

HORNINDAL KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, råd, utval m.m.	Møtedato	Saksnr.:	Saksbehandlar
Planutvalet	23.11.2015	016/15	SH

Saksansvarleg: Ståle Hatlelid	Arkiv: L10	Arkivsaknr.:
	Objekt:	15/619 - 2

Reguleringsplan for Grodås sentrum m.m. - vedtak om førstegangs offentlig utlegging

Sakstilfang / Lover / Plandokument

- *Plan- og bygningslova (PBL)*
- Annonsering av oppstart (2013)
- Utkast til reguleringsplan for Grodås m.m. (2015)
- Utkast til reguleringsføresegner for Grodås m.m. (2015)
- Reguleringsplan for Grodås m.m. (1997)
- Reguleringsføresegner for Grodås m.m. (1997)
- Arealdelen til kommuneplanen for Hornindal (2004)
- Differensiert forvaltingsplan for Hornindalsvassdraget (2008)
- Klimaplan for Hornindal kommune (2010)
- Heilskapleg ROS-analyse for Stryn og Hornindal kommunar (2014)
- Skredfarekartlegging i Hornindal kommune (2015)
- Flaumsonekart Storelva (2001)
- Risiko og sårbarheitsanalyse Grodås (2010)
- Stadanalyse (utvida) for Grodås sentrum (2010)

Saka gjeld

Utkast til reguleringsplan for Grodås sentrum m.m. – offentlig ettersyn.

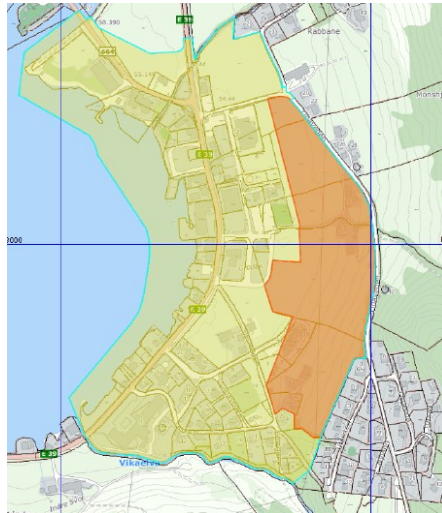
Bakgrunn

På oppdrag frå Hornindal kommune har ing. Per Mulvik AS utarbeidd utkast til ny reguleringsplan for Grodås sentrum og tilgrensande areal på Kirkhorn.

Planområdet har i stor grad same avgrensing som reguleringsplanen av 1997, men er utvida austover til reguleringsgrensa mot Nyland bustadfelt og Lidavegen. Planområdet er samla på ca. 265 daa., inkl. areal i Hornindalsvatnet og deler av Vikaelva og Kyrkjhornselva. Ca. 60 daa. gjeld areal som ikkje har vore regulert tidlegare, i hovudsak areal mellom eksisterande sentrumskjerne og Lidavegen.

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for utviding og utvikling av eit triveleg sentrum – bygt på tettstaden Grodås sine kvalitetar og mulegheiter. Det vert lagt til rette for attraktive bustad-kontor- og forretningstomter i nær tilknytning til eksisterande sentrumsmiljø. I tillegg er det lagt vekt på å fornye gjeldande reguleringsplan i samsvar med dagens bruk og ynskje om bruk av areal, alt i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Det er ikkje lagt opp til endring av hovudvegen gjennom sentrum.

Mesteparten av planen er utarbeidd som detaljregulering, men for nye område avsett til kombinerte forretnings- kontor- og bustadareal (B/F/K-areal) er det krav om detaljregulering før utbygginga kan ta til.



Avgrensing av planområdet.

Det brune området viset areal som ikkje har vore regulert tidlegare

Den nye reguleringsplanen er utarbeidd etter gjeldande teiknereglar, noko som inneber lagt større detaljering av arealbruksføremåla – enn tidlegare reguleringsplanar (1985 og 1997).

Konsekvensutgreiing og ROS-analyse

Oppstart av planarbeidet vart varsla etter plan- og bygningslova av 1985, utan krav til konsekvensutgreiing. Planen vert likevel handsama etter dei retningslinjer som gjeld i dag, men då planutkastet er i tråd med arealdelen til kommuneplanen for Hornindal (2004) vert reguleringsplanen lagt fram for politisk handsaming utan omfattande konsekvensutgreiing. Jf. referat frå møte i Planforum Sogn og Fjordane (2008) der det vart konkludert med trong for ROS-analyse og utvida tettstadanalyse. Desse analysane er utarbeidd, og følgjer saka.

Risiko- og sårbarheitsanalysen og flaumsonkart for Grodås viser at deler av sentrum vil vere utsett for flaum som følgjer av høg vasstand i Hornindalsvatnet, og ved flaumskred i Vikaelva og Kyrkjhornselva. I rapporten om skredfarekartlegging i Hornindal (2015) er det likevel ikkje vurdert sikringstiltak mot flaum i desse elvane, men kommunen har tidlegare bede Norges Vassdrags- og energidirektorat NVE om å planleggje/ revidere tidlegare planar for slike tiltak både i Vikaelva og Kyrkjhornselva. I tillegg til flaumproblematikken viser ROS-analysen for Grodås (2010) at enkelte bygningar ligg i «tiltakssona» for støy frå Fv 60/ E39, og at det bør gjennomførast målingar av radongass på aktuelle byggjeområde. Rapporten konkluderer også med «at det enno er stort potensiale for funn av kulturminne i Grodås sentrum.»

Utkast til reguleringsplan m/ tilhøyrande føresegner

Planutkastet byggjer i hovudsak på innspel frå publikum, eksisterande reguleringsplan, trongen for meir areal til bustad- og sentrumsfunksjonar, og diverse analyser og kartleggingar for sentrumsområdet. Planen har følgjande overordna føringar:

- Typiske sentrumsfunksjonar som forretning, kontor, serviceanlegg, m.m. - i kombinasjon med bustad i 2./ 3. etasje (B/F/K-areal), er i hovudsak lagt til dei flataste areala.

- Bakkane opp frå sentrum – mot Lidavegen og Nyland bustadfelt, er lagt ut til bustadføremål.
- Det er ikkje lagt inn andre føringar for arealbruken og avkøyrslar, m.m. langs sentrumsgata (noverande Fv 60/ E39) - enn det som er i dag. Byggjegrensa er regulert med 10,5 og 11,5 m avstand frå vegmidte.
- Område som har potensiell fare for flaum og ras/ skred er regulert med omsynssoner. Det same er høgspenlinja gjennom planområdet.
- Område i og langs vatnet er i stor grad regulert til friluftsområde/ naturområde og friområde – der område i Hornindalsvatnet er avsett til område for båt- og badeliv.
- Området mellom bensinstasjonen (YX) og Anders Svor museum er oppretthalde som ei «grøn lunge». Det same er areal langs Vikaelva og Kyrkjhornselva.

Ut over dette legg planen m.a. opp til følgjande regulering:

- Grotomta: kombinert bustad og forretning
- Grodåsheimen: bevarast
- «Gamle Cooptomta»: kombinert forretning/ kontor/ bustad på området nærast E39, resten parkområde
- To bustadhus føreslått fjerna: Eitt sørvest for Svormuséet og eitt nordaust for kommunehuset Smia
- Friluftsområde v/ Storelva: kombinert friluftsområde/ slåttemark
- Parkområde sentrum: Nærare bruk av områda vert fastlagt av kommunestyret.
- Omsynssoner med sikringstiltak: må gjennomførast før utbygging kan skje

For nærare detaljar vert det vist til overordna planar og analyser for sentrumsområdet, samt utkast til ny reguleringsplan m/ føresegner og planomtale.

Drøfting

Krav til kunngjering av planarbeidet er ivareteke gjennom fleire oppstartvarsel, seinast ved varsel av 19.01.2013.

Plandokumentet inneheld utgreiingar og vurderingar som i tilstrekkeleg grad stettar lovverket sine krav, og etter rådmannen si vurdering dannar dokumentet eit godt grunnlag for utviding og regulering av Grodås sentrum og tilgrensande areal på Kyrkjhorn. Likevel vil nok reguleringa i enkelte område vere diskutabel. I første rekke knyter dette seg til område der føregåande kommunestyre gjennom drøftingar og vedtak la visse føringar på framtidig regulering. Grotomta, Grodåsheimen og gamle Cooptomta er eksempel på dette. M.a. av omsyn til desse føringane er rådmannen open for alternativ regulering av enkelte avgrensa område, men meiner likevel at planen kan leggjast ut slik han ligg føre. Dersom planutvalet finn det tenleg kan vedtaket om offentleg utlegging også omtale evt. alternativ utforming av nærare avgrensa område. Føresegner og planomtale må i så fall utformast alternativt for slike område.

Økonomiske konsekvensar

Som følge av reguleringsarbeidet m/ tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-vurdering vil kommunen få utgifter med:

- Delfinansiering av sikringstiltak langs Vikaelva og Kyrkjhornselva
- Finansierte evt. krav om innløyning av grunn og bygningar i medhald av *PBL* § 15-3
- Finansierte evt. innløyning grunn, utover det som evt. vert kravd etter *PBL* § 15-3
- Opparbeiding av parkmessige område, inkl. tiltak ved badestranda

- Utarbeiding av VA-plan o.a. infrastrukturtiltak innafør planområdet
- Opparbeiding av VA-anlegg o.a. infrastrukturtiltak innafør planområdet
- Gjennomføre oppmålingsforretningar i samsvar med eigengodkjent plan
- Utarbeide retningslinjer for tildeling av tomter

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Med heimel i *PBL* § 12-11 vert reguleringsplan for Grodås sentrum og tilgrensande areal på Kyrkjhorn lagt ut til offentleg ettersyn.
2. Planen vert å kunngjere i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk.

23.11.2015 PLANUTVALET

PLAN-016/15 VEDTAK SAMRØYSTES:

1. Med heimel i *PBL* § 12-11 vert reguleringsplan for Grodås sentrum og tilgrensande areal på Kyrkjhorn lagt ut til offentleg ettersyn.
2. Planen vert å kunngjere i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk.

Kopi til:

Sakshandsamar for vidare arbeid.

Hornindal, den 26.11.2015

Anne Elin Ekornesvåg/s
- Sekretær -