



# HORNINDAL KOMMUNE

## Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, råd, utval m.m.	Møtedato	Saksnr.:	Saksbehandlar
Planutvalet	13.06.2013	009/13	SH

<b>Saksansvarleg:</b> Ståle Hatlelid	<b>Arkiv:</b> L12	<b>Arkivsaknr.:</b> 12/5 - 10
	<b>Objekt:</b>	

### Etablering av hyttefelt i område B5 aust for Storesetra - vedtak om offentlig utlegging

#### Sakstilfang / Lover / Plandokument

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	23.12.2011	Anders LungårdOle Perry Lødemelmarit.forde@loedem el.noOttar Lødemel	Reguleringsplan for område B5 aust for Storesetra
2	U	02.01.2012	Ole Perry Lødemel; Matias Lunde; Anders Lungård; Kirsti Lungård; Arne Haugen; Magne Tystad; Henning Kristiansen; Reidun Tystad; Andreas Kristiansen Tystad; Ottar Lødemel	Referat frå oppstartmøte
3	U	03.01.2012	Ottar og Marit Lødemel; Lise Lunde Nybø; Arne Haugen; Ole Perry Lødemel; Reidun Tystad; Anders Lungård	Reguleringsplan for område B5 aust for Storesetra - referat frå oppstartmøte
8	I	05.11.2012	AG Plan og Arkitektur	Forvarsling - reguleringsarbeid for hyttefelt ved Storesætra i Hornindal kommune
9	I	07.12.2012	Norges vassdrags- og energidirektorat	Innspel til varsel om oppstart av arbeid med reguleringplanar for hyttefelta B4 og B5 - Storesætra - Hornindal kommune
4	I	20.12.2012	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Hornindal kommune - forvarsling - reguleringsarbeid hyttefelt ved Storesætra
7	I	14.05.2013	AG Plan og Arkitektur	Reguleringsplan - B5- Storesætra
6	I	14.05.2013	AG Plan og Arkitektur	Reguleringsplan - B5- Storesætra
5	I	14.05.2013	AG Plan og Arkitektur	Reguleringsplan - B5- Storesætra

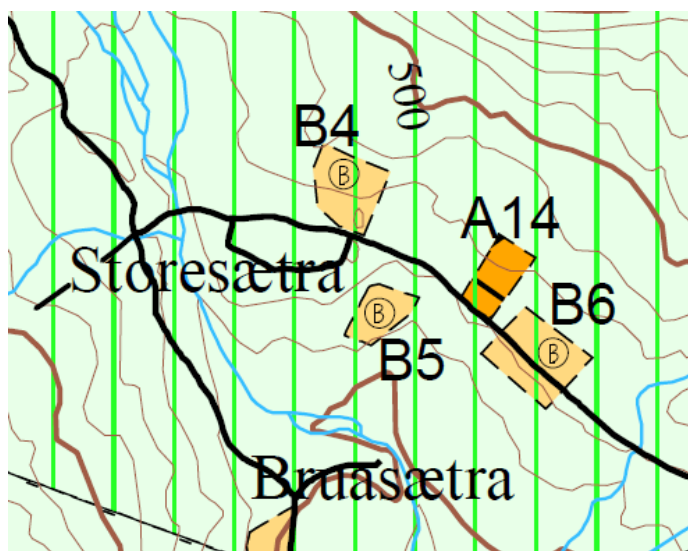
## Saka gjeld

På vegne av tiltakshavar fremjar AG Plan og Arkitektur AS reguleringsplan for område B5 – søraust for Storesætra. Reguleringsplanen omfattar 7 hyttetomter fordelt på 3 mindre delfelt, og i første omgang skal planutvalet ta stilling til offentleg utlegging av planen.

## Bakgrunn

### Overordna plangrunnlag

På arealdelen til kommuneplanen (2004) er område B5 lagt ut til hytter/fritidshus, med krav om reguleringsplan. Området ligg i eit viktig friluftsområde og i tekstdelen til kommuneplanen heiter det m.a. «Seterdalsanalysen skisserer ei fortetting av eksisterande hytteområde søraust for Storesætra. Området er svært avgrensa og gjev ikkje rom for meir enn 2-3 nye hytter. Det er sett krav om reguleringsplan før utbygging av fleire hytter kan skje.».



*Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel (2004-2015) for Hornindal kommune*

Reguleringsplanen omfattar område B5, i hovudsak med den avgrensing som er vist på arealdelen til kommuneplanen, men der planområdet er litt utvida mot søraust, samtidig som eksisterande tomter i vest og nordvest ligg utanfor plangrensa. Planen omfattar delfelt H1, H2 og H3, og omfattar til saman 7 tomter. Av desse er ei tomt frådelt tidlegare - men ikkje utbygt.

Tal hytter er noko større enn det som står i retningslinjene til kommuneplanen, men i føresegnene (juridisk bindande) er det ikkje sett krav til maks antal hytter. I planomtalen står m.a. følgjande: «Tiltakshavar har fremja ønskje om 7 nye hyttetomter innan område B5 (1 er allereie frådelt). Etter å ha arbeid med saka og søkt illustrert verknadene av slik utbygging, finn vi at dei omsyn kommuneplanen legg til grunn framleis vil vere på plass for området. Det er lagt klare føringar i plan og føresegner som skal sikre at krava i kommuneplanen vert oppretthaldne. Dette gjeld både tilpassing til landskapsformene, vern av skogen og hyttene sin storleik.»

### Planprosessen

Det vart halde oppstartsmøte 29.12.2011, og planarbeidet vart varsla ved annonse i «Fjordingen» og i skriv til naboar m.fl. av 07.11.2012.

## Innspel til varsel om oppstart

Det kom inn merknader frå

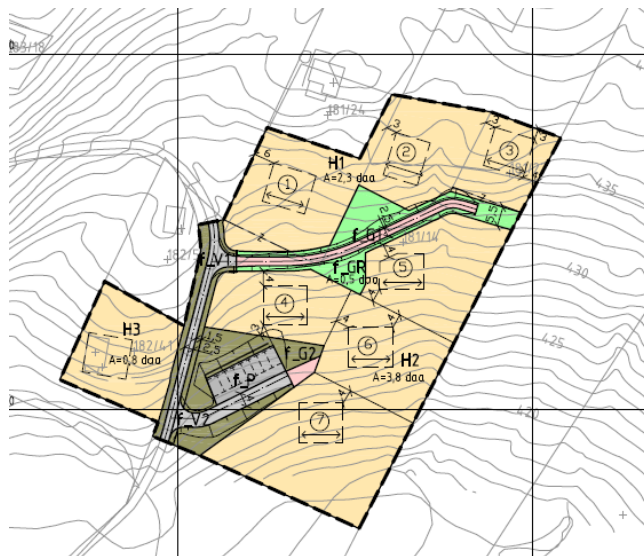
1. Noregs vassdrags- og energidirektorat datert 07.12.2012
2. Arne Haugen datert 13.12.2012
3. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane datert 18.12.2012
4. Ottar Magne Lødemel, datert 19.12.2012
5. Odd Jostein Vellene, datert 20.12.2012
6. Ole Perry Lødemel, datert 20.12.2012

Innspela omfattar problemstillingar knytt til risiko- og sårbarheit, avgrensing av planområdet, vegrettar og parkering, og ikkje minst til synspunkt på antal hytter i området. Fleire peikar på at 6 nye hyttetomter i område B5 er for mykje, og vil få negative konsekvensar for dei som alt er etablert i området. Konsulenten drøftar dette i omtalen av innspela, og seier m.a. følgjande:

*«Tilrådinga i seterdalsanalysen er at ein bør bygge i grupper og då konsentrert for å avgrense områda med inngrep. Dette meiner vi vert gjort i framlegg til plan. Det heiter vidare at hytter i seterdalane, utanfor dei sårbare områda og i god avstand frå seterkviene kan ha kommersiell utnytting. Vi forstår dette slik at det her gjeld det også hytter for andre enn til gardsbruka sjølve. I samband med forvarslinga har vi signalisert at siktemålet med planen er å få til 6 nye hyttetomter – noko som gjev 7 tomter det kan byggjast på (jf 1 stk som allereie er frådelt). Vurderinga vert om felt B5 kan utbyggast med 7 nye hytter – eller om utbygginga må avgrensast til 3 stk. Konklusjonen vår er at området toler ei utbygging slik planframlegget viser, jf planomtalen.»*

M.o.t. risiko og sårbarheit skriv konsulenten følgjande: *«Det er tenkt vasspostar i feltet. Brannvatn vil ikkje kunne dekkast gjennom leidning. Området vurderer vi som spreidd bygd (samla sett). Innsatsen til brannvernet vil vere avhengig av årstid. Sommertid vil brannvernet måtte basere seg på å køyre fram den nye setrevegen og legge ut slangar for pumping av brannvatn til brannstad. Vinterstid er ikkje setrevegen bryta og skuter må nyttast for å få fram brannvern utstyr. Realistisk sett vil brannvernet sin innsats bli avgrensa til å hindre smitte over på andre bygningar. Slik vi forstår kommunen vil dette vere ein «normalsituasjon» som må kunne akseptast. Så langt vi kan sjå vert ikkje dei aktuelle hytteområdet utsett for verknader knytt til endra klimaforhold.»*

*«Vi har teke omsyn til hytteplasseringane i område B5 slik at hyttene ligg i terreng utanom naturlege vassvegar. I berre eitt hyttepunkt må det gjerast «inngrep» i form av at der må lagast fall frå hytta og ut i terrenget. I føresegnene har vi elles lagt inn eit krav i form av «bør» knytt til høgda på mur kring hyttene og at ev vatn må kunne drenerast/renne naturleg i terrenget utan at vesentleg risiko for skade på bygg.»*



Reguleringsplan (detaljplan) for område B5

## Planinnhald

I planomtalen skriv konsulentten m.a. følgjande: «Planområdet er føresett å ha ein låg/enkel standard. Det er ikkje offentleg veg, straum, vatn og kloakk å knyte seg til. Det er i føresegnene vist til at det ikkje er lov å legge inn vatn, men at det kan etablerast vasspostar i feltet. Dersom det seinare vert aktuelt med innlegging av straum/kabel i hyttene, er det i føresegnene vist til at kabelanlegg skal ligge i jordgrøft i feltet. ....På plankartet er møneretning vist. Når det ikkje er sett eit «skal» krav til dette, skuldast det at det bør vere rom for løysingar som elles vert oppfatta å kunne sameinast med hovudmålsettinga om god terrengtilpassing. Dette vil då vere eit avvik som må grunnjevast.»

Hyttene kan ha eit bruttoareal (BTA) på 60 m<sup>2</sup>, og i tillegg kan det på kvar tomt førast opp eit uthus (biologisk do, bod eller liknande) på inntil 10 m<sup>2</sup>. Det er lagt vekt på at hyttefeltet i stor grad skal vere underordna landskapsformene i området, og heller ikkje vere eksponert vesentleg mot dalbotnen og Bruasætra.

Det er vidare planlagt felles parkeringsplass i søndre del av feltet.

Planen inneheld sjekklister for:

- Naturmangfald
- ROS (risiko og sårbarheit)
- Natur, miljø og samfunn
- Tema i planframlegget

Ingen av sjekklisene avdekkjer forhold som utløyser spesielle tiltak innfor planområdet. I dette inngår også vurderingar av radonmåling, og konsekvensane utbygginga kan ha for born og unge.

For nærare detaljar vert det vist til planforslaget m/ tilhøyrande føresegner og vedlegg.

## **Drøfting**

### Forholdet til overordna plan

Reguleringsplanen ligg i alt vesentleg grad innafør område B5, slik dette er avgrensa på arealdelen til kommuneplanen, og rådmannen kan ikkje sjå at mindre justeringar av plangrensene har negative konsekvensar for området. Men kravet til reguleringsplan gjeld for heile område B5, slik dette er avgrensa på arealdelen til kommuneplanen. Det betyr at byggjeaktivitet, inkl. tilbygg, påbygg m.m. berre kan skje i den del av område B5 som er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

Samanlikna med Harevadet hyttefelt, der det kan byggjast hytter med eit bruksareal på inntil 150 m<sup>2</sup> (eks. evt. måleverdig areal på loft) vil hyttene i område B5, med maks bruttoareal BTA=60 m<sup>2</sup>, ikkje få større utnytingsgrad enn Harevadet.

### Planinnhald

Planen synest vere godt igjennom arbeidd, med utfyllande føresegner, og sjekklister for ei rekkje tilhøve. Det er gjort vurderingar i høve risiko og sårbarheit, og rådmannen kan ikkje sjå at det er dokumentert at dei planlagde hyttene vil bli meir eller mindre utsett for naturfare enn andre hytter i området.

Gjennom føresegnene og planomtalen elles har konsulentten lagt eit godt grunnlag for utbygging av hytter i område B5.

## **Økonomiske konsekvensar**

Konsulenten viser til at det regulerte området er i privat eige, og at tiltaket ikkje vil medføre innløysingsplikt etter reglane i plan- og bygningslova kap. 15.

### **Framlegg til vedtak:**

1. Med heimel i *PBL* § 12-11 vert detaljert reguleringsplan for område B5 søraust for Storesetra, jf. arealdelen til kommuneplanen, lagt ut til offentleg ettersyn.
2. Evt. merknader som planutvalet måtte ha til planinnhaldet vert å ta opp etter avslutta høyringsperiode, dvs. ved 2. gongs handsaming av saka.
3. Planen vert å kunngjere i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk.

Ann Kristin Langeland/s.  
- rådmann -

## **13.06.2013 PLANUTVALET**

Det var synfaring i saka.

### **PLAN-009/13 VEDTAK:**

**Samr.:** Rådmannen sitt framlegg til vedtak vert godkjent. Endeleg vedtak vert då slik:

1. Med heimel i *PBL* § 12-11 vert detaljert reguleringsplan for område B5 søraust for Storesetra, jf. arealdelen til kommuneplanen, lagt ut til offentleg ettersyn.
2. Evt. merknader som planutvalet måtte ha til planinnhaldet vert å ta opp etter avslutta høyringsperiode, dvs. ved 2. gongs handsaming av saka.
3. Planen vert å kunngjere i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk.

**Særutskrift til:**  
Sakshandsamar

Hornindal, den 17.06.2013

Anne Elin Ekornesvåg/s  
- Sekretær -