


Detaljregulering Sandeåsen feriesenter, Loen, Stryn kommune

Oppdragsgjevar: Sandeåsen feriesenter as
Rapport type: Planinitiativ
Dato: 29.02.2024

Planinitiativ



 <p>Prosjektnr: 240139</p>	<p>Oppstartsdato: 01.02.2024</p>
<p>Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb. 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no</p>	<p>Kundeinformasjon: Sandeåsen feriesenter as ved Jon Asle Sande</p>
<p>Prosjektleder: Iselin Ditlevsen Løkken. Landskapsplanleggar, avd. Gudbrandsdal.</p>	

1 Innleiing

1.1. Bakgrunn og formål

Sandeåsen feriesenter as ynskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan for deler av sine eigedommar som ikkje er omfatta av gjeldande reguleringsplan *Sandeåsen* (planID: 2021001). Planarbeidet har som mål å utvide regulert areal tilknytt feriesenteret, for å sikre formål knytt til camping, herunder areal for renovasjon og tømmeasjon for bubil, parkering og tilkomst, eksisterande bustadformål samt eventuelt fritidsbustadformål. Forslag til planavgrensing inkluderer deler av gjeldande reguleringsplan for å sikre eit samanhengande planområde.

Store deler av arealet som no ynskjes regulert var opprinneleg inkludert i førre reguleringsplanprosess, men som fylgje av motsegn frå statsforvaltar knytt til dyrkamark og behov for arkeologiske registreringar, vart arealet teke ut av planområdet. Det er no gjennomført både arkeologisk registrering i området. Det er i tillegg gjennomført skredfarekartlegging og prosjektering av sikringstiltak.








1.2. Planområdet og avgrensing

Planområdet ligg på oversida av Lovatnet og fv. 5723 Lodalsvegen, om lag 4 km søraust frå Loen sentrum (fig. 1). Deler av planområdet omfattar gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen, som hovudsakeleg ligg vest for ønska planavgrensing. Planområdet har ein storleik på om lag 55,7 daa, og strekk seg frå fylkesvegen på om lag 53 moh., og opp til om lag 135 moh (fig. 3). Planområdet omfattar følgande eigedommar (gnr./bnr.): 73/1 og 73/11, samt 73/9 (fritidsbustad), 73/14 (fritidsbustad), 73/15 (camping-/utleiehytte) og 73/16 (camping-/utleiehytte).



Figur 1: Planområdets lokalisering søraust for Loen sentrum. Planområdet merka med raud sirkel.

Gardskart frå NIBIO syner at planområdet ligg innanfor registrert landbrukseigedom (4651-73/1/0), med ein total storleik på 858,9 daa. Areala fordeler seg slik:

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	32.1	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	11.0	43.1
	Produktiv skog *	672.3	672.3
	Annet markslag	130.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	12.7	143.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum		858.9	858.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Ifylgje arealressurskart (AR5) (fig. 2) omfattar planområdet areal kategorisert som fulldyrka jord, barskog med både høg og låg bonitet samt bebygd-/samferdselsareal.



Figur 2: Utklipp frå arealressurskart (AR5). Planområdets avgrensing synt med raud stipla line.

Deler av eksisterende reguleringsplan som er foreslått inkludert i ny reguleringsplan omfattar i hovudsak tilkomstveg Sandsåsen, areal for vatn- og avlaupsnett tilgrensande fylkesvegen, landbruksformål med bandleggingssone for kulturminne, samt deler av eksisterende campingformål tilknytt ferisenteret. I tillegg er areal avsett til LNFR-formål i gjeldende kommuneplan inkludert i planområdet, for å sikre skogsbilvegen som ligg ovanfor regulert felt C1.

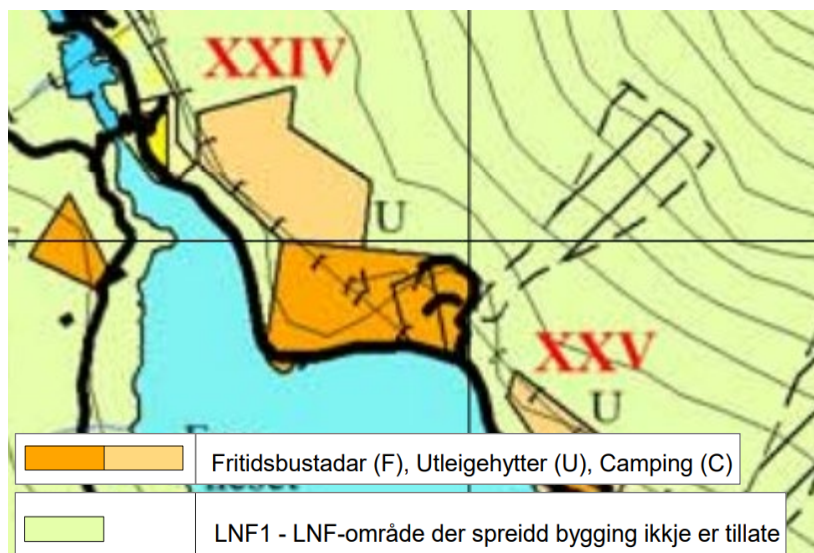
1.3. Forhold til gjeldende planverk

Forslag til planavgrensing omfattar deler av gjeldende reguleringsplan for *Sandeåsen* (fig. 3), ikrafttrådt 24.11.2022 (planID: 2021001). Det for å sikre at arealet som ynskjes regulert får ei samanhengande avgrensing mot øvrig regulert areal.



Figur 3: Utklippet syner forslag til planavgrensing (gul stipla line) i forhold til gjeldende reguleringsplan for Sandsåsen.

Gjeldende kommuneplan for Stryn kommune (fig. 4) er ikkje digitalisert i Kommunekart, men er tilgjengeleg i pdf-format. Kartet syner at foreslått planområde ligg innanfor areal avsett til noverande og framtidig fritidsbustadformål, utleigehytter og camping, samt LNF-formål.



Figur 4: Utklipp frå kommuneplanens arealdel for Stryn (2006).

Planområdet ligg i tilknytning til felt XXIV Sandeåsen hytteområde.

Det er ikkje registrert andre reguleringsplanar tilgrensande eller i nær avstand til planområdet.

1.4. Analyser/utgreiingar som føreligg ved oppstart

- Skredfarevurdering for utvalde område i Stryn kommune. Dokumentnr. 2020-09-196A. Sunnfjord Geo Center, 04/2021.
- Grunnundersøkelse Sandeåsen, Lodalen. Geoteknisk datarapport. Dokumentnr. 21287-RIG01. Versjon 1. ERA Geo, 10/2021.
- Grunnundersøkelse Sandeåsen, Lodalen. Geoteknisk vurderingsrapport. Dokumentnr. 21287-RIG02. Versjon 1. ERA Geo, 10/2021.
- Forprosjektering av sikringstiltak mot steinsprang, Sandeåsen, gbnr. 73/1. Sunnfjord Geo Center, 30.11.2021)
- Skredfarevurdering for Sandeåsen i Loen, Stryn kommune. Asbjørn Rune Aa, 02/2015.
- Kulturhistoriske registreringar. Reguleringsplan Sandeåsen i Lodalen, gbnr. 73/1, 73/3m 73/11, Stryn kommune. Rapport 27-2021. Vestland fylkeskommune, 30.06.2021.

1.5. Planlagde tiltak og verknader av planforslaget

Planarbeidet har som mål å legge til rette for ei utviding av regulert område for eksisterande turistverksemd. Det vidare planarbeidet skal i hovudsak følgje rammer og føringar i gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen, og elles avklare og gjere naudsynt greie for følgjande:

- Utnyttingsgrad, byggehøgder og -volum.
- Estetikk og byggeskikk, inkludert takvinkel, materialval og fargebruk.
- Køyretilkomst og gangtilkomst.
- Parkeringsbehov og -løysingar, inkludert sykkelparkering.
- Verknader for omkringliggjande bygningar og omgjevnader.
- Verknader for gjeldande reguleringsplan.
- Visuelle nær- og fjernverknader.

- Verknader for eksisterande infrastruktur. Utarbeide/supplere rammeplan for vatn, avlaup og overvatn.

Omsyn til eksisterande bustader og campingverksemd, eksisterande infrastruktur, landskap og kulturminneverdiar samt samfunnssikkerheit er særleg viktige tema for det vidare planarbeidet.

1.6. Samfunnssikkerheit

Identifisering av moglege uønska hendingar innanfor eller tilgrensande planområdet

Sjekklista i tabell 1 er del av arbeidet med risiko- og sårbarheitsanalysen, og er ein fyrste sjekk av potensielle uønska hendingar knytt til planområdet/tiltaket. Sjekklista tek utgangspunkt i skjema i vedlegg 5 i rettleiaren *Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging* (DSB, 2017), og er tilpassa planområdet/tiltaket.

Tabell 1: Sjekkliste for identifisering av uønska hendingar.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING		J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER
STORE ULYKKER	Eksplasjon, utslepp av farlege stoff, akutt forureining	N	Det er ikkje kjent at det er forhold ved tiltaket eller i/tilgrensande planområdet som kan utgjere fare for slike hendingar.	Nordplan as.
	Brann i bygning/ anlegg	J	Det er knytt ein viss risiko til brannforløp i bygning eller anlegg tilknytt campingformålet. Hendinga vert utgreidd i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	Storulykkeobjekt	N	Det er ikkje kjent anlegg som handterer farlege stoff i eller i nærleiken av planområdet, og ønska tiltak vil ikkje auke denne faren.	Nordplan as.
	Kollaps av bygning/konstruksjon	N	Det er ikkje kjent fare knytt til kollaps av eksisterande bygningar eller konstruksjonar innanfor planområdet.	Nordplan as.
	Akutt forureining	N	Det kan knytast forureiningsrisiko til avlaupsanlegg innanfor planområdet, men ei slik hending er ikkje kategorisert som ei storulykke. Det er elles ikkje kjent forhold som kan føre til akutt forureining kategorisert som ei storulykke.	Nordplan as.
NATURFARE	Flaum og stormflo	N	Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdområde for flaum. Dette gjeld søraustleg del av planområdet, ved eksisterande avkøyrsløse. Aktuell arealbruk i dette området er knytt til parkering. Ved ynskje om byggeformål eller tiltak knytt til campingverksemd/overnatting, må	Kartkatalog, NVE.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar			
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER
		reell flaumfare og ev. sikringstiltak avklarast.	
Havnivåstigning	N	Ikkje relevant, då Lovatnet er ein innsjø med tilsig hovudsakeleg frå brelvar.	Kartkatalog, NVE.
Jord- og flaumskred	J	SGC (2021) har gjennomført skredfarekartlegging i fjellsida ovanfor planområdet, som konkluderar med at det årlege nominelle sannsynet for jordskred i det kartlagde området er større enn 1/100. Jordskred med årleg sannsyn større enn 1/1000 har eit større utløp og dekker større del av kartlagd område, men vil konsentrere seg kring dreneringsvegane. Med bakgrunn i dette må hendinga vurderast i det vidare planarbeidet.	Kartkatalog, NVE/Skredfarevurdering for utvalde område i Stryn kommune, Sunnfjord Geo Center (04/2021).
Snøskred	J	Ifylgje SGC si skredfarekartlegging er det årlege nominelle sannsynet for våte snøskred i det kartlagde området større enn 1/100. Tørre snøskred vil kunne nå søraustleg del av kartlagd område med eit sannsyn større enn 1/1000. Hendinga må vurderast i det vidare planarbeidet.	NVE/Skredfarevurdering for utvalde område i Stryn kommune, Sunnfjord Geo Center (04/2021).
Steinsprang, steinskred	J	Ifylgje SGC si skredfarekartlegging er det årlege nominelle sannsynet for steinsprang i det kartlagde området større enn 1/100. Steinsprang kan nå inn i kartleggingsområdet, men er ikkje dimensjonerande skredtype. Hendinga må vurderast i det vidare planarbeidet.	NVE/Skredfarevurdering for utvalde område i Stryn kommune, Sunnfjord Geo Center (04/2021).
Kvikkleire	N	ikkje relevant.	Kartkatalog, NVE.
Erosjon (langs vassdrag og kyst)	N	ikkje relevant.	Kartkatalog, NVE.
Overvatn	J	Tiltaka i planen kan føre til ei auking av tette flater i planområdet. Løysingar for handtering av overvatn skal gjerast greie for i ein VAO rammeplan. Hendinga vert utgreidd som ei «uønska hending», med henvising til VAO-rammeplanen som skal fylgje reguleringsplanen.	Nordplan as.
Skog- og lyngbrann	J	Planområdet ligg tilgrensande eit større skogsområde. Tiltaka det ynskjes opna for i planområdet kan auke faren for skog- og lyngbrann. Hendinga vert vurdert i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER	
KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR OG INFRASTRUKTUR	Veg, bane, luftfart, skipsfart	N	Planområdet ligg tilgrensande ein fylkesveg, med direkte avkøyrsløse frå denne. Reguleringsplanen kan føre til noko auka ferdsle i krysset mot fv. Hendinga vert vurdert saman med hending «Trafikkulykke» i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	Vassforsyning: bortfall, skade, forureining	N	Ein VAO rammeplan skal fylgje planforslaget, der omsynet til vassforsyning skal gjerast greie for.	Nordplan as.
	Avlaupssystem: bortfall, skade, forureining	N	Ein VAO rammeplan skal fylgje planforslaget, der omsynet til avlaupssystem skal gjerast greie for.	Nordplan as.
	Energi, gass og IKT: bortfall, skade	N	Det er vurdert at planen/tiltaket ikkje vil føre til auka fare for uønska hendingar knytt til bortfall/skade på energi-, gass- og/eller IKT-løysingar i planområdet.	Nordplan as.
	Overvassanlegg: bortfall, skade	N	Ein VAO rammeplan skal fylgje planforslaget, der løysingar for handsaming av overvatn skal gjerast greie for.	Nordplan as.
	Framkome for utrykkingskøyretøy/ sløkkebil	N	Nye vegar skal dimensjonast for å sikre framkome for utrykkingskøyretøy, i tråd med brannvesenet i Stryn sine føringar.	Nordplan as.
	Tilgang på sløkkevatn	N	Ny reguleringsplan skal ha føringar som sikrar tilstrekkeleg tilgang på sløkkevatn i planområdet. Dette vert avklart gjennom rammeplan for VAO.	Nordplan as.
	Trafikkulykke	J	Det kan skje trafikkulykker i samband med av-/påkøyring frå fylkesvegen. Tiltaka i planområdet kan føre til auka ferdsle på tilkomstvegen. Hendinga vert utgreidd i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.

1.7. Varsling av tiltaket og prosessar for medverknad

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8, vil oppstart av planarbeidet varslast ved annonse i lokalavisa, samt på heimesidene til Nordplan og Stryn kommune. Naboar og andre offentlege og private interessentar vil bli varsla direkte ved brev/e-post. Førebels liste over offentlege høyringspartar er synt i tabell 2, og supplerast etter innspel frå Stryn kommune.

Instans	E-post
Statsforvaltaren i Vestland	sfvl@statsforvaltaren.no
Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Statens vegvesen region vest	firmapost-vest@vegvesen.no
NVE region vest	rv@nve.no
Linja as	post@linja.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no

Innkome innspel og merknader til planarbeidet blir gjennomgått og vurdert i samband med utarbeiding av planforslaget. Vurdering av innspela og eventuelle tiltak som er gjort, vil bli lagt fram som eige vedlegg til planforslaget når planen sendast til 1. gongs handsaming.

1.8. Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar

Det er gjort ei vurdering av planen/tiltaket i høve § 6, 8 og 10 i *Forskrift om konsekvensutgreiingar*. Basert på vurderingane finn ein ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav etter § 6, men planarbeidet er vurdert å felle inn under følgjande punkt i forskriftas vedlegg II:

- 12 d); *permanente campingplassar*.

Dette utløyser krav jf. forskriftas § 10 om at tiltaket skal vurderast nærare og konsekvensutgreiast *dersom det kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn*.

a) Storleik, planområde og utforming
Føreslått planområde har ein storleik på om lag 55,7 daa. Planavgrensinga omfattar deler av gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen. Gjeldande skredfarekartlegging legg føringar for planområdets avgrensing, mot sør er planavgrensinga føreslått lagt i senterline til fylkesvegen. Planområdet består i dag av eit gardstun med bustadhus, nokre fritidsbustader samt utleigehytter, tilkomstvegar og areal regulert til campingføremål og LNF-areal med bandleggingssone etter kulturminnelova i gjeldande reguleringsplan, samt areal avsett til LNF-formål i gjeldande KPA. Planområdet ligg sørvendt, og skrånar svakt ned mot Lovatnet. Planområdet består av både brattare skrentar og slakare flater. Arealet nord i planområdet er tresett (furuskog), og har parti med fjell i dagen.
b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar
Planområdet omfattar ifylgje AR5-kart areal kategorisert som fulldyrka jord, fordelt på seks felt med til saman om lag 10 daa. Planområdet omfattar vidare areal kategorisert som barskog med både høg og låg bonitet. Deler av arealet på sør- og vestsida av tilkomstvegen (Sandsåsen) kan bli omdisponert til byggeformål, samt arealet søraust for avkøyrsløp ved fylkesvegen. Deler av dyrkamarka nord/aust for areal med bandleggingssone i gjeldande plan, kan måtte reduserast som fylgje av etablering av skredvoll.

c) Avfallsproduksjon og utslepp
Det er ikkje venta at tiltaka planen ynskjer å legge til rette for vil føre til ei vesentleg auke i avfallsproduksjon og utslepp, så arealet i hovudsak er utbygd og tilknytt eksisterande næringsverksemd.
d) Risiko for alvorleg ulykke og/eller katastrofe
Det er ikkje venta at tiltaka planen ynskjer å legge opp til vil føre til risiko for alvorlege ulykker/katastrofar, då planområdet i hovudsak er utbygd og nye tiltak i hovudsak skal knytast til campingverksemda.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadane § 10, tredje ledd:

a)	<input type="checkbox"/> Verneområde etter naturmangfaldlova kapittel V eller markaloven § 11: <i>Nei.</i> <input type="checkbox"/> Utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI): <i>Nei.</i> <input type="checkbox"/> Prioriterte artar: <i>Nei.</i> <input type="checkbox"/> Verna vassdrag: <i>Nei.</i> <input type="checkbox"/> Nasjonale laksefjorlar og laksevassdrag: <input checked="" type="checkbox"/> Objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova: <i>Bandlagt område etter kulturminnelova ligg innanfor planavgrensinga. Registrert kulturminnelokalitet aust for planområdet.</i>
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Truga artar eller naturtypar: <i>Søraust for planområdet er det gjort ei registrering av den sterkt trua arten alm (2021).</i> <input type="checkbox"/> Verdifulle landskap: <i>Nei.</i> <input checked="" type="checkbox"/> Verdifulle kulturminne og kulturmiljø: <i>Innanfor planavgrensinga er det det registrert ein automatisk freda kulturminnelokalitet som i gjeldande reguleringsplan er bandlagt etter kml. Kulturminnet omfattar dyrkingslag. Like aust for planområdet er det og registrert ein lokalitet (automatisk freda).</i> <input type="checkbox"/> Nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar: <i>Nei.</i> <input type="checkbox"/> Område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift: <i>Nei.</i> <input type="checkbox"/> Områder som er særleg viktig for friluftsliv: <i>Nei.</i>
c)	<input checked="" type="checkbox"/> Statlege planretningslinjer: <i>Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018), Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (2014).</i> <input type="checkbox"/> Statlege planføresegner eller regionale planføresegner: <i>Nei.</i>
d)	<input type="checkbox"/> Større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd: <i>Nei.</i>
e)	<input type="checkbox"/> Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar blir overskride: <i>Nei.</i>
f)	<input type="checkbox"/> Konsekvensar for folks helse, for eksempel som følge av vass- eller luftforureining: <i>Nei.</i>
g)	<input type="checkbox"/> Vesentleg forureining eller klimagassutslepp: <i>Nei.</i>
h)	<input checked="" type="checkbox"/> Risiko for alvorleg ulykke som følge av naturfarer som skred eller flaum: <i>Det er kartlagd skredfare i/tilgrensande planområdet.</i>

Vurderinga etter § 10 er gjort på grunnlag av offentleg tilgjengeleg informasjon. Ut i frå denne gjennomgangen er det vurdert at tiltaka planen ynskjer å opne for vil utløyse krav om konsekvensutgreiing for deler av arealet, då formåla ikkje er i tråd med overordna plan. Det er vurdert å ikkje vere krav om planprogram.

Med helsing
for Nordplan as

Iselin Ditlevsen Løkken

Iselin Ditlevsen Løkken

Vedlegg: Forslag til planavgrensing (pdf).