

PLANINITIATIV

DETALJREGULERING FOR HORNNESVEGEN 1

DEL AV GBNR 21/17
I SUNNFJORD KOMMUNE

PLAN-ID: UKJENT



DATO: 30.06.2024

FLATAKER LANDSKAP, 6015 ÅLESUND

Innhald

1	Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet.....	3
1.1	Føremål	3
1.2	Lokalisering og plangrense	3
1.3	Verknad utanfor planområdet.....	4
1.4	Planlagde tomter, anlegg og andre tiltak.....	4
1.5	Utbyggingsvolum og byggehøgder.....	5
1.6	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	5
1.7	Verknader og tilpassing på landskap og omgjevnader	5
1.8	Tilhøve til kommuneplan, gjeldande planar og pågåande planarbeid.....	5
1.9	Vesentlege interesser som blir påverka	6
1.10	Ivaretaking av samfunnstryggleik.....	6
1.11	Varsling av offentlege organ og andre interesser	7
1.12	Prosessar for samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interesser	7
1.13	Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU).....	7

1 Grunnlag, målsetting og premisser for planarbeidet

1.1 Føremål

Føremålet med planarbeidet er å regulere bustadtomter på den delen av gbnr 21/17 som ligg på flata mellom Hornnesvegen og Kyrkjevegen i Førde i Sunnfjord kommune. Ein har tidlegare søkt om deling for oppretting av tomter og dispensasjon frå krav i KPA føresegn 5.1.2 (januar 2024), men etter tilbakemelding frå administrasjonen i kommunen vert det no utarbeidd detaljregulering for området.

Planarbeidet vil bli utført av Flataker Landskap på vegne av grunneigar.

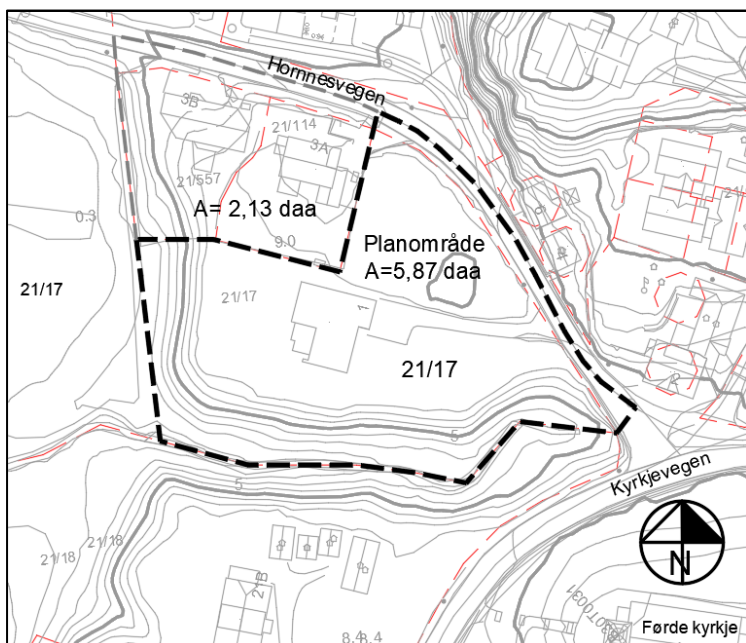
1.2 Lokalisering og plangrense

Planområdet er sentrumsnært med kort avstand til barneskule, ungdomsskule, vidaregåande, Førdehuset og sentrum elles, jf figur 1.



Figur 1: Lokalisering av planområdet (gul oval) i høve Førde kyrkje, dei ulike skulane og Førdehuset

Gbnr 21/17 har storleik 59,6 daa og omfattar eigedom på begge sider av Hornnesvegen der om lag 10 daa ligg på sørsida av Hornnesvegen, aust for brua ved Sjøahola.



Figur 2: Planområdet vist med svart stipla strek har ein storleik på 5,87 dekar

Plangrense for detaljreguleringa vil i utgangspunktet vere som vist med svart stipla strek i figur 2, og planområdet får ein storleik på knapt 6 dekar.

Før varsling av oppstart vil ein avklare om eigarane av gbnr 21/114 og 21/557 ønskjer å ta del i reguleringsplanen, og dersom positiv tilbakemelding vil planområdet bli utvida som vist med grå stipla linje. Samla storleik vil med det bli knapt 8 dekar.

Ein vil elles i dialog med administrasjonen gjere ei vurdering av om plangrensa i sør skal følgje plangrense for reguleringsplanen til Førdepakken slik at ein unngår hol i planmosaikken til kommunen, jf figur 5.

1.3 Verknad utanfor planområdet

Tiltaka i planen vil ikkje ha særleg verknad utanfor plangrensa. Det er godt utbygd vegnett i området og planområdet grensar til kommunal veg Hornnesvegen. Tiltaka i planen vil ikkje vere til hinder for utvikling av andre eigedomar i området.

1.4 Planlagde tomter, anlegg og andre tiltak

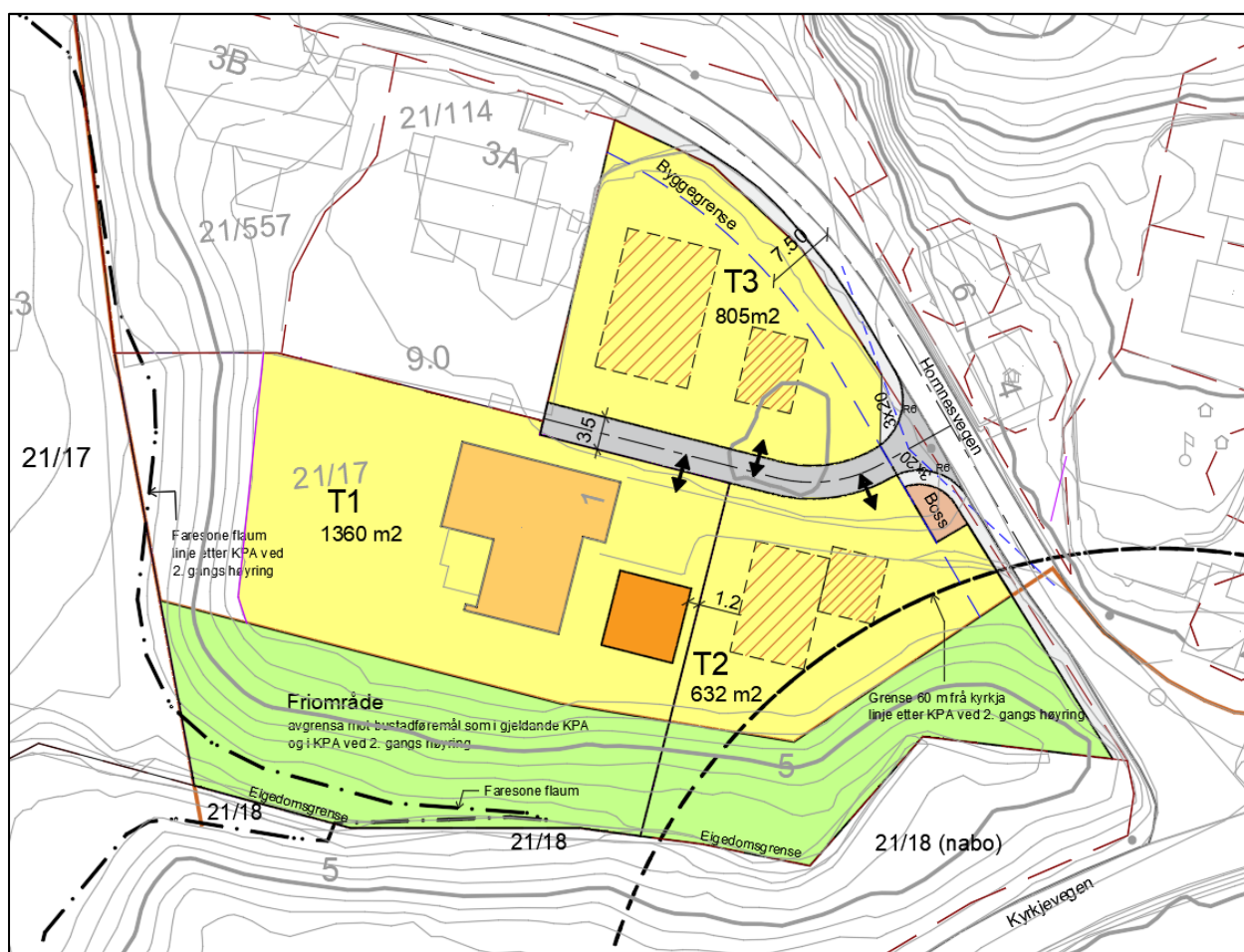
Det vart i samband med dispensasjonssøknaden utarbeidd situasjonsplan for området, jf figur 3, som viser tomtearealet inndelt i tre tomter på følgjande måte:

- T1: tomt med adresse Hornnesvegen 1, etablert einebustad i dag - ca 1360 m²
- T2: ny tomt i aust, einebustad - ca 632 m²
- T3: ny tomt i nord, einebustad med utleigedel (evt. tomtannsbustad) - ca 805 m²

Avkøyrsløse til eigedomen er planlagt flytta litt nordover i høve dagens avkøyrsløse og stramma opp slik at ein stettar krava i Handbok N100. Avkøyrsløse blir felles tilkomstveg til dei viste tomtene, eventuelt inkludert bustad på gbnr 21/114 dersom eigar ønskjer å flytte denne til søraustre hjørne av tomta.

Det er planlagt areal for boss på sørsida av avkøyrsløse, med tanke på oppføring av bossbus. Veg og boss skal vere privat fellesanlegg for tomtene, eventuelt inkludert gbnr 21/114. Framlegging av vatn og avløp vert truleg i fellesvegen.

Svart stipla sirkel som går inn i tomt T2 er 60 meters avstandsgrense til Førde kyrkje, regulert byggegrense for tomt T2 vil bli lagt samanfallande med denne.



Figur 3: Førebels situasjonsplan viser dei 3 planlagde tomtene, felles veg og bossoppstilling samt frområde i sør

1.5 Utbyggingsvolum og byggehøgder

Ein legg opp til utnyttingsgrad i tråd med andre planar i området og byggehøgder som gjev høve for frittliggande småhus i tråd med arealdelen til kommuneplanen.

1.6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dei nye tomtene vil ligge på flatt terreng med lett tilkomst. Tomtene ligg nær sentrum og med gode tilhøve for gangtilkomst til og frå både barnehage, skular, Førdehuset og sentrumsfunksjonar.

1.7 Verknader og tilpassing på landskap og omgjevnader

Planområdet ligg i hovudsak på rundt 8-9 m.o.h. Der er noko vegetasjon i området, i hovudsak lauvtre i form av rekke med bjørketre langs dagens tilkomstveg til Hornnesvegen1, ask og platanlønn (framandart) langs Hornnesvegen og nokre treklynger i reinekanten mot sør.

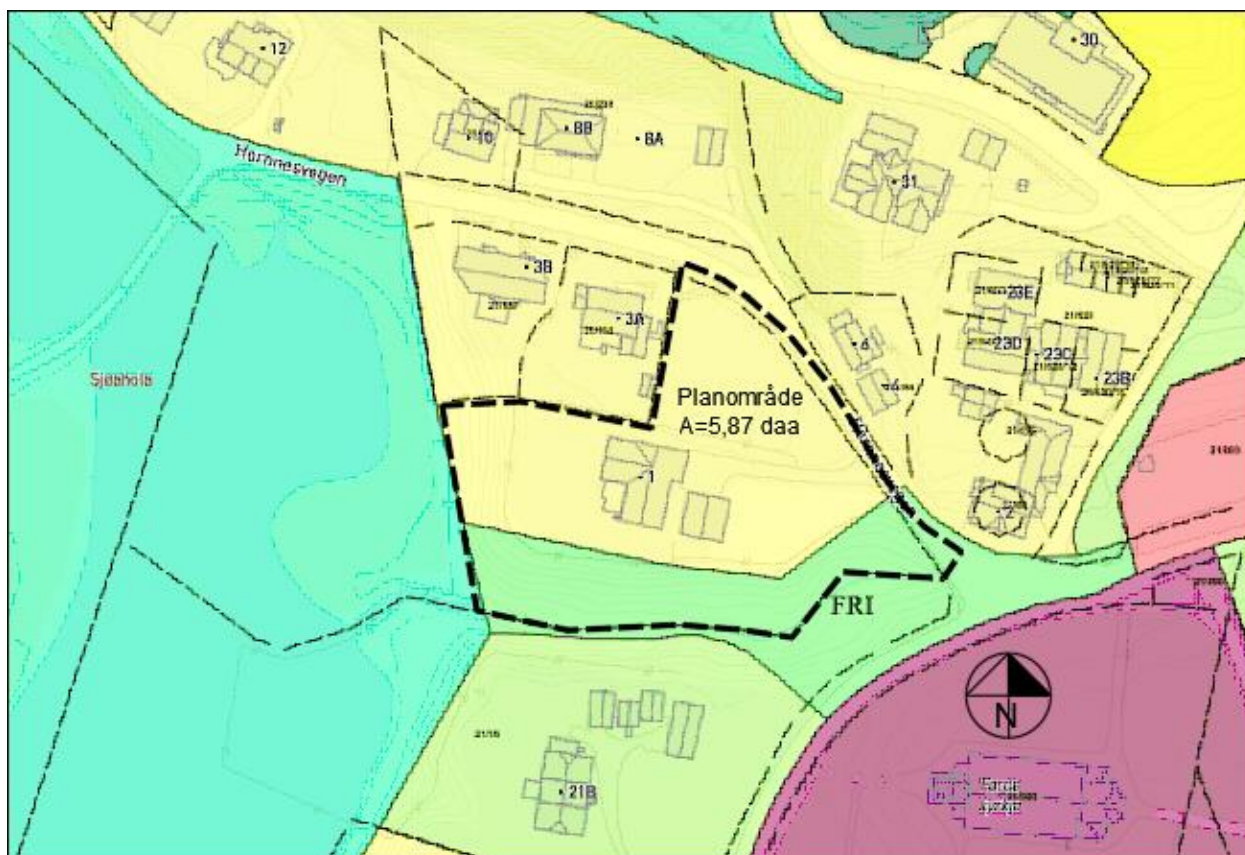
Området er solrikt og har gode utsiktstilhøve mot fjellområda ikring og tiltaka i planen vil gi små inngrep.

Føresegnene vil ivareta krav i overordna plan og ein vil legge vekt på estetisk utforming med god tilpassing til landskap, terreng og nærleiken til kyrkja. Ein meiner planforslaget vil ivareta landskap og omgjevnader på ein god måte.

1.8 Tilhøve til kommuneplan, gjeldande planar og pågåande planarbeid

Kommuneplan arealdelen

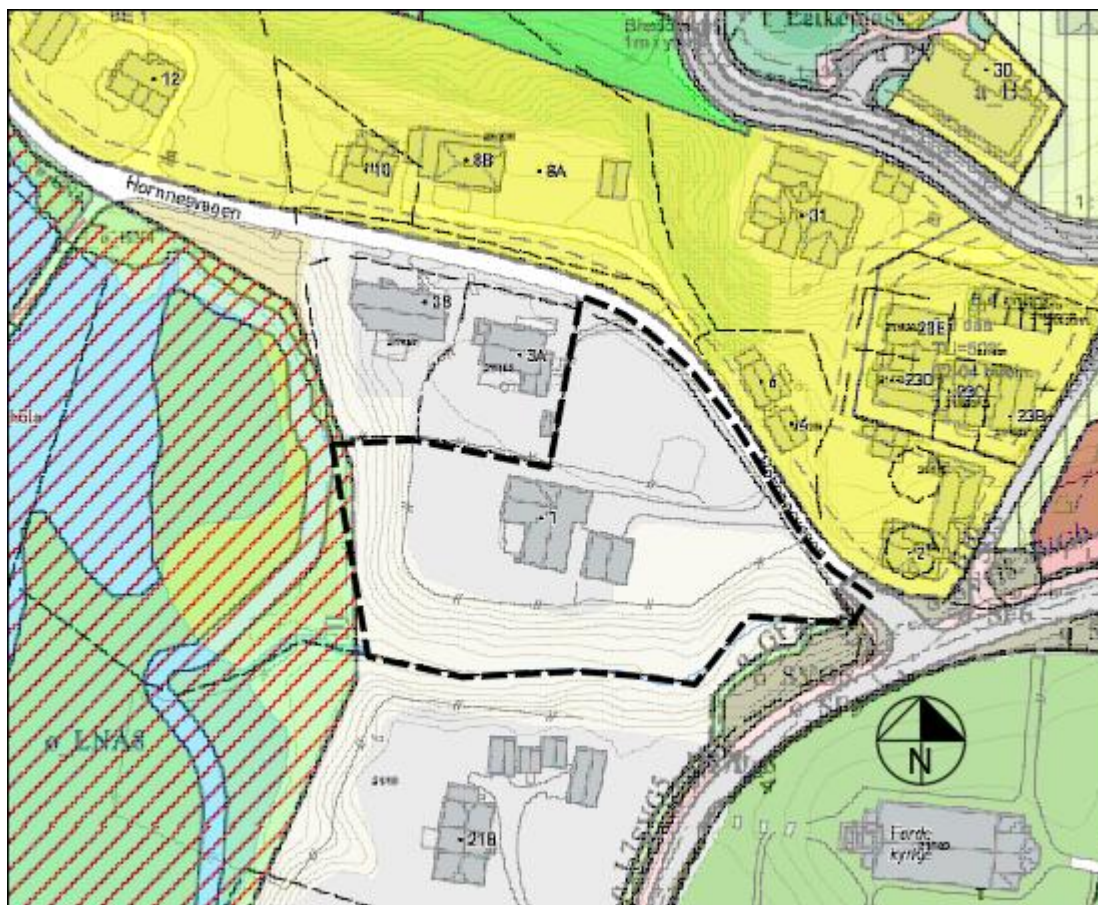
Arealdelen til kommuneplanen for Sunnfjord kommune 2024-2035 vart vedteken 20.06.2024. Som figur 4 viser er planområdet del byggjeområde for bustadar som er etablert på begge sider av Hornnesvegen, medan skråninga ned mot bekken i sør er sett av til friområde.



Figur 4: Planområdet i høve arealdelen til kommuneplanen for Sunnfjord kommune 2024-2035 vedteken 20.06.2024

Andre planar

Planområdet er ikkje tidlegare regulert og der er ingen planprosessar i gang i området på noverande tidspunkt. Reguleringsplanar i området er vist i figur 5. Dette gjeld planane "Indre Øyrane" i vest (nov 2019), "Falkenstein" i nord (april 2000) og "Førdepakken, Kyrkjevegen aust, fortau" (oktober 2021).



Figur 5: Planområdet (svart stipla strek) i høve reguleringsplanar i området

1.9 Vesentlege interesser som blir påverka

Ein kjenner ikkje til at der er spesielle interesser som blir påverka av tiltaka i planen.

1.10 Ivaretaking av samfunnstryggleik

Området ligg i aksemdsone for kvikkleire med bakgrunn i undersøkingar utført av NGI/NVE, og det er sett i gang arbeid med geolog for å få avklart grunntilhøva. Dette arbeidet vil gå parallelt med reguleringsarbeidet slik at ein får avklaring før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Det vil elles bli utført ROS-analyse der alle risikofaktorar blir vurderte og avbøtande tiltak vil bli innarbeidd i i den grad det er trong for det.

1.11 Varsling av offentlege organ og andre interesser

Plangrense for detaljreguleringa vil i utgangspunktet vere som vist med svart stipla strek i figur 2 og planområdet vil få ein storleik på knapt 6 dekar.

Dersom eigarane av gbnr 21/114 og 21/557 ønskjer å ta del i reguleringsplanen vil planområdet bli utvida som vist med grå stipla linje. Samla storleik vil med det bli knapt 8 dekar.

Følgjande offentlege instansar vil bli varsla:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- BKK
- SUM
- NVE
- Opplysningsvesenets fond / biskopen i Bjørgvin

Private grunneigarar, naboar og interessegrupper etter liste frå kommunen

1.12 Prossesar for samarbeid med fagmynde, grunneigarar og andre interesser

Planarbeidet vil følgje ordinære rutinar for varsling og offentlig ettersyn. Ein vil avklare aktuelle spørsmål med administrasjonen i løpet av planprosessen. Ein ser ikkje trong for særskild medverknad ut over dette.

1.13 Vurdering av krav til konsekvensutgreiing (KU)

Detaljreguleringa vil bli utarbeidd i samsvar med overordna plan og tiltaket vil såleis ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU). Verknadane av planen vil bli skildra i planomtalen då det ikkje er krav til planprogram.