarbeid.

Interesser/interessenter som blir råket av plan

- Naboer
- Offentlig myndigheter

Varsling av planarbeid, i samband med oppstart av planarbeid skal varsel sendes til:

- Naboer
- Stad kommune
- Statsforvalteren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Linja AS
- Statens Vegvesen
- NVE

XIV. ROS, samfunnstrygghet

Statsforvalteren sin sjekkliste blir brukt, med sammendrag i eget kapittel i planomtalen. Tema som er aktuelle å ta omsyn til er naturfare, naturmangfold, grunnforhold, klimaendringer og forurensing.

XV. Analyser/utredninger

Mulige utredninger:

Grunnforhold

Trulig ikke behov, grunnforholdet er fjell med stedvis tynt dekke.



Grunnforhold-forurensset grunn

Det er ikke kjent at det er forurensset grunn innenfor planområdet.

Skred

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdene for snø- og steinskrud med lav eller ingen skredfare.

Trafikkutredning

Ikke behov for ekstern utredning, blir vurdert i planomtalen.

Veisystem

Vurdering av dimensjonering av veier i planomtalen. Dimensjonering til avkjørsel til riksvei kontrolleres.

Støyutredning

Del av gul støysoner for veistøy ligger innenfor planområdet. Det er ikke krav til utendørs lydnivå for denne type næring/utleiehytter, men det er krav til innendørs lydnivå i oppholdsrom/soverom. Avbøtende støytiltak planlegges i fasadene og glasspartiene. Vurdere støyanalyse for planområdet.

Kulturmiljø og kulturminne

Det er ikke registrert automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet eller like ved. Trulig lite potensial for automatisk freda kulturminne da det er tynt dekket med pausmasse over fjell. Må avklares i samband med detaljregulering. Det er ikke registrert nyere tids kulturminne i eller like ved planområdet.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Avklares i dialog med kommunen, omtale i planomtalen. Vurdere VAO-plan for planområdet.

Undersøking knytt til biologisk mangfold

Det er ikke registrert truet eller sårbare arter, verneområde eller lignende i eller like ved planområdet.

Barn og unge

Vurdering av konsekvenser for barn og unge i planomtalen.

Friluftsliv

Det er ikke registrert at området er nyttet til friluftsliv.



Folkehelse

Planen legger opp til små utleiehytter, godt integrert i omgivelsene. Terrenget blir berørt minimal. Landskapet blir nesten uforandret.

Landbruk

Temaet er ikke aktuelt for denne planen.

XVI. Fagkundig

Stadsutviklaren AS leverer tjenester som arkitekt og arealplanlegger, fra tidlig fase til detaljprosjektering.

Med vennlig hilsen

Vicente Ferrando

daglig leder - arkitekt

tlf: 412 941 96

stad&utviklaren

stadsutviklaren.no