



Eide kommune
Resultatenhet Teknisk

Møtereferat

Dato: 03.10.2018

Til stede:	Tove Venaas Herskedal, John Olav Gautvik, Heidi Sjølie, Robert Naas, Bjarne Josefsen og adv. Edvard T. Eide		
Forfall:			
Referent:	Tove Venaas Herskedal		
Gjelder:	Detaljplan Snipa - Forhåndskonferanse	Sak:	2018/1292-1
Møtetid:	09:00-11:00	Møtested:	Eide Rådhus

Tiltakshaver: Naas Kalksteinsbrudd AS.

PlanId: 201803

Plannavn: Detaljplan Snipa

Gjeldende reguleringsplan for Brandseter

Gjeldende reguleringsplan for Brandseter vedtatt 26.06.2007 har et planformål som viser et blandet arealformål **Næringsformål turisme/spesialområde friluftsområde**. I planbestemmelsene er det for **Område T** som dette gjelder satt krav om bebyggelsesplan for dette området. Definisjonen bebyggelsesplan er i ny plan- og bygningslov fra 2008 gått ut og det nærmeste er da at det lages en detaljplan for nevnte område.

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 tilkomstveg 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.

Formålet med detaljplanen:

Det vises til mottatt planinitiativ fra arkitektkontoret BBW datert 24.09.2018

Jfr pkt a) Formålet med å lage en detaljplan er å legge til rette for næringsformål turisme/spesialområde friluftsområde i gjeldende plan og sikre atkomstforhold og gjennomførbarhet av fremtidig tiltak.

Jfr. pkt b) Utstrekning av planområdet:

I forhåndskonferansen ble det avtalt at plankonsulent sender en skisse til kommunen hvor det tas utgangspunkt i et stort nok planområde for melding om oppstart av planarbeid. Planområdet kan innskrenkes etter behov for selve reguleringsplanen. Området må imidlertid være så stort at det tar med seg den mindre endringen. Tunelladkomst skal også vises i plan.

Jfr pkt c) Planlagt bebyggelse tilrettelagt for turisme, framtidig tunell og en sekundær veg (etablert). Kommunen viser her til pålegg om fjerning av midlertidig etablert veg og hytte på Snipa.

Adkomst til Område T i reguleringsplan for Brandseter:

I reguleringsplan for Brandseter er det for Område T beskrevet at adkomst skal skje gjennom tunell eventuelt til fots i terreng. Plankonsulent/tiltakshaver beskriver i planinitiativet at ønsker både tunell og en sekundær veg (etablert) til bygget for turisme. De beskriver at de planlegger å etablere en tunell opp til området og at dette vil gi en spesiell opplevelse med lyssetting av fjellvegger, steinkunst, illustrasjoner av gamle arbeidsmåter og en mulighet til å se driften under jorda med maskiner og arbeidere. De skriver også at den etablerte vegen i dagen er nødvendig inntil tunnelen er på plass, samt en sekundær veg til å forflytte seg på.

I møtet ble det fra tiltakshaver opplyst om at de ønsker å få beholde den midlertidige vegen (etablert). Hvis de ikke fikk dette, ville de ikke gjennomføre detaljplanen da de ikke så for seg at tiltaket kunne gjennomføres uten denne vegen.

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.

Turistbygget:

Det er opplyst om at det framtidige bygget på Snipa skal ha følgende muligheter:

- Et tilholdssted for å nyte utsikten innenfra, uavhengig av været.
- En plass hvor en kan få servert god lokal mat. Å kunne nyte god mat i slike omgivelser vil gjøre opplevelsen større.
- Muligheter for ulike typer underholdning og arrangement, som f. eks. historiekvelder, konserter og selskap samt mulighet for friluftskonserter.
- Kurs og konferanser
- Rehabilitering og opplevelser for eldre og funksjonshemmede.

Driften vil skje i samarbeid med Bergtatt opplevelser som i fjor hadde 10 000 besøkende. Det ser ut til at dette vil øke i 2018.

Det ble opplyst om at bygget ikke skal ha overnattingsmuligheter.

Jfr. pkt d) Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Utbyggingsvolum og byggehøyder er fastsatt i bestemmelser for reguleringsplan Brandseter, samt tilpasninger i forhold til terreng og landskap.

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

Bygget skal tilpasses landskapet med henhold til materialer og at det plasseres inn i terrenget

Viser her til bestemmelsene for område T i gjeldende reguleringsplan

Jfr.pkt. g) Forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan og retningslinjer, samt pågående planarbeid.

Kommuneplan for Eide vedtatt 2005 viser at området er avsatt til gruvedrift og LNF-område.

Gjeldende reguleringsplan for Brandseter vedtatt 26.06.2007 viser områder regulert til næringsformål, turisme/spesialområde friluftsområde og landbruksområde. Det er ikke igangsatt annet planarbeid innenfor dette området.

Jfr. pkt h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:

Gjeldende reguleringsplan har avklart arealbruken i området. Interesser til øvrige grunneiere innenfor planområdet må avklares i denne planprosessen. I tilfelle det er ønskelig fra øvrige grunneiere at området for næringsformål/turisme spesialområde friluftsområde ønskes tatt ut innenfor området som tilhørere felleseiet, bør dette tilbakeføres til landbruksformål i denne planprosessen. Området hvor turistbygget skal plasseres ligger inntil felleseiet for gnr.157 og bruksnr. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13 og 14. Gjeldende reguleringsplan for Brandseter legger opp til et bygg for turisme. Størrelsen på område T bør derfor vurderes i samsvar med øvrige grunneiere.

Jfr. pkt i) Ros-analyse

Det skal gjennomføres en ROS-analyse for plantiltaket. Fylkesmannens ROS-skjema kan benyttes eller det utføres egen ROS-analyse.

Jfr. pkt j) Berørte offentlige høringsinstanser

Det ble avtalt at kommunen sender høringsliste på de parter som blir berørt av tiltaket. Nødvendige sektormyndigheter skal også være med.

Jfr. pkt k) Prosesser og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte:

Det er holdt forhåndskonferanse med kommunen. Ved melding om oppstart skal grunneiere, naboer samt øvrige sektormyndigheter varsles. Det avholdes nødvendige møter underveis i planprosessen.

Jfr pkt l) Vurdering om krav til 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.

Vann og avløp til turistformål:

Det ble i møtet opplyst om at det skal grunnbores etter drikkevann. Avløp skal skje ved tett tank. Avløpsordning skal gjøres etter godkjenning av kommunen.

Brann- og slukkevann

Området for turisme ligger oppe på fjellet og det er vanskelig å skaffe tilstrekkelig mengde slukkevann. Det ble opplyst i møtet om at det er aktuelt å bygge en liten sikringsbu hvor folk kan rømme til i tilfelle det oppstår brann. Det vurderes da slik at bygget kan brenne ned. Kommunen anbefaler at det tas kontakt med Molde brannvesen som har kommunens formelle brannsjefskompetanse for å få deres vurdering av brannsikkerhet i saken.

Det bør også vurderes om det kan bli brukt bygningsmaterialer med lav brannbelastning.

Bygget må ha god vindforankring

Følgende plandokumenter skal foreligge ved oversending til kommunen:

Plankart skal utføres etter siste gjeldende sosi-format + pdf-kart

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Ros-analyse

Nødvendig KU

Fornminner

Det er ikke kjent at det finnes registrerte fornminner i området. En evt. registrering av fornminner belastes tiltakshaver

Kommunens vurdering:

Kommunen er positiv til at det lages en detaljplan i samsvar med bestemmelsene til reguleringsplan for Brandseter (område T).

Når det gjelder ønske om å få beholde etablert midlertidig veg vises det her til politisk vedtak om fjerning av midlertidig etablert veg og hytte på Snipa der det er vedtak om at disse tiltakene skal fjernes.

Vurderinger som ikke ble tatt opp i møtet:

Naas Kalksteinsbrudd AS har en reguleringsplan hvor det er avsatt formål til bergverk og industri. Det har nå blitt etablert tiltak som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan, slik som

Bergtattopplevelser og Troll housing. Kommunen anbefaler at det gjøres en vurdering på om det er aktuelt å ta med disse tiltakene i denne reguleringsplanen slik at tiltak og plan samsvarer med drift i området.