

Saksframlegg

Sakshandsamar: Marte Bergum Hansen
Arkivsaksnr.: 17/430-19

Arkiv: PLAN -

Detaljreguleringsplan for Kjørnes Camping & Fjordhytter

2. handsaming

* Tilråding:

Kommunestyret vedtek detaljreguleringsplan for Kjørnes camping og fjordhytter, slik den no ligg føre, jamfør plan- og bygningslova §12-12.

Vedlegg:

1. Planomtale, dagsett 31.07.2018
2. Føresegner, revidert 17.12.2018
3. Plankart, revidert, 17.12.2018
4. ROS-analyse, dagsett 31.07.2018
5. Merknadar samla

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Norconsult AS har på vegne av Kjørnes Camping og Fjordhytter utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Kjørnes camping og fjordhytter, plan-ID 1420-2017001.

Føremålet med planen er å utvida anlegget til campingplassen. Planen erstattar delar av gjeldande plan for Kjørnes camping og fjordhytter frå 2001. Planområdet er lokalisert på Kjørnes, om lag 3 km søraust for Sogndal sentrum, og har storleik på ca. 25 daa.

Det vart varsla om oppstart av planarbeid den 15.03.2017 og varsel om utviding av område den 11.04.2018.

Komplett planframlegg vart levert i juli 2018. 1. gongs handsaming vart gjort i forvaltningsutvalet den 06.09.2018. Planen vart lagt til høyring og offentleg ettersyn fram til 04.11.2018. Innan merknadsfristen er det komme 5 merknader. Desse er summert opp og vurdert under.

Planen vart sendt til 2.gongs handsaming til siste møtet før jul, men vart ikkje handsama i møtet. Dette i samsvar med tiltakshavar sitt ynskje. I etterkant har administrasjonen og tiltakshavar hatt møte med gjennomgang av merknadar og kva endringar som skulle innarbeidast i planen, og tiltakshavar har levert revidert planframlegg i tråd med dette.

Vurdering:

NVE: syner til karttenester, retningslinjer, rettleiar og sjekklister, og minner om at kommunen har sjølv ansvaret for at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, uavhengig av om NVE har gjeve uttale til saka eller ikkje.

Administrasjonen si vurdering: ROS-analysen har i tilstrekkeleg grad vurdert sårbarheits- og risikoreducerande tiltak, og konkluderer slik: «Med omsyn til tiltaka som er føresett gjennomført i framlegget til reguleringsplan, står planområdet fram som lite til moderat sårbart.»

Sårbarheit ved ekstremnedbør og handtering av overflatevatn er føresettt ivareteke gjennom detaljprosjektering og utforming av området, samt trygging av naudflaumvegar. Sårbarheit ved stormflo er ivareteke ved å plassere bygg minimum på nivå for stormflo. For uteområda og brygga må det planleggast tiltak mot bølgeoppskylning og drenering som tek i vare krava til tryggleik. Tilkomst ved brann er sikra gjennom etablering av driftsrutinar som tryggjer tilgjenge til heile området i samsvar med retningslinjene i distriktet til Sogn Brann og redningsteneste (SBRIKS).

Statens vegvesen: Rår til at det vert stilt krav til opprusting eller avbøtande tiltak for den kommunale vegen. Dette med omsyn til at dagens veg er av låg kvalitet, blant anna breidde og stoppsikt, og at ein får auka trafikk til området som følgje av tiltak i reguleringsplanen.

Administrasjonen sin vurdering: Den nye planen legg ikkje opp til meir bruk enn det er lagt opp til i den opphavlege planen frå 2001. Det er ikkje registrert ulykker på vegen, det er 8 møteplassar, og det er vurdert til å vere tilfredsstillande trafikkflyt sjølv på dei mest trafikkerte dagane. Planmyndigheita vurderer at planen ikkje utløyser krav om opprusting av den kommunale vegen, då ein ikkje legg opp til auka bruk ut over eksisterande plan frå 2001.

Gunnar Lotsberg: Legg merke til den stadige auka av tal bubilar til området. Sogndal kommune bør vurdere å auke breidde på den kommunale vegen. To køyrefelt bør vera målet på sikt. Førrebels avbøtande tiltak kan vera å auke lengde på møteplassane, samt byggje fleire slik at det vert god sikt mellom møteplassane. Ynskjer at desse tiltaka vert prioritert:

1. Skilt 527.1 (blindveg) bør plasserast rett etter siste avkøyrsløp til Kjørnes camping.
2. 2 nye møteplassar mellom riksvegen og Kjørnes camping, og utviding av eksisterande (bør vera plass til 2 bubilar).
3. Bør vurdere å byggje enno fleire nye møteplassar.

Administrasjonen sin vurdering: Merknaden er teken til vitande. Sjå vurderinga over.

Hanna Krage: Har i område BC1 ein vegrett som ikkje er nemnd i planomtale eller i plankartet, syner her til tinglyst skøyte. Vidare meiner ho at det er viktig at desse rettane vert innarbeidd i plandokumentata. Ber om at nemnde veggrunn og garasje grunn vert teken inn i planomtalen og i plankartet i tråd med nemnde skøyte.

Administrasjonen sin vurdering: Nemnde tiltak er heilt eller delvis utanfor planen sin avgrensing, og omhandlar privatrettslege tilhøve som det ikkje er mogleg å sikre i ein reguleringsplan. Føremåla i planen er ikkje til hinder for å etablere nemnde tiltak.

Fylkesmannen i Sogn og fjordane: Rår til å plassere hyttene ved sjøen (B3) noko lenger trekt attende frå sjøen og samtidig setje av eit grøntbelte mellom sjøen og hyttene. Tal hytter, og tillaten storleik og høgde på hyttene bør presiserast i føresegnene. Dersom det ikkje vert lagt grøntbelte langs sjøen, rår fylkesmannen sterkt til å leggje inn byggjegrænse som sikrar at hyttene vert trekt noko tilbake frå strandkanten. Det bør også setjast byggjegrænse for eit eventuelt sjøhus og bryggje på odden.

Det er i planen ikkje teke omsyn til effekten av bølger. I detaljreguleringsplan for Askane, like ved Kjørnes camping er det lagt på eit bølgepåslag på 0,60 meter. Faresona for havnivåstigning/stormflod for tryggleiksklasse er såleis lagt til kote 2,7. Fylkesmannen tilrår at kommunen syter for at det vert lagt på eit tilstrekkeleg bølgepåslag. Ny kotehøgde lyt følgjast opp i plankartet og føresegnene til planen. Fylkesmannen rår til å presisere i føresegn 2.1.3 at matjord som vert fjerna, primært skal nyttast til jordbruksføremål.

Administrasjonen sin vurdering: Merknaden er delvis teken til følgje. Faresone for havnivåstigning/stormflo, ligg ca. i kote 3, og er allereie teke omsyn til. Det er etter møte med tiltakshavar teke inn byggjegrænse i kartet og det er lagt inn føresegn for desse endringane. Maks

utnytting kjem fram av plankart med BYA. Dette gjev avgrensingar i bygningsmasse, sjølv om det ikkje er gjeve i form av tal hytter. Dette gjev noko handlingsrom for tiltakshavar og er vurdert å vere tilstrekkeleg i høve intensjonen med planen.

Samla vurdering:

Kjørnes Camping er ei viktig reiselivsverksemd i kommunen, med høgt besøkstal. Over fleire år har Kjørnes gard, i takt med auka etterspurnaden, blitt transformert frå jordbruksdrift til campingplass. Kjørnes Camping er i dag kjent som ein etterspurt reiselivsaktør som driv godt og bidreg til at Sogndal og Sogn er ein attraktiv overnattingsstad og reisemål. Rådmann vurderer at denne reguleringsplanen legg til rette for å vidareutvikle produktet Kjørnes camping og fjordhytter, og tilrår at planen vert vedteken slik den no ligg føre.

Sogndal 30.01.2019

Jostein Aanestad
-rådmann-