



Arkivsak-dok. 19/00379-29
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	28.01.2021	6/21
Kommunestyret	10.02.2021	

Saksframlegg

Detaljregulering for Nesøya, sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Sunndal kommunestyre vedtar detaljregulering for Nesøya planid. 20190710.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

Planen legger til rette for et felt med 8 nye hyttetomter ved Synnahaugen på Nesøya og naust/lagerbygg ved eksisterende småbåthavn.

Planforslaget er utarbeidet av Plankontoret på Berkåk. Forslagsstiller er Per Aasprong.

Planen ble 1. gangs behandlet i Sunndal formannskap den 01.10.2020, og er utlagt til høring og offentlig ettersyn.

Det har kommet inn 9 merknader til planforslaget. I tillegg har grunneier kommet med uttale til rekkefølgebestemmelse til veg V1.

Det foreligger ikke innsigelse til planen og kommunen kan fatte endelig vedtak av planen.

Vurdering

Innkommne merknader til planforslaget

Det er foretatt et sammendrag med kommentarer til hver merknad i planbeskrivelsen kapitel 8. Her følger et kort resyme:

Forslagsstiller Per Aasprong kom med merknader til vannforsyning og nauststørrelse. Bestemmelser om vannforsyning er avklart med kommunalteknisk tjeneste og det tas med i bestemmelsene at tomter til fritidsboliger ikke kan fradeles før kommunen har godkjent løsninger for vann- og avløp for enkelthytter eller fellesløsninger for grupper av hytter. Det må foreligge en skriftlig avtale med kommunen om dette. I naustområde N1 er det tradisjonelle eldre enkeltstående naust med bredde opp til 7 meter. Det tas med bestemmelser for å videreføre preget med enkeltstående tradisjonelle naust av tilsvarende størrelse i dette området.

Kystverket hadde ikke vesentlige merknader. Fjordfaret arkitektkontor hadde merknader til takvinkel og utnyttelsesgrad og dette er tatt til følge. NVE har merknad om at angitt hensynssone skredfare er et aktsomhetsområde for skred og dette tas med i bestemmelsene.

Hyttenaboer kom med merknad om persontrafikk, avstand og høyde. Kommunens kommentar er at friluftsområdene skal være åpne og tilgjengelige for alle, at avstand på 42 meter med skog vurderes som tilfredsstillende og at eksisterende hytters utsikt blir ivaretatt.

Møre og Romsdal fylkeskommune kom med merknader vedrørende kulturminner, og dette er innarbeidet i planen. Mattilsynet kom med merknad om vannforsyningen, og dette ivaretas i bestemmelsene. Fylkesmannen kom med merknad om hensyn til natur og forbud mot fremmede arter og dette tas med i bestemmelsene. Statens vegvesen kom med merknad om vegnormaler og sikt, og det tas med bestemmelse om at det skal sikres tilfredsstillende sikt langs veger og kryss.

Imøtekommelse av merknader medfører små endringer/tilføyelser til bestemmelsene og det vurderes at det ikke kreves nytt offentlig ettersyn av dette, utenom begrenset høring til forslagsstiller som er gjennomført. Det foreligger ikke innsigelse til planen og kommunen kan fatte endelig vedtak av planen.

Høring av rekkefølgebestemmelse til veg V1

Da planen ble 1. gangs behandlet i formannskapet kom det ønske om at det skulle tas med rekkefølgebestemmelse til anlegging av veg V1.

Vi har derfor sendt forslag til rekkefølgebestemmelse til berørt tiltakshaver/grunneier slik at han får anledning til å uttale deg om dette før planen behandles. Rekkefølgebestemmelsen som vi sendte var formulert slik: *V1 skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse til bygging av fritidsbolig i F1-F8 kan gis.*

Merknad til rekkefølgebestemmelse , fra Per Aasprong, datert 06.01.2021	Resyme av merknaden: Jeg mener det er urimelig at jeg skal bygge en kostbar vei, før det kan settes i gang bygging av fritidsboliger i F1 til F8, på Nesøya. Det er ikke et krav til godkjent hyttefelt, at denne veien skal bygges. Det var jeg , som grunneier, som på eget initiativ foreslo ny vei. Dette bl.a for å unngå mye trafikk forbi vår gård. Feltet på nordsida av øya, som kunne ha forårsaket større trafikk igjennom eksisterende hyttefelt, er tatt ut av planen.
---	--

	<p>All transport til og fra hyttefeltet F1 til F8, vil gå forbi gården og ikke gjennom eksisterende hyttefelt.</p> <p>Det vil med andre ord bare bli en belastning for oss og ikke for hytteeierne som foreslår denne bestemmelsen.</p> <p>Jeg har alt investert over 500 000,- i reguleringsplan og betaling for registrering av kulturminner. I tillegg skal det anlegges vei, vann, strøm og avløp til hyttefeltet. Så vil kommunen at jeg skal anlegge et ekstra, eget vannreservoar for hyttefeltet pga for dårlig vanntilførsel fra kommunalt vann. Dette blir også en stor kostnad.</p> <p>Det er et stort problem om veien V1 må bygges før en får byggetillatelse.</p> <p>Jeg skal selv bygge de første hyttene. Om veien må bygges først, blir det utsettelse på hyttebyggingen på flere måneder. Dette betyr store utgifter i stedet for inntekter fra hyttebygging. Byggestart på den første hytta er planlagt til februar mars 2021.</p> <p>Mener derfor jeg må få komme i gang med feltet, før jeg bygger en ny vei til flere hundre tusen.</p> <p>Kommentar: Ved utbygging av feltet kan vegen forbi garden benyttes. Det anbefales ikke å ta med rekkefølgebestemmelse til bygging av V1.</p>
--	--

Arealer som omreguleres fra natur og landbruk til utbygging

Regulering av 8 hyttetomter F1-F8 (5116m²) med tilhørende adkomstveg V2 (1249m²) medfører at et areal på 6365 m² omdisponeres fra skog til utbygging. Ifølge arealressurskart AR5 er dette området registrert som barskog med høg bonitet.

Den andre adkomstvegen V1 ligger delvis på dyrka mark og skog. Regulering av veg V1, vegen ved nausta og vegutvidelser av eksisterende veg medfører at om lag 420 m² skog, 200 m² innmarksbeite og 400 m² fulldyrka dyrka jord omdisponeres til vegformål.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven er gjort i planbeskrivelsen kapittel 6.2. Tiltaket er vurdert å ikke være i konflikt med kriteriene og samla belastning er vurdert til å være liten.

Avbøtende tiltak

Det er tatt med i bestemmelsene at matjord som graves ut ved anlegging og utvidelse av veg skal brukes til anlegging av nytt matproduserende areal eller jordforbedring av fulldyrka jord eller overflatedyrket jord som nyttes til matproduksjon. Rettlederen «Jordmasser – fra problem til ressurs» skal legges til grunn for gjennomføringa.

Det er også tatt med i bestemmelsene at det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold. Det skal ikke innføres eller spres fremmede og skadelige arter ved opparbeiding av anlegget og ved massehåndtering. Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Ivaretagelse av eksisterende vegetasjonsdekke skal etterstrebes. Eventuelle fyllinger og skjæringer holdes så lav som mulig og skal dekket med samme stedege jordmasser med vegetasjonsdekke som det som blir fjernet.

Økonomi og gjennomføring

Dette er en privat reguleringsplan og utbyggingen skal i sin helhet utføres og bekostes av utbygger.

Vedlegg

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS
- Merknader til planforslaget
- Merknad til rekkefølgebestemmelse til veg