

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	12.11.2020	077/20

Saksansvarleg: Rådmann Åse Elin Hole		
Saksbehandlar: Terje Systad	Arkiv: K2 - L12	Arkivsaknr 20/423

Søknad om oppstart av reguleringsendring for Blådalen - Strandafjellet

Rådmannen si tilråding:

1. Stranda kommune tilrår oppstart av arbeid med reguleringsendring Blådalen – Strandafjellet S1-S2-S3-H37.
2. Planen skal utarbeidast i samsvar med Stranda kommune sin rettleiar for utarbeiding av privat reguleringsplan.
3. Vedtaket er gjort i medhald av PBL. §§ 12-14 og 12-8

12.11.2020 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling

Vedtak samrøystes

PLA- 077/20 Vedtak:

1. Stranda kommune tilrår oppstart av arbeid med reguleringsendring Blådalen – Strandafjellet S1-S2-S3-H37.
2. Planen skal utarbeidast i samsvar med Stranda kommune sin rettleiar for utarbeiding av privat reguleringsplan.
3. Vedtaket er gjort i medhald av PBL. §§ 12-14 og 12-8.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

Sporstøl Arkitekter AS har på vegne av planfremjar Blådalslia AS komme med eit søknad om reguleringsendring og planinitiativ for reguleringsplan Blådalen – Strandafjellet- område S1, S2, S3 – H35. Planen vart godkjend i kommunestyret i sak KOM 083/14 den 4.7.14. I samband med ønskje om reguleringsendring av eksisterande plan vart det helde oppstartsmøte 28.10.2020. Gjeldande plan ligg sentralt til i forhold til skitrekket og den opnar opp for bygging av frittliggande fritidsbustader, og bygg med tanke på fritid/turistformål. På dei areala som ligg nærast skitrekket og langs elva er det i dagens

føresegner krav om utleige. Planfremjar har ønskje om at desse krava blir tatt ut av føresegna.

Reguleringsføresegn 1.3.8 *I område FT1-FT8 skal det være 100% utleige. Det kan etablerast servicefunksjonar innanfor området innanfor områda FT1 og FT8.* Planfremjar har ønske om å ta vekk kravet om 100% utleige for FT1-FT8

Reguleringsføresegn 1.4.5 *I områda kan i gjennomsnitt 50% av einingane vere private einingar, medan 50 % skal vera for utleige.* Planfremjar har ønske om å ta vekk punkt 1.4.5. Då vil dei stå fritt til å selje tomtene som utleige eller private einingar.

Planfremjar har og ønske om å endre på tillat høgde for bygg i FT1-FT6. Jamfør føresegna 1.3.3 kan bygg i områda FT1-FT6 ha ei gesimshøgda over murkrone på inntil 6,5 meter og mønehøgde inntil 9 meter over murkrone. I områda FT7 og FT8 kan gesimshøgda over murkrone vere inntil 9,8 meter og mønehøgde 12,5 meter. Planfremjar ønskjer å auke høgda på bygg i FT1-FT6 slik dei kan ha lik høgde som FT7 og FT8. I den opphavlege føresegna i Kommunedelplan for Hevsdalen var kravet for områda S1-S3 at dei skulle ha maksimal mønehøgde vere 8 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Administrasjonen har bede om at ein endrar ordlyden i føresegna slik ein tek utgangspunkt i gjennomsnittleg terrenghøgde når ein fastset bygghøgde. Det vil gjere planen meir eintydig.

Det var og ønskje om å kunne etablere tekniske anlegg på friluftsområde F01, med tanke på handtering av søppel.

Ny flaumsonekartlegging gjer til at ein kan redusere omsynssona for flaum i plankartet, og krav til flaum i føresegna.

I oppstartsmøte med kommunen, hadde administrasjonen fleire forslag til punkt i føresegna som kunne justerast. Dette for å gjere planen meir eintydig, og forenkle gjennomføringa av plan. Referat frå oppstartsmøte med punkt frå administrasjonen ligg som vedlegg til saka.

Vurdering

I oppstartsmøte vart det diskutert om dette var ei reguleringsendringa kunne gjennomførast etter PBL § 12-14 som ei mindre endring av reguleringsplan. Administrasjonen vurderte det til at det ikkje er ei mindre endring, og bør saka følgje den same sakshandsaminga som gjeld for ny reguleringsplan.

Reguleringsplan for Blådalen vart utarbeidd på grunnlag av overordna plan som er Kommunedelplan for Hevsdalen. For sentrumsområda S1-S3 var det i kommunedelplan set krav om at ein kunne ha mønehøgde inntil 8 meter frå gjennomsnittleg terreng. Sentrumsområda skulle kunne nyttast til alle føremål som var tenleg for området som hotell, kafè, restaurant, overnattingstilbod eller andre servicetiltak for Hevsdalen som fritidsarena.

Søkar skriv det er ønskjeleg å selje bustader på dei aktuelle tomtene. Sjølv om ein tek vekk krava til utleige betyr det ikkje at ein ikkje opnar for utleige innanfor området, men ved å fjerne kravet står ein friare til å tilby det marknaden etterspør. Det blir synt til at det alt i dag er mange hytteigarar som leiger ut hyttene periodar der dei ikkje nyttar dei sjølve, enten gjennom Visit Stranda eller Air BNB. Det skal framleis vere ope for å etablere sørvisfunksjonar i FT områda sjølv om ein tek vekk kravet om utleige.

Reguleringsplan for Blådalen har ei lang forhistorie, med fleire rundar med politisk handsaming. Det har tidlegare vore fokus på at sentrumsområde for Blådalen skal utnyttast med tanke på å kunne utvikle sørvicefunksjonar og moglegheiter for utleige. Ved å fjerne krav om utleige misser ein noko av moglegheita til å styre utviklinga i Hevsdalen. Samstundes reduserer krava til utleige fleksibiliteten til utbyggjar og i verste fall blir ein sittande med areal ingen vil ta i bruk. Kravet om utleige var den gang eit politisk vedtak, Rådmannen er likevel open for at kravet om utleige på nytt kan vurderast politisk gjennom ei reguleringsendring.

Gjennom reguleringsendringa ønskjer ein også å sjå på moglegheita for å auke høgda på bygg innanfor FT1-FT6 tilsvarande den høgda som FT7 og FT8 opnar for dvs. gesimshøgda over murkrone vere inntil 9,8 meter og mønehøgde 12,5 meter. Ved ytterlegare auke høgda på bygg vil det skape eit meir massivt inntrykk, kanskje spesielt langs elva. Rådmannen er skeptisk til å auke høgda for FT1-FT7, men er likevel open for at spørsmålet kan vurderast gjennom planarbeidet.

Etter føresegna i planen kan bygg i FT områda oppførast med saltak, skråtak eller flatt tak, men det er det krav til lik takutforming innanfor eit FT område. Planfremjar ønskjer å få vurdert moglegheitene for ulike takutforming innanfor eit FT område. Ein har i tidlegare planar i Hevsdalen hatt fokus på god harmonisk og arkitektonisk utforming. Det å opne opp for ulike takkonstruksjon innanfor eit FT område kan bryte med det prinsippet. Rådmannen er skeptisk til å ulike takkonstruksjon innanfor eit FT området, men er likevel open for at spørsmålet kan vurderast gjennom planarbeidet.

Ønskje om opne for tekniske anlegg i friluftsområde F010 med tanke på å opprette renovasjonspunkt er administrasjonen positive til.

Administrasjonen har innspel om at ein slår saman naturområde LNFR-1 og friluftsområde FO10 til eit samanhengande friluftsområde, og tillet tekniske installasjonar, slik ein opnar opp for moglegheit med samanhengande skiløype og tilknytning med VA for nærliggande hytter.

Til ei reguleringsendring stilles dei same krav som utarbeiding av ny reguleringsplan. Det vil seie at den må sendast på høyring og handsamast politisk som vanleg. Etter PBL § 12-8 skal kommunen så tidleg som råd i prosessen melde tilbake dersom ein planinitiativ ikkje bør føre fram. Slik Rådmannen erfarer det er planfremjar sitt primære ønske i planprosessen er å ta ut kravet om utleige, i tillegg ønskjer dei å sjå på krav til høgde og takkonstruksjonen. Når det likevel er aktuelt med å gjere ei reguleringsendring har kommunen komme med nokre innspel til endringar i planen som ein meiner er tenleg for gjennomføring av planen. Rådmannen har ikkje rådd frå at reguleringsendringa blir vidare handsama politisk, men ser likevel at både endre krav til utleige, bygghøgde og krav til lik takkonstruksjon innafør kan vere eit omstridt tema. PLA bør gje eit så tydeleg signal som råd er når det gjeld det vidare planarbeidet for desse tema.

Vedlegg:

Dok.dato:	Vedlegg:	Dok.ID
03.11.2020	Søknad om oppstart - Endring av Reguleringsplan Blådalen i.h.t. plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-14	287477
03.11.2020	V2 Planinitiativ -4-3-2020	287479
03.11.2020	V3 Plankart gjeldande plan Blådalen	287480
03.11.2020	V4 Føresegner gjeldande plan Blådalen	287481
03.11.2020	V5 Plangrense endringer	287482
02.11.2020	Oppstartsmøte endring reguleringsplan Blådalen - Strandafjellet S1-S2-S3-H37	287300

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

PBL § 12-8 og PBL § 12-14

