

Saksframlegg

Sakshandsamar: Hilde Helene Bjørnstad
Arkivsaksnr.: 17/1439-10

Arkiv: PLAN 85/21 og 85/22

1. handsaming. Detaljreguleringsplan for gbnr. 85/8, m.fl. på Hagestrondi på Fimreite - fritidsbustader

* Tilråding:

Forvaltningsutvalet legg detaljreguleringsplan for gbnr. 85/8, m.fl. på Hagestrondi på Fimreite - Fritidsbustader, sist revidert 24.5.18, ut til offentleg ettersyn og høyring, jamfør plan- og bygningslova § 12-10, med følgjande endringar:

- Samla tal hytter i felt BF2 og BF3 vert redusert til 8 hytter.
- Føresegn 6.2 om tilrettelegging for aktivitet i felt LL2 og LL3 vert teke ut.
- Parkering skal samlast til ein felles parkeringsplass.
- Føresegn 4.1 bokstav e) om etasjetal og loft vert teke ut.
- Felt LL4 vert endra frå landbruk til naturområde.
- Maksimal storleik for fritidsbustad i felt BF3 skal vere 80 m².
- Maksimal breidde på fritidsbusetnad i felt BF2 og BF3 skal vere 6 m.
- Takvinkel skal vere mellom 25 og 33 grader.
- Det er ikkje tillata med flate tak.
- Farge- og materialbruk må presiserast i føresegnene.
- Skredsikringsvoll skal tilplantast med stadegen vegetasjon.

Før planen kan vedtakast skal det ligge føre skriftleg vurdering av innhaldet i planframlegget sin konsekvens for naturmangfaldet i strandsona. Vurdering skal vere utført av fagkyndig.

Vedlegg:

1. Plankart, dagsett 23.5.18
2. Føresegn, dagsett 24.5.18
3. Planomtale, dagsett 24.5.18
4. Illustrasjonsplan, dagsett 24.5.18
5. Situasjonsplan, sist revidert 19.4.18
6. ROS-analyse, dagsett 24.5.18
7. Skredfarevurdering – gbnr. 85/8,18, dagsett 22.3.18
8. Skredfarevurdering – gbnr. 85/21,22, dagsett 25.5.17
9. Kulturminneregistrering, dagsett 30.10.17
10. Innspel til oppstart
11. 3D-illustrasjonar
12. KU-vurdering kommuneplan 2013

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Arkitektkontoret 4B AS fremjar på vegne av framleggsstillar Odd Einar, Per Magne og Ingmar Fimreite planframlegg for eit område på 60,6 daa på Hagestrondi på Fimreite. Føremålet med planframlegget er å leggje til rette for 22 fritidsbustader fordelt på tre felt. Området er i dag bygd

med ei løe, einebustad, molo, brygge og båt plass. Resterande deler av planområdet er jordbruksareal, strandsone og sjø.

Til oppstartsmøte var det dei to tomtene gbnr. 85/21 og 22 som vart aktuelle for framleggsstillar. Etter kommunen sin tilråding vart planarbeidet utvida til også å omfatte området sett av til fritidsbustad på gbnr. 85/8 og 18 for å sjå området i heilskap.

Planprosess:

Merknader og uttaler til varsel om oppstart

Det er motteke 4 førehandsutaler frå offentlege høyringspartar og 2 private merknadar til kunngjering av oppstart av planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av framleggsstiller i planomtalen side 19-20. I uttalane og merknadane vert det i hovudtrekk peikt på følgjande:

- Det må undersøkast kva påverknad hyttefeltet har på naturreservatet.
- Alle tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvannslova.
- Ved Vesleholmen og Storeholmen er det ein viktig låssetjingsplass som er brukt under fiske etter brisling. Planen må ikkje leggje opp til negative verknadar for dette.
- Det går ein 22 kV høgspenninglinje gjennom planområdet.
- Det må ikkje opnast for nye tiltak eller utviding av eksisterande anlegg innanfor omsynssona for naturmiljø.
- Ut frå omsyn til landskap og nærleiken til verneområdet med hekkande sjøfugl, vert det tilrådd eit avgrensa tal hytter. Opphaldsareal til hyttene bør ligge innanfor areal avsett til byggeområde i kommuneplanen.

Vurdering:

Nedanfor følgjer våre kommentarar til dei mest sentrale problemstillingane i saka. Andre tema meiner vi er tilfredsstillande løyst og skildra. For utfyllande opplysningar om planområdet, planframlegget, konsekvensar av planframlegget og oppsummering og kommentarar til uttalar og merknadar vert det vist til planomtale frå forslagsstiller, vedlegg 3.

Hovudformål

Planområdet er sett av til to felt for fritidsbustad i arealdel til kommuneplan 2013.

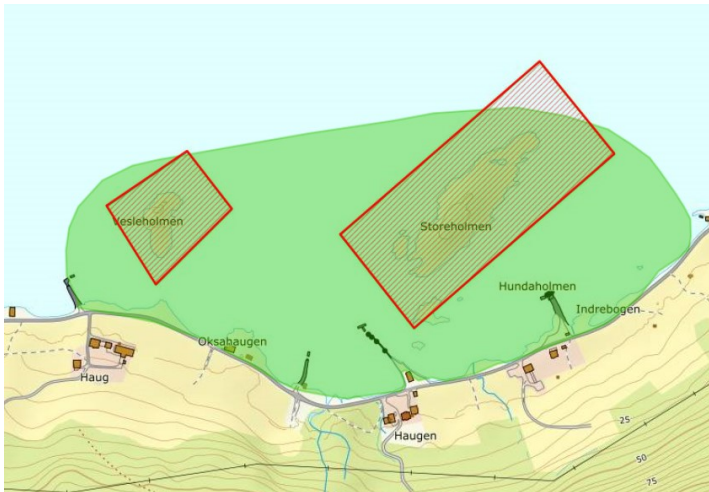
Feltet på 85/18 låg inne i arealdelen frå 2008, medan felta på gbnr. 85/8, 21 og 22 vart lagt inn i arealdelen i 2013. Sistnemnde eigedomar vart ikkje tilråda administrativt fordi samla konsekvens av arealbruksendringa vart vurdert som stor negativ, grunna overvekt av negative verknadar for både natur og samfunn. Arealbruken vart vurdert å gje spesielt negativ påverknad på landskapsbilete i strandsona og naturmangfaldet der. Dei same problemstillingane er aktuelle no når framlegg til reguleringsplan vert handsama. Sjølv om planforslaget er i tråd med arealføremål i kommuneplanen er det planprosessen med nærare vurderingar som avgjer i kva grad områda kan utnyttast.



Figur 1 Planområdet i arealdel til kommuneplan 2013

Naturverdiar

Fimreiteholmane er verna som [naturreservat](#) ved kgl.res. av 28. mai 1993. Dette er ein av svært få hekkeplassar for sjøfugl i indre fjordstrøk i fylket. Føremålet med vernet er å gje sjøfuglane gode og trygge livsvilkår, og å ta vare på ein viktig hekkelokalitet for sjøfugl med naturleg tilhøyrande vegetasjon og dyreliv. Grunna planområdet sin nærleik til naturreservatet vert Naturmangfaldlova § 49 relevant for saka. Her står det m.a. følgjande: «*Kan virksamhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår.*»



Figur 2 Fimreiteholmane naturreservat (raude grenser) viktig naturtype (grøn skravur).

øyclegging eller nedbygging, eller som på annan måte vesentleg i høve verdiane som er sikra.

Områda rundt Fimreiteholmane naturreservat, både på land og i sjøen, er registrert som eit viktig naturtypeområde (strandeng og strandsump) i den kommunale naturtypekartlegginga (lokalitet BN00000531 i Miljødirektoratet sin Naturbase). Naturtypen er generelt viktig for biologisk produksjon og mangfald, og fungerer som beiteområde for fisk og fugl. Området må difor sjåast i samanheng med naturreservatet. I arealdel til kommuneplanen er det same området vist med omsynssone for bevaring av naturmiljø. Innanfor

omsynssona er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre

Det er registrert arter i området som er ført opp på raudlista som sårbare, nær trua, trua og sterkt trua.

I strandsoneanalyse Sogndal 1997 er eksisterande konflikhtar i strandsona skildra. Om Fimreiteholmane står det:

Eit problem er at dei beste badeplassane også er dei mest verdifulle områda for det biologiske mangfaldet. Dette er mest konflikthfyllt ved Fimreiteholmane når folk badar eller er på båttur går i land på holmane i hekkesesongen. Dette skadar fuglelivet. Konflikthane er truleg gjeldande også i dag.

Under kvalitetsvurdering av framtidig arealbruk står følgjande:

... det bør ikkje byggast nye hytter på Ylvisåker, Nornes eller Fimreite av omsyn til urørt strandlinje, ålmenn tilgang til strandområda og kulturlandskapet. ...Fimreite bør ikkje tilretteleggjast for auka ferdsel og friluftaktivitetar på grunn av naturreservatet rundt Fimreiteholmane, og at gruntområda er dei største viktigaste våtmarkene i kommunen.

Avstand mellom fritidsbustadane og naturreservatet er mellom 240 og 330 meter. Avstand mellom byggeområde og sjø-/gruntområde (omsyn naturtype) er om lag 80 meter. Framleggsstillar har fått ornitolog Alf Ottar Folkestad til å vurdere om innhaldet i planframlegget kjem i strid med natur- og verneverdiane, og konklusjonen er i følgje framleggsstillar at hytteområdet ikkje vil vere til skade for fuglane i naturreservatet. Det føreligg på noverande tidspunkt ikkje skriftleg dokumentasjon på vurderinga til ornitologen, og rådmannen kan vanskeleg konkludere med at kunnskap om kva verknadar tiltaket kan ha for naturmiljøet er god nok, jf. § 8 nmfl. Skriftleg vurdering frå fagkyndig av planframlegget sine konsekvensar for naturmangfaldet må ligge føre innan planen kan vedtakast.

I planomtalen er det skildra at det ikkje skal leggst til rette for opphald i strandsona, og at ein legg til grunn at bebuarane skal nytte friområde i Kvammen der det er volleyballbane, fotballbane, badestrand og kai. Kvammen ligg 850 meter unna, og rådmannen er skeptisk til i kor stor grad ein vil klare å kontrollere ferdselen i strandsona rett nedanfor hyttene. Særleg når det er snakk om 22 hytter som potensielt gjev aktivitet frå 22 familiar. Tilrettelegging for auka menneskeleg aktivitet i området vil kunne verke negativt inn på både naturreservatet og beiteområda i grunnene rundt. Etter nmfl. § 49 og § 9 føre-var-prinsippet bør tal hytter reduserast vesentleg for å minimere risiko for forstyrring av naturverdiane.

All tilrettelegging for aktivitet bør skje innanfor byggeområdet i arealdel til kommuneplan. Føresegn 6.2 som seier at det kan leggst til rette for leik og rekreasjon i felt LL2 og LL3 bør difor takast ut av planframlegget.

Barn- og unges interesser er vurdert til å ikkje bli påverka negativt då planområdet ikkje er nytta til leik eller andre aktivitetar i eksisterande situasjon. Utanom Fimreiteholmane med tilhøyrande gruntområde er det ikkje registrert naturverdiar ovanfor vegen i Naturbase og Artsdatabanken.

Fritidsbusetnaden sin utforming og landskapet

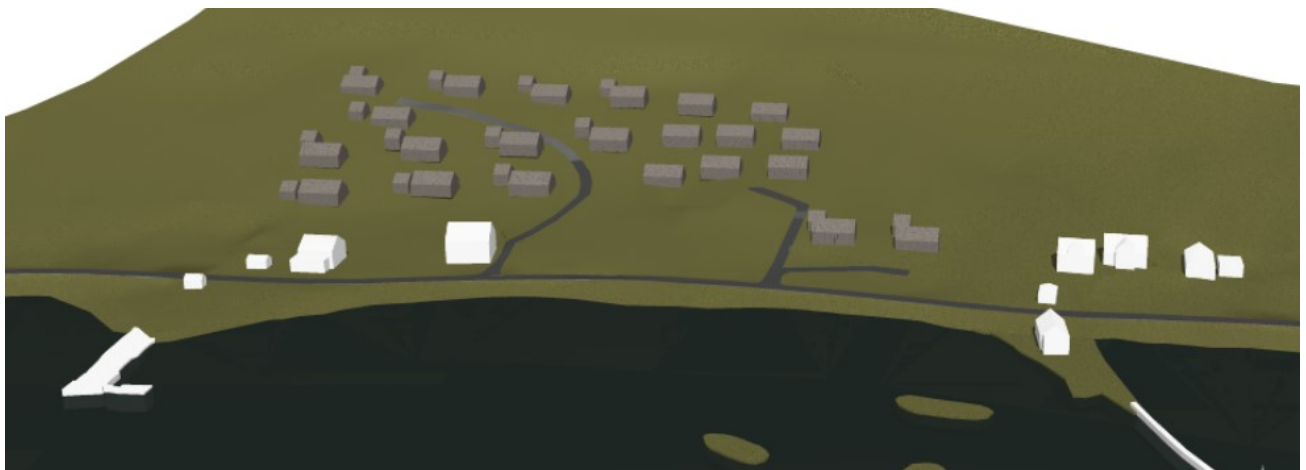
Gjennom planframlegget vert det lagt til rette for utbygging innanfor 100-metersbeltet i strandsona. Byggeområdet er sett av i arealdel til kommuneplan og arealbruken er med det avklart i høve pbl § 1-8. Det er likevel relevant å legge vekt på dei generelle omsyna som gjeld i strandsona; at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Fimreite er eit område med særlege kulturlandskap i strandsona, og omsynet til landskapet er difor tungtvegande ved vurdering av planframlegget.

Fritidsbustad (FR1, FR2 og FR3)

Felt FR1 er 1,6 daa og omfattar dei to tomtene gbnr. 85/21 og 22. I planframlegget vert det lagt til rette for oppføring av to fritidsbustader på 100 m² BYA og anneks på 30 m² BYA kvar. Størrelsen er lik maksimal grense for fritidsbustader i kommuneplanen. Med omsyn til landskapsverdiane i området vurderer rådmannen at plassering av hyttene i felt BF1 ligg godt som ein fortsetjing av eksisterande bygningsstruktur i området.

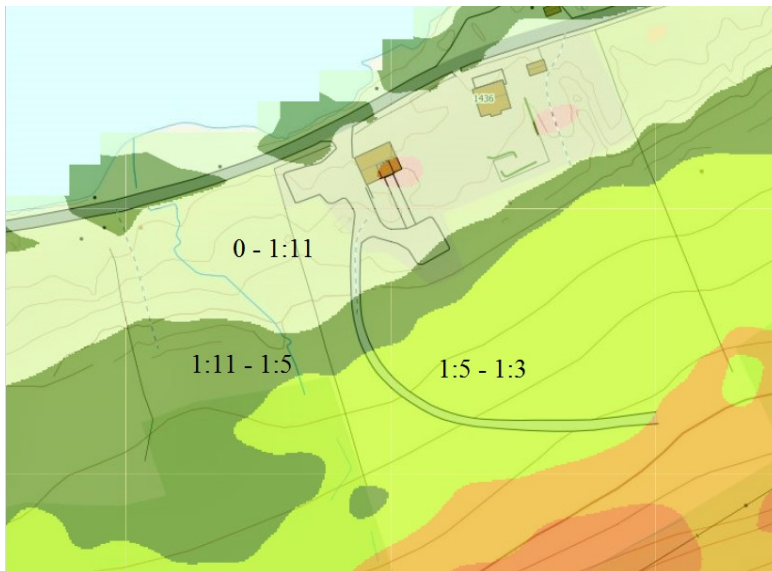
FR2 er 4,2 daa. Her er det foreslått 8 fritidsbustader på 80 m² BYA utan anneks. Tomtane har ein storleik på om lag 500 m².

FR3 er 12,1 daa. Her er tomtene større, ca. 1 daa. Her er det foreslått 12 fritidsbustader på 100 m² BYA kvar, med kvar sitt anneks på 30 m² BYA.



Figur 3 Illustrasjon frå 4B arkitektar.

Framlegg til hyttefelt er illustrert i planomtalen side 10 og 13, og vedlegg 11. Vi vurderer FR2 og FR3 samla med omsyn til landskapsverknad. Fritidsbustadane er organisert som eit bustadfelt med tett plassering i forhold til kvarandre. Kvar fritidsbustad er planlagt å ha parkeringsplass og uteområde på eiga tomt. Samla vil bygningsstrukturen og tilhøyrande bearbeiding av terreng rundt fritidsbustadane kunne gje eit massivt uttrykk i landskapet. Hyttefelt med den type tettleik vil bryte med kulturlandskapet på Fimreite. Talet hytter i felt BFF2 og BFF3 bør samla reduserast vesentleg og plasserast med større avstand til kvarandre der terrengtilhøva ligg best til rette for det. Det må også vurderast om parkeringsplassane skal samlast til eit felles område for å redusere grad av terrengtilpassing, murar og fyllingar rundt kvar hytte.



Figur 4 Brattheitskart med helningsgrad (fylkesatlas.no).

I følgje kartet har terrenget innanfor byggeområda BF2 og BF3 ein jamn stigning opp mot 1:3,7 (15 grader). Størstedel av byggeområdet har fall mellom 1:5 og 1:3. I følgje rettleiar frå Miljøverndepartementet for planlegging av fritidsbusetnad bør det i områder med slik hellingsgrad (1:4 – 1:6) takast spesielle omsyn til terrengtilpassing, t.d. med maksimal breidde på busetnad på 5,5 – 6 meter. Illustrasjonsplanen viser fritidsbusetnaden i felt BF2 med breidde på 6 meter, og i BF3 med breidde på 8 meter. Breiddene i dette terrenget kan føre til ei grunnmurhøgde på inntil 2 meter. I føresegna til planen er det vist at synleg del av grunnmur ikkje skal overstige 0,5 meter. Vi stiller spørsmål til om det er realistisk å få dette til på ein god måte utan omfattande terrengbearbeiding og oppfylling. På bakgrunn av dette vert det tilrådd det at storleik på fritidsbusetnaden i felt BF3 vert redusert til 80 m². Det må også gjevast føresegn om at maksimal breidde på fritidsbusetnaden i felt BF2 og BF3 skal vere 6 m.

I føresegn 4.1 er det gjevne føresegner om takform. Takvinkel skal vere 25-40 grader. I tillegg er det sagt at det kan vere flate tak for mindre delar av bygning. Føresegna bør gjerast meir presis for å oppnå eit felles formspråk og volum på hyttene. Med smalare bygningskroppar vert takvinkel mindre. Det er tilrådd at takvinkel vert justert ned til å vere mellom 25 og 33 grader, og at det ikkje vert tillate med flate tak.

I føresegn 4.1 er det gjevne felles føresegn om at fargebruken i alle felt skal vere avdempa naturfarger. Det samsvarar ikkje med intensjonen som er skildra i planomtalen kor felt BF1 er tiltenkt kvit og raud fargebruk. Det er elles omtala at hovudmateriale på fasade skal vere tre. Farge- og materialbruk må presiserast i føresegna.

Føresegn 4.1 bokstav e) bør takast ut. Det finst ikkje lenger heimel for å setje høgdeavgrensing i form av etasjetal.

Landbruksformål (LL)

Gbnr. 85/18 og 8 er i dag dyrka mark og skog. Bebyggd del av landbrukseigedomen (bustad og driftsbygning) og tilgrensande areal ned mot vegen er foreslått regulert til landbruk i planframlegget. Då vert kommuneplanen sine føresegner om LNF-føremål gjeldande. Sidan garden framleis er tilknytt utmarksområder er det vurdert som riktig å regulere arealet til landbruk sjølv om innmarka vert omdisponert.

Areala på nedsida av vegen er også foreslått regulert til landbruksformål (LL). Vi stiller spørsmål ved dette då landbruksføremål truleg er mindre aktuelt her. Omsyn til naturverdiane i strandsona bør vektleggast meir enn landbruk og rådmannen tilrår at området vert regulert til føremål «naturområde».

Risiko og sårbarheit

Området ligg innanfor aktsemdsområde for snø- og steinskred. Skredfarevurdering utarbeida av Asplan Viak dagsett 22.03.18 tilrår at det vert etablert ein inntil 4 meter høg skredvoll i bakkant av, og langs, heile byggeområdet. Plassering og omfang av skredvollen er skissert på situasjonsplanen, vedlegg 5. I reguleringsføresegna er det sikra at skredvollen skal vere etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak i området. Rådmannen tilrår at det vert stilt krav i føresegna om at vollen skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.

Det er om lag 25 minuttar utrykningstid frå Sogndal til Fimreite, på godt føre. Det er såleis risiko for at om brann oppstår, vil bygningar vil vere brent heilt eller delvis ned før brannvesenet kjem fram. Vidare følger det også risiko for at brannen vil kunne spreie seg vidare til andre bygg. På bakgrunn av dette er det i føresegn 4.1 bokstav m) stilt krav om at fritidsbustadene skal ha brannskilje. Vi legg til grunn at branntryggleiken med det er tilfredsstillande, men vil også be om Sogn brann og redning sitt synspunkt på dette gjennom høyringa.

Planframstilling

Det er ikkje samsvar mellom feltnamn på plankart og føresegn. ROS-analysen må påførast dato og korrekt namn. Føresegn må påførast dato. Førebels har administrasjonen gjeve dato lik innlevering planframlegget, 24.5.18. Planmaterialet må rettast før planframlegget vert sendt på høyring og offentleg ettersyn.

Konklusjon

Utfordringane i planarbeidet er knyta til landskapsverknad og belastning på naturmiljøet. For å redusere landskapsverknaden vert det tilrådd å gjere presiseringar som gjeld mengde, volum og estetikk. Omsynet til naturverdiane bør forvaltast etter føre-var-prinsippet. Dette talar for at talet fritidsbustader i planframlegget vert vesentleg redusert.

Rådmannen tilrår at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar:

- Samla tal hytter i felt BF2 og BF3 vert redusert til 8 stk.
- Føresegn 6.2 om tilrettelegging for aktivitet i felt LL2 og LL3 vert teke ut.
- Parkering skal samlast til ein felles parkeringsplass.
- Føresegn 4.1 bokstav e) om etasjetal og loft vert teke ut.
- Felt LL4 vert endra frå landbruk til naturområde.
- Maksimal storleik for fritidsbustad i felt BF3 skal vere 80 m2.
- Maksimal breidde på fritidsbustad i felt BF2 og BF3 skal vere 6 m.
- Takvinkel skal vere mellom 25 og 33 grader.
- Det er ikkje tillata med flate tak.
- Farge- og materialbruk må presiserast i føresegnene.
- Skredsikringsvoll skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.
-

Før planen kan vedtakast skal det ligge føre skriftleg vurdering av innhaldet i planframlegget sin konsekvens for naturmangfaldet i strandsona. Vurdering skal vere utført av fagkyndig.

Sogndal 31.05.2018

Jostein Aanestad
rådmann