



MASFJORDEN KOMMUNE  
Austfjordvegen 2724  
5981 MASFJORDNES

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Uttale - mindre reguleringsendring - Masfjorden - Rørdalen hyttefelt - Stordalen - reguleringsplan

Vi viser til brev fra kommunen datert 14.09.2022. Saka gjeld mindre endring av reguleringsplan for Rørdal hyttefelt i Stordalen.

Det er opplyst at følgjande tema er omfatta av planendringa:

- Justere plassering byggeområde VA1 Grunngeving: Eksisterande kloakkanlegg måtte plasserast som vist i planendring pga. fallsituasjonen.
- Justere plassering byggeområde La (lager) . Grunngeving: Flyttast for å kunne legge om tilkomstveg.
- Legge om tilkomstveg mellom VA1 og La. Grunngeving: Omlegging blir gjort for at bygningar i HK1 skal kunne trekkast lenger ned i terreng mot eksisterande veg. Dette medfører mindre inngrep i terrenget bak bygningane, og reduserer behovet for sikring terreng.
- Justere og utvide parkeringsplass P1. Grunngeving: Omfang leilegheiter i HK1 krev fleire parkeringsplassar.
- Ny fritidstomt H2. Grunngeving: Fritidstomt 50/170 kan ikkje byggast på grunna vanskeleg terreng. Fritidstomt H2 er erstatning for denne. Sal av tomtar er avgjerande for Stordalen Fjellstove sin økonomi og eksistens.
- Omdefinere byggeområde H2 ( fritidsb.-fritt) til HK2 ( fritidsb. – kons. ) Grunngeving: Det er ynskje om å ha opning for å bygge leilegheiter også i dette området. Det styrker drift av fjellstova å ha mest mogeleg folk og aktivitet tett ved.

### Statsforvaltaren si vurdering

Når ein skal endre ein plan med enkel prosess skal endringane i liten grad påverka gjennomføringa av planen elles, dei kan ikkje gå utover hovudrammene i planen og skal heller ikkje påverke omsyn til viktige natur og friluftsområde jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Før ein kan endre ein plan med enkel prosess må kommunen konkret vurdere om desse krava er oppfylt. I den konkrete vurderinga må det mellom anna takast omsyn til kva tiltak det gjeld og kva



interesser som vert råka. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for motsegn, vil det heller ikkje vere aktuelt å gjennomføre endringa etter den enklare prosessen jf. Prop. 149 L (2015-2016).

Statsforvaltaren har vanskeleg for å sjå at denne planendringa kan gjerast som ein endring med forenkla prosess. Vi vurderer endringane som omfattande.

#### Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden er auka i alle områda, og byggehøgda er også auka i fleire område. I område HK2 aukar %BYA frå 20 % til 60%, og byggehøgde frå 4 m (gesimshøgde) til 9,5 m. Slike endringar vil endre karakteren i området i vesentleg grad. Arealet vert langt meir bygd og landskapsverknadane vert vesentleg endra samanlikna med gjeldande plan.

#### Nytt areal til fritidsbustad (H2)

Nytt areal til fritidsbustad har friluftsmål i gjeldande plan. Planområde ligg i eit området som er registrert som eit svært viktig friluftsområde, og det ser ut som det går ein sti igjennom H2 i dag. H2 vert også liggande på nedsida av vegen, mens dei andre fritidsbustadene ligg på oppsida. Dette vert eit privatiserende element. Dette arealet kan ikkje utan vidare omdisponerast til ein privat fritidsbustad.

#### Risiko og sårbarheit

Det er opplyst at Cowi si vurdering av flaum og skredfare i 2013, med tilleggsuttale, framleis vert lagt til grunn. Kommunen må vurdere om denne er god nok. Fleire av byggeområda ligg i aktsemdsområde for snøskred, steinsprang og jord og flaumskred, og Cowi si vurdering frå 2013 omhandlar dei konkrete tiltaka planen opna for. Det er no lagt ein ny fritidsbustad på areal som var satt til friluftsmål i gjeldande plan. Det er også uklart om endring frå frittliggande fritidsbustader til konsentrerte fritidsbustader, gjer at tiltaket går frå sikkerheitsklasse 2 til sikkerheitsklasse 3.

Vi meiner NVE bør høyrast i denne saka. Det ser ikkje ut som dei er på mottakarlista for høyringa.

Endringane i utnyttingsgrad og opning for fleire einingar gjer at fleire tilhøve vert endra på ein slik måte at endringane bør vurderast i ein ROS-analysen. Planendringane kan endre både trafikkvurderingar og vurderingar kring brann og redningstenester.

#### Konklusjon

Statsforvaltaren meiner planforslaget er omfattande og rører ved både landskaps og friluftsinteresser. Vi meiner endringane kan danne grunnlag for motsegn, og kan ikkje sjå at denne endringa kan gjerast med forenkla prosess.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE

Postboks 7900

Postboks 5091 Majorstua

5020

BERGEN

0301

OSLO