



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
51/20	Formannskapet	03.04.2020

### Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Skare

#### Samandrag:

Tiltakshavar Jon Bjørstad har lagt fram detaljreguleringsplan for Skare på Sandsøya. Planen omfattar Gnr /brnr: 64/3,30,33,36,37,38,39,40,42.

Planen er avgrensa- og har innhald i samsvar med arealdelen i kommuneplanen for Sande.

Området er tidlegare regulert (1996), men den gamle planen har ei slik framstilling at den ikkje er eigna som styringsreidskap. Ny detaljplan erstatter den gamle planen frå 1996. Tiltakshavar ynskjer å tilrettelegge for eige bruk i tillegg til utleigeverksemd gjennom «Skare Havstuer».

Hyttene skal vere privateigde og kvar hytte kan ha eit anneks som kan fungere som utleigedel. Alle utleigeeiningane skal ha tilgang til båt i hamna og til maritimt servicehus i ei av rorbudene.

Planområdet utgjer heile hovudbølet på bruket og er i dag bebygd med 5 hytter med anneks, to naust og 5 naust/rorbuder i tillegg til husa i gardstunet. Andre grunneigarar i området har vore involverte i planprosessen.

Det er i høve til eldre plan opparbeidd ei småbåthamn med vernemolo i austre hjørnet av bruket. Anneksa til hyttene og kårhuset i tunet er utleigde (maritim turisme).

Tiltakshavar ynskjer å fortette med i inntil 11 nye hytter med anneks. 3 av desse (BFF\_6 og 7) ligg på ny lokalitet, medan dei øvrige ligg enten som fortetting av eksisterande hyttegrupper eller på / tilknytta eksisterande frådelt tomter. Eksisterande tilkomstveg ned til tunet er for bratt og må leggest om. Dette vert gjort i samsvar med gjeldane reguleringsplan.

Det er opent for fri ferdsle langs stranda frå småbåthamna vestover til Bårneset.

Frå enden av Fylkesvegen er det lagt inn ein enkel gangveg gjennom planområdet langs ryggen som går ned mot Bårneset. Ålmann tilkomst ned mot neset og fjøra er soleis sikra.

Planomtalen (planframlegg vedlagt saka) gjer god greie for prosessen førut føre framlegget.

Formannskapet ga samtykke til oppstart av planarbeidet i sak 2017/945.

Oppstart av planarbeidet vart varsla ved varslingsbrev og annonsering 6. oktober 2017.

I etterkant av varsling har det kome inn 10 innspel til planarbeidet.

Plankonsulent har kommentert innspela i planomtalen side 23 til 28.

1. Kjell Tore Aarstad / Birte Einan – gnr 64, brnr 42
2. Tore Aarflot / Sølvi Lervik – gnr 64, brnr 37
3. Knut Ole Rusten - gnr 64, brnr 2 og 5

4. Dagny Skare / Jakob M Skare - gnr 64 brnr 4
5. Mørenett AS
6. Statens vegvesen / M&R Fylkeskommune
7. Kystverket midt-Noreg
8. Fylkesmannen i Møre- og Romsdal
9. Møre- og Romsdal Fylkeskommune.
10. NVE

Nedanfor er det teke inn samandrag av innspela med Sande kommune sin kommentar:

1. **Kjell Tore Aarstad / Birte Einan.** A) Ingen merknad til justering av plangrense. B) Dei er redd at ei større utviding av båthamna kan gjere hamna utrygg. C) Ny tilkomstveg må ha ei akseptabel stigning til å vere både sommar- og vinterveg. D) Ingen kommentar til grøn korridor. E) Ingen merknad til nye hyttepunkt. F) Positiv til ei avgrensa utbygging som ikkje uroar dyre- og fuglelivet på Skare.

*Kommentar: B) Utviding av båthamna slik den ligg føre i framlegget ser ut til å vere ein godt planlagt utviding der interessene til kvar einskild vert ivareteke og sikkerheita er innaføre akseptable nivå. Sikringsstigar, brannsløkking og rømnings situasjonar må takast med i høve til byggesak for utlegging av brygger. C) Ny tilkomstveg er lagt opp med ei stigning på 1:8 (12,5%) som kan vere akseptabelt for tilkomstveg til hyttefelt.*

2. **Tore Aarflot / Sølvi Lervik.** A) Har utvida eigen tomtegrunn utan utvidinga er innmålt i kartgrunnlag. B) Tilkommstvegen må ha akseptabel stigning og ikkje kome i konflikt med eksisterande og godkjende bygningar. C) Vegkryss i tilkommstvegen bør utformast slik at trafikken kan roast ned og hyttene vert meir skjerma mot trafikk. D) Positiv til grøn korridor til Bårneset. E) Plassering av tomter må skje i høve til dyre- og fuglelivet på Skare. F) Hamna bør utvidast til å dekke dei nye hyttetomtene. Nausta bør få løyve til bustadrom på loft. G) Utnyttingsgraden i BFF\_2 bør vere 200m<sup>2</sup>. H) Auka behov for maritimt servicehus. I) Kapasitet på eksisterande slamavskillarar. J) Spør om det kan vere marin strandavsetning med ustabile masser – spesielt i BFF\_7. K) Etterlyser utforming av fyllinga i sjøen og om noko skal plasserast på fyllinga.

*Kommentar: A) Utviding av eigen tomtegrunn er ikkje i konflikt med planframlegget. B) Ny tilkomstveg er lagt opp med ei stigning på 1:8 (12,5%) som kan vere akseptabelt for tilkomstveg til hyttefelt. Vi kan ikkje sjå at reguleringsplana slik den ligg føre kjem i konflikt med bygningar. C) Vegkryssa i tilkommstvegen er utforma for å optimalisere forhold mellom vertikal og horisontal radius. E) Storleik på tomter og gitt utnyttingsgrad legg opp til spredt bebyggelse på ein måte som gir liten påverknad på dyre- og fuglelivet. F) Hamna har oppgitt å ha tilstrekkeleg kapasitet. Nausta er definert som rorbuer. G) Utnyttingsgraden i BFF\_2 er oppgitt til 175m<sup>2</sup> BRA. H) Det er ikkje lagt opp til auka kapasitet på maritimt servicehus. I) Kapasitet på slamavskillarar skal dokumenterast og handterast i byggesak. J)*

3. **Knut Ole Rusten.** Rusten er ikkje einig i at grensa mellom eignedomane 64/2 og 64/3 går der den er teikna inn på kommunale kart.

*Kommentar: Grensetvisten har gått over lengre tid. Sande kommune har tilbode seg å måle inn grensa dersom det skulle vere einigheit om kvar grensa går. Reguleringsgrensa er teken ut frå jordskiftekart frå 1894, noko begge partane meiner er rett grunnlag. Grensa for reguleringsområde er trukken tilbake frå omstridt område og er utanføre areal det er tvist om.*

4. **Dagny Skare.** Ønskjer avklaring av gresne mellom 64/3 og 64/4 samt kven som har gjerdeplikt.

*Kommentar: Puktet er avklara i reguleringsprosessen.*

5. **Mørenett.** Varsel om begrensa kapasitet i straumnett.

*Kommentar: Leveranse av straum er ikkje til hinder for planprosess og kan avklarast ved utbygging.*

6. **Statens vegvesen / M&R Fylkeskommune.** Rår til at offentleg veg og snuplass vert tekne ut av planen.

*Kommentar: Offentleg veg og snuplass er teken ut av planen.*

7. **Kystverket midt-Noreg.** Gjør oppmerksom på at ny/endra molo ikkje må utformast/plasserast slik at den bli til hinder for trygg sjøtrafikk mellom eksisterande navigasjonsstang og en eventuell ny molo. Molofoten (på sjøbotn) bør neppe komme nærare stanga enn ca 65m.

*Kommentar: I utforminga av molo er det teke omsyn til avstand til næraste navigasjonsstang slik kystverket tilrår.*

8. **Fylkesmannen i Møre- og Romsdal.** A) Det må takast omsyn til at område grenser mot dyrelivsfredningsområdet Storevik naturreservat. Sjøområda sør for Skare er beite- og yngleområde for ei rekke sjøfugl. Store deler av planområdet ligg innanfor strandområdet Skare-Dollsteinen-Hellandsvågane som er eitt av dei mest brukte turområda i kommunen. Det er også brukt av folk utanom kommunen, Området inngår også i nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Møre og Romsdal. B) Planområdet er langt større enn det som er sett av til fritidsbustader i overordna plan. Dersom ein legg opp til ein arealbruk i strid med overordna plan, må ein ut frå verdiane i området utarbeide ei konsekvensutgreiing. Vi rår elles til at ein unngår utfylling i sjøen, men tar vare på strandsona i området. Vi rår også til at ein held seg innanfor det området som er avklåra i overordna plan.

*Kommentar: A) Deler av planområde kjem inn på Dyrelivsfredningsområdet H720\_4. For at det ikkje skal vere tvil om kva reglar som gjeld for Naturresevatet H720\_2-3 og Dyrlivsfredningsområdet H720\_4 er [Forskrift om vern av Storevik naturreservat med tilgrensande dyrelivsfreding, Sande kommune, Møre og Romsdal](#) tekne inn i føresegnene*

*Turområdet Skare – Dollsteinen – Hellandsvågane:*

*Kommuneplanen sine planføresegner har liten relevans for planområdet. Det går fram av planframlegget at det vert etablert ein grønkorridor frå enden av fylkesvegen for ålmenn tilkomst ned mot Bårneset og fjøreområda på nord- og sørsida.*

*B) Krav om konsekvensutgreiing – innstramming av plangrensa:*

*Det er tidlegare bestemt at det ikkje er behov for konsekvensutgreiing. Plangrensa er stramma inn til berre å omfatte områda der det skal gjerast tiltak..*

9. **Møre og Romsdal Fylkeskommune.** A) Planarbeidet bør omfatte sikring av ålmenne interesser i strandsona frå småbåthamna og vestover. B) Stiller krav om arkeologisk registrering. Rapporten etter registreringa vert utarbeidd digitalt. Rapportspråket kan vere engelsk. C) Tinging av registrering bør skje så tidleg som mogleg i planprosessen for å unngå forseinkingar. D) Bergens sjøfartsmuseum har ingen merknadar til planoppstart – her er ingen kjende kulturminne i sjø. Tek atterhald om kulturminne i sjø som måtte dukke opp under arbeid. Då må arbeidet straks stoppast til museet har undersøkt funnet og frigjeve området.

*Kommentar: A) Plangrensa er stramma inn slik at strandsona vest for småbåthamn og naust ikkje er teke med i planen. B) Den arkeologiske registreringa må revurderast etter innstramminga. Arbeidsspråk bør vere på nynorsk. C) Tinginga av ark.registrering vil skje straks det er kome nytt budsjett frå fylkeskommunen. D) Atterhald om kulturminne som vert avdekka under arbeidet er teke inn i føresegnene.*

10. **NVE.** NVE har ikkje merknadar til planstart.

#### **Formannskapet 03.04.2020:**

##### **Behandling:**

Ingeniør Geir Eide, teknisk sektor orienterte om saksgangen.

Anne-Marte S. Beitveit, H sette fram forslag om utsetting av saka og gjennomføring av synfaring.

Det vart utarbeida i fellesskap følgjande tillegg til tilrådinga: Formannskapet planlegg, så langt mogleg, å gjennomføre synfaring på planområdet før sluttbehandlinga av saka.

Anne-Marte S. Beitveit trekte utsettingsframlegget sitt.

Kommunedirektøren si tilrådinga med tillegg vart samrøystes vedteken.

##### **FSK- 51/20 Vedtak:**

Sande formannskap godkjenner den framlagde detaljreguleringsplanen for Skare m/reguleringsføresegner datert 16. aug. 2019, sist justert 22. feb 2020 og plankart datert 10. feb 2018 sist justert 20. feb 2020.

Planframlegg med føresegner og tilhøyrande saksdokument vert å legge ut til offentleg ettersyn og å sende til berørte instansar til uttale i samsvar med § 12-10 i Plan og bygningslova.

Formannskapet planlegg, så langt mogleg, å gjennomføre synfaring på planområdet før sluttbehandlinga av saka.

##### **Kommunedirektør si tilråding:**

Sande formannskap godkjenner den framlagde detaljreguleringsplanen for Skare m/reguleringsføresegner datert 16. aug. 2019, sist justert 22. feb 2020 og plankart datert 10. feb 2018 sist justert 20. feb 2020.

Planframlegg med føresegner og tilhøyrande saksdokument vert å legge ut til offentleg ettersyn og å sende til berørte instansar til uttale i samsvar med § 12-10 i Plan og bygningslova.

**Vedlegg:**

23.feb -20 Reg.kart med tittelfelt og coter  
24.feb 2020 Tverrprofilar pel 0-140 u h-tal  
24.feb 2020 Tverrprofilar pel 130 - 270 u h-tal  
24.feb -20 Lengdeprofil  
25.feb -20 Skråningsutslag SKV\_1  
22.feb -20 Just Føresegner etter samtale m JB  
25.feb 2020 Siste utgåve av Planomtalen  
25.feb 2020 Oversendingsbrev

**Saksopplysningar:**

Det har over tid vore arbeidd med ny reguleringsplan for Skare. Planarbeidet var oppstarta med oppstartkonferanse i august 2017 og vedtak i Sande formannskap 8/9 2017. Oppstart av planarbeid var annonsert i Vestlandsnytt 17/11 -2017 og varsling vart lagt ut på heimesida til Sande kommune.

Planen er avgrensa og har innhald i samsvar med arealdelen i kommuneplanen for Sande.

Ny detaljplan skal erstatte den gamle planen frå 1996.

Området er bebygd med 5 hytter med anneks, to naust og 5 naust/rorbuder i tillegg til husa i gardstunet. Det er opparbeidd ei småbåthamn med vernemolo i austre del av planområdet.

Anneksa til hyttene og kårhuset i tunet er utleigde (maritim turisme). Ei av rorbudene i hamna er innreidd som servicehus for fiske/sjødrift for turistane.

Tiltakshavar ynskjer å fortette med i inntil 11 nye hytter med anneks. 3 av desse (BFF\_6 og 7) ligg på ny lokalitet, medan dei øvrige ligg enten som fortetting av eksisterande hyttegrupper eller på / tilknytta eksisterande frådelt tomter. Eksisterande tilkomstveg ned til tunet er for bratt etter dagens krav og må leggest om. Omlegginga er i tråd med gjeldane reguleringsplan.

Det vil vere opent for fri ferdsle langs stranda frå småbåthamna vestover til Bårneset. Frå enden av Fylkesvegen er det lagt inn ein enkel gangveg gjennom planområdet langs ryggen som går ned mot Bårneset. Dette er gjort for å sikre ålmann tilkomst ned mot neset og fjøra. Gangstien skal samstundes nyttast som tilkomst til dei 3 tomtene i BFF\_6 og 7.

**Vurdering og konklusjon:**

Ved teknisk eining viser ein til at planframlegget er utarbeidd innanfor rammer som er gitt i kommuneplanen. Ved kunngjering av planarbeidet har det kome fram merknader som er innarbeidd i planforslaget.

Likestillingsmessige sider ved saka:

Planframlegget er basert på løysingar med universell utforming.

Konsekvensar for folkehelsa:

Planframlegget inneheld ikkje saker som kan vere til ulempe for folkehelsa.

Miljøkonsekvensar:

Planframlegget er utarbeidd innanfor rammer som er gitt i kommuneplanen.

Økonomiske konsekvensar:

Planframlegget fører ikkje til samfunnsmessige økonomiske konsekvensar.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Planframlegget fører ikkje med seg beredskapsmessige konsekvensar.

Konsekvensar for barn og unge:

Ved utbygging vil tilkomst til strandsoner verte enklare og soleis ha positiv påverknad for born og unge.

Konklusjon:

Ein rår til at planframlegget vert godkjent og utlagt til offentleg ettersyn i samsvar med § 12-10 i Plan- og bygningslova.