

Detaljreguleringsplan for Steia Panorama del av gnr. 161/89, Sunnfjord kommune

Tiltakshavar: Døskeland AS
Planrådgjevar: Nordplan AS
Prosjekt nr.: 19270 (Nordplan)

Plan-ID: 464720200020 (Sunnfjord kommune)
Plantype: Detaljreguleringsplan
Rapport: Planprogram
Dato: 02.12.2020



Planprogram

Planprogram for detaljreguleringsplan for Steia Panorama del av gbnr. 161/89

Innhold:	side
1 Innleiing	4
1.1 Bakgrunn for saka	4
1.2 Planprogram og prosjektet	4
Planprogram	4
Prosjektmål	4
1.3 Lokalisering av planområdet	4
2 Planprosess og medverknad	5
2.1 Lovgrunnlag og krav til prosess	5
Lovheimel	5
Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing	5
Krav til prosess	5
2.2 Organisering av planprosess	5
Samarbeid	5
Medverknad og informasjon	6
Konsekvensutgreiinger	6
Andre utførte registreringar	6
3 Overordna planar og føringar	6
Gjeldande kommuneplan	6
Tilgrensa reguleringsplanar	7
4 Eksisterande situasjon	7
Bruk av området	7
Tekniske anlegg	8
Tilkomst/trafikk	8
5 Framtidig bruk	8
Aktuelle reguleringsføremål	8
Infrastruktur	8
6 Metode og omfang	8
6.1 ROS-analyse	8
6.2 Utgreiingsbehov – summert	10
7 Konklusjon	11

 <p>Projekt nr.: 19270</p>	Dato: 02.12.20			
Status / Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:
0	Utkast	02.12.20	PL	AT
0	Til 1. handsaming			
1	Revisjon – i samsvar med innspel i 1. høyringfasen			
2	Revisjon – etter innspel fra VK, supplerande info og illustrasjoner			
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Postboks. 685 6804 Førde Tlf.: 57 88 55 00 http://www.nordplan.no/		Kundeinformasjon: Døskeland AS v/Ove Rune Døskeland Postboks 645 4804 Førde Tlf. 952 03 949		
Prosjektleiar: Arvid Tveit				
Utarbeidd av: Patrick Langeland	Sign: <i>Patrick Langeland</i>			
Kontrollert av: Arvid Tveit	Sign: <i>Arvid Tveit</i>			

1 Innleiing

Framlegg til planprogrammet er utarbeidd av Nordplan AS på vegne tiltakshavar Døskeland AS. Ansvarleg styresmakt for handsaming og godkjenning av planprogrammet er Sunnfjord kommune. Eventuelle synspunkt, merknader og innspel til planarbeidet skal sendast til:

<u>E-post</u> pl@nordplan.no	<u>eller</u>	<u>Post</u> Nordplan AS v/Patrick Langeland Postboks 685, 6804 Førde
---------------------------------	--------------	--

Eventuelle spørsmål kan rettast til Patrick Langeland på mobil nummer: 91 70 69 43.

1.1 Bakgrunn for saka

Føremålet med reguleringsplan er å legge til rette for eit nytt bustadområde på Sande i Sunnfjord kommune, i forlenging av eksisterande bustadfelt på Øvre Steia. Oppstart av planen har vert oppe til politisk handsaming i formannskapet i nye Sunnfjord kommune, der det blei godkjent å starte opp arbeidet med det aktuelle planområdet.

1.2 Planprogram og prosjektet

Planområdet er i kommuneplanen for tidlegare Gauldalen kommune avsett som LNRF-område, og i bakgrunn av at bustadareal ikkje samsvarar med gjeldande overordna plan er det krav om planprogram og KU-vurdering. Eventuell utbygging må vidare avklarast gjennom ein detaljreguleringsplan.

Planprogram

Føremålet med planprogrammet er:

- avgrense planoppgåva
- klargjere konsekvensar og problemstillingar
- avklare utgreiingsbehov i forhold til miljø og samfunn
- fastsetje rammer og føringar for planarbeidet
- gje høve til tidleg medverknad
- sikre ei politisk forankring

Prosjektmål

Målet med prosjektet er å leggje til rette for vidareutvikling av bustadområde med tilhøyrande formål på Øvre Steia, på ein slik måte at ein fremjar grunneigarane og kommunen sine intensjonar. I dette ligg at ein vil tilby attraktive bamiljø og samstundes ta vare på dei kvalitetane og funksjonane som er mest nytta i området i dag.

1.3 Lokalisering av planområdet

Planområdet er på om lag 42 daa og er lokalisert på Sande i Sunnfjord kommune i nær tilknyting til Sande sentrum og E39. Området ligg elles i tilknytning til det nyleg opparbeida bustadområde Øvre Steia. Avstand til Sande- og Førde sentrum er høvesvis 1 og 15 kilometer i luftlinje, og kring 2 og 23 kilometer langs køyreveg. Det er omtrent 25 min køyretid med bil til Førde sentrum.

2 Planprosess og medverknad

2.1 Lovgrunnlag og krav til prosess

Lovheimel

Utarbeiding av reguleringsplan skjer med heimel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova) *kapittel 12, § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid*, der forslagsstiller skal varsle om oppstart i minst ei avis som er alminneleg lest på staden og gjennom elektroniske plattformar. I tillegg skal registrerte grunneigarar, festarar samt andre rettighets havarer, offentlege myndigheiter og naboar kring planområde på ein hensiktsmessig måte informerast om at planarbeidet skal starte.

Avis: Firda

Elektronisk plattform: www.sunnfjord.kommune.no og www.nordplan.no

Varselbrev: Liste over registrerte grunneigarar, naboar, offentlege myndigheiter m.m. som blir tilsendt varselbrev ligg vedlagt.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Med planavgrensing som skissert, vil planen medføre regulering av eit areal på om lag 42 daa som i Gaular kommune sin arealdel er avsett som LNRF-område.

Jamfør *Forskrift om Konsekvensutreiingar § 6 - Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding, vedlegg I, punkt 25 - Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan* blir dermed krav om konsekvensutgreiing og planprogram utløyst for tiltak i det aktuelle planområdet.

Planprogram: Planprogrammet følgjer varsel om oppstart

KU-vurdering: Konsekvensvurdering for aktuelle tema vert ein del av planomtalen

Krav til prosess

Ein har gjennom dialog med Sunnfjord kommune (Gaular og Førde kommunar før 2020) kome fram til at det kan utarbeidast ein detaljreguleringsplan for planområde med vilkår om utarbeiding av planprogram og ei konsekvensutgreiing.

2.2 Organisering av planprosess

Samarbeid

Detaljreguleringsplanen vil bli utarbeidd i samarbeid med tiltakshavar, planrådgjevar og planavdelinga i Sunnfjord kommune og handsama politisk i Sunnfjord kommune.

Det vart den 17.10.19 gjennomført eit oppstartsmøte med representantar frå planavdelinga i Gaular og Førde kommunar, der ein under møte blei einige om å sende spørsmålet om ev. oppstart av reguleringsplanen til politisk handsaming i formannskapet til nye Sunnfjord kommune i bakgrunn av at planområde ikkje samsvarer med Gaular kommune sin arealdel. Saka var vidare oppe til politisk handsaming den 20.11.19, der det blei vedtatt å godkjenne oppstart av reguleringsplan for området.

Etter vedtaket i formannskapet blei det den 25.03.20 gjennomført eit nytt oppstartsmøte som tok opp tråden frå det fyrste oppstartsmøte, der Sunnfjord kommune var representert ved Helge Alme og Berit Holme, Nordplan ved Arvid Tveit og Patrick Langeland samt tiltakshavar Ole Rune Døskeland. Detaljreguleringsplanen vil dermed bli utarbeida med utgangspunkt i det som kom fram under oppstartsmøte og i dialog med kommunen.

Samarbeidet med andre offentlege instansar vil i hovudsak skje i form av innspel i samband med høyringar og oppstartsvarsel. Planprogram og høyringsforslag av detaljreguleringa vil bli forankra gjennom handsaming i Sunnfjord kommune.

Medverknad og informasjon

Oppstart av planarbeid med planprogram vert kunngjort i lokalavisa Firda, og lagt ut på www.sunnfjord.kommune.no og www.nordplan.no under kunngjeringar. Varslingsbrev vert også sendt til naboar og vedrørte styresmakter. Liste over varsla partar ligg vedlagt varslingsbrevet.

Frist for å komme med innspel og merknader er sett til **01.02.2021**.

Konsekvensutgreiingar

Det ligg ikkje føre eksisterande konsekvensutgreiingar for planområdet. Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS-analyse) i samband med planarbeidet, og konsekvensutgreiing av aktuelle tema vert eit eige kapittel i- og ein del av planomtalen til detaljreguleringsplanen.

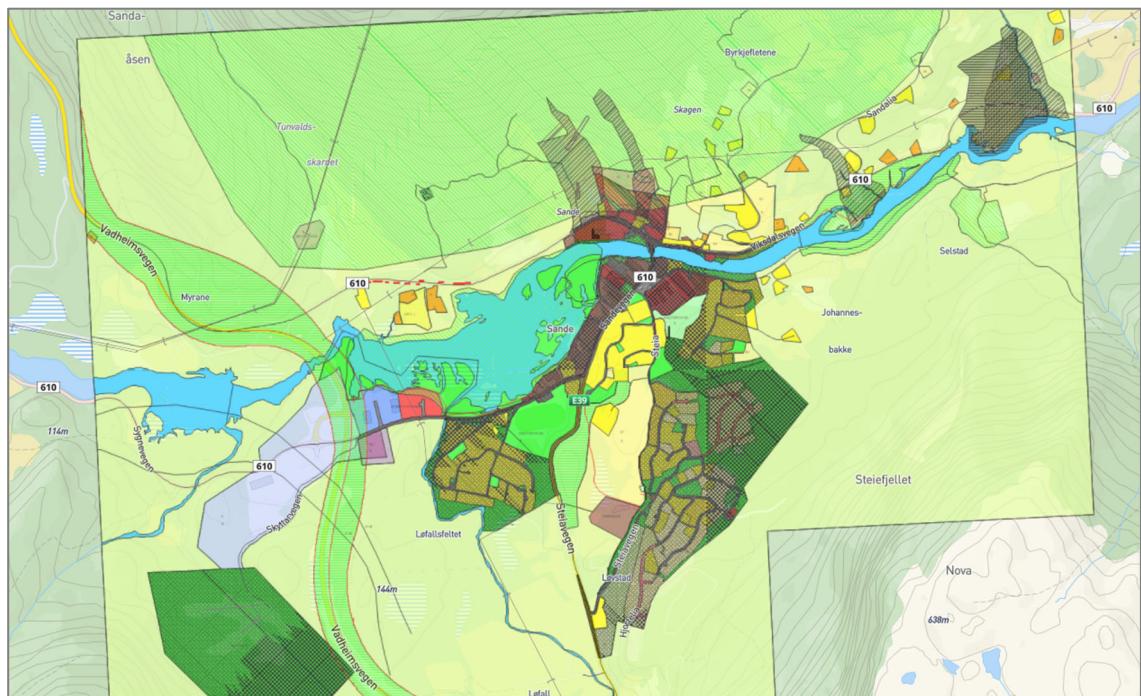
Andre utførte registreringar

Det er gjennomført skredfarevurdering for område , utført av Sunnfjord Geo Center AS (SGC) og datert 10.11.2020. Det er også utført overvassbereking og overvassanalyse for det nye bustadfeltet, utført av Fjordvarme AS og datert 20.11.2020.

3 Overordna planar og føringer

Gjeldande kommuneplan

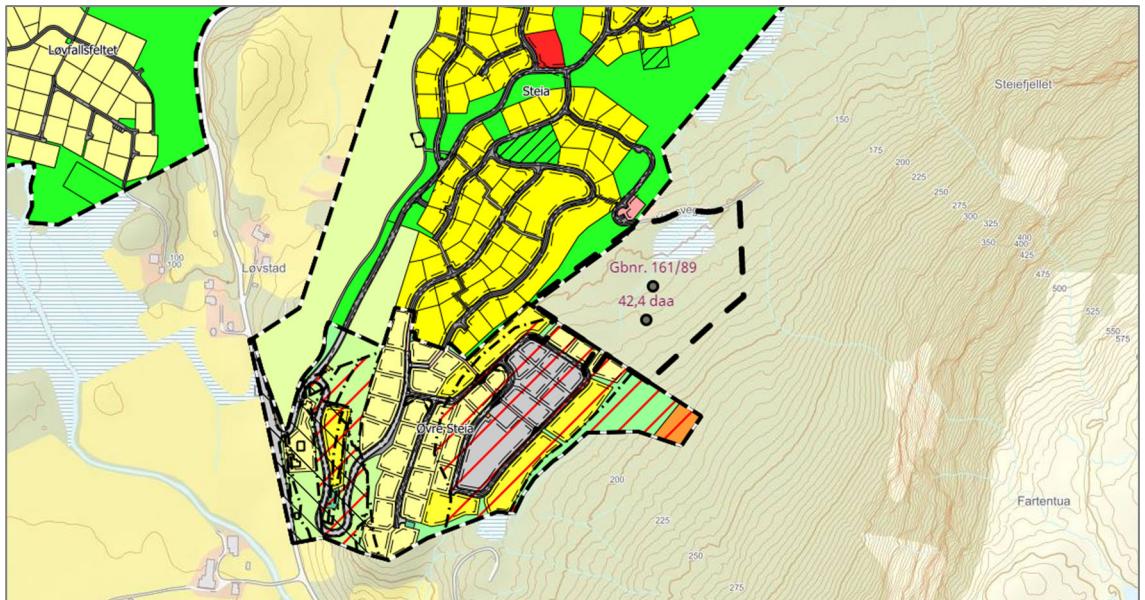
Kommunedelplan for Sande frå 2009, i Gauldalen kommune er i dag gjeldande for området, der det aktulle planområdet i hovudsak er avsett til LNRF-område. Reguleringsplanen legg dermed opp til eit fråvik frå planen til den tidlegare kommunen, med formål om å regulere område for bustadar og vidare utvikling av bustadar på Sande.



Plankart. Kommunedelplan for Sande. 2009.

Tilgrensa reguleringsplanar

Planområdet er ikke tidlegare regulert, men det ligg reguleringsplanar tett opp til det aktuelle planområdet. Dette gjeld i hovedsak detaljreguleringsplan for Steia og Øvre Steia, vedtatt i høvesvis 2007 og 2016. Begge utbyggingsområda har lagt opp til bustadar med tilhøyrande formål, og er i dag i stor grad utbygd.



Kart over tilgrensa reguleringsplanar/plankart kring det aktuelle planområdet. Fylkesatlas.

4 Eksisterande situasjon

Bruk av området

Området ligg i dag tett opp til eksisterande bustadområde på Steia, og består i hovedsak av skog og mark. Lausmassedekket er relativ tynt og er kategorisert som tynn morene, og ein kan sjå bart fjell enkelte stadar.



Bilete av planområde, sett ovanfor. Fjordvarme AS, november 2020.

Tekniske anlegg

Det er lagt opp infrastruktur som vegar, vatn, avlaup og straumforsyning til Øvre Steia, som er mogleg å kople seg på for det aktuelle planområdet. Det vert elles gjort ytlegare vurderingar på behov for ev. oppgradering av teknisk anlegg i samband med planarbeidet.

Tilkomst/trafikk

Tilkomst til området vil for køyretiltøye vere via etablert køyrevegar til Øvre Steia, med stikkvegar inn til planområdet. Det vil elles som del av planarbeidet sjåast på aktuelle tilkomstvegar for gåande og syklande, sett i samanheng med eksisterande infrastruktur kring planområdet.

5 Framtidig bruk

Aktuelle reguleringsføremål

Aktuelle føremål i tillegg til nødvendig infrastruktur som vegar m.m. er lista opp under. Lista er ikkje uttømmande, men gjev eit intrykk av kva arealformål ein ser føre seg å opne opp for.

- Bustader, frittliggjande og -konsentrert
- Køyreveg, anna veggrunn
- Grønstruktur, leikeareal, naturområde

Infrastruktur

Arbeid med reguleringsplanen skal mellom anna avklare avkøyringspunkt i trafikken og tilknytingspunkt for vatn og avlaup, straum m.m.

6 Metode og omfang

Planprogrammet er nytta til å drøfte kor vidt det vil vere grunn til å gjennomføre konsekvensutgreiing for dei enkelte tema, i tråd med føringar i *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, av 01.07.2017. Omfang av vidare planarbeid går fram av avsnitt 6.3 og kap. 7. I tillegg har ein lagt vekt på å identifisere konfliktpunkt og problemstillingar som må handsamast nærmere i planomtalen.

Tiltaket vil bli skildra i detalj i planomtalen og skal teiknast opp med plankart i samsvar med gjeldande kartforskrifter. Ønska regulerig inneber avvik i forhold til gjeldande kommuneplan. Ein oppfattar likevel føremålet med arbeidet til å vere i samsvar med kommunen sine intensjonar om å legge til rette for vidare utvikling av nye bustadar på Sande.

Aktuelle avbøtande grep og/eller trøng for oppfølgande undersøkingar vert gjort greie for i dei enkelte tema og i samanstillinga på slutten av dokumentet. På grunnlag av det som er kome fram i planarbeidet vil ein i lag med tiltakshavar kome med ei tilråding for korleis ei mogeleg utbygging kan skje. KU skal bygge på eksisterande fagleg kunnskap og om naudsynt innhenting av nye data, eventuelt oppdatering av eksisterande.

6.1 ROS-analyse

I samband med oppstarten av planarbeidet er sjekkliste for ROS gjennomgått, med sikte på å identifisere problemstillingar som vil krevje ekstra merksemd i planarbeidet, som ein enkel silingsrapport. Det skal som del av planarbeidet utarbeidast ein meir omfattande ROS-analyse for arealbruk i samsvar med plan- og bygningslova § 4-3. Metodikken for arbeidet er basert på Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) sin rettleiar *Samfunnssikker arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet*.

Problemstillingar som er identifisert i ROS-gjennomgangen/førebuande arbeid med planen:

- Steinsprang
- Flaumskred
- Overflatevatn/klimaendringar/nedbørutsett
- Brann, sløkkevatn og tilkomst for brannbil
- Forhaldet til naturmangfaldlova (skal alltid utgreiast)
- Ulykke ved inn- og utkøyring
- Ulykke med gåande og syklande

Stein- og flaumskredfare

Det er i samband med planarbeidet utført ei skredfarevurdering av området, utført av Sunnfjord Geo Center og datert 10.11.2020. Som det går fram av rapporten, er ein liten del av planområde innanfor faresone for nominell årleg sannsyn for skred 1/1000 og 1/5000, der steinsprang og flaumskred er dimensjonerande skredtypar. Ein må derfor i planarbeidet ta omsyn til den aktuelle skredfarevurderinga med tilhøyrande faresoner, og ta omsyn til dette ved plassering og etablering av byggverk jamfør byggeteknisk forskrift. ROS-analysen vil også ta føre seg anbefalte tiltak.

Overflatevatn/klimaendringar/nedbørutsett

Det er også utført ei vurdering av overvassbereking og -handtering av det nye bustadområde, bl.a for å gjere greie for om kapasiteten på eksisterande anlegg nedover mot Sande sentrum og Gaula er tilstrekkeleg, samt framtidig overvasshandtering. Det skal også som del av planforslaget utarbeidast ein VOA-rammeplan.

Brann, sløkkevatn og tilkomst for brannbil

I bakgrunn av etablering av eit nytt bustadområde må ein innhente ei brann fagleg uttale frå aktuelle myndighet, og vurdere kapasitet på sløkkevatn, tilkomst for brannbil m.m. ROS analysen vil ta føre seg anbefalte tiltak.

Naturmangfald

Området er ikkje kartlagt i forhold til naturtypar. Det er ikkje registrert interessante naturtypar eller førekomstar i dei kunnskapsbasane som ein har tilgang til. Det er lagt opp til å gjere ei enkel synfaring i området og vurdere forholdet til naturmangfaldlova, utan at ein gjennomfører særskilte undersøkingar av emnet.

Ein vil elles i tråd med føremålet til naturmangfaldlova igjennom arbeidet med planframlegget legge til grunn ein berekraftig bruk og vern av naturen. Planframlegget vil kunne gjere irreversibel skade på små deler av terrenget, men ein vurderer det ikkje som sannsynleg at det vil bli gjort irreversibel skade på naturmangfaldet, jamfør nml § 9. Ein legg til grunn at omfanget av utbygginga er relativt avgrensa. Naturområdet sin karakter gjer at endringa ikkje utgjer ei stor belasting, jamfør § 10 i nml. I tråd med § 12 i nml vil ein utarbeide føresegner som sikrar ei utbygging med bruk av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Det er ikkje grunn til å tru at ein kan få større sannsynleg gevinst for naturmangfaldet ved å lokalisere bustadområde andre stader kring tettstaden. § 11, om at tiltakshavar skal dekke kostnader ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet, vert ikkje rekna som relevant i denne saka.

Ulykke ved inn- og utkøyring, gåande og syklande

Planlagde føremål vert vurderte opp i mot trafikkavviklinga i området, med sikte på å identifisere eventuelle risikopunkt og eliminere desse i planleggingsfasen. Statens vegvesen handbok N100 for veg- og gateutforming vert lag til grunn for utforming av nye veg og kryss m.m. ROS analysen vil samtidig ta føre seg anbefalte tiltak.

6.2 Utgreiingsbehov – summert

Kva som vert utgreidd nærmare i planarbeidet går fram under dei ulike punkta. Ei samanstilling av moglege konsekvensar og utgreiingsbehov er skjematiske framstilt i tabellen under for å gje ei samla oversikt. Samla verknader av planen vert også eit emne som skal omtala i planutkastet.

Aktuelle tema er naturmangfald, friluftsliv, landskap, landbruk, overvasshandtering, forureining, transportbehov, energiforbruk og energiløysingar, beredskap og ulykkesrisiko og barn og unges oppvekstvilkår.

<u>Aktuelle tema</u>	<u>Aktuelle kjelder</u>	<u>Mogleg omfang/ innverkn.</u>	<u>Utgreiingsbehov</u>
Naturmangfald	-Miljøstatus -Synfaring	Liten	Planomtale/ROS. Verknadar på naturmangfaldet vert vurdert i planomtalen.
Friluftsliv	-Fylkesatlas -Synfaring -Lokalkunnskap	Liten	Planomtale. Kartlegge om det er viktige område eller trasear/stiar for friluftsliv i eller kring planområdet.
Landskap	-Fylkesatlas -Synfaring	Liten	Planomtale. Utgreie korleis ein tenker å tilpasse bustadområde til landskapet.
Landbruk	-Fylkesatlas -Gardskart, NIBIO	Liten	Planomtale. Omtale landbruksinteresser i og kring planområdet.
Overvasshandtering	-Klimaprofil Sogn og Fjordane -Overvass-beregning og -handtering, Fjordvarme -Sunnfjord kommune	Liten/ Moderat	Planomtale/ROS. Finne gode løysingar for handtering av overvatn for det nye bustadområde. Krav om VAO-rammeplan.
Klima og klimaløysing	-Miljøstatus -Fylkesatlas -Klimaprofil Sogn og Fjordane -Kunnskapsgrunnlag	Liten	KU. Myr kan innehalde store mengder lagra karbon. Det vert derfor utgreia kva konsekvensar nedbygging av myrområde innanfor planområde, basert på eit estimat at størrelse, djupne og ev. andre ytre faktorar.
Transportbehov, energiforbruk og energiløysingar	-Statens Vegvesen -Fylkesatlas	Liten	Planomtale/ROS. Utgreie kva trafikkmengd det nye bustadfeltet vil medføre, sett i samanheng med eksisterande tilkomstvegar.
Beredskap og ulykkesrisiko	-NVE -Sunnfjord kommune -Skredfare-vurdering, SGC	Liten/ Moderat	Planomtale/ROS. Utgreie potensielle naturfarar, tilrettelegging for nødetatar, trafikktryggleik m.m.
Barn og unges oppvekstvilkår	-Sunnfjord kommune	Liten	Planomtale. Sørge for tilstrekkeleg areal til leik sett i samanheng med trafikksikre tilkomstvegar for barn og unge i og kring planområdet.

7 Konklusjon

Det vert lagt opp til å gjennomføre ei konsekvensvurdering av temaet **klima og klimaløysing**, og kva planforslaget vil medføre av forureining av utslepp til luft når det gjeld klimagassutslepp. Dette basert på at det ligg ei myr innanfor planområdet og myr kan innehalde store mengder lagra karbon som ved nedbygging eller uttørking medfører utslepp av klimagassar. Vurderinga vert dermed også sett i samanheng med eksisterande- og framtidig overvasshandtering i- og kring planområdet.

Andre aktuelle tema vert handtert gjennom planomtale og ROS-analysen som følgjer detaljreguleringsplanen for Steia Panorama del av gbnr. 161/89.