

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 52 BNR. 1 - DYBEVOLL HYTTEFELT - STRYN KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Planen er utarbeidet av Leite og Howden AS etter oppdrag fra Vestlandshus Stryn - A. Sølvberg AS v/ Endre Håberg.

1. EKSISTERENDE SITUASJON/BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET.

Vestlandshus Stryn AS har tidligere utarbeidet bebyggelsesplan for ett lite område som ligger rett sør for omsøkte felt. Med utgangspunkt i etterspørsel velger nå utbyggeren utvide eks. hyttefelt med 29 stk nye hytter. Området som blir regulert er totalt på 116 daa.

Hyttefeltet er lokalisert nord for Svingesetvatnet og øst for Djupvoll gård.

2. EIENDOMSSTATUS.

Området eies av Solveig Dybevoll, men det er gjort avtale om kjøp mellom nåværende grunneier og A. Sølvberg AS, med forbehold om godkjent reguleringsplan.

3. PLANSTATUS FOR GJELDENDE PLANER I OG INNTIL PLANOMRÅDET.

Området er i nylig vedtatt kommunedelplan for Bøasetra/Ullsheim utlagt til fritidsbebyggelse.

4. SAMORDNING/MEDVIRKNING.

Arbeidet startet med en befaring i området 19.08.2005, etterfulgt av ett påfølgende møte med fokus på fremdrift og arbeidsmetode. Videre ble her foretatt en del avklaringer med Stryn kommune, da helst ved at Endre Håberg hadde den synlige dialogen med planetaten. Leite og Howden AS har gjennom hele prosessen hatt god dialog med Stryn kommune. Ut fra ovennevnte utarbeidet vi en illustrasjonsplan datert 20.09.2005. Denne ble presentert kommunen og det ble her fokusert på å få med dette arealet inn i den pågående rullering av kommunedelplanen for området.

I og med at kartgrunnlaget vi fikk oversendt kommunen hadde ekvidistanse på 5m, valgte vi å få en landmåler ut for å kontrollere foreslåtte vegføringer ut fra vår første illustrasjonsplan. Her ble vegtraseer og forslag til hytteplassering "gått opp", og ut fra denne oppmålingen valgte vi å gjøre noen endringer. Illustrasjonsplanen ble da revidert den 20.01.2006.

Videre anbefalte kommunen oss å vente med å varsle oppstart til kommunedelplanen var godkjent. Den 22.05.2006 fikk vi bekreftelse fra Kyrkjeide på planavdelinga at vi kunne varsle oppstart av planarbeidet og at vi kunne skrive at planarbeidet er i tråd med nylig godkjent kommunedelplan.

Planoppstart ble annonsert i Fjordingen 29.05.2006 og frist for merknader ble satt til 03.07.2006. I tillegg ble offentlige instanser, naboer og gjenboere varslet i egen sending ihht. vedlagte liste. Denne listen ble oversendt oss fra kommunens administrasjon.

Her er kommet inn 9 stk merknader/innspill/svar i oppstartsfasen:

Markane Idrettslag: Bemerket at stipla linje(plangrensa) i nord er feil i forhold til stikking og synfaring.

Kommentar: Vi vil ikke si at plangrensa var "feil" i forhold til skiløypetraseen. Vi kunne jo regulert lenger nord enn hva vår plangrense viser, og regulerte området til skiløype. Utbygger har aldri hatt intensjoner om å bygge fritidsboliger i den eks. skiløypetraseen. Vi har, ut fra oppmåling, likevel valgt å legge plangrensa i nedre kant av skiløypetraseen.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane: Miljøvernavdelinga har fokus på at lokalisert og omfanget av hytter blir vurdert i forhold til allmenne friluftsinntresser, landskap og naturmiljø. Videre oppfordrer de til å samle hyttene i grupper og at vi setter av større areal til turkorridorer og friluftsområde. Det oppfordres også til at her settes klare begrensinger til plassering, størrelse og utforming av hyttene, og at eks. vegetasjon i området ivaretaes etter beste evne. Terrenginngrepa bør heller ikke være for dominerende. Videre må planen vise hvordan vannforsyning, avløp og renovasjon skal løses.

Her nevnes også at det må foretas en skredvurdering.

Kommentar: Reguleringsplanen legger i stor grad vekt på allmenne friluftsinntresser, landskap og miljø. Utbygger har foretatt en oppmåling av terrenget, noe som også medfører reduserte terrenginngrep, da vi tidlig i fasen luket bort evt. avvik mellom kartmaterieil og faktisk terrengsituasjon i området.

Det planlegges å løse avløps- og renovasjonsproblematikken ved hjelp av infiltrasjonsanlegg som plasseres rett sør for eks. hyttefelt for Dybevoll. Ledningsnettet legges med selvfial til sandfangskum eller slamavskiller før pumpekum. Det blir oppretter felles vannforsyning via boret brønn for de 29 nye hyttene og de 5 eks. hyttene allerede godkjente tilstøtende reguleringsplan.

NGI har uttalt i brev av 10.08.2006 at området generelt er lite utsatt for skred.

Sogn og Fjordane Fylkeskommune: Viser til at de ikke har kjennskap til automatisk freda kulturminne i området. Gjør utbygger oppmerksom på plikta til å Kulturavdelinga dersom en skulle finne noe under arbeid.

Kommentar: Ivaretaes.

Karl Merti: Sier at utbyggingen vil berøre deres vanntilførsel og at det blir lagt planer for ivaretaking av vanntilførselen.

Kommentar: Ivaretaes.

Johanne Sæten: Gjør oss oppmerksom på at de har vanntilførsel via brønn og at denne ligger inne i vårt planområde.

Kommentar: Registreres. Utbygger tar tak i dette ovenfor grunneier.

Arne Nydal: Sier at eks. hytter i området bør ha tilgang til utmarka og fjellområda uten å gå store omveger.

Kommentar: Ivaretaes.

Sigbjørn og Inge Fenn: Mener at utbygginga fører til stor økning i trafikken opp til området og at vegen derfor må utbedres og få fast dekke fra Ullsheimkrysset til parkeringsplassen på Dybvoll for utbygging.

De setter krav til et lyspunkt ved krysset ved Fænn/Dybevoll/Svingeset, med begrunnelse i økt trafikk og at det er en samlingsplass for skolebarn.

Ber om at hyttene ikke kan fremleies, og de ønsker ikke endringer i gjerdeplikta. Gjerder på hver hyttetomt må helles ikke være til hinder for alminnelig ferdsel i området - ber derfor om a det blir satt ei grense for inngjerding på 75m2.

Kommentar: Utbygger er i dialog med kommunen ang. lyspunktet og utbedring av vegen fra Ullsheimkrysset og til Dybevoll. De andre momentene er ivaretatt gjennom reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

Odd-Østen Hurlen: Svarer også på vegne av Nelly Hurlen, Thor Østen og Roger Olaf Hurlen. Viser til en vegrett frem til sine tomter.

Kommentar: Ivaretaes.

Aslaug Aaland: Har vannforsyning fra vassdraget sørvest for området. Krysset ved Ullsheim og til Dybevoll er for dårlig, og vegen bør opprustes og asfalteres.

Kommentar: Utbygger er i dialog med kommunen ang. lyspunktet og utbedring av vegen fra Ullsheimkrysset og til Dybevoll.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget legger til rette for 29 stk nye hyttetomter. Når området som reguleres totalt er på 116 daa, belyser dette at vi har valgt å ta fokus bort fra en masseutbygging, men heller fokusere på å opparbeide fine og naturlige hyttetomter. Vegtraseer og andre dominante terrenginngrepstaktorer er nøye vurdert i utviklingen av feltet. Her har ved 2 anledninger blitt foretatt oppmålinger etter behov. Den ene anledning for å avdekke vår plassering av vegsystemet, den andre for å være sikker på å ivareta de eks. stier/skiløyper og dermed allerede eks. kvaliteter i området. I tillegg til å ta vare på eks. naturgitte elementer er her også vist gjennomgående korridorer med friluftsareal.

Vegene i feltet er regulert til privat veg og parkeringsplassen nord i området er regulert til privat parkeringsplass. Parkeringsplassen skal fungere som en felles gjesteparkering for området. Den nordre plangrenselinja er lagt i nedre kant av eks. skiløype, med en buffer på 2,5 m sørover. Skiløypetraseen er innmålt.

6. Tillegg, reguleringsendring 04.10.23:

Bakgrunn for søknaden

Utgangspunktet for forslaget om mindre reguleringsendring er i hovedsak et ønske om å endre to regulerte tomter og slå disse sammen til en tomt som bebygges med en fritidsbolig. I tillegg ønsker man å legge til rette for etablering av garasje under bakkenivå. Østlige deler av planområdet er utsatt for skredfare, noe som legger begrensninger på utnyttelsen av eksisterende tomt mot øst.

Gjennomgang av formål og beskrivelse av løsninger

- **Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF**

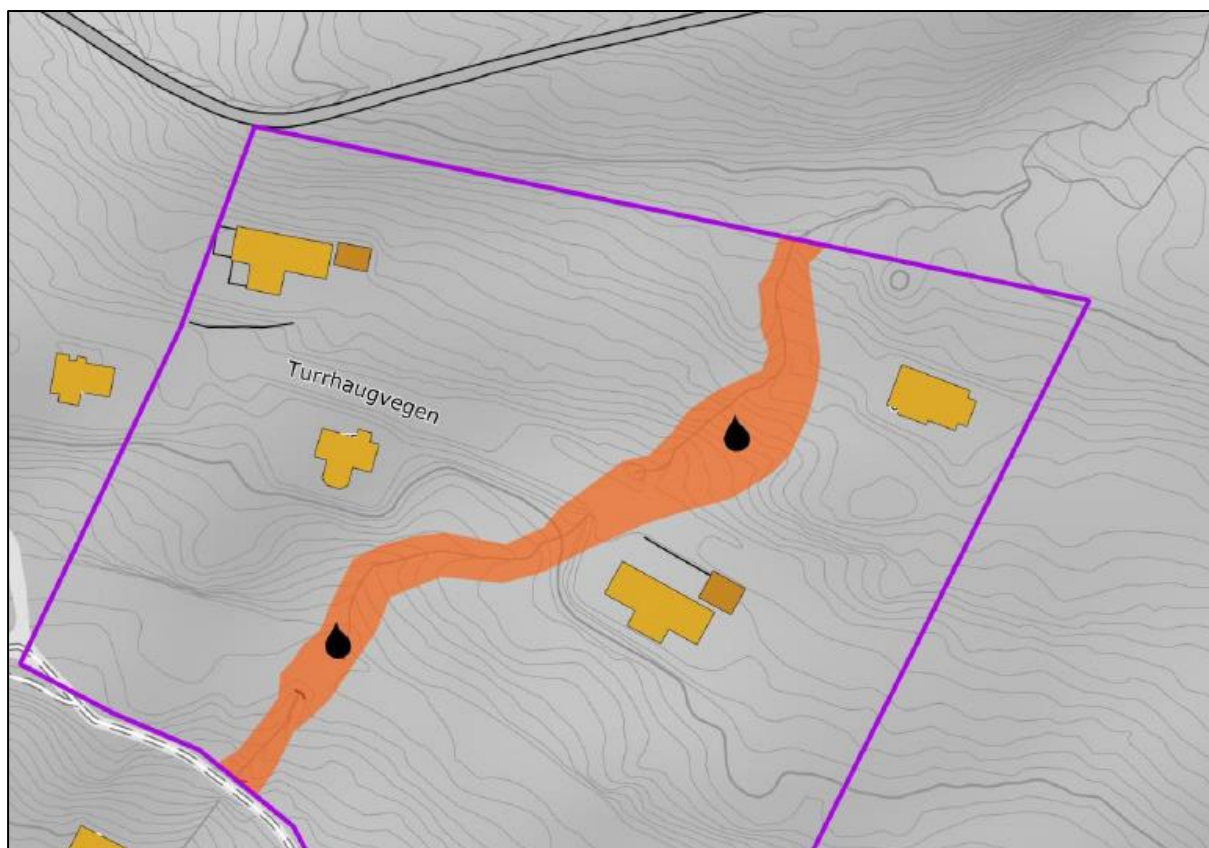
Formålet endres ikke, dette videreføres som *fritidsbebyggelse, frittliggende*. Endringen som utføres er en oppheving av eiendomsgrenser slik de per nå er fradelt. Det foreslås å endre til kun en tomt. Tomtas størrelse er 2276 kvadratmeter og dermed ikke større enn den største av de to tomtene som opprinnelig var regulert i feltet. I tillegg legger man til rette for etablering av nedgravd parkeringsgarasje. Tillatt utnyttelsesgrad forandres ikke og settes til maksimalt 12% bebygd areal. Byggegrense mot adkomstveg videreføres slik den ligger i dag (4 meter fra formålsgrense) og byggegrense mot friareal settes til 2 meter.

- **Naturområde - grønnstruktur, GN**

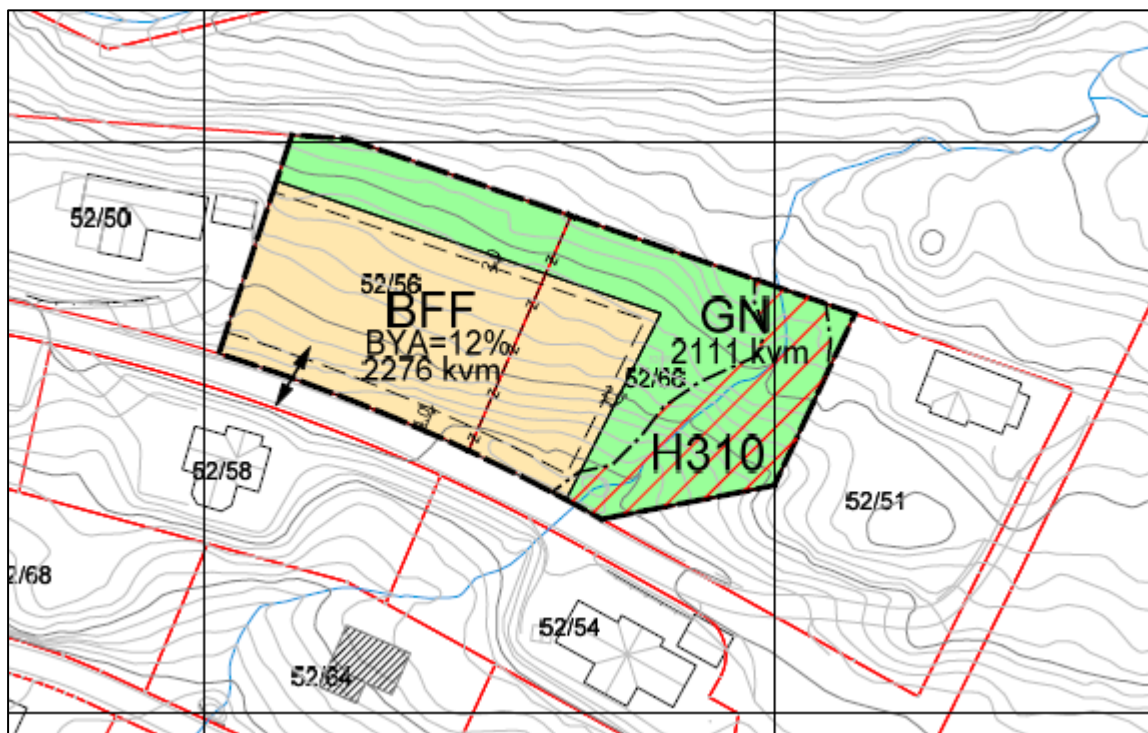
Formålet er nytt og opprettes som en konsekvens av endringen i tomtestrukturen innenfor planområdet. Etter at det legges til rette for kun en tomt innenfor BFF vil øvrig areal reguleres til friområde. Dette kan altså ikke benyttes til utbygging.

- **Faresone 310, ras- og skredsone**

Faresonen H310 er lagt til i plankartet. Det er i 2021 (Sunnfjord Geo Center) utført en skredfarevurdering for deler av eksisterende planområde. Vurderingen konkluderer med at det er fare for sørpeskred langs dreneringsvegen/bekken i østlig del av planområdet. Sannsynligheten vurderes til å være mellom 1/100 til 1/1000 pr år og nye fritidsboliger må plasseres utenfor faresona. Denne faresona ligger nå i sin helhet på områder som ikke er byggbare (innenfor GN og utenfor byggegrense i BFF).



Figur 1 Faresonen og kartlagt område. Planområdet vist omtrentlig ved rød sirkel.

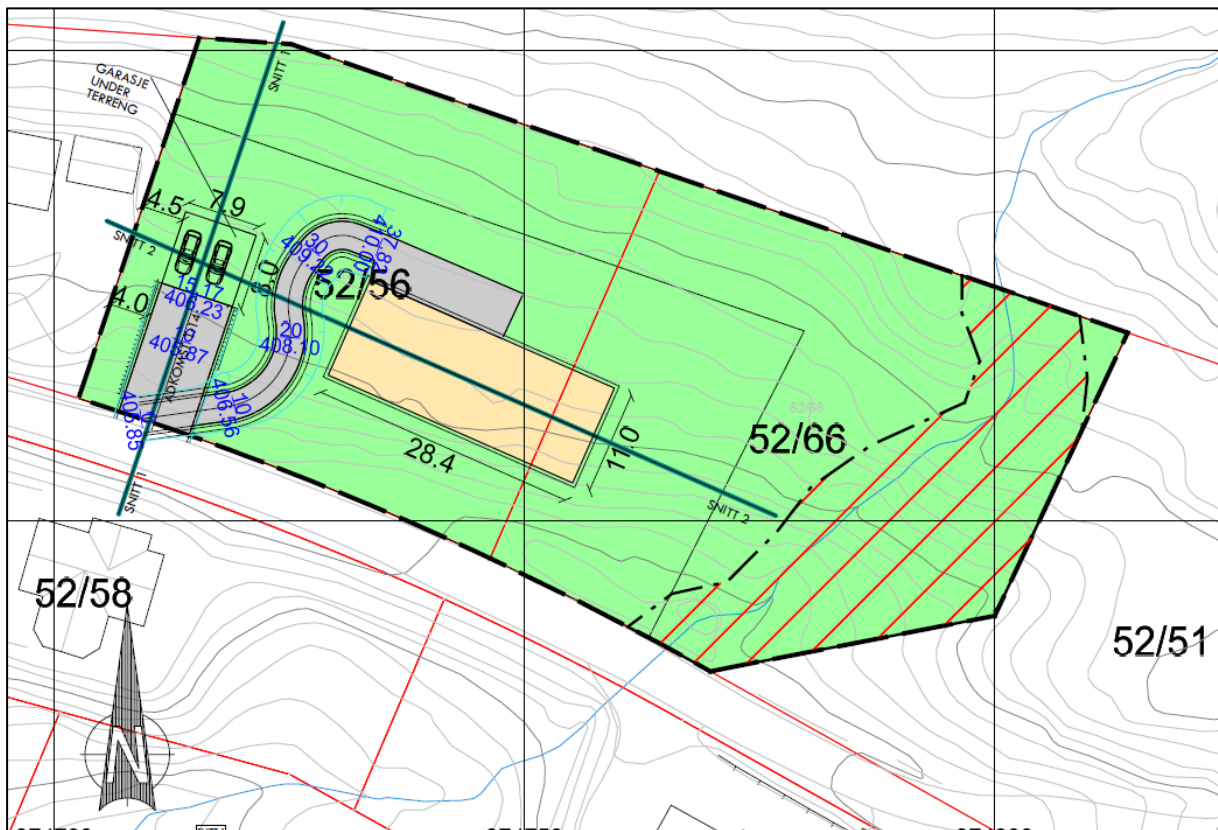


Figur 2 Utsnitt av forslag til nytt plankart

Virkninger og konsekvenser

Den foreslåtte planendringen vil medføre at området endres fra to til en tomte for fritidsbolig. Resterende areal er foreslått til grøntområder. Det gir færre enheter i området. Den gjenværende tomte blir ikke større enn det den største av de to gjeldende tomtene er (2276 kvm). Det legges til en bestemmelse om at nedgravd garasje i terreng tillates etablert. I tillegg har man lagt inn en nå kjent skredfaresone. Denne la beslag på store deler av østlig tomt.

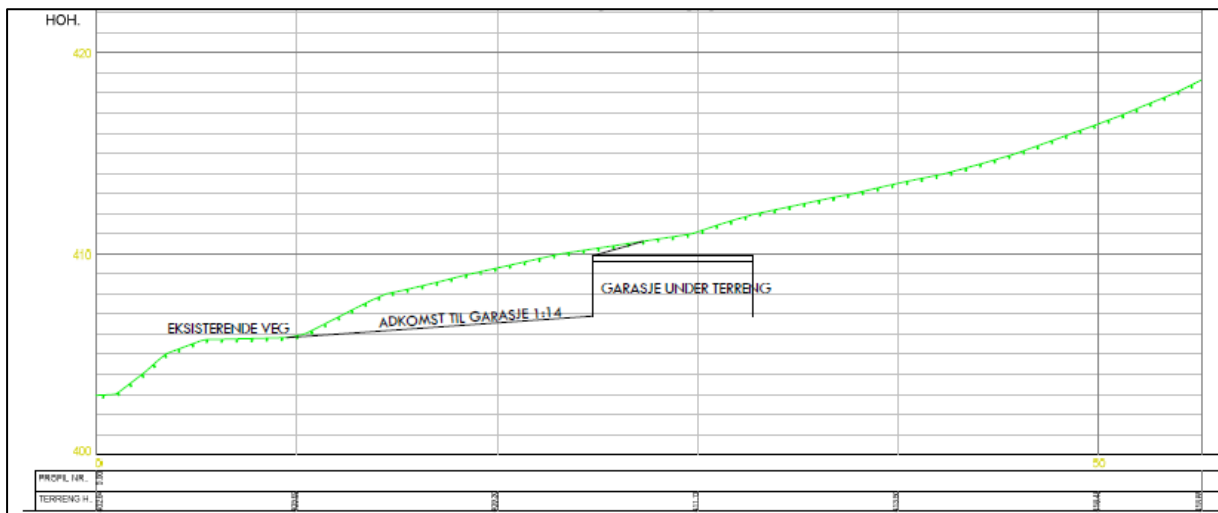
På tomte ser man for seg å etablere en fritidsbolig. Man ønsker å etablere parkeringsgarasje under terreng med innkjøring fra vegen. Opp til hyttas inngangsnivå vil man lage en adkomstveg. Terrenget på stedet er noe bratt, og adkomstvegen opp til inngangsnivå vil kunne få en stedvis stigning på rundt 1:6. Derfor ser man det som formålstjenlig å etablere parkeringen ved vegen. En slik adkomst vil kunne etableres med stigning 1:14, se snitt 1. Etter utgraving og etablering av garasjen skal terrenget rundt og over reetableres med stedlige masser og eventuelt murer av naturstein ved garasjeåpningen. Se illustrasjonsplan, perspektiv, snitt og lengdeprofil av adkomst til fritidsboligen under (ingen av disse er juridisk bindende).



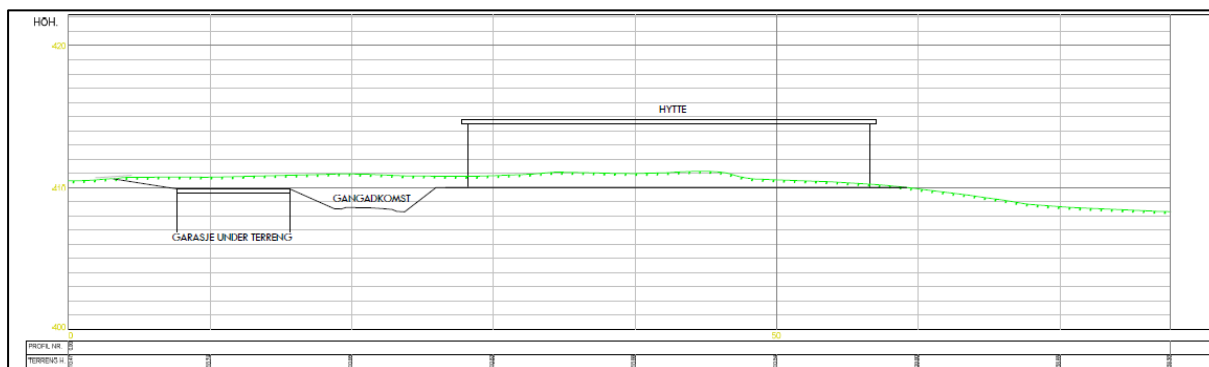
Figur 3 Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende) med hytte, gangadkomst og nedgravd garasje



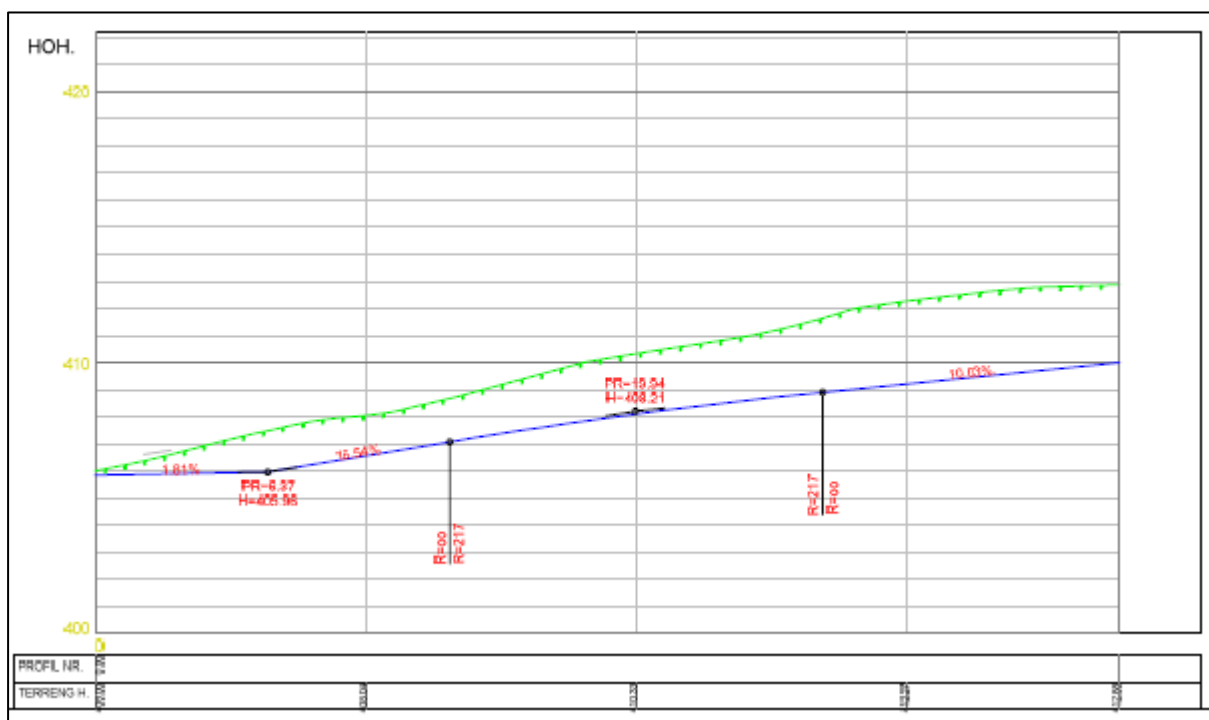
Figur 4 Illustrasjon av fritidsbolig



Figur 5 Snitt 1 - nedgravd garasje



Figur 6 Snitt 2 - nedgravd garasje, mulig nivå på gangsadkomst og plassering av ny hytte



Figur 7 Mulig stigning på adkomst til bakside av fritidsboligen

ROS

I forbindelse med søknaden om reguleringsendring har vi vurdert forholdet til risiko og sårbarhet for planområdet. Dette ved å studere databaser som «Miljøstatus» og «NVE Atlas» og NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Disse gir informasjon om området sett i forhold til naturfarer, verdifull natur og kulturminner. Skredfaren er gjort rede for i egen rapport (Sunnfjord Geo Center, 2021) og vedlagt. Faresone er lagt inn i plankartet og gitt egne bestemmelser. Området er ikke utsatt for flomsone eller andre farer forbundet med risiko og sårbarhet.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		SKRED		
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Figur 8 ROS-matrise

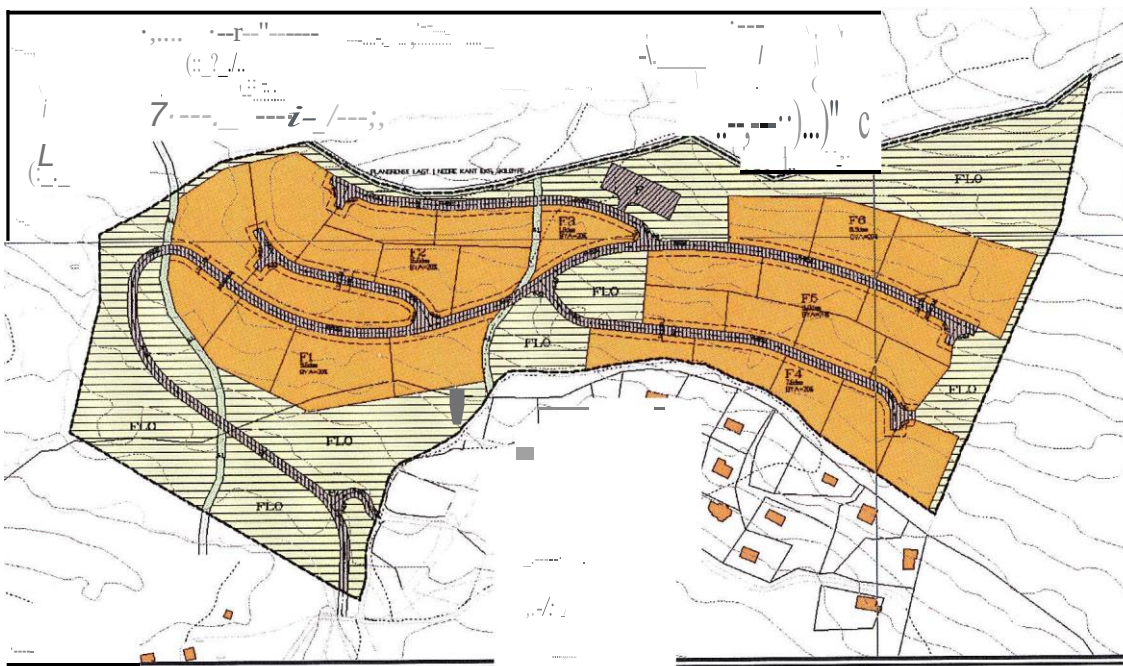
Overnevnte utsjekk vurderes som tilstrekkelig. Området som det søkes planendring for er lite og en del av et større felt som allerede er delvis utbygd. Skredfaren (som fremkommer av aktsomhetskart) er vurdert av

Sunnfjord Geo Center. Det reguleres ikke byggbart areal innenfor denne skredsonen som også er lagt inn i plankartet.

Arealfordeling:

Fritidsbebyggelse:	55,5 daa
Privat veg:	9,7 daa
Privat parkering	1,0 daa
Friluftsområder:	47,0 daa
Turveger/Skiløype:	3,1 daa

Totalt regulert areal **11613 daa**



Vedlegg i tillegg til plankart og reguleringsføresegner

Vedlegg A: Varsel ang. oppstart til naboer, gjenboere og offentlige instanser datert 25.05.2006.

Vedlegg B: Oppstartsannonse med innrykk i Fjordingen 29.05.2006.

Vedlegg C: Oversikt over varslede naboer, gjenboere og offentlige instanser.

Vedlegg D: Kopi av innkomne merknader innspill i oppstartsfasen.

Vedlegg E: Kart som viser forslag til plassering av hyttene.

Ålesund, 13.09.2006, rev 04.10.2023

Leite og Howden AS/proESS AS

Sindre Øen/Bjørn B. Leinebø