

Stranda kommune  
Øyna 13  
6200 Stranda  
post@stranda.kommune.no

S P O R S T Ø L

Sporstøl Arkitekter a.s  
Postboks 301  
6067 Ulsteinvik

Deres ref:

Vår ref: 1859/BS

Ulsteinvik, 04/03-2020

## Anmodning om forhåndskonferanse/oppstartsmøte

Etter plan og bygningsloven (PBL) §21-1, 12-8 og §12-14

**Planinitiativ og søknad endring i.h.t. plan- og bygningsloven § 12-14. avsnitt 2 og 3.**

### Forslagsstillar og tiltakshavar

Blådalslia AS – Svemorka 26 – 6200 Stranda  
Kontaktperson: Mats P. Riksheim - Tlf: +47 41 21 69 16 - Mail: [mats@blaadalslia.no](mailto:mats@blaadalslia.no)

### Tiltakets plassering

Tiltaket ligg i Blaadalen ved Strandafjellet Skisenter i Stranda kommune.

### Tiltakets omfang:

Forslagsstillar er det ønske om å får gjort endringar i reguleringsplan:  
**Blaadalen – Strandafjellet» - planID 2011015 - Stranda kommune**

Forslagsstillar ønsker endring i føresegner der kravet om %-utleige innanfor områda FT og FF/FT går ut. Dette vert begrunnet i at kravet det er lite gjennomførbart, og det setter begrensningar for utbygger, og vil føre til mange søknader om dispensasjonar frå reguleringsplanen.

I tillegg er det ønskeleg å frå drøfta byggehøgder og parkeringskrav for FT- områda.

### Gjeldender reguleringsplan

Reguleringsplan Blaadalen – Strandafjellet» - plan ID 2011015 er godkjent for:

- Frittliggjande fritidsbustader, FF
- Fritid/turistformål, FT
- Frittliggjande fritidsbustader/fritid/turistformål FT/FF
- Skianlegg/Skiløype

### Planstatus, og rammevilkår, planføresegn, etc.

Opplysning om gjeldande plan:

**Plantype:** Reguleringsplan

**Planens namn:** Blaadalen – Strandafjell, felt S1- S2 – S3 – H37

**Formål:**

PBL § 12-5.1 Byggjeområde og anlegg

- Frittliggjande fritidsbustader, FF
- Fritid / turistformål, FT
- Frittliggjande fritidsbustader / fritid / turistformål, FT/FF
- Skianlegg / skiløype, SKI

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkering, P

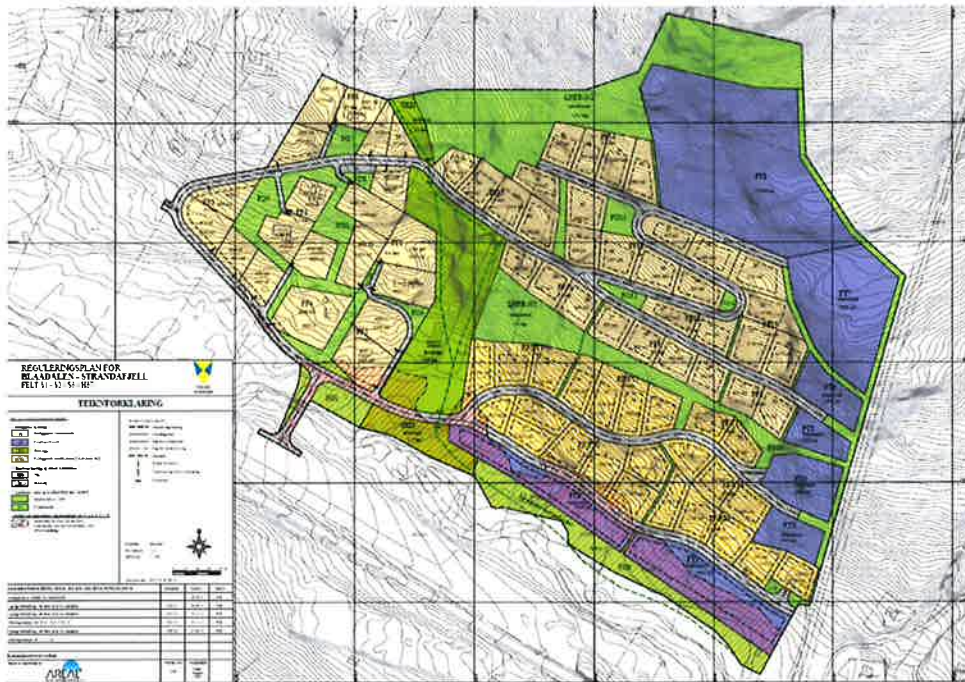
PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift

- Friluftsmål, FO
- Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, LNFR1

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Flomfare

Plankart og føresegner er vedlagt.



Utsnitt av plankart, vedlegg V1.

**Føresegn som er ønska fjerna/endra i plan:**

Føresegn som er ønska endra/fjerna er vist i rødt.

**Utleige -%:**

### 1.3 Fritid/turistformål, FT

8. ~~I områda FT1 – FT8 skal det vera 100 % utleige.~~

Det kan etablerast servicefunksjonar innfor områda FT1 – FT8.

### 1.4 Frittliggjande fritidsbustader / fritid / turistformål, FF/FT

5. ~~I områda kan i gjennomsnitt 50 % av einingane vera private einingar, medan 50 % skal vera for utleige.~~

Det søkast om endring av føresegn ang. fritids/turistformål (FT). Det er ønskeleg å kunne selje bustadar innanfor tomte, og ikkje 100% og 50% utleige som er skrive i føresegn. Sjølv om ein fjernar kravet om % utleige betyr ikkje dette at det er uaktuelt med utleige innanfor områda. Ved å fjerne kravet står ein litt meir opent for å imøtekomme markedet, samtidig som ein ikkje låser områda til verken privatbruk eller turistformål.

Utbyggjar ønsker å kunne ha moglegheita til å selle alle hyttene i området, og at ein ikkje har krav til at delar av området skal nyttast kunn til utleige. I dag er det fleire som vel å leige ut hyttene sine i periodar dei ikkje nyttar dei sjølv. Det er også fleire hyttekjøparar som har med

utleige i finansieringsmodellen sin. Visit Stranda administrerer i dag i underkant av 1000 sengeplassar på Stranda og Sunnmørsalpane hytteutleige i administrerer ca. 60 sengeplassar, i tillegg har Air BNB eit godt tilbod i Stranda kommune. Ved å informere kjøparar om moglegheita å knytte hytta opp mot Visit stranda, eller andre utleigeaktørar, kan ein gi kjøparane ei moglegheit til å leige ut gjennom ein aktør, slik at jobben med utleige blir enklare for privatpersonar.

### **Byggehøgd:**

I forbindelse med avklaring ønsker også forslagsstillar å drøfte moglegheita til å endre på mønehøgda innanfor FT1-FT6 (gesims, 6,5 og møne 9,0) slik den blir den same som i området FT7 og FT8 (gesims 9,8 og møne 12,5). Det er også ønskeleg å kunne ha ulik takform innanfor områda FT.

### **1.3 Fritid / Turistformål, FT**

2. *Bygga kan førast opp med saltak, skråtak eller flatt tak. Det skal vere lik takform innafør eitt FT-område.*
3. *Bygningane i område FT1 – FT6 kan ha gesimshøgde inntil 6,5 m over murkrone og mønehøgde inntil 9,0 m over murkrone. I område FT7 og FT8 kan gesimshøgde vere inntil 9,8 m, mønehøgde 12,5 m.*

### **Parkering:**

Det er ikkje stilt krav til tal på parkeringsplassar i området FT i føresegnene til planen. Det er derfor ønskeleg å avklare krav til parkering med Stranda kommune. Det kan her vere aktuelt å supplere med utfyllande føresegn.

### **1.3 Fritid / Turistformål, FT**

1. *Parkering skal skje i underetasje og på parkeringsplassar i terrenget.*

### **Avklaring endringar føresegner**

Endring på føresegn innanfor formål FT og FF/FT område.

- Det er ikkje planlagt å endre på eigedomsgrenser og type bygg. Det er planlagt å endre på kravet om at 100% og 50% av bygga **skal** vere utleige bygg. Føresegn 1.3 pkt. 8 og 1.4 pkt.5.
- Føresegn om byggehøgde i FT-område. Føresegn 1.3 pkt. 3
- Føresegn om parkeringskrav i FT-områder. Føresegn 1.3 pkt. 6.

### **Avklaring planprosess for endringar:**

Det må avklarast om dette kan behandlast som planendring som i liten grad påverkar planens gjennomføring og rammer, jf. PBL 12-14 2. avsnitt.

*I pbl. § 12-14 andre og tredje ledd er det gitt unntak for visse saksbehandlingsregler når det gjelder planendringar vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

### **Krav til byggegrunn/ROS**

Det er planlagt bruk av eit areal som er utsett for 200-års flaum. Ein har i planen lagt til rette for at areala kan utbyggast med bygg/bygningar som er dimensjonert for flaum, og er av ein slik karakter, at ikkje noko vert øydelagt, dersom 200- års flaum skulle oppstå. Området kan såleis nyttast fullt ut. Det er i forbindelse med gjeldande plan, utarbeida flaumrapport og Ros-analyse.

## Tilkomst og infrastruktur

Det er utarbeida VA plan for området, endringa vil ikkje føre til endringar på verken tilkomst eller VA innanfor området, då det berre krav til bygga sin bruk som skal endrast.

Med bakgrunn i dette planinitiativet med forslag til endringar vil vi på vegen av forslagsstillar komme med anmodning om forhåndskonferanse/opstartsmøte.

Med hilsen



Bjørnar Sporstøl  
Daglig leder

Tlf.: 70 01 85 50  
Mobil: 91 86 87 94  
E-Post direkte: [bjornar@sporstol.no](mailto:bjornar@sporstol.no)

## Vedlegg

V1 Reguleringsplan for Blaadalen – Strandafjell, felt S1 – S2 – S3 – H37  
V2 Føresegn, for felt S1-S2-S3,H37  
V3 Illustrasjonar av planlagt bebyggelse

## Kopi til:

- Forslagsstiller