

Ingunn Kjelstad og Ole Martin Lilleby |
**Detaljreguleringsplan for
Longeneset hyttefelt**

Oppdragsgivar

Ingunn Kjelstad og Ole Martin Lilleby

Oppdrag

Detaljreguleringsplan

Rapport type

Planhefte

Prosjektnr.

01026

Dato

17.08.2011

Planhefte



Ingunn Kjelstad og Ole Martin Lilleby | Longeneset hyttefelt

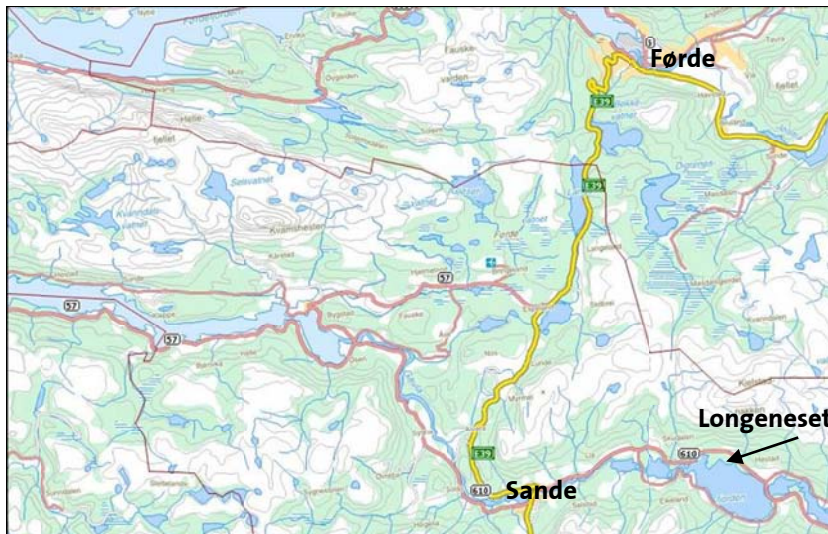
Innhald:		side		side	
1	Rammer og retningslinjer for planen	3	8.1	Viktige rammer for ny utbygging	17
1.1	Bakgrunn for planarbeidet	3	8.2	Fjernverknad	17
1.2	Lokalisering	3	8.3	Terrengtilpassing/-inngrep:	18
1.3	Kommuneplan/kommunedelplanar	3	9	Konsekvensar for miljø og samfunn	23
1.4	Andre planar	4	9.1	Rammer for utgreiingsarbeidet	23
1.5	Plassering og planavgrensing av planområdet	4	9.2	Naturressursar	24
1.6	Krav til planprosess	4	9.3	Landskap, estetikk og byggeskikk	25
2	Viktige omsyn i planarbeidet	6	9.4	Friluftsliv / born sine interesser	26
2.1	Nasjonale føringar	6	9.5	Miljøfaglige forhold og verneinteresser	27
3	Medverknad og planprosessen	8	9.6	Teknisk infrastruktur og trafikkforhold	28
3.1	Kunngjering av planoppstart	8	9.7	Samanstilling av konsekvensar	29
3.2	Høyringsinstansar som er varsla	8	10	ROS-analyse	30
3.3	Heimelshavarar og naboar som er varsla	8	10.1	Vurdering av konsekvensar og sannsynlegheit	32
3.4	Innkomne merknader	8	10.2	Eksisterande rapportar/undersøkingar	33
3.5	Samla vurdering av innkomne merknader	9	11	Innhald i planen	34
3.6	Handsaming av merknader til planprogram i sak FS-082/10 den 14.09.10	9	11.1	Målsetting	34
4	Planområdet	10	11.2	Strategiar som vert lagt til grunn	34
4.1	Bruk av planområdet i dag	10	11.3	Estetisk kvalitet	34
4.2	Skildring av planområdet	10	11.4	Universell utforming	34
5	Planprogram og utgreiingsbehov	12	11.5	Omsyn til barn og unge sine interesser	34
6	Landskapsanalyse	13	11.6	Bygg og anlegg	35
6.1	Landbruk og skogbruk	13	11.7	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	35
6.2	Grunnforhold	13	11.8	Grøntstruktur / Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.	35
6.3	Topografi	13	12	Illustrasjon	36
6.4	Område med lik eigenskap og verdi	14	Føresegner dagsett: 03.12.10, revidert 17.08.11		37
7	Teknisk infrastruktur	16	Plankart dagsett: 03.12.10, revidert 17.08.11		43
8	Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk,	17			

1 Rammer og retningslinjer for planen

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av Ingunn Kjelstad og Ole Martin Lilleby er det utarbeidd ein detaljreguleringsplan for Longeneset i Gaular kommune. Grunneigarane ynskjer å vidareutvikle og utvide eksisterande hyttefelt. Ansvarleg styresmakt for handsaming av reguleringsplan er Gaular kommune.

1.2 Lokalisering



Planområdet ligg i Gaular kommune, i Hestadfjorden, omlag 5 km aust for Sande.

1.3 Kommuneplan/kommunedelplanar

Kommuneplan for Gaular, 2000-2012, 1997-2010



I kommuneplanen er eksisterande hytter lagt inn som byggeområde for hytte. Resterande del av planområdet er lagt ut som landbruk-, natur- og friluftsområde. I føresegnene er det vist til at bilveg delvis er opparbeidd. Hyttefeltet er ikkje opplista under eksisterande hyttefelt der det ikkje kan opparbeidast bilveg.

Kommunedelplan for Gaular, Førde og Balestrand, Differensiert forvaltning av Gaularvassdraget



I forvaltningsplanen for Gaularvassdraget er området inne i eit Klasse 2 område med middels grad av menneskeleg påverknad.

Tiltak i vass-systemet som normalt vil vere i konflikt med vernekriteria er m.a. fjerning av kantskog, utfylling i vass-systemet, veganlegg, brygge og molo. Tiltak som er i konflikt ved vernekriteria er m.a. utslepp av ureinande stoff. Bustad og hyttebygging vil normalt ikkje vere i konflikt med vernekriteria.

Det skal gjerast ei skjønsmessig vurdering av dei ulike interessene ein skilde inngrep og tiltak kan ha verknad på. Eventuelle ulemper skal vurderast opp mot nytten av tiltaka/inngrepa.

Energi og klimaplan for Gaular kommune, 2008-2013

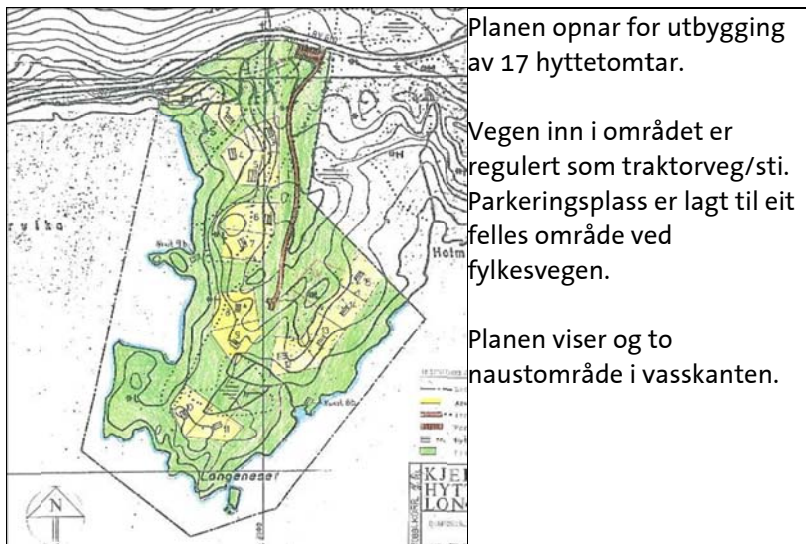
Visjonen om at gode energi- og klimaløysingar vert fyrstevalet i Gaular kommune, skal leggjast til grunn for planarbeidet.

Målsettingar som skal følgjast opp:

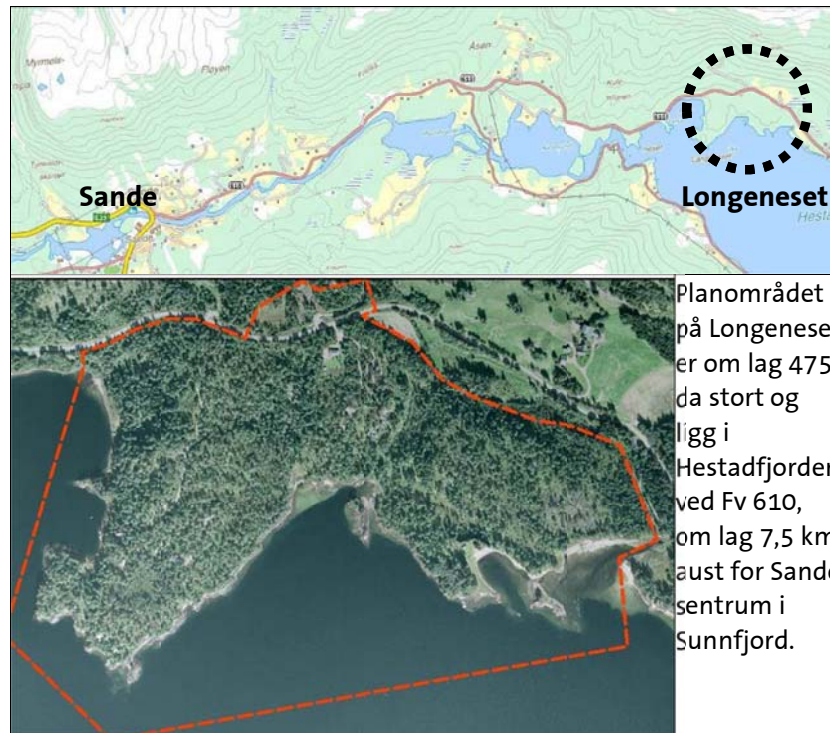
- Nye bygg skal vurdere energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling
- Før utslepp til vassdrag skal all kloakk reinsast med godkjent reinseanlegg
- Vurdere konsekvensar av auka nedbør og overflatevatn i høve til auka fare for flaum, erosjon og ras

1.4 Andre planar

Disposisjonsplan for Longeneset, 02.04.84



1.5 Plassering og planavgrensing av planområdet



1.6 Krav til planprosess

I samband med oppstartsmøte med Gaular kommune den 16.02.10 vart det avklart at området skal regulerast som ein detaljplan og det er krav til konsekvensutgreiing for utbygginga.

Konsekvensutgreiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing §3d) skal detaljreguleringsplanar som inneheld tiltak nemnt i vedlegg II handsamast etter forskrifta dersom dei fell inn under nokon av vurderingskriteria i §4. Detaljregulering av hyttefelt som avvik frå kommuneplanen er opplista som nr. 2 i vedlegg II. Kommunen har vurdert detaljreguleringsplanen til å gje vesentlege verknader for miljø og samfunn. Planområdet ligg inne i område for verna vassdrag

og § 4 c) og d) i KU-forskrifta er utløysande for krav om konsekvensutgreiing. Det er ikkje kravd at konsekvensutgreiinga skal vurdere alternative utbyggingsområde/utbyggingsalternativ .

I oppstartsmøtet vart det ikkje stilt krav om særlege utgreiingsbehov/ tilleggssrapportar. Utgreiingane skal basere seg på eksisterande tilgjengeleg informasjon.

I konsekvensutgreiinga skal ein samanlikne konsekvensar av tiltaket, alternativ 1, med konsekvensar av 0-alternativet, som er forventa utvikling dersom planframlegget ikkje vert gjennomført.

Ros-analyse

I samsvar med ny plan- og bygningslov § 4-3 samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse skal alle risiko- og sårbarhetsforhold som er avgjerande for om området og er eigna til utbyggingsformål vurderast og det skal skildrast kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko.

Viktige spesielle utgreiingstema er:

- Skred- og steinsprangfare. Vurderingane skal ta utgangspunkt i NGU sine aktsemdkart og lokalkunnskap.
- Flaumfare. Vurderingane skal ta utgangspunkt i lokalkunnskap.

2 Viktige omsyn i planarbeidet

2.1 Nasjonale føringar

Miljøverndepartementet har det overordna ansvaret for å utarbeide nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegginga i Noreg. Planar som vert utarbeidd i strid med mål og retningslinjer skal avgjerast av Miljøverndepartementet. Det er elles ei rekkje lover, forskrifter og retningslinjer som skal leggjast til grunn for planarbeidet.

Kommunen må følgje dei retningslinjene og måla som statlege organ og fylkeskommunen kjem med i planprosessen. Dei skal sikre at viktige nasjonale og regionale omsyn til ei kvar tid vert ein del av planvurderinga. Det er viktig å ha ein planprosess med eit godt samspel mellom private lokale interesser og med statlege og fylkeskommunale organ.

Kommunen kan eigengodkjenne planen dersom det ikkje ligg føre motsegn frå statleg fagmynde, fylkeskommune eller nabokommune.

Dei nasjonale måla for arealpolitikken vart seinast presentert i St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. Nokre viktige prinsipp i stortingsmeldinga:

- Arealpolitikken både nasjonalt og lokalt skal legge til rette for reduserte utslepp av klimagassar
- Arealplanlegginga skal gje bidrag til å redusere verknadane av klimaendringa
- Byar og tettstadar skal utviklast slik at miljø, livskvalitet og helse vert fremja gjennom god stadforming og bustadkvalitet, tilgjengelege uteareal med høg kvalitet og samanhengande grøntstruktur tilknytt naturområde
- Miljøkvalitetar i landskapet skal takast vare på og styrkast gjennom auka kunnskap om verdiar og bevisst planlegging og arealpolitikk
- Årleg omdisponering av dei mest verdfulle jordressursane skal halverast innan 2010
- Strandsona skal takast vare på som et natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle

2.1.1 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og andre viktige føringar for planarbeidet:

RPR for Barn og planlegging - kgl. res. 1. september 1989 set krav til at planen ivaretek omsynet til barn og unge sitt behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø. Den fysiske utforminga av anlegg som skal brukast av born og unge må vere sikra mot ureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Det er viktig at nærmiljøa vert utforma slik at dei inkluderer alle.

RPR for Samordnet areal- og transportplanlegging – kgl. res. 20. august 1993 skal sikre ein mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennleg transport og ein planlegging som avgrensar transportbehovet. Ein bør planleggje slik at ein får korte avstandar til daglege gjeremål og ha klare grenser for mellom bygde og ubygd område.

Det er ei målsetting om innskjerping av **jordvernet**. Dyrka eller dyrkbar jord bør ikkje omdisponerast til utbyggingsføremål. Det er viktig å planleggje slik at ein fremjar ei betre **folkehelse**. Fysisk aktivitet med moderat intensitet vil gje mange ein stor helsegevinst og betre det mentale velværet. Det er difor viktig å styrkje og leggje til rette for t.d. turstiar og samanhengande turstinett. Viktige faktorar for fysisk aktivitet er tilgjenge, om ein kan meistre å delta og estetiske eigenskapar. Planen må leggje vekt på friluftsområde med turveg.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming er under handsaming men er enno ikkje vedtekne. Omgjevnader skal utformast på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for tilpassing og ein spesiell utforming.

Det er gitt føringar for **klima- og miljøperspektivet** i planlegginga. Utslipp av klimagassar og global oppvarming er vår største miljøutfordring. Situasjonen er alvorleg for naturmangfaldet, på grunn av klimaendringar og andre truslar. Det vert viktig å redusere utslepp av klimagassar og tilpasse dei fysiske omgjevnadane dei endringane som er i gang. Staten har sendt **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene** på høyring i 2009. Det

er her sett krav til at kommunane skal innarbeide tiltak og verkemiddel for å redusere utslipp av klimagassar og sikre miljøvennlig energiomlegging i kommuneplanen

Den nye **naturmangfaldlova** tok til å gjelde frå 1. juli 2009, og femnar om m.a. føresegner om berekraftig bruk, artsforvaltning, framande organismar, områdevern, utvalde naturtypar og tilgang til genetisk materiale.

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gir eit vern mot vasskraftutbygging og mot andre inngrep. Retningslinene er fastsett for å nå dei nasjonale måla for forvaltning av verna vassdrag.

2.1.2 Gaularvassdraget, Verneplan for vassdrag IV

Gaularvassdraget er eit av dei største vassdraga på Vestlandet, omlag 70 km langt og med utspring frå dei sørlegaste utløp av Jostedalsbreen og Grovobreen, 1600 moh. Vassdraget er verna ovanfor utløpet inst i Dalsfjorden ved Osen. Nedbørfeltet har eit areal på 630 km².

Vassdraget har to markerte hovuddalar, Haukedalen i nord og Eldalen. Størstedelen av elva i hovuddalen går i eit lavlandsvassdrag. Dei mange store innsjøane, Haukedalsvatn, Lauevatn, Nystølvatn, Holmevatn, Viksdalsvatn og **Hestadfjorden, er sentrale landskapselement** saman med markerte fossefall og stryk avløyst av rolege parti. Av de mest kjente fossane, der fleire er lett synlege frå vegen, er Vallestadfossen, Kviteforkledet, Fossfossen og Osfossen. Sideelvene er ofte korte og fell bratt ned i hovudelva. Langs elva opp til Haukedalen er det jordbruksareal.

Av spesielle naturfaglege førekomstar er m.a. brakkvannsona ved Osen. Her er ei rekkje sjeldne og til dels trua plante- og fuglearter. Stilkvasshår, som berre er funne på to andre lokalitetar i Skandinavia, veks i dette spesielle brakkvannsmiljøet. Flommarklandskapa i deltaene ved innlaupsosane til Haukedalsvatn og Grønningstølvatnet viser fine soneringar og suksesjonar. Fleire lier har edellauvskog og er høgproduktive.

Gaula er ei god lakseelv. Den lakseførande strekninga er 14,5 km. Det er bygd fleire laksetrappar. Trappa ved Osfossen, som er frå 1870-årene, er den eldste i landet.

Det er registrert fleire kulturminne knytt til elvar og vatn, frå forhistorisk tid til notid. Fleire vassdrevne anlegg som kverner, ulike typar sager og dreiehus er karakteristiske.

Vassdraget har vert av dei mest omdiskuterte i vernesamanheng. Store natur- og kulturfaglege verneverdiar saman med store friluftslivsinteresser er knytt til feltet.

Rikspolitiske retningslinjer (PBL § 17-1) for verna vassdrag og kommunedelplan for differensiert forvaltning av Gaular-vassdraget legg føring for forvaltning av tiltak og inngrep i/ved vassdraga. Retningslinene legg vekt på å unngå inngrep som reduserar verdien for landskapsbilete, vilt, fisk, kulturminne og kulturmiljø og sikre friluftslivsverdien, særleg i område med tett busetnad.

3 Medverknad og planprosessen

3.1 Kunngjering av planoppstart

Nordplan varsla oppstart av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogram til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar ved brev datert 02.06.10. Frist for merknader vart sett til 16.07.10.

3.2 Høyringsinstansar som er varsla

Instans	Adresse
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER
Fylkesmannen i S&Fj. – Landbruksavdelinga	Postboks 14 6801 FØRDE
Sogn og Fj. Fylkeskommune, plan og samfunn	Askedalen 2 6863 LEIKANGER
Sogn og Fj. fylkeskommune, kulturavdelinga	Postboks 173 6801 FØRDE
Statens vegvesen, Region vest	Askedalen 4 6863 LEIKANGER
NVE Region Vest	Postboks 53 6801 FØRDE

3.3 Heimelshavarar og naboar som er varsla

GBNR	Eigar	Adresse
50/1	Nils Hestad	6973 Sande i Sunnfj.
50/4	Kjell Arild Hestad	6973 Sande i Sunnfj.
50/5	Arne Jon Fugle	6973 Sande i Sunnfj.
51/1/3	Margunn Indrebø	Svidal, 6847 Vassenden
51/2	Bjørn Helge Seljesæter	6973 Sande i Sunnfj.
51/2	Åshild Marie K. Seljesæter	6973 Sande i Sunnfj.
51/3	Tove Eriksen Kjelstad	Museumsvegen 6, 7340 Oppdal
51/4	Harald Dagfinn Kjelstad	Leil.201, Dokkgata1, 7014 Trondheim
51/6	Laila Maria og Per	6973 Sande i

	Oddvar Kjelstad	Sunnfjord
51/7	Kirsten Synnøve og Kjell Haaland	Rennekleiva 7, 6800 Førde
51/8	Bjarte Selvik	6983 Kvammen
51/8	Janne Helen Østvang	6983 Kvammen
67/1	Torleif Skudalsnes	6973 Sande i Sunnfj.
68/7	Helge Skudal	6973 Sande i Sunnfj.
68/12	Jenny Solveig Skudal	Havrenesvegen 95, 6900 Florø

3.4 Innkomne merknader

3.4.1 Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 22.06.10

Kulturavdelinga ser det som lite sannsynleg at det ikkje finst nyare tids kulturminne som steingardar, hustuffer, rydningsrøyser eller kulturminne knytt til vassdraget innanfor planområdet. Erfaringsmessig finst det steinalderlokalitetar i slike område.

Kulturavdelinga ved Sogn og Fjordane fylkeskommune finn difor grunnlag for å stille krav om arkeologiske registreringar innanfor planområdet for å oppfylle undersøkingsplikta etter lov om kulturminne.

3.4.2 Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 02.07.10

Kulturavdelinga sender varsel om arkeologisk registrering for planområdet. Registreringa består av overflateregistrering ettersynlege førhistoriske kulturminne og prøvestikking etter steinalderlokalitetar. Kulturavdelinga retter ein førespurnad om godkjenning av forlenging av 3 månader i saka.

Vurdering: Nyare tids kulturminne er ikkje funne ved registrering av interessar i området. Grunneigarane i dag og tidlegare grunneigar kjenner heller ikkje til nyare tids kulturminne. Tiltakshavar har vart i kontakt med fylkeskommunen for å på nytt få vurdert behovet for arkeologiske registreringar, med bakgrunn i at det i samband med utarbeiding av disposisjonsplan for Longeneset i 1984 vart gjennomført slike registreringar av Bergen museum. I brev datert

17.08.10 har fylkeskommunen trekt kravet om arkeologiske undersøkingar.

3.4.3 Merknad frå Statens vegvesen, datert 30.06.10

Statens vegvesen ber om at gjeldande normalar for veg- og gateutforming i handbok 017 med rettleiing i handbok 263 vert lagt til grunn for vidare planarbeid.

Vurdering: Vegnormalane vert lagt til grunn i planarbeid.

3.4.4 Merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 08.07.10

Framlegg til planprogram syntes å fange opp dei mest sentrale utgreiingstema. Avventar planomtale og konsekvensutgreiing før det vert teke konkret stilling til auka utbygging i området.

Miljøvernavdelinga påpeikar at det er særleg viktig at det vert lagt stor vekt på omsynet til allmenne interesser langs vassdraget, og at utbygginga får ei god terreng og landskapstilpassing. Dei tilrår at det vert stilt krav i føresegnene til storleik og utforming som sikrar omsyn til landskap og estetikk.

Landbruksavdelinga rår generelt til at nye byggeområde for hytter vert styrte utanom dei mest produktive skogareala, samt areal med dyrka jord og beitemark.

Vurdering: Merknaden vert teken til følgje ved at det vert lagt vekt på landskapsvurderingar og estetikk. Byggeområde for hytte vert styrt utanom dei mest produktive skogareala samt areal med dyrka mark og beitemark.

3.4.5 Merknad frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, datert 13.07.10

NVE gjer merksam på at det no er publisert nye aktsemdkart for snøskred, og at dette syner at store delar av planområdet er omfatta av potensielt utlaupsområde for snøskred. Det bør nyttast tilstrekkeleg fagkompetanse for å gjere ei nærare vurdering av skredfaren, og definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Teknisk forskrift.

Vurdering: Merknaden vert teken til følgje ved at det vert stilt krav om at snøskredfaren i området skal vurderast av geolog.

3.4.6 Merknad frå Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum, datert 21.07.10

Museet kjenner ikkje til kulturminne eller har indikasjonar på at området har vore nytta i samband med frakt og reise langs vassdraget. Museet har ingen innvendingar mot det planlagde arealinngrepet. Sidan moglegheita for kulturminne i dei aktuelle områda er til stede gjer museet oppmerksam på at tiltakshavar pliktar å gje melding til museet dersom det under arbeid i sjøområda påvisast skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.

3.4.7 Merknad frå Arne Jon Fugle, gnr.51, datert 16.07.10

Det manglar plan for kloakk/avløpsutsløyping, samt plassering av reinseanlegg i planområdet, dertil utsleppsleidning. Dette er heller ikkje omtalt i planen.

Vurdering: I planprogrammet er det lista opp at det er behov for m.a. følgjande utgreiing:

- *Vurdering av vatn- og avløpsløyving*

3.5 Samla vurdering av innkomne merknader

Planarbeidet skal leggje vekt på landskapsvurderingar og byggeskikk. Omsynet til allmenne interesser knytt til vassdraget skal vektleggast. Snøskredfare skal vurderast av geolog og verdifullt landbruksareal skal i minst mogleg grad nyttast til hyttefelt.

3.6 Handsaming av merknader til planprogram i sak FS-082/10 den 14.09.10

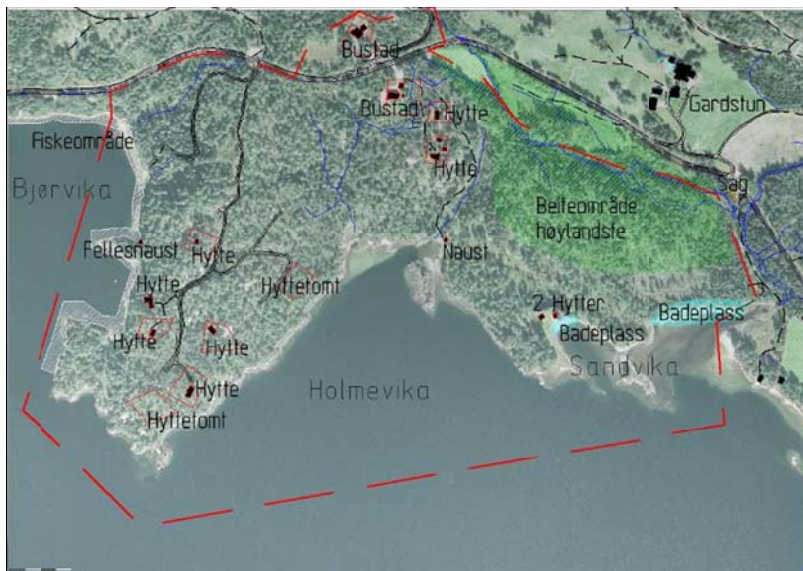
Planprogrammet vart handsama i sak FS-082/10 den 14.09.10.

Planprogrammet vart vedteke med følgjande endringar:

- Vegnormalane må følgjast i planarbeidet
- Det må leggast vekt på landskapsvurderingar og estetikk. Byggeområde for hytte vert styrt utanom dei mest produktive skogareala samt areal med dyrka mark og beitemark.
- Det vert stilt krav om at snøskredfaren i området skal vurderast av geolog.

4 Planområdet

4.1 Bruk av planområdet i dag



Kartskisse med registrering av bruk av området i dag

Bygninger

I dag er det frådelt 9 hyttetomt og 2 bustadtomt innanfor planområdet. To hytter er bygd utan frådelling av tomtar. Deter bygd 2 bustader og 9 hytter. To hyttetomt er frådelt men ikkje utbygd. Det er to naust innanfor planområdet. Naustet lengst vest er felles for fleire hytter og har plass til 4 båtar.

Friluftsliv

Den eksisterande vegen fram til hyttene i vest og stiar omkring på området vert nytta som tilkomst til fiskeplassar (grå sone i vest) og badeplassar (lyseblå). Bjørvika rett vest for planområdet er ein god fiskeplass som i dag ligg vanskeleg tilgjengeleg frå Fv 610. Det er eit ynskje å få tilgang til fiskeplassar med universal utforming.

Stien frå sagbruket og ned til naustet som ligg aust for planområdet er mykje nytta som tilkomst til friluftsområde og badeplass. Området er i all hovudsak nytta av dei som bur i nærleiken, men og folk frå Sande nyttar badeplassen.

Den austlege delen av planområdet er i dag nytta som beiteområde (grønt). Området er på kartskissa avmerka som beiteområde for høylandste i tråd med tidlegare bruk av området. For å ta omsyn til friluftinteressene i aust er beiteområdet i dag ikkje trekt heilt ned til vatnet.

4.2 Skildring av planområdet

Vegetasjon/grønstruktur



Området er naturprega. Vegetasjonen består av furuskog og botnvegetasjon av lyngarter. I dag vert det teke ut om lag 15 m³ i året.

Terreng/utsikt



Terrenget er kupert med mange kollar som dannar små rom i landskapet. Dette kan bidra til at tomtene vert meir skjerma for naboar og preg av meir privatliv.



Store delar av området har utsikt mot Gaularvassdraget. Her med utsikt mot Bjørvika.

Strandsona / friluftsliv



Ein finn fleire flotte badeplassar langs vasskanten.



Longeneset byr på svaberg som gjev moglegheiter for friluftslivsaktivitetar som fiske og bading.

5 Planprogram og utgreiingsbehov

Planprogram for reguleringsplanen er utarbeidd og vart annonsert lagt ut til offentlig ettersyn, med frist for merknader sett til 16. juli 2010. I samsvar med §12-9 i pbl har formannskapet vedteke planprogrammet i sak FS-082/10 den 14.09.10.

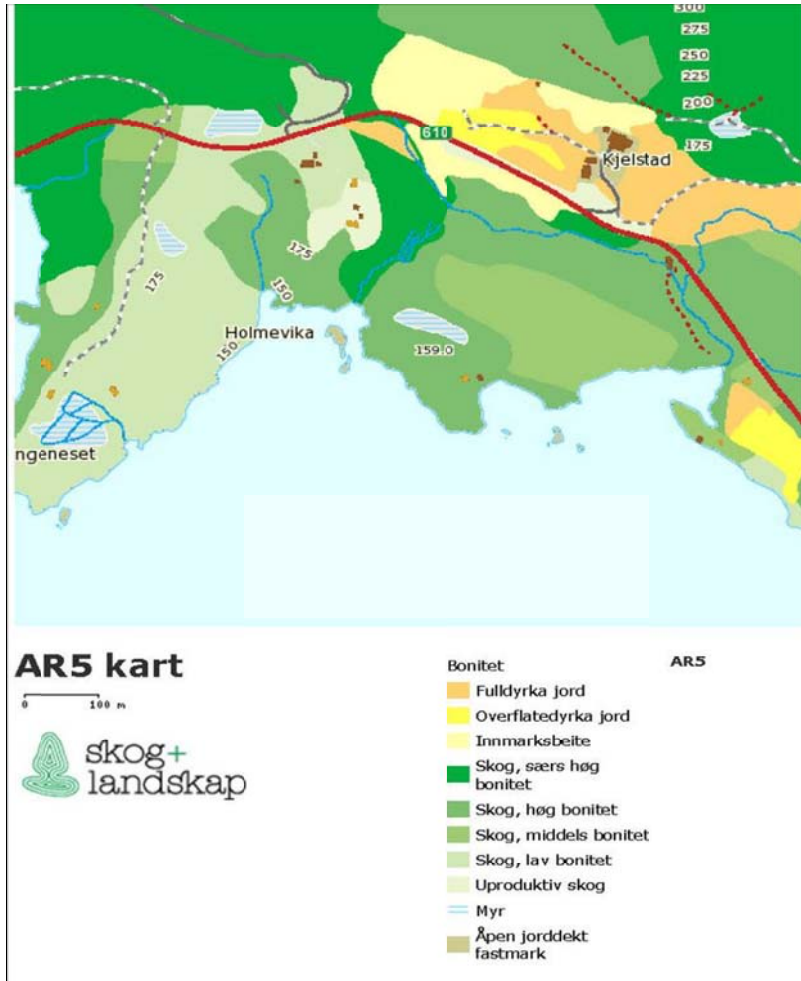
Utgreiingsprogrammet er oppsummert i tabellen under.

TEMA	GRUNNLAGSMATERIALE	BEHOV FOR UTGREIING
Naturressursar	Kartdatabasen AR5 til Norsk institutt for skog og landskap og lokalkunnskap	Jordbruksinteresser, skogbruksinteresser og viltinteresser skal skildrast. Eventuelle konsekvensar skal omtalast.
Miljøfaglege forhold og verneinteresser	Kommunedelplan for Gaular, Førde og Balestrand, Differensiert forvaltning av Gaularvassdraget Energi og klimaplan for Gaular kommune, 2008-2013 NGU sine aktsemdkart og lokalkunnskap Synfaring	<ul style="list-style-type: none"> • Konsekvensar for det verna vassdraget Gaularvassdraget skal drøftast og det skal vurderast kva vilkår som må leggjast til grunn for ei utbygging • Vurdering av vatn- og avlaupsløysing • Energifleksibilitet • Ros-analyse med fokus på skred- og steinsprangfare, overvatn og flaumfare • snøskredfaren i området skal vurderast av geolog
Landskap, friluftsliv, estetikk og byggeskikk	Synfaring	<ul style="list-style-type: none"> • enkel landskapsanalyse • landskapspåverknaden skal illustrerast. • påpeike særlege element i landskapet

		<ul style="list-style-type: none"> • strandsonevurderingar • estetiske krav • grøntstruktur og byggeskikk • Det skal leggjast vekt på landskapsvurderingar og estetikk. Byggeområde for hytte vert styrt utanom dei mest produktive skogsareala samt areal med dyrka mark og beitemark.
Born sine interesser	Synfaring, lokalkunnskap	Konsekvensar for born og unge skal vurderast med omsyn til bruk og tilgang til leike- og naturområde og ferdselsårer.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold	Gjeldande normalar	Det skal gjerast greie for: <ul style="list-style-type: none"> • Krav til standard for veganlegg • Parkeringsnorm • Avkøyrslar • Vegnormalane skal følgjast i planarbeidet

6 Landskapsanalyse

6.1 Landbruk og skogbruk



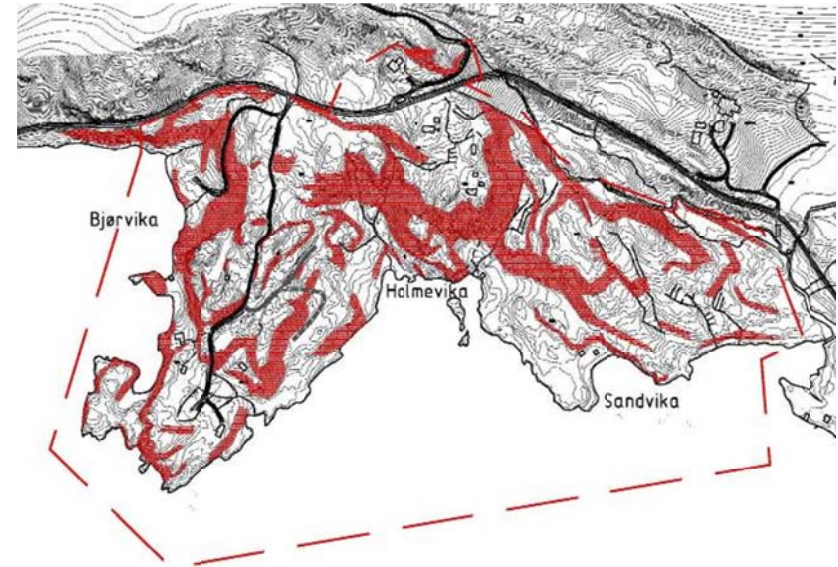
Kartdatabasen AR5 til Norsk institutt for skog og landskap viser at det rett utanfor planområdet er eit mindre stykke med fulldyrka jord. Elles er det mest innmarksbeite og skog. Delar av skogressursane har høg og middels bonitet.

6.2 Grunnforhold



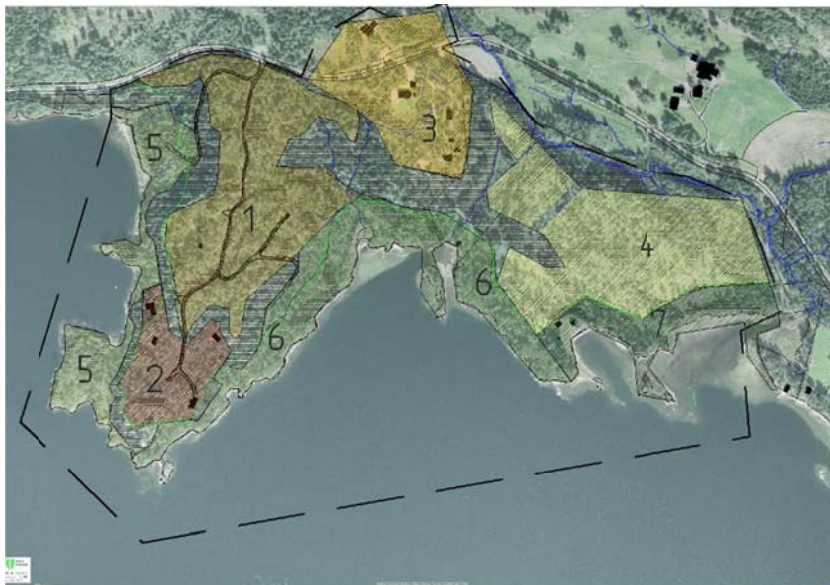
Lausmassekartdatabasen til NGU viser at området i stor grad består av tynt morenedekke.

6.3 Topografi



Kartet er ein skjønnsmessig illustrasjon på område som har helling 1:3 eller brattare. For å unngå store landskapsinngrep bør dei raude områda ikkje utbyggast.

6.4 Område med lik eigenskap og verdi



Ved å sjå på dei ulike registreringane frå planområdet og samanlikne desse kjem ein fram til kva område som har høg verdi og ikkje bør utbyggast, og kva område som tåler utbygging. Inndelinga er basert på følgjande tema:

1. Bruk av området i dag
2. Landformer og vatn
3. Landbruk / vegetasjon
4. Skredfare

Dei svarte områda er bratt terreng med furuskog (høg bonitet) og eignar seg ikkje til utbygging.

Område 1- Øverst på Longeneset.

1. Tilkomsveg til eksisterande hytter går tvers igjennom dette området. Her ligg også ei hytte.
2. Terreng er kupert, noko høgareliggande med fleire koller som er gode utsiktpunkt mot Gaularvassdraget. Lausmassene består av tynt morenedekke.
3. Furuskog med låg bonitet.

4. Fare for skred

På grunn av terreng med gode utsiktpunkt og kollar med bart fjell, samt skog med låg bonitet er dette området godt eigna for utbygging.

Område 2- Yst på Longeneset.

1. Her ligg 4 hytter og det er frådelt ei hyttetomt
2. Området ligg noko lågare med god tilknytning til elva. Lausmassene består av tynt dekke med stadvis fjell i dagen.
3. Furuskog med låg bonitet. Skogen opnar seg ut mot elva.
4. Ikkje fare for skred.

Dette er eit flott utbyggingsområde, nært elva og eit stykke frå Fv 610. Dette området har og høg verdi for friluftaktivitetar og byr på variasjon mellom myr, kollar og dumpar.

Område 3

1. Området består av 2 bustader og 2 hytter. Fv 610 går gjennom området og dannar ei fysisk barriere mellom bustadane.
2. Nord for Fv 610 skrår terreng oppover. På nedsida av veien ligg hyttene og bustadhuset med eit forholdsvis bratt terreng rundt seg. Lausmassene er tynt morenedekke.
3. Furuskog med låg bonitet.
4. Tilfredstillande sikkerheit for skred

Området er allereie utbygd og det er lite areal att som er eigna for utbygging.

Område 4

1. Området er i dag brukt som beiteområde.
2. Kupert terreng med tynt morenelag. Noko myrete. Ein del opne grøfter er laga for å drenere.
3. Furuskog med middels bonitet.
4. Tilfredstillande sikkerheit for skred.

Sidan jorda her har middels bonitet eignar ho seg til beitemark. Det beste beiteområdet er likevel bevart utanfor planområdet. Området eignar seg til utbygging, men krev tilkomstveg til hytter. Terreng er lett utbyggbart.

Område 5 / 6 / 7-- Strandsona Bjørvika(5), Holmevika(6), Sandvika(7)

1. Område 5 er ein bra fiskeplass. Her ligg eit fellesnaust. Det er også ynskje om fellesnaust på område 6. Område 7 har to flotte badeplassar. Arealet vert brukt til friluftsliv, men i høgst grad av folk som bur i nærleiken av området.
2. Lågareliggande og skil seg slik meir eller mindre tydeleg frå dei andre områda.
3. Furuskog med høg til middels bonitet. Område 6 har låg bonitet.
4. Tilfredstillande sikkerheit for skred.

Områda 5, 6 og 7 har høg verdi og eignar seg til friluftsliv. Dei bør vere tilgjengelege for alle. Ein bør derfor i stor grad unngå ny utbygging innanfor desse grensene.

Områda grensar mot det verna vassdraget Gaular og fungerer slik som ein buffer mellom elva og utbygde områder. Det bør bevarast mest mogleg kantskog her. Ei strandsone på om lag 50 m frå vatnet er teikna inn med grønt. Nokre stadar minkar avstanden til vatnet ettersom terrengforskjellar lagar eit tydeleg skilje mellom byggbare/ubyggbare område. Det bør ikkje byggast nærare vatnet enn denne strandsona. Gaularvassdraget er eit verna vassdrag som renn gjennom eit flott og varierende landskap, og difor tiltrekker det seg merksemd. Alle inngrep som vert gjort bør difor underlegge seg det landskapet som er der i dag.

7 Teknisk infrastruktur

Det er opparbeidd veg frå Fv 610 og ned mot vatnet vest på området. Tomtene her kan tilknyttast eksisterande vegsystem. Det er etablert vass- og straumløysing vest på området. Vasstilgangen er begrensa.

Straum

Det går ei høgspent linje – luftleidning, inn frå neset rett aust for områdeavgrensinga og strekkjer seg tvers over området inn mot ei høgde midt på Longeneset. Lina har for dårleg leveringskapasitet og ved oppgradering av anlegget skal lina leggest som kabel i bakken.

VA-løysing for vatn og avløp

Det er utarbeidd eit eige notat datert 27.09.10 som er vedlagt planheftet.

Konklusjonen i dei overordna vurderingane er at grunnvatn frå fjellbrønn er den mest aktuelle løysinga for drikkevatt. Aktuell løysing for avløp er etablering av eit felles minireinseanlegg for heile feltet. For å samle avløpet må ein etablere reinseanlegget og fleire pumpestasjonar i område regulert til naturområde.

Rundt framtidige grunnvassbrønner bør det leggest inn omsynssoner som sikrar influensområdet for grunnvatnet slik at ein får eit hygienisk sikkert og godt drikkevatt. Det bør leggjast restriksjonar som sikrar at vasskvaliteten ikkje vert påverka negativt ved menneskeleg aktivitet. I dag er det ikkje kjent kvar desse brønnane kan verte plassert. Det vert lagt inn generelle føresegner knytt til naturområda.

8 Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk,

8.1 Viktige rammer for ny utbygging



Biletet viser hytta på gbnr. 51/1 i F10. Ho ligg godt i terrenget, og er beskjeden og veltilpassa i form og storleik. Vegetasjon og terrenget i området gjer at hytta ikkje vert dominerande i landskapet.



Biletet viser hytta på gbnr. 51/8. Hytta er beskjeden i storleik, men sidan golvnivået og veranda er heva er denne meir synleg i landskapet.

Longeneset sitt preg av naturområde med svaberg og furuskog bør behaldast. Hytteutbygginga må difor vere skånsam og ein ynskjer å gje hytteeigarar ei kjensle av romlegheit og privatliv. Utbygginga må difor ikkje vere for tett. Den skal underordne seg landskapet og innpasse seg i terrenget. Ein skal ha utbygging med eit heilskapleg uttrykk der miljø- og klimaaspekt er førande for utforminga og innordnar seg etter vegetasjonen. Ein skal sikre allemannsretten og opplevinga av strandsona.

8.2 Fjernverknad

Ein ynskjer ei utbygging utan vesentlege ulemper for landskap og fjernverknad. For å ta omsyn til fjernverknaden må ein terrengtilpasse hyttene og unngå plasseringar på høgder og koller. Dette gjer ein for å unngå løysingar med dominerande hytter som er lett synlege på lang avstand. Ein bør også dempe material- og fargebruken.

Illustrasjon av fjernverknad ved utbygging av Longeneset



Kombinerer vi modellen med hytteplasseringar og eit biletet av Longeneset får vi ein enkel illustrasjon på korleis fjernverknaden av Longeneset kan verte. Hyttene har her fått mørkebrun farge og det er tilført vegetasjon rundt hyttene. I røynda vil vegetasjonen dekke langt meir enn på denne illustrasjonen.

8.3 Terrengtilpassing/-inngrep:

Alle inngrep skal gjerast så skånsamt som mogeleg for å ta vare på naturpreget. Inngrepsområdet på den einkilde tomte skal avgrensast. Ved plassering av bygningar skal det takast omsyn til terrenget slik at ein unngår skjemmaende skjeringar/ fyllingar.

Både vegar og bygningar bør planleggast med lokal massebalanse. Ved større terrenginngrep som vegar og planering av tomter skal overflatesjiktet takst ut, mellomlagrast og tilbakeførast til sidekantar (inklusive grøftetrauet) etter ferdige terrenginngrep.

Ved nyplanting skal det nyttast stadeigen vegetasjon eller klimarasar som tåler voksestaden.



På denne hyttetomta er det ikkje mykje igjen av det som tidlegare har vert eit frodig naturlandskap. All vegetasjon er fjerna, tomten er fylt opp til det høgaste punktet, og hyttefundamentet er plassert midt på fyllinga. I tillegg til at terrenget vert rasert mister ein ved denne framgangsmåten moglegheita for gode uteplassar i kontakt med eksisterande terreng. Kilde: Byggforskserien, SINTEF Byggforsk



Vert bygningskroppen lagt på langs av kotene, glir hytta godt inn i terrenget utan store terrenginngrep.



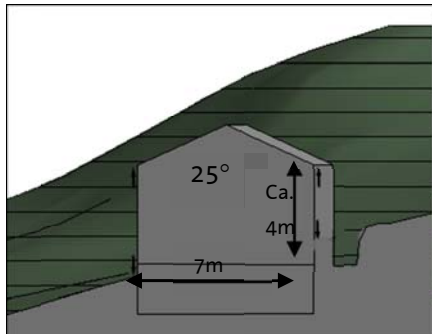
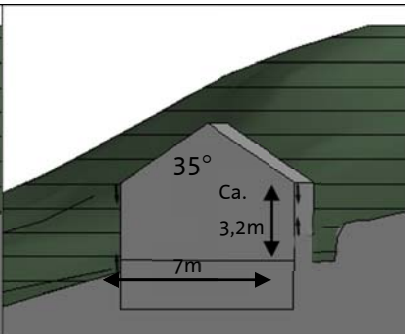
Alternativt bør hytta avtrappast etter terrenget for å unngå for høg grunnmur på nedsida. Med avtrappa volum og moderat høgde på gavlen kan hytta på ein slik måte virke mindre dominerande enn i fig. a, og eventuelle hytter bak får meir utsikt.

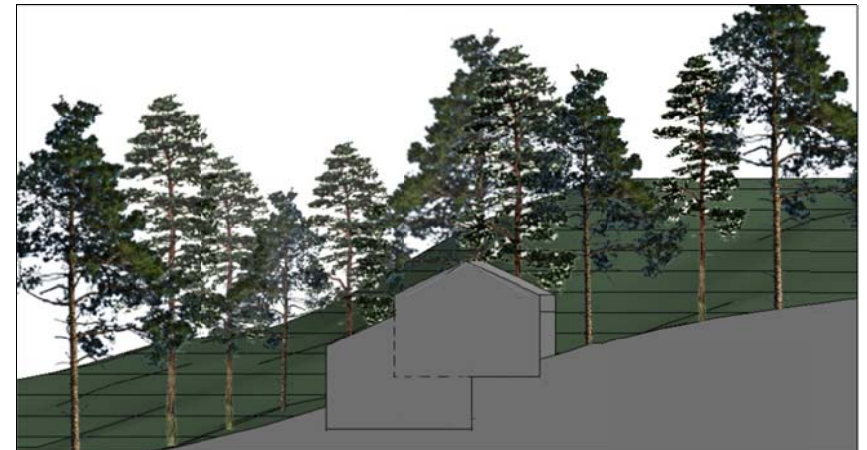
Kilde: Byggforskserien, SINTEF Byggforsk

8.3.1 Tomter i bratt terreng (mellom 1:3 og 1:6):

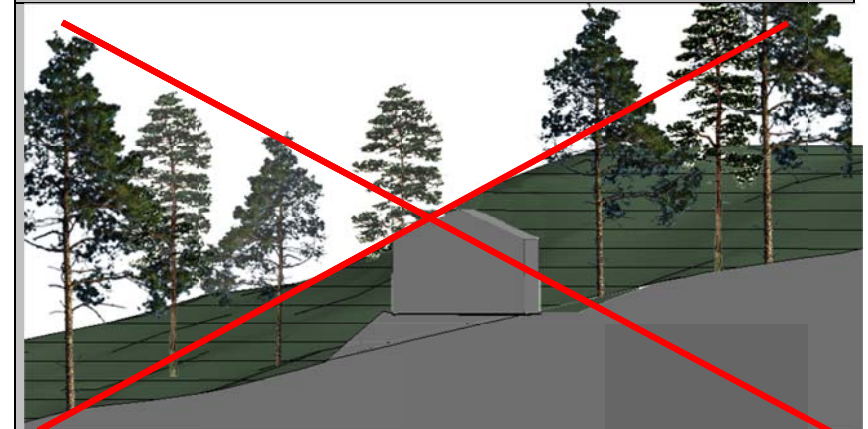
Bruksarealet på tomta er fordelt mellom hytte på maks 100 m², annekset og evt. uthus kvar på maks 15 m², med samla areal på maks 120 m². Vert det bygd fleire bygg skal desse plasserast i tunform og maks 4m. frå kvarandre, innanfor byggegrensene. Husgruppe skal ha ein heilskapleg utforming og tilbygg må underordne seg beståande bygg.

Mønehøgde over planert terreng må ikkje overstige 5,5 m, og takvinkel skal vere mellom 25-35 grader, med moderate takutstikk. Hyttene skal ikkje ha grunnmur høgare enn 1m over planert terreng.

	
<p>Biletet viser ei hytte som er 7 m brei og har takvinkel på 25 grader. Ein liten takvinkel gjev ein meir dominerande front (høgare gesims), men gjer det då også lettare å få nytta bruksarealet på baksida av hytta. Helling på terreng og breidde på hytte spelar også inn på bruksareal og dominans.</p>	<p>Denne hytta har same mål som føregåande, men har takvinkel på 35 grader. Ein ser no at det vil verte vanskelegare å nytte areala på baksida utan å tilføre meir terrenginngrep. Til gjengjeld er ikkje fronten like dominerande.</p>



Snittet viser hytte plassert i skråna terreng utan store terrenginngrep. Hytta fordeler arealet på fleire nivå. Ein ser at hytta formar seg etter terrenget og ikkje dominerer. På denne måten unngår ein høge frontar og grunnmurar, og kan tillate seg å bygge breiare hytte enn dersom ein hadde bygd på eit nivå. Hytta underordnar seg landskapet og med riktig material- og fargebruk vil ho gli inn med dei naturlege omgjevnadane. Takvinkelen her er 25°

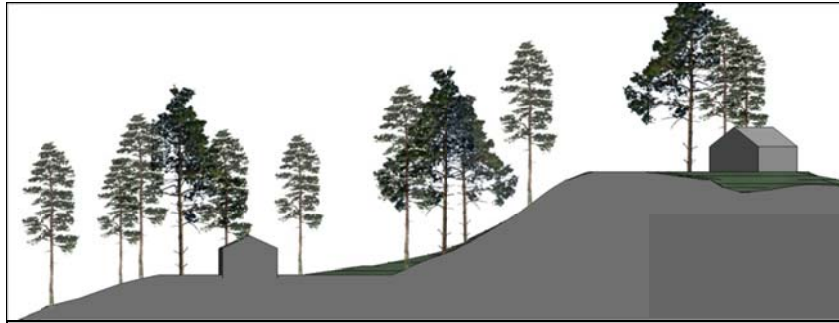


Snittet viser hytte plassert i skråna terreng med store terrenginngrep. Sjølv om ikkje mykje vegetasjon er fjerna skiller hytta seg ut og vert dominerande i landskapet. Dette dømet tek lite omsyn til det eksisterande terrenget.

8.3.2 Tomter i flatare terreng (slakare enn 1:6):

Det kan byggast hytter på maksimalt 100 m², i tillegg til anneks og evt. uthus. Det samla arealet er maks 120 m².

Maks. mønehøgde over planert terreng er 5m.



Snittet viser hytter plassert på flata. Hyttene har god bakkekontakt og har mønehøgde på maks 5 m. Dei er trekt litt bak på høgda og får på den måten uteareal med utsikt.



Snittet viser eit mindre godt eksempel med hytter på flata. Her er hyttene plassert på pålar og trekt fram på kanten. På denne måten vert dei svært ruvande og utan kontakt med dei naturlege omgjevnadane.



Hytta er plassert med den lengste delen og møneretning parallelt med terrengkoter. Ho er plassert godt i terrenget så ho går i eit med dei naturlege omgjevnadane. Kilde: Byggforskserien, SINTEF Byggforsk.

Hytta (hovudbygget) skal plasserast i prinsipp med møneretning parallelt med terrengkotene. Hovudmøneretning er i hovudsak langs den lengste delen av hytta, bestemt av takvinkel og mønehøgde sine avgrensingar.

Hytter og veganlegg/ parkering plasserast i dei lågare delar av terrenget. Hytta skal ligge innanfor byggjegransene, så godt tilpassa terreng og vegetasjon som mogleg. På dei føreslåtte plasseringane på plankartet er det lagt vekt på å finne ei plassering som gjev tilfredstillande forhold både estetisk og klimamessig, utan å tape utsikt.

8.3.3 Bygningstype

Innanfor planområdet er det ynskjeleg med hyttebygg som har tradisjonell form med saltak på hovudforma. Tilleggsformer (bod/skjul/uthus) kan ha pulttak. Bygget skal ha god kontakt med bakken. Ein ynskjer ikkje pålar og høge murar.



Hytta har ikkje god bakkekontakt, ho står på søyler og terrenget er ikkje tatt særleg omsyn til. Biletet viser kor dominerande bygg og utstikk vert når dei er bygd på søyler. Kilde: Byggforskserien, SINTEF Byggforsk.



Hytta har god bakkekontakt, utan søyler. Forma er tradisjonell med saltak med torv.

8.3.4 Materiale/ Formspråk/ Farge

Naturmaterial

- *Taktekking:* tre, stein eller torv (nb: stadeigne artar i torvtak).
- *Vindaug og dører:* Store vindaugsflater kan bare godkjennast når dei er delt opp (moderat oppdeling i felt). Falske sprosser og skodder er ikkje tillate. Stilkopierande treskurd, profilerte vindskier og liknande bør brukast med varsemd.
- *Farge:* Ein skal unngå skarpe fargar (inkludert kvitt), blanke flater og store kontrastar i fargebruk. Matte middels til mørke jordfargar, alternativt ubehandla tre (naturleg gråning).

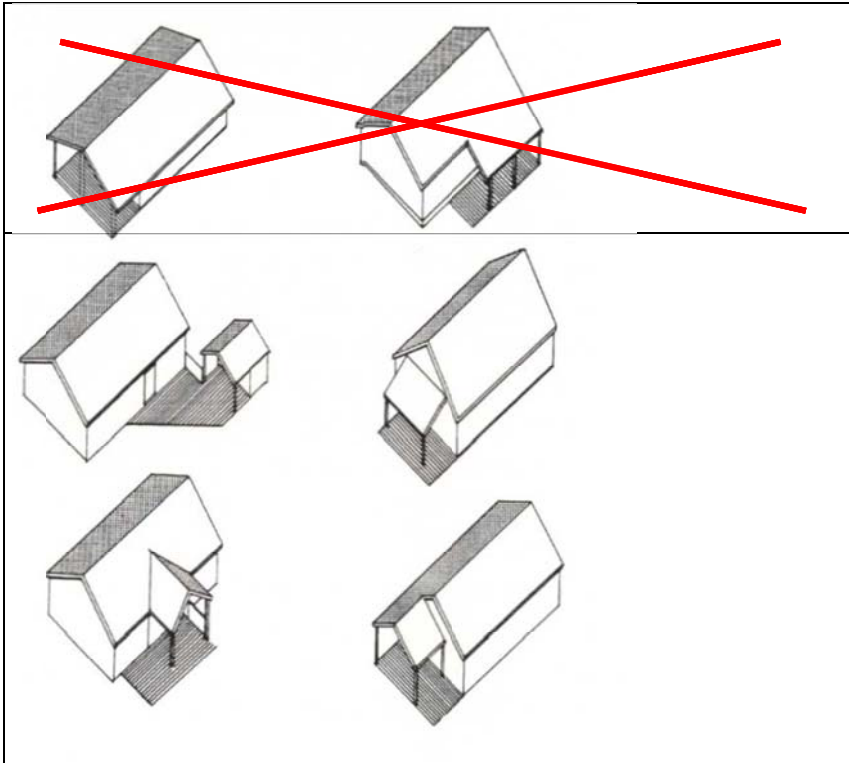


Naustet på Longeneset er eit godt døme når det gjeld material og fargebruk. Gråfargen og torvtaket gjer at naustet glir naturleg inn i omgjevnadane.

Uterom

Uteplassar bør leggst på terreng utan pålar eller høge murar. Terrasser/ plattingar skal plasserast i tilknytning til hovudbygget, med maks storleik 20m².

Overdekking av uteplassar: For større hytter er det ofte ein dårlig løysing både praktisk og i forhold til tradisjonell vestnorsk byggjeskikk å forlenge hovudtaket i gavlen. Alternative løysingar er eit mindre skråtak.



Parabolantenne standard utforming.

Parabolantenne med farge tilpassa bygget.



Biletet viser eit eksempel der utforminga av hytta i stor grad er bestemt av det skrånande terrenget. Inne- og uteromma er lagt på ulike nivå som terrasseringar og er i høg grad styrt av terrenget hytta er satt inn i. Samspelet mellom landskap, hytteform og materialbruk vert ei harmonisk eining. Kilde: Byggforskserien, SINTEF Byggforsk

Det er ikkje lov å gjerde inn tomte eller sette opp flaggstong eller portal. Parabolantenner skal ha farge tilpassa bygget.

9 Konsekvensar for miljø og samfunn

Planen er ein detaljregulering og kommunen har vurdert planen til å gje vesentlege verknader for miljø og samfunn. Det er viktig å avklare verknadane av utbyggingsstrategien og samla verknadar av planframlegget.

9.1 Rammer for utgreiingsarbeidet

Metodikk

Forskrift om konsekvensutredningar og Handbok 140 Konsekvensanalyser er lagt til grunn for arbeidet. Det er i all hovudsak teke utgangspunkt i metode for ikkje prissette konsekvensar.

Verdi Ingen verdi	Omfang		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)	Meget stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positiv konsekvens (+++)
Lite positivt Intet omfang	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (- -)	Ubetydelig (0)
Lite negativt			Liten negativ konsekvens (-)
Middels negativt	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (- -)	Stor negativ konsekvens (- - -)
Stort negativt			Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Innhenting av datagrunnlag
Verdivurdering av miljø eller område (3-delt skala, liten-middels-stor)
 Vurdering av omfanget tiltaket vil medføre for det enkelte miljø/område (5-delt skala stort negativt - stort positivt)
Konsekvens for kvart område/miljø vert fastsett ved å samanhalde verdi og omfang av tiltak. (9-delt skala frå Meget stor neg. – meget stor pos.)
Samla vurdering av kva alternativ som er best/dårlegast for kvart fagtema

Konsekvensvifte frå Handbok 140

For konsekvensutgreiinga vert det definert eit influensområde, dvs. det området som vert influert av tiltaket. Konsekvensane for eit tema i denne utgreiinga vert vurdert i influensområdet for tiltaket. Storleiken til influensområdet er dynamisk og er avhengig av temaet som vert utgreidd. Nokre tema i utgreiinga vil ha tilnærma likt influensområde, som berre omfattar areal direkte påverka av tiltaket (planområdet). For andre tema vil influensområdet vere vesentleg større enn tiltaksområdet.

Samanlikningsalternativet, 0-alternativet

0-alternativet tek utgangspunkt i situasjonen i dag og er forventa utvikling dersom planframlegget ikkje vert gjennomført.

Alternativ 1

Alternativ 1 er konsekvensar av gjennomført tiltak, ubygging av hyttefelt på Longeneset med om lag 30-40 hyttetomtar og 3-5 bustadtomtar.

Utgreiingstema fastsett i planprogram

Utgreiingstema fastlagt i planprogrammet:

- Naturressursar
- Miljøfaglege forhold og verneinteresser
- Landskap, friluftsliv, estetikk og byggeskikk
- Born sine interesser
- Teknisk infrastruktur og trafikkforhold

Krav til grunnlagsmateriale og behov for utgreiingar er vist i kap. 5.

9.2 Naturressursar

Ein forsvarleg forvaltning av natur- og ressursgrunnlaget i planlegginga er det same som ei bærekraftig utvikling av samfunnet, ei utvikling som tilfredsstillar dagens behov utan å øydeleggje dei framtidige generasjonane sine moglegheiter til å tilfredsstillast sine behov.

Situasjonen i dag

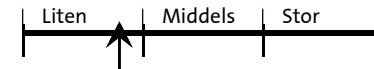
Som tidligare vist i kart under kap. 6.1.14.3 består ein mindre del av området av fulldyrka jord. Her ligg også eit innmarksbeite rett utanfor plangrensa. Ein del av planarealet er i dag brukt som beiteområde. Det meste av området er furuskog med varierende bonitet. I dag vert det teke ut om lag 15 m² furuskog. I området er det både hjort og småvilt som m.a. hare.



Vegane innanfor planområdet er bygd fram til om lag enden av F7 og 8. Vegane er lagt i terrenget, med eit minimum av sprenging og fylling. Dei er smale og bratte, med grusdekke, og godt tilpassa landskapet i horisontal og vertikalkurvatur.

Verdi

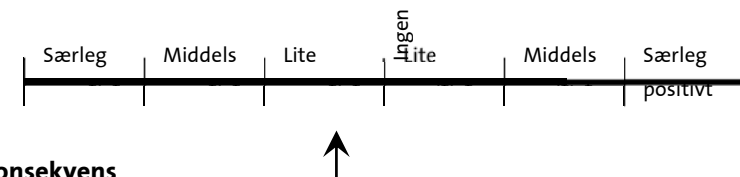
Det er ikkje fulldyrka jord innanfor planområdet. I hovudsak er det beiteområde. Skogareala med middels til høg bonitet tar over halvparten av arealet, men har vanskelege driftsforhold. Verdien er vurdert til å vere liten.



Omfang av tiltaket

0-alternativet, som er at området behald same driftsform som det har i dag, vil ikkje få nokon konsekvensar for naturressursane.

Alternativ-1 vil omfatte noko av furuskogareala som vert endra av hytteutbygging og dette, i tillegg til menneskeleg aktivitet i området, vil ha innverknad på viltlivet i området. Delar av beiteområdet som i dag ligg innanfor planområdet vil verte omdisponert til areal for hytteutbygging. Omfanget vert derfor vurdert som lite negativt.



Konsekvens

Delar av planområdet vert endra av hytteutbygging. Fyrst og fremst bør utbygginga fokuserast på dei områda som har låg bonitet. Områda med sær høg bonitet må ikkje rørast i særleg grad. Ein kan ikkje unngå å ikkje fjerne noko furuskog, men det skal ikkje fjernast meir enn naudsynt for utbygging.

Noko av beiteområdet vert omfatta av hytteutbygging. Marka vil her verte meir tilgjengelig for allmennheita, sidan ein unngår gjerdar, men dyra må ha alternative beiteområde på garden.

Konsekvens for naturressursar er sett til lite negativ (-)

9.3 Landskap, estetikk og byggeskikk

Landskap er eit område, slik folk oppfattar det, som er prega av påverknaden frå og samspelet mellom naturlege og/eller menneskelege faktorar. Det er eit overordna politisk mål å sikre at det vert tatt estetiske omsyn til landskapet i all planlegging.

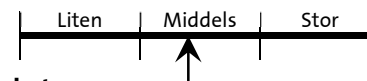
Situasjonen i dag

Planområdet ligg ved ei utviding av Gaularvassdraget, Hestadfjorden. Området ligg i landskapsregionen "Midtre bygder på Vestlandet". Lausmasselaget består av eit tynt lag av morenejord på bergrunn av diorittisk til granittisk gneis. Det småkupperte terrenget med kollar, saman med den opne furuskogen og lyngvegetasjonen, gjev området eit naturleg preg. Området grensar i vest og sør mot Gaularvassdraget med svaberg og små badestrender.



Verdi

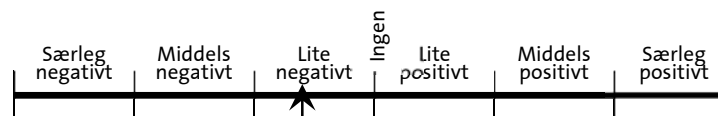
Området har gode visuelle kvalitetar, med utsikt mot vassdraget og vestlandsfjell rundt. Sidan vassdraget utvidar seg til Hestadfjorden her, føler ein at Longeneset ligg i eit langt, rolig og nesten horisontalt rom i landskapet. Landskapet innan planområdet har gode kvalitetar, men skil seg ikkje ut i nasjonal eller regional samanheng. Verdien er difor satt til å vere middels.



Omfang av tiltaket

0-alternativet inneber at bruken av området, med få hytter, beitedyr og litt friluftsliv, vil vere den same. Dette vil ikkje ha vesentlege konsekvensar for landskapet.

Alternativ 1 vil kunne medføre at området går frå å verte oppfatta som eit tilnærma ubebyggt naturområde til eit utbyggt område med hytter dersom ikkje retningslinjer for utbygging vert fylgt. Omfanget for landskapet vert derfor vurdert til å vere lite negativt.



Konsekvens: Konsekvensen av feil plassering av hytter vil gje ein middels negativ konsekvens av utbygging. Rett plassering av hytter som tek omsyn til landskap og underordnar seg det kupperte terrenget vil ikkje dominere for mykje i det elles naturprega landskapet.

Vilkår for utbygging:

- Landskapsanalysen i kap. 6 skal leggjast til grunn for reguleringsplanen.
- I planframlegget skal det teiknast inn hytteplassering og byggjegranser som tek omsyn til at hyttene får mest mogleg god utsikt, utan å plassere dei ruvande på toppen av kollar.
- Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk i kap. 8 skal leggjast til grunn for utbygging av området.

Konsekvens for landskapet er sett til lite negativt (-)

9.4 Friluftsliv / born sine interesser

Friluftsliv er opphald og fysisk aktivitet i friluft i fritida, med sikte på miljøforandring og naturoppleving. Område av verdi for friluftslivet skal sikrast slik at ferdsel og opphald vert fremma og tilkomsten til naturområde bevarast.

Med born sine interesser meiner vi fysiske forhold som har ei viss verdi for born og unge sitt miljø å vakse opp i.

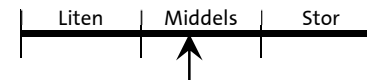
Situasjonen i dag

Langs strandsona finn ein badeplassar og fleire fiskeplassar. Området er i all hovudsak nytta av dei som bur i nærleiken, men og folk frå Sande nyttar badeplassen i aust, med tilgang langs stien frå sagbruket. Området har eit fellesnaust med plass til fire båtar som gjer det mogleg med båtaktivitetar/ padling/ roing.



Verdi

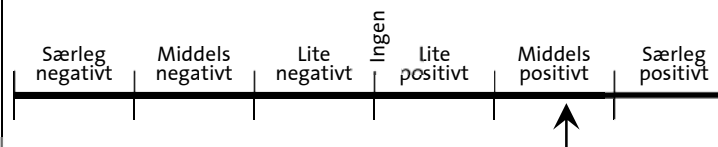
Nærleiken til Gaularvassdraget og det faktum at ein befinn seg i eit naturområde med open furuskog og dei vestlandske omgjevnadane aukar mangfaldet av friluftsmoglegheit for området Sidan det ikkje er høg tettleik av folk som bur i nærleiken, og det er få tilreisande som nyttar seg av det, vert området lite nytta til friluftsliv i dag. Verdien av friluftsliv vert vurdert til å vere middels.



Omfang av tiltaket

0-alternativet inneberer at bruken av området, med få hytter, beitedyr og litt friluftsliv, vil vere den same. Dette vil ikkje ha konsekvensar for landskapet og friluftslivet.

Alternativ 1, ei skånsam utbygging av hytter og fellesnaust, vil føre til at området får fleire brukarar. Friluftsliv vil vere ein positiv faktor for dei som kjøper hyttetomt her, og tiltaket vil betre bruksmoglegheitene for området og lage eit større grunnlag for tilrettelegging for friluftsliv.



Konsekvens: Betring av friluftslivstilbodet er eit betra tilbod også for bebuarar i nærleiken. Barrieren ved beiteområdet vert fjerna, og tilgangen til strandsona og fiskestiar langs vatnet vil betrast. Men på grunn av private områder kan hytteutbygginga verke som ei barriere for å bevege seg fritt i landskapet, sjølv om oppsetting av gjerder ikkje vert tillate. Det er viktig at ny utbygging vert plassert i god avstand frå strandkanten.

Konsekvensen for friluftsliv vert vurdert til å vere middels positivt(++).

9.5 Miljøfaglige forhold og verneinteresser

Situasjonen i dag

Området grensar i nord til Fv 610. Denne vegen er lite trafikkbelasta. Trafikkstøy utgjør difor ikkje noko problem. Det er ikkje gjort registreringar av viktige naturtypar innanfor planområdet, men området grensar til det verna vassdraget Gaularvassdraget. Fleire bekkar renn innanfor planområdet og munnar ut i Gaularvassdraget. Vassdraget er verna i verneplan IV.

Verdi

Gaularvassdraget vert rekna som eit av dei vakraste og mest verdifulle vassdraga i Noreg og er varig verna mot kraftutbygging. Vassdraget har eit bredt utval av natur- og kulturkvalitetar og verdisettinga av verneverdiar innanfor ulike verneverdiar er høg. Sjølv om variasjonen innanfor planområde ikkje er spesielt stor er variasjonen langs heile Gaula stor.



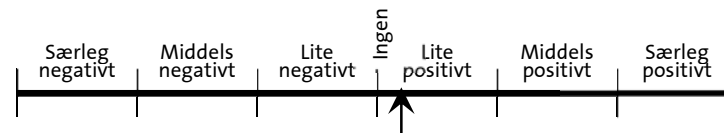
Omfang av tiltaket

0-alternativet inneber at det ikkje vert tilrettelagt for fleire hytter enn dei tomtene som allereie er frådelt. Bruken av området vil ikkje auke noko særleg.

Alternativ 1 vil føre til fleire hytter og auka bruk av området. Med auka bruk av området aukar risikoen for avrenning av gråvatn og svartvatn til vassdraget.

Ei sone på 30-50 meter frå vasskanten er sett for å unngå bygging for nær vassdraget. Nokre stadar kan avstanden vere mindre der terrengforskjellar markerer eit tydelig skilje mellom strandsone og høgareliggende område.

Det er ikkje planlagt tiltak som er i konflikt med vernekriteria som t.d. fjerning av kantskog, utfylling i vass-systemet, veganlegg og molo. Det er heller ikkje planlagt utslepp av ureinande stoff. Bustad- og hyttebygging vil normalt ikkje vere i konflikt med vernekriteria.



Omfanget er lite negativt.

Konsekvens

Konsekvensane av utbygginga vil vere lite negativt dersom det vert sett krav til reinsing av avlaupet og bygg ikkje vert plassert i strandsona.

Vilkår:

- Krav til vatn- og avlaupssystem;
- Bygg skal ikkje plasserast meir enn 30-50 meter frå vasskanten. Nokre stadar kan avstanden vere mindre der terrengforskjellar markerer eit tydelig skilje mellom strandsone og høgareliggende område. Strandsonegrensa sørgjer for å bevare området sitt ansikt mot vassdraget, samt sikre allemannsretten med fri ferdsel i strandsona og bevare kantvegetasjonen mot vassdraget.

Konsekvensen for friluftsliv vert vurdert til å vere lite negativt(-).

9.6 Teknisk infrastruktur og trafikkforhold

Situasjonen i dag

Dei tre avkøyrslene i området er opparbeidde og i bruk i dag. Vegane er ferdig opparbeidde med unntak av vegen frå enden av F7 og austover, samt dei mindre stikkvegane til F5.

Vegane er opparbeidd med 4 meter breidde. Vegane er lagt i terrenget, med eit minimum av sprenging og fylling. Dei er smale, med grusdekke, og godt tilpassa landskapet i horisontal og vertikalkurvatur.

Det er lagt vatn fram til dei eksisterande hyttene i vest.

Gjennom området går det ei høgspenning. Lina skal leggast i kabel i bakken. Det er difor ikkje lagt inn fareområde i planen.



Verdi

Eksisterande vegar har ein lav vegstandard men utgjer ein vesentleg verdi for vidare frådeling av tomter. Kraftlina gjennom området går i

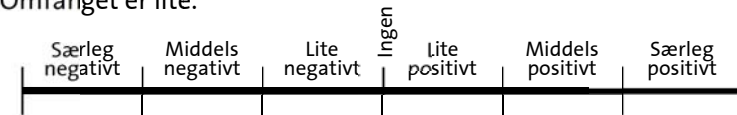
luftspenn og kunne av omsyn til verneverdiane hatt ein større positiv verdi for området om den var lagt i felles grøft med VA-anlegg.



Omfang av tiltaket

Vidare inngrep er å forlengje vegen austover frå enden av F7. Det skal ikkje oppførast nye kraftliner eller lagast breie gater rydda for skog til va-anlegget. Vegbreidda på nye vegar er på totalt 4m, inkludert 0,5 m grøft på kvar side. Siktkrav er 45 m inne i hyttfeltet. I krysset mellom køyreveg og fylkesveg er siktkrava 120m. Dette medfører rydding av skog i området ved fylkesvegen. Planen opnar for bygging av om lag 52 nye hytter og 3 nye bustader i området nedanfor fylkesvegen. Omfanget av utbygginga vil ikkje gje ein trafikkauke i eit omfang som utløyer nye krav til utforming av avkøyrse eller tiltak inn mot fylkesvegen.

Omfanget er lite.



Konsekvens

Utbygginga utløyer berre lokale investeringstiltak og gir ikkje konsekvensar for overordna infrastruktur som kraftforsyning, trafikkikkerheit eller va-utbygginga.

Konsekvensen for teknisk infrastruktur og trafikkforhold er vurdert til å vere ubetydeleg(0).

9.7 Samanstilling av konsekvensar

	Konsekvens	Vilkår
Naturressursar	-	
Landskap, estetikk og byggeskikk	-	<ul style="list-style-type: none"> • Landskapsanalysen i kap. 6 skal leggast til grunn for reguleringsplanen. • I planframlegget skal det teiknast inn hytteplassering og byggjegrenser som tek omsyn til at hyttene får mest mogleg grei utsikt, utan å plassere dei ruvande på toppen av koller. • Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk i kap. 8 skal leggast til grunn for utbygging av området.
Friluftsliv / born sine interesser	++	
Miljøfaglige forhold og verneinteresser	-	<ul style="list-style-type: none"> • Krav til vatn- og avlaupssystem; • Bygg skal ikkje plasserast meir enn 30-50 meter frå vasskanten. Nokre stadar kan avstanden vere mindre der terrengforskjellar markerer eit tydelig skilje mellom strandsone og høgareliggande område. Strandsonegrensa sørgjer for å bevare området sitt ansikt mot vassdraget, samt sikre allemannsretten med fri ferdsel i strandsona og bevare kantvegetasjonen mot vassdraget.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold	0	

Samla sett har planframlegget små konsekvensar for miljø og samfunn. Det har ikkje vert eit utgreiingstema å sjå på kva verknader eit auka tal innbyggjarar vil ha å seie for lokalsamfunnet. Utbygginga er eit mindre byggjefelt som i det vesentlege vil ha små positive verknader for handel og det kulturelle tilbodet.

Vilkåra for akseptable konsekvensar er fulgt opp i planframlegget.

Ros-analysen har gitt grunnlag for å inkludere omsynssone for flaumfare.

10 ROS-analyse

Innleiing

Kommunen har ansvar for å sikre forsvarleg bruk og vern av areal og bygningar i kommunen. Det er ei nasjonal målsetting at tryggleiks- og beredskapsomsyn skal inn som ein viktig del av samfunnsplanlegginga. Det er derfor viktig at aktuelle risikofaktorar vert vurdert ved endring av arealbruk. Det er utarbeidd sjekklister for utarbeiding av ROS-analyse i samband med utarbeiding av planar. Tema som treng nærare utgreiing er omtalt.

I samsvar med ny plan- og bygningslov § 4-3 samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er eigna til utbyggingsformål og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko. Analysen er gjennomført i nært samarbeid med kommunen.

Metodikk for vurdering av hendingar

Skred, TEK10 § 7.3

1. Byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område.
2. For byggverk i skredfareområde skal sikkerhetsklasse for skred fastsettes. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkninger av skred, slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides.

Tabell: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Sannsynlegheit (S) for dei fleste tema

Sannsynleg	Generell	Flaum
1. Lite s.	<1pr./50 år	
2. Mindre s.	1pr.10 år – 1pr.50 år	
3. Sannsynleg	1pr. /1 år – 1pr.10 år	1 pr./20 år –garasje/lager 1pr. /200 år- B/F/K/skule 1/1000 år- sjukehus, beredskap
4. Svært s.	> 1 pr. år	Som for sannsynleg

Konsekvensar (K)

Begrep	Liv/helse	Miljø
1. Ufarleg	0 personskade (ps)	0 skade
2. Ei viss fare	Få/små ps	Små, lokale skader
3. Kritisk	Alvorlege ps	Omfattande skade, regionale konsekvensar, restitusjon <1år
4. Farleg	Alvorlege ps/1 død	Alvorlege skadar, regionale konsekvensar, restitusjon >1år
5. Katastrofalt	1 eller fleire døde	Svært alvorlege og langvarige skadar, uoppretteleg miljøskade

Risikomatrise

Sannsynleg	Ufarleg	Ei viss fare	Kritisk	Farleg	Katastrofalt
Svært s.	Hending x				
Sannsynleg					
Mindre s.			Hending y		
Lite s.					

Raudt felt: Uakseptabelt. Tiltak må setjast inn for å redusere til grøn/gul

Gult felt: Indikerer risiko som bør reduserast ved tiltak

Grønt felt: Akseptabel risiko

Avgrensing av analysen ved bruk av sjekkliste

Emne	Bør det gjerast ei vurdering av følgjande ROS-forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold/ Klima	a Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?		x
	b Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	x	
	c Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	x	
	d Er området utsett for flaum/flaumskred?		x
	e Er det registrert radon i grunnen?	x	
	f Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	x	
	g Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo?	x	
	h Er området utsett for havnivåendringar?	x	
Omgivnad	a Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	x	
	b Naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	x	
	c Vil drenering kunne føre til overflauming i lågareliggande område?	x	
Verksemdsrisiko	a Omfattar området spesielt farlege anlegg?	x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemd (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	x	
Brann-/ulykkesberedskap	a Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x	
	b Har området dårlege tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?	x	
Infrastruktur	a Er det kjende ulykkespunkt på transportnett i området?	x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	x	

	c Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: til skule/barnehage? til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	x	
	d Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	x	
	e Kan området vere utsett for trafikkstøy? (ÅDT>1000)	x	
Kraftforsyning	a Er området påverka av magnetfelt frå høgspenliner?	x	
	b Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	x	
	c Vil tiltaket svekke forsyningstryggleiken i området?	x	
Sårbare objekt	a Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for helse- og omsorgsinstallasjonar, andre viktige off. bygg, informasjons-, kommunikasjons- og beredskapsinstitusjonar: -elektrisitet? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	x	
	b Er det vassforsyning/drikkevatt i området	x	
	c Er det spesielle brannobjekt i området?	x	
	d Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	x	
Er området påverka/forureina frå tidligare bruk	a Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	x	
	b Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	x	
	c Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	x	
Ulovleg verksemd	a Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	x	
	b Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	x	

10.1 Vurdering av konsekvensar og sannsynlegheit

	S	K	Risiko
Hending 1	2	3	Steinsprang /snøskred
Hending 2	2	2	Flaum

10.1.1 Steinsprang / snøskred



I kartdatabasen skrednett til NGU er store delar av planområdet avmerka som aktsemdområde for snøskredfare (raudt) og steinsprang (grått).

Mesteparten av planområdet består av furuskog. Denne bør bevarast for å sikre området mot snøskred og steinsprang.

Det er ikkje kjent at det tidlegare har gått snøskred eller steinsprang i området.

Vedlagt planheftet er rapport RRG 10/38 der skredfaren er vurdert. Konklusjonen i rapporten er at bustadområda er vurdert til å liggje i sikkerheitsklasse S2 for skred. Noko som tilsvarer ein risiko på eit skred pr. 1000 år. Det kan her tillast småhusbusetnad; bustader, tilsvarande bygg for næringsdrift, hytter og driftsbygningar i landbruket. Årleg

nominell sannsynlegheit for skred skal ikkje vere større enn 10^{-3} . Områda med hytter ligg godt under grensa for sikkerheitsklasse 2.

10.1.2 Flaum

Av retningslinjene går det fram at bustadar bør sikrast mot 200-årsflaumen, det vil sei ein så stor flaum som opptre gjennomsnittleg kvart 200 år.

Planområdet ligg inntil Gaularvassdraget. NVE har ikkje laga flaumsonekart for ein 200-års flaum langs denne delen av Gaularvassdraget. Vi må difor på dette tidspunkt gjere eigne vurderingar av sannsynlegheit og konsekvensar av ein 200-års flaum på det aktuelle planområdet.

I Gaularvassdraget er det normalt to flaumsesongar, om våren i månadane mai- juli i samband med snøsmelting i kombinasjon med regn, og om hausten i månadane august – oktober med mildvær og regn på haustsnø. Vårflaumen er årvisst og har normalt eit større volum og går over eit lengre tidsrom enn haustflaumen.

Ut ifrå flaumsonekartet som er laga for Gaularvassdraget utanfor planområdet kan ein gjere ei vurdering. Sidan Longeneset ligg ved ei utviding av Gaula brukar ein eit liknande profil frå flaumsonekartet som samanlikning, samt målingar gjort ved målestasjon 83,2 ved utlaupet frå Viksvatn/Hestadfjorden.

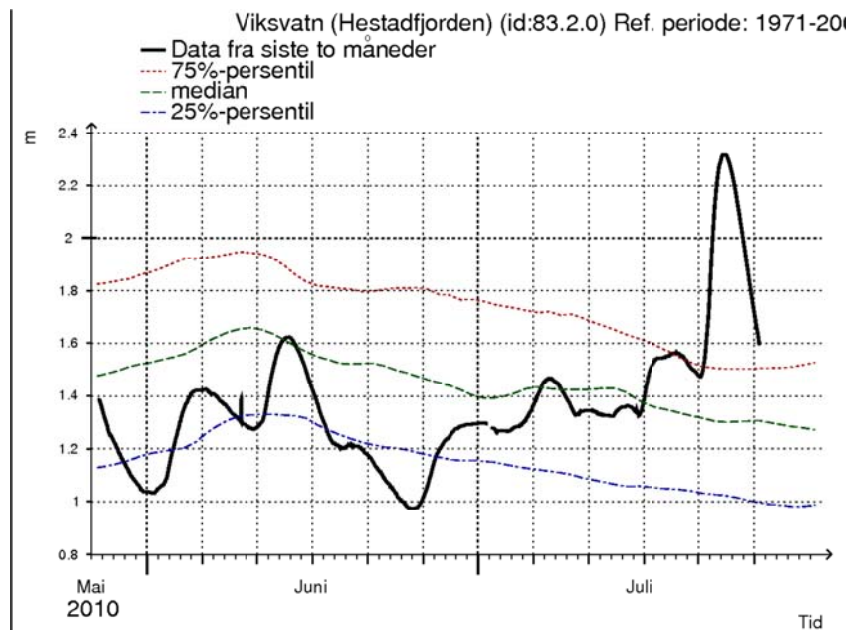
Eit profil som ligg ved utvidinga av Gaula ved Sande sentrum viser ei auking på 0,1 m frå ein 50-årsflaum til ein 200-årsflaum. Er dette samanliknbart til vårt område, vil det gje ein vasstand på 3, 6m + 0,1m = 3, 7 m ved 200-årsflaumen. Med ein tryggleiksmargin på 0,8 m gjev dette eit fareområde for flaum som går 4,5 meter over den normale vasstanden i Gaula. Det bør ikkje byggjast hyttar innanfor dette fareområdet.

Sidan terrenget for tenkt utbygd areal for ny bebyggelse på planområdet ligg på eit terrengnivå såpass høgt over vassdraget (7- 50 meter over) , vil ikkje faren for flaum verte stor for nye hytteeigarar.

Terrenget er kuppert og hellar mot sør slik at vatn frå bekkar ikkje vil flaume særleg over og skape fare for erosjon.

10.2 Eksisterande rapportar/undersøkingar

Rapporten – "Flaumsonekart- Delprosjekt Sande" frå august 2004 tar utgangspunkt i målingar frå forskjellige punkt langs Gaularvassdraget. Observasjonar frå målestasjon, 83,2 , Viksvatn/Hestadjfjorden er gjort sidan 1903. Sjølv om flaumsonekartet fokuserer på eit areal utanfor vårt planområde, kan ein likevel nytte opplysningane til å gjere vurderingar for området.



Figuren viser registreringar frå målestasjon 83,2. Her ser ein vasstanden for Viksvatn (Hestadjfjorden) frå slutten av mai 2010 til slutten av juni 2010. Vannstandens flomverdier lagd frå data frå og med 1902 til og med 2000: middelflaum= 2,80 m , femårsflaum= 3,11 m , femtiårsflaum= 3,60 m .

Profil nr	10-årsflaum	20-årsflaum	50-årsflaum	100-årsflaum	200-årsflaum	500-årsflaum
1	67,6	67,7	67,8	67,9	67,9	68,0
2	68,0	68,1	68,3	68,3	68,4	68,5
3	68,5	68,6	68,8	68,9	69,0	69,1
4	68,5	68,6	68,8	68,9	69,0	69,0
4.5	68,5	68,6	68,8	68,9	69,0	69,1
5	68,8	68,9	68,9	69,0	69,1	69,1
6	69,5	69,6	69,6	69,6	69,6	69,6
6.5	69,9	70,0	70,0	70,1	70,2	70,2
7	70,0	70,1	70,2	70,2	70,3	70,3
8	70,7	70,9	71,0	71,1	71,2	71,3
9	72,8	72,9	73,0	73,1	73,2	73,2
10	73,3	73,4	73,6	73,6	73,7	73,8
10.4	73,9	74,0	74,1	74,2	74,2	74,3
11	74,7	74,8	74,9	75,0	75,1	75,2
12	75,1	75,2	75,4	75,5	75,6	75,7
13	75,9	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
14	79,9	79,9	80,0	80,0	80,1	80,1

Tabellen viser vasstand (moh. NN54) ved ulike profiler for ulike gjentaksintervall i Gaula ved Sande. Profil 2 kan fungere som samanlikningsmateriale til vårt område, sidan dette profilet også ligg ved ei utviding av Gaula.

11 Innhald i planen

11.1 Målsetting

Berekraftig og skånsam utbygging av Longeneset med om lag 50 hyttetomter og 5 bustadtomtar.

11.2 Strategiar som vert lagt til grunn

- Høg kvalitet på utbygginga
- Gode friluftsområde, fellesareal og gangstiar
- Oppretthalde friluftsområdet med badeplass som i dag
- Ta vare på naturmiljøet
- Auke tilrettelegging for allmenn ferdsel
- Universelt utforma tilkomst til fiskeplassen i Bjørvika
- Vurdere jakt- og fiskehytteplassering
- Tilrettelagde fellesområde i strandkanten
- Sikring av strandkanten og strandsonenære areal for allmenta.
- Omsyn til skred og flaumfare

11.3 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege estetiske omsyn både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, stiar og møteplassar.

Føringar for utforming av bygg og uteområde er gitt i kap.8 Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk.

11.4 Universell utforming

I regjeringa sin handlingsplan for auka tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne finn vi følgjande definisjon og forklaring av universell utforming:

”Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Dette inkluderer funksjonsnedsettelse knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning (astma- /allergi).”

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar og uterom skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

Viktige prinsipp:

- Tilkomst/avkøyrsløp skal ha universell utforming
- Breidda på turvegar/stiar bør vere 3 meter
- Akseptable stigningsforhold
- Ledelist og stoppkant
- Rett overflatestruktur på vegar og plassar
- Fiskebrygger skal ha rekkverk med mørke fargar og vertikale opningar heilt ned. Overgangen mellom strand og brygge skal vere utan nivåskilnad.

11.5 Omsyn til barn og unge sine interesser

Viktige nasjonale mål er å :

- sikre eit oppvekstmiljø som gir tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om behova til barn og unge.
- ivareta det offentlege sitt ansvar for å sikre barn og unge dei tilbod og moglegheiter som samla kan gje den einskilde utfordringar og ein meningsfull oppvekst, uansett bustad, sosial og kulturell bakgrunn.

I [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) er det m.a. stilt krav til fysisk utforming. Planområdet må vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Det må finnast areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset at areala er store nok og eignar seg for leik, gir høve for ulike typar leik til ulike årstider, og at dei kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det er viktig å sikre areal til leik og møteplassar som er trafikksikre og eigna til bruk i dei ulike

årstidene. Ved omdisponering av uregulert areal som barn nyttar som leikeareal skal arealet erstattast.

Store delar er regulert til naturområde. Det er lagt vekt på at desse områda skal vere store og samanhengane. Dagens inntrykk av området som eit naturområde skal behaldast, med gode fiske og bademoglegheiter. Området er godt eigna til leik og friluftsliv.

11.6 Bygg og anlegg

Planen inneheld 61 tomter for fritidsbustader og 7 tomter for bustader, inkludert eksisterande tomter. Tomtene har varierende storleik frå ca. 700 m² for den minste hyttetomta til ca. 3300 m² for den største bustadtomta. I Holmevika er det sett av areal til nytt fellesnaust og ved krysset frå fylkesveien kan det oppførast eit bygg for renovasjon, kjeldesortering og eventuelt postkasser. Det skal vere mogeleg å bygge fiskebrygge ved naturområde i Bjørvika.

Ein finn fellesparkeringar langs køyrevegen. Private parkeringar skal oppførast på eiga tomt.

Møne- og gesimshøgde på B1 og B3 er sett til 8 og 5,5 meter, slik at det kan førast opp hus med ein delvis nedgraven sokkeletasje.

Sidan B3 har forholdsvis flate tomter er største møne- og gesimshøgde her sett til 7 og 4 meter slik at det skal kunne byggast hus i to plan. Det er sett byggegrense mot sør, for å unngå at bustadane vert lagt for langt ut på kanten. Formålet er å sikre at terrenget og fjernverknaden av Longeneset vert ivaretatt.

For fritidsbustadane er det utarbeidd både fellesføresegner og spesielle føresegner for dei bratte tomtane og for tomter i flatare terreng. Det er sett krav til at kap. 8 i planomtalen; Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk skal leggast til grunn ved utforming av tomt og hytte. Avvik frå rettleiaren skal grunngjevast ved byggjemelding.

11.6.1 Utnyttingsgrad

Tomteutnyttinga for bustader vert utrekna etter TEK. Den er vist med prosent bebygd areal, %-BYA, og er vist på plankartet.

Tomteutnyttinga for fritidsbustader er gitt i BRA- totalt bruksareal på tomte.

11.7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Veganlegget for hyttefeltet er opparbeidd fram til enden av F7. Forlenging av vegen vidare austover er regulert med same vegbreidda på totalt 4m, inkludert 0,5 m grøft på kvar side. Vegkryss inne i hyttefeltet skal ha stoppsikt L_s=45 m og L₂ 4 m. Fv610 vert klassifisert som ein H1-veg med 80 km/t. Trafikkmengda ned til hyttefeltet, sekundærvegen, er ÅDT<100, noko som gjev L₂ = 6 m. Avkøyrslar frå Fv610 skal ha stoppsikt 115 m og L₂ 6 m.

11.8 Grøntstruktur / Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

Det er bevart store delar naturområde, både på land og i sjø- og vassdrag ved at store samanhengande område er regulert til naturområde/ naturområde i sjø- og vassdrag. Desse eignar seg for friluftsliv og skal vere tilgjengelege for alle. Kantskog ned mot elva skal bevarast for å gje ein buffer mellom det verna vassdraget og hyttutbygginga. Tilrettelegging for hyttutbygging er trekt tilbake frå vasskanten for å sikre allmenn tilgang i strandsona.

Badeplassane skal nyttast slik dei er i dag, utan meir tilrettelegging. I Holmevika skal det byggast eit nytt fellesnaust med plass til 4 båtar.

12 Illustrasjon



Kombinerer vi hytteplasseringar og eit biletet av Longeneset får vi ein enkel illustrasjon på korleis fjernverknaden av Longeneset kan verte. Hyttene har her fått mørkebrun farge og det er tilført vegetasjon rundt hyttene. I røynda vil vegetasjonen dekke langt meir enn på denne illustrasjonen.

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR LONGENESET HYTTEFELT, GAULAR KOMMUNE.

Føresegner dagsett: 03.12.10, revidert 17.08.11

Plankart dagsett: 03.12.10, revidert 17.08.11

1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Gaular kommune.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande formål:

Bygg og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

- Bustader, B1-B4
- Fritidsbustader, F1- F18
- Uteoppholdsareal
- Anna særskilt angitt bygg og anlegg, fellesfunksjonar.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)

- Køyreveg
- Annan veggrunn, teknisk anlegg, grøft, skjering, fylling
- Annan veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplass, P

Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Turveg, TV
- Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsområde(pbl §12.5 nr.5)

- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl §12.5 nr.6)

- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naust 1-3
- Badeområde

Omsynssone, sikringsone (pbl §12-6 / §11-8)

- Frisikt

Omsynssone, faresone (pbl §12-6 / §11-8)

- Flaumfare, H320

Omsynssone, bandleggingssone (pbl §12-6 / §11-8)

- Bandlegging etter lov om naturvern, verna vassdrag, H720

2 REKKEFØLGJEBESTEMMING

2.1 Rekkefølgebestemming

Naudsynt løysing for avløp og tilstrekkeleg vasstrykk i leidningsnettet skal vere etablert før bygg vert oppført.

Krysset mellom Fv610 og veg inn til hyttefeltet skal ha tilstrekkelege siktforhold i tråd med gjeldande regelverk før planområdet vert utbygd.

Før det vert gitt igangsettingsløyve for bygg på område F13-F18 skal veg inn til området vere opparbeid .

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Kaier, offentlege uterom og gangveggar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kan komme seg lett fram.

Viktige prinsipp som elles skal leggst til grunn.

- Tilkomst/avkøyrsløp skal ha universell utforming
- Breidda på turveggar/stiar bør vere 3 meter
- Akseptable stigningsforhold
- Ledelist og stoppkant
- Rett overflatestruktur på veggar og plassar
- Fiskebrygger skal ha rekkverk med mørke fargar og vertikale opningar heilt ned. Overgangen mellom strand og brygge skal vere utan nivåskilnad
- Informasjonsskilt bør utformast med utfrest eller opphøgd tekst. Bokstavhøgda bør vere minst 25 millimeter.

3.2 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstille rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. veggar, gangveggar og fiskebrygge.

3.3 Byggjesøknad

Innanfor dei ulike byggjeområda og området skal heilskapen oppretthaldast. Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Før søknad om byggjeløyve kan handsamast skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis nybygg eller ombygd bygg tilpassar seg området.

Situasjonsplanen skal vise eksisterande og ny vegetasjon, terreng, trafikkareal, opphaldsareal og parkeringsløyving. Planen skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

3.4 Byggjegranser

Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i Pbl§70. Byggjegransene for både bustader og fritidsbustader er i prinsippet 4 meter frå tomtegrenser, med nokre unntak der grensene er flytta med omsyn til terrenget. Det skal ikkje byggast nærare enn 5 meter frå senterlinje køyreveg.

Byggjegransene ligg 30 m frå fylkesvegen. Desse er vist på dei tomtene som ligg nærast fylkesvegen. For bygg på fellesområde for renovasjon, kjeldesortering og post er byggjegransa 15 m frå fylkesveg.

3.5 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for bustader er fastsett som %-BYA, etter reglane i TEK. Utnyttingsgrad for fritidsbustader er fastsett som BRA, totalt bruksareal på tomta. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA for bustader og maksimal BRA for fritidsbustader, er at krav til byggjehøgde og byggegrense er innfridd.

3.6 VA-anlegg

VA-anlegg kan etablerast innanfor planområdet. Både grunnvassbrønn, minireinseanlegg for avløp, pumpestasjonar og leidningsanlegg med tilhøyrande grøfter.

4 BYGG OG ANLEGG

4.1 Bustader, B1-B4

I områda kan det førast opp bygningar for bustader. Møne- og gesimshøgde på B1 og B4 er sett til hhv. 8 og 5,5 meter. For B2 og B3 er største møne- og gesimshøgde sett til hhv. 7 og 4 meter.

Byggjegransene er vist på kartet.

Maksimal utnyttingsgrad for B1 og B4 er %-BYA=25% og for B2 og B3 er %BYA=20%.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard.

Fargebruk må tilpassast området og dei tilliggande bygningane slik at dei ikkje skil seg ut og står kraftig fram. Fargebruken skal vera med å styrka heilskapinntrykket av området. Hovudfarge skal vere jordfargar som brun-, oker- og gråtonar.

4.2 Bustader B1

Før utbygging av B1 må det dokumenterast at heile område B1 er tilstrekkeleg trygt i høve til Byggteknisk forskrift sine krav, jf. § 7-3.

4.3 Fritidsbustader F1-F18.

Utbygginga skal underordne seg landskapet. Hyttene skal ha eit heilskapleg uttrykk der miljø- og klimaaspekt er førande for utforminga og innordnar seg etter landskap og vegetasjon. Alle inngrep skal gjerast så skånsamt som mogleg for å ta vare på naturpreget, og inngrepsområdet på den enkelte tomte skal avgrensast.

Ved større terrenginngrep som vegar og planering av tomter skal overflatesjiktet takast ut, mellomagrast og tilbakeførast til sidekantar (inklusive grøftettrauet) etter ferdige terrenginngrep.

Ved nyplanting skal det nyttast stadeigen vegetasjon eller klimarasar som tåler vaksestaden.

Kap. 8 i planomtalen; Rettleiar for utbygging, estetikk og byggeskikk skal leggest til grunn ved utforming av tomt og hytte. Avvik frå rettleiaren skal grunnjevast ved byggjemelding.

Byggjegranser

Hyttene skal ligge innanfor byggjegransene, og tilpasse seg terreng og vegetasjon.

På plankartet er det teikna inn hytteplasseringar. Desse er ikkje bindande, men viser ei plassering på tomte med mest mogleg tilfredstillande forhold både estetisk og klimamessig, utan å tape utsikta.

Estetikk og byggeskikk

Hyttene skal byggjast i naturmaterial med tak av tre, stein eller torv. I torvtak skal det nyttast stadeigne artar.

Store flate med vindaug kan berre godkjennast når dei er delt opp (moderat oppdeling i felt). Falske sprosser og skodder er ikkje tillate.

Det kan ikkje nyttast skarpe farger (inkludert kvitt), blanke flater og store kontraster i fargebruk. Matte middels til mørke jordfarger, alternativt ubehandla tre (naturlig gråning).

Uteområde

Uteplassar skal leggest på terreng utan pålar eller murar høgare enn 1,5 meter.

Terrassar/ plattingar skal plasserast i tilknytning til hovudbygget, med maks storleik 20m².

Det er ikkje lov å gjerde inn tomta eller sette opp flaggstong eller portal. Parabolantenner skal ha farge tilpassa bygget.

4.4 Fritidsbustader F1-F12, F14, F16 og F18.

På områda kan det byggast frittstående hytter med tilhøyrande bygg som garasje, uthus og liknande.

Bruksarealet på tomta er fordelt mellom hytte på maks 100m², anneks og evt. uthus kvar på maks 15 m², med samla areal på maks 120 m². Vert det bygd fleire bygg skal desse plasserast maksimalt 4 meter frå kvarandre, innanfor byggegrensene. Husgruppa skal ha heilskapleg utforming og tilbygg må underordne seg hovudbygget.

Takvinkel skal vere mellom 25-35 grader, med moderate takutstikk.

Hyttene skal ha saltak på hovudforma. Tilleggsformer (bod/skjul/uthus) kan ha pulttak.

For fritidsbustader på område F1, F2, F4, F5 med unntak av dei 3 sørlegaste tomtane, F7, F8, F9, F16. Tomtar i bratt terreng:

Mønehøgde over planert terreng må ikkje overstige 5,5 m.

Hyttene skal ikkje ha grunnmur høgare enn 1m over planert terreng. For å sikre god terrengtilpassing skal høgde på fylling og skjering i forhold til eksisterande terreng vere maksimalt 1, 5 m.

For fritidsbustader på område F3, dei tre sørlegaste tomtane på F5, F6, F10, F11, F12, F14, F17 og F18. Tomtar i flatare terreng:

Mønehøgd over planert terreng skal ikkje overstige 5 m.

For å sikre god terrengtilpassing skal høgde på fylling og skjering i forhold til eksisterande terreng vere maksimalt 1 m.

Hovudbygget skal plasserast med møneretning parallelt med terrengkoter.

Bygget skal ha god kontakt med bakken og ein skal ikkje bygge hytta på pålar eller murer høgare enn 0,7 m.

4.5 Fritidsbustader F13, F15

Tillate samla bruksareal er totalt 80 m², for å ta omsyn til det bratte terrenget. Mønehøgde over planert terreng skal ikkje overstige 5,5 m.

På F13 kan det byggast frittstående hytter med tilhøyrande bygningar som garasje, uthus og liknande. Tilhøyrande bygningar skal plasserast maksimalt 4 meter frå kvarandre.

F15 har allereie eksisterande bygningar. Eventuelle tilleggsbygg eller nyoppføring av bygg skal oppførast innanfor byggegrensene, med omsyn til flaumsona og badeplassen.

4.6 Uteoppaldareal.

Uteoppaldearealet kan opparbeidast til felles uteareal for alle fritidsbustadane. Det kan t.d. opparbeidast ballplass, leikeplass eller grillplass.

4.7 Anna særskilt angitt bebyggelse og anlegg, ABB fellesfunksjonar.

Området kan nyttast til fellesparkering. Det kan oppførast felles bygg for renovasjon, kjeldesortering og post. Bruksarealet er på maks 10m². Bygget skal vere lågare enn 3 m på høgaste punkt og skal byggast i naturmateriale med matte, middels til mørke jordfargar.

5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveggar

Nye køyreveggar skal ha ikkje ha stigning brattare enn 13%. Vegbane skal ha breidde min. 3m, og skulder 0,5m til kvar side. (total breidde 4,0m).

5.2 Avkøyrsl

Avkøyrsl skal utformast i samsvar med gjeldande vegnormalar i handbok 017 om veg- og gateutforming samt handbok 263 om geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

5.3 Annan veggrunn- teknisk anlegg

Det er regulert inn 1,5 meter breidde med annan veggrunn til kvar side av køyrevegen. Ved store terrenginngrep skal overflatesjiktet takast ut, mellomgrast og tilbakeførast til sidekantar (inklusive grøftettrauet) etter ferdige terrenginngrep.

5.4 Parkering

Langs køyrevegen på hyttfeltet er det sett av areal til små område for parkering, felles for heile feltet. Dette er langsgåande parkering med 2,5 m breidde på parkeringsfelt og 5 m lengde per personbil. Manøvreringsareal skal vere 1,5 m for annakvar plass der det er meir enn 3 parkeringsplassar.

Hytter skal sørge for privatparkering på eigen tomt.

6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Naturområde, GN

Området er avsett til naturområde. Longeneset sitt preg av naturområde, med svaberg og furuskog skal behaldast. Det skal ikkje setjast opp gjerde eller gjerast andre tiltak som hindrar tilgjenge.

I naturområde ved Bjørvika kan det opparbeidast 1-2 fiskebrygger. Desse skal ha rekkverk med matt til mørk farge og stoppkant. Overgangen mellom strand og brygge skal vere utan stoppkant. Fiskebryggene skal tåle belastning av flaum i elva.

Rikspolitiske retningsliner (PBL § 17-1) for verna vassdrag og kommunedelplan for differensiert forvaltning av Gaular-vassdraget legg føring for forvaltning av tiltak og inngrep ved vassdraget.

I naturområda er det ikkje tillate med tiltak som påverkar vasskvaliteten negativt.

6.2 Turveg, TV

Turvegen langs Bjørvika skal vere eit alternativ til svaberga og badeplassane slik at fleire kan komme seg ned til vasskanten. Tilkomst/avkøyrsl til turvegen skal vere universelt utforma. Turvegen skal vere 3 meter brei og ha akseptable stigningsforhold i forhold til brukarar. Den skal på ingen punkt ha brattare stigning enn 1:12. Turvegen bør ha fast og sklisikkert dekke.

6.3 Badeplass

Natur- og badeplassområda skal vere tilgjengelege for allmenta.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE.

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Det er ikkje tillate med inngrep i vassdraget ut over tilrettelegging for 1-2 fiskebrygger i Bjørvika. Dette skal gjerast på ein så skånsam måte som mogleg. Krav til utforming er gitt i §6.

7.2 Naust 1-3

Naustområda må utformast slik at passasjen langs strandlinja ikkje vert hindra.

Naust 1 er eit eksisterande fellesnaust med plass til 4 båtar.

Naust 2 skal vere eit fellesnaust med plass til fire båtar. Naustet skal ikkje ha bruksareal større enn 40 m² og skal ha mønehøgde under 5 m. Det skal byggjast med naturleg materiale og ha matte til middels mørke jordfarger eller naturleg gråning.

Naust 3 er eit privatnaust og gjev eit godt eksempel på god material og fargebruk.

7.3 Badeområde

Område der bruken som badeområde har prioritet.

8 OMSYNSONE

8.1 Sikringssone, frisikt

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

8.2 Faresone flaum, H320

Områda er flaumutsette og det kan ikkje etablerast hytter eller andre anlegg på areal som ligg på lågare nivå enn kotehøgde 149,5 moh.

8.3 Bandleggingssone, bandlegging etter lov om naturvern, H720

Gaularvassdraget er eit verna vassdrag. Innanfor området er det ikkje tillate med inngrep som reduserer verdien for landskapsbilete, vilt, fisk, kulturminne og kulturmiljø og sikre friluftslivsverdien.

Rikspolitiske retningsliner (PBL § 17-1) for verna vassdrag og kommunedelplan for differensiert forvaltning av

Gaular-vassdraget legg føring for forvaltning av tiltak og inngrep i/ved vassdraga.

TEIKNFORKLARING

AREALFORMÅL ETTER PBL §12-5

1. BYGG OG ANLEGG

- BUSTADER, B1-B4
- FRITIDSBUSTADER, F1-F18
- ANDRE SÆRSKILTE BYGG OG ANLEGG, FELLEFSJONSØNER
- UTEOPPHELDAREAL

2. SAMFERDSLEANELEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KØYREVEG
- ANNAN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- ANNAN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- PARKERINGSPLASS, P

3. GRØNSTRUKTUR

- TURVEG, TV
- BADEPLOSS

3. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- NATUROMRÅDE (LNFN)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- MED TILHØYRANDE STRANDSONE
- NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG
 - NAUST1-3
 - BADEOMRÅDE

OMSYNSØNER ETTER PBL §12-6 / §11-8

OMSYNSØNER

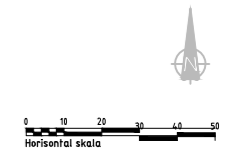
- SIKRINGSSØNE FRISKT
- FARESONE FLAUM, H320
- BANDLEGGING ETTER NATURVERNLOV VERN A VASSDRAG, H720

LINJESYMBOL:

- GRENSE FOR PLANEN
- FORMÅLSGRENSE
- GRENSE FOR FAREOMRÅDE
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGDE BYGG
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- FRISKTILINJE
- BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPPEVAST
- GRENSE FOR BANDLEGGINGSØNE
- GRENSE FOR SIKRINGSSØNE

KARTGRUNNLAG:

Digitalt kart 1:1000
Kartblad:
Ekvidistanse: 1 meter



FRAMLEGG OG REVISJONAR

Framlegg til 1. gongs handsaming i planutvalet
Revisjon etter kommunestyrevedtak KS-024/11 den 22.06.11

dato	sign/kontr
03.12.10	jm/ofs
17.08.11	jm/ofs

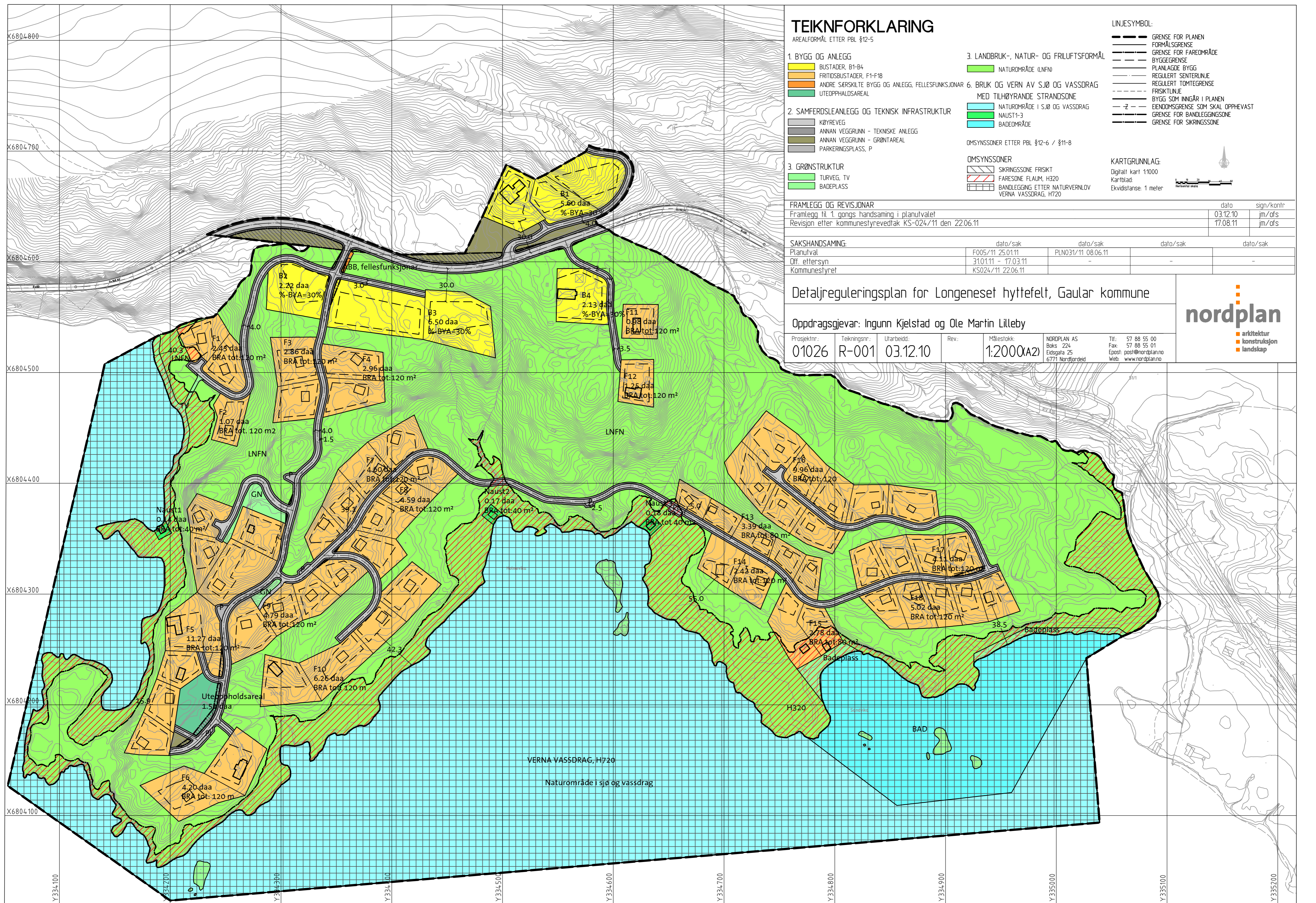
SAKSHANDSAMING:

	dato/sak	dato/sak	dato/sak	dato/sak
Planutval	F005/11 25.01.11	PLN031/11 08.06.11		
Off. ettersyn	310111 - 17.03.11			
Kommunestyret	KS024/11 22.06.11			

Detaljreguleringsplan for Longeneset hyttefelt, Gaular kommune

Oppdragsgjevar: Ingunn Kjelstad og Ole Martin Lilleby

Prosjektnr.	Teikningsnr.	Utarbeidd:	Rev.	Målestokk:	NORDPLAN AS	Tlf:
01026	R-001	03.12.10		1:2000(A2)	Boks 224 Eidsvåla 25 6771 Nordfjordeid	57 88 55 00 57 88 55 01 Epost: post@nordplan.no Web: www.nordplan.no



X6804800
X6804700
X6804600
X6804500
X6804400
X6804300
X6804200
X6804100

Y3334100 Y3334200 Y3334300 Y3334400 Y3334500 Y3334600 Y3334700 Y3334800 Y3334900 Y3335000 Y3335100 Y3335200

Nordplan AS

Telefon 57 88 55 00
Telefax 57 88 55 01

www.nordplan.no
post@nordplan.no

NO 948 081 768 MVA
Bankkonto: 3790 05 03459