



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
129/25	Formannskapet	26.06.2025

Offentlig ettersyn - Detaljregulering Jølstraholmen Camping og Hytter

Vedtak i Formannskapet 26.06.2025:

Sunnfjord kommune legg detaljregulering Detaljreguleringsplan for Jølstraholmen, fritids- og turistføremål, gbnr. 359/50 m.fl., ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, med føresegner sist revidert 09.05.2025 og plankart datert 02.05.2025.

Med følgjande tillegg til føresegn:

§ 7.2 Trinnvis utvikling

§ 7.2.1 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye søknadspliktige tiltak etter PBL §20-1 i område FTU2, skal det føreligge trafikkanalyse som avgjer om kryss E39 - Bjørkelia skal vere bygd etter krav sett i Statens vegvesen si handbok N100.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Sunnfjord kommune legg detaljregulering Detaljreguleringsplan for Jølstraholmen, fritids- og turistføremål, gbnr. 359/50 m.fl., ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, med føresegner sist revidert 09.05.2025 og plankart datert 02.05.2025.

Med følgjande tillegg til føresegn:

§ 7.2 Trinnvis utvikling

§ 7.2.1 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye søknadspliktige tiltak etter PBL §20-1 i område FTU2, skal det føreligge trafikkanalyse som avgjer om kryss E39 - Bjørkelia skal vere bygd etter krav sett i Statens vegvesen si handbok N100.

Jølstrholmen Camping AS ønskjer å utvikle campingplassen og eigedomen for utleige av hytter og leiligheter/rom samt bygge nytt tilkomstsenter . Planframlegget legg til rette for endra drift frå camping til hytter med god standard. Campingplassen ligg på eit areal som tidlegare ikkje er regulert, og for å kunne gjennomføre tiltak dei ønskjer, vert det nødvendig å å lage ein reguleringsplan for området. Camingplassen sin plassering er vist på kartutsnittet under.



Ved varsel om start av planarbeid var eit større område sør for Jølstra med som del av planområdet, men den delen av området er teke ut då det viste seg å vere problematisk å få aksept for å utvikle det. Kartutsnittet under viser kva område som var varsla, og blå strek markerer endeleg plangrense.



Saksutgreiing

Asplan Viak har på vegne av Jølstraholmen camping utarbeid framlegg til detaljreguleringsplan Jølstraholmen, fritids- og turistføremål, gbnr. 359/50 m.fl. I kommuneplanen sin arealdel er området sett av til fritids- og turistformål, og planframlegget er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Planen skal legge til rette for ei heilskapleg utvikling av campingplassen ved å tilby tilkomstsenter, servering, utleigehytter, parkeringsplassar for bil og oppstillingsplassar for sykkel, vegar, grøntstruktur og friområde. Ved varsel om start av planarbeid vart eksisterande campingplass nord for Jølstra varsla saman med eit større område på sørsida elva Jølster. Området på sørsida er i AR5 markert som myr og skog. Innkomne merknadar til planstart var kritiske til nedbygging av dette området. Etter varsel om oppstart av planarbeid er planområdet blitt redusert.

I sin merknad til planstart har Statens vegvesen stilt krav om at planområdet skulle utvidast for å inkludere kryssa frå E39 til KV-Storetrævegen og KV-Bjørkelia, samt avkøyrsløp frå E39 til Jølstraholmen, for å sikre naudsynte forbetringar. Alternativt kan ein samordna plan med konkrete rekkefølgjekrav utarbeidast. Planområdet er ikkje blitt utvida då det er eit pågåande planarbeid for Kryss E39 Jølstraholmen - Smiehogen.

Vurdering

Framlegg til detaljreguleringsplan for Jølstraholmen, fritids og turistformål har som føremål å legge til rette for endring av drifta på Jølstraholmen frå camping til hytteutleige med god standard. Endringa legg til rette for 21 nye hytter mellom 35m² og 80m². I planområdet er det tidlegare gitt dispensasjon for oppføring av tilkomstsenter med kafe/ restaurant og leiligheter/rom, samt mellombels dispensasjon for to hytter ved elvekanten.

Som del av planarbeidet er det laga VAO-plan, ROS-analyse og ein støyrapport. Tidlegare er det laga ein flaumsonekartlegging av Jølstra, og Jølster kommune fekk utarbeidd ein skredfarevurdering som også dekkjer dette planområdet.

Bygningar og anlegg

Planframlegget legg til rette for fleire nye bygningar, og i plankartet er områda bygningane kan førast opp på merka med felt FTU1 - FTU5. For kvart område er det i føresegn sett grense for grunnflata på bygga og byggehøgde frå gjennomsnittleg terreng. For bygga på FTU1, som kjem lengst mot aust, har ein sett maks kotehøgde for møne på kote 188 for det området som er vist med tre hytter på illustrasjonsplanen, medan tilkomstsenteret kan ha mønehøgde på kote 196. Det vert vurdert at føresegnene set klare grenser for kva som kan bli bygd.

Støy

Planområdet ligg langs E39, og det er utarbeidd ein støyrapport for planområdet som viser at tiltak som blir plassert nærast vegen vil ligge i raud støysoner for vegtrafikkstøy. I følge rapporten er det ikkje planlagt nye støyfølsame bygningar som vert omfatta av grenseverdiane i T-1442/2021. Det kan vere nødvendig å dimensjonere nokre hytter med oppgradert lydkrav på fasade og vindu for å stette grenseverdi for innandørs støyinnivå på overnattingsstadar. Dette vert avgjort i detaljprosjektering. I støyrapporten er det utgreidd to ulike skjermingsalternativ for campingplassen, langsgåande støyskjerm i 2m høgde langs E39, og ein støyvoll mellom parkering og campinghytter. Langsgåande skjerming gir god støyreduserande effekt. Jamfør føresegn 2.4.1 skal støyrapport leggjast til grunn for planlegging av nye tiltak i området.

Barn og unge sine interesser

Det er eit område på campingplassen som er sett av til leik med leikeapparat samt ei vassklie for gjestene.

Naturfare

Skredfare er vurdert i NVE rapport nr. 45/2019 Faresonekartlegging i Jølster kommune. Planområdet ligg ikkje i faresoner for skred i bratt terreng. Flaumsone rapporten som er utarbeidd viser at områda langs elva er utsett for 200-års flaum med 20% klimapåslag. Ved

ein flaum kan deler av området stå under vatn, noko som kan medføre skade på hytter. For å begrense skadeomfanget ved ein flaum kan ein gjere fysiske tiltak som gjer at bygga som er utsett, er konstruert for å kunne stå i vatn i kortare periodar utan å ta skade.

Føresegner

Føresegnene til planen er tydeleg på korleis ein kan utvikle området og kva ein skal ta omsyn til ved utvikling av området. Det er laga tre rekkefølgjekrav for kva som skal vere på plass før bygning vert teke i bruk. Men det manglar eit rekkefølgjekrav for kryssløysing for E39- Bjørkelia som er viktig for utvikling av Jølstraholmen camping. Framlegg til rekkefølgjekrav vil vere del av forslag til vedtak.

Planframlegg med føresegner og kart legg til rette for ei positiv og framtidsretta utvikling av Jølstraholmen camping. Det er sett tydelege grenser for kva og korleis ein kan utvikle området. Ei samla vurdering tilseier at ein kan legge planframlegget ut for høyring og offentlig ettersyn.

Førde, den 22.05.2025

Terje Heggheim kommunedirektør	Odd Harry Strømsli einingsleiar
-----------------------------------	------------------------------------

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Formannskapet 26.06.2025:

Avstemming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig vedteke**

FORM-129/25 Vedtak:

Sunnfjord kommune legg detaljregulering Detaljreguleringsplan for Jølstraholmen, fritids- og turistføremål, gbnr. 359/50 m.fl., ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, med føresegner sist revidert 09.05.2025 og plankart datert 02.05.2025.

Med følgjande tillegg til føresegn:

§ 7.2 Trinnvis utvikling

§ 7.2.1 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye søknadsppliktige tiltak etter PBL §20-1 i område FTU2, skal det føreligge trafikkanalyse som avgjer om kryss E39 - Bjørkelia skal vere bygd etter krav sett i Statens vegvesen si handbok N100.

Vedlegg i saka:

Revidert planframlegg for Detaljreguleringsplan for Jølstraholmen, fritids- og turistføremål, gbnr. 359/50 m.fl.

Vedlegg 01_Plankart

Vedlegg i saka:

Vedlegg 02_Føresegner
Vedlegg 03_ROS-analyse
Vedlegg 04_Illustrasjonsplan
Vedlegg 05_VAO-plan
Vedlegg 06_VAO-plan, sjekkliste
Vedlegg 07_Støyrappport
Vedlegg 08_Flaumsonekartlegging
Vedlegg 09_Merknadsskjema
Vedlegg 10_Merknader til oppstart av planarbeid
Vedlegg 11_Varslingsbrev Jølstraholmen