

Deres ref: Silja Øvrelied

Vår ref: 1879/BS/SS

Ulsteinvik, 18.02.2021

Planinitiativ – søknad om oppstart av planarbeid

DETALJREGULERING – HYTTEFELT PÅ ALME – PLANENDRING

PlanID: 20210001

Endring av plan iht. plan- og bygningslova § 12-14



1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstillar og tiltakshavar

Norwegian Fjords Holiday AS

Kontaktperson: Ole Henning Fredriksen

Tlf: +47 905 05 422 - Mail: ohf@hamnisenja.no

1.2 Tidlegare vedtak i saka

Gjeldande plan for området «Hyttefelt på Alme» vart vedteken 07.09.17. Ny plan vil erstatte og oppheve gjeldande reguleringsplan. Ihht. oppstartsmøte vil gjeldande PlanID 20160002 bli erstatta av ny PlanID 20210001.

1.3 Bakgrunn for endringa

Forslagsstillar har overtatt og vil nå i gang med å utvikle området på Alme. Det er imidlertid ønskeleg med endringar i den godkjente planen som bidrar til meir rasjonell utbygging. I prinsippet er dette endringar som ikkje går ut over hovudrammene i planen. Hovudmålsettinga med endringa er følgjande:

1. Redusere fysiske terreng- og miljøinngrep

I eksisterande reguleringsplan er det lagt opp til vegtilknytning mellom felt for fritidsbustader på fjellsida og hovudveg gjennom etablering av ny avkøyrsløp på austsida av det gamle stabburet. Denne vegen vil øydelegge dyrka mark på gardstunet, og betydelege mengder fjell må skytast ut i den bratte skråninga opp mot hyttefeltet. Det er i dag allereie etablert ein gardsveg med trase frå sørsida av låven, vidare bak låven og heilt opp til midten av feltet. Denne vegen er i jamnleg i bruk som traktorveg, og vil vere godt brukbar i ei utbyggingsfase som anleggsveg. Ved å flytte innslagspunktet på denne gardsvegen nokre meter sørover, og samstundes redusere fartsgrensa forbi området til 30 km/t, vil det leggast til rette for ei god og oversiktleg utkøyring på kommunal veg kva gjeld trafikk frå begge køyreretningar.

Den planlagde vegen ned til sjøen er plassert på eit punkt der det er ein høgdeforskjell på ca. 2 meter mellom kommunal veg og jordet på nedsida. Val av denne innkøyringa vil medføre ei betydeleg steinfylling som både vil ha uheldig visuell effekt og i praksis legge beslag på større jordbruksareal enn dersom ein vel ein trase som ikkje har høgdeforskjell. Det er allereie i dag ein etablert gardsveg som brukast i samband med gardsdrift. Denne vegen har sprangfri overgang mellom kommunal veg og jorde. Ved å bruke vegar og trasear som allereie er etablert, vil ein redusere inngrep i nærmiljøet. Reint estetisk vil ei slik løysning i større grad også bevare det eksisterande kulturlandskapet på Alme. Det vil også vere økonomisk gunstig med tanke på utbygging av intern infrastruktur i hyttefeltet. Det er planlagt fritidsbustader med svært skånsame grunninngrep, ved at fritidsbustadane i størst mogleg grad vert bygd over grunnplan.

2. Mogleggjere allmenn ferdsel langs heile strandlinja

I eksisterande reguleringsplan er det lagt opp til køyreadkomst og parkering på framsida av orbuene. Ved å rokere formål for orbuer BKF3 og kombinert formål f_BAA vil transport av båtar inn og ut av «naust» samt parkering kunne etablerast på baksida, mens det på sjøsida vert etablert eit ope uterom som gjev utsyn og soner for opphald og fritidsaktivitetar. Mellom dette definerte uterommet og båtplassane vert det ei offentleg ferdselssone, slik at allmenta kan ferdast uhindra langs heile strandlinja på Alme.

3. Etablere tomter med tilpassa størrelse

Med et areal på 500-600 m² er tomtene til fritidsbustadar i dagens regulering i overkant store for fritidsbustader med et fotavtrykk på eksempelvis 50 m². Trenden i marknaden i dag går i retning av mindre og meir lettstelte tomter. I foreslått regulering og vidare utviklingsarbeid legg tiltakshavar opp til romslege og økonomiske tomter på ca. 400-500 m². Området som er regulert til fritidsbustader har ein variert topografi som gjer at einingane kan plasserast slik at dei i stor grad ikkje kjem i inngrep med eller vert til sjenanse for kvarandre. Dei fleste av fritidsbustadane vil ikkje vere synlege frå kommunal veg.

2. Planprosessen

2.1 Framdrift

Med bakgrunn i oppstartsmøte med Hareid kommune 16.02.21 ber vi om å få behandla planinitiativet i planutvalet. Dersom oppstart vert godkjent vil det verte varsla oppstart i tråd med Plan- og bygningslova §12-8.

Beste estimert framdrift er som følger;

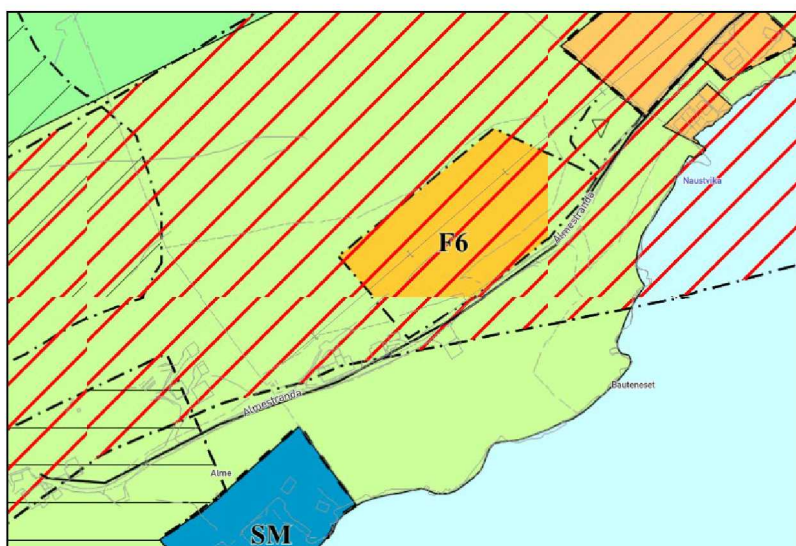
Oppstartsmøte	Uke 7
Behandling av planinitiativ - planutvalet	Uke 9
Varsel om oppstart av planarbeid	Uke 11
Frist merknader	Uke 15
Utarbeiding av planforslag	Uke 17
Kommunal behandling	
Høyring av planforslag, off. ettersyn	
Behandling av evt. merknadar og endringar	
Godkjenning av planforslag	
Kunngjering av godkjent plan	

2.2 Medverknad

Formell saksgang etter Plan- og bygningslova sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentlig ettersyn av planforslaget. Eventuelle merknadar til varslinga vert teke med og vurdert i planprosessen.

3. Planstatus og rammevilkår

3.1 Overordna planar



Gjeldande kommunedelplan

«Kommuneplan - arealdel 2012-2024»

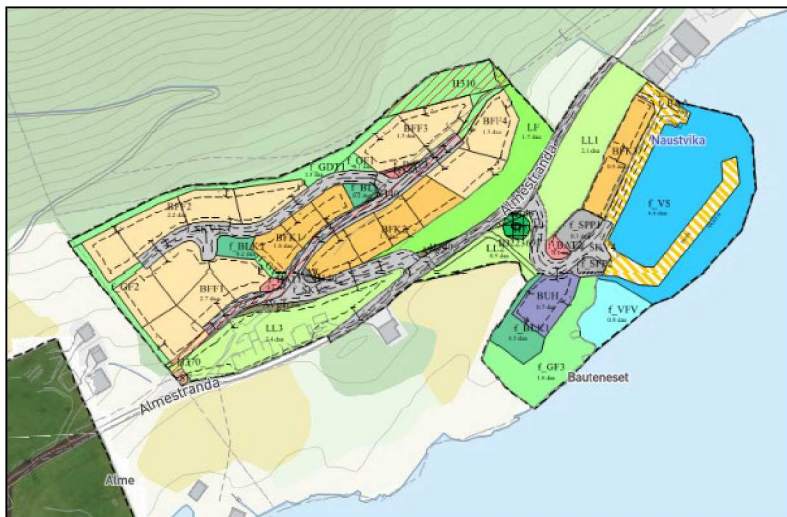
PlanID 2011

Område F6 er sett av til fritidsbebyggelse.

Kartutsnitt frå Sunnmørskart

I gjeldande arealplan er området delvist vist som LNF-område, Landbruk, natur og friluftsområde og område for fritidsbygg med plankrav.

3.2 Gjeldande reguleringsplan



Gjeldande plansituasjon
Reguleringsplan –
«Hyttefelt på Alme»
PlanID 20160002
Ikrafttredelsesdato 7.9.2017

Kartutsnitt frå Sunnmørskart

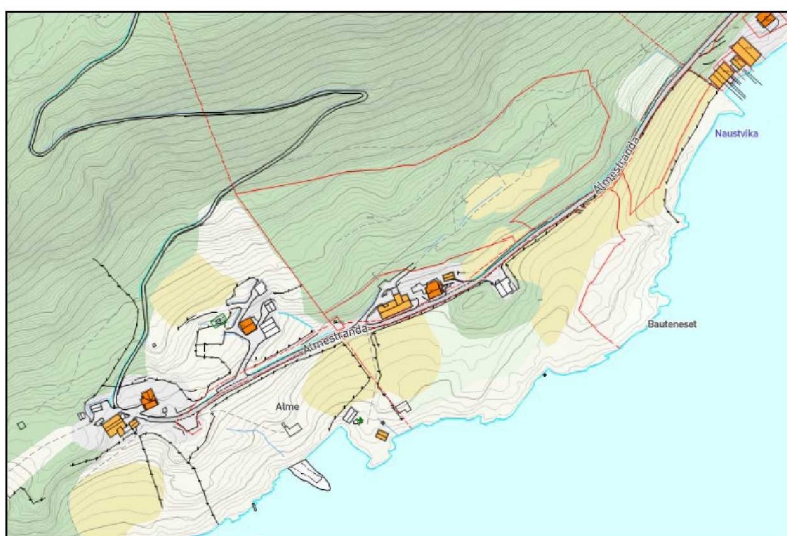
3.3 Tilgrensande planar

Reguleringsplan for hytteområde på Storalme, PlanID 19780002, godkjent 1978

Reguleringsplan for Alme, planID 19860001, godkjent 1986

4. Planområdet

4.1 Eigedomstilhøve



Grunnkart med eigedom
Eigedomane ligg på Alme i Hareid
kommune
Gnr. 60 bnr. 3, 32 og 33.

Kartutsnitt frå kommunekart.com

4.2 Gjeldande reguleringsformål

Gjeldande reguleringsplan har følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)

BFF	Fritidsbusetnad – frittiliggjande
BFK	Fritidsbusetnad – konsentret
f_BAT	Anna offentleg eller privat tenesteyting
BUH	Utleigehytter
f_BLK	Leikeplass
f_BAA	Kombinert byggje- og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)

SKV	Køyreveg
f_AV	Annan veggrunn - teknisk anlegg
f_AVg	Annan veggrunn - grøntareal
f_SPP	Parkeringsplassar
SE	Energinett, trafo

Grøntstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)

f_GTD	Turdrag
f_GF	Friområde

Landbruks- natur og friluftsmål (Pbl § 12-5, nr. 5)

LL	Landbruksformål
LF	Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl §12-5, nr. 6)

f_VS	Småbåthamn
f_VFV	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

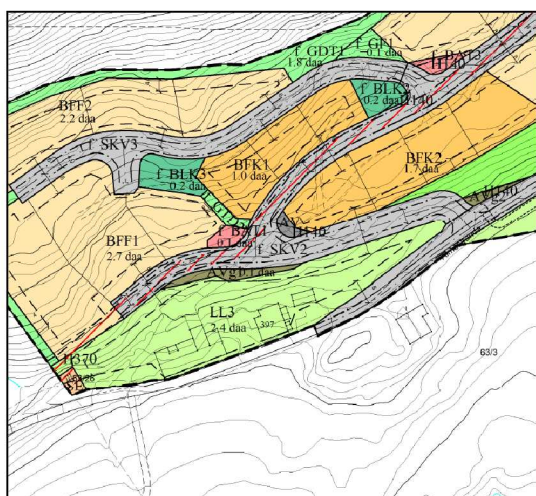
I tillegg er det regulert omsynsone (faresone, sikringsone og bandlegging etter lov om kulturminne).

5. Foreslåtte endringar

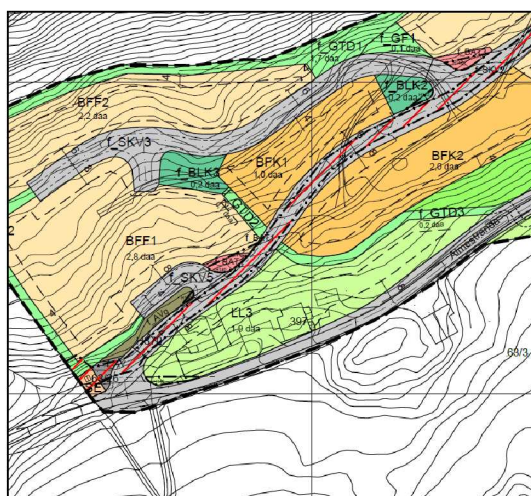
Vi syner til vedlagt forslag til endra plankart og endra føresegner. Forslag til endringar slik det kjem fram av plan og føresegner er som følgjer:

01 Flytting av felles køyreveg/avkøyrslé f_SKV2

Avkøyrslé til felles køyreveg f_SKV2 er flytta lenger vest som vist på planutsnitt. Dette vil gje ein betre utforma vegtrase for f_SKV2 samtidig som avkøyrslé ikkje vil kome i konflikt med kryssingspunkt for turdraget på begge sider av vegen. Det er sett krav om at kommunevegen i planområdet får 30 km/t-sone, og sikta i avkøyrslé vil då vere i tråd med krav. Som følgje av flyttinga av vegtraseen er f_AVG, f_AV og f_BAT også flytta/justert, og tilkomstveg f_SKV5 er etablert. Planavgrensinga er noko utvida. Sjå for øvrig nærare forklaring i pkt. 1.3.



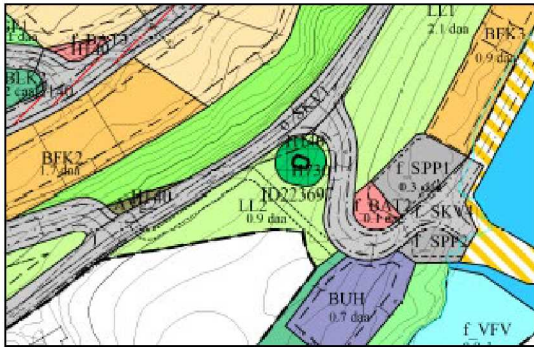
Utsnitt frå reguleringsplan før endring



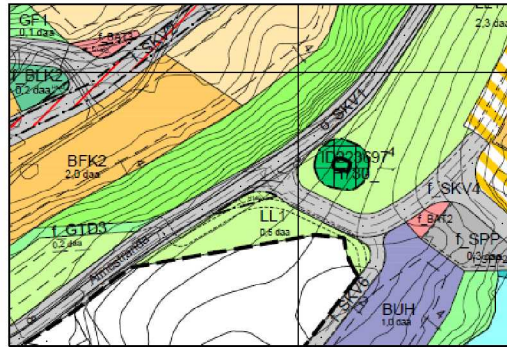
Utsnitt frå reguleringsplan med endra trase for f_SKV2

02 Flytting av felles køyreveg/avkøyrslé f_SKV4

Avkøyrslé frå kommunevegen er flytta i vestleg retning. f_SKV4 vil då få ein betre utforma trase. Flyttinga røyrrer ikkje ved verna kulturminne. Det er god sikt i avkøyrslé. Som følgje av endringa av avkøyrslé/vegtrase er f_BAT2, f_SPP1, f_SPP2 og BUH endra/justert. LL2 er redusert frå 0,9 daa til 0,5 daa, LL1 er auka frå 2,1 til 2,3 daa. Sjå for øvrig nærare forklaring i pkt. 1.3.



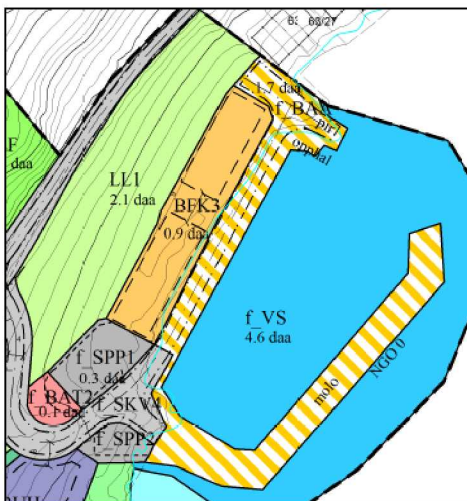
Utsnitt frå reguleringsplan før endring



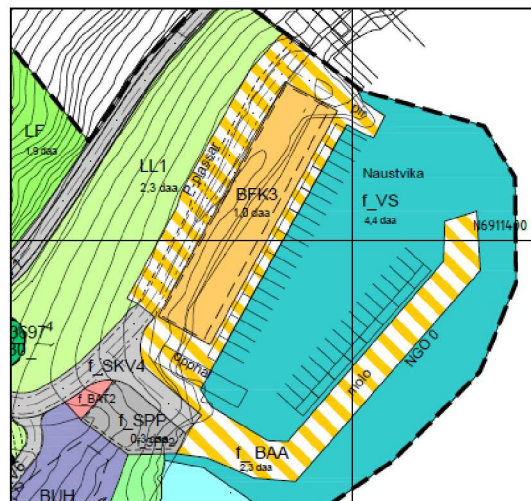
Utsnitt frå reguleringsplan med endra trase for f_SKV4

03 Rokering av formål for rorbuer BFK3 og tilgrensande kombinert formål f_BAA

Det er ønskeleg å rokere på føremåla BFK3 og f_BAA slik at rorbuene vert plassert i tilknytning til sjøen, og at f_BAA, som er område for mellom anna serviceveg og infrastruktur, kan leggjast i bakkant. Med dette kan transport av båtar inn og ut av «naust» samt parkering finne stad på baksida, mens det på sjøsida vert etablert eit ope uterom. Det vil langs strandsona opparbeidast ei offentleg ferdselsone, slik at allmenta kan ferdest uhindra langs heile strandlinja på Alme. Det er sett krav om dette i føresegnene § 4.8g).



Utsnitt frå reguleringsplan før endring



Utsnitt frå reguleringsplan med rokerete formål

04 Endring i føresegn der kommunevegen i planområdet får 30 km/t sone

Slik det kjem fram av gjeldande føresegner §5.1 er kommunevegen gjennom området dimensjonert for 40 km/t (jmf. siktkrav). Det er teke inn krav om at nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging. I forslag til reviderte føresegner er fartsgrense endra til 30 km/t. Dette for å gje ei tryggare trafikksituasjon for kryssande i områda nord og sør for vegen, og for å gje meir trafikksikre avkøyrslar.

05 Endring i føresegn der formål BFF1 til BFF4, BFK1 og BFK2 får moglegheit for flatt tak og maks gesimshøgde 6 meter

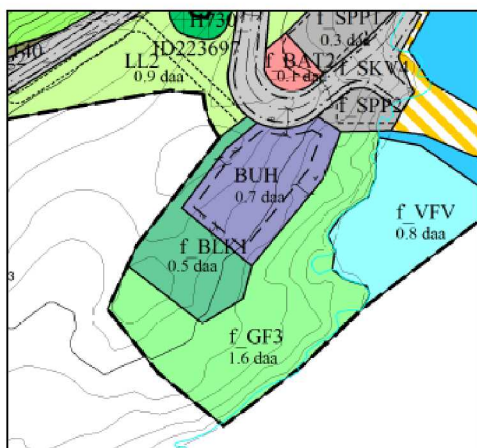
Tiltakshavar ønsker større fleksibilitet når det gjeld utforming av fritidsbustader nord for vegen. Føresegnene §4.2.c og 4.3.c er difor endra til at det kan tillast flatt tak og gesimshøgde 6 meter.

06 Endring i føresegn der det for formål BFK3 og BUH tillast maks gesimshøgde 5,5 meter og takvinkel 25-40 grader

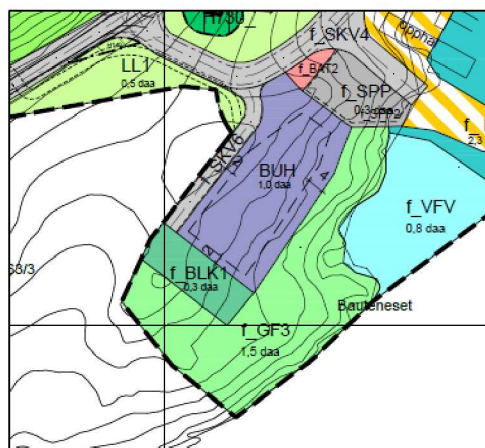
Endring i føresegn §4.4d og §4.6d der det innanfor formål BFK3 og BUH sør for kommunal veg tillast med gesimshøgde 5,5 meter istadenfor 5,0 meter, samt tak med takvinkel 25-40 istadenfor 30-40 grader.

07 Justering av BUH og f_BLK1

BUH er foreslått utvida frå 0,7 daa til 1,0 daa. Dette for å kunne gjere det mogleg å bygge fritidsbygg for utleige i 2 etasjar med inntil 8 einingar totalt. Grensa mot f_GF3 er justert/retta ut, og det er regulert tilkomstveg f_SKV6 som tilkomst til BUH og f_BLK1. f_BLK er noko mindre, då tiltakshavar ønsker å etablere varierte leikeplassar/aktivitetsområder innanfor området, noko som er teke inn i føresegnene. For område der det er registrert trua art, «Solblom», er det ingen endring, området er regulert til friområde som i gjeldande plan.



Utsnitt frå reguleringsplan før ending



Utsnitt frå plan med forslag til ending

08 Korrigert byggegrense for BFK3

Byggegrensa innanfor BFK3 er foreslått slått saman og lagt til føremålsgrensa i nordvest. Dette for å gje rom for hensiktsmessig utforming og nødvendig areal til etablering av 11 rorbuer. Sjå planutsnitt i pkt. 5 03.

09 Utviding av f_BAA mot nordvest og søraust slik at det gir plass til parkeringsplassar mot LL1 og passasje for allmenta mot sjøen

Jamfør endring i punkt 3 vil serviceveg leggjast bakanfor rorbuer. Trafikklogistikk for BFK3 vil fungere dårleg i gjeldande plan grunna konflikt mellom adkomst og behov for parkering til BFK3. Ein foreslår difor etablering av parkering i 3 meters breidde innanfor tilgrensande areal LL1 slik at det vert plass til 11 parkeringsplassar. Dette vil gjere at LL1 vert ca. 0,2 daa mindre. Arealet innanfor LL1 er likevel større enn før (2,3 mot tidlegare 2,1) då vegen er lagt om. Sjå planutsnitt i pkt. 5 03, og nærare forklaring i pkt. 1.3.

f_BAA vert trekt noko lenger søraust mot sjøen slik at det vert tilrettelagt for passasje for allmenta foran rorbuene.

10 Forlenging av SKV2 mot nordaust

SKV2 er forlenga om lag 20 meter mot nordaust for å sikre nødvendig tilkomst til BFF4.

11 Etablering av turdrag GTD3 sørvest for BFK2

Turdrag GTD3 er etablert sørvest for BFK2. Det vert då knytta direkte opp mot f_GTD2 og f_BLK3 i ein eigen trase mellom BFK2 og LL3.

12 Fjerning av tomtegrenser frå plankartet

Tomtegrensene på plankartet er teke vekk for å gje større fleksibilitet innanfor områda.

13 Endring av antal einingar innanfor områda BFF, BFK og BUH

I føresegnene §3 er antal einingar foreslått endra innanfor BFF, BFK og BUH:

- BFF: Foreslått endring frå 13 til 18 einingar
 - BFK: Foreslått endring frå 18 til 20 einingar
 - BUH: Foreslått endring frå 4 til 8 einingar
- Øvrige føresegner er endra i tråd med dette.

14 Justering og tilpassing av føresegner i tråd med endringar

Føresegnene er endra i tråd med endringar i plan. Endringane er vist med rødt i utkast til reviderte føresegner. I tillegg til korreksjonar som er konsekvens av endringar i plan er det foreslått følgjande endringar i føresegnene:

- §2a og §4.1a: «Plassering av planlagt bygg i plankartet er berre retningsgivande» er teke bort, då bygg ikkje er vist i verken gjeldande eller forslag til revidert plankart.
- §4.2g, 4.3f og 4.4g: Setninga «kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg *på tomtene*» er endra til «*innanfor kvart formålsområde*» då tomtegrenser ikkje lenger visast på kart. Av same grunn er pkt. 4.3a «Bygg kan oppførast som tomannsbustader i tomtegrensa mellom tomter» endra til «Bygg kan oppførast som tomannsbustader».
- Føresegner som gjeld parkering innan for SPP er endra som følgje av endringar i plan.
- Det er teke inn i føresegnene §4.8e at det innanfor område f_BAA skal kunne leggest til rette for inntil 11 parkeringsplassar som vist på plankart.
- Det er i §4.8d og §8.1 teke med at f_BAA skal kunne utvidast innanfor f_VS dersom det vurderast å vere behov for å forlengje molo mot nord/nordaust for å oppnå betre skjerming mot bølger, samt for å eventuelt møte auka behov for båtplassar.
- Setninga «Området skal ha nødvendig belysning av område og signallys for innsegling er flytta frå §4.5 til §4.8g då dette er feil i gjeldande føresegner.

6. Planinitiativet

Planinitiativet er utarbeidd av Sporstøl Arkitekter AS i samarbeid med forslagsstillar.

Plannavn (uendra): «Hyttfelt på Alme» - planendring, PlanID: 20210001

6.1 Planlagt arealbruk

Arealbruken vil vere den same som for gjeldande plan, med dei foreslåtte endringar som er vist i kap. 5.

6.2 Aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformåla i ny plan vil vere dei same som for gjeldande plan.

6.3 ROS-analyse

Det vart i samband med planarbeidet for gjeldande plan utarbeidd ROS-analyse datert 31.01.2017. Vi har gått gjennom ROS-analyse på nytt, sjå vedlegg 5. Vi kan ikkje sjå at endringane påverkar forhold angående risiko og tryggleik i forhold til gjeldande plan. Det vil bli utarbeidd ei revidert ROS-sjekkliste.

6.4 Konsekvensanalyse

Det vart i samband med utarbeiding av gjeldande plan for område utarbeidd planomtale med konsekvensanalyse, datert 20.06.2017. Forhold som vart utgreidd i konsekvensanalysen var mellom anna landskap, stadens karakter, byggform og estetikk, uteområde, trafikkforhold, kulturminne og sosial infrastruktur.

Når det gjeld landskap, stadens karakter, uteområde, kulturminne og sosial infrastruktur kan vi ikkje sjå at endringane skal ha vesentleg verknad. LL, landbruksformål, vert på plankartet totalt noko mindre, men flytting av tilkomstvegen nord for kommunal veg gjer at eit stort areal dyrka mark forblir urørt. Verna kulturminne vert ikkje berørt.

Når det gjeld byggform og estetikk vil moglegheitene for flatt tak, samt justeringar av bygghøgde og utnytting, kunne påverke estetikken i området.

Når det gjeld trafikkforhold legg revidert plan og føresegner til grunn endring av fartsgrensa frå 40 km/t til 30 km/t, noko som betrar trafikktryggleiken i området. I tillegg vil nye tilkomstvegar gje enklare og forbetra tilkomst, spesielt på vinterstid. Endringane legg også til rette for betydeleg forbetring for mjuke trafikantar med samanhengande turdrag og separat kryssing av kommunal veg, som ikkje kjem i tilknytning til avkøyrslar.

7. Avsluttande kommentar

Vi syner til utgreiing av foreslåtte endringar ovanfor, samt til vedlagte forslag til revidert plan og føresegner.

Slik det kjem fram innleiingsvis meiner vi endringane vil gje betra rammer for utvikling av området. Tilrettelegging for allmenn ferdsel langs strandlinja vil sikre allmenta uhindra tilgang til sjøen. Fritidsbustadane vert tilpassa topografien i området, og tomtestørrelsen vert tilpassa etterspurnaden i marknaden.

Flytting av avkøyrslar vil medføre mindre inngrep i nærmiljøet, samt betre trafikktryggleiken både for køyrande og for mjuke trafikantar. På oppsida av kommunal veg vil flytting av avkøyrslar/veg lenger vest gjere at eit større areal dyrka mark forblir urørt. Tilkomstvegen slik den er regulert i dag tek opp eit stort areal dyrka mark, medan foreslått ny vegtrase i hovudsak vert lagt på udyrka mark der det allereie er ein etablert gardsveg. Flytting av veggen vil slik sett vere positivt for det samla arealet dyrka mark.

Oppdragsgivar ønsker å etablere varierte leikeplassar/aktivitetsområder innanfor området. I tillegg til nærleikeplassar ønsker dei også andre typar meir utfordrande «villmarksleikeplassar», med for eksempel, slynger, reier og klatrestiar. Det er teke inn i føresegnene at dette skal etablerast innanfor områda f_GTD1, f_GF1 og LF.

Endringane bygger på tidlegare vedteken plan. Det er ikkje foreslått endringar som er i strid med innkomne uttaler/innspeil til gjeldande plan.

Med bakgrunn i dette planinitiativet vil vi på vegne av forslagsstillar be om at utvalet for plansaker gjev løyve til oppstart av planarbeidet. Om løyve til oppstart blir gitt vil planarbeidet bli vidareført og varsla i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) §12-3, §12-8 og §12-14.

Med helsing

Silje Skaro
Arkitekt - Sporstøl Arkitekter

Mobil: +47 986 02 227
E-post direkte: silje@sporstol.no

Vedlegg: V1 Forslag til endra plankart
V2 Forslag til endra føresegner (endringar vist med rødt)
V3 Gjeldande plankart
V4 Gjeldande føresegner
V5 ROS-sjekkliste - 31-01-2017
V6 Endring vegar - lengdeprofilar

Med kopi til: Tiltakshavar/forslagsstillar