

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12, TI-&21	19/188

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2023	Formannskapet	PS	27.04.2023
018/2023	Kommunestyret	PS	04.05.2023

Reguleringsendring Rørdalen - slutthandsaming

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Endringsframlegg Føresegner Rørdalen revidert 12.04.2023	14.04.2023
Plankart030423	13.04.2023
Oversending av innkomne dokument - reguleringsendring Rørdalen	25.01.2023
Fråsegn til mindre reguleringsendring - Rørdalen hyttefelt - Stordalen - Masfjorden kommune	26.10.2022
Uttale - mindre reguleringsendring - Masfjorden - Rørdalen hyttefelt - Stordalen - reguleringsplan	26.10.2022
Merknader til reguleringsendring for Rørdalen hyttefelt i Stordalen	24.10.2022

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Rørdalen hyttefelt vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til revidert plankart av 03.04.2023 og reviderte føresegner av 12.04.2023.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Stordalen Tomteselskap AS ved Bjørnar Vik sende i brev dagsett 01.06.2022 over framlegg til reguleringsendring for Rørdalen hyttefelt. Gjeldande reguleringsplan vart godkjent i Masfjorden kommunestyre den 31.10.2013

Formannskapet handsama saka i møte den 29.08.2022, sak 085/2023, og gjorde då følgjande vedtak:

«Framlegg til revidert reguleringsplan for Rørdalen hyttefelt vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Det vert vist til revidert plankart av 05.04.2022 og

reviderte føresegner av mars 2022.»

I saka stod det følgjande:

«Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Stordalen Tomteselskap AS ved Bjørnar Vik har i brev dagsett 01.06.2022 sendt over framlegg til reguleringsendring for Rørdalen hyttefelt. Denne reguleringsplanen vart godkjent i Masfjorden kommunestyre den 31.10.2013.

Føremålet med planendringa er dette i følgje planfremjar:

« Justere plassering byggeområde VA1 Begrunning: Eksisterande kloakkanlegg måtte plasserast som vist i planendring pga fallsituasjonen.

· Justere plassering byggeområde La (lager) . Begrunning: Flyttast for å kunne legge om tilkomstveg.

· Legge om tilkomstveg mellom VA1 og La. Begrunning: 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. Begrunning: Omfang leiligheiter i HK1 krev fleire parkeringsplassar. · Ny fritidstomt H2. Begrunning: 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) Begrunnelse: Det er ynskje om å ha opning for å bygge leiligheiter også i dette området. Det styrker drift av fjellstova å ha mest mogeleg folk og aktivitet tett ved.

Flaum og skredfare.

Planområdet sine grenser er identisk med gjeldande plan. Cowi si vurdering av flaum og skredfare i 2013, med tilleggsuttale, blir fortsatt lagt til grunn.»

Det vert sendt inn revidert plankart dagsett 05.04.2022, som skal erstatte godkjent plankart frå 07.04.2016. Vidare er det sendt inn revidert føresegner, som er vedlagt saka.

Vurdering:

Rådmannen har vurdert omsøkt planendring, og meiner at reguleringsendringa kan leggjast ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Endringane er relativt avgrensa i omfang, men likevel så vesentlege at det er viktig at offentlege instansar, alle naboar og grunneigarar til området, får høve til å koma med sine merknader til planendringa som no vert føreslått. Høyringsprosessen vil vise om det er grunnlag for å gjere justeringar/ endringar, før saka går til slutthandsaming i kommunestyret. Vidare vil ein vise til at det tidlegare er gjort kartlegging av naturfare i området, og at desse rapportane viser at det ikkje risiko knytt til dei regulerte byggeområda.

Konklusjon:

Ein rår til at at reguleringsendringa vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Nye opplysningar i saka:

Masfjorden kommune sende i brev dagsett 14.09.2022 ut planendringa til offentleg ettersyn, med frist 25.10.2022, for å koma med merknader. Det kom inn følgjande merknader som nedunder er vist/ referert.

1. E-post frå Jeanette Refsnes dagsett 24.10.2022, som skriv følgjande:

«Nevnte endring i reguleringsplan vil få en direkte konsekvens for vår eiendom og hytte på 50/172.

Da vi i 2018 innledet samtaler med Bjørnar Vik (BV) om kjøp av hyttetomt var vi hele tiden veldig klar på at vi ikke ønsket bebyggelse foran vår hytte, vi ble derfor enige om tomt 4 (50/169).

Etter at dårlige grunnforhold ble avdekket fikk vi tilbud om å heller kjøpe tomt 6 (50/172). Vårt skriftlige tilsvaer til BV:

- *Vi ser at tomt 6 er en del mindre enn tomt 4, i tillegg kan vi bli omringet av andre hytter, det er i utgangspunktet ikke den vi ville valgt.*

Ifm. befaring av alternativ tomt sammen med BV den 19/9-18:

- *Vi satser på å være i Stordalen onsdag ca 16.45. Kunne da vært greit om du har svar på spørsmålene vi sendte i forrige mail.*

I vårt møte på Stordalen Fjellstove blir det igjen bekreftet, det kommer ingen bebyggelse foran denne tomten.

Dette er også i ettertid bekreftet skriftlig fra BV i e-post 1/3-22:

- *Du har sikkert rett i at eg sa det ikkje ville komme hytte på nedside veg.*

I samme e-post informeres det om endring i reguleringsplan:

- *etablere tomt nedanfor vegen ved hytta di. (Planeringshøgde blir ca 2,5 - 3 m under vegnivå) Skal ikkje ta utsikten din. I søknad handler det nå om leilighetsbygg, blir det samme konsept som søkt om på HK1 er oppgitt gesimshøyde 9,5m fra planert terreng,*

(All ovennevnte kommunikasjon gjennom e-post og SMS har vi tatt vare på og kan fremlegges om ønskelig)

Til forslaget om endring i reguleringsplan har vi derfor følgende kommentarer til punktene «Ny fritidstomt H2» og «Omdefinere byggeområde H2»

- Ny fritidstomt H2. Begrunning: Fritidstomt 50/170 kan ikke 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) Begrunnelse: Det er ynskje om å ha opning for å bygge leiligheter også i dette området. Det styrker drift av fjellstova å ha mest mogeleg folk og aktivitet tett ved.*

At fritidstomt 50/170 ikke kan bygges på er ikke et argument, tomten er tidligere slått sammen med 50/169, allerede planert og for kort tid tilbake til salgs som dobbeltomt på Finn.no. Pris 2.0 millioner

Problemene med 50/170 var allerede avdekket og den direkte årsaken til at vi fikk tilbud om ny tomt, med lovnad om at det ikke kom bebyggelse i front.

Meg bekjent er det ikke solgt en eneste tomt i Rørdalen hyttefelt siden vi inngikk avtalen i 2019. Allerede regulerte felt HK2 står urørt, og det er ingen behov for flere tomter og utvidelse av tidligere reguleringsplan.

De mange foreslåtte endringer i reguleringsplan på kort tid viser ingen langsiktig tenking, her er motivet å hente ut raske gevinster ved å omregulere de lettest tilgjengelige områdene.

Fra andre sammenlignbare steder vet man at utleieandelen av fritidsleiligheter er høy, en utbygging av leiligheter i Stordalen vil føre til større konkurranse om overnattingsgjester, og dermed ikke positivt for Stordalen Fjellstove AS.

Bekymringen for Stordalen Fjellstoves fremtidige økonomi er ikke troverdig, hele endringen fremstår kun som et forsøk på å drive opp verdien av Stordalen Fjellstove AS før et allerede annonsert salg av selskapet

Vi har aldri blitt informert om at området HK kan utbygges med leilighetsbygg med gesimshøyde 9,5m, sett sammen med allerede nevnte punkter praktiseres det en tydelig selektiv informasjon fra Tomteselskapet, det er ikke greit.

Høye leilighetsbygg vil endre hele karakteristikken på Rørdalen hyttefelt og er med siste forslag ikke i nærheten av hva som tidligere har vært forespeilet.

Uansett hytte eller leilighetsbygg; For oss er ikke dette en «Mindre reguleringsendring» men et direkte avtalebrudd som vil forringe både kvalitet og verdi av vår tomt/hytte og blir følgelig ikke akseptert.»

2. **Brev frå Statsforvaltaren i Vestland dagsett 25.10.2022**, som kjem med følgjande tilbakemelding:

«Når ein skal endre ein plan med enkel prosess skal endringane i liten grad påverka gjennomføringa av planen elles, dei kan ikkje gå utover hovuddrammene 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 (gesimshøgda) 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 privatiserande 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

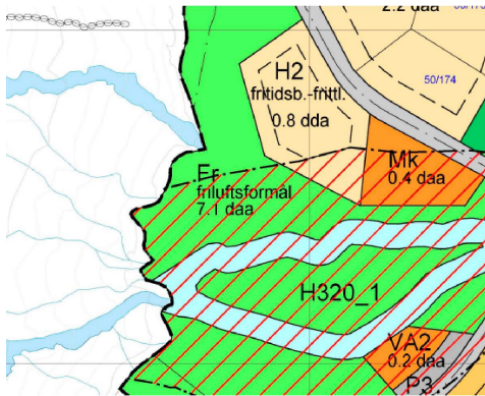
Statsforvaltaren meiner planforslaget er omfattande og rører ved både landskaps og friluftinteresser. Vi meiner endringane kan danne grunnlag for motsegn, og kan ikkje sjå at denne

endringa kan gjerast med forenkla prosess.»

3. **Brev frå Vestland fylkeskommune dagsett 25.10.2022**, som skriv innleiingsvis om ansvaret sitt, og om området Stordalen som viktig for friluftslivet, og kjem med følgjande vurdering knytt til vassforvaltninga:

«Vassforvaltning

Slik vi vurderer det er plankartet er ikkje i samsvar med kartgrunnlaget i fylkesatlas, og det er difor vanskeleg å vurdere eksakt plassering av dei ulike arealføremåla. Slik fylkeskommunen tolkar plankartet startar H2 i sørvestre hjørnet av MK, og i så fall ligg også H2-arealet ut i elva.



Elva i Røyrdalen har fleire løp ned mot Stordalsvatnet. Ut frå flyfoto ser det ut til at det er det nordlege løpet som i dag er hovudløpet med mest vassføring. Det ser ut til at planen legg opp til å legge igjen det nordlege elveløpet. Dersom ein ikkje skal fylle ut bør det synleggjerast i plankartet.

Fylkeskommunen vurderer at det er svært uheldig å fylle igjen elveløp og bygge ut i slike område. Flaumkapasiteten vert redusert og det vil redusere det biologiske mangfaldet i og ved elveløpet. Dersom dette elveløpet vert avstengt vil det kunne verte nødvendig å sikre nedre del av elva og det må vere ei kantsone med vegetasjon ned mot vassdraget. Dette må også visast i plankartet. Dette er også uheldig, då det vil føre til ytterlegare tap av vassrelatert biologisk mangfald. Vi vil difor rå i frå den nye plasseringa av H2.

Føresegnene, § 20 seier: I og langs elva kan det etablerast tiltak mot flaum. Dette bør gjerast klarare, og ein bør heller ha ei føresegn med omsynssone langs vassdrag med kantvegetasjon.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune har merknader til endringa av reguleringsplanen når det gjeld friluftsliv, og rår ifrå delar av planframlegget (H2) med bakgrunn i omsyn knytt til vassforvaltning. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.»

På bakgrunn av dei innkomne merknadane sende Masfjorden kommune i brev av 30.12.2022, over til utbyggjar (Bjørnar Vik) dei tre innkomne breva til fråsegn/kommentar.

I e-post dagsett 24.01.2023 sender Bjørnar Vik over sine kommentarar til merknadane. Han skriv

følgjande:»

1. Merknad frå Jeanette Refsnes.

Kommentar: Det blir vist til uttaler frå grunneigar om at det ikkje ville komme tomter framfor Refsnes si hytte. Dette er nok rett på tidspunktet då Refsnes kjøpte si hytte.

Seinare omstende gjorde likevel plassering av tomt H2 aktuellt, grunna tomt oppside veg som måtte utgå av terrengmessige grunnar.

Tomt H2 vil ligge 2,5 – 3 m under vegnivå, og planering dermed ca 5 m under nivå Refsnes si hytte. Hytte på tomt H2 vil såleis ikkje ta utsikt frå Refsnes. Max mønehøgde er 5,5 m over planering.

2. Merknad frå Vestland fylkeskommune.

Det blir påpeika at H2 er plassert i elveløp, og at elveløpet i plankartet er fylt igjen. Dette er ikkje tilfelle, det har aldri vore elveløp på denne staden. Einaste elva er aust for H2 og Mk, der elva deler seg i to løp over ein strekning. Vi stiller oss derfor uforståande til fylkeskommunen sin merknad.

3. Merknad frå Statsforvaltaren i Vestland.

Det blir vist til at det går ein sti gjennom H2. Dette er ikkje rett, det går ein sti mellom H2 og Stordalsvatnet. (stien viser på kartet) Denne stien blir ikkje berørt av tomt H2 og hytte på denne.

Utnyttingsgrad: Statsforvaltaren er negativ til at utnyttingsgraden i HK2 er auka frå 20% til 60%, og byggehøgde auka frå 4,0 m til 9,5 m.

Det blir også stilt spørsmål om Cowi sin rapport frå 2013 er god nok, med tanke på endring frå frittliggande fritidsbustader til konsentrerte fritidsbustader. Uklart om endringa gjer at tiltaket går frå sikkerheitsklasse 2 til sikkerheitsklasse 3.

Vi har revurdert dette med utnyttingsgrad i HK2. Vi vil no at dette området skal fortsette som frittliggande fritidsbustader, og dermed ta bort spørsmålet om sikkerheitsklasse og ny geologvurdering. HK2 vil då bli omdefinert til H3, og få same føresegner som H1 og H2.

HK1 er frå starten regulert for konsentrerte fritidsbustader.»

Vurdering

Rådmannen har vurdert merknad 1 frå Jeanette Refsnes, og meiner på bakgrunn av mellom anna denne at tomt H2 bør takast ut av det endelege planframlegget. I plan- og bygningslova er det eit viktig prinsipp at planlegging skal vera påreknelig, og når ein kjøpar tidlegare har fått tilbakemelding frå ein utbyggjar om at det ikkje skal koma tomter i framtida rett på andre sida av vegen der vedkomande kjøper hyttetomt, bør dette vega tungt. Vidare vil ein vise til at både Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren rår i frå at det kjem ei ny hyttetomt på denne staden. Om argumenta til desse regionale instansane er gode eller ikkje kan sikkert drøftast, men

administrasjonen vil vise til at tomte uansett ville kome nært Stordalsvatnet, og ville vorte den einaste hyttetomte på vestsida av tilkomstvegen. På bakgrunn av dette rår ein til at H2 vert teke ut av planendringa.

Vidare har rådmannen vurdert merknad 2 frå Statsforvaltaren i Vestland, som meiner at planendringane som gjekk på høyring er for omfattande til å ta som ei mindre reguleringsendring. Rådmannen har forståing for dette argumentet, og ser at spesielt den føreslåtte endringa knytt til opphavelig H2 (frittliggjande hyttetomter sør i planområdet) til HK2 (konsentrert hyttebygging) vert utfordrande å gjennomføra som ei mindre endring i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14, andre ledd. Knytt til dette området har utbyggjar kome med sin kommentar, som går på at dei no har revurdert dette med utnyttingsgrad i HK2, og kome til at området likevel skal vera frittliggjande fritidsbustader, og då få same føresegner som H1. På bakgrunn av at utbyggjar sjølv føreslår at dette området ikkje vert endra likevel, og på bakgrunn av merknaden frå Statsforvaltaren som rår i frå konsentrert på denne staden, rår administrasjonen difor til at dette området vert regulert til frittliggjande hytter, og får nemninga H2.

Med endringane som her er føreslått, meiner rådmannen at merknaden frå Vestland fylkeskommune vert ivareteke, når den nye tomte på vestsida av tilkomstvegen går ut, og elveløpet likevel ikkje vert berørt.

Konklusjon

Rådmanen rår til at revidert plankart dagsett 03.04.2023 og revidert føresegn av 12.04.2023 vert lagt til grunn for eit vedtak om mindre reguleringsendring i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Formannskapet - 033/2023

FS - behandling:

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke

FS - vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Rørdalen hyttefelt vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til revidert plankart av 03.04.2023 og reviderte føresegner av 12.04.2023.