

Til grunneigarar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar

Dato: 18.04.2024
Vår ref.: idl

Kunngjering av planoppstart for detaljregulering av Sandeåsen 2 i Loen

I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 12-8 vert det varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for Sandeåsen 2 i Stryn kommune. Planen vil utarbeidast som ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.

Tiltakshavar

Loen feriesenter as.

Plankonsulent

Nordplan as avd. Gudbrandsdal.

Bakgrunn og føremål

Sandeåsen feriesenter as ynskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan for deler av sine eigedommar som ikkje er omfatta av gjeldande reguleringsplan *Sandeåsen* (planID: 2021001) i Loen i Stryn kommune (fig. 1).



Figur 1: Planområdet lokaliserings (markert med raudt) søraust for Stryn sentrum og Loen.

Planarbeidet har som mål å utvide regulert areal tilknytt feriesenteret, for å sikre formål knytt til camping, herunder areal for renovasjon og tømestasjon for bubil, parkering og tilkomst, eksisterande bustadformål samt eventuelt fritidsbustadformål. Forslag til planavgrønsing (fig. 2) 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 arkeologisk registrering i området, i tillegg til skredfarekartlegging og prosjektering av sikringstiltak for fjellsida nord for planområdet.

Det vidare planarbeidet skal i hovudsak fylgje rammer og føringar i gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen, og elles avklare og gjere naudsynt greie for følgande:

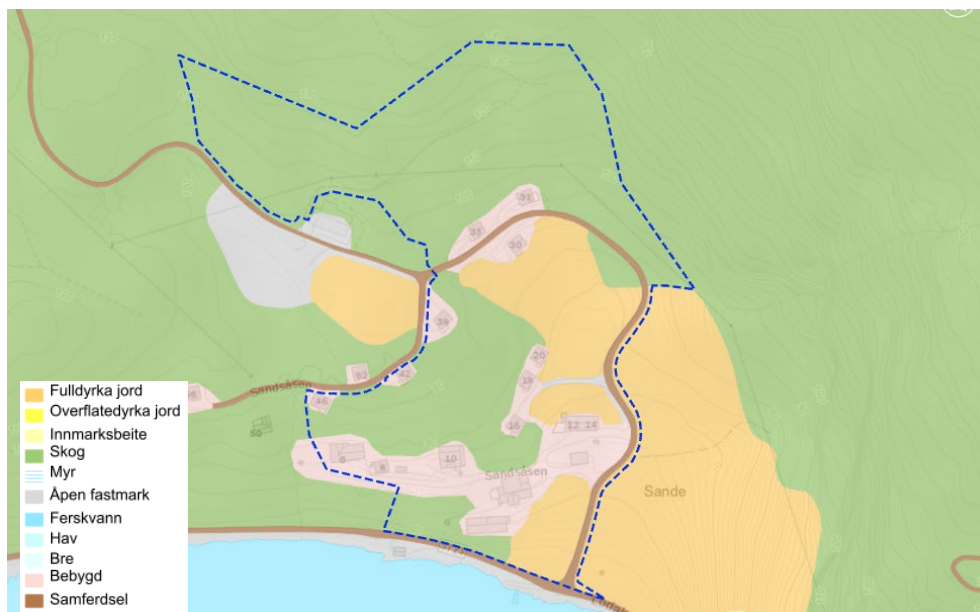
- Utnyttingsgrad, byggehøgder og -volum.
- Estetikk og byggeskikk, inkludert takvinkel, materialval og fargebruk.
- Køyretilkomst og gangtilkomst.
- Parkeringsbehov og -løysingar, inkludert sykkelparkering.
- Verknader for omkringliggande bygningar og omgjevnader.
- Verknader for gjeldande reguleringsplan.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

Planområdet og avgrensing

Planområdet ligg på oversida av Lovatnet og fv. 5723 Lodalsvegen, om lag 4 km søraust for Loen sentrum (fig. 1). Deler av planområdet omfattar gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen (fig. 4), som ligg vest for og delvis innanfor foreslått planavgrensing. Planområdet (fig. 2) 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. Ifylgje arealressurskart (AR5) omfattar planområdet areal kategorisert som fulldyrka jord, barskog med både høg og låg bonitet samt bebygd-/samferdselsareal (fig. 3).

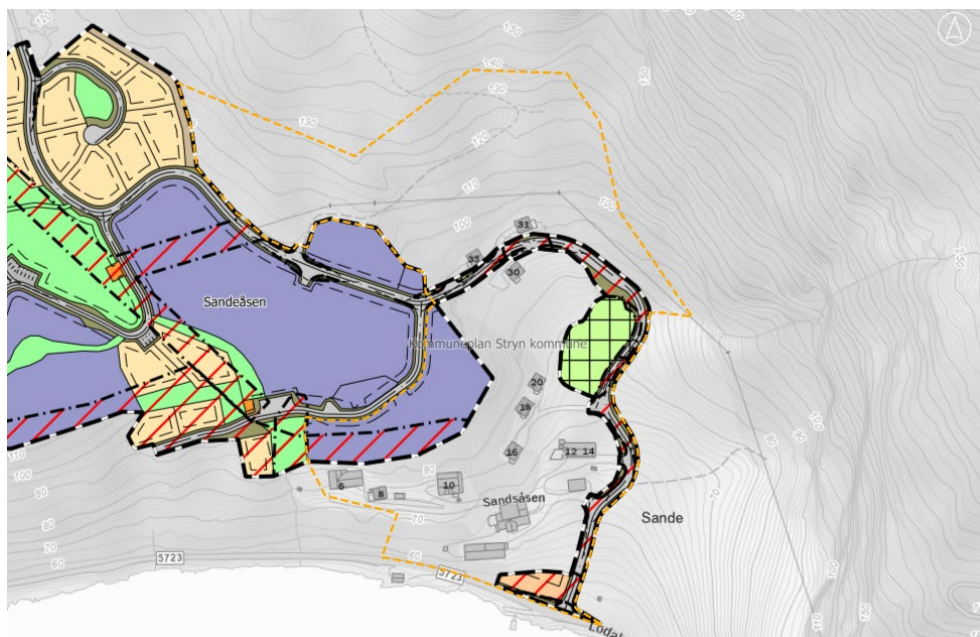


Figur 2: Flyfoto med foreslått planavgrensing.



Figur 3: Arealressurskart (AR5) som syner kartlagt arealbruk innanfor planavgrensinga.

I planinitiativet som var sendt til Stryn kommune i forkant av oppstartsmøtet, var eit areal på vestsida av tilkomstvegen Sandsåsen foreslått inkludert i planområdet. Som fylgje av at arealet omfatta dyrkamark, vart arealet tatt ut av planområdet etter innspel frå kommunen. Deler av eksisterande reguleringsplan som er føreslått inkludert i ny plan (fig. 4) omfatta hovudsak tilkomstveg Sandsåsen, areal for vatn- og avlaupsnett tilgrensande fylkesveg, landbruksformål med bandleggingssone for kulturminne, samt deler av eksisterande campingformål tilknytt ferisenteret. I tillegg er areal avsett til LNFR-formål i gjeldande kommuneplan inkludert i planområdet, for å sikre skogsbilvegen som ligg ovanfor regulert felt C1.



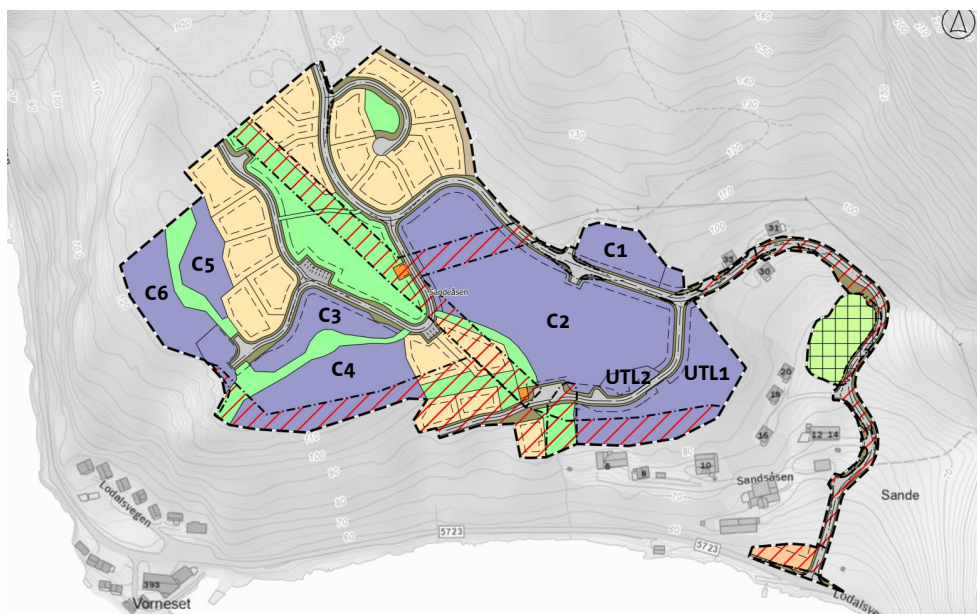
Figur 4: Forslag til planavgrensing (blå strek) synt med gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen.

Eigedomsopplysingar

Planområdet omfattar følgende eigedommar (gnr./bnr.): 73/1 og 73/11, samt 73/9 (fritidsbustad), 73/14 (fritidsbustad), 73/15 (camping-/utleiehytte) og 73/16 (camping-/utleiehytte).

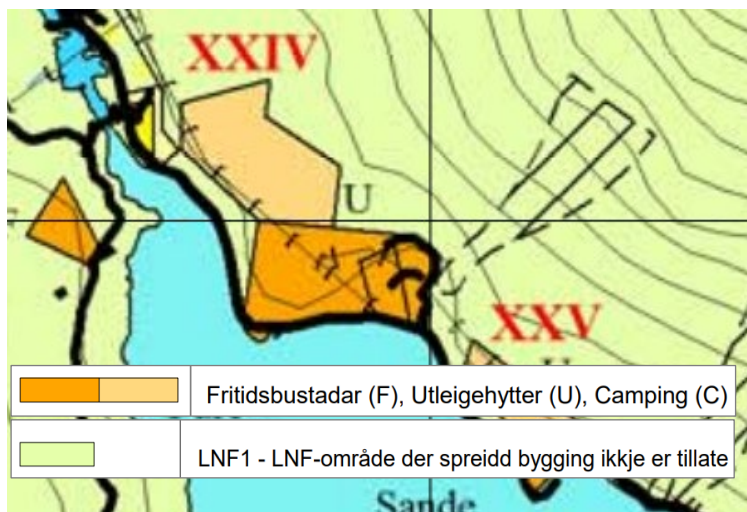
Planstatus

Forslag til planavgrensing omfattar deler av gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen (fig. 5), ikrafttrådt 24.11.2022 (planID: 2021001). Det for å sikre at arealet som ynskjes regulert får ei samanhengande avgrensing mot øvrig regulert areal.



Figur 5: Gjeldande reguleringsplan for Sandeåsen (2022).

Gjeldande kommuneplan for Stryn kommune (fig. 6) er ikkje digitalisert i Kommunekart, men er tilgjengeleg i pdf-format. Kartet syner at føreslått planområde ligg innanfor areal avsett til noverande og framtidig fritidsbustadformål, utleiehytter og camping, samt LNF-formål.



Figur 6: 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.

Førebels risiko- og sårbarheitsvurdering

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.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING		J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER
	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 avkøyrslø. Aktuell arealbruk i dette området er knytt til parkering. Ved ynskje om byggeformål eller tiltak knytt til campingverksemd/overnatting, må reell flaumfare og ev. sikringstiltak avklarast.	Kartkatalog, NVE.
	Havnivåstigning	N	Ikkje relevant, då Lovatnet er ein innsjø med tilsig hovudsakeleg frå breelvar.	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.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER	
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.	
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 ferdsløse 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.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING		J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER
	Trafikkulykke	J	Det kan skje trafikkulykker i samband med av-/påkøyning frå fylkesvegen. Tiltaka i planområdet kan føre til auka ferdsle på tilkomstvegen. Hendinga vert utgreidd i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Det er gjort ei vurdering av tiltaka planen ynskjer å opne for i høve §§ 6, 8 og 10 i *Forskrift om konsekvensutgreiingar*. Basert på vurderingane finn ein ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav etter § 6, og fordi tiltaket er i tråd med overordna plan (kommuneplanens arealdel), er det vurdert at tiltaket ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter §§ 8 og 10.

Føringar for planarbeidet og vidare saksang

Planinitiativ vart sendt til Stryn kommune 29. februar 2023, og oppstartsmøte med forslagsstillar og kommunen vart gjennomført via Teams 21. mars. I vedlagt oppstartsmøtereferat er aktuelle utgreiingstema førande for vidare planarbeid gjort greie for.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 skal oppstart av planarbeidet varslast ved annonse i Fjordingen, samt på heimesidene til Nordplan og Stryn kommune. Naboar og andre offentlege og private interessentar varslast direkte ved brev/e-post. Innkomne 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. Planforslaget skal innehalde planomtale, plankart, reguleringsføresegner, rammeplan for vatn og avlaup samt risiko- og sårbarheitsanalyse. Når det er utarbeidd forslag til reguleringsplan, vil planen bli lagt ut til offentleg ettersyn. Det vil då vere mogleg å koma med innspel og merknader til planforslaget. Vurdering av innspela og eventuelle tiltak som er gjort, vil bli lagt fram eige vedlegg til planforslaget når planen sendast til 2. gongs handsaming.

Oppstart av planarbeidet vert varsla i Fjordingen **fredag 19. april**. I tillegg er oppstartsvarselet tilgjengeleg på heimesidene til Nordplan og Stryn kommune. Frist for å koma med innspel/merknader til oppstartsvarselet er sett til 4 veker, med frist **tysdag 21. mai 2024**. Eventuelle merknader/innspel til planarbeidet sendast på e-post til idl@nordplan.no, eller per post til Nordplan as avd. Gudbrandsdalen, Vågåvegen 35, 2680 Vågå.

Med helsing
for Nordplan as

Iselin Ditlevsen Løkken

Iselin Ditlevsen Løkken

Vedlegg

1. Planinitiativ.
2. Referat frå oppstartsmøte med Stryn kommune.
3. Forslag til planavgrensing (pdf).