

Detaljregulering Øvre Hogane Stryn kommune

Oppdragsgjevar:

Eigarar av gbnr 59/1, 59/6 og 60/2

Rapport type:

Varsel om oppstart

Dato:

20.12.22

Revidert:

Varsel om oppstart

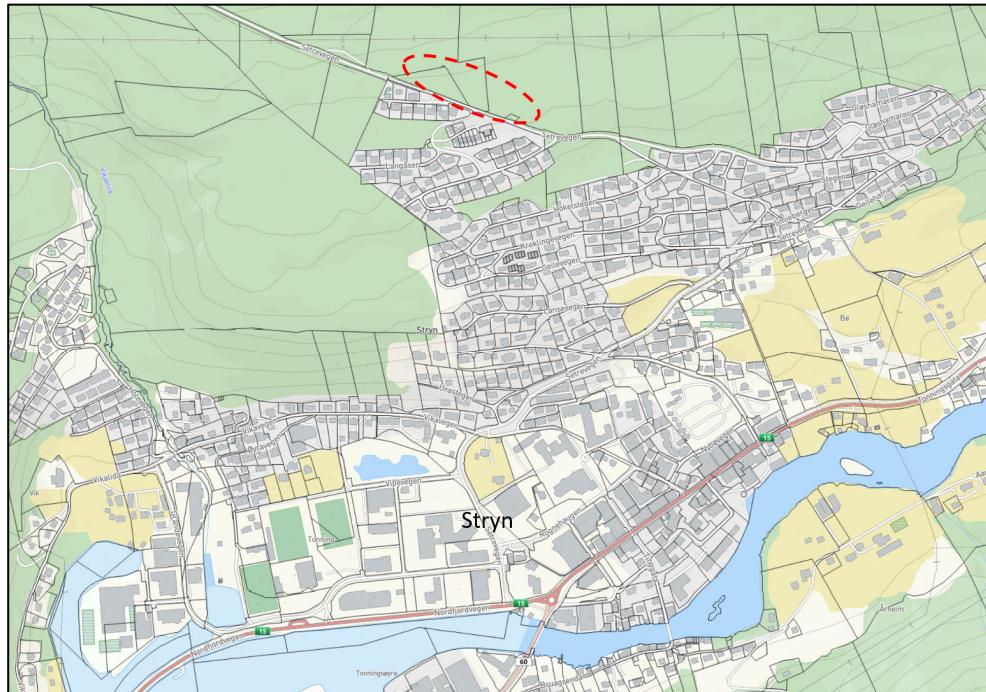


1 Tiltakshavar og kontaktinformasjon

 <p>Prosjektnr: 20005 <small>arkitektur konstruksjon landskap</small></p>	
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no	Tiltakshavar: *) Eigarar av gbnr 59/1, 59/6 og 60/2 Representert ved HaBøe AS c/o Halvard Bøe Setrevegen 52 6783 Stryn
	*) Etter oppstartsmøte og planinitiativ har Stryn kommune vedteke å kjøpe opp grunnen til bustadfeltet. Etter avtale med grunneigarane blir planarbeidet fullført av opprinneleg tiltakshavar
Prosjektleiar: Steinar Nesdal sn@nordplan.no	Sign: 

1.1. Lokalisering

Planområdet ligg like ved Setrevegen øverst i Hogane, på nordsida av Stryn sentrum. Feltet er i gjeldande kommunedelplan avsett til bustadområde. Lokalisering er vist på kartutsnitt under.



Lokalisering av aktuelt planområde

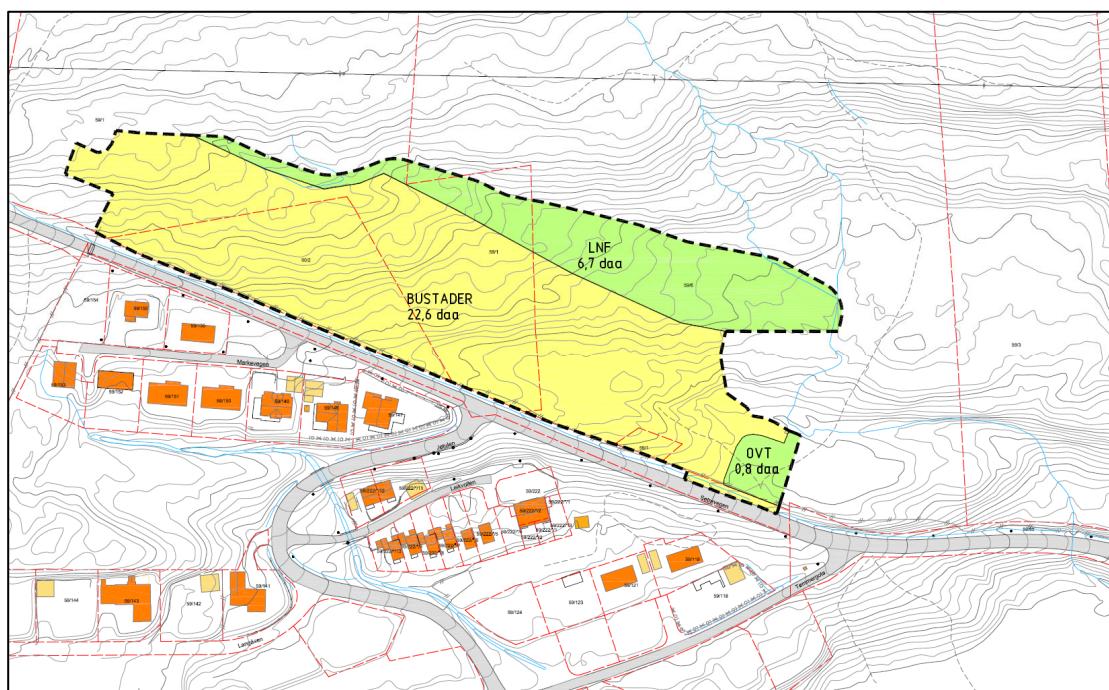
1.2. Grunneigarar

Grunnen i planområdet ligg på gbnr 59/1, 59/6 og 60/2. Grunneigarane er dei same som tiltakshavarane for planarbeidet.

2 Formål og avgrensing

Føremålet med planen er å detaljregulere område B135 i kommunedelplan for Langeset – Stryn – Storesunde. Formålet er bustadtomter, i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Område B135 er på ca 24 daa. Bustaddelen av varsle planområde utgjer 22,6 daa inkludert tilkomstvegar m.v. I tillegg blir det varsle eit areal på 7,5 daa i samband med eventuelle overvasstiltak. Dette er fordelt med 6,7 daa landbruk- natur og friluftsområde på nordsida fordi det kan vere behov for å oppruste eit bekkefar bak/ovanfor feltet for å avskjere overflatevatn, samt 0,8 dekar mot aust med tanke på eventuell fordrøyning. Om overvasstiltaka viser seg å vere uaktuelle, blir planområdet redusert tilsvarende.

Varsla planareal er om lag 30 dekar.



Avgrensing av planområdet ved varsling.

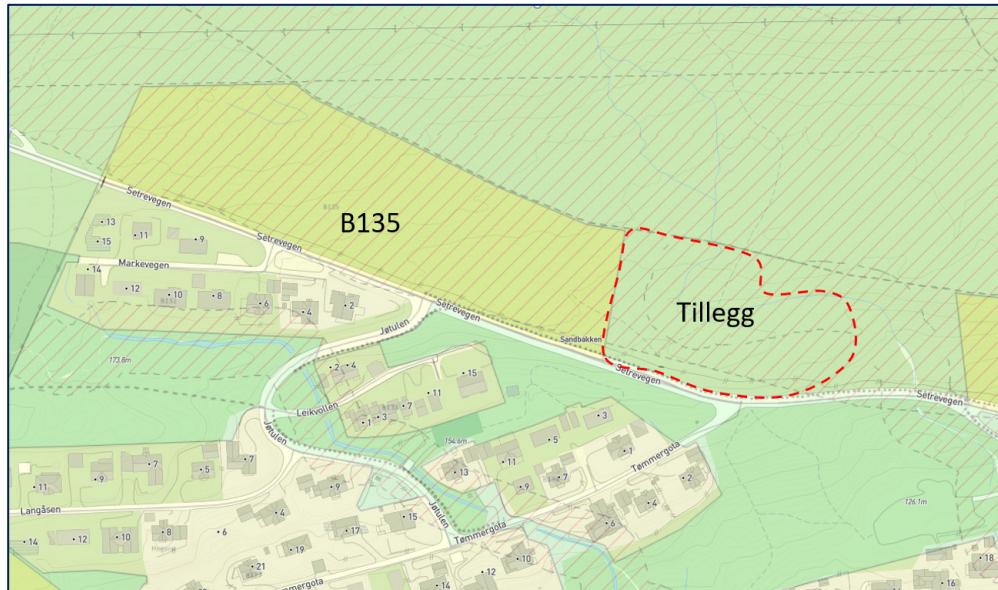
3 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Stryn kommune vart halde 6.august 2020. Møtereferat følgjer vedlagt. Mykje av grunnen til at det har gått såpass lang tid frå oppstartsmøte til oppstartsvarsle, er forhandlingar og politisk behandling av spørsmål om Stryn kommune skal kjøpe bustadfeltet frå grunneigarane/tiltakshavar. Det er no avtala at kommunen kjøper opp feltet, medan opprinneleg tiltakshavar fullfører reguleringsplanarbeidet.

3.1. Redusert planområde

I planinitiativet som låg til grunn for oppstartsmøtet var det teke med eit areal aust for område B135. 5 dekar av tilleggsarealet var tenkt regulert til bustadtomter, noko som ikkje ville vere i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Etter at Stryn kommune har gjort avtale om kjøp av bustadfeltet har ein på eit oppfølgjande møte med Stryn kommune blitt samde om å ta ut dette arealet og halde seg til bustader på område B135.

Dette medfører samtidig at kravet om planprogram og konsekvensutgreiing som var sett opp i referatet etter oppstartsmøte fell bort. Dette er stadfesta i e-post av 17.11.2022 frå Stryn kommune.



Illustrasjonen viser tilleggsareal som var aktualisert i planinitiativet, men som no ikke inngår i planen. Krav om planprogram og konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta fell dermed bort.

4 Forhold til gjeldande planverk

4.1. Reguleringsplan

Området er ikkje tidlegare detaljregulert.

4.2. Kommunedelplan

Området inngår i kommunedelplan for Langeset – Stryn – Storesunde (12.07.17). Planområdet samsvarer i stor grad med område B135 i kommunedelplanen. I føresegne til kommunedelplanen pkt. 7A står mellom anna:

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til heilårsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal.

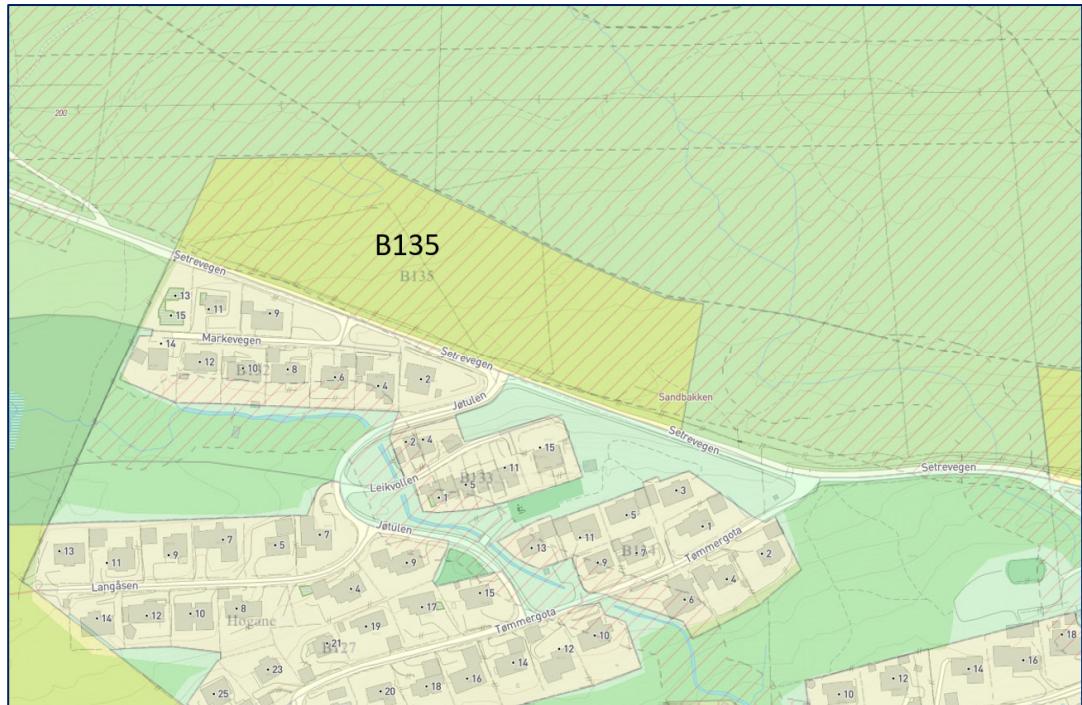
Det skal vere høg utnytting av eksisterande og framtidige bustadområde (...B135...). Det skal i desse områda vere utnyttingsgrad på minst 2 bueiningar pr. daa.

Innanfor Stryn tettstad skal tomter til einebustader ikkje vere større enn 900 m².

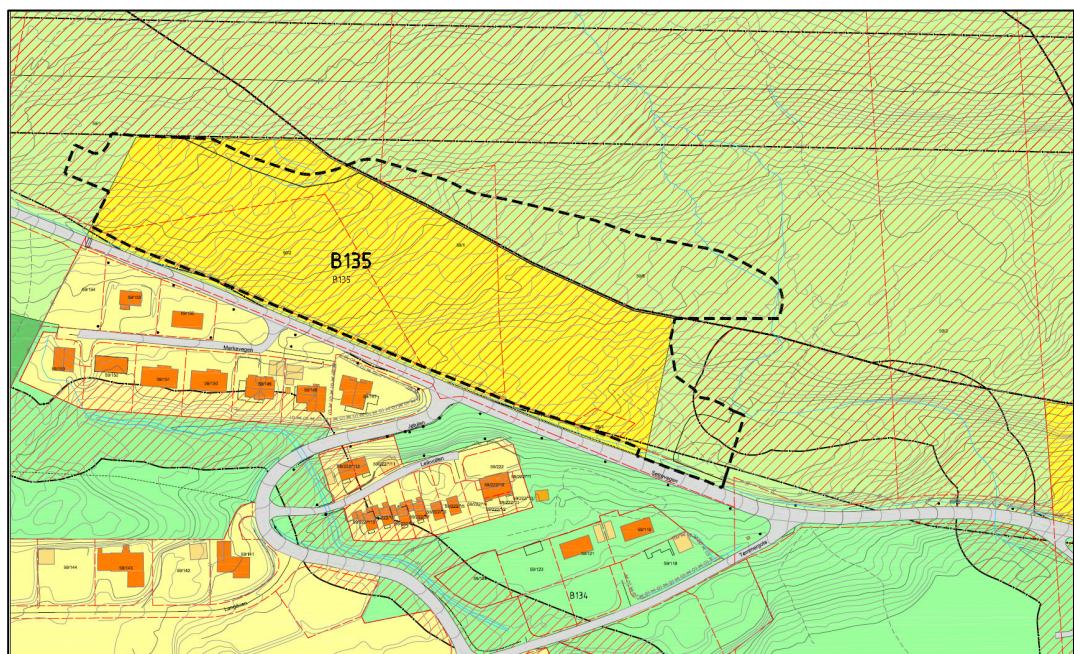
Alle nye bustadområde skal ha tilfredsstillende leikeareal etter gjeldande normer, og skal være opparbeidd før bustadområdet vert teke i bruk. Leikearealet skal være store nok og eigna for leik og opphold heile året. Leikeplassane skal vere sentralt plasserte i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken.

Det er krav om etablering av trafikksikker gangtilkomst fram til bustadområde (....B135....) før området vert teke i bruk.

Ein skal ta vare på stiar/snarvegar i nærmiljøet, strandsone til bekkar og elvar (...).



Utsnitt frå Kommunedelplan Langeset - Stryn - Storesunde, 12.07.17. Planarbeidet gjeld området B135 i kommunedelplanen.



På Illustrasjonen over er varsle plangrense vist på gjeldande kommunedelplan.

5 Omtale av planlagt utbygging

5.1. Bustadområde

Tiltakshavar ønskjer gjennom planarbeidet å regulere planområdet til tomter for einebustader, eventuelt i kombinasjon med tomter med høyere utnyttingsgrad. Førebels plankart viser ei løysing med 22 tomter, med typisk storleik rundt 750 m². Det er aktuelt å opne ei eller flere tomter for høyere utbygging, som t.d. 4 bueiningar.

Tilkomstvegar:

Det blir etablert ei ny avkjørsle mot Setrevegen, frå denne blir ført tilkomstveg med snuplass for lastebil/brøytetraktor i enden. Stigning: 6-7% i starten og ca 10% vidare. Stryn kommune har bestemt at vegbreidda skal vere minst 5,20 meter. Snuplassen er lagt rett utanfor område B135 for å unngå därlege løysingar der enden av vegen blir avsperra for brøytning og tilkomst til utmarka nordvest for feltet. I nordaust er det lagt inn tilkomst for eksisterande traktorveg til skog og utmark.

Leikeplass:

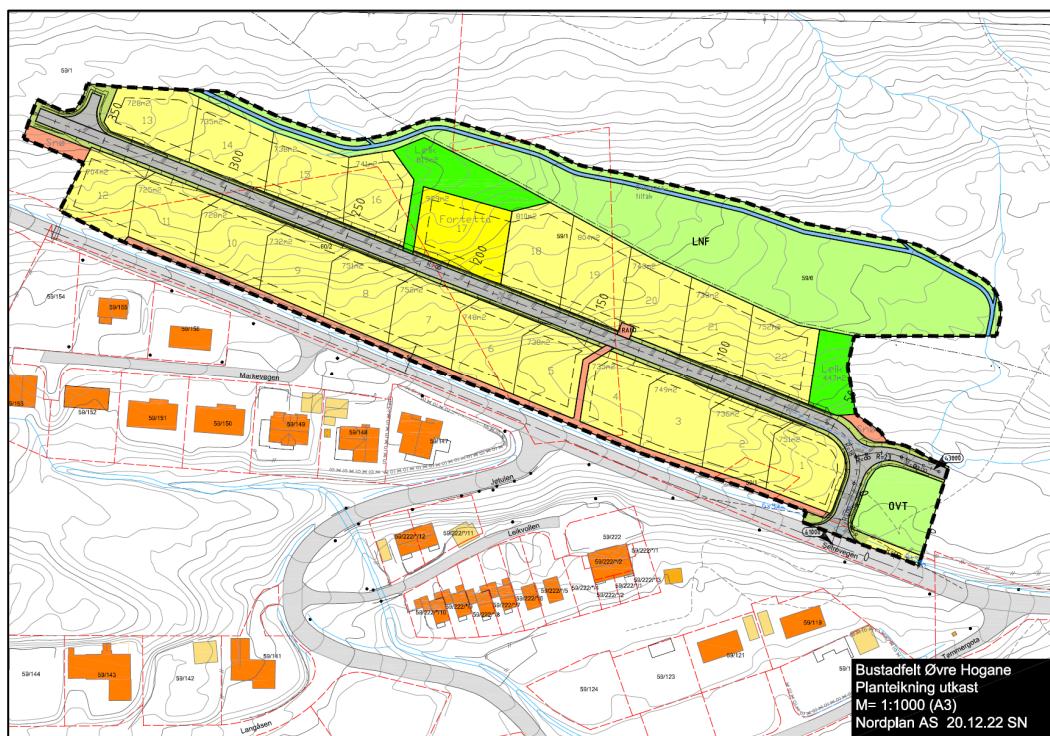
Det blir avsett areal til to leikeplassar i feltet, der den ene blir tenkt å kunne fungere også som ein samlingsplass for busette i feltet.

Eksisterande råser i området:

Der går i dag ei gangrås gjennom område B135. Utkastet til reguleringsplan legg til rette for at denne råsa kan koplast til tilkomstvegen i nordvest, gå gjennom feltet og utatt via avkjørsle mot eksisterande traktorveg, eller langs Sandbakkegrov. Det blir for øvrig utgang frå feltet til skog og utmark via planlagt område for leikeplass.

Trasé for teknisk anlegg:

Det blir avsett areal til trasé for avløpsleidningar langs nedre tomterekke, samt for framføring av straum til nettstasjon sentralt i feltet.



5.2. Kommunalteknikk og straumforsyning

Det vil blir utarbeidd VA rammeplan som vedlegg til planen.

Vassforsyning og avløp:

Tilknyting til kommunal vassleidning Ø200 som ligg i krysset mellom Jøtulen og Setrevegen. (kum 4914). Denne kapasiteten skal også gi tilfredsstillende brannvassforsyning for feltet.

Overvatn:

VA-rammeplan vil vurdere kapasitet i Sandbakkegrova, som blir hovedresipient for overvatn. Alternativet er ei avskjeringsgrøft som ligg høgare i terrenget og avlastar Sandbakkegrova (omtala i framlegg til kommunedelplan for avløp, ikkje ferdig behandla).

Det er aktuelt å skjere av overflatevatn lokalt bak/ovanfor bustadfeltet ved å ruste opp eksisterande grover og unngå flaumvatn inn mot tomtene. Varsla planområde tek høgde for dette.

I samband med tiltak utanfor område B135 blir aktuelt areal vurdert av biologisk kompetanse av omsyn til naturmangfold.

Straumforsyning:

Stryn Energi har høgspentkabel langs sørsida av Setrevegen. Ut frå dialog med energiverket ser ein føre seg å kople seg til denne, og setje opp ein ny nettstasjon sentralt i det nye feltet. Dette gir tenleg avstand (<200m) til tomtene.

6 Verknader og konsekvensar

6.1. Konsekvensvurdering utført i samband med kommunedelplanen

For område B135 er det gjort konsekvensvurderinger i samband med kommunedelplanarbeidet. For ulike tema kan konsekvensane oppsummerast slik:

Tema:	Konsekvens:	Kommentar:
Naturmangfold:	Liten/ingen	
Viltinteresser:	Liten	
Friluftsliv:	Liten/ingen	
Kulturminne/-miljø	Liten/ingen	
Landbruk	Liten negativ	Redusert areal for tømmerdrift
Trafikktryggleik	Liten til middels	Påpeika at fortau må hevast. (Dette er no utført)

6.2. Avstandar frå feltet

Til barneskule:	2,2km med bil	1,4 km for gåande
Til ungdomsskule:	2,8km med bil	1,4km for gåande
Til butikk:	2,5km med bil	1,8km for gåande
Til idrettshall:	2,4km med bil	1,7 km for gåande
Til brannstasjon:	2,4km	

6.3. Miljø

Databasar i Fylkesatlas viser at området ligg innanfor eit areal som er registrert i kartlaget «kartlagde og verdsette friluftsområde», som Turområde Bø nord, viktig friluftslivsområde, naturterrenge. For den delen av området som er avsett til bustad er denne prioriteringa gjort.

Det er ikkje registrert viktige naturtypar, raudlisteartar, kulturminne eller andre former for verna objekt i eller ved planområdet.

6.4. Landskap og omgjevnader

Ved å etablere busetnad i Sandbakken, skaper ein ei fortetting i tilknyting til eksisterande busetnad i området Jøtulen/Jokvia. Dei to områda vil vere skilde av Setrevegen. Utbygginga ligg ikkje i siktlinja for eksisterande bustader, og vil etter vårt skjønn heller ikkje gje nokon negativ verknad for fjernsikt mot området.



Omtrentleg plangrense lagt over ortofoto (komunekart.com).

6.5. Førebels ROS-analyse

Det er gjort ei førebels ROS-analyse for å avdekke potensielle problemstillingar for planområdet. Sjå skjema under.

SJEKKLISTE UØNSKA HENDINGAR				
Hending	Kons før	Konsav	Kommentar	Kjelde
Sjekkliste:				
Naturgitte forhold				
1. Skred (stein/snø /jord/ kvikkleire, flaum/fjell inkl. sekundær- verknad)	N	N	<p>Deler av planområdet er omfatta av faresone for skred, der flaumskred/sørpeskred og snøskred er dimensjonerande. Farenivå for aktuelt bustadområde er sett til $\geq 1/5000$, noko som tilfredsstiller tryggleiks krava for sikkerheitsklasse S2.</p> <p>Faresonenene er illustrert på figuren under.</p> <p>Planområdet antyda med lys blå linje</p> 	Nærare utgreidd i NGI sin rapport «Skredfarekartlegging Stryn kommune, Faresonekart for kommuneplan, 201400013-01-R, 02.07.2014.
2. Erosjon	N	N	Situasjonen endrar seg lite gjennom planlagde tiltak.	Lokalisering/ terrenget-form
3. Terrengforma- sjonar (t.d. stup)	N	N	Ikkje relevant.	Lokalisering
4. Stormflo/havni våstigning /bølgjer	N	N	Ikkje relevant.	Lokalisering
5. Nedbørutsett klimaendring Overflatevatn/ urban flaum	N	J	Det er ikkje registrert område med aktsemdsoner for flaum i eller ovanfor planområdet B135. Det bør likevel vere fokus på overvasshandtering også i dette planarbeidet. Sjå også punkt 6.	Lokal kunnskap
6. Elveflaum/ bekkar	N	J	<p><i>I bakkant (nord for) planområdet har terrenget innslag av myr, med overvatn som renn i små bekkar/vass-sig. Desse endar i stor grad opp i Sandbakkegrova aust for planområdet. I området er det tidlegare gjort mindre dreneringstiltak. For å unngå sig av overvatn inn i det nye bustadfeltet, bør det etablerast drenerende avskjering i overkant av feltet. Denne kan leggast naturleg i terrenget som antyda på førebels plankart. Avskjeringa vil i liten grad endre på resipienten for overvatn, som både før og etter tiltak vil vere Sandbakkegrova. Tidlegare flaumrapportar viser at Sandbakkegrova har begrensa kapasitet nedstraums nytt bustadfelt. Dette må vurderast i planarbeidet.</i></p>	Lokal kunnskap/ grunnkart

SJEKKLISTE UØNSKA HENDINGAR				
Hending	Kons før	Konsav	Kommentar	Kjelde
7. Ekstremvér /Sterk vind	N	N	Situasjonen endrar seg lite gjennom planlagde tiltak.	Lokalkunnskap
8. Skogbrann (større/farleg)	N	N	Situasjonen endrar seg lite gjennom planlagde tiltak.	Lokalkunnskap
9. Frost/tele	N	N	Situasjonen endrar seg ikkje gjennom planlagde tiltak.	Lokalkunnskap
Kritiske samfunns-funksjonar og infrastruktur				
10. Helseinstitusj., sårbare grupper, barnehage, skular, naud- og rednings-tjeneste.	N	N	Situasjonen endrar seg ikkje gjennom planlagde tiltak.	Lokalkunnskap
11. Samferdselsås er bruer, tunnelar, vegar	N	N	Utvida bustadbruk vil medføre auka trafikk på Setrevegen (ÅDT + ca 100). Det er opparbeidd fortau langs Setrevegen heilt fram til det aktuelle feltet. Ein vurderer ikkje trafikkauken til å medføre risiko som krev nærmare vurdering i ROS samanheng.	Lokalkunnskap
12. Vatn, avlaup, energi, tele	N	N	Vi har så langt ikkje avdekkja behov for vesentleg oppgradering av overordna infrastruktur.	Leidningskart og kabelkart
13. Sløkkevatn, og branntilkomst	N	N	Ved tilknyting til 200mm vassleidning skal det vere mogleg å etablere tilfredsstillande sløkkjevatn i feltet.	Leidningskart/brannsjef
14. Beredskap / innsatstid, brann og redning	N	N	Avstand til brannstasjon i Stryn sentrum er om lag 2 km via kommunal samleveg.	Grunnkart
Omgjevnad				
15. Forhold i kringliggende område som kan påverke planområdet, eller bli påverka av tiltak i planen.	N	N	Ingen kjende forhold.	Lokalkunnskap
Menneskeskapte forhold				
Risikofylt industri mm.				

SJEKKLISTE UØNSKA HENDINGAR				
Hending	Kons før	Konsav	Kommentar	Kjelde
16. Storulykke (kjemikaliar, petroleum, eksplosjon mm)	N	N	Ikkje relevant	Lokal kunnskap
17. Avfall, gml. Skipsverft, søppelfylling (deponering/ spredning farlig avfall)	N	N	Ikkje relevant	Lokal kunnskap/ Fylkesatlas
18. Terror/ sabotasje	N	N	Situasjonen endrar seg ikkje gjennom planlagde tiltak.	Lokal kunnskap
Ureiningskjelder				
19. Støv og støy; industri, ev andre kjelder	N	N	Ikkje relevant	Lokalkunnskap
20. Støv og støy; trafikk	N	J	Setrevegen har fartsgrense 30 km/t. Erfaringsvis vil slikt fartsnivå berre føre til støynivå over tiltaksgrense når husa ligg svært nær veg som har høge trafikktal. I førebels planutkast er byggegrense mot veg sett til planutkast er byggegrense mot senterline i Setrevegen sett til 12 meter. Det skal i utgangspunktet ikkje vere behov for tiltak mot støy under slike forhold, men dette vil bli nærmere vurdert i planarbeidet.	Lokalkunnskap og liknande tidlegare støyvurderinger
21. Ureining i sjø/vassdrag/ i grunn	N	N	Det er ikkje venta at tiltaket fører til ureining i sjø eller vassdrag.	Lokalkunnskap
22. Radongass	N	N	Området er vist med moderat til lav aktsemd i Radonkart. Det vert ikkje lagt opp til særskilte tiltak ut over krava i Teknisk forskrift.	http://geo.ngu.no/ kart/radon/
23. Høgspentline	N	N	Ingen konfliktar med eksisterande høgspentline	Kabelkart
Trafikktryggleik				
24. Ulykke med farleg gods	N	N	Ikkje relevant	Lokal kunnskap
25. Ulukkespunkt kryss/avkørsle	N	N	Avkørsle vil bli etablert med normerte siktsoner. Ikkje kjende ulukkespunkt på strekninga.	
26. Ulukke med gående/syklande	N	N	Ikkje kjende ulukkespunkt på strekninga.	
27. Vær/føre avgrensar tilkomst til området	N	N	Situasjonen endrar seg ikkje gjennom planlagde tiltak.	

6.6. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Vi har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven §§ 6, 8 og 10.*

Detaljregulering av område B135 utløyer ikkje krav om konsekvensutgreiing.

§10 i forskriften peikar elles på fleire tema som i seg sjølv kan medføre krav om konsekvensutgreiing, ein ser per i dag ikkje at det ligg føre konflikta med desse punkta.

7 Varslingspartar

Vi legg til grunn at relevante fagmyndigheter, grunneigarar, naboar og andre som saka har direkte verknad for skal varslast gjennom varslingsbrev og/eller annonse i lokalavisa.

Offentlege høyingspartar:

Namn	Adresse	Postnr/Stad	E-post
Statsforvaltaren i Vestland	Statens Hus, Njøsavegen 2	6863 Leikanger	sfvlp@statsforvalteren.no
Vestland Fylkeskommune	Postboks 7900, 5020 Bergen	6863 Leikanger	post@vlfk.no
Statens vegvesen Region Vest	Pb 43	6861 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no
NVE Region Vest	Naustdalsveien 1B	6800 Førde	rv@nve.no
Mørenett	Langemyra 6	6160 Hovdebygda	firmapost@morennett.no
Telenor Networks v/Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	5020 Bergen	kabelnett@telenor.com
Barnerepresentanten /ungdomsrådet i Stryn kommune	v/Jannike Sunde		jannike.sunde@stryn.kommune.no
Rådet for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne	v/Randi Rørvik Lillestøl		randi.rorvik.lillestol@stryn.kommune.no
Kinn kommune v/folkehelseavdeling a	pb 294	6701 Måløy	post@kinn.kommune.no
Mattilsynet avd. Nordfjord		6798 Loen	postmottak@mattilsynet.no

7.1. Medverknad

I samband med denne varslinga er det høve til å kome med innspel og merknader til planarbeidet. Innspel og merknader etter oppstart blir gjennomgått av plankonsulent som bakgrunn for planarbeidet, og vil følgje saka vidare til kommunal behandling.

Når endeleg planframlegg er utarbeidd, blir dette lagt ut til offentleg ettersyn med nytt høve til innspel og merknader.

7.2. Merknadsfrist

Frist for merknader og innspel til oppstartsvarsel er sett til 31.januar 2023.
Innspel og merknader skal vere skriftlege, og sendast primært i e-post til sn@nordplan.no eventuelt i brev til Nordplan AS, Perhusvegen 1A, 6783 Stryn.

Varslingsbrev, varslingsliste, referat frå oppstartsmøtet, og annonse ligg på heimesida til Stryn kommune www.stryn.kommune.no