

Oppdragsgjever: Hillestad Eigedom AS

Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr.: 01

Til: Sogndal kommune v/Plan og samfunn
Frå: Cornelis Erstad
Dato 2022-01-13

► Nærestad nord - Innspel til KPA for Sogndal kommune

På vegne av tiltakshavar Hillestad Eigedom AS leverer Norconsult AS innspel til revisjon av KPA for Sogndal kommune. Tiltakshavar har nyleg kjøpt g/bnr. 22/1 og ønskjer saman med eigar av g/bnr. 22/126 å leggje til rette for utbygging av fritidsbustadar og naust ved Dalavatnet. Ein større del av tiltaksområdet er allereie avsett til fritidsbustadar i gjeldande kommuneplan. Tiltakshavar ønskjer å storfeste denne bruken og samstundes utvide arealet noko, slik at det vert i samsvar med gjeldande reguleringsplanar og tryggjar areal for tilkomst til fritidsbustadane.

Dei nye planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona seier at ny bebyggelse så langt som mogeleg bør lokaliserast til områder som er bebygd frå før, og med vekt på fellesløysingar for vegar og anna teknisk infrastruktur. Vidare kan det vere opning for å tillate visse tiltak nær sjøen, ved oppføring av mellom anna naust bør dette samlokalisera og lokaliserast i tilknyting til annan bebyggelse. Innanfor det aktuelle arealet er det allereie oppført nokre hytter, ei fortetting med fleire hytter her vil stette opp under planretningslinjene. Oppføring av naust vil også byggje opp under bruk av Dalavatnet til rekreasjonsføremål og i tett tilknyting til hyttefeltet meiner vi at også dette vil vere i samsvar med planretningslinjene.

I samfunnsdel til kommuneplanen er det peika på følgjande relevante prinsipp for utarbeiding av arealdel til kommuneplanen:

1. Konsentrere bygging av hytter til utfartsområde
2. Sikre tilkomst til strandsona og legge til rette for nye ferdelsvegar langs fjorden og vassdraga
3. Unngå uheldig bygging i strandkanten. Plassere ønska tiltak i strandsona samla og oppmøde om fellesskapsløysingar for å sikre allmenn tilkomst til fjord og vassdrag, landskapskvalitetar og naturmangfold, og for tilpassing til klimaendringar

Samfunnsdelen definerer ikkje kva som ligg i omgrepene utfartsområde, men vi legg til grunn at det femnar vidare enn Hodlekve. Sogndalsdalen er generelt eit populært utfartsområde med Dalavatnet, Sogndalsvassdraget og fjellområda som populære målpunkt. I landskapsanalyse for Sogndalsdalen (2006) ligg området akkurat i overgangen mellom dei aktive jordbruksareala omtalt under delkapittel A2 Dalavatnet midtre og dei etablerte hytteområda omtalt under delkapittel A1 Dalavatnet sør. Karakteren til området er vurdert å ha mest til felles med delområda A1, som er definert slik:

«Smalt dalrom som strekker seg på begge sider av Dalavatnet og Sogndalselvi fra Hyljarvollen i sør til Nærstad i nord. Området inkluderer og gardstun og innmark på Hodlekve. Relativt slake skogkledde fjellsider opp til om lag 800 moh på kvar side av dalrommet. Mot horisonten nakne fjellparti med Tylderingen og Berefjellet i aust, Teigafjellet i vest og Kvamshansen i nord som markerte orienteringspunkt. I sør er avgrensinga meir flytande og ikkje så tydeleg ...»

Riksveg 5 passerer gjennom området. Det er elles prega av spreidd hyttebygging gjennom eit par generasjoner ...

Det relativt smale dalrommet gjer at det er god kontakt og ein viss intimitet mellom områda

Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01

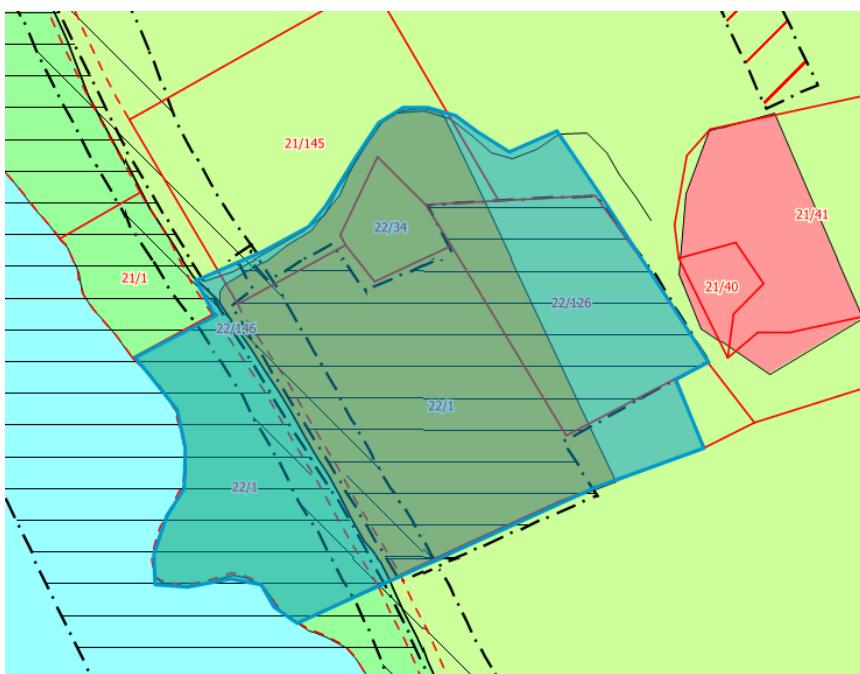
på kvar side av elvi og Dalavatnet ...

Landskapet sin karakter og det spreidde byggjemønsteret gjer gode moglegheiter for fortetting av hytter innimellom eksisterande bygg i skogen i eit belte ovanfor dei opne beite og slåttemarkene ...»

Med bakgrunn i dette meiner vi at innspelet byggjer opp under pkt. 1.

Vidare vurderer vi at innspelet også byggjer opp under pkt. 2 og 3 ved at tilrettelegging for naust ikkje skal hindre tilkomst eller ferdsla langs vatnet. Det er ein føresetnad at det skal førast opp enkle naust som berre skal ha funksjon for lagring av båt og fiskereiskapar. Sjølve tilkomsten til vatnet vil verte langt betre enn i dag og området kring nausta skal ikkje kunne privatiserast med oppføring av gjelder eller andre strukturar som kan leggje føringar for ferdsla. Når det gjeld bygging av fritidsbustadar vil dette vere på austsida av fylkesvegen og ikkje legge føringar for ferdsla eller uheldig bygging i strandsona.

Konkret innspel



Figur 1 Tilnærma avgrensing for innspelsområde. Gjeldande arealplan som bakgrunnskart.

Tiltakshavar ønskjer at g/bnr. 22/1 framleis skal avsettast til naust på vestsida av Dalavegen og fritidsbustadar på austsida av Dalavegen. Dette vil vere i samsvar med gjeldande reguleringsplanar. Planområdet skal som eit minimum innehalde like mange tomter som i reguleringsplanen. For g/bnr. 22/126 er det ønskjeleg at det vert opna for totalt 3 tomter.

Tilkomst frå Fv. 5613 vil kunne løysast frå eksisterande avkøyringar. Søraustre del av g/bnr. 21/145 og sørvestre del av g/bnr. 21/1 er teke med i planområdet for å regulere tilkomsten i samsvar med tinglyst vegrett til g/bnr. 22/126.

Oppdragsgiver: Hillestad Eigedom AS
Oppdragsnr.: 52108904 Dokumentnr. 01

Maksimal storleik på hyttene vil vere i samsvar med noverande føresegner i arealdel til kommuneplanen. Hovudbygg i ein etasje med maksimalt 100 m² BYA, og mønehøgde 5,5 meter. Anneks kan førast opp med maksimalt 30 m² BYA. Avstanden mellom hovudbygg og anneks skal ikkje overstige 4 meter og annekset skal vere underordna hovudbygget i høgde.

Vatn vert truleg løyst ved å bore for felles brønn, då det ikkje er offentleg anlegg i nærleiken.

Løysing for avlaup kan både vere tett tank, eller felles reinseanlegg. Med lokal reinsing i biologisk/kjemisk reinseanlegg (felles for hytteområdet) kan det rensa avlaupet vert ført til diffust utslepp ved Dalavatnet. Infiltasjonsgrøft vil truleg ikkje vere ei god løysing her, då det er lite tilgjengeleg areal for grøft i tillegg til hytter. Det er også usikkerheit om grunntilhøva er gode nok.

Plangrunnlaget

I overordna kommunalt planverk er det aktuelle arealet avsett til føremål for fritidsbustad og LNF-føremål med følgjande føresegner:

Føremålet gjeld landbruks- natur- og friområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksem basert på garden sine ressursar.

Knytt til dette innspelet har vi gjort ei vurdering av om gjeldande arealbruk vil vere i konflikt med utgangspunkt i nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging. Vi har vurdert at det gjeldande arealføremålet ikkje utfordrar dei forventingar som er satt til utbygging av fritidsbustadar i fjell- og utmarksområde.

Delar av planområdet er regulert i høvesvis:

- Reguleringsplan del av hytteområde H24 Nærestad, vedteke 28.10.1998, som omfattar heile g/bnr. 22/1 på austsida av Dalavegen og 22/126. I gjeldande reguleringsplan er planområdet avsett til fritidsbustadar, parkering og leikeareal.
- Reguleringsplan Vassenden – Litlabø, vedteke 16.04.1985, som omfattar heile g/bnr. 22/1 på vestsida av Dalavegen. I gjeldande reguleringsplan er arealet avsett til naust (8 stk.).

G/bnr. 21/1 og 21/145 er ikkje regulert.

Kommuneplanprosess

Ved eventuelle spørsmål eller trong for ytterlegare vurderingar knytt til innspelet, ber vi om at planadministrasjonen tek kontakt og involverer oss som del av denne planprosessen. Vi ser fram til eit godt og konstruktivt samarbeid.

A01	2022-01-13	For intern bruk	CorErs	JoHM	CorErs
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.