



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan og utviklingsstyre	19/19	06.06.2019

### **Detaljplan Snipa- 1. gangs behandling - utlegging til offentlig ettersyn**

#### **Rådmannens innstilling**

Eide kommune vedtar å legge detaljplan for Snipa med konsekvensutredning og bestemmelser ut på offentlig ettersyn jfr. PBL §§ 12-10 og 12-11.

Planomtale og planbestemmelser sist revidert 24.05.2019

#### **Behandling i Plan og utviklingsstyre - 06.06.2019**

Birgit Dyrhaug ønsker å sende saken tilbake og få tilsendt skisser som viser byggets plassering i terrenget.

Det ble stemt over innstilling til vedtak som fikk 6 stemmer mot 1 stemme.

#### **Vedtak 6 mot 1 stemme**

Eide kommune vedtar å legge detaljplan for Snipa med konsekvensutredning og bestemmelser ut på offentlig ettersyn jfr. PBL §§ 12-10 og 12-11.

Planomtale og planbestemmelser sist revidert 24.05.2019

**Ingress:**( Kort innledende avsnitt som oppsummerer hovedpunktene i saken)

*Tiltakshaver Naas Kalksteinsbrudd AS søker om å detaljregulere et område oppe på Snipa til turisthytte. Eksisterende midlertidige bygget veg ønskes som adkomstveg til turisthytta. Området er tidligere vist i vedtatt områdeplan for Brandseter vedtatt i 2007. Her sier bestemmelsene at adkomst skal være gjennom tunell eller til forts i terreng.*

*Planutvalget har tidligere vedtatt at den midlertidige vegen skal fjernes innen 1.7.2019*

#### Vedlegg

- 1 Detaljplan Snipa - forhåndskonferanse
- 2 201857 Bestemmelser 190524
- 3 201857 Planbeskrivelse 190524
- 4 201857 Planforslag 190301
- 5 190227 Skredfarevurdering
- 6 181121 Orienteringsmøte notat
- 7 181116 Naas Sameie
- 8 181205 Naas Sameie
- 9 181206 Direktoratet for mineralforvaltning
- 10 181206 Fylkeskommunen
- 11 181206 Fylkesmannen
- 12 181206 NVE
- 13 181207 Mattilsynet
- 14 181212 Statens vegvesen
- 15 190228 Styringsgruppa for reiseliv
- 16 Retningslinjer for adkomst

#### *Saksopplysninger*

### **1.0 Konklusjon:**

Detaljreguleringsplanforslag for Snipa legges ut til offentlig ettersyn

### **2.0 Bakgrunn:**

**Tiltakshaver: Naas Kalksteinsbrudd AS**

**PlanID: 201803**

**Plannavn: Detaljplan Snipa**

### **2.1 Overordnet plan**

Reguleringsplan for Brandseter ble vedtatt 26.06.2007. Innenfor denne planen er det avsatt et område for Næringformål turisme/spesialområde friluftsområde. I planbestemmelsene er det for område T som dette gjelder, satt krav om bebyggelsesplan. Definisjonen bebyggelsesplan er i ny plan- og bygningslov av

2008 gått ut, og det nærmeste vil da være å lage en detaljplan for det beskrevne området.

Bestemmelsene sier også at området skal benyttes til etablering av bygginstallasjoner innenfor dette området. Tilkomst til arealet skal skje gjennom tunell eller evt. til fots i terreng. I utløpet av tunell skal det etableres en parkeringsplass/snuplass. Parkeringsplass/snuplass skal ikke være større enn at det er mulig å parkere 10 personbiler og samtidig snu en liten lastebil. Fra parkeringsplass kan det etableres tilkomstvei til bygget. Byggets størrelse skal være ca. 20 x 40 meter. Fasader skal være i naturstein, men i utsiktsveiene i nord og sør kan det brukes mye glass. Mønehøyde kan være max. 12 meter fra laveste punkt på eksisterende terreng.

Mindre endring av reguleringsplan vedtatt 27.01.2013: Den vesentlige endringen gikk ut på å makebytte en del av Område T slik at området ble utvidet lengst mot nordvest for å kunne plassere bygget her. Et tilsvarende areal ble tatt ut lengst ned mot sør.

## **2.2 Vedtak om fjerning av midlertidig bygd veg**

Det er bygd en midlertidig veg som går via tunell opp til Snipa. Til ønske om å få beholde etablert veg viser kommunen her til vedtak i sak 18/6 (Planutvalget) i møte 25.01.2018 - Fjerning av veg og hytte i felles utmark og sak 18/22 i møte 31.05.2018 - Klage på vedtak om fjerning av hytte og vei ved Snipa (planutvalget). Klagen ble sendt til Fylkesmannen som i brev av 27.07.2018 har opprettholdt kommunes vedtak. Det er varslet om tvangsmulkt for fjerning av midlertidig hytte og veg. I møtet ble det opplyst fra tiltakshaver at hytten ble fjernet 1. okt. 2018. Forhåndsvarselet blir fulgt opp med et vedtak om tvangsmulkt med frist for retting. Frist for å fjerne vegen er satt til 1.7.2019.

## **2.3 Forhåndskonferanse**

Den 03.10.2018 ble det gjennomført en forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, arkitektfirmaet BBW AS og Eide kommune, se referat.

Her ble det opplyst om at den midlertidige vegen ønskes opprettholdt i tillegg til adkomst gjennom tunell som nevnt i reguleringsplan for Brandseter.

## **2.4 Vurdering om behov for konsekvensutredning og tilhørende planprogram**

Tiltakshaver/plankonsulent vurderer at det ikke er krav om KU siden planformålet er i tråd med gjeldende reguleringsplan. De viser til forskriftens vedlegg II og at en landbruksveg i et LNF-område som er under 5 km ikke behøver KU.

Kommunen er enig i at det ikke er krav til KU så lenge tiltaket er i tråd med reguleringsplan for Brandseter og som vist til for Område T og dens bestemmelser.

Kommunen vurderer det også slik at det er krav til konsekvensutredning av tiltaket hvor det ønskes å få beholde etablert midlertidig bygget veg til turistformålet da dette ikke er i tråd med vedtatt reguleringsplan for Brandseter (overordnet plan) og tilhørende bestemmelser Jfr. forskrift om konsekvensutredninger §8 pkt. a og §10 vedlegg II pkt. 10.e) i, samt vedlegg II pkt. 13. Dette berører midlertidig etablert veg, og hvilke virkninger dette vil ha for miljø og samfunn. Det kan stilles spørsmål til om dette er en landbruksveg selv om den vil ligge i et LNF-område. Det vurderes til at tiltaket er av en slik art at det skal konsekvensutredes men det behøves ikke å ha planprogram og melding jfr. § 8 pkt. a.

## **2.5 Orienteringsmøte mellom grunneiere, plankonsulent den 21.11.2018**

Det foreligger et notat hvor det er gjennomført et orienteringsmøte angående prosjektet på Snipa.

## 2.6 Interessemotsetninger

Det er kjent at det er interessemotsetninger i området mellom tiltakshaver og flere av grunneiere i sameiet på gnr. 157. En stor del av den midlertidige vegen ligger inne på Sameiet. Flere i Sameiet ønsker at veien skal fjernes, men det er også noen som ønsker å beholde vegen i landbrukssammenheng. Sameiet er imot utbygging i Snipaområdet enten det gjelder turisme eller annen næring.

## 2.7 Reguleringsplanforslag

Innkomet Reguleringsplanforslag for Snipa legger opp til en turisthytte (BAA1) med tillatt grunnflate på inntil 350m<sup>2</sup>. Maks tillatt BYA er på 10% av arealet. Maks mønehøyde re på 12 meter fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Det legges opp til at det kan etableres et utkikkspatå.

Det skal unngås lysforurensning på bygninger og uteareal utenom åpningstid.

Planforslaget legger opp til at den eksisterende adkomsten opprettholdes, men i bestemmelsene åpner det opp for at eksisterende tunell kan utvides fram til turisthytta i framtiden.

Fra utgangen av eksisterende tunell er en del av vegen vist med hensynssone hvor der er fare for skred. Her skal det gjøres opprensning av steinblokker før vegen kan gjøres tilgjengelig. Det er satt krav i bestemmelsene angående dette. Turisthytta skal være åpen fra 1. mai til 31. oktober og vil ikke være åpen i vinterhalvåret.

En stor del av arealet som i reguleringsplan for Brandseter er avsatt til turisme/næring/friluftaktivitet vil gå tilbake til landbruksareal. Området for utbygging er dermed redusert.

Snipvatnet og Gunnadalsbekken er vist som bruk og vern av sjø og vassdrag.

## 2.8 Adkomst

Adkomsten til Snipa vil ha samme avkjørsel fra Fv 64 som til Bergtatt Opplevelser og museet. Vegen vil gå delvis gjennom eksisterende tunell, og fra utgangen av tunnelen via den midlertidige vegen som ligger oppe på fjellet.

I planbeskrivelsen går de bort fra adkomst gjennom ny tunell, men i bestemmelsene åpnes det opp for at eksisterende tunell kan videreføres.

## 2.9 Konsekvensutredning

Det er gjennomført konsekvensutredning for den midlertidige vegen oppe på fjellet etter krav fra kommunen. Konsekvensutredningen er utført etter følgende tema:

- Landskap og estetikk
- Natur/naturmiljø
- Friluftsliv
- Næringslivet i området

Datainnsamlingen er hentet fra

- Artsdatabanken
- Miljødirektoratets naturbase
- NIBIO sin karttjeneste

- NVE`s atlas

Metoden som er brukt vurdering av ikke-prissatte konsekvenser i Statens vegvesen sin handbok V712 *Konsekvensanalyser*.

#### O-alternativet

Dersom planforslaget ikke gjennomføres skal vegen fjernes i tråd med planutvalgets vedtak.

#### Alternativ 1

Planforslaget gjennomføres og vegen benyttes som felles kjøreveg.

Konsekvensutredningen ser på fordeler og ulemper med å beholde eksisterende veg som adkomst oppe på fjellet. I planbeskrivelsen er det hevdet at det er usikkert at tiltaket med turisthytte oppe på Snipa blir realisert med adkomst gjennom tunell og at eksisterende veg ønskes beholdt som tilkomstveg.

#### Konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen viser til at 0-alternativet med fjerning av vegen vil tilføre et nytt terrenginngrep som vil ta tid å leges, men at det på lengre sikt vil fremstå som mer uberørt.

Det vises også til at vegen har liten påvist virkning for miljø og landskap slik den er anlagt. For realisering av turisthytta, folkehelse og friluftslivet vil den være et positivt tiltak.

De positive sidene ses på som større enn de negative ved alt. 1.

### **2.10 Vann og avløp**

Det oppgis at det skal etableres vannforsyning gjennom boring etter grunnvann/pumpe til fjellstua.

Avløp skal føres til tett septiktank. Tanken skal ligge inne i tunellen og kommunens løsning med slamtømmebil skal ha tilgang til tanken for tømming. Tanken skal tømmes regelmessig eller ved behov.

Ved infiltrasjonsgrøft for gråvann eller andre lokale utslipp skal det innhentes tillatelse fra kommunen jfr bestemmelsene § 4.1.10

### **2.11 Renovasjon**

Avfall skal kildesorteres og fraktes ned til FV 64 hvor renovasjonsbil henter det.

### **2.12 Brannsløkkevann**

Det er ikke lagt opp til brannsløkkevann i området. Det er stilt krav om utarbeidelse av et brannkonsept av brannrådgiver i forbindelse med prosjekteringen av bygget som tar for seg forholdene. jfr. Bestemmelsene § 4.1.9.

Manglende brannsløkkevann krever dispensasjon fra Pbl og TEK 17.

- Det må settes forutsetninger for brann/sikkerhet (farereduserende tiltak) i adkomsttunnel mht. økt trafikkmengde og i forhold til anleggstrafikk.
- vedr. eksplosivlager i området påvirke sikkerheten?
- Det må utarbeides brannkonsept for objektet.
- Objektet vurderes registrert som særskilt brannobjekt.

I bestemmelsene er det stilt krav om utarbeiding av et brannkonsept for fjellstua, slik Molde brann- og redningstjeneste har kommentert. Brannkonseptet skal vedlegges byggesøknaden. I brannkonseptet må punktene nevnt ovenfor vurderes/besvares

Retningslinjer for adkomst, plassbehov og rekkevidde for brannvesenets kjøretøy ligger ved.

### **2.13 Kulturminner**

Det er ikke kjent at det er registrert kulturminner i området. I tilfelle det blir gjort funn under arbeidet, skal arbeidet straks stanses og det tas kontakt med fylkeskommunens kulturavdeling.

### **2.14 Skredvurdering**

Det er utført en skredvurdering med tilhørende rapport utarbeidet av Norconsult AS. Omtrent 300 meter av vegen ligger innenfor aktsomhetskart for snøskred, jord- og flomskred og steinsprang. Selve turisthytta vil ikke ligge innenfor dette området og vil ha tilstrekkelig sikkerhet mot skred i henhold til sikkerhetsklasse 2 i TEK17.

Turisthytta og vegen skal ikke være åpen i vinterhalvåret. Den skal være åpen fra 1. mai til 31. oktober. For å ivareta sikkerheten skal det før vegen åpnes for trafikk, gjennomføres inspeksjon av berghamrene og løse blokker skal fjernes. Dette arbeidet er forutsatt fulgt opp av geolog både i forkant og under arbeidet. Det skal også gjøres en sluttvurdering av oppnådd skredsannsynlighet.

### **2.15 Barn- og unge**

Tiltaket er en turisthytte oppe på fjellet. Det vil ikke være behov for tiltak tilpasset barn- og unge.

### **2.16 Folkehelse og turisme**

Reiselivsplan for Hustadvika kommune viser til at det er muligheter for å gå lengre fjellturer. Turen er tenkt å starte på Snipa videre over Blåfjellet, Sandnestinden og Trolltindene og ned til parkeringsplassen ved Trollkirka.

Det er i planomtalen beskrevet at turisthytta på Snipa vil ha adkomst med bil/buss hvor også eldre og funksjonshemmede kan få mulighet til å komme opp på fjellet. Både fjellturer til fots og at det gis mulighet for de som ikke greier det til å komme seg en tur ut, fremmer folkehelse og livskvalitet.

### **2.17 Universell utforming**

Så langt det er mulig skal turisthytta utformes etter prinsipp om universell utforming.

### **2.18 Naturmangfoldlova**

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er planområdet vurdert etter prinsippene i § 8 -12:

§8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Planområdet

Innenfor planområdet er det ikke registrert sjeldne arter. Planområdet hvor turisthytta skal ligge består av forvittringsmateriale, stein- og blokkrikt. Det er ikke grunnvannspotensiale i løsmassene jfr. [www.GisLink.no](http://www.GisLink.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Terrenget er delvis dekt av mose, noe steinblokker. Det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet som er truet.

Den eksisterende vegen ligger delvis innenfor område med forvitningsmateriale og område med skredmateriale.

Risikoen for å skade naturmangfoldet ses på som liten innenfor planområdet.

§9 (Føre var prinsippet)

Tiltaket vurderes til ikke å føre til en mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Eide kommune vurderer at det ikke foreligger en risiko for å gjøre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet

§10(Økosystemtilnærming og samlet belastning)

Området som skal bebygges har ingen registrerte naturverdier som er viktig for økosystemets funksjon.

§11(Kostnader med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Utbyggingen av området skal belastes utbygger. I dette tilfellet berører eller skader ikke utbyggingen naturmangfoldet vesentlig. Veggen er allerede bygd.

§12(Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Utbyggingen skal utføres etter gjeldende regler og forskrifter. I dette tilfellet vurderes dette som tilstrekkelig for å unngå skade på naturmangfoldet.

## **2.19 Ros**

Det er gjennomført sjekklister for ROS. Deler av eksisterende veg er utsatt for steinsprang. Det må gjøres avbøtende sikringstiltak før veggen kan benyttes. Veggen skal være åpen i sommerhalvåret.

Det er mangelfull slokkevannforsyning i området. Det settes krav til at det gjennomføres brannkonsept av brannrådgiver i forbindelse med prosjekteringen av fjellstua og det må settes forutsetninger for brann/sikkerhet (farereduserende tiltak) se under pkt. om brannslukkevann.

Det er grunnboret etter drikkevann til området pr. i dag og dette skal benyttes til turisthytta. Det er viktig at det gjennomføres regelmessige prøver av drikkevannet og tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.

## **2.20 Merknader til melding om oppstart av planarbeid**

Til oppstartmeldingen kom det inn følgende merknader:

### **Naas Sameie v/Advio advokatkontor brev av 16.011.2018**

Naas Sameie har et område i utmarken som er felles for flere bruksnummer under gnr 157. Sameiet står ikke på adresselisten som følger oppstartmeldingen av planarbeidet. Vedlagt brevet følger et notat om rettighetssituasjonen i det aktuelle området som de mener kan være nyttig i det videre arbeidet. Naas Sameie forvalter i dag alle grunneierrettigheter i utmarken under gnr 157.

Naas Sameie er pr i dag i henhold til styrevedtak imot enhver utbygging i Snipeområdet, enten det gjelder utbygging til turisme eller annen næring. Begrunnelsen er at dette kan legge hindringer for fremtidig utnyttelse av antatt betydelige mineralressurser i området.

Henvendelser til Naas Sameie skal rettes til styrets leder v/Palmer Malvin Haukås

Ved brev av 05.12.2018 skriver også advokaten at det i den offentlige meldingen framgår følgende:

*«Tiltaket er av kommunen vurdert til å utløse krav til konsekvensutredning uten krav til planprogram eller melding. Dette berører midlertidig etablert veg som ønskes innregulert og hvilke virkninger dette vil ha for miljø og samfunn»*

Sameiets styre er av den formening at enhver utbygging vil ha negative virkninger på mulighetene for fremtidig utnyttelse av mineraler hva enten dette gjelder tunell eller dagbrudd. Det er også betydelige samfunnsinteresser i området og det antas at det er utilstrekkelig å kreve en konsekvensutredning uten planprogram og melding i planprosessen.

Sameiet er sentrale eieraktører i området og viser til utredninger i jordskifteretten. I styrevedtak motsetter de seg enhver utbygging i området.

Vurdering til merknaden:

*Ved oppstart av planarbeidet ble alle grunneiere i sameiet varslet med brev. Dette er vanlig praksis. Grunneierne ble også kalt inn til orienteringsmøte om saken.*

*Sameiet med dens medlemmer skal derfor være orientert om planarbeidet. I tillegg er det varslet om oppstart av arbeidet gjennom avis.*

*I Områdeplan for Brandseter vedtatt i 2007 er det avsatt et område for Næringsformål turisme/spesialområde friluftsområde. Her er det satt krav om en bebyggelsesplan før området kan bebygges. I ny Plan- og bygningslov av 2008 er begrepet bebyggelsesplan gått ut. Det nærmeste er da at det blir gjennomført en detaljplan. Området er derfor regulert gjennom tidligere vedtatt plan, men det skal nå gjøres mer detaljert. Planområdet for Næringsformål/turisme BAA1 er i planforslaget redusert betydelig og resterende areal går tilbake til landbruk.*

*Tiltaket som angår eksisterende veg er konsekvensutredet. Kommunen har stilt krav om konsekvensutredning av den midlertidige vegen da den ikke er i tråd med overordnet plan og tilhørende bestemmelser Jfr. forskrift om konsekvensutredninger §8 pkt. a og §10 vedlegg II pkt. 10.e) i, samt vedlegg II pkt. 13. Dette berører midlertidig etablert veg, og hvilke virkninger dette vil ha for miljø og samfunn. Det ble ikke satt krav om planprogram eller melding da det kun er vegens virkninger som skal belyses.*

### **Direktoratet for mineralforvaltning brev av 06.12.2018**

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et område som i reguleringsplan for Brandseter fra 2007 er avsatt til næringsformål, turisme/spesialområde friluftsområde. Det er vurdert til at tiltaket skal konsekvensutredes uten krav til planprogram eller melding.

Ifølge Norges geologiske undersøkelse sine databaser er det ikke registrert mineralske forekomster innenfor planområdet. Sør og øst for planområdet er det registrert pukkforekomster av lokal betydning, samt registreringer av naturstein i form av marmor.



Ved tidligere underjordsuttak Brandsæter, der Bergtatt opplevelser ligger i dag, er det registrert lokalt viktig industrimineral Det er også registrert industrimineral av internasjonal betydning ved kalksteinsbruddet Nåsfjellet.

Etablering av tunell genererer store mengder overskuddsmasse. De bes om at det blir gjort en ressursvurdering av de massene som skal tas ut da det her kan være større utstrekning av viktige forekomster enn det som er registrert. Overskuddsmasser bør benyttes lokalt i prosjektet eller andre lokale byggeprosjekter. Tiltak kan ikke komme i konflikt med drift i kalksteinsbruddet Nåsfjellet.

Vurdering til merknaden:

*Tiltaket legger ikke opp til å etablere ny tunell i første omgang. Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal foretas en ressursvurdering ved eventuell oppstart av tunell. Det er vurdert at tiltaket ikke vil komme i konflikt med kalkforekomster i Nåsfjellet.*

**Møre og Romsdal fylkeskommune brev av 06.12.2018**

Fylkeskommune har ingen merknader til at det blir igangsatt detaljregulering med sikte på framføring av tunell til Snipa. Det er etablert en midlertidig veg i dagen. Oppstartsvarselet antyder at denne ønskes regulert inn permanent. Dette vil de gå imot både av hensyn til friluftslivet og til landskapsvirkninger. De kan likevel akseptere at denne blir liggende i anleggsperioden.

Vurdering til merknaden:

*Innspillet om at den midlertidige etablerte vegen ikke bør reguleres permanent er ikke tatt til følge. Forslagsstiller mener at det vil være urealistisk å få til adkomst gjennom å etablere tunell da forutsetningene for gruvedrift er endret siden områdeplanen ble vedtatt. Planutvalget i Eide stiller seg i utgangspunktet positiv til at vegen nå kan bli opprettholdt. Fristen for å fjerne den midlertidige vegen vil bli utsatt med en ny frist for fjerning. Dette for å se hvordan planarbeidet vil gå framover.*

**Fylkesmannen i Møre og Romsdal brev av 06.12.2018**

Planmeldinga viser at en eksisterende midlertidig veg opp til Snipa inngår i plankonseptet.

Referatet fra oppstartsmeldingen viser at tilkomst skal skje gjennom tunell eller evt. til fots i terrenget og at det skal etableres parkeringsplass/snuplass og videre tilkomstvei til bygget. Det går også fram at det ønskes at midlertidig veg ønskes beholdt som en sekundær veg..

Ut fra et landskapshensyn er det viktig å minimalisere inngrepene i lia mest mulig. Det er klart uheldig om man skal ha to adkomstmuligheter opp på fjellet. Eksisterende veg bør derfor fjernes eller tilbakeføres til en tursti.

Det skisserte bygget vil bli en svært stor bygningskropp, spesielt når den blir plassert på en fjelltopp. Landskapsvirkningene må vises med skisser/fotomontasjer ut fra ulike ståsteder i kommunen.

Bestemmelsene bør si noe om når bygget skal lyssettes. Når det ikke er aktivitet/arrangement tilrådes det at det ikke skal stå lys på da dette vil ses over lange avstander.

Hvis terrenginngrep ikke blir minimalisert og at det ikke blir lagt stor vekt på god landskapstilpasning, vil fylkesmannen vurdere å fremme innsigelse til planforslaget.

Vurdering til merknaden:

*Innspillet om at den midlertidige etablerte vegen ikke bør reguleres permanent er ikke tatt til følge. Forslagsstiller mener at det vil være urealistisk å få til adkomst gjennom å etablere tunell da forutsetningene for gruvedrift er endret siden områdeplanen ble vedtatt. Det vises til konsekvensutredningen og Planbeskrivelsen. Jfr. Bestemmelsene § 4.1.7 tillates det å etablere adkomst via tunell.*

*Området for Bebyggelse og anlegg (turisme/friluftsområde) er redusert i forhold til områdeplanen og resterende areal vil gå tilbake til jordbruk. Byggets størrelse er redusert til 350m<sup>2</sup>. Tillatt BYA for BAA1 er satt til 10%. Dette vi gi et mindre inngrep i området enn områdeplanen tilsier, noe som ses på som positivt. Det skal unngås lysforurensning på bygninger og uteareal utenom åpningstid jfr. Bestemmelsene § 4.1.5.*

*Bestemmelsene sier at det kan etableres adkomst via tunell til BAA1 jfr. § 4.1.7.*

*Dette kan imidlertid forstås på to måter. Er det gjennom eksisterende tunell eller kan det også anlegges en ny?*

**NVE, brev av 09.11.2018**

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for skred. For alle tiltak som er omfattet av byggesaksforskriften, Jf. PBL 20-1 gjelder sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift TEK 17 § 7-3.

Det må gjøres en skredfarevurdering i forbindelse med planarbeidet. Det må benyttes tilstrekkelig fagkompetanse og at den kontrolleres av sidemann eller uavhengig part. Ved reell skredfare må det defineres faresoner i samsvar med TEK17. Eventuelle faresoner må innarbeides i plankart og vises som hensynssone og den skal ha en tilhørende bestemmelse som gir akseptabel sikkerhet før utbygging. Restriksjoner eller sikringstiltak skal tas inn i planen.

Det anbefales at Snipvatnet og Gunnadalsbekken får arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag» med underformål «Natur og friluftsliv», jf. PBL 12-5 nr.6 bli brukt til å merke vannstreng. Det vises til Vannressursloven §11 om kantvegetasjon og anbefaler at det settes av bredde til dette i planen.

Dersom det legges opp til inngrep i vassdraget må det synliggjøres hvordan dette vil påvirke interessene som fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, kultur- og landskapshensyn, jordvern, hensyn til flom og skred osv.

Vurdering til merknaden:

*Det er utført skredvurdering med tilhørende rapport av Norconsult. Se vedlagte rapport. Innspillet om at Snipvatnet og Gunnadalsbekken reguleres til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» med undertittel «Kombinerte formål i sjø og vassdrag» er tatt til følge.*

*Da området for BAA1er redusert vil Snipvatnet og Gunnadalsbekken bli liggende innenfor område for Landbruk. Det anses derfor som uaktuelt å regulere inn kantvegetasjon.*

### **Mattilsynet e-post av 10.12.2018**

Når det gjelder private- og kommunale planer, skal Mattilsynet følge opp det som gjelder drikkevann.

Vi kan ikke se at planene kommer i konflikt med drikkevannsforsyninger i området, men det kan finnes private vannverk som vi ikke har oversikt over.

Ellers ser vi av vedlagte møtereferat at det er tenkt å etablere et spisested, og at det skal grunnbores etter vann. Det er viktig å få med dette i ROS-analysen.

#### Vurdering til merknaden:

*Konflikt med vannforsyning er vurdert i ros-analysen.*

*Tiltakshaver skriver at det er grunnboret etter vann og at dette skal benyttes i forhold til turisthytta. Det er viktig at det blir tatt regelmessige prøver av drikkevannet og tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.*

### **Statens vegvesen Region Midt brev av 12.12.2018**

Oppstartsvarselet synes å være i samsvar med områdeplan for Brandseter. Så lenge dette er innenfor rammene har de ikke merknader til oppstartsvarselet.

Det forutsettes imidlertid at avkjørsel fra Fv 64 skjer over samme avkjørsel som Bergtatt opplevelser og museet. Avkjørselen er noe utflytende og følgende må utbedres:

- Driftsavkjørselen ca. 30 meter lenger mot vest må saneres
- Avkjørsel fra Fv 64 må strammes opp, og bør ut fra bruken og trafikken på Fv 64 utformes som kryss i samsvar med kravene i N100
- Parkeringsarealet må fysisk avgrenses fra gang- og sykkelvegen
- Avkjørsel fra internvegen til parkeringsplassen må trekkes lenger bort fra fylkesvegen sli at man får en ryddigere trafikal situasjon i kryssområdet.

I utgangspunktet tilrådes at sen slik løsning reguleres, men dersom en detaljert skisseløsning legges ved reguleringsplanen og gjøres juridisk bindende i bestemmelsene kan dette også aksepteres. Det må stilles rekkefølgekrav til utbedring av overnevnte forhold før tiltak innenfor planområdet kan finne sted.

#### Vurdering til merknaden:

I reguleringsbestemmelsene **§ 3.1 Plankrav** er det satt krav til byggesøknad om at det skal foreligge en situasjonsplan for utbedring av avkjørselen fra Fv64 jf. Rekkefølgekrav §9.1.

### **Uttale fra styringsgruppa i «Masterplan for Reiseliv i Hustadvika kommune»**

Styringsgruppa som er oppnevnt av Fellesnemda i nye Hustadvika kommune arbeider med en Masterplan for reiseliv i Hustadvika kommune.

Her er det to hovedprosjekter som skiller seg ut som ekstra viktige satsingsområder. Trolleggen er det foreløpige navnet på en rute over fjellene på Nås til Trollkirka og videre til Elnesvågen. Hovedtraseen er tenkt med oppstart ved Bergtatt Opplevelser, over Snipa og videre til Blåfjellet, Sandnestindene og Trolltindene og så ned til Trollkirka.

Det som er positivt med detaljplan for Snipa er at det vil bli mulighet for andre brukergrupper til å komme seg på fjellet med biltransport. Disse har ellers liten mulighet til å komme seg ut i naturen.

Vurdering til merknaden:

*Masterplanen for reiseliv i Hustadvika kommune arbeider med å finne satsingsområder for reiseliv i den nye kommunen og dette er i tråd med intensjonsavtalen mellom Eide og Fræna kommuner. Dette ses på som et positivt tiltak også for grupper som vanligvis ikke har mulighet til å komme seg opp på fjellet.*

## **2.21 Planutvalget i møte 4.4.2019**

Siden planutkastet ikke samsvarer med planutvalgets vedtak om å fjerne eksisterende midlertidige veg oppe på Snipa, ble dette lagt fram for planutvalget i møte 4. april 2018. Frist for å fjerne den midlertidige vegen er satt til 1.7.2019. I møtet stilte planutvalget seg i utgangspunktet positiv til at den midlertidige vegen blir lagt inn i plankartet og gjorde et slikt vedtak i sak 19/12:

*«Administrasjonen tar diskusjonen til orientering, og i første omgang kan planprosessen fortsette fram til evt. utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.»*

## **3.0 Vurdering:**

Vedtatt Områdeplan for Brandseter har avsatt et område til Næringsutvikling turisme/spesialområde friluftsområde med krav om at det skal utarbeides en bebyggelsesplan. Begrepet bebyggelsesplan er gått ut ved ny plan- og bygningslov av 2008. Derfor er det nå utarbeidet en detaljreguleringsplan for å ivareta dette kravet før det kan foretas en utbygging.

Reguleringsplanforslaget viser at området for utbygging BAA1 er redusert betraktelig i forhold til områdeplanen, og resterende areal blir regulert til landbruk.

Reguleringsplanforslaget legger opp til at eksisterende midlertidige veg oppe på Snipa skal være tilkomstvei til turistbygget som skal være åpent i sommerhalvåret. Dette begrunnes med at det er lite sannsynlig at tiltaket kan realiseres ved tilkomst gjennom tunell da det er endringer i gruvedrifta siden områdeplanen for Brandseter ble vedtatt. I reguleringsbestemmelsene til planforslaget er det åpnet opp for at en tunell kan realiseres på et senere tidspunkt.

Siden planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan og det er gjort vedtak i planutvalget om at midlertidig veg skal fjernes innen 1.7.2019 ble dette diskutert med planutvalget i møte 4.4.2019. Her stilte planutvalget seg positiv til at vegen er med i plankartet.

Det er laget en konsekvensutredning for 0-alternativet som er fjerning av vegen og alternativ 1 for å beholde vegen. Konsekvensutredningen viser at det er en positiv overvekt for å beholde vegen.

Det er utført en skredrapport utarbeidet av Norconsult. Første del av vegen ligger i et skredfarlig område og det må gjøres avbøtende tiltak med rensking av steinblokker før vegen kan åpnes for trafikk. Dette skal gjøres av fagfolk.

Den midlertidige vegen ligger delvis inne på sameiet for gnr. 157. Det vises til at det er konflikter mellom sameiet og utbygger.