



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
105/25	Formannskapet	05.06.2025

Offentlig ettersyn - Detaljregulering Hornesvegen 1

Vedtak i Formannskapet 05.06.2025:

Formannskapet legg Detaljreguleringsplan for Hornesvegen 1, del av gbnr. 21/17 m. fl., med plankart dagsett 29.01.2025 og føresegner dagsett 12.02.2025, ut på høyring og offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet legg Detaljreguleringsplan for Hornesvegen 1, del av gbnr. 21/17 m. fl., med plankart dagsett 29.01.2025 og føresegner dagsett 12.02.2025, ut på høyring og offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saka

Flataker Landskap v/ Kari Johanne Flataker har på vegne av Martin Schei, eigar av gbnr. 21/17, utarbeidd framlegg til detaljreguleringplan for Hornesvegen 1. Føremålet med planarbeidet er å regulere bustadtomter for frittliggande småhus på den delen av gbnr. 21/17 som ligg på flata mellom Hornesvegen og Kyrkjevegen i Førde i Sunnfjord kommune.

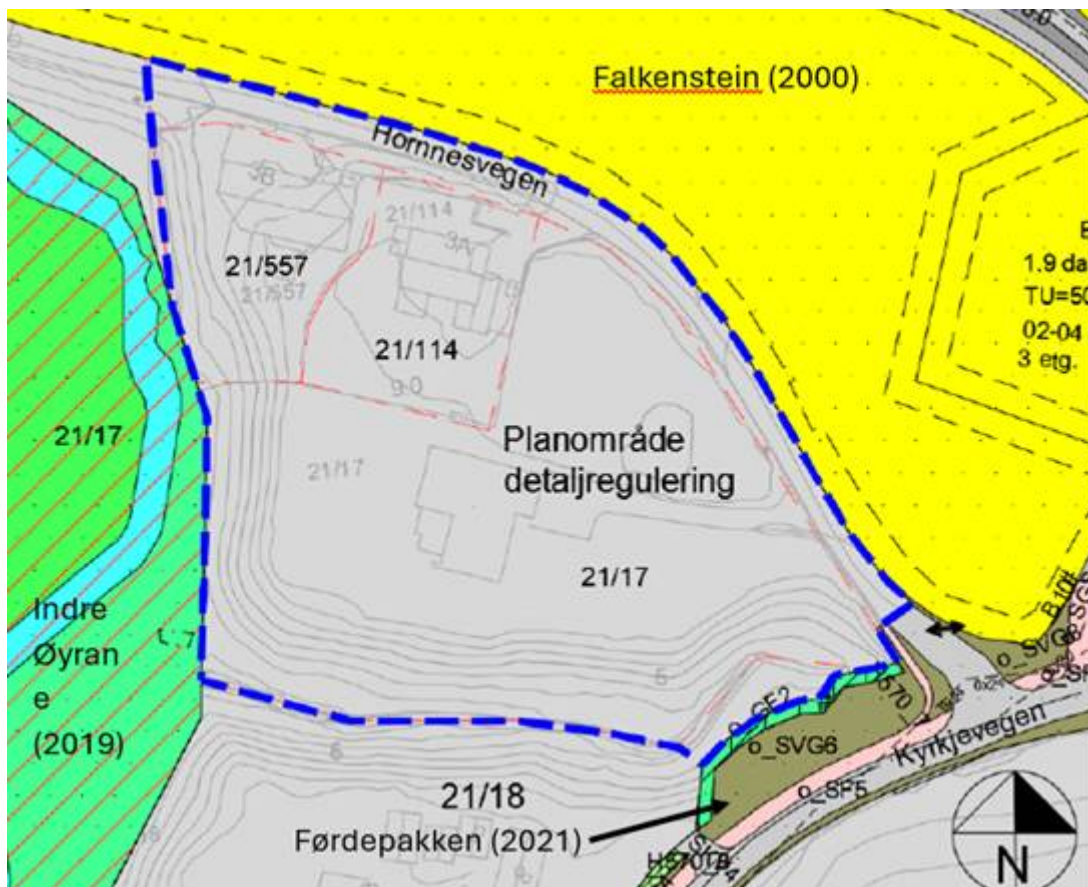
Planområdet er sentrumsnært med kort avstand til barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule, Førdehuset og sentrum elles, jf. figur 1.



Figur 1 Sentrumsnære tomter med kort avstand til "alt".

Saksutgreiing

Eigar av gbnr 21/17 ønskjer å dele frå eksisterande bustad som ligg på ei flate sør på eigedommen ved Sjøhola. Arealet er stort og det er og mogleg å opprette 2 nye bustadtomter på flata, men området er uregulert og det er stilt krav om reguleringsplan for området. Som del av reguleringsplanen ser kommunen det som føremålsteneleg å regulere samstundes to tilstøytane bustadtomter på gbnr. 21/114 og 21/557. For å unngå mindre områder som står uregulert, vert også kommunal veg på gbnr 21/25 samt eit lite område i sør aust på gbnr. 21/18 del av reguleringsplanen. Planavgrensing med tilstøytane reguleringsplanar er vist på figur 2 under.

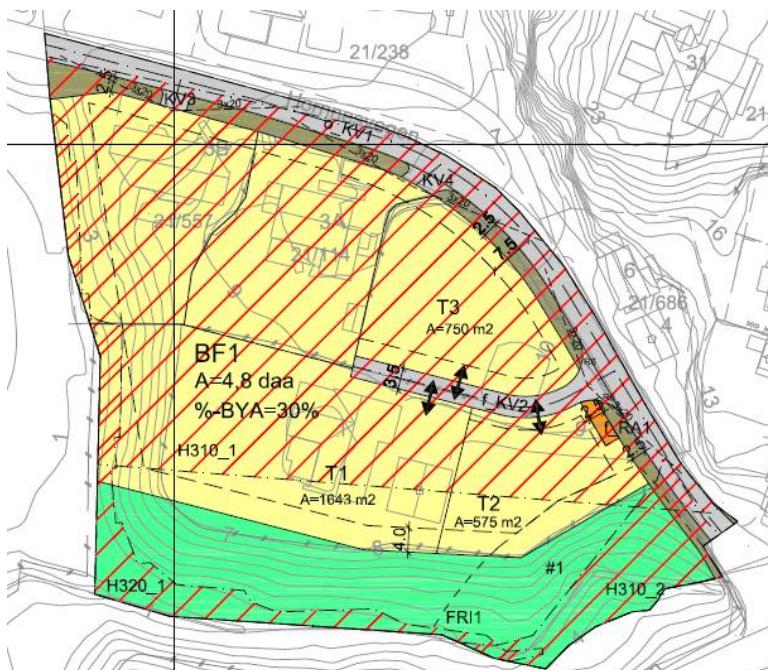


Figur 2 Planavgrensing med blå stipla line og tilstøytane reguleringsplanar.

Planarbeidet vart varsla 16.09.2024 med frist for å kome med merknad den 10.07.2024. Innan fristen kom det 6 merknadar, 4 frå offentlege instansar og 2 frå private. Eit samandrag av merknadane med plankonsulent sin kommentar er i vedlegg 6. I slutten av februar 2025 fekk kommunen e-post frå Vestland fylkeskommune, avdeling for Kultur og Folkehelse, om at dei ikkje var blitt varsla om planframlegget slik dei skal for å kunne gjere vurdering av § 9 i kulturminnelova. Rutine for varslingsplanstart til offentlege instansar er at varselet vert sendt til postmotaket, som så skal fordele ut til aktuelle avdelingar. For denne planen har ikkje fordelinga internt hjå fylkeskommunen skjedd etter rutine. Dei har etter ny frist kome med kulturminnefagleg fråsegn om undersøking etter § 9 i planområdet. Ei slik undersøking skal normalt utførast før ein sende planframlegget ut på høyring, men fylkeskommunen har akseptert at ein legg planen ut på høyring før undersøkinga. Men det er presisert at ein kan ikkje vedta planen før kulturminneregistreringane er ferdig gjennomført og fylkeskommunen har gitt skriftleg tilbakemelding om dette.

Terrenget i planområdet er i hovudsak eit platå mellom det gamle elveleiet Sjøhola og kyrkja, der flata ligg på om lag 8-9 meter over havet, med bratte reinekantar ned mot elveleiet i vest og mot lokal bekkedal i sør. Nord og aust for planområdet skrånar terrenget oppover mot fjellsida, medan det i sør grensar inn mot eldre bustadtun.

På plankartet er det teikna inn omsynsoner for flaum, samt ras- og skredfare.



Flaumsona viser 200 års flaum langs Sjøhola, medan det oppe på platået med ras- og skredfare. Med eit område der det er fare for ras- og skred så er det som del av planarbeidet blitt utarbeid ein Geoteknisk vurderingsrapport for området.

Rapporten konkluderer med: "For tomten som skal fradeles for boligformål, er det ingen risiko for at tomtene som i dag er eller planlegges for boligformål skal rammes av kvikkleireskred fra høyereliggende terreng. For tiltakene som er planlagte på tomt T2 og T3, eneboliger med tilhørende garasje, er det dokumentert tilfredsstillende stabilitet og sikkerhet mot å utløse kvikkleireskred. For eksisterende bygg på tomt T1 skal det i dagens situasjon ikke gjennomføres noen tiltak, og sikkerheten på tomten er dermed tilfredsstillende. Dersom det ved senere anledning skal gjennomføres tiltak på tomten må disse vurderes mot enhver tid gjeldende regelverk. Områdestabiliteten for de planlagte tiltakene er dermed tilfredsstillt."

Tilkomst til planområdet er frå kryss med Kyrkjevegen og inn i Hornesvegen, rett etter krysset er eksisterande veg smal og det er vanskeleg å skulle utvide den. Aust for vegen ligg omsynssone H570 Bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen, og vegen ligg på ein gamal mur med stabbesteinar mot vest. Hornesvegen er smal på denne plassen og eit fortau ville

ha maks breide på 0,75m. Sunnfjord kommune som vegmynde har gitt Fråvik frå krav om vidareføring av fortau regulert inn i reguleringsplan for Førdepakken som planen grensar mot.

Føresegnene til planen er oversiktleg og tydelege, dei set klare grenser for utnyttingsgrad for kvar tomt samt gesims og mønehøgdd for bustadhus og garasje.

Vurdering

Kommuneplanen:

Detaljreguleringplan for Hornesvegen 1 er på eit område som er sett av til bustadformål i kommuneplanen sin arealdel. Planområdet er på 4,8 daa, fordelt på 3 eigedomar. Den største er på omlag 3daa, og den ønskjer ein å utvikle ved å opprette to nye bustadtomter på henholdsvis 750m² og 575m². Kommunen ser at tomta som det eksisterande huset står på blir stor, og at ei deling av den tomta ville gitt ei større fortetting av området. Men ved gjennomgang av geoteknisk vurdering (vedlegg B1) ser vi at ei slik fortetting sansynleg vil krevje tiltak mot kvikkleireskred som ikkje er nødvendige for det planframlegget som ligg føre.

Kulturmiljø og bebyggelse:

Planframlegget tek omsyn til kulturmiljøet i Sjøhola, og gjennom føresegn er det stilt krav til estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader, særleg med omsyn til nærleik til Førde kyrkje. Gjennom føresegn er det sett byggegrenser, utnyttingsgrad, byggehøgdd, grad av utnytting, krav til parkering, avkøyrslø og korleis ein skal forhalde seg til automatisk freda kulturminne.

Tilkomst:

Tilkomst til planområdet skjer via Hornesvegen frå Kyrkjevegen. Hornesvegen, som er ein blindveg med 30 sone, vert regulert til den breidda som den har i dag, med anna vegggrunn på 2,5m mot bustadarealet. Trafikktelling som er gjort i samband med planarbeidet viser ein ÅDT på 32 bilar før utbygging, 3 nye bueiningar vil gje liten auke i ÅDT.

Statens vegvesen har i sin uttale lagt til grunn at fortau som er regulert i krysset med Kyrkjevegen vert vidareført til avkøyrslø inn i feltet. Ei slik vidareføring er vanskeleg å få til, på vestsida er det ein gamal mur med stabbesteinar og på austsida er det ei jettegryte. Skal ein regulere inn eit fortau må det ha minimumsbreidde på 2,5m for å kunne vedlikehaldast, det vil enten øydelegge kulturminna eller snevre inn ein veg som er smal i dag.

Liten trafikk i Hornesvegen samt oppstramming av krysset med Kyrkjevegen, som del av tiltak 18 i Førdepakken, gjer at ein vurderer trafikktryggleiken som god for mjuke trafikkantar.

Teknisk infrastruktur.

Straumkabel inn i området er i knappaste laget og bør oppgraderast. Tilkopling til VA må koplast på i Hornesvegen. Nærmaste brannhydrant er omlag 150m frå veg inn i planområdet, for å stette krava i TEK 17 må det settast opp ein ny brannhydrant ved vegen som går inn i feltet.

ROS analysen for planen er vurdert mot aktuelle risikofaktorar i planområdet, den viser ei hending i gul kategori for kvikkleire/anna ustabilitet. Gul kategori betyr at tiltak må vurderast, noko som er gjort i Geoteknisk vurderingsrapport i vedlegg B1. Konklusjonen der er at for tomta som det eksisterande bustadhuset (T1) står på, må undersøkjast ytterlegare om ein ønskjer å ha nye tiltak der. Ytterlegare undersøkingar er ikkje nødvendig for dei andre tomtene.

Ei samla vurdering av planframlegget er at det er i samsvar med statleg planretningsline for arealbruk og mobilitet, positive i høve folkehelse og særst positivt i høve teknisk samfunnsøkonomi. Tilhøva til naturmangfald og kulturmiljø er avklara, og tilhøva til grønstruktur, etablerte naboar, barn og unge og samfunnstryggleik er ivaretekne.

Konsekvensar i høve vegnett og trafikktryggleik er små og ein ser ikkje trong for avbøtande tiltak knytt til teknisk infrastruktur. Ein er positiv til planframlegget som legg til rette for sentrumsnære bustadar.

Førde, den 21.05.2025

Terje Heggheim kommunedirektør	Odd Harry Strømsli einingsleiar areal og byggesak
-----------------------------------	--

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Formannskapet 05.06.2025:

Avstemming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig vedteke**

FORM-105/25 Vedtak:

Formannskapet legg Detaljreguleringsplan for Hornnesvegen 1, del av gbnr. 21/17 m. fl., med plankart dagsett 29.01.2025 og føresegner dagsett 12.02.2025, ut på høyring og offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Vedlegg i saka:

Føresegner Hornnesvegen1 12.02.2025
2308 Plankart Hornnesvegen1 25.02.2025
2308 Hornnesvegen1 Planomtale 12.02.2025
A1 Oppstartmøtet Sunnfjord kommune referat 03.07.2024
A2 Planinitiativ Hornnesvegen 30.06.2024
A3 Varselbrev oppstart planarbeid 16.09.2024
A4 Plangrense ved varslings 26.08.2024
A5) Mottekne innspel sept-okt 2024
A6 Kommentar til mottekne innspel 12.02.2025
A7 ROS-analyse Hornnesvegen 12.02.2025
B1 Geoteknisk vurderingsrapport ERA Geo 23.08.2024
B2 Kontroll av rapport ERA Geo, Dr Techn O. Olsen 07.10.2024
B3 NVE sin uttale - vurdering av geoteknisk rapport 22.11.2024
B4) Faresonekartlegging NGI 2019 (Rapport nr 50-2019)
B5 Førdepakken prosjekt 18 geoteknikk 21034551 side 8 19.04.2021
C1 Sogn og Fjordane jordskifterett sak 24-122671RFA Skei-Sjøahola, fastlagt eigedomsgrense 04.12.2024
C2 BKK 08.01.2024
C3 Brannsjef og Teknisk drift avklaring juli-aug 2024
C4 Teknisk drift, fråvik Fortau Hornnesvegen 12.02.2025

