



Oppstartsmøte for planarbeid i Hustadvika kommune

Detaljregulering for hotell og bobilcamp på Hågå

Møtet

Tid: dag 01.07.2024 kl. 10.00
Sted: Microsoft Teams møte
Til stede på møtet: Hustadvika kommune v/Jannicke Løvik, Tina Skarseth, Byggherrerådgiveren v/ Kjell Ivar Kjølhamar Siv.ark. Anne Cathrine Tambs Vevang utvikling v/ Per Otto Wigum

Formalia

Om planen

Plannavn: Detaljregulering for hotell og bobilcamp på Hågå
Planident: 202409
Saksnummer: 2024/2258
Plantype: Detaljregulering

Fagkyndig plankonsulent:

Navn: Kjell Ivar Kjølhamar
Adresse: Falkenborgveien 9, 7044 Trondheim
Telefon: 408 71 234
E-postadresse: kik@bhr1.no

Tiltakshaver:

Navn: Vevang utvikling v/Pål Erik Forsnes
Adresse: Skolegata 16 6509 Kristiansund
Telefon: 908 94 881
E-postadresse: paal.erik@mosnes.no

Saksbehandler Hustadvika kommune:

Navn: Jannicke Løvik
Adresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 418 62 280
E-postadresse: jannicke.lovik@hustadvika.kommune.no

Gebymottaker:

Navn: Vevang utvikling org. nummer: 831920882
--

Adresse: Skolegata 16, 6509 Kristiansund

Telefon: 908 94 881

E-postadresse: paal.erik@mosnes.no

Planinitiativ

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven trådte i kraft 1.1.2018 med bakgrunn i lovendringene som kom 1. juli 2017.

Målet med planinitiativet er å etterstrebe flest mulige avklaringer og få flest mulige relevante synspunkter og problemstillinger opp på bordet i forkant av kunngjøring av planoppstart og identifisere mulige interessekonflikter.

Kommunen mottok planinitiativ fra forslagsstiller **07.06.2024**. Revidert planinitiativ mottatt **24.06.24**.

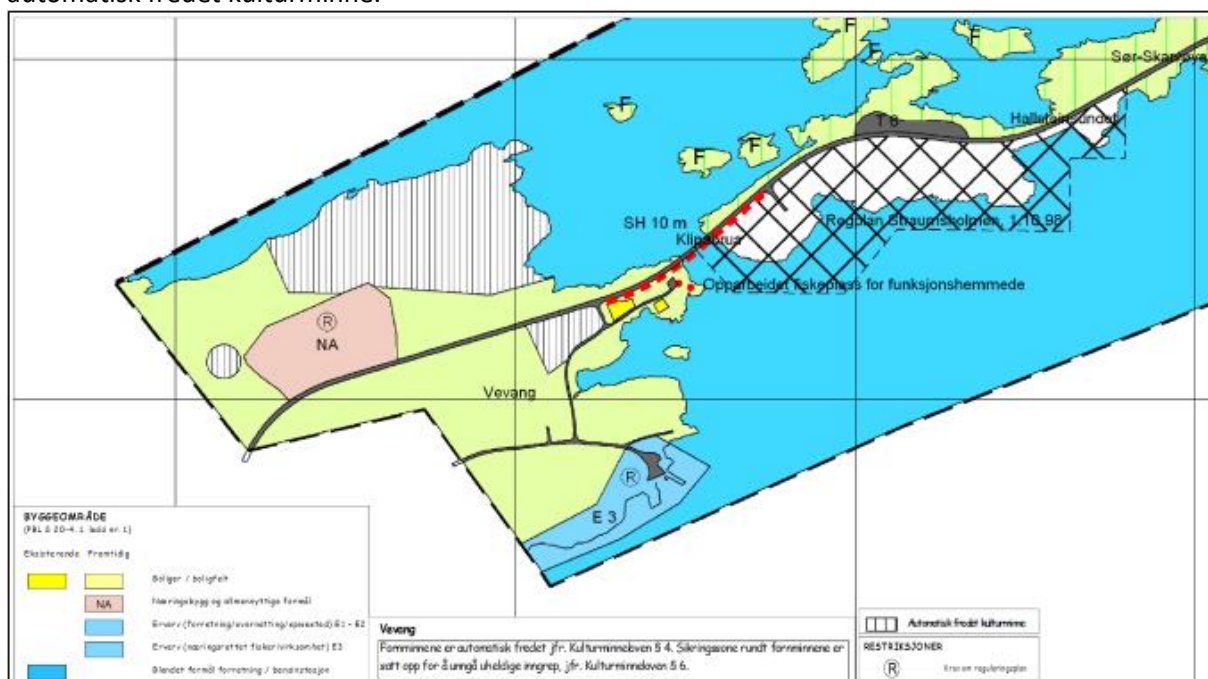
a) Formålet med planen

Forslagsstillers beskrivelse:

Planinitiativet omhandler regulering til hotellformål, med tilhørende uteareal, friområde, tursti, bobilparkering.

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnet kommunedelplan Atlanterhavsveien, vedtatt 13.12.2005. Det aktuelle området er avsatt til «*næringsbygg og allmenntilgitt formål*».

Det stilles krav om reguleringsplan for det aktuelle planområdet. Skravur mot nordvest viser areal for automatisk fredet kulturminne.



Figur 1. KDP Atlanterhavsveien, viser at det aktuelle planområdet er avsatt til næringsbygg / allmenntilgitt formål.

Det ligger godt til rette for å utvikle et hotell i dette området, langs Atlanterhavsveien som er en viktig del av de Nasjonale turistvegene. Det er et betydelig antall besøkende til området allerede, og spesielt gjennom sommersesongen. Et hotell med tilhørende funksjoner vil ha et stort potensial med tanke på å gi et best mulig tilbud til både regionen og tilreisende turister.

Kommunens tilsvare: Kommunen ser for seg at arealformålene hotell og overnatting sosi kode 1320, og campingplass sosikode 1173 vil være aktuell. Noen av aktivitetene som blir nevnt i figur 3 burde ha egent formål som for eksempel tursti, uteoppholdsareal, vegetasjonsskjerm, lekeplass og landingsplass for helikopter.

Oppstartsmøte:

Kan være hensiktsmessig med flatereguleringer med mer detaljerte skisser og illustrasjoner i planbeskrivelsen. Viktig at turstien ikke blir opplevd som privatiserende. Ønskelig at det er åpent for allmenn ferdsel.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forlagsstillers beskrivelse:

Planområdet omfatter eiendommen gnr.bnr. 129/237 og deler av gnr.bnr. 129/164. Den foreløpige planavgrensningen omfatter et areal på ca. 60 daa.



Figur 2. Eiendomskart og foreløpig planavgrensning for området. Kilde. Norgeskart.no

GNR/BNR	AREAL	EIER
129/237	48.599 m ²	Christian Helge Sivertsen
129/164	Ca. 11.000 m ²	Møre- og Romsdal fylkeskommune
Totalt	Ca. 59.599 m²	

Figur 1. Planområdet

Planarbeidet vil få virkninger for både planområdet i seg selv, men også stedet Vevang. Et hotell kan bli en attraksjon i området, som er med å bygge opp under næringsinteressene i Hustadvika kommune.

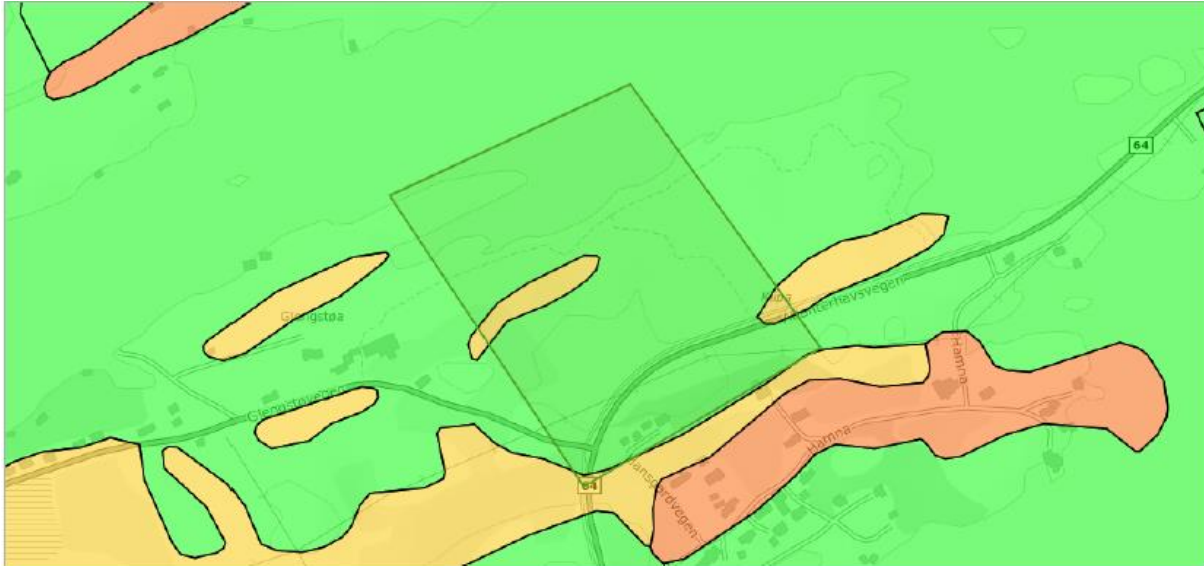
Den aktuelle byggetomta er et gammelt steinbrudd som ble sprengt ut i forbindelse med byggingen av Atlanterhavsvegen for ca. 40 år siden. Som det framgår av Norge i bilder (figur 7 i planinitiativet), var området uten større terrenginngrep i 1978. Steinbruddet har ligget der som et sår i landskapet i nærmere 30 år. Det ble for ca. 8-10 år siden opparbeidet en gang- og sykkelveg forbi planområdet, samtidig som vi antar at bobilparkerings og kyststiltbudet ble etablert.

Kommunens tilsvaer:

Gjeldende reguleringsplan regulerer deler av fylkesvegen. Hustadvika kommune mener de delene av fylkesvegen som er regulert i gjeldende plan skal videreføres og innlemmes i ny plan. Vei og avkjørsele ved planområdet må kanskje vurderes på nytt.

Atkomst ønskes flyttet, det er ok, men det kan komme merknader rundt dette fra fylkeskommunen og Statens vegvesen.

I tiltaksanalysen er det treff på marin leire, dette må undersøkes.



Figur 2. Tiltaksanalysen viser at det er mulighet for marin leire i planområdet.

Oppstartsmøte:

Enighet om at det er fornuftig å innlemme gjeldende reguleringsplan i ny reguleringsplan. Samt se på mulighet for passeringslomme, venstresvingfelt og/eller lignende. Det er også aktuelt å se på å sette ned fartsgrensen i området. Planavgrensningen oppdateres.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstillers beskrivelse: Det foreslås å bygge et hotell på eiendommen med anslagsvis 120 rom. Det er foreløpig utarbeidet en enkel illustrasjonsplan i tilknytning til planområdet, som viser en mulig plassering av ny bebyggelse (figur 8 i planinitiativet).

Planinitiativet tar utgangspunkt i eksisterende avkjørsele fra Fv64, med tilnærmet samme plassering som i dag. Det er en rett og oversiktig vegstrekning i forbindelse med avkjørselen, og lengden med friskt mot vest er ca. 130 meter mot den begynnende kurvaturen. Kjørehastigheten forbi den aktuelle avkjørselen er i dag 80 km/t, og det vil være naturlig å vurdere redusert hastighet når det trafikk i tilknytning til planområdet.



Figur 3. Foreløpig illustrasjon over området

Kommunens tilsvare: På skissen ser vi at det er bobilparkering, bussparkering og bilparkering adskilt. Dette er positivt. Landingsplass for helikopter: sammensetning av formålene hotell og landingsplass for helikopter kan skape utfordringer.

Oppstartsmøte:

Plasseringen av landingsplass for helikopter er på et tidlig stadium, den kan flyttes om videre prosess tilsier dette. Det er i utgangspunktet tenkt en parkeringsplass per gjest på hotellet.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslagsstillers beskrivelse: Forslag til nytt hotell er foreløpig plassert på den østre delen av planområdet. På denne måten vil hotellet være hovedattraksjonen, også kan bobilparkeringen plasseres lengst mot vest. Dette er også årsaken til at avkjørselen foreslås flyttet 20-30 meter lenger vestover. Da blir det en mer sentral atkomstssituasjon, med hotellet rett fram. Varelevering og areal i tilknytning til hotellet sin drift kan plasseres mot øst, mens areal for bobiler og øvrig parkering blir på den vestre delen av tomta.

Byggehøydene er foreløpig ikke vurdert særskilt, men innledende vurderinger tilsier at ny bebyggelse kan gå opp i 8-9.etasjer. På denne måten vil man som besøkende til området komme litt opp, og nyte godt av både oversikt over et sjeldent flott landskap og ha utsikt mot både Atlanterhavet og Atlanterhavsvegen. I tillegg etablerer et punkt som er enkelt å orientere seg etter, som også kan være med å markere Atlanterhavsvegen sin flotteste strekning fra vest.

Utforming av hotellet vil være naturlig å ha fokus på når hotellet etter hvert skal prosjekteres. Det er sannsynlig at den framtidige hotellaktøren vil ha sterke føringer for hvordan hotellet skal se ut.

Detaljreguleringen vil derfor avklare planområdet sine fysiske rammer, og legge til rette for at et nytt hotell kan etablere seg på denne tomta.

Kommunens tilsvaer: Kommunen ser for seg at det vil være viktig å ha god dialog med blant annet kulturavdelingen på fylkeskommunen og Statens Vegvesen når det gjelder etasjer. 8-9 etasjer kan bli for ruvende i terrenget, særlig med tanke på kulturmiljøet hotellet skal bli en del av. Det vil kunne komme føringer for utforming av hotellet og hotellområdet.

Oppstartsmøte:

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstillers beskrivelse: Planområdet vil få en effektiv arealbruk som vender ut mot Fv64. Hvorvidt den etablerte støyskjermen fortsatt skal være her, eller om det er mer hensiktsmessig å åpne området mer opp, vil planprosessen avklare.

Arealene mot nord, som vender mot Atlanterhavet, vil foreslås regulert til LNFR med tilhørende tursti. Det er viktig at det fortsatt legges til rette for rekreasjon og friområde, med bl.a. ivaretagelse av kyststien i LNFR-området.

Hotellet vil bli en attraksjon og et viktig tilskudd til området. Som et nytt besøksmål langs Atlanterhavsvegen, må det planlegges for økt bruk av både tursti og rekreasjonsområdene. Eksempelvis vil det være mange som vil benytte seg av muligheten til en spasertur i området, for å se ut utover Atlanterhavet. Området må derfor planlegges på en funksjonell måte, slik at arealene tilrettelegges for en best mulig opplevelse for de besøkende.

Funksjonell og miljømessig tilrettelegging i forhold til drift og vedlikehold av området, må også tillegges vekt når området får økt bruk.

Kommunens tilsvaer: Kommunen er enig i at friluft- eller naturformål i nord er viktig for å sikre god miljømessig kvalitet. Hotellet må ikke virke privatiserende, det må fortsatt være lavterskel å komme seg til, og å gå turstien. Uteområdet skal legges til rette for universell utforming. Fint at dere trekker frem kulturminner som en del av kvaliteten til hotellet i planinitiativet.

Oppstartsmøte:

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forslagsstillers beskrivelse: Tilpasning til omgivelsene er et sentralt tema når det utarbeides, og etter hvert gjennomføres en ny reguleringsplan. Planforslaget må tilpasse seg til sine omgivelser på en best mulig måte, samtidig som et hotell nødvendigvis vil representere noe nytt for området.

Ved å utarbeide noen volumstudier, vil planprosessen vurdere konsekvensene for både landskapet og omgivelsene. Eksempelvis vil et hotell på 15.etasjer ruve mer i landskapet, enn et hotell på 8-9.etasjer. Når planforslaget sendes på høring, vil nettopp hotellet sin høyde vurderes nærmere.

I tidlig planleggingsfase tenker vi at et nytt hotell med fordel kan være 8-9.etasjer. En slik etasjehøyde vil være med å markere Vevang som besøkssted, i tilknytning til turistattraksjonen Atlanterhavsvegen. Samtidig vil ikke hotellet overgå sine omgivelser. For hotellet i seg selv og de besøkende, vil det også være en flott opplevelse å komme seg opp i en viss høyde, for å få oversikt over det store landskapsrommet. Det er også positivt at plassering av et hotell trekkes inn på fastlandet, og ikke utfordrer den spektakulære veistrekningen som krysser Lauvøyfjorden. Når det

kommer til utforming og fasadebearbeiding av hotellet, er det også bevisste grep man kan gjøre i valg av materialbruk, som også bidrar til at hotellet tilpasser seg naturlandskapet.

Når det gjelder arealene mot nord og sjøen, foreslås det å sikre som friområde/friluftsområde. Det er allerede i dag en tilrettelagt kyststi, og det er naturlig å tenke at dette turtilbudet forsterkes når området gjøres tilgjengelig på en ny måte i forhold til i dag.

Selve plangrepet tar utgangspunkt i at hotellet ligger sentralt innenfor planområdet, og at atkomsten inn til området forholder seg til dette. Som besøkende til både hotell, friluftsområde, bobilparkering eller varelevering, må det planlegges for en oversiktlig situasjon. Ved å plassere bobilparkeringen lengst mot vest, vil dette være en gunstig plassering i forhold til solgang for planområdet. På østsiden av hotellet, planlegges det for varelevering / logistikk for hotellet.

Atkomst til planområdet vil hovedsakelig skje med motoriserte kjøretøy, men også sykkel / elsykkel kan få en viktig rolle i trafikkbilde. Det er positivt at det i dag er en eksisterende gang- og sykkelveg som kan benyttes når man besøker området. Det kan også bli en økt bruk av sykkel langs Atlanterhavsvegen i en framtidig situasjon.

Det er naturligvis tidlig å programmere uterommene, men foreløpige skisser viser ulike aktivitetstilbud på arealene som ikke benyttes til hotell, bobilparkering og hytter. Ved å tilby et aktivitetstilbud, vil området kunne bli en attraksjon også for de som ikke skal overnatte innenfor planområdet. Illustrasjonen under er en ideskisse for hvordan uterom kan bli.



Figur 4. Ideskisse for mulig innhold innenfor planen

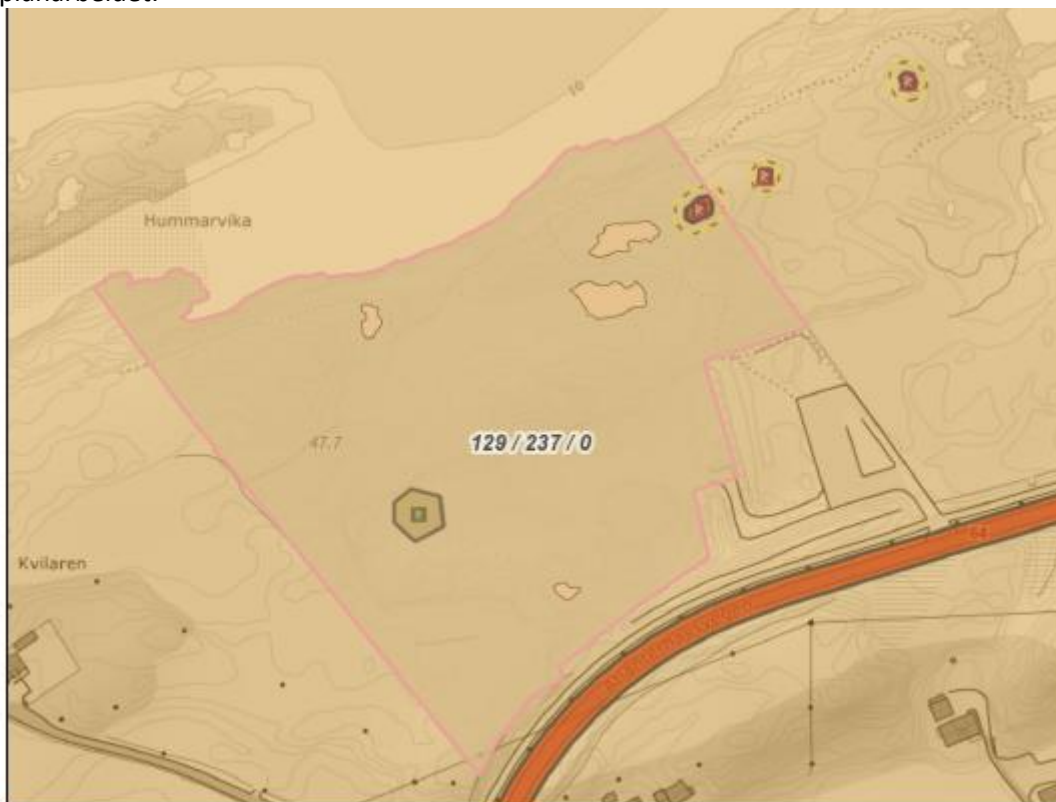
Det er naturlig at det legges til rette for en stedstilpasset grønnstruktur i forbindelse med planarbeidet. Selve planområdet omkranses av vegetasjon, og dette vil være naturlig å ivareta også i framtidig situasjon. I tillegg kan det tilrettelegges for vegetasjon mellom byggeområdet og fylkesvegen. Den videre planprosessen vil komme inn på dette.

Det vil også jobbes med arkitektur og estetikk i den videre planprosessen. For en eksponert hotelltomt, er det viktig at fasadematerialer og volumoppbygging tilpasses den lokale kontekst. Vi vil komme nærmere tilbake til dette i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Planområdet ligger i et område med kulturminner langt tilbake i tid. Det er gravrøysjer fra bronse- og jernalder som er mest utbredt i området. Gravrøysene er i dag dekket over med ulike typer vegetasjon.

Det er også noen kulturminner fra nyere tid, i form av tyske kanonstillinger fra 2.verdenskrig. Det forestående planarbeidet vil redegjøre nærmere for kulturminnene i området, slik at disse ikke blir forringet i framtida. Når det gjelder registrert kulturminne nær byggetomten, opplyses det i kulturminneregisteret:

«Røys nr 2 ligger på en høy knaus ca. 80-100m sør for nr. 1, lett kjennelig slik den raker opp i terrenget, og overvokst med en del smårogn. Ca. 15-20m i SV ligger levningene av en tysk stilling, og ytterligere 75 skritt sørvest for denne ytterligere en slik stilling. (begge muligens bygget over gravrøyser, Røysen er tilnærmet rund, med et tverrmål på ca. 8m. Mye bruddstein synlig, endel stein tatt ut i sør».

Vi vil undersøke nærmere om dette er et reelt kulturminne eller om det er manglende oppdatering i kulturminneregisteret, da området framstår som relativt utgravd i denne delen av planområdet. Ny arealbruk vil planlegges for å ivareta eksisterende kulturminner, og vil vektlegges i det videre planarbeidet.



Figur 5. Kulturminner

Av naturverdier i området er det i Artsdatabanken registrert ulike fuglearter. Tjeld (NT) er observert og har status som nær truet. I tillegg er tyvjo, ærfugl, fiskemåke, grønnfink og gulspurv registrert som sårbare arter i tilknytning til planområdet.

Det samme området som fuglene benytter, har stor rekreasjonsverdi som tursti og friluftsområde.

Kommunens tilsvar:

Nøkkelord: Verdifulle kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljø, og nasjonal turistveg.

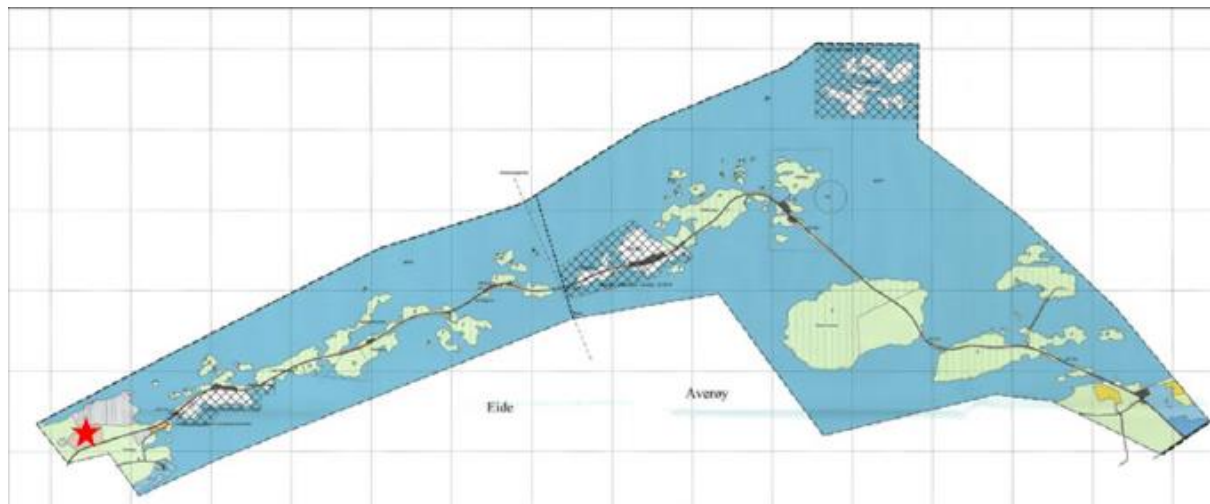
Skisser, terrengprofiler og volumstudier vil være viktig for å illustrere hotellets påvirkning på landskapet.

Oppstartsmøte:

Sekskanten vist i kartet er en gravrøys som er utgravid eller ødelagt. Blir kommentert lengre ned.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Forslagsstillers beskrivelse: Overordnet plan for området er KDP Atlanterhavsvegen fra 2005. Som det også framgår av pkt. a) over, er det aktuelle området avsatt til «næringsbygg og allmennyttig formål».



Figur 6. Gjeldende KDP for Atlanterhavsvegen.

Området på Vevang har en del fornminner som er automatisk fredet iht. kulturminneloven, og det er en egen sikringssone for å unngå at det gjennomføres skadelige inngrep. Dette er viktig å ivareta i planarbeidet, f.eks. med eget bestemmelsesområde eller hensynssone. Den aktuelle byggetomten er derimot allerede utgravid, og potensialet rundt evt. fornminner her er naturligvis minimale. Sånn sett er beliggenheten å anse som optimal for et nytt hotell. Byggegrenser vil også forholde seg til det omkransende terrenget, som stiger opp både mot vest og nord.

Tilgrensende arealer til det avsatte næringsområdet er avsatt til LNFR. Planforslaget vil ivareta dette med en reguleringsstatus som sikrer disse interessene juridisk. Det er i dette området at kyststien er tilrettelagt med en rekke biter av en hvit søylelignende form som bukker seg rundt i landskapet. Marmorskulpturen er laget av kunstneren Jan Freuchen og har navnet Columna Transatlantica (den transatlantiske søylen). Skulpturen kan gi assosiasjoner til veltede greske søyler eller kanskje Midgardsormen.

Av overordnede planer er det et pågående arbeid med kommuneplanens arealdel (KPA) for Hustadvika kommune. Det er foreløpig fastsatt et planprogram, også forventes selve arealplanen å komme på høring etter hvert. Planinitiativet inneholder derimot ingen forhold som forventes å være i motstrid med ny KPA. Det opplyses fra Hustadvika kommune at KPA ikke vil ta for seg Atlanterhavsvegen.

Gjeldende regulering for området

Deler av planområdet er regulert gjennom en plan for Eide kommune fra 2013. Denne planen viser et tilrettelagt parkeringsareal, grøntareal og friområde. Disse arealene omhandler gnr.129/bnr.164 som i dag eies av Møre og Romsdal fylkeskommune. De aktuelle arealene er opparbeidet på tilnærmet samme måte som i reguleringsplanen. De tilgrensende samferdselsanlegget med bl.a. gang- og sykkelveg er også opparbeidet iht. den gjeldende reguleringsplanen.

I framtidig situasjon er det naturlig å ivareta mest mulig av samferdselsarealene, men med tanke på økt bruk av området og trafiksikkerhet bør behovet for eget venstresvingefelt vurderes. For øvrig foreslås det å bevare gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

Parkeringsarealet som i dag benyttes av bobiler og andre besøkende, vil få en endret arealbruk. Derimot vil det framtidige plankartet ivareta både parkering og grøntareal, når steinbruddet opparbeides med en helhetlig arealbruk.

Deler av den gjeldende reguleringsplanen vil oppheves, mens selve byggetomta vil få endret arealbruk. Den forestående planprosessen vil avklare hvordan arealbruken blir.

Kommunens tilsvare: Det tas på sikte og oppheve gjeldende reguleringsplan, delene som omfatter fylkesveg burde innlemmes i ny plan.

Oppstartsmøte:

Enighet om at deler av reguleringsplanen fra 2013 (201201) innlemmes i ny detaljregulering, dette gjelder atkomst og fylkesveg. Det vil derfor bli nødvendig å endre planavgrensning slik at fylkesvegen også er med. Ved vedtak av ny detaljregulering vil også gjeldende reguleringsplan fra 2013 for gang og sykkelveg samt bobilparkering oppheves.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Forslagsstillers beskrivelse: Planområdet benyttes i dag som bobilparkering og for besøkende som vil benytte den tilrettelagte kyststien i området.

Den største endringen vil derfor bli at det gamle steinbruddet får en ny og nyttig bruk, ved at det tilrettelegges for næringsvirksomhet på Vevang. Den eksisterende bobilparkeringen vil også påvirkes som følge av planforslaget, og det er naturlig å vurdere hvordan det kan tilrettelegges for bobilturismen på en bedre måte enn i dag. Tatt i betraktning at Atlanterhavsvegen er en viktig attraksjon for nasjonale turistveger, må det sies at tilbudet for bobiler er relativt mangelfullt. Vi tenker i den forbindelse å innlede en dialog med nettopp nasjonal turistvegprosjektet, for å komme fram til en løsning for hvordan dette kan tilrettelegges på en bedre måte i framtida. Det foreslås å initiere et eget møte om dette etter oppstartsmøte.

De trafikale forholdene på Vevang, og spesielt ved avkjørselen fra Fv64 til hotelltomta, vil påvirkes. I tillegg trafiksikkerhet og kjørehastighet, er det naturlig å vurdere et eget venstresvingefelt når man kommer fra vest. Dette vil være forebyggende mot evt. trafikkfarlige krysninger, og bidra til en mer oversiktlig atkomstssituasjon.

Samfunnsutviklingen i kommunen, og Vevang spesielt, vil påvirkes positivt som følge av et nytt hotell. I tillegg til selve bygge- og anleggsperioden, vil hotellet gi ringvirkninger for lokalsamfunnet. Dette kan igjen føre til økt bolyst på Vevang, men også at det utvikles et sterkere næringsliv tilknyttet friluftssopplevelser mm.

Natur- og miljøinteressene i tilknytning til et sårbart landskapsområde må også ivaretas, og her er økt bruk av kyststien det viktigste hensynet i tilknytning til planarbeidet. Det er spesielt fuglelivet som vil berøres når det blir økt bruk av området. Samtidig vil arealbruken for arealene mellom sjøen og byggetomten (steinbruddet) forbli uendret. I forbindelse med planarbeidet, kan det vurderes nærmere hvordan hensynet til fuglelivet kan ivaretas på best mulig måte, f.eks. med økt bruk av vegetasjon.

Forholdet til Atlanterhavsvegen som Nasjonal turistveg vil berøres når det etableres et nytt hotell på Vevang. Et hotell vil bli et nytt element i området, som må tilpasse seg sine omgivelser og kulturmiljø på en god måte. Samtidig er det viktig at et nytt hotell også representerer noe nytt. Den forestående

planprosessen vil involvere nasjonal turistvegprosjektet, slik at det nye også kan utformes på en måte som forholder seg til turistvegen. Det er også viktig å minne om at turistvegprosjektet ønsker å styrke bosetting og næringsliv i distriktene, forsterke særpreget av opplevelser som norsk natur har å tilby gjennom bilvinduet og spennende stoppesteder. Langs vegen bør det være mulighet for aktivitet og attraksjoner som øker opplevelsen, samtidig som servicetilbudet i turistvegområdet skal ha et mangfold og god kvalitet. Det er derfor viktig å finne den gode balansegangen mellom ivaretagelsen av kulturmiljø, landskapskvaliteter, visuelle endringer av landskapet, og nytt næringsliv. Dette vil bli et sentralt tema i den forestående planprosessen.

Når det gjelder regional delplan for kulturminner og kulturmiljø, som sier at «*yttersida / nord for vegen er viktig å halde utan inngrep*», minner vi om at KDP for Atlanterhavsvegen har avsatt det aktuelle området til *næringsbygg og allmennyttige formål*. I tillegg er utgangspunktet for planinitiativet at det er et stort sår i landskapet etter at Atlanterhavsvegen bli utbygd. Det synes derfor å ha vært en bevisst tanke bak å avsette arealet til utbyggingsformål, samtidig som Atlanterhavsvegen kunne realiseres. Den forestående planprosessen vil forene de ulike interessene som blir berørt av tiltaket, slik at både næringsliv, kulturmiljø, det visuelle landskapet mm. ivaretas på en god og tilfredsstillende måte.

Kommunens tilsvare: Noen viktige interesseområder vil være samferdsel, nasjonal turistveg, friluftsliv og kulturmiljø.

Samferdsel er et viktig tema i planarbeidet, både med tanke på tilkomst, og ved at planen er plassert ved nasjonal turistveg. Kommunens tiltaksanalyse viser at området både utenfor og innenfor planavgrensningen er verdsatte friluftsområder. Det vil være viktig å innlemme friluftsliv, samferdsel, kulturmiljø og nasjonal turistveg, og drøfte hvordan hotellet kan påvirke disse faktorene positivt og negativt.

I regional delplan for kulturminner og kulturmiljø av nasjonal og regional verdi er Atlanterhavsvegen nevnt som et samferdselsminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven. Atlanterhavsvegen er også en del av landsvernplan. Det er dermed snakk om nasjonal verdi.

Elementer i kulturmiljøet er dermed Atlanterhavsveien som samferdselsminne, i tillegg til at det finnes flere automatiske fredete kulturminner i området. I regional delplan står det at «*yttersida/nord for vegen er viktig å halde utan inngrep*» Det er dermed viktig å ha god dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune.

Gravrøysen dere nevner om er tapt/fjernet

Vegstrekningen er en del av nasjonal turistveg. Kvalitetskriteriene for Nasjonale turistveger er at det ikke skal være tiltak og inngrep langs vegen som fører til visuelle endringer av landskapet.

Skisser, terrengprofiler og volumstudier vil være viktig for å illustrere hotellets påvirkning på landskapet.

Videre er også naturmangfold et viktig tema. I tiltaksanalysen er det treff på myr og diverse fugler.

Oppstartsmøte:

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Forslagsstillers beskrivelse: Det vil utarbeides en egen ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, som vil vurdere de fagområdene hvor samfunnssikkerheten kan bli satt på prøve.

I en innledende fase er det grunn til å fremheve følgende tema:

- Trafikksikkerhet
- Sikkerhet i forhold til høyde på ny bebyggelse, i et område som i perioder er værhardt
- Ivaretagelse av naturinteressene

*Kommunens tilsva*r: Kommunen oversender mal for ROS-analyse ved referat for oppstartsmøte.

Oppstartsmøte:

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om oppstart

Forslagsstillers beskrivelse: Det legges opp til varsling av alle offentlige sektormyndigheter i forbindelse med igangsetting av planarbeidet. I tillegg varsles det iht. kommunens varslingsliste, som avklares i samråd med Hustadvika kommune i forbindelse med oppstartsmøtet.

Naboer vil tilskrives i forbindelse med kunngjøring av oppstart.

*Kommunens tilsva*r: Kommunen oversender liste over høringsparter ved referat for oppstartsmøte

Oppstartsmøte:

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstillers beskrivelse: Vi foreslår at oppstart av planarbeid varsles bredt. I tillegg til lokalsamfunnet på Vevang som vil varsles gjennom egen annonse i Tidens krav / Romsdals Budstikke, vil naboer tilskrives gjennom eget varslingsbrev. Sektormyndigheter med innsigelsesrett vil også tilskrives, slik at myndigheter som Statsforvalteren, fylkeskommunen, Kystverket, Statens vegvesen, Direktoratet for sikkerhet og beredskap, Riksantikvaren m.fl., får tidlig varsel om planene. Kommunale interesser vil også tilskrives i forbindelse med kunngjøring, slik at kommunaltekniske anlegg, eierforhold, næringsinteresser, antikvariske hensyn, natur og miljø mm., får informasjon om planarbeidet.

Dersom det vurderes som nødvendig utover vanlige varslingsrutiner, tas det initiativ til et informasjonsmøte om planprosessen i forbindelse med offentlig ettersyn.

*Kommunens tilsva*r: Romsdals budstikke og Tidens krav

Oppstartsmøte:

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Forslagsstillers beskrivelse: Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet plan (KDP for Atlanterhavsvegen 2005).

Innholdet i planforslaget vurderes ikke å falle inn under kriteriene som er nevnt i Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1. Hvis det var aktuelt med næringsbebyggelse med bruksareal >

15.000m², ville det vært krav om en egen konsekvensutredning. Det er derimot ikke aktuelt med et så stort hotell.

Når det gjelder KU-forskriften, vedlegg 2, er kategori 12 «Turisme og fritid» punkt c) et aktuelt vurderingstema, «feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging».

Vi vurderer i denne sammenheng at planinitiativet ikke inneholder et hotellkompleks, men snarere et mer ordinært hotell. I tillegg er det aktuelle planområdet å anse som avklart gjennom overordnet plan, da detaljreguleringsplanen vil være innenfor formålet «næringsbygg, allmennyttig formål», slik plan- og bygningsloven var innrettet på vedtaks punktet i 2005.

Kommunens tilsvar:

Kommunen mener at planen skal konsekvensutredes jf. vedlegg II 12. Turisme og fritid bokstav c. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Konsekvensutredningsforskriften sier følgende:

§8. Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Det foreligger allerede en reguleringsplan for området. Ved utarbeidelse av 201201 ble det konkludert med at det ikke var nødvendig med KU. Likevel vil denne planen omfatte et større område, og det området som går ut over allerede vedtatt reguleringsplan må konsekvensutredes.

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd

Annet ledd bokstav a- størrelse, planområde og utforming. (alle disse tre vil være betydelig)

Videre vil tredje ledd bokstav a og b komme til anvendelse. kulturmiljø

Det skal også i nødvendig grad ses til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Kommunen mener derfor at planen skal konsekvensutredes, de temaene som skal konsekvensutredes er naturmangfold, friluftsliv og Kulturminner- kulturmiljø- kulturlandskap etter m-1941

Oppstartsmøte:

Enighet om konsekvensutredning. Anvende miljødirektoratets metodikk M-1941.

Planstatus og tilgrensende planer

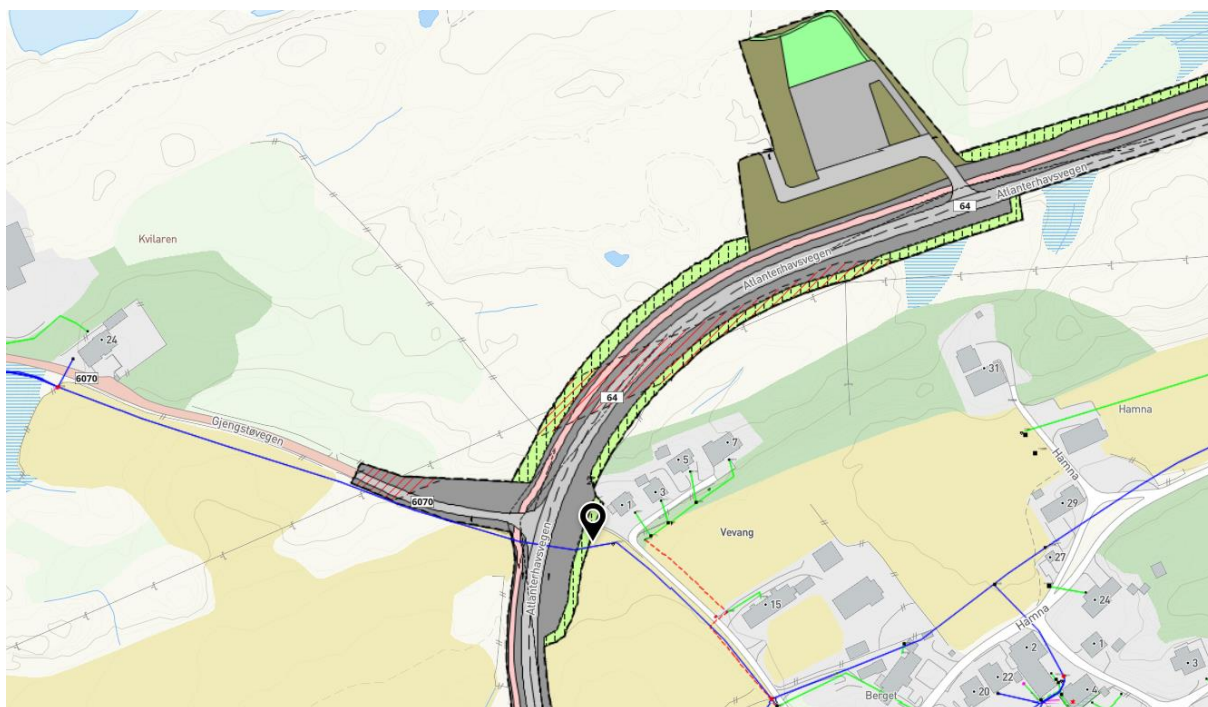


Figur 7. gjeldende planer

Vevang 201201

I oppstartsmøte kom vi frem til at hele plan 201201 blir opphevet, men fylkesvegen som er regulert blir med i ny plan.

Offentlig infrastruktur i området



Figur 8. Vann og avløp

Rød stiplet linje viser avløp. Blå heltrukken linje viser vann. Hensynsone for høyspenningsanlegg. Ta kontakt med stian.hustad@hustadvika.kommune.no for vurdering av kapasitet på brannslukkevann, informasjon om muligheten til å kople seg på kommunale VA-anlegg, samt godkjenning av skisse for avkloakking og overvannshåndtering.

Sentrale grunneiere og eiendomsgrenser

Sentrale grunneiere i planinitiativet (GID):

129/237 Sivertsen Christian Helge.

129/164 Møre og Romsdal fylkeskommune

Dersom det er uklare grenser i/langs planområdet oppfordres det til at grensene blir klarlagt gjennom en oppmålingsforretning. I dette tilfellet er det eiendomsgrenser med 10 cm avvik, dette er ok

Plandokumenter

Plankart	
Navn på planen: Detaljregulering for hotell og bobilcamp på Hågå	
Detaljeringsgrad: En detaljregulering skal vise takvinkel, høyde, parkeringsplasser, garasje, vegløsning, inn- og utkjøring til feltet, renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), eventuelt plassering av nettstasjon, område for eksisterende og framtidig vegetasjon, behandling av eksisterende vegetasjon, vise grøntområder, lekeområder, anlegg som pumpeanlegg, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.	
Avgrensing av planområdet: Planforslaget må tilfredsstille de nasjonale kvalitetskravene til en digital reguleringsplan, jf. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD). Sjekkliste for tekniske krav til reguleringsplan oversendes etter oppstartsmøte.	
Dersom innlevert planforslag ikke tilfredsstillter kravene spesifisert i sjekklisen over karttekniske krav til reguleringsplaner, vil planutkastet bli returnert forslagsstillter som må korrigere planutkastet før ny oversendelse til kommunen.	
Planen skal vise tilkomst til offentlig veg Ev. kommentar:	

Dersom planområdet ligger i tilknytning til sjø, skal også tilgrensende sjøareal reguleres. Ev. kommentar: Sjøområde blir regulert i planen	
Husk å regulere inn byggegrensener, både langs sjø- og vassdrag og veg. Dersom byggegrense mot offentlig veg ikke kommer frem av plankart eller bestemmelser, slår Veglovens § 29 inn. Dersom byggegrense mot sjø- og vassdrag ikke kommer frem av plankart eller bestemmelser, gjelder byggeforbudet i 100-meters-beltet.	
Digitale grunnkart kan bestilles her .	
Reguleringsbestemmelser	
Reguleringsbestemmelsene må være i samsvar med reguleringsplankart og planbeskrivelse. Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin mal for reguleringsbestemmelser med noen tillegg. Oversendes etter oppstartsmøte.	
Planbeskrivelse	
Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin sjekklister for planbeskrivelse. Oversendes etter oppstartsmøte.	
ROS-skjemaet	
Vær oppmerksom på at det skal krysses av for «Ja» bare dersom det er knyttet risiko til emnene på lista. Dersom «Ja», må det innarbeides avbøtende tiltak i planen (rekkefølgekrav og evt. i plankartet).	

Alle maler oversendes i etterkant av oppstartsmøtet. Ta kontakt med saksbehandler for adresseliste til melding om oppstart. Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med planavgrensning (også SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning før oppstart kan varsles.

Forslagsstiller skal dokumentere svar fra kontaktpersoner i kommunen når det gjelder kapasitet kommunale VA-anlegg, godkjent skisse for avkloakking og overvannshåndtering, brann/ulykkesberedskap samt vurdering skolekapasitet og barnehagekapasitet dersom dette er aktuelle problemstillinger.

Andre tema det skal tas stilling til i oppstartsmøtet jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, §2	Ja	Nei
<p>Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet?</p> <p>Ev. kommentar: Se punkt i, j og k i planinitiativet. Vurdering av løsning for atkomstveg (bredde og stigning) og oppstillingsplass sendes til Finn Kjetil Viken på finn.viken@hustadvika.kommune.no Se også Retningslinjer for tilrettelegging for brann og redningstjenesten</p>		
<p>Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredning? Evt opplegg for arbeidet frem til en slik utredning foreligger?</p> <p>Ev. kommentar: Se punkt l) i planintiativet.</p>	x	
<p>Skal det utarbeides andre utredninger om bestemte temaer? Hvem skal utarbeide disse?</p> <p>Ev. kommentar:</p>	Marin leire. Kommunen oversender forslag	
<p>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		x
<p>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</p> <p>Ev. kommentar:</p>	Videre dialog dersom spørsmål	
<p>Er det behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		x Dersom det blir behov
<p>Fins det en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		x
<p>Kan det være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd?</p> <p>Ev. kommentar:</p>		x

Er saken aktuell for regionalt planforum?	X Det kan bli aktuelt i løpet av planprosessen, om det er aktuelle problemstillinger som oppstår.	
Er kravet til fagkyndighet oppfylt? Evt vurdering: Har planinitiativ og prosess frem til oppstartsmøtet vist tilstrekkelig kvalitet i tråd med krav om fagkyndighet? Hustadvika kommune viser til «Kvalitetskrav til fagkyndige i reguleringsprosesser» som vil være gjeldende i videre reguleringsprosess.	x	

Prosessen videre

Informasjonsflyt: Kommune og forslagstiller med kopi til tiltakshaver.

Ved melding om oppstart skal kommunen (postmottak) stå som kopimottaker av innspill.

Kommunen avslutter også saker hvor det er mer enn ett år uten fremdrift i saken eller sist kontakt mellom kommune og konsulent. Kommunen har anledning til å avslutte en sak på bakgrunn av at vilkår om fagkyndighet ikke oppfylles. Dersom kommunen ikke har mottatt komplett planforslag innen tre år etter melding om oppstart, må det meldes ny oppstart på planarbeidet. Kommunens gebyrregulativ er til enhver tid være gjeldende.

Manglende oppfyllelse av krav

Dersom planforslaget (kart, bestemmelser og planbeskrivelse) er mangelfullt, eller forslagsstiller ikke tilfredsstiller kravene gitt i første gangs tilbakemelding, vil det tilfalle et gebyr for hver mangelfull innsending, jf. det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for reguleringsplaner. Gebyret/gebyrene fastsettes på grunnlag av de satsene som gjelder på det tidspunkt komplett planforslag er mottatt av kommunen. Ved innsending av reviderte dokumenter må planforslaget oversendes i én komplett innsending.

Behandling etter offentlig ettersyn

Ved omfattende endringer gjennomfører forslagsstiller påkrevde utredninger og endringer i planen etter instruks fra administrasjonen i kommunen. Dersom planforslaget må endres, gjelder samme krav til kvalitet og dokumentasjon som ved første innsending av planforslaget. Gebyr vil tilfalle pr. mangelfulle innsending.

Annonse

Annonse i avis skal bruke Hustadvika kommunes mal med logo. Romsdals Budstikke har mal arkivert.

Vedlegg:

Eierliste hotell og bobilcamp på Hågå 01.07.24.

Høringsparter oppstart

Kommunens vurdering av fagkyndighet

Mal for oppsett av reguleringsbestemmelser

Sjekkliste for planbeskrivelse

Sjekkliste ros

Sjekkliste tekniske krav til reguleringsplan