

Detaljregulering for næring/turisme, Bykset, Bryggja. Stad kommune

Oppdragsgjevar

ATJ Holding AS

Oppdrag

Detaljregulering

Rapport type

Planinitiativ

Prosjektnr.

20088

Dato

03.02.21

Planinitiativ



1 Opplysningar til kommunen

	Prosjektnr: 20088	Oppstartsdato: Des 2020
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no	Kundeinformasjon: ATJ Holding AS v/Arild Solibakke Grillstadfjæra 66 7053 Ranheim Org nr: 989 126 253	
Prosjektleiar: Siri Gausemel		
Medarbeidarar:	Sign: 	

Opplysningar som vert fylt inn i oppstartsmøtet:

Plan ID / saksnr.	
Sakshandsamar	
Ressurspersonar	
Varslingsavis	Fjordabladet
Bestille varslingsadresser	
Bestille kartgrunnlag	OK
Bestille ev. plangrunnlag	OK
Kraftselskap	SFE
Namn på brannsjef	Geir Petter Hatlenes

1.1. Føremålet med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å planlegge for utvikling av eit område på Bryggja, i hovudsak på gnr/bnr 172/67 og 68. Også eigedomane 172/1,33, 71 og 75, langs vegen er omfatta av planområdet.

Det er ynskje om å utarbeide detaljreguleringsplan for dei nemnde eigedomane. Ein ynskjer å legge til rette for næring/turisme i samverknad med jordbruk. Det må samtidig utarbeidast ein overordna plan for framføring av infrastruktur som veg, vatn, avlaup og straum. Det kan også vere aktuelt å opne for noko forretning og bustader i øvre del av området.

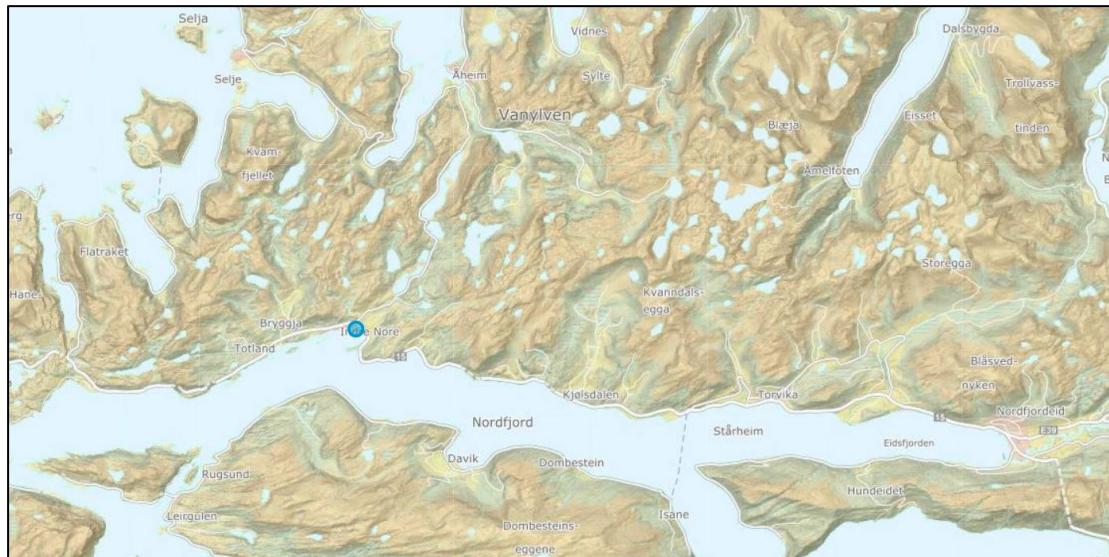
1.2. Bakgrunn

Planområdet er i dag nytta delvis som tilleggsjord til ein gard og delvis ved at det er gjeve dispensasjon for ein hyttetomt på bnr. 68. Grunneigar ynskjer å aktivisere arealet for meir utstrekkt bruk.

1.3. Planområdet og aktuelle verknader utanfor planområdet

Lokalisering

Planområdet «Bykset» ligg i tilknyting til Nordfjorden ca 1,5 km frå sentrum på Bryggja i Stad kommune, like ved matbutikken. Avstanden til kommunesenteret Nordfjordeid er om lag 29 km i luftlinje.



Framlegg til plangrense

Ein legg opp til at plangrensa skal tilpassast eigedomsgrenser for dei nemnde eigedomane, med unnatak av ei utviding ved riksvegen, med tanke på eventuelle nødvendige trafikkgrep.



Plangrense vert drøfta i oppstartsmøtet.

Skissert planområde har eit samla areal på om lag 21 daa. Plangrense vert også oversend som SOSI fil når den er endeleg avklara. Vi bestiller naboliste med bakgrunn i avklart grense.

1.4. Planlagd utbygging og tiltak

Utnytting av området er anslått til inntil fire uteleigeeiningar og eitt felles naust langs sjøen og potensielt nokre overnatningsplassar til langs vestkanten av jordbruksarealet.

I denne saka vert kvalitet og berekraft veklagt ekstra mykje. Det er gjennomført eit forarbeid der Nordplan i samarbeid med tiltakshavar, har utarbeidd skisser for korleis ein ynskjer å utvikle området. Presentasjon av forprosjektet ligg ved.

FOKUS PÅ MILJØ OG BÆREKRAFT

Selvforsynt på elektrisitet

- Solceller
- Fjordvarme

Miljøvennlige og kortreiset materialer

- Krysslaminert tre (CLT)
- Skifer/naturmaterialer
- Lokale produsenter

Lite fotavtrykk

- Små hytter som tilpasses terrenget
- Hengekøyeovernattning (?)

Miljøvennlige alternativ

- Elektriske båter
- Kajakkutlån
- Ladeplasser for elbiler



Til venstre, over og under: Utklipp frå «Presentasjon «Landskapshotell/hytteutleie Bryggja». ATJ Holding AS v/Ariild Solibakke og Nordplan.



Skissene over gjev ein indikasjon for korleis ein tenkjer å utforme tiltak ved sjøen. Det er samtidig tankar om å skape opplevingar i området. Gjerne gjennom aktivitet som kan skape tilskot i form av t.d. frukthage, bærbusker eller liknande på jordbruksarealet. Langs ryggen i vest kan det t.d. vere aktuelt å legg til rette for hengekøypark, gjerne kombinert med overnatting eller fellesrom som er innandørs.

Utviklinga i sona mellom «frukthagen» og etablerte butikk og parkeringsfunksjonar er minst forma per no. Det kan vere aktuelt å legge fellesfunksjonar som garderobe/toalett i dette området. Gjennom planprosessen ynskjer ein også å vurdere om det er rom for å kombinere dette med nokre bustader.

1.5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

I planarbeidet vil ein sikre arealbruken med basis i dei naturmessige verdiane og gode kvalitetane som er her, samtidig som ein legg til rette for utbygging av eit omfang som er rekningsvarande. Planen må vise robust og kostnadseffektiv framføring av infrastruktur og som sikrar gode driftsforhold, og det er ei uttalt målsetjing at ein skal velje berekraftige og framtidsretta løysingar i alle ledd. Tiltakshavar har ein ambisjon om at området skal vere sjølvforsynt med straum og oppvarming.

Ved ein gjennomgang av heile planområdet, håpar ein å oppnå avklaringar og gjerne betre løysingar med tanke på vurderingstema som:

- Strandlinje/tilgang
- Infrastruktur
- Visuell verknad/landskapsverknad både inne i området og i eit overordna perspektiv
- Verknad for naboar

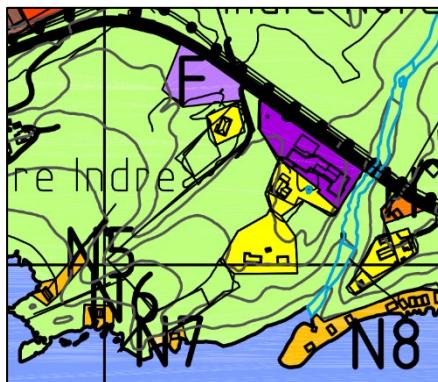
I utklippet til venstre er tettstaden Bryggja markert med grå sone, slik den kjem fram av Statistisk sentralbyrå sine definisjonar (Fylkesatlas, no)

Ein ser at deler av planområdet langs vegen er innanfor den definerte tettstadsona. Tiltak innanfor planområdet framstår i dette bildet som ei naturleg utvikling for den etablerte tettstaden. Prosjektet kan skape samverknader og funksjonar som er viktige supplement til det som finns her i dag.

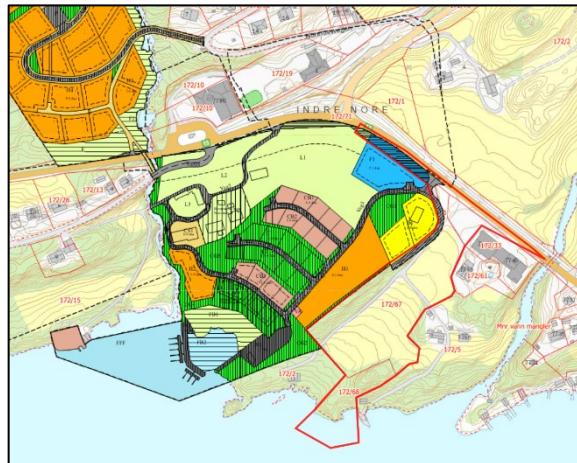


1.6. Forhold til gjeldande planverk

Kommuneplanen sin arealdel :



I kommuneplanen sin arealdel for Bryggja ligg området hovudsakleg som LNF, med eit mindre areal N7 avsett til naust. For dette arealet ligg det føre dispensasjon for oppføring av ein fritidsbustad. Ettersom planframleggelsen vil vere i strid med gjeldande plan på enkelte område har vi lagt til grunn at det må utarbeidast eit enkelt planprogram, og at ein kan utføre konsekvensutgreiing som ein del av planomtalen.



Nore fjordsenter, Plan ID 2005001, i kraft 22.06.06

I vest grensar planområdet til ein reguleringsplan frå 2006. Ein ynskjer i utgangspunktet ikkje å kome bort i dette planområdet. Som ein ser av utklippet til høgre, tek ein likevel høgde for at det kan kome krav om tilpassingar ved avkjøring frå riksveg.

1.7. Vesentlege interesser som vert påverka

Planframlegget vil ha verknad for nærområdet. Visuell verknad/landskapsverknad og endra arealbruk vil vere tema som må utgriast nærmere. Endringa kan også få noko innverknad på trafikkmengd ved Riksvegen. Utbyggjar legg vekt på at både utforming av uttak og konkrete tiltak i terrenget skal gjerast på ein tilpassa og berekraftig måte, slik at ein reduserer uheldige verknader i arbeidsfasen og slik at området framstår mest mogleg attraktivt i bruk.

Gjennom dette planarbeidet håpar ein å finne løysingar og utformingar som kombinerer god utnytting av areala med ressurs-/kostnadseffektive løysingar. På denne måten vil ein utvikle eit område som er attraktivt å besøkje og bruke, med god tilknyting til etablert miljø og infrastruktur på Bryggja.

1.8. Samfunnssikkerheit

1.8.1. Kartlegging av moglege hendingar/potensielle farar

Potensiell fare er vurdert gjennom analyseskjema, sjå 1.8.2. Sjekklista vert i denne fasen brukt som ei siling, for å identifisere tema som vil få særskilt fokus i det vidare planarbeidet. Førebels utgåve vil vere utgangspunkt for diskusjon i oppstartsmøtet.

Tenkjelege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak vert sidan samanfatta i ein risikomatrise, og det vert laga ei oppsummering som viser identifiserte tiltak, og korleis desse er sikra gjennom plandokumenta. Alle punkt i sjekklista vert vurdert. (Risiko = Sannsyn x Konsekvens). Sjekklista sine punkt skal omfatte både hendingar som er aktuelle i no-situasjon og som er konsekvensar av å gjennomføre planen.

1.8.2. Førebels ROS skjema

ANALYSE							
Uønska hending	Kons.før	Kons.av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
Sjekkliste:							
Natur- og miljøforhold							
Ras/skred/flom/brann							
1. Steinsprang	N	N				Ikkje relevant	Fylkesatlas Kartdata frå NVE
2. Masseutgl/ leirskred/jordskre d/flaum- skred/kvikkleire	N	N				Ikkje registrert problemstillingar. Forholdet til kvikkleire er avklara ved at den delen av planområdet som ligg under marin grense består av fast fjell eller kjend masse.	Fylkesatlas
3. Snøskred	N	N				Ikkje relevant	Fylkesatlas
4. Dambrot	N	N				Ikkje relevant	Fylkesatlas
5. Elvel flaum/ tidevassflaum/ stormflo	N	J				Ein vil gjere ei nærmare vurdering for å sikre trygg byggehøgde.	Fylkesatlas og terrengform

ANALYSE							
Uønska hending	Kons. før	Kons. av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
6. Overflatevatn/ klimaendr. Nedbørutsett	J	J				Alltid nærmere vurdering i planarbeidet.	Fylkesatlas og terrengform
7. Skogbrann (større/farlig)	N	N				Ikkje relevant	
8. Brann/sløkkevatn /tilkomst for brannbil	N	N				Konsultere brannsjefen, legg til grunn at dette vert løyst gjennom ny infrastruktur	
Vær, vindekspонering							
9. Vindutsette område(Ekstremv ær, storm og orkan)	N	N				Ikkje relevant	
Natur- og kulturområder	http://www.miljostatus.no/kart/						
10. Sårbar flora	N	N				Svartelista artar langs Riksvegen	
11. Forholdet til naturmangfaldo va	J	J				Skal alltid utgreiast	
12. Sårbar fauna /fisk, verne- område og vassdrags- område	N	N				Ikkje særskilte problemstillingar	Miljøstatus Norge.
13. Fornminne (Automatisk freda)	N	N				Ikkje relevant	Fylkesatlas
14. Kulturminne/- miljø	N	N				Ikkje relevant	Fylkesatlas
15. Grunnvass-stand	N	N				Tynt jorddekk i området.	
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm.							
16. Kjemikalie/ petroleum/ eksplosiv (kjemikalieutslep p på land og sjø)	N	N				Ikkje relevant	Lokalisering og bruk
17. Avfall (ulovleg plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)	N	N				Ikkje relevant	Lokalisering – kjend historikk på arealbruken
Strategiske område							

ANALYSE							
Uønska hending	Kons. før	Kons. av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
18. Brot i transportnett, veg, bru, knutepunkt	N	N				Ikkje relevant	
19. Forsyning kraft/elektrisitet (Samanbrot i kraftforsyning)	N	N				Ikkje relevant	
20. Svikt i fjernvarme	N	N				Ikkje relevant	
21. Vassforsyning (Svikt/ureining av drikkevassf.)	N	N				Ikkje relevant	
22. Avlaup-systemet (Svikt eller brot)	N	N				Ikkje relevant	
23. Terror/sabotasje/skadeverk. Vold/ran og gisselsituasjon (eller trugsmål om)	N	N				Ikkje relevant	
24. Tele/Kommunikasjons samband (samanbrot)	N	N				Ikkje relevant	
25. Brann (med større konsekvensar)	N	N				Ikkje relevant	
26. Samanrasing av bygning/konstruksjonar	N	N				Ikkje relevant	
Andre ureiningskjelder							
27. Bustadureining	N	N				Ikkje relevant	
28. Landbruksureining	N	N				Ikkje relevant	
29. Akutt ureining	N	N				Ikkje relevant	
30. Støv og støy; industri	N	N				Ikkje relevant	
31. Støv og støy; trafikk	N	N				Støysone langs riksveg vil ikkje kome i konflikt med ønska utbygging.	
32. Støy; andre kjelder	N	N				Ikkje relevant	
33. Ureining i sjø/vassdrag	N	N				Ikkje særskilte problemstillingar	

ANALYSE							
Uønska hending	Kons. før	Kons. av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
34. Ureining i grunn	N	N				Ikkje registrert område med mistanke om ureina grunn.	Fylkesatlas og kjennskap til bruken av området
35. Radongass	N	N					http://geo.ngu.no/ka rt/radon/
36. Høgspentline	N	N				Ikkje relevant	
Trafikktryggleik							
37. Ulykke med farlig gods	N	N				Ikkje relevant	
38. Ulukke ved inn-, og utkøyring.	N	J				Trafikkauke ved riksvegkryss må vurderast nærmere.	
39. Ulukke med gåande/syklande	N	N				Liten lokaltrafikk og oversiktlege trafikkpunkt. Gode høye til å knyte seg til etablert gangveg til skule m.m.	
40. Vær/føre avgrensar tilkomst til området	N	N				Ikkje relevant	

1.8.3. Overflatevatn

Som ein del av planarbeidet vert det gjort overordna vurderingar for å sikre tilfredsstillande løysingar for overflatevatn. Dette vert levert av Nordplan gjennom datterselskapet Fjordvarme.

1.8.4. Havnivå/stormflo

Det vil vere ein del av planarbeidet å identifisere sikker byggehøgde og utforme løysingar og føringar som sikrar at stigande havnivå og stormflo-problematikk ikkje skal verte eit problem.

1.8.5. Naturmangfaldlov

Det vert gjort ei vurdering av forholdet til naturmangfaldlova som del av utgreiingane i planomtalen.

1.8.6. Trafikk

Som ein del av planarbeidet vert framtidig trafikkauke estimert, i lag med tilkomst frå Riksveg.

1.8.7. Anna

Delar av det omsøkte arealet ligg i nærleiken av Maurstadelva, som er habitat for elvemusling. Terrengform og plassering nær utløpet gjer at det ikkje er fare for at tiltak i planområdet får innverknad for denne funksjonen.

1.8.8. Konklusjon

Med føresetnad om at forholda nemnde i 1.8.3 til 1.8.7 vert utgreidd og at ein legg inn føringar for å sikre desse omsyna er det ikkje indikasjonar for at den planlagde utviklinga vil medføre

auka risiko for fare i området. Det er ikke identifisert tema som vil krevje eksterne fagrapportar.

1.9. Varslingspartar

Offentlege høyringspartar		
Instans:	Adresse:	E-post:
Statsforvaltaren i Vestland		sfvlpost@statsforvalteren.no
Vestland Fylkeskommune		post@vflk.no
Statens Vegvesen, region vest		firmapost@vegvesen.no
NVE, Region Vest		rv@nve.no
SFE		kundesenter@sferaft.no
Telenor Kabelnett		kabelnett@telenor.com
Stad kommune	Ein ber om at saka vert distribuert til relevante representantar i organisasjonen	postmottak@stad.kommune.no

Ut over dette legg vi til grunn at kommunen internt varsler sine utvalsrepresentantar i den grad dei finn det relevant. (Som t.d. driftsavdeling, barnerepresentant, eldreråd, råd for likestilling av funksjonshemma, ungdomsråd etc.) **Private høyringspartar, sjå varslingsbrev.**

1.10. Medverknad

Det er gjennomført innleiande møte med grunneigar ved butikken, m.a. vedkomande eventuell tilpassing ved Riksveg. Ut over dette er nabobar og gjenbuuar informerte gjennom varslingsbrev og planinitiativ.

Samarbeidet med offentlege instansar vil primært skje gjennom dialog og innspel i samband med høyringar.

Det er elles ikkje lagt opp til særskilte tiltak for medverknad, ut over ordinær planprosess.

1.11. Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger

Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017, endra 01.01.19).

§ 6: Vedlegg I: pkt. 25 – «Nye bolig og fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan». Paragraf 6 vil tre i kraft, men omfanget av planen tilseier at utgreiingstema vert svært beskjedne. Utgreiing etter paragraf 6 a) og b) medfører også krav om planprogram.

Med sikte på å identifisere eventuelle tema som vil krevje nærmere utgreiing er §10 i forskriften gjennomgått under:

a) Storleik, planområde og utforming
Planområdet er på totalt 21 daa og om lag halvparten av dette arealet skal vidareførast med arealbruk som i det alt vesentlege tilsvarer LNF føremålet som ligg på området i dag.
b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar
Ikkje KU-tema
c) Avfallsproduksjon og utslepp
Ikkje KU tema.
d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofer
Dette skal utgreiaast gjennom ROS og ordinær planomtale og ein kjenner ikkje til problemstillingar som relevante for konsekvensutgreiing.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadane (tredje ledd)

Punkt i grå skrift er vurdert som ikkje relevante, punkt i svart skrift er område som ein tenkjer at det vil vere viktig å ha særskilt fokus på i planarbeidet:

a)	<ul style="list-style-type: none"> ■ verneområde etter naturmangfaldlova kapittel V eller markaloven § 11 ■ utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI) ■ prioriterte artar ■ verna vassdrag, går gjennom planområdet – planlagde tiltak ligg innfor 100m beltet langs vassdraget – dette vert omtala nærmere i planarbeidet. ■ nasjonale laksefjordar og laksevassdrag ? ■ objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova
b)	<ul style="list-style-type: none"> ■ truga artar eller naturtypar ■ verdifulle landskap ■ verdifulle kulturminne og kulturmiljø ■ nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar ■ område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift ■ område som er særleg viktig for friluftsliv
c)	<ul style="list-style-type: none"> ■ statlege planretningsliner ■ statlege planføresegner eller regionale planføresegner
d)	<ul style="list-style-type: none"> ■ større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftsformål eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemد. Erfaringar tilseier at «større» er meir enn 15 daa, aktuell omdisponering vil her utgjere om lag 9 daa og i dette tilfelle vil hovuddelen av omdisponeringa ikkje vere irreversibel.
e)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar blir overskride
f)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Konsekvensar for folks helse, for eksempel som følgje av vass- eller luftforureining
g)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vesentleg forureining eller klimagassutslepp
h)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Risiko for alvorleg ulykke som følgje av naturfararar som ras, skred eller flaum

Denne vurderinga etter § 10 er gjort på grunnlag av dei opplysningane som ligg føre, dvs. vår informasjon og den kunnskapen som offentlege interesseorgan har gjort tilgjengeleg som kjeldemateriale. Ut over dei forholda som er identifisert gjennom §10, legg ein opp til å utgreie

Forholdet til forvaltning av 100m beltet langs sjø ev. omdisponering av LNF område nærmere gjennom planarbeidet.

Ein står dermed med følgande aktuelle utgreiingstema:

Alltid:

- ROS-analyse
- Naturmangfald

I tillegg:

- Forholdet til forvaltning av 100m beltet langs sjø må drøftast nærmere.
- Evt. omdisponering av LNF område

Det er ikkje indikasjonar for at ein vil innhente ekstern fagkompetanse på noko tema.

Førebels standpunkt:

Med bakgrunn i dette kapittelet og gjennomgangen frå oppstartsmøtet legg ein opp til å skildre verknaden av planen som del av planomtalen og vurdere dei aktuelle tema som ein del av ein grundig planomtale og ROS-analyse. (Dette vil avhenge av korleis avgrensinga vert avtala i oppstartsmøtet..)

Andre relevante dokument:

- Varslingsbrev i saka
- Presentasjon «Landskapshotell/hytteutleie Bryggja». ATJ Holding AS v/Arild Solibakke og Nordplan
- Framlegg til planprogram, Nordplan, datert 03.02.21