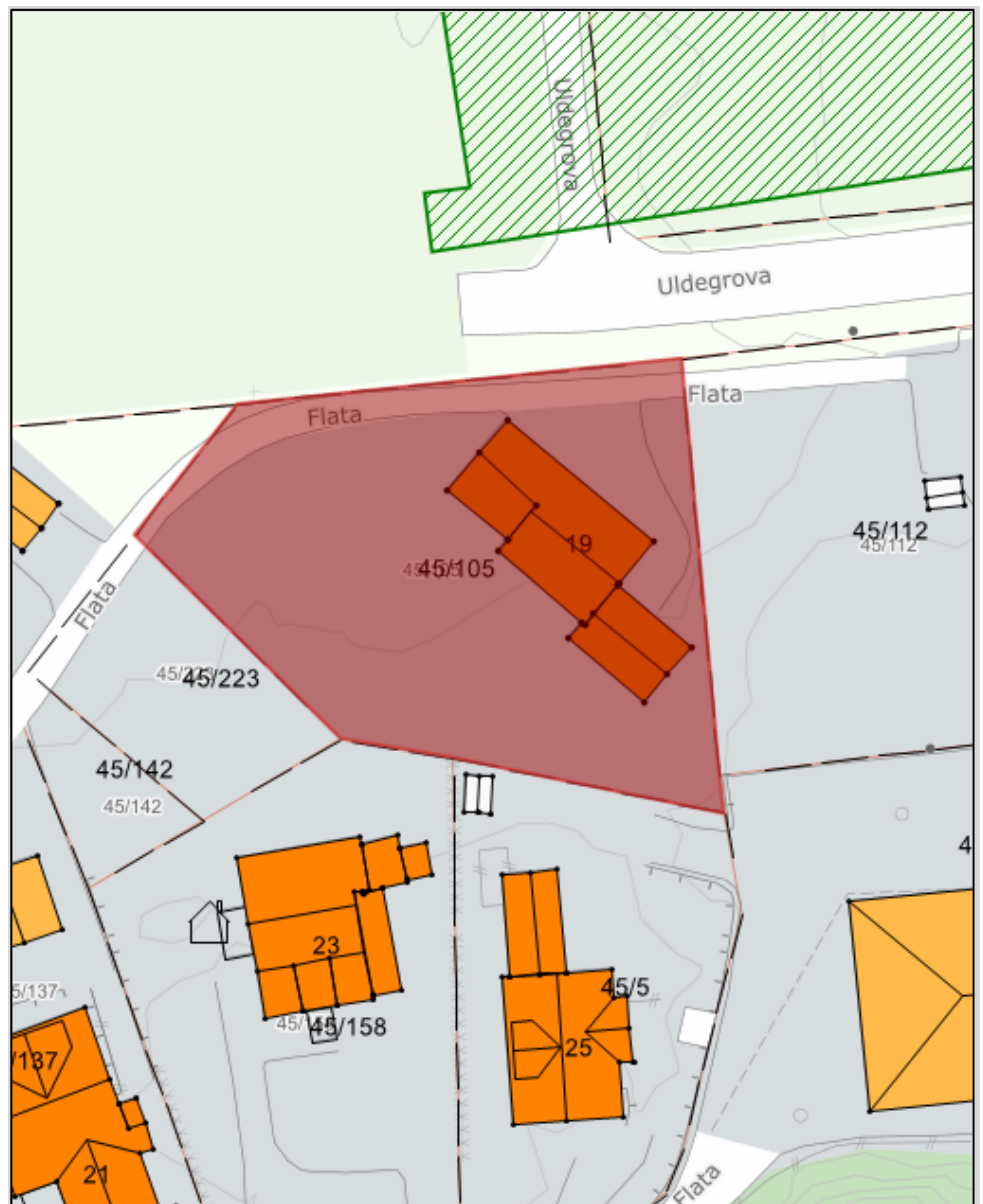


Reguleringsendring for del av Uldegrova – felt B10, Eid kommune

Oppdragsgivar: Opal entreprenør AS
Oppdrag: Reguleringsendring
Rapport type: Planinitiativ
Dato: 11.12.2018

Planinitiativ



1 Opplysningar til kommunen

 nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Prosjektnr: 18350	Oppstartsdato: 11.12.2018
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no	Kundeinformasjon: Opal Entreprenør AS Øyane 8 6770 Nordfjordeid Tlf: 977 75 643 www.opalentrepreneur.no	
Varslingsavis: Fjordabladet Kraftselskap: SFE		
Prosjektleder: Arild Rindal	Sign: 	
KS: Siri Gausemel	Sign: 	

1.1. Føremålet med planarbeidet

Formålet med reguleringa av gbnr. 45/105, Flata 19, er å auke utnyttingsgraden til eigedomen nok til å mogleggjere ei utbygging som følgjer opp gjeldande kommuneplan sine føringar om auka fortetting i sentrumsnære område. Området skal behalde same arealformål, bustad.

Det har vore søkt om dispensasjon for byggegrense og utnyttingsgrad for eigedomen. Dette har blitt godkjent og administrativt vedteke av kommunen, men i følgje fylkeskommunen er overskridingane i omsøkt utnyttingsgrad så vesentlege at terskelen for å kunne gje dispensasjon etter deira syn er overskriden. Fylkeskommunen har valt å ta klaga frå berørte partar til følgje og omgjort på Eid kommune sitt administrative vedtak i saka.

Fylkeskommunen seier naboar og berørte partar bør forvente at ei vesentleg overskriding i utnyttingsgrad må gjerast gjennom ein heilskapleg planprosess. Framlegget må derfor gjennom ein heilskapleg reguleringsprosess for å oppnå dei endringar i føresegnar ein treng for å realisere planlagt tiltak.

Det er gjeve signal om at heile områdeplanen for *Uldegrova* (23.06.95) er moden for revisjon.

I ny reguleringsplanretteleiar frå september 2018 står det skrive på s. 159 om endring av eldre reguleringsplanar:

«Dersom det bare gjelder å flytte/justere eksisterende elementer i den eldre planen, slik som formålsgrenser, byggegrenser eller endre juridisk tekst som feltnavn og grad av utnytting, blir det ikke innført nye elementer i planen og man kan bruke de opprinnelige arealbrukskoder med tilhørende tegneregler. Forutsetningen for å kunne unnlate omkodning av hele planen er følgelig at endringene ikke krever at man innfører nye objekttyper og egenskaper i planen.»

Endringa ein har tenkt å gjere går under endring av juridisk tekst (grad av utnytting).

Som følgje av denne endringa i juridisk tekst må ein også gjere små endringar i andre plandokument. Måten ein førebels tenkjer å gjere dette på er skildra under:

Plankart:

- Ein tek utgangspunkt i gjeldande områdeplan, Uldegrova, og endrar talet i feltteksten for grad av utnytting. For å ikkje innføre nye element i planen vidarefører ein %-TU som definisjon av grad av utnytting.

Føresegner:

- Ein vidarefører føresegner frå gjeldande reguleringsplan med ønska endringar i grad av utnytting for felt B10.

ROS:

- Ein må gjere ei ROS-analyse for området. I planinitiativet fylgjer det med ei foreløpig vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold. Gjennom denne finn ein ingen forhold utanom grunnforhold som bør utgreiast. Heile Eid sentrum ligg under marin grense og kommunen stiller krav om utgreiing av dette gjennom kommuneplan før utbygging av nye områder.

Foreslått arbeidsgang som nemnd ovanfor føreset at ein gjennomfører reguleringsarbeidet som ei reguleringsendring av ein del av gjeldande områderegulering, *Uldegrova (23.06.95)*. Reguleringsendringa inkluderer heile bustadfelt B10. Ein ser det som mest rasjonelt at alle eigedomar innanfor same feltet blir behandla likt gjennom endringar i føresegner for feltet.

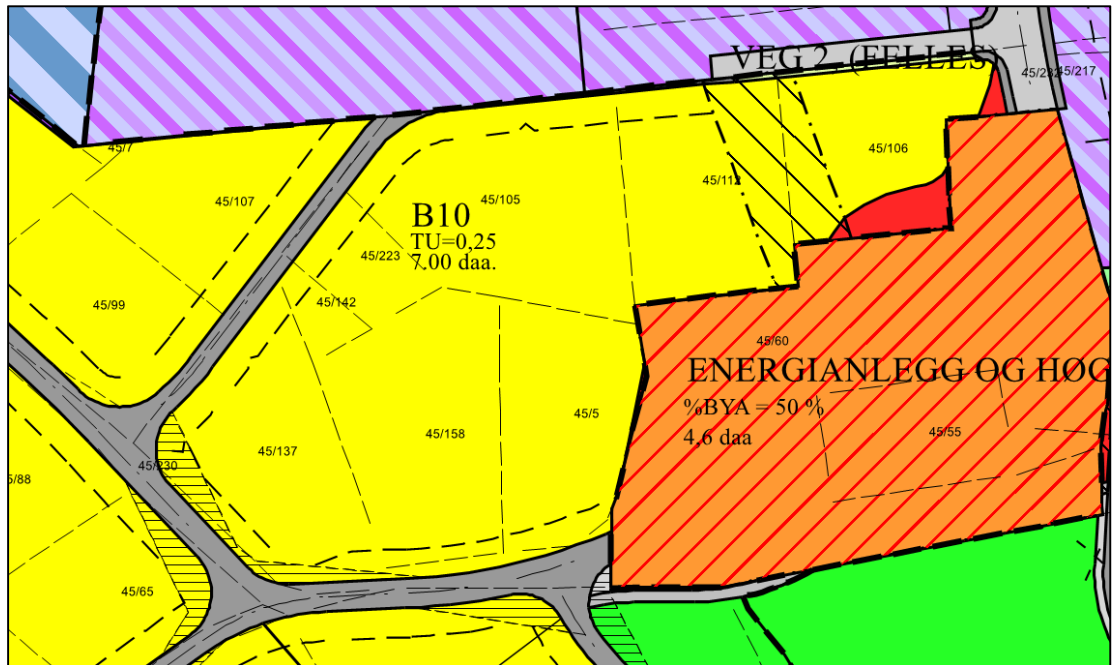
1.2. Planområdet og om planområdet vil få verknader utanfor planområdet

Areal	6 906,3 m ² inkl. B10 + 2 mindre felt for offentleg bebyggelse mot aust.
Planstatus - reguleringsplan	Uldegrova (vedteken 23.06.1995). Tomta er del av felt regulert til bustad som omfattar 8 eigedomar. Føresegner for området: Maks. 2 etasjar over grunnmur, maks. gesims 6,5 m, takvinkel mellom 22,5-45 grader, byggegrense til veg 2m(parallell) eller 5 m(vinkelrett).
Planstatus - kommuneplan	Kommuneplanen sin arealdel 2015 – 2027 (vedteken 04.06.2015) Planområdet har ikkje noko formål i plankartet, men er vist som omsynssone H910. Føresegner til KP sin arealdel seier: «Reguleringsplanar som er vist som omsynssone H910 på plankartet gjeld før arealformål og føresegner i kommuneplanen sin arealdel, jf. vedlegg 2.»

Viser til kommunen sin vurdering av tiltaket sin verknad på området i brev 05.02.2018, *Rammeløyve tiltak gbnr. 45/105 – tomannsbustad, Flata 19.*

Framlegg til plangrense

I samtale med plan- og utviklingssjef Roar Sætre i sommar vart det diskutert om det kunne vere mest rasjonelt at heile bustadformålet B10 i gult vart inkludert i planendringa slik at ein gjennom endringa ikkje skapte store forskjellar mellom eigedomane innanfor same bustadfeltet. Ein bør i so fall også inkludere dei to raude formåla med bogne linjer i aust, då dei ikkje er inkludert i nyare plan for *Næringsområde på Stokkenes (14.10.10)*.



1.3. Planlagt utbygging, anlegg og tiltak

Ein har tenkt å behalde eksisterande bustad på eigedomen, og i tillegg bygge ein ny tomannsbustad mot sørvest som vist i planskisse.

Tilkomst skal vere ifrå eksisterande kommunal veg frå vest.

Vedlagte teikningar, snitt og situasjonsplan syner planlagt utbygging i detalj.

1.4. Utbyggingsvolum og byggehøgder

Areal byggeområde/grunneigedom	1,4 daa
Areal eksisterande utbygging (m ² -BYA)	172 m ² (BYA)
Areal ny utbygging (m ² -BYA)	205 m ² (BYA)
Etasjetal	2 etasjar
Etasjehøgde	2,4 m
Maks. gesimshøgde	3,4 m
Byggehøgde dersom saltak	6,5 m

Planløyising og snitt ligg vedlagt.

1.5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

I dag er arealet brukt som hage og grøntareal i tilknytning til eksisterande bustadhus på tomta. Etter utbygging skal området fungere som bustadareal med tilhøyrande parkeringsplassar og hage/uteareal.

Det finns ingen registrerte raudlistearter, viktige naturtypar eller andre former for verna objekt på området ved søk i databasar som fylkesatlas, naturbase og Artsdatabanken.

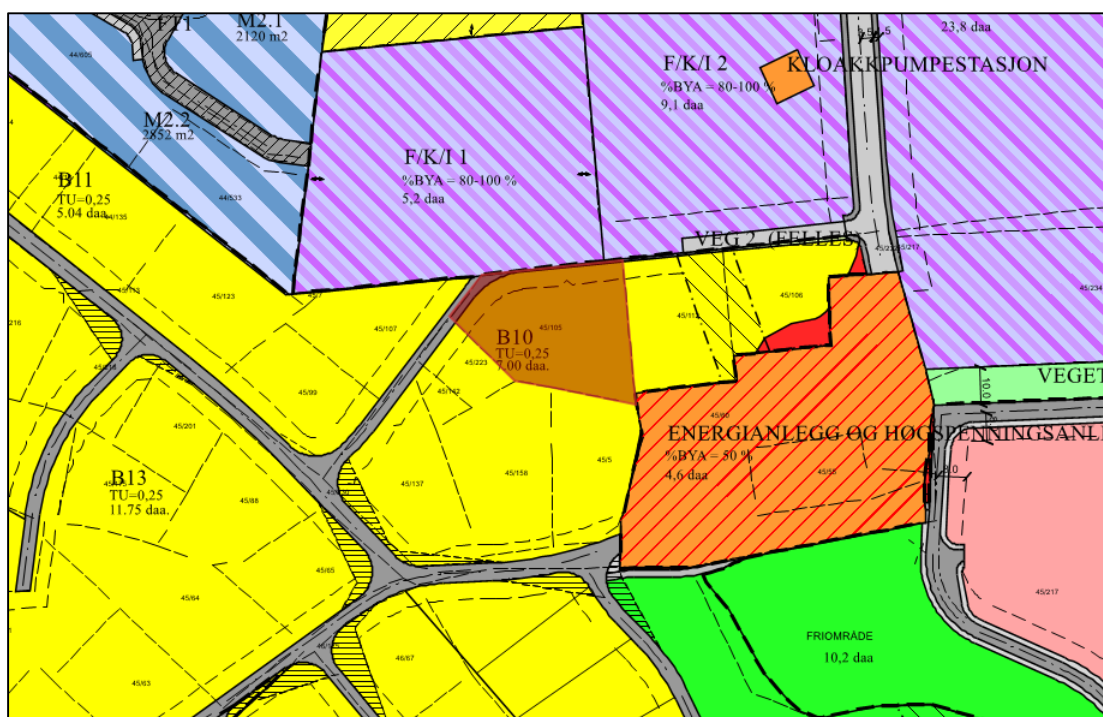
1.6. Verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

Ein vurderer tiltaket til å ikkje gje store verknader for det samla landskapet i og rundt området. Området er i dag flatt og ein vil ikkje miste viktige landskapsformer. Området vil få redusert grøntareal og auka bebygd areal. Det vil ikkje bli store skjeringar/fyllingar i samband med utbygginga.

Sjå vedlagde teikningar, situasjonsplan og snitt.

1.7. Forhold til gjeldande planverk

Reguleringsplan



Uldegrova (vedteke 23.06.1995).

Tomta er del av eit felt regulert til bustad som omfattar 8 eigedomar.

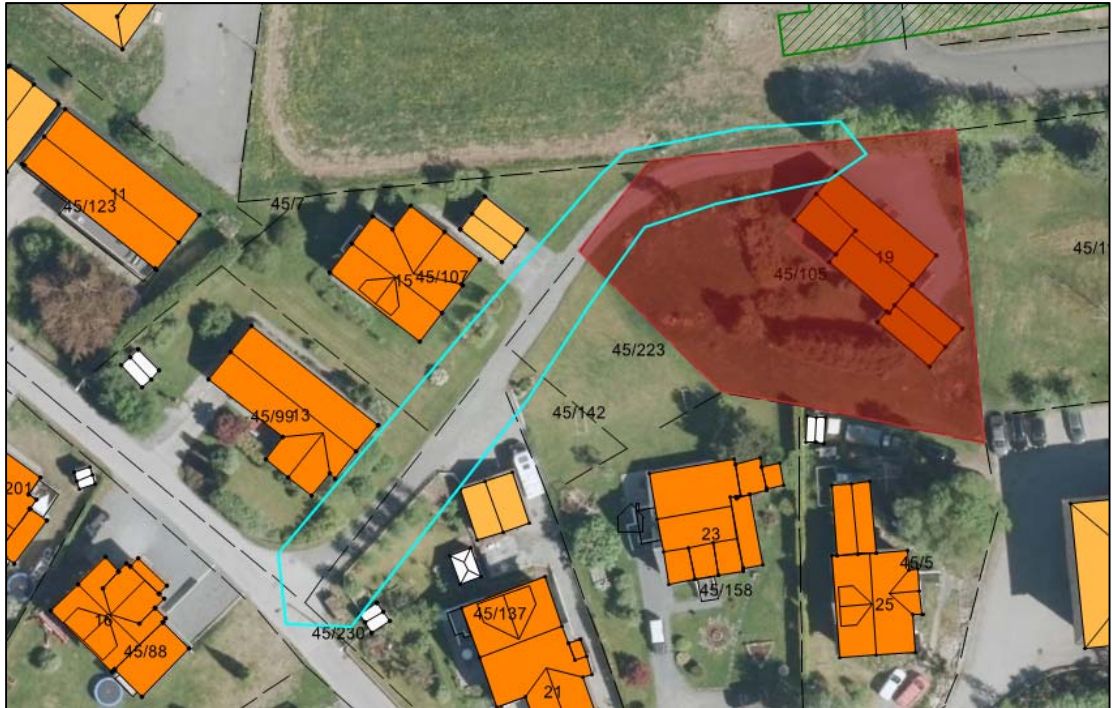
Føresegner for området: Maks. 2 etasjar over grunnmur, maks. gesims 6,5 m, takvinkel mellom 22,5-45 grader, byggegrense til veg 2m(parallell) eller 5 m(vinkelrett).

Kommuneplan

Reguleringsplanen for området gjeld som kommuneplan for området.

1.8. Vesentlege interesser som vert påverka

Det er også eit spørsmål om tilkomst til området. Vegen som går til den aktuelle eigedomen 45/105 er i matrikkelen ikkje skilt ut som eigen teig. Denne vegen bør tinglysast og det bør avklarast kven som skal ha vegrett, slik at det ikkje oppstår problemstillingar rundt dette i framtida. Til saman 6 bruksnummer grensar til denne vegen.



1.9. Samfunnssikkerheit

1.9.1. Kartlegging av moglege hendingar/potensielle farar

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
<i>Sjekkliste:</i>							
Natur- og miljøforhold							
Ras/skred/flo/brann							
1. Steinsprang	N	N				Planområde ligg ikkje innanfor aktsemdsone for steinsprang.	Kartdata frå NVE
2. Masseutgl/leirskred/flaum-skred/kvikkleire	J	J				Planområde ligg under marin grense og må derfor utgreiast om grunnforholda kan vere påverka av ustabile masser avsett under vatn, kvikkleire.	Kartdata frå NVE
3. Snøskred	N	N				Planområde ligg ikkje innanfor aktsemdsone for snøskred.	Kartdata frå NVE
4. Dambrot	N	N				Dette er ikkje ei kjend problemstilling for området.	
5. Elveflaum/tidevassflaum/stormflo	N	N				http://www.klimatilpasning.no/sok/#page=1&types=49 Området ligg heilt aust i Eid sentrum. Tomta ligg 14 moh., mens Eidselva ligg 2-3 moh 250m mot søraust.	Kartdata frå NVE
6. Overflatevatn/klimaendr. Nedbørutsett	N	N				Klimaframskrivingar viser ein auke i nedbør i framtida. Området er ikkje spesielt nedbørutsett samanlikna med andre nærliggande områder av same standard. Det ligg overvassleidning i grensa mot sør. http://www.klimatilpasning.no/sok/#page=1&types=49	Klimaprofil for S.fj. www.klimaservicesenter.no Uttale frå brannsjef Ketil Nord, Eid kommune
7. Skogbrann (større/farlig)	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
8. Brann/sløkkevatn/tilkomst for brannbil	N	N				Det er ingen spesielle utfordringar i samband med brannsikring av området i dag. Det er om lag 100m til hydrant	Uttale frå brannsjef Ketil Nord, Eid kommune

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
						som er plassert på næringsområdet i aust.	
Vær, vindeksponering							
9. Vindutsette område (Ekstremvær, storm og orkan)	N	N				Ikkje spesielt utsett for dette i høve andre liknande plassar på vestlandet.	
Natur- og kulturområder							
	http://www.miljostatus.no/kart/						
10. Sårbar flora	N	N				Ikkje registrert sårbar flora i området.	www.naturbase.no
11. Forholdet til naturmangfaldlova	N	N				I tråd med føremålet til naturmangfaldlova vil ein i planforslaget legge til grunn ein berekraftig bruk og vern av naturen.	
12. Sårbar fauna /fisk, verneområde og vassdragsområde	N	N				Ikkje registrert i området.	www.fylkesatlas.no
13. Fornminne (Automatisk freda)	N	N				Ikkje registrert i området.	www.fylkesatlas.no
14. Kulturminne/-miljø	N	N				Ikkje registrert i området.	www.fylkesatlas.no
15. Grunnvass-stand	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm.							
16. Kjemikalie/ petroleum/ eksplosiv (kjemikalieutslep p på land og sjø)	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
17. Avfall (ulovleg plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
Strategiske område							
18. Brot i transportnett,	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
veg, bru, knutepunkt							
19. Forsyning kraft/ elektrisitet (Samanbrot i kraftforsyning)	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
20. Svikt i fjernvarme	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
21. Vassforsyning (Svikt/ureining av drikkevassforsyning)	N	N				Vassforsyning ligg avslutta i tilkomstvegen. Eksisterande bustad på gbnr. 45/105 er kopla på denne. Usikker dimensjon.	Uttale frå brannsjef Ketil Nord, Eid kommune
22. Avlaup-systemet (Svikt eller brot)	N	N				Spillvassleidning er antakeleg 110mm og går over tomte frå 45/105.	Uttale frå brannsjef Ketil Nord, Eid kommune
23. Terror/sabotasje/ skadeverk. Vold/ran og gisselsituasjon (eller trugsmål om)	N	N				Ikkje aktuelt for planområde	
24. Tele/ Kommunikasjons samband (samanbrot)	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
25. Brann (med større konsekvensar)	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
26. Samanrasing av bygning/ konstruksjonar	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
Andre ureiningskjelder							
27. Bustadureining	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
28. Landbruksureining	J	N				Området ligg i dag inntil landbruksareal mot nord, men dette arealet er regulert til næring og har pågåande planar om utbygging.	
29. Akutt ureining	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
30. Støv og støy; industri	N	N				SFE har lager og kontor rett aust for planområde, men det er ikkje truleg at aktivitet i samband med kraftselskapet skapar støy som	Eigen vurdering

ANALYSE							
Uønska hending	Kons før	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/ Tiltak	Kjelde
						overgår grenseverdiane for bustadareal.	
31. Støv og støy; trafikk	N	N				http://miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M128/M128.pdf Den aktuelle tomte ligg ca. 150 m frå Rv15 og derfor ikkje innanfor verken raud eller gul støysone til denne.	Støyvarselkart for Eid kommune del II midt. https://www.vegvesen.no/_attachment/186432/binary/363360?fast_title=St%C3%B8yvarselkart+Eid+kommune+del+II+midt+A0+%281%2C8+MB%29.pdf
32. Støy; andre kjelder	N	N				Ikkje kjend problemstilling for området.	
33. Ureining i sjø/vassdrag	N	N				Det er ca. 50 m til ei mindre elv sør for tomte. Denne renn ut i Eidselva. Det er ikkje kjend at avrenning frå planområde fører til ureining av Eidselva.	www.fylkesatlas.no
34. Ureining i grunn	N	N				Det finns ikkje mistanke om eller registrerte lokalitetar for ureining i grunnen.	www.fylkesatlas.no
35. Radongass	N	N				Området er utsett for moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	http://geo.ngu.no/kart/radon/
36. Høgspenline	N	N				Det går ingen linjer gjennom planområde. Det går ei høgspenlinje aust for planområde, frå SFE og nordover.	www.fylkesatlas.no
Trafikktryggleik							
37. Ulykke med farlig gods	N	N				Ikkje finns ikkje registrerte ulykkespunkt for dette.	www.vegkart.no
38. Ulykke ved inn,- og utkøyning.	N	N				Ikkje finns ikkje registrerte ulykkespunkt for dette.	www.vegkart.no
39. Ulykke med gåande/syklende	N	N				Ikkje finns ikkje registrerte ulykkespunkt for dette.	www.vegkart.no
40. Vær/føre avgrensar tilkomst til området	N	N				Vegen er kommuneveg og har kommunal drift og vedlikehald.	www.vegkart.no

1.10. Varslingspartar

Vi legg i utgangspunktet til grunn at alle tilstøytte fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre tilstøytte blir varsla gjennom varslingsbrev og/eller annonse i lokalavisa, men at dette kjem fram i diskusjon med kommuna i oppstartsmøtet.

Forslag til aktuelle offentlege høyringspartar:

Namn	Adresse	Postnr/Stad	E-post
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Njøsavegen 2	6863 Leikanger	fmsfpost@fylkesmannen.no
Sogn og Fjordane fylkeskommune	Askedalen 2	6863 Leikanger	postmottak.sentraladm@sfj.no
Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4	6861 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no
NVE Region Vest	Naustdalsveien 1B	6800 Førde	rv@nve.no
SFE Nett	Bukta	6823 Sandane	post@sfe.no
Telenor kabelnett	Postboks 7150	5020 Bergen	kabelnett@telenor.com
Naturvernforbundet i Sogn og fjordane			sognogfjordane@naturvernforbundet.no

Ein føreset at naboliste for private berørte naboar kjem fram av og vert oversendt etter at plangrensa vert fastsett i oppstartsmøtet.

1.11. Medverknad

Medverknad i plansaker følgjer plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medverknad i planlegginga: §5-1. *Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.* §5-2. *Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.*

Ein legg ikkje opp til aktive tiltak for medverknad ut over naudsynt annonsering og høyringar.

1.12. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Vi finn ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav etter § 6, men vurderer tiltaka i planen etter § 8. Aktuelt tiltak fell inn under punkt 10 b), *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesenter og parkeringsanlegg*. Desse skal vurderast nærare og konsekvensutgreiast dersom dei har vesentlege verknader for miljø eller samfunn, jf. § 10. For denne typen tiltak er det ikkje krav om planprogram.

Eigenskapar ved planen eller tiltaket §10, andre ledd:

a) Storleik, planområde og utforming
Planområdet har eit areal på om lag 6, 9 daa. Planområdet er flatt og ligg i utkanten av sentrumsbyggnaden. Nybygg er planlagt innafør retningslinjene til føresegnene (med unntak av grad av utnytting) for området på ein måte som står i stil med eksisterande bygnad og som følger opp kommunale føresegner om auka fortetting.
b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar
Det vert ikkje nytta andre naturressursar frå området enn det areal som vert fortrent av planlagt nybygg. Planlagt m ² -BYA for nybygg er 205 m ² . Samla m ² -BYA for tomta blir 402 m ² .
c) Avfallsproduksjon og utslepp
Planlagt tiltak er ikkje forbunde med stor avfallsproduksjon eller utslepp.
d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofer
Dette vert utgreidd gjennom førebels sjekklister for ROS-analyse for området vedlagt.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadane, §10, tredje ledd, omfattar ei vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

a)	<ul style="list-style-type: none">▪ verneområde etter naturmangfaldlova kapittel V eller markaloven § 11 – ikkje aktuelt.▪ utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI) – ikkje aktuelt.▪ prioriterte artar – ikkje aktuelt.▪ verna vassdrag – planområde ligg innanfor nedslagsfeltet til Hornindalsvassdraget.▪ nasjonale laksefjordar og laksevassdrag – ikkje aktuelt.▪ objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova – ikkje aktuelt.
b)	<ul style="list-style-type: none">▪ truga artar eller naturtypar – ikkje aktuelt.▪ verdifulle landskap – ikkje aktuelt.▪ verdifulle kulturminne og kulturmiljø – ikkje aktuelt.▪ nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar – ikkje aktuelt.▪ område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift – ikkje aktuelt.▪ områder som er særleg viktig for friluftsliv – ikkje aktuelt.
c)	<ul style="list-style-type: none">▪ statlege planretningslinjer - ikkje aktuelt.▪ statlege planføresegner eller regionale planføresegner - ikkje aktuelt.
d)	<ul style="list-style-type: none">▪ større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd – ikkje aktuelt.
e)	<ul style="list-style-type: none">▪ Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar blir overskride – ikkje aktuelt.
f)	<ul style="list-style-type: none">▪ Konsekvensar for folks helse, for eksempel som følgje av vass- eller luftforureining – ikkje aktuelt.

g)	▪ Vesentleg forureining eller klimagassutslepp – ikkje aktuelt.
h)	▪ Risiko for alvorleg ulykke som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum – ikkje aktuelt.

Aktuelle tema:

- Verna vassdrag – **planområde ligg innanfor nedslagsfeltet til Hornindalsvassdraget.**
 - Det er ikkje truleg at planlagt tiltak vil gje negative verknader for Hornindalsvassdraget.

Denne vurderinga etter § 10 er gjort på grunnlag av vår informasjon og den kunnskapen som offentlege interesseorgan har gjort tilgjengeleg som kjeldemateriale. Ut i frå denne gjennomgangen ser ein ikkje at det i samsvar med forskrifta vil vere nødvendig med planprogram og KU.

Vedlegg:

- Situasjonsplan
- Fasade
- Planløsning 1 etg
- Planløsning 2. etg (loft)
- VAO-kart frå kommunen, motteke 11.12.18.