

Saksframlegg

Sakshandsamar: Marte Bergum Hansen
Arkivsaksnr.: 18/642-14

Arkiv:

Detaljreguleringsplan for Kjørnes-Askane gbnr. 1/208

2. handsaming

* Tilråding:

Kommunestyret vedtek detaljreguleringsplan for Kjørnes-Askane, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12. For planen vert langd fram for endeleg handsaming i kommunestyret vert følgjande endra:

Føresegn 3.2 d) vert endra slik før:

Ved parallell innkøyring skal frittstående garasje og uthus plasserast parallelt med veg ~~inntil~~ minimum 2 meter frå anna vegareal og nabogrense, dersom sikttilhøva i avkøyrsløp blir ivareteke. Ved vinkelrett innkøyring skal avstanden vere minimum 6 meter.

Vedlegg:

1. Planomtale, dagsett
2. Plankart, dagsett
3. Føresegner, dagsett
4. ROS-analyse
5. Merknadar, samla

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Nordplan AS har på vegne av tiltakshavar Ragnar Børshheim utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for Kjørnes- Askane, planID 1420-2018002. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for bustadføremaal med tilhøyrande funksjonar for GBnr 1/208, som ligg 3 km sør for Sogndal sentrum, i nærleiken av Kjørnes camping. Planområdet har ein storleik på ca 810m².

Oppstartsmøte vart halde den 15.02.2018 og det vart varsla oppstart av planarbeid i starten av mars med merknadsfrist 06.04.2018.

Komplett planforslag vart motteke i august og 1.gongs handsaming av forvaltningsutvalet vart gjort i møte den 06.09.2018. Etter møtet vart det sendt ut melding om offentleg ettersyn og høyring av planen i 6 veker, med merknadsfrist 04.11.2018.

I høyringsperioden er det motteke 4 merknader. Desse er oppsummerte og vurderte under.

Vurdering:

Fylkesmannen i Sogn og fjordane: Konstanterer at planforslaget er i samsvar med overordna plan. Fylkesmannen har, utan å ha sett i detalj på planframlegget, ikkje avgjerande merknader. Har ikkje vurdert saka ut frå omsyn til samfunnstryggleik og beredskap.

Administrasjonen si vurdering: Merknaden er teken til vitande. ROS-analysen har etter vår vurdering i tilstrekkeleg grad avdekket risiko- og sårbarheitsfaktorar i området, og følgd desse opp i plankart og føresegner.

NVE: Sender den generelle attendemeldinga ved offentlig ettersyn og minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gjeve råd eller uttale til saka.

Administrasjonen si vurdering: Merknaden er teken til vitande. ROS-analysen har etter vår vurdering i tilstrekkeleg grad avdekket risiko- og sårbarhetsfaktorar i området, og følgd desse opp i plankart og føresegner.

Gunnar Lotsberg: Planomtalen er svært misvisande då vegen også har fleire funksjonar enn tilkomstveg til Kjørnes camping. Dette er ein kommunal veg som går mellom Hagalandet og Vikane og er einaste køyrbare tilkomst til eigedomane på denne strekninga. Vegen fungerer også som tilkomstveg til den kommunale badeplassen Vikane fram til den nye tilkomstvegen gjennom Kjørnes 3 vert gjennomført. I planomtalen er det faktafeil om vegen. Vegen er 3m brei. Reguleringsbreidda for den kommunale vegen bør aukast til minimum 10 meter med tanke på framtidig utviding i bratt terreng. Avkøyrsløse til tomter må byggjast etter kommunen sine standardkrav til sikt og geometrisk utforming. Av omsyn til trafikktryggleik er det ikkje akseptabelt med nye avkøyrsløser som medfører rygging ut av eller inn på den kommunale vegen. Desse detaljane manglar i plankartet. Korrekt plassering og utforming er eit minimumskrav når plantittelen inneheld ordet «detaljregulering».

Administrasjonen si vurdering: Vi syner til planomtalen, der det er teke med at vegen er omlag 3 m brei. Elles er det ikkje registrert ulykker på vegen, det er 8 møteplassar, og det er vurdert til å vere god trafikkflyt sjølv på dei mest trafikerte dagane. Administrasjonen vurderer at planen ikkje utløyser krav om opprusting av den kommunale vegen. Føresegner for avkøyrsløse til tomter er vurdert til å vere i tråd med kommunal praksis, jamfør endringa i tilrådinga.

Advokat Jan Arild Rømmen, på vegne av Tor Loftesnes og Kjellfrid J. Bondevik Loftesnes: Syner til frådelling av eigedom og reglar knytt til denne. Bl.a. står det i frådellinga; «*det kan kun oppførast bygningar av hyttestørleik på tomter og seljar vil trekke bygningen så langt aust han finn mogleg*». Presiserer elles «hyttestørleik» og andre tilhøve nemnd i avtale, samt historikk frå nemde sal, til i dag. Syner til at planen føreset at 1/208 disponerer ei tomt på 810 kvm, meiner dette er feil og bør dokumenterast, då det har konsekvens for utrekning av utnyttingsgrad. Det vert synt til at mønehøgda må tilpassast det anstendige og normale for området. Tilsvarande for vindauge mot 1/20. Konsekvens av ei godkjenning av planen vil få, er ein prosess for rettsapparatet mellom Lomheim og Børsheim, og meiner kommunen bør unngå dette. Med grunnlag i ovannemde bør kommunen fatta vedtak om å ikkje vedta å behandla saka i kommunestyret, eventuelt gjere endringar som nemnd i merknad.

Administrasjonen si vurdering: Slik planframlegget ligg føre, er det teke omsyn til nabo ved at bygningsmasse er trekt bort frå eigedomsgrænse mellom tiltakshavar og Loftesnes, sikra med byggjegrænse i plankartet. Det er lagt til rette for at bygningsmassa vert tilpassa terrenget på ein god måte, og kommunen ser det som positivt at ein prøver å gjere tiltak så skånsamt på terrenget som mogleg. Planområdet er 810 kvm, medan eigedomen er matrikkelførd på 421 m², dette for at det er teke med tilkomst, noko areal inn på gbnr. 1/1, samt areal nede ved fjorden.

Reguleringsplanen følgjer opp kommuneplanen sin arealdel der eigedomen er sett av til bustadføre mål. Ut i frå dette vurderer vi at tiltakshavar etter kommuneplanen kan pårekne å utnytte tomter med ein bustad etter dagens standard. Vi kan ikkje sjå at det i føresegnene til planen er opna for busetnad som førar til utilbørleg negativ konsekvens for naboeigedommen. Mykje av dei nemde problemstillingane er privatrettslege og vert ikkje vurderte i planen, då dette ikkje ligg til kommunen å avgjere. Administrasjonen ser ikkje at det er grunnlag for å ikkje vedta planen slik den ligg føre. Vi gjer likevel merksam på at vedtak av planen gjev rettsleg grunnlag for eventuell oreigning av private

rettar, irekna negative servitutter på eigedomen. Dersom dette vert aktuelt må i tilfelle kommunestyret gjere eige vedtak om oreigning.

Samla vurdering:

Rådmann tilrår at planen vert vedteken slik den no ligg føre. Det er i tilstrekkeleg grad teke omsyn til trafikktilhøve, naboar, terreng og problemstillingar knytt til nærleiken til fjorden, samstundes som planen følgjer opp kommuneplanen sin arealdel.

Sogndal, 01.02.2019

Jostein Aanestad
rådmann