



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan og utviklingsstyre	18/37	25.10.2018

Reguleringsplan for Skarvøya hyttefelt - utlegging til offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling

Eide kommune vedtar å legge privat reguleringsplanforslag for Hytter på Skarvøya ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11

Behandling i Plan og utviklingsstyre - 25.10.2018

Vedtak - Enstemmig

Eide kommune vedtar å legge privat reguleringsplanforslag for Hytter på Skarvøya ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11

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

Kommunen har mottatt et privat planforslag for hytter på Skarvøya. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Rp.Hytter_på_Skarvøya[AMV210918]
- 2 110 1-1000-Situasjon 1-1000 REV B (002)

- 3 Planbeskrivelse_Hytter_på_Skarvøya[AMV111018]_sign
- 4 Planbestemmelser_Hytter_på_Skarvøya_[AMV111018]_sign
- 5 ROS-Analyse_Hytter_på_Skarvøya[AMV111018]_sign
- 6 Uttale planstart - oppstartvarsel reguleringsplan hytter Skarvøya 113/2 og 113/11
- 7 Uttalelse oppstart detaljregulering hytter Skarvøya - gbnr. 113/2 - 113/11
- 8 Uttale planstart - reguleringsplan hytter Skarvøya gbnr. 113/2 - 113/11
- 9 Merknad planstart - reguleringsplan hytter Skarvøya gbnr. 113/2 - 113/11
- 10 Uttale planstart reguleringsplan hytter Skarvøya gbnr. 113/2 - 113/11

Saksopplysninger

1.0 Konklusjon:

Slik planforslaget er utformet og beskrevet etter de innspill som er framkommet legges planforslaget ut til offentlig ettersyn.

2.0 Bakgrunn:

Grunneierne på eiendommene gnr. 113 bnr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 8, 10 og 11 på Skarvøya har henvendt seg til kommune med ønske om å legge til rette for hyttebygging på de fradelte tomtene sine og naustområde for mindre båter, samt at det legges ut et område for friluftsmål på resterende areal.

Det ble avholdt en forhåndskonferanse den 10.02.2017 mellom representanter fra grunneierne, IKON AS som plankonsulent og Eide kommune.

Bakgrunnen for å få laget en reguleringsplan er at det i 2014 ble søkt om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan fra en grunneier som ønsket å føre opp en hytte på Skarvøya. Denne saken ble påklaget og Fylkesmannen kom i 2016 med et vedtak som lyder slik:

«Fylkesmannen endrer Eide kommunes vedtak i sak nr. 15/40 slik at søknaden om dispensasjon for oppføring av omsøkte hytte avslås. Fylkesmannen finner at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Klagene har slik sett ført frem.»

Begrunnelsen var bl. annet at det var 8 fradelte eiendommer og at en da ikke kunne dispensere fra kravet om reguleringsplan.

I forhåndskonferansen ble det også satt følgende krav:

«Området ligger i et område som er sårbart på flere måter. Bebyggelsen må være lavmælt og må ligge så lavt i terrenget som mulig. Max. høydeplassering settes i kart/bestemmelser . Hyttene bør ikke overstige 80 m2.. Evt. adkomstveger må ligge fint i terrenget og være så enkle som mulig. Anneks i tilknytning til hyttene vil ikke bli tillatt.

Det skal i tillegg til planen lages illustrasjonsskisse som viser hyttens plassering i terrenget.»

Overordnet plan - Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen

Skarvøya ligger innenfor Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen vedtatt 6.12.2005. Planområdet ligger innenfor et område som er vist som LNF-område med forbud mot bolig, ervervs og fritidsbebyggelse.

Innenfor dette området er det ikke tillat med nye/utvidelser av boliger og fritidsboliger.

På Skarvøya er det også nevnt følgende: De mange murene, murrestene og ruiner på Skarvøya skal ligge uendret. Nybygging er ikke tillat.

Lenger nord på øya, rett nord for sjøboden kan eksisterende nyere hytte beholdes. Brakkeliggende hytte på husruiner vest for hytten (SEFRAK nr. 010080) må kunne erstattes. Hytten har en dominerende plassering i landskapet og bør derfor ikke oppføres større enn dagens husruiner.

Det er satt krav om reguleringsplan i dette området.

Tilgrensende reguleringsplan er Sør-Skarvøya vedtatt i desember 2013. I tillegg er det Reguleringsplan for Strømsholmen vedtatt oktober 1998.

Andre føringer i området

Nasjonal turistveg Atlanterhavsvegen.

Planområdet ligger også inntil Atlanterhavsveien som har vernestatus. «*Fredningen har som formål å sikre og bevare et utvalg veger og anlegg som er representative for den historiske utviklingen av vegnettet i Norge fra omkring 1537 og fram til i dag, knyttet til et bredt spekter av Statens vegvesens virksomhet over hele landet. Formålet med å frede vegens eksisterende struktur er å bevare hele veglegemet med overbygning og underbygning. I overbygning inngår murer, sideterreng, rekkverk og annet vegutstyr. I underbygning inngår grøfter, sideterreng, stikkrenner og murer*».

Planområdet ligger i et nasjonalt viktig friluftsområde.

«*Særprega kyststrekning med øyar og holmar som strekker seg over kommunegrensa til Averøy. Eit av dei viktigaste turist- og utfartsområda i fylket. Dei største øyane og holmane er tilgjengelege frå vegen. Fleire opplysningar i eigen planutgreiing om Atlanterhavsvegen (Averøy/Eide 1989), Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Møre og Romsdal (Fylkesmannen 1994) og Atlanterhavsvegen (Asplan 1983).*»

Kulturlandskapsområde

Strekningen Bjørnsund, Bud, Hustadvika og Atlanterhavsvegen er et viktig kulturlandskapsområde ID: KF00000243

Drøftinger med sektormyndigheter på et tidlig stadium

I forhåndskonferansen anbefalte kommunen at det på et tidlig stadium i planprosessen ble tatt initiativ for drøftinger med sektormyndigheter. Dette på grunn av at det er mange interesser i området og det er da mulighet for tidlig avklaring på de forskjellige interessene i området.

Det har vært avholdt flere møter og befaringer med blant annet fylkeskommunen ved kulturavdelingen, Statens vegvesen, representant fra Nasjonal turistveg og fylkesmannen. Kommunen har også deltatt på disse møtene.

Etter oppmøding fra Statens vegvesen og kommune er også eiendommen gnr. 113 Bnr. 3 innlemmet i reguleringsplanen. Planforslaget samsvarer nå med avsatt område i Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen.

Vurdering om behov for konsekvensutredning

Eide kommune har ikke satt krav til konsekvensutredning av planområdet i forhåndskonferansen for Skarvøya hyttefelt. Planområdet ligger innenfor et område der det i kommunedelplan for Atlanterhavsvegen er satt krav til reguleringsplan. Forskrift til konsekvensutredning vedlegg I pkt 25 sier at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal ha planprogram og konsekvensutredning. Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen kan virke noe tvetydig da det er satt krav om reguleringsplan for nevnte område. Krav om reguleringsplan lar seg normalt ikke kombineres med LNF-formålet som planen beskriver. Krav om regulering anses for å åpne opp for etablering av fritidsboliger på Skarvøya i den overordnede planen. Kommunen ser det slik at kravet om reguleringsplan og tilhørende bestemmelser åpner opp for etablering av fritidsboliger og at KU-forskriftens vedlegg I pkt. 25 ikke vil være gjeldende for plantiltaket.

Forhåndskonferansen viste til at planområdet ligger i et sårbart område og viser til forhold til overordnede planer for området. Det skal i en tidlig planleggingsfase tas kontakt med sentrale sektormyndigheter for å avklare hensyn til en framtidig reguleringsplan. Det er satt krav til max. hyttestørrelse og at den må være lavmælt og ligge lavt i terrenget. Det er satt forbud mot anneks og veier skal være enkle og ligge fint i terrenget.

Det skal også lages illustrasjonsskisser som viser bygninger plassert i terrenget. Planomtalen skal vise til at det er gjort nødvendige tilleggsutredninger som en del av planprosessen og at den er tilstrekkelig utredet med hensyn til det sårbare miljøet. Tilleggsutredningene skal dekke de temaene som det er naturlig å ta med i en KU-utredning.

Reguleringsplanforslag

Det er nå laget et reguleringsplanforslag for å legge til rette for 9 hyttetomter. På 2 av tomtene er det bestående bygg, mens den 3. tomte (GID 113/4) har eksisterende murer med takoverbygg (f_BFR 01 til f_BFR 03). Bygg på GID 113/5 og GID 113/6 skal være på 1 etasje og plasseres lavt i terrenget.

Illustrasjonsskisse viser hvordan hyttene visuelt vil framstå sett fra Atlanterhavsvegen ved bruk av naturmaterialer og silhuettvirkning i landskapsbildet. Det er ikke tillatt med vinduer mot Atlanterhavsvegen for de byggene som ligger oppe på høydedraget.

De øvrige hyttene vil ikke være synlig fra Atlanterhavsvegen. Det er stilt krav til utforming, terrengetilpasning og materialbruk som harmonerer med naturen. Max hyttestørrelse er satt til 80m² inkludert utendørs plating/terrasser/verandaer etc. Det er satt max kotehøyde for gesims- og mønehøgde på hyttene for at de skal ligge lavt i terrenget.

Ved sjøen er det satt av et område for uthus/naust/badehus (f_BUN). Det tillates bygd ni naust med max. størrelse på 35 m².

Det er lagt til rette for en mindre småbåthavn øst for den gamle brygga.

Adkomst

Adkomst blir fra fv 64 Atlanterhavsvegen. Grunneierne har også inngått en intensjonsavtale med eierne av gnr. 113 bnr. 3 hvor de fraskriver sin adkomstrett til eiendommen via eksisterende avkjørsel i øst, mot at de får bruksrett til avkjørsel som inngår i reguleringsplanen. I HT. TIL intensjonsavtalen

Støy:

Planområdet ligger ved fv 64 over Atlanterhavsvegen. Kart fra GISLINK kartportal viser at planområdet ligger i grønn sone.

Vann og avløp

Det er lagt fram vann fra Eide vassverk til Skarvøya. Avløp planlegges gjennom felles slamavskiller og utløpsledning til sjø. Det skal søkes om utslippstillatelse for spillvann og anlegget skal godkjennes av kommunen. Slamavskiller plasseres ved naustområdet hvor det er mulighet for tilkomst for tømmebil.

Brannsløkkevann

Det er ikke nok kapasitet for sløkkevann via vannforsyningen. Det er god tilgang til sjø hvor det er mulighet for å plassere brannpumpe.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. I tilfelle det under opparbeidelse av området dukker opp gjenstander av eldre karakter skal arbeidet stanses og kulturmyndigheter kontaktes.

Det er i området rester etter tidligere levd liv og virke. Bestemmelsene sier at eksisterende grunnmurer og andre spor etter levd liv og virke skal søkes bevart. Eksisterende sjøhus/brygge er i svært dårlig forfatning. Denne burde vært satt i stand, men forfallet har kommet så langt at Kulturmyndighetene ikke vil påklage en evt. rivning.

Barn- og unge

Området er avsatt til hyttebygging. Det er ikke samme krav til lekeareal som et boligområde. Det er likevel adgang til lek og bading i friluftsarealer og LNF-arealer i området.

Folkehelse og turisme

Nasjonal turistveg Atlanterhavsvegen er et viktig utfartsområde, både for allmennheten og turister. Det er stort sett områdene ut mot havert som er i flittig bruk. Men områdene på sørsiden av vege blir også benyttet til utfart. Reguleringsplanen legger opp til at allmennheten fortsatt kan benytte områdene på Skarvøya ved at restarealet legges ut til friområde og det vil være mulighet for å gå rundt hytteområdet.

Universell utforming

Generelle etter krav i TEK 10 legges til grunn for universell utforming av fritidsboliger.

Plantiltak søkes å begrense inngrep i terrenget i størst mulig grad. Friområdet vil derfor ikke gjøres tilgjengelig med universell utforming da dette vil føre et etablering og opparbeidning av sti med en minimumsbredde på 1.8 meter.

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 består for det meste av berg, lyng og gressarter.

Ifølge www.naturbase.no og GisLink er det registrert svartbak innenfor planområdet. Svartbaken er i Artsdatabanken registrert som en livskraftig art. Plantiltaket vil medføre en moderat økning av aktiviteter innenfor området. Det vurderes derfor ikke å komme i direkte konflikt med forvaltningsinteressen av svartbaken.

Risikoen for å skade naturmangfoldet ses derfor 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. Området er allerede delvis bebygd.

§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.

Ros

Det er gjennomført sjekklister for ROS. Det er ikke funnet punkter som tilsier at tiltaket ikke kan gjennomføres.

Stormflo og havnivåstigning

Det er utført beregninger som omfatter havnivåstigning og stormflo.

Eide kommune sin overordnede ROS-analyse ligger til grunn for vurderinger om byggehøyder.

Naust /sjøboder som ligger i sikkerhetsklasse F1 vil ha et mer sjørettet bruksområde og det er naturlig å legge de nærmere sjøen. Naust bygges uisolert og i materialer som tåler oversvømmelse. Det er viktig med god forankring av konstruksjonen. Naust plasseres minimum på kote 2.1.

Planområdet ligger på sørsida av Skarvøya og er ikke utsatt for tung sjø fra havet. Ved riktig vindretning fra vest og sørvest vil strandsonen bli utsatt for bølger fra fjorden.

Området for øvrig har ingen fare for ras, erosjon osv.

Merknader til melding om oppstart av planarbeid

Kystverket brev av 29.11.17

Kystverket kan ikke se at tiltaket vil medføre forhold som er til hinder for havne- eller farvannsloven.

Kystverket ønsker at det i reguleringsplanen blir vurdert om plassering av området BUN kan ta i bruk allerede opparbeidet område ved GID 113/11, og eventuelt trekke det noe mer vestover i stedet for å ta i bruk de glattskurte berga, og om det er nødvendig å spre nausta over en så lang stekning.

Vurdering av merknad

Merknaden er imøtekommet. Naust settes på allerede utfylt område.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 18.01.18

De har ingen innvendinger til at det igangsettes en prosess med en reguleringsplan. Overordnet plan åpner for fritidsboliger, men det stilles krav om reguleringsplan.

Kulturminner må vektlegges og det kan være nødvendig at tomtegrenser justeres i planforslaget.

Etter oppfordring fra Eide kommune har det blitt tatt en tidlig dialog med sektormyndigheter. Dette kommer fram av referat i saken. Det er viktig å ta vare på kulturlandskapet og opplevelsen som dette gir. Dette er særlig viktig fra hovedvegen, men også fra sjøen. Nybygg må derfor planlegges slik at de blir minst mulig synlig og ikke dominere landskapet. Foruten adkomstveg og parkeringsplass bør det kun være gangsti fram til hyttene. Denne bør legges lett i terrenget og uten sprenging.

Det bør ikke lages nye fyllinger for plassering av naust. Den eldre sjøbua burde vært satt i stand og tatt vare på. Forfallet har imidlertid kommet så langt at de ikke vil påklage en rivning.

Vurdering av merknad

Planforslaget legger til rette for en tomtejustering for hyttene GID 113/5 og 113/6 på høydedraget. Detb erogså tilrettelagt for endringer av tomtegrense mellom GID 113/8 og 113/9.

Planbestemmelsene er utformet slik at de legger føringer for materialbruk, terrengtilpasning for fargbruk, samt at det er satt max. kotehøyder på gesims og mørehøyde.

Bygg skal være minst mulig synlig fra Atlanterhavsvegen.

Naust/sjøboder skal ha tradisjonell utforming. Farger og materialbruk skal harmonere med hyttebebyggelsen og omgivelsene.

I planen er det lagt til rette for en veg ned til hyttene og naustområdet. Hyttene på høydedraget GID 113/5 og 113/6 skal ha tilkomst via en sti og ikke kjørbar veg. Vegen skal også benyttes for eiendommen GID 113/3.

Område for naust er flyttet til eksisterende fylling. I tillegg er det vist et område til naust for eiendommen 113/3.

NVE brev av 12.01.18

Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK 17) skal ligge til grunn i vurderinger som gjelder flom, skred og erosjonsfarene og ved bruk av forebyggende virkemidler. Det skal tas hensyn til klimaendringer som skal vurderes i plan.

NVEs interesser som omfatter vassdrag og grunnvann samt energianlegg skal også ivaretas ved plan. Det skal vurderes om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Vurdering av merknad

Plantiltaket berører ikke interesser tilknyttet vassdrag, grunnvann og energianlegg. I kap. 6.16 i planbeskrivelsen er det vurdert forhold til havnivåstigning og bølgepåkjenning.

Det er utført ROS-analyse datert 06.07.2018

Fylkesmannen i Møre og Romsdal brev av 25.01.18

Fylkesmannen mener at utbygging ikke er i tråd med overordnet kommunedelplan, og minner om at kommunedelplan for Atlanterhavsveien er et felles prosjekt med Averøy kommune etter en omfattende prosess.

Planområdet ligger i et viktig kulturlandskapsområde og det har svært stor verneverdi av nasjonal interesse. Strandområdene er av de mest benyttede i fylket. Det er av stor interesse at nye tiltak blir mest mulig tilpasset det sårbare kystlandskapet og at strandområdene ikke blir privatisert i unødig grad.

Plantiltak samsvarer ikke med overordnet plan og krav om konsekvensutredning kan bli utløst. Kommune har ikke stilt krav om KU. Fylkesmannen mener at tiltaket er så stort at det burde vært stilt krav om KU og etterlyser kommunes vurdering for ikke å kreve KU.

Fylkesmannen fraråder at man går videre med et så omfattende planforslag. Det er også uheldig at planforslaget tilpasses eksisterende fradelte tomter. Dette gir et dårlig utgangspunkt for en god vurdering av arealbruken i området. Dersom man går videre med planforslaget bør utbyggingsområder reduseres og bygging på høydedrag må unngås, samt større tiltak i strandsona.

Det minnes også om at det skal gjennomføres en ROS-analyse for planer av denne størrelse.

Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse til et planforslag som ikke tar nødvendige hensyn til landskap, friluftsliv og strandsonen.

Vurdering av merknad

Planforslaget legger opp til at allmennheten har tilgang til svabergene for å unngå privatisering av området på Skarvøya.

Det vises til Eide kommune sin vurdering av behov for konsekvensutredning.

Område for naust/sjøboder er flyttet til eksisterende fylling for å redusere tiltak i strandsonen.

Eiendomsgrenser er justert slik at hytter blir plassert best mulig i terrenget og skaper minst mulig silhuettvirkning.

Statens vegvesen brev av 19.01.18

Statens vegvesen vurderer det slik at planforslag ikke samsvarer med overordnet plan - kommunedelplan for Atlanterhavsvegen og bestemmelser.

Fv 64 er en del av Nasjonal turistveg som har stor betydning for markedsføring av Norge i utlandet, noe som har stor betydning for lokalt, regionalt og nasjonalt reiseliv og turisme.

Det er lagt ned store midler for å videreutvikle og holde vegen med sideterreng i god stand. Det er viktig at landskapet skjermes for inngrep som ikke er i samsvar med vedtatt plan. Det er derfor uheldig å åpne for bygging på høyden eller i randsonene langs nasjonal turistveg med fritidsboliger. Dette vil føre til en uheldig presedensvirkning, noe som kan føre til nedbygging som igjen vil skade opplevelsen av nasjonal turistveg, noe som kan ødelegge/forringe opplevelsen vegstrekningen har og redusere vegens transportfunksjon samt medføre økt trafikkfare samlet sett.

Det er utarbeidet en sårbarhetsanalyse for strekningen Bud-Kårvåg med vekt på kjøreopplevelse og landskap. Skarvøya er her vurdert til å være meget verdifull der influensområdet langs vegen er meget sårbart. Det vurderes til at det er meget uheldig å åpne for ny fritidsbebyggelse som vil komme i direkte konflikt med dette.

Statens vegvesen fører en meget streng holdning til avkjørsler langs fv 64. Trafikksikkerhet og framkommelighet langs vegen er viktig. Fartsgrensen på stedet er 80 km/t og det er på strekningen 7 avkjørsler. Det er et krav om at antallet avkjørsler blir redusert. Det anbefales at planområdet utvides og at det samordner adkomst med regulert parkeringsplass mot vest.

Avkjørsler må planlegges i tråd med N100 og V121 og at avkjørsler samles. Det må settes rekkefølgekrav som sikrer etablering og sanering før øvrige byggearbeider kan igangsettes.

Det skal ikke gjøres endringer på selve fylkesvegen. Reguleringsplan bør følge vegens senterlinje. Byggegrense mot fylkesvegen er 50 meter.

Det er utarbeidet et støyvarselkart som ligger på hjemmesiden og viser ellers til T-1442.

Inndelingen av tomter er ikke optimal med tanke på Nasjonal turistveg og er ikke tilrådelig. Eiendomsgrense bør endres i planen og det anbefales å finne en alternativ plassering for de ubebygde tomtene på høyden (113/5 og 113/6) slik at disse kan utgå med hensyn til verdi- og sårbarhetsanalysen.

Vurdering av merknad

Overordnet plan er noe tvetydig da den åpner for reguleringsplan i et LNF-område. På denne strekningen er det på Sør-Skarvøya og Skarvøya åpnet opp for reguleringsplan i kommunedelplan for Atlanterhavsvegen. På Sør-Skarvøya ble en reguleringsplan vedtatt i 2013.

Det vises til Eide kommune sin vurdering av behov for konsekvensutredning.

Planforslaget legger sterke føringer for bygningenes utforming og plassering i terreng for minst mulig å endre på kvalitetene til opplevelsen for Nasjonal turistveg Atlanterhavsvegen.

Planområdet er utvidet slik at eiendommen 113/3 er tatt med. Det er inngått en intensjonsavtale om at GID 113/3 skal benytte samme avkjørsel og parkering som 113/2. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av infrastruktur til planområdet.

Eiendomsgrenser er justert i planforslaget.

3.0 Vurdering:

Eide kommune har vurdert at kommunedelplan for Atlanterhavsvegen åpner opp for å legge til rette for hytter på Skarvøya da det er satt krav om reguleringsplan for et større område. Kommunedelplanen kan virke noe tvetydig da et er satt krav om reguleringsplan i et LNF-område. Krav om reguleringsplan lar seg normalt ikke kombineres med LNF-formålet som planen beskriver. Kommunen mener derfor at overordnet plan åpner opp for etablering av fritidsboliger.

Planforslaget ligger i et sårbart kystområde hvor det er mange interesser som skal ivaretas. Nasjonal turistveg Atlanterhavsvegen og dens kjøreopplevelse, samt at området er viktig for utfart og opplevelse skal tas på alvor. Det har vært en tidlig dialog med sektormyndigheter for å få belyst alle sider for å kunne få til et best mulig planforslag som kan legges ut til offentlig ettersyn. Det er tatt hensyn til å justere tomtegrensene på høydedraget slik at hyttene på GID 113/5 og 113/6 kan legges bedre i terrenget. Illustrasjonsskissen viser byggene plassert og utformet på en måte som gjør at de blir minst mulig synlig i terrenget og i silhuettvirkning.

De fleste innspill til meldingen om oppstart av planarbeid og det som er kommet fram i dialogmøter er tatt inn og vurdert i planforslaget. Dialogmøtene har vært konstruktive og det er brukt god tid på å involvere flest mulig.

Reguleringsbestemmelsene setter strenge krav til utforming, farger og tilpasning i terrenget. Hyttene på høydedraget skal ikke ha vindusåpninger mot Atlanterhavsvegen.

Det er vedtatt en reguleringsplan for Sør-Skarvøya. Denne planen grenser inntil planen for Skarvøya hytter. Innenfor planen til Sør-Skarvøya er det tilrettelagt for et nytt bygg som vil være vesentlig mer synlig da det vil ligge nær fv 64 nede ved sjøkanten.