



DETALJREGULERINGSPLAN FOR NÆRESTAD HYTTEFELT, SOGNDALSDALEN

Plan ID: 1420-2015008

FORSLAGSSTILLAR :
Stig Rutlin m.fl

REGULANT :
arkitektkontoret A38

arkitektkontoret A38
Rå på idéar - Råd til løysingar



INNHALD

- 1 Planomtale
- 1.1 Forslagsstillar
- 1.2 Føremålet med planen
- 1.3 Om planområdet
- 1.4 Forholdet til gjeldande planar
- 1.5 Krav til planprogram og konsekvensutgreiing
- 1.6 Oppstart av planarbeidet
- 1.7 Innspel til oppstartsvarsel
- 1.8 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS- analyse)
- 1.9 Konklusjon av ROS- analyse
- 1.10 Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldlova)
- 1.11 Skildring av planframlegget

VEDLEGG

- A Plankart
- B Planføresegner
- C Illustrasjonsplan (skisse av planlagt utbygging)
- D Mottekne innspel
- E Annonse i Sogn avis
- F Skredfarevurdering, Høgskulen i Sogn og Fjordane desember 2015
- G Overvassplan, Norconsult januar 2016

1 Planomtale

1.1 Forslagsstillar

Detaljreguleringsplanen er fremja av Arkitektkontoret A38 AS (regulant) på vegne av grunneigar Stig Rutlin m.fl. (forslagsstillar)

1.2 Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å fortette hyttefeltet med 9 hyttetomter.

1.3 Om planområdet

Planområdet vart avklart i møte med kommunen 29.09.2015 og omfattar arealet tilhøyrande gjeldande reguleringsplan Nærestad hyttefelt, vedteken 13.10.1987. Dette inkluderer eigedommane g/bnr 22/1, 22/1/3, 22/1/4, 22/1/5, 22/128, 22/129, 22/130, 22/131, 22/132, 22/133, 22/137, 22/138, 22/139, 22/140, 22/172.

Heile planområdet er på ca 63,5 daa.

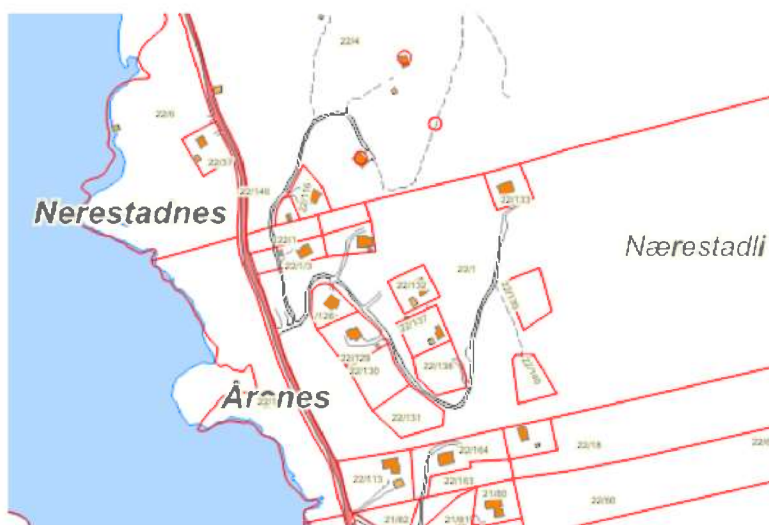


Fig. 1 Aktuelt utsnitt av grunnkart

1.4 Forholdet til gjeldande planar

Kommuneplanen sin arealdel 2013 - 2023 gjeld for området. I denne overordna planen er arealformålet fritidsbebyggelse.

Gjeldande reguleringsplan for området er Reguleringsplan for Nærestad hyttefelt frå 1987.

1.5 Krav til planprogram og konsekvensutgreiing

Planframlegget er vurdert i høve Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 2 og 3 og i samråd med kommunen er det vurdert å ikkje vere trong for planprogram og konsekvensutgreiing.

1.6 Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte med Sogndal kommune vart halde 29.09.2015.
Oppstart av planarbeid vart tilrådd igangsett av Sogndal kommune.

Formelt varsel om reguleringsoppstart vart annonsert i Sogn Avis 24.11.2015 og samme dag sendt rekommandert til naboar, grunneigarar og offentlege instansar.

Nabolista som vart nytta i samband med varslinga er utarbeidd av Sogndal kommune.

Etter avtale med kommunen vart naboane varsla rekommandert, medan dei offentlege instansane kun vart varsla elektronisk.

Ingen av adressatane hadde merknad til varslingsfristen som vart sett til 15.12.2015.

Alle innkomne innspel som er mottekne av regulanten, er kommentert i planframlegget. Alle innspela fylgjer som vedlegg D (med unnatak av generelt skriv frå fylkesmann, 11 sider).

1.7 Innspel til oppstartsvarsel

Statens Vegvesen :

Nye hytter må fylgje byggegrensa på 30 meter frå senter veg. Det må regulerast inn frisktsoner i avkøyrsla mot fylkesvegen og stillast rekkefylgjekrav om opparbeiding før det vert gjeve byggjeløyve. Det bør setjast av plass til ein gangsti mellom hyttegrendene, dvs til hytteområdet sør for plangrensa.

Dei to første punkta er tekne omsyn til i planen. Det siste punktet om gangsti er eit "bør-tiltak" som tiltakshavar ikkje ynskjer innarbeida i planen fordi gangtrafikken ikkje er større enn at ein kan ta seg fram gjennom naturen utan opparbeidd gangveg.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane :

Fylkesmannen påpeiker at planomtalen blant anna må gjere greie for verknadene planen vil kunne få for ulike interesser og omsyn (jf. pbl. § 4-2). Aktuelle tema her vil m.a. vere planen sine konsekvensar for naturmangfald, friluftsliv, landskap/estetikk og vassdrag (det ser ut til at det renn ein eller fleire bekkar gjennom området). Planen må også gjere greie for korleis vassforsyning, avløp og renovasjon skal løysast.

Fylkesmannen påpeiker kravet om utarbeiding av ROS- analyse.

Fylkesmannen påpeiker at tiltaket er i tråd med kommuneplan og har såleis ikkje merknader til planlagt arealbruk med tanke på landbruk.

Det er teke omsyn til punkta fylkesmannen påpeiker.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) :
NVE påpeiker at planområdet er definert som potensielt fareområde for steinsprang og snøsked, jord- og flaumskred, og at det må gjerast ei fagleg vurdering av skredfaren.

Høgskulen i Sogn og Fjordane er engasjert til dette arbeidet, og konklusjonane i rapporten er innarbeidde i planframlegget. Rapporten fylgjer som vedlegg F.

Eigar av g/bnr 22/94 :

Sigurd Ellingsen eig ei nabotomt sør for planområdet som i dag ikkje har vegtilkomst, og ber om å få tilsendt planframlegget.

Dette vil bli teke omsyn til.

Sogn og Fjordane fylkeskommune :

Sogn og Fjordane fylkeskommune har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet. Dei ser likevel ikkje bort frå at det kan finnast og at ein difor ber tiltakshavar straks melde frå til fylkeskommunen ved kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støte på automatisk freda kulturminner, jf § 8.2 i Lov om kulturminner.

Dette er medteke i planføresegnene.

Magnar Munch-Tufte m.fl. :

Hyttieigarane er negative til fortetting av hyttefeltet. Dei meiner feltet har unik verdi nettopp fordi det ikkje er tett utbygd og at området mellom hyttene vert nytta til felles friområde og leik for born. Dei ser ikkje behov for å utbetre dagens tilkomstveg.

Tiltakshavar ynskjer å fortette feltet med 10 nye tomter. På eit området på 63,5 daa og med berre 14 eksisterande tomter er dette etter dagen forhold

ei svært låg utnytting. Det er såleis ikkje eit urimeleg ynskje sett frå grunneigar si side. Ei høgare utnytting er også i tråd med fylkesmannen sine retningslinjer om god arealutnytting og samfunnsmessig ressursbruk.

Det er Sogn brann og redning IKS som i utgangspunktet ynskjer å utbetre dagens tilkomstveg for å sikre betre brann- og personvern for både eksisterande og nye hytter.

Sogn brann og redning IKS (SBR) :

Tilkomst :

SBR påpeiker at dagens tilkomstveg avvik frå den standard som dei normalt kan godkjenne, men sidan dette er eit eksisterande hyttefelt kan dei akseptere å gå ned til stiging 1:6 på deler av vegen, avhengig elles av vegbreidde og svingradiusar. Det må planleggast vendehammar for brannbil.

Vassforsyning, sløkkevatn :

Tankbil (15 m³) kan akseptert dersom det blir lagt til grunn spreidd busetnad og forholda elles blir vurdert i planomtalet jf retningslinjene frå SBR.

Punkta som SBR påpeiker er vurdert og teke omsyn til i plan, føresegner og i konklusjon til ROS- analysen.

1.8 ROS -analyse

Analysen er gjennomført jf. rundskriv frå DSB og med eiga sjekklister. Analysen er basert på føreliggjande reguleringsplanframlegg.

Mulege uønska hendingar er ut frå ein generell/teoretisk vurdering sortert i hendingar som kan påverke funksjon til planområdet, utforming mm, og hendingar som direkte kan påverke omgjevnadene (jf konsekvensar for og konsekvensar av planen). Tilhøve som er med i sjekklister, men ikkje er tilstades i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonna "aktuelt" og kun unntaksvis kommentert.

Vurderingar av **sannsynlegheit** for uønska hendingar er delt i :

Svært sannsynleg (4) – kan skje regelmessig: forholdet er kontinuerleg tilstades.

Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hending (årleg).

Lite sannsynleg (2) – kan skje (ikkje usannsynlig; ca. kvart 10. år).

Usannsynlig (1) – hending er ikkje kjent frå tilsvarande situasjonar/forhold, men det er ein teoretisk sjanse – skjer sjeldnare enn 100 år.

Kriterier for å vurdere **konsekvensar** av uønska hendingar er delt i :

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm.
1. Ubetydeleg	Ingen alvorleg skade	Ingen alvorleg skade	Systembrudd er uvesentleg
2. Mindre alvorleg	Få/små skader	Ikkje varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikkje finst
3. Alvorleg	Behandlingskrevande skader	Midlertidig/behandlingskrevande skade	System vert sett ut av drift over lengre tid; alvorleg skade på eigedom.
4. Svært alvorleg	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System vert sett varig ut av drift: uoppretteleg skade på eigedom.

UØNSKA HENDING, KONSEKVENSA OG TILTAK :

Hending/ situasjon	Aktuelt	Konsekvens for planen	Konsekvens av planen	Samsynlegheit	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur- og miljøforhold							
1. Masseras-/skred	Nei						Sjå skredfarerapporten
2. Steinsprang	Nei						Sjå skredfarerapporten
3. Snø-/isras	Ja	x		1	3		Sjå skredfarerapporten. Sannsynet er svært lite, mindre enn 1:10000
4. Jord- og flaumras	Ja	x		2	3		Det skal gjerast tiltak for å hindre hyttebygging i rasutsatt område, dvs utanfor bekkelaup og søkk i terrenget.
5. Elveflom	Nei						
6. Radongass	Ja	x		2	2		Det skal gjerast tiltak mot inntrenging av radongass ved etablering av radonduk ved bygging – jfr. TEK 10.
Ver, vindeksponering							
7. Vindutsatte område	Nei						
8. Nedbørsutsatte områder	Ja	x		2	2		Store nedbørsmengder i form av regn kan førekomme. Løysing for overvatn må vere dimensjonert for dette.
Natur- og kulturområder							

9. Dyre- og planteliv/skogbruk	Nei						
10. Sårbar fauna/fisk	Nei						
11. Verneområde	Ja	x		2	3		Sogndalsvassdraget er verna, sjå omsynssone.
12. Vassdragsområde - Lite bekkevassdrag - Avlaupsbehandling	Ja	x		2	2		Store nedbørmengder i form av regn kan førekomme. Løysing for overvatn må vere dimensjonert for dette.
13. Fornminner	Nei						
14. Kulturminne/-miljø	Nei						Det er teke med føresegn om stans av graving og varsling ved funn.
15. Område for idrett/leik	Nei						
16. Park; friluftsområde, rekreasjonsområde.	Nei						Dette er sikra i føresegn 6.1.
17. Vassområde for friluftsliv	Nei						
Menneskeskapte forhold							
Strategiske område							
18. Veg, bru, knutepunkt 19. Hamn/kaianlegg	Nei						
20. Sjukehus/-heim, kyrkje	Nei						
21. Brann/politi	Ja		x	2	3		Utrykking tek forholdsvis lang tid og brannførebyggande tiltak er viktig
22. Forsyning vatn/kraft	Nei						
23. Forsvarsområde	Nei						
24. Tilfluktsrom	Nei						
Forureiningskjelder							
25. Industri	Nei						
26. Bustad/hytte	Nei						Forutset avlaupsløysing i tråd med overvassplan og godkjent av kommunen
27. Landbruk	Nei						
28. Akutt forureining	Nei						
29. Støv/støy; industri	Nei						

30. Støy/støv; trafikk	Nei						
31. Støy; andre kjelder	Nei						
32. Forureining i sjø	Nei						
33. Forureining i grunn	Nei						
34. Elforsyning	Nei						
Andre risikoforhold							
35. Industriområde	Nei						
36. Høgspentelemne (ems)	Nei						
37. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei						
38. Avfallshandsaming	Nei						
39. Oljekatastrofeområde	Nei						
40. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei						
Transport							
41. Ulykke med farleg gods	Nei						
42. Ver/føre begrensar tilgjengelegheit til område	Nei						
Trafikksikkerheit							
43. Ulykke i av-/påkøyrslar	Ja	x	1	3		Eksisterande avkøyrslar	
44. Ulykke med gåande/syklende	Ja	x	1	3		Smal tilkomstveg inne i hyttfeltet for både gåande og køyrande	
45. Andre ulykkespunkt							

Vurdering av **risiko** som funksjon av sannsynlegheit og konsekvens er gitt i tabell :

Konsekvens:	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Svært alvorleg
Sannsynlegheit:				
4. Svært sannsynleg				

3. Sannsynleg				
2. Lite sannsynleg		6, 8, 12, 43, 44	3, 4, 11, 21	
1. Usannsynleg				

Hendingane er i tabellen nummerert frå 1-45. Dei aktuelle risikohendingane er satt inn med samme nummer i tabellen som angir risiko.

1.9 Konklusjon av ROS -analyse

3. og 4. Jord- og flaumras :

Det er avdekka fare for våte jord- og flaumskred. Analysen syner at slike skred kan nå hyttegrenda oftare enn 1 per 1000 år, og at krava til sikkerheit ikkje er oppfylte for heile hyttefeltet. Hyttene er plassert slik i terrenget at ein unngår desse faresonene. (Faresonene er regulert med byggegrenser og sikra i føresegn om faresona H310_1).

6. Radon :

Radonkonsentrasjonen er ikkje undersøkt, men det skal gjerast tiltak mot inntrenging av radongass ved bygging jf. TEK 10. Dette er sikra i føresegn 4.10.

11. Verneområde :

Sogndalsvassdraget er verna.

Vassdraget er vist med omsynssone på plankartet og medteke i føresegnene.

8. og 12. Nedbørsutsatte område/ lite bekkevassdrag :

Klimaendringar fører til auka nedbørsmengder. Planen vil føre til behov for godt etablert overvassnett, som kan handtere store nedbørsmengder. Utbyggar må dokumentere at godkjent overvassplan blir oppfylt før bruksløyve vert gjeve. Dette er sikra i føresegn 3.6 og 3.7.

21. Brann :

Det er planlagt 10 nye hyttetomter. Dette utløyser nye krav om tilgjengelegheit og tilgang til sløkkevann for heile hytteområdet. Mottaken merknad fra Sogn Brann og Redning IKS skildrar dette. Brannførebyggande tiltak vert såleis viktig, og i planen vert det lagt opp til byggegrenser med minimum 8,0 m avstand mellom hyttene. I tillegg vert det sett ei øvre grense på storleik og høgder på hyttene. Pdm vert risikoen for spreining redusert og vi kan legge opp til tankbil som vassforsyning/ sløkkevatn.

Tilkomstvegen vert oppgradert slik at tankbilen kjem fram til hyttene. Dette vert gjort ved at det brattaste vegpartiet får maks stiging 1:6 og ved at vegbreidde og svingradiusar vert tilpassa krava til tankbilen. Det er lagt opp til ein vendehammar ved g/bnr 22/133. I tillegg kan t-krysset nyttast

som ein vendehammar. Av landskapsmessige grunnar er det ikkje ynskjeleg med ein vendehammar ved grensa mot g/bnr 22/94.

Dette er sikra i føresegn 3.5.

43. Ulykke ved avkøyrsla

Planforslaget viser eksisterande avkøyrsla frå fylkesvegen (veg med fartsgrense 60 km/t ?). Avkøyrsla er oversiktleg og prosjektert etter standard frå SVV sine vegnormer. Faren for ulykker i avkøyrsla er til stades, men plasseringa og utforminga gjer risikoen liten.

44. Ulykke med gåande/ syklande

Tilkomstvegen er smal med blanda trafikk av bil/ mjuke trafikantar. Faren for ulykker er til stades, men både biltrafikken og farten er svært liten og det er i all hovudsak kjente bilistar som høyrer til i området. Det er god plass for fotgjengarar til å vike unna. Risikoen er difor liten for at det skal skje ei ulykke.

1.10 Forholdet til Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldlova), krava i kap. II

Naturmangfoldlova skal leggest til grunn som retningsline for all offentleg forvaltning som vedkjem naturmangfaldet. Gjennom planarbeidet er det ikkje kome fram spesielle moment som det må takast omsyn til når det gjeld naturmangfaldet.

Kunnskapsgrunlaget (§8) er henta frå fylkesatlas, naturbase, artskart, vannportalen, INON og MiS og gjennom dialog med kommunen. Det er ikkje funne opplysningar om lokalt viktige naturtypar som det må takast spesielle omsyn til i planområdet.

Hyttefeltet er ikkje plassert i område med kjente vekst- eller leveområde for sjeldne, sårbare eller trua artar og samfunn. Det må likevel takast omsyn til at hytteområdet ligg delvis innanfor omsynssoona for Sogndalselva som er eit verna vassdragsområde. Omsynssoona er lagt inn i plankartet og i føresegnene.

Det er ikkje interessante eller inngrepsfrie kvartær- eller berggrunnsgeologiske naturområder å finne i området.

Ein skal ved ny utbygging freiste å unngå vesentleg skade på naturmangfaldet (§9).

Ved dagens og framtidig bruk av planområde er det ikkje fare for skader som vil påverke naturmangfaldet vesentleg. Utslepp til elva frå

avlaupsanlegg må handsamast spesielt, jf føresegnene. Planframlegget viser total utbygging av området og den samla belastningen på naturmiljøet er vurdert (§10).

§11 og 12 i Naturmangfaldlova er truleg ikkje aktuelle då inngrepa vert små i utbyggingsområdet. Ein kan ikkje sjå at tiltaket vil skade naturmangfaldet.

1.11 Skildring av planframlegget

Planframlegget er ei vidareføring og utviding av gjeldande Reguleringsplan for Nærestad frå 1987. Grunneigar Stig Rutlin m.fl. ynskjer å regulere nye hyttetomter på deler av sin eigedom.

Byggeformål :

Det er lagt inn 9 nye hyttetomter i planframlegget. Eksisterande hyttetomter vert vidareført som i gjeldande plan. BYA er sett til 130 m² der 100 m² kan nyttast til hytte og 30m² kan nyttast til uthus/anneks/garasje/ carport. Mønehøgde frå grunnmur er sett til 5,5m. Arealstorleikane vil også gjelde for eksisterande hytter.

Byggegrenser er i hovudsak sett for å ivareta brannvernomsyn og risiko for våte jord- og flaumskred.

Deler av H1 og H2 ligg også inne i omsynssona for verna vassdrag. Sjølv om det er teikna byggegrenser inne i denne sona er det ikkje automatikk i at tomteeigar kan pårekne godkjenning av søknadsplichtige tiltak. For tiltak i denne omsynssona må det søkast om særskild løyve.

Barn og unge :

Planområdet ligg generelt i eit flott friluftsområde med rike mulegheiter for leik for alle større barn og unge. For dei minste er det lagt opp til å nytte uteopphaldsarealet på tomtene og friområda (F2, F3, F4, F5).

Veganlegg :

Eksisterande vegtilkomst (V1, V2) til hytteområdet skal nyttast vidare, men må utbetrast med større breidde og betre stigingstilhøve etter krav frå Sogn brann og redning. V3 og V4 er nye vegtilkomstvegar for utløyning av nye hyttetomter. V4 utløyser også tilkomst for g/bnr 22/94 på nabohyttefeltet i sør.

Det må byggast ein vendehammar i enden av V1. For V4 er det ikkje lagt opp til vendehammar fordi dette vi gi eit høvesesvis stort og skjemmande terrenginngrep. Utrykkingskøyretøy kan også forholdsvis enkelt rygge tilbake til avkøyning frå V1 (T-kryss).

Maks stigning på vegane skal vere 1:6 som er i samsvar med krav frå Sogn brann og redning. V1 frå om lag midt i feltet og opp må difor utbetrast med betre stigingsforhold.

Parkering :

Eksisterande parkeringsområde P1 ved avkøyrsla til fylkesvegen er opprettholdt og gjort litt større enn i dag. Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar for kvar hytte i hytteområdet. Desse kan opparbeidast på hyttetomtene.

Landskap og visuelle konsekvensar :

Hyttfeltet skal opparbeidast på ein mest mogeleg skånsom måte i forhold til landskap og terrengtilpassning.

Landbruk :

Området blir i dag ikkje nytta til landbruk og det føreligg heller ikkje slike planar om å nytte området til landbruk eller beitemark. I arealdel til kommuneplanen er arealet regulert til fritidsbusetnad.

Universell utforming :

Med god planlegging er det råd å få til tilgjengeleg tilkomst frå biloppstillingsplass til - og i - alle hyttene.

Tekniske løysingar :

Det er lagt opp til at tilkomstvegen og hyttetomtene skal opparbeidast på ein skånsom måte. Der det let seg gjere vil inngrepet begrensa seg til utlegging av fiberduk og oppfylling av grov naturgrus i varierende tjuknad, med veggrus som topplag.

Kommunen sin VVA- og overvassnorm skal leggjast til grunn.

Overvassløysingar for auka nedbørsmengder og meir opparbeida areal for hytteområdet skal løysast i tråd med vedlagte plan utarbeida av Norconsult.

Det er ikkje lagt opp til felles VA-anlegg for hytteområdet. For den eller dei som i fellesskap søker om innlagt vatn skal det byggast minireinseanlegg med etterpolering for reinsing av avlaupsvatnet før det vert infiltrert i grunnen og/eller leia til bekkefar som går gjennom planområdet.

Det er ikkje høgspentanlegget i luft i området som vil krevje spesielle omsyn.

Det vert ikkje bygd nye anlegg som genererer støy, og det er ikkje behov for støyskjerming mot eksisterande anlegg/ vegar i nærleiken.

Det vert lagt opp til felles hytterenasjon og andre eventuelle serviceanlegg på P1.

Arealoversikt :

Sosikode	Formål	Areal
1121	Fritidsbuseiendom	30.941 m ²
2011	Veg	3.493 m ²
2080	parkering	740 m ²
3040	Friområde	28.337 m ²
Sum		63.511 m ²