

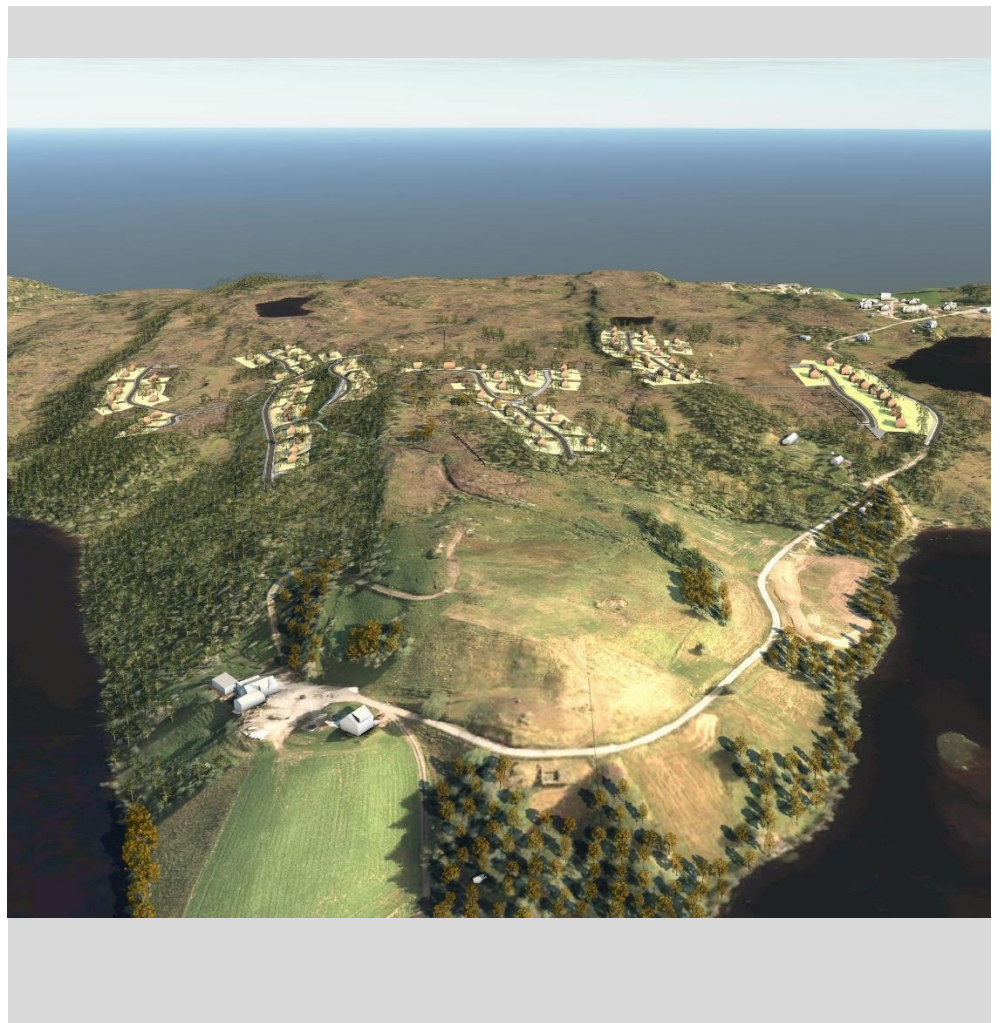
Detaljregulering for Digernes hytte- og bustadområde

Oppdragsgjevar: Olvar Digernes og Odd Schei

Rapport type: Planomtale

Prosjektnr. 16217

Dato: 16.05.17, Rev. A endringar etter 1. høyring og offentleg ettersyn 27.10.2017



INNHALDSLISTE

1	KORT OM PLANFORSLAGET	4
1.1	FORORD	4
1.2	AKTØRAR	5
1.3	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	5
1.4	EKSISTERANDE SITUASJON	5
1.5	SAMANDRAG	6
2	PLANGRUNNLAG	8
2.1	DIGERNESVATNET NATURRESERVAT	8
2.2	KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL	8
2.2.1	INNFLYGINGSSONE OG RADIOFYR	10
3	PLANPROSESSEN	11
3.1	OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	11
3.2	VURDERING ETTER <i>FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER (KU FORSKRIFTA)</i> – PLANPROGRAM	13
3.3	MEDVERKNAD	14
3.4	ENDRINGAR I HØYRINGSFASEN	14
4	PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON	16
4.1	EIGEDOMSSTRUKTUR	16
4.2	TERRENG, LANDSKAP OG VEGETASJON	17
4.2.1	SÅRBARHETSANALYSE	18
4.2.2	LOKALKLIMA	21
4.3	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK	22
4.4	NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR	25
4.4.1	DIGERNESVATNET NATURRESERVAT	25
4.4.2	ARTSMANGFALD	27
4.5	JORDRESSURSAR/LANDBRUK/SKOGBRUK	30
4.6	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	31
4.7	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	32
4.7.1	TRAFIKKFORHOLD	32
4.7.2	VA-ANLEGG	32
4.7.3	HØGSPENTLINJER, LEDNINGAR I GRUNNEN OG TRAFOSTASJONAR	33
4.7.4	OFFENTLEGE SERVICETILBOD	33
5	RISIKO OG SÅRBARHEIT	34
5.1	OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK	34

6	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	35
<hr/>		
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	35
6.1.1	REGULERINGSFØREMÅL	35
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL	35
6.2.1	FRTIDSBUSTADER	35
6.2.2	EINEBUSTADER	35
6.2.3	PARKERING	36
6.2.4	OFFENTLEGE FØREMÅL	36
6.2.5	KØYREVEG OFFENTLEG	36
6.2.6	KØYREVEG FELLES	36
6.2.7	SNØOPPLAG	36
6.2.8	ENERGIANLEGG	36
6.2.9	VASS- OG AVLØPSANLEGG	36
6.2.10	VASSFORSYNINGSANLEGG	37
6.2.11	RENOVASJON	37
6.2.12	FRIOMRÅDE, FELLES	37
6.2.13	TURVEGAR	37
6.3	PLASSERING OG UTFORMING AV TILTAK	37
6.3.1	BYGGEHØGDE	38
6.3.2	BYGGNINGSTYPE	38
6.3.3	GRAD AV UTNYTTING	38
6.3.4	UTEAREAL	38
6.4	TERRENGTILPASSING	38
6.4.1	TOMTER I BRATT TERRENG (FALL MELLOM 1:3 OG 1:6)	39
6.4.2	TOMTER I FLATARE TERRENG (SLAKARE ENN 1:6)	40
6.5	ESTETISK KVALITET	42
6.5.1	KONKRET OM ESTETISK KVALITET I PLANEN	42
6.6	UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET	43
6.6.1	KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGE I PLANEN	43
6.6.2	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	43
6.7	OMSYNSSONER	43
6.7.1	FRISIKTSSONER	43
6.8	REKKEFØLGEFØRESEGNER	43
7	VERKNADER AV PLANFORSLAGET	44
<hr/>		
7.1	OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR	44
7.2	LANDSKAP	44
7.2.1	FJERNVERKNAD	45
7.2.2	NÆRVERKNAD	47
7.2.3	SETT FRÅ LUFTA	47
7.3	LANDBRUKSINTERESSER	48
7.4	KULTURMINNE OG -MILJØ, EVT. VERNEVERDI	49
7.5	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG REKREASJONSBRUK	49
7.5.1	KANALISERING AV FERDSEL	49
7.6	NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR OSV.	49
7.6.1	KANALISERING AV FERDSEL	49

7.6.2	OMSYN TIL MYRER OG KARBONLAGRINGSEVNEN	49
7.6.3	OVERVASSHANDTERING	49
7.7	KAPASITETSUTNYTTING FOR KRYSS MELLOM E39 OG FYLKESVEG 482 VED SUNDE	50
7.7.1	DAGENS SITUASJON	50
7.7.2	FRAMTIDIG SITUASJON	50
7.8	VERKNAD FOR LOKALSAMFUNNET	52

		Prosjektnr: 16217	Dato: 01.01.2017		
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	16.05.17			
0	Til 1. handsaming	08.06.17			
1	Revisjon – A, endring etter 1.gongs høyring og offentlig ettersyn	27.10.17 03.11.17			
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no		Kundeinformasjon: Olvar Digernes, gbnr. 57/1 Odd Schei, gbnr. 57/2			
Prosjektleder: Julie Daling, landskapsarkitekt/arealplanleggar					
Medarbeidarar: Liv Jorunn Seljevoll, sivilarkitekt Arvid Tveit, Arealplanleggar (3d-illustrasjonar, ROS og plankart) Runar Tennø, vegplanleggar					
Kontrollert av: Arvid Tveit					

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekklister for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklister. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkjefølgja til nokre tema i sjekklister, samt slått saman nokre overskrifter og lagt til nokre få punkt.

1.2 Aktører

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Odd Schei og Olvar Digernes ein reguleringsplan som legg rammer og føringar for utbygging av Digernes hytte- og bustadområde.

Kontaktpersonar:

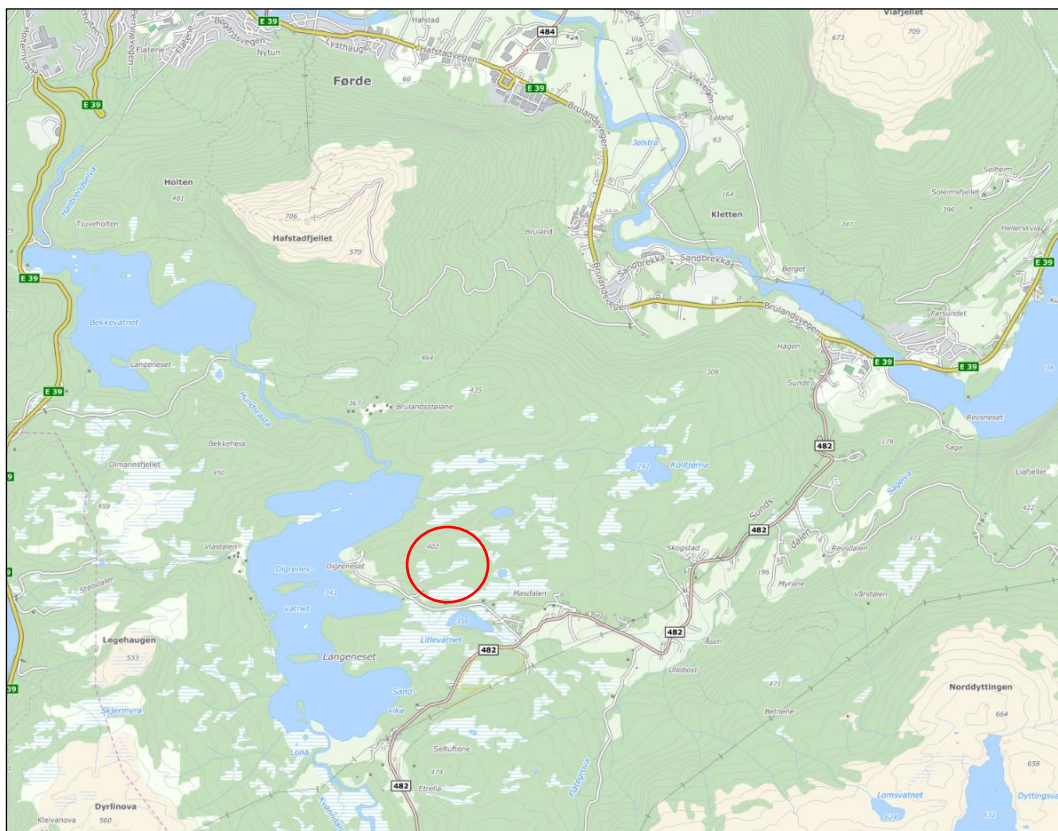
Kommunen: Anniken Heggedal

Oppdragsgjever: Olvar Digernes, Odd og Ole Per Schei

Nordplan AS: Arvid Tveit

Oppdraget er utført i perioden nov.2016 – mai 2017

1.3 Lokalisering og avgrensning av planområdet



Oversiktskart – Plassering av Digernes hytte- og bustadområdes sør for Fårde sentrum (kjelde: Fjordakart)

Planområdet har eit samla areal på ca. 360 dekar (daa).

1.4 Eksisterande situasjon

Vedlagte skisse/bilete/flyfoto viser det viktigaste ved arealbruken i dag.



Lokalisering av planområde ved Digernesvatnet i Masdalen (bilete frå Norge i 3D)



Planavgrensing på ortofoto (Fylkesatlas)

Meir detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.

1.5 Samandrag

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit bustad- og hyttefelt på Digernes. Planområdet er ca. 360 daa der to grunneigarar er tiltakshavarar.

Reguleringsplan for Digernes hytte- og bustadfelt omfattar eit område som i kommuneplanens arealdel er sett av til føremålet. Detaljreguleringa omfattar

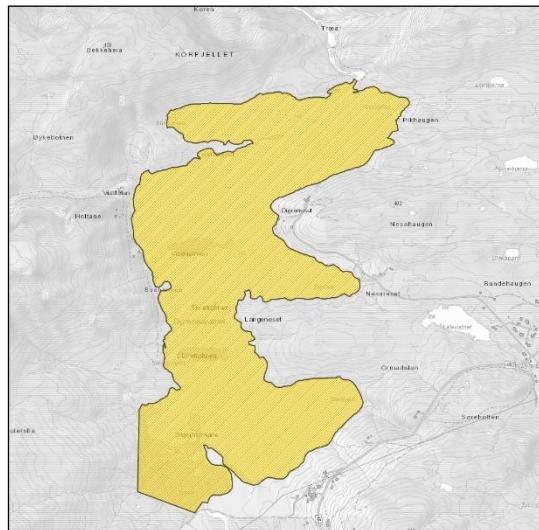
10 heilårsbustader, 43 hyttetomter på gbnr 57/2 og 37 hyttetomter på gbnr. 57/1.

Planforslaget tek særskilt omsyn til Digernesvatnet naturreservat i høve kanalisering av ferdsel. Tomtene er nøye vurdert og plassert for å tilstrebe ei god terrengtilpassing. Det overordna landskapsdraget over Nesahaugen er sett av som LNF-område.

2 Plangrunnlag

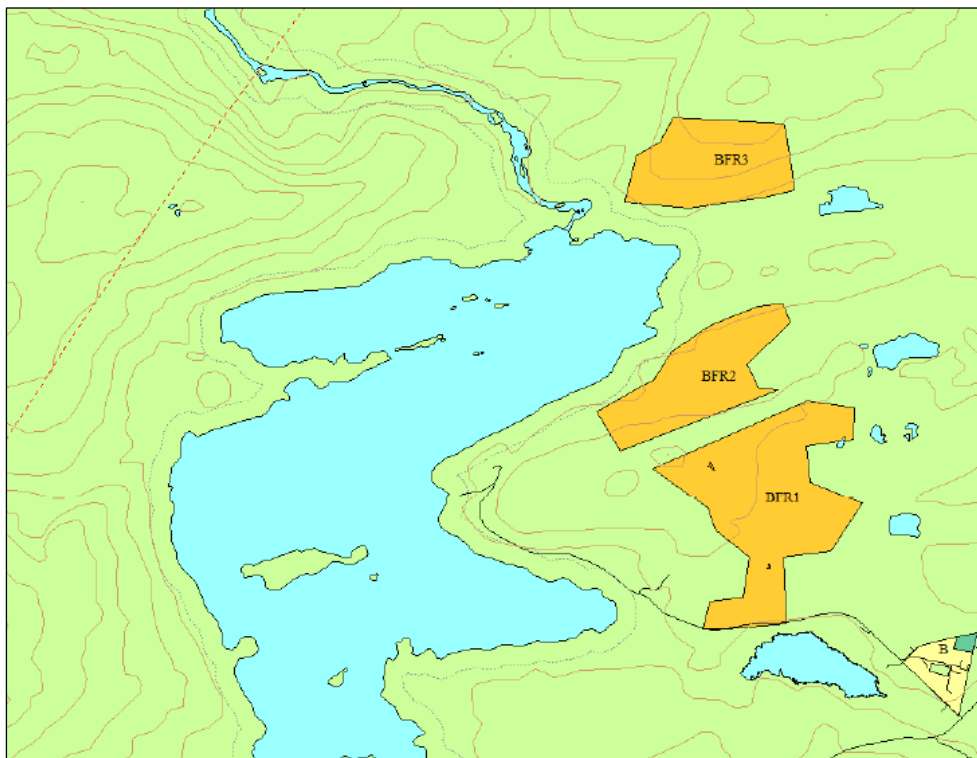
2.1 Digernesvatnet naturreservat

Digernesvatnet vart freda som naturreservat ved kgl.res. av 20. desember 1991 under namnet Digernesvatnet naturreservat. (Jf. Fredningsforskrift FOR-1991-12-20-956). Dette er nærmare omtala i kap.4.5 Naturmangfald.



Avgrensing av naturreservatet
Kjelde: www.nin.miljodirektoratet.no

2.2 Kommuneplanen sin arealdel



Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel, endeleg vedteken 18.12.15.

Planområdet er i kommuneplanen for Førde kommune (2015-2027) avsett til *Fritidsbustad* med eit tak på maksimalt 100 fritidsbustader. I KPA er det lagt inn tre delfelt BFR1, BFR2 og BFR3. Denne planen regulerer BFR1 og BFR2.

Tiltakshavar sitt innspel til kommuneplanen var bustadtomter i tillegg til tomter for fritidsbustader. Dette er ikkje fanga opp som arealformål på dei aktuelle tomtene i KPA.

Grunneigarane sine skisser som innspel til Kommuneplanen sin arealdel (KPA), har vist arealet nærast vegen som bustadtomter. Tiltakshavar ønskjer å legge til rette for 10 bustadtomter i dette området. Administrasjonen i Førde kommune har signalisert at det kan regulerast til bustad sjølv om det i kommuneplanen er vist som fritidsbustad. Hovudføremålet med detaljreguleringa er framleis tenkt som område for fritidsbustader.

KPA sine føresegner set krav til god terrengtilpassing, VAO-rammeplan og kanalisering av ferdsel. Tilhøvet til Digernesvatnet naturreservat vil ha særskilt fokus (meir om dette i kap.4.5).

Særskilde føringar i kommuneplanen sin arealdel §5.1.3 for Fritidsbustader:

Pkt.2. «Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maksimal BYA=100 m² og mønehøgde 5,5m.

Pkt.3: Hytter skal ha god tilpassing til terreng og landskap, med særleg vekt på omsyn til Digerneset naturreservat.

Pkt.4: Plan for vatn og avlaupsløysing skal leggjast fram for handsaming samtidig med reguleringsplan. Inntil godkjent kloakkløysing ligg føre vert det ikkje tillate å leggje inn vatn i hytte.

Pkt.5: Eventuell vegframføring til hyttefelt skal avklarast i reguleringsplan. Vegar skal leggjast mest mogleg tilpassa terrenget. Vegskråning skal ha vegetasjonsdekke av stadbunden vegetasjon.

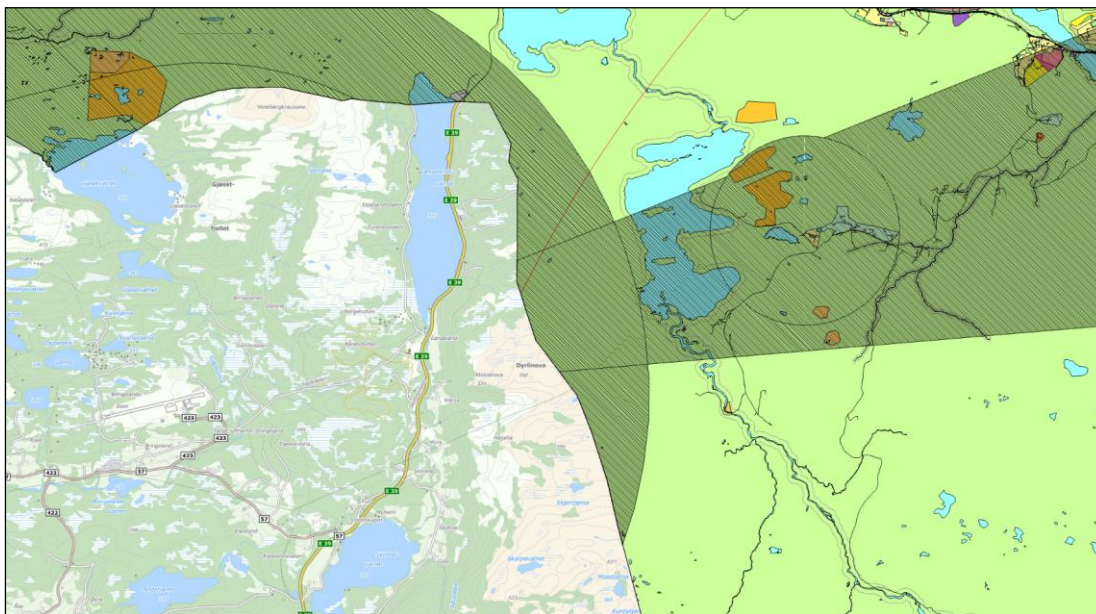
Pkt.6: Ferdsel skal kanalisert til mindre sårbare område ved opparbeiding og merking av stiar. Det skal ikkje etablerast badeplassar og bålplassar nær Digerneset naturreservat.

Retningslinjer i KPA sin §5.1.3:

1.Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.

2. Reguleringsplan for større utbyggingsområde bør greie ut konsekvensane for nærliggjande utfartsareal til planområdet. På grunnlag av utgreiinga bør det utarbeidast plan for stiar og løyper slik at utfarten vert styrt på best mogleg måte for omliggjande naturområde.

2.2.1 Innflygingszone og radiofyr



Utsnitt av sikringszone for innflygingszone til Førde lufthamn og ei sirkelforma sikringszone kring radiofyr.

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er det lagt inn sikringszone H190-5 Radiofyr lufthamn og H190-1 *Hinderfritt lufthamnomsråde- innflygingsflate*, som dekkjer heile planområdet for Digernes hytte- og bustadfelt.

På Avinor si heimeside er omtala kva som ligg til grunn for sikringssona (BRA-kart for Førde Lufthamn):

«Building Restriction Areas (BRA) er områda rundt flyplassar og navigasjonsanlegg der bygg og konstruksjonar vil kunne forstyrre signala mellom flya og systema på bakken. I desse områda vil det kunne vere restriksjonar på plassering og høgd for bygg.

Ynskjer du å bygge i eit BRA-område, må planane til høyring hjå spesialistar i Avinor, som vurderer om konstruksjonen kan forstyrre flysignala» (kjelde: <https://avinor.no/konsern/miljo-og-samfunn/byggerestriksjonar/byggerestriksjonar>).

Ein reknar med at tiltaka i vårt planframlegg ikkje vil vere i konflikt med dei bygge-restriksjonane som er i området. For å oppfylle høyringsplikta for byggefelt i BRA-område, vil Avinor vere ein viktig høyringsinstans ved offentleg ettersyn. Vi ser at plankartet kan bli lite lesbart om det skal leggjast ein skravur oppå dei andre føremåla i detaljreguleringsplanen. BRA-området vert difor kun vist i planomtalen.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Det har vore gjennomført eit oppstartsmøte 01.12.2016 i samband med planarbeidet. Tilstades var tiltakshavarane Olvar Digernes, Odd Schei og Ole Per Schei og frå Nordplan Julie Daling. Frå Førde kommune stilte Odd Harry Strømsli (plan- og bygningssjef), Ole Jakob Sande (sakshandsamar) og Magne Reidar Førde (Teknisk Drift).

Planen fekk tildelt PlanID 1432-20160015.

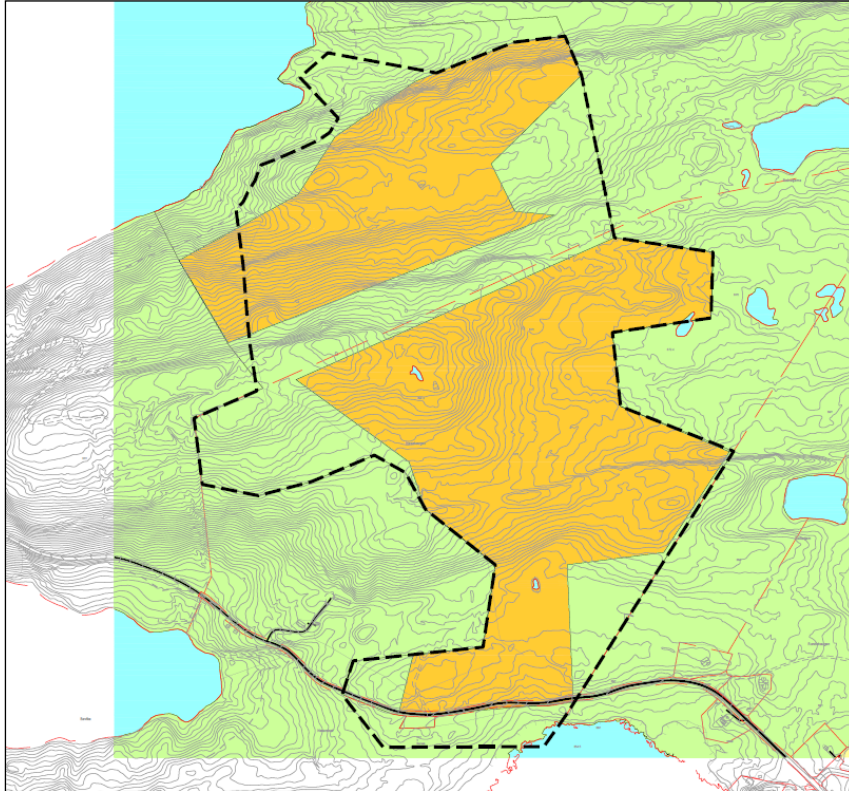
Frå oppstartsmøtet vart hovudsakleg følgjande tema omhandla:

- Tilhøve til Digernesvatnet naturreservat må ha særskilt fokus.
- Viktig å få regulert bustadtomter langs vegen for å realisere prosjektet. Bustadtomter har vore spelt inn til kommunen heile vegen, men området er i kommuneplanen sin arealdel sett av til fritidsbustader.
- Planavgrensinga vart justert i nordvest for å sikre areal til eventuelle tekniske installasjonar.
- VAO-rammeplan vert utarbeidd av tiltakshavar/plankonsulent i samarbeid med teknisk drift.

Innspel frå Teknisk Drift:

Må sikre årssikker vassføring der utslepp vert ført. Type reinseanlegg vart drøfta med Teknisk Drift. Tekniske anlegg må byggast etter same krav som kommunale anlegg, krav om fellesanlegg for meir enn 5 einingar (fellesanlegg krev sameige eller selskap som står ansvarleg, krav om serviceavtale). Krav om koordinatfesting av anlegg. Kan vere aktuelt å forhandle med kommunen om overtaking av tekniske anlegg. Det er ikkje aktuelt for kommunen å overta veganlegg. Søknad om utsleppsløyve må vise drikkevasskjelder i området.

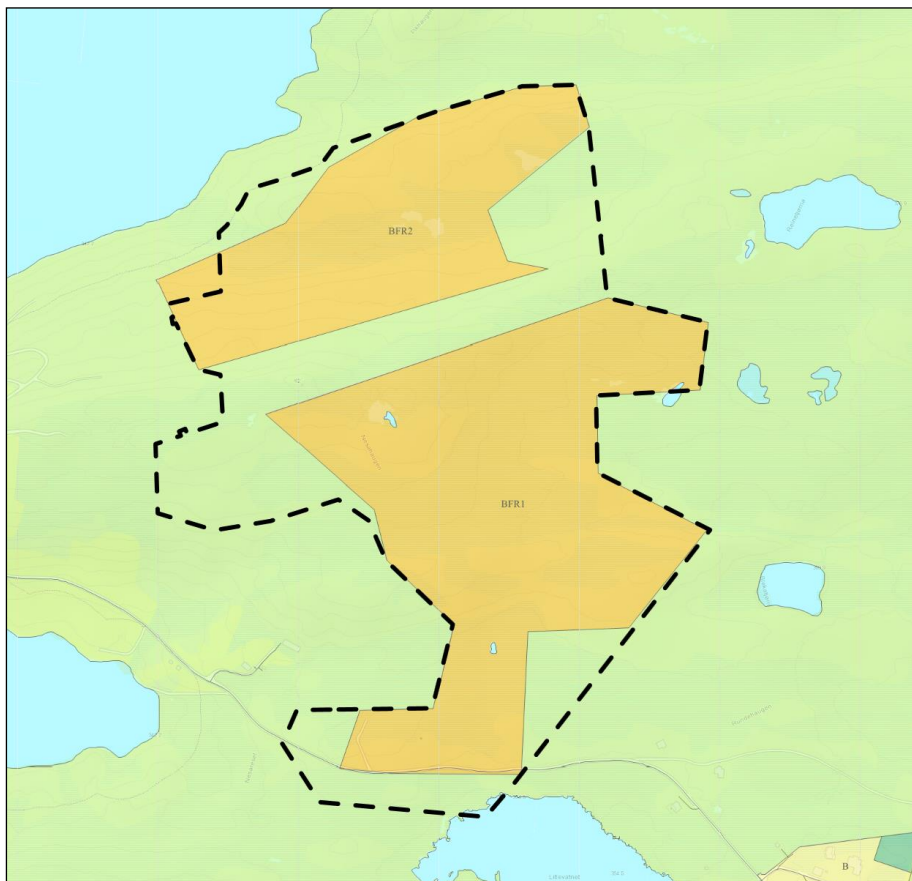
Krav om sløkkevatn må avklarast i ROS.



Planområdet annonsert ved oppstart med kommuneplanen sin arealdel (KPA) i bakgrunnen.

Framlegg til planavgrensing forheld seg i all hovudsak til områda som er avsett til byggeformål i KPA. Plangrensa tek med eit noko større område for å kunne ha høve til å justere byggeformål i høve terreng og løysingar for tekniske anlegg. Totalt vil endringane i areal avsett til byggeformål ikkje avvike meir enn 15da i høve areal i KPA. Planavgrensing mot Digernesvatnet følgjer byggegrensa som er lagt i KPA (100-metersbeltet). Sjølve hyttefeltet vil halde seg utanfor 100-metersbeltet mot vatnet.

Etter ferdig utarbeidd tomteplan, har det vist seg at det likevel ikkje vert behov for å gå ned mot Digernesvatnet med minireinseanlegg. Plangrensa vert difor skrenka inn til å følgje formålsgrensa mot Digernesvatnet, som definert i Kommuneplanen.



Revidert planavgrensing som vert lagt fram for 1.gongs handsaming med KPA i bakgrunn.

3.2 Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger (KU forskrifta) – planprogram

I samsvar med § 4-2 i plan- og bygningslova og § 3 og 4 i forskrift om konsekvensutgreiing, vurderer forslagstillar og Førde kommune at det ikkje er krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Det må understrekast at området gjennom tidlegare utgreiingar er godt analysert og dokumentert. Gjennom nyleg vedtatt kommuneplan (2015-2027) har kommunen tatt dei overordna spørsmåla kring bruk og vern av areal. I reguleringsplanen som no skal utarbeidast er det omrokkert litt på føremåla for å ta omsyn til myrdraga (jf.kap.7.1).

Samla sett vil ikkje reguleringsplanen fråvike frå overordna plan med meir enn 15daa (jf. KU-forskrifta sin §2d). Planarbeidet er vurdert etter vedlegg III i KU-forskrifta der pkt.a om naturmangfald er tillagt særleg merksemd. I samband med mekling i høve Fylkemannen si motsegn til kommuneplanen, har Kommunal- og moderniserings-departementet (KMD) i sitt brev av 18.12.2015 lagt følgjande føringar; «Departementet legg vekt på at verneinteresser ved Digernesvatnet naturreservat ikkje vert skadelidande dersom det vert innført avbøtande tiltak, mellom anna kanalisierende tiltak for ferdsl». «Ved å stille krav til vidare planarbeid som sikrar omsyn til

naturverdiar vert teke i vare, vurderer departementet at det ikkje er nasjonale eller vesentlege regionale interesser som tilseier at hyttebygginga ikkje kan gjennomførast. Det er få andre ledige tomter for fritidsbustader i kommunen. Departementet har difor også lagt vekt på fordelane for lokalsamfunnet at kommunen kan tilby tomter for fritidsbustader».

KU-notat datert 30.11.2016 er vedlagt.

3.3 Medverknad

Varsel om oppstart:

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 og §12-9 kunngjort oppstarta med annonse i Firda og e-post eller brev til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar. Frist for merknader var sett til 16.01.2017. Planarbeidet er også annonsert på kommunen og Nordplan sine heimesider (nordplan.no).

Liste over varsla partar går fram av varslingsbrev, datert: 08.12.16. Det er kome inn 7 innspel i annonseringsperioden. Desse er oppsummert og vurdert i eige skjema, vedlegg 02.

3.4 Endringar i høyringsfasen

Kort samanfatta har ein gjort følgande endringar etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Planomtale:

6.2.9 Vass- og avlaupsanlegg

Maks døgnuttak vil vere 74m³.

6.3.1 Byggehøgde

I medhald av kommuneplanens arealdel er maks mønehøgde for fritidsbustad sett til 5,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

For bustader følgjer gesims- og mønehøgde reglane i PBL §29-4. Gesims- og mønehøgde skal reknast frå planert terreng ved høgaste fasade. Bygningar kan i følgje §29-4 byggast innanfor maks gesimshøgde 8m og maks mønehøgde 9m.

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

På tomter i bratt terreng bør det oppførast hytter over to plan. Hovudplanet får ikkje overstige 100m². Dersom bygget vert fordelt på to plan, kan BRA aukast opp til 150 m². På tomta vert det sett av 25m² til parkering/garasje/ carport.

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

Hovudbygg kan førast opp i ein etasje på maks 100m² og maks. mønehøgde 5,5m.

7.1 Overordna og overlappande planar

b) Kommuneplanen sin arealdel § 5.1.3: « Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maks. BYA=100 m² og maks. mønehøgde 5,5m».

For å gje hyttebygger høve til god terrengtilpassing i bratt terreng er det i tillegg opna opp for underetasje for utvalgte bratte tomter.

Føresegner:

Generelt:

Enkelte føresegner er gjort meir presise ved f. eks. å erstatte «bør» med skal, og liknande, samt rettingar av namn.

Spesifikke føresegner:

2.3 Bygningens form, plassering, materialbruk og farge:

Før byggeløyve skal det ligge føre godkjenning frå Avinor, som skal vurdere om konstruksjonen eller tiltaket kan forstyrre flysignaler.

Takform skal vere saltak, minimum 25 grader.

2.4 Terrengtilpassing, utenomhusplan:

Den ikkje-bygde delen av tomta skal som naturtomt.

Plantar som ikkje er stadeigne skal ikkje nyttast på eigedomane.

2.13 Føresegnområde #1- kulturminne:

Det råka kulturminnet, id 229804 som er markert som #1 i plankartet kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar.

3.2 Fritidsbustader:

endra til maksimal BYA 100m² og mønehøgde 5,5m

a) I felta BFF 1- BFF 80 kan det byggast frittstående hytter med tilhørande bygningar som garasje/carport og/eller uthus

c) For tomter i flatt terreng (slakare enn 1:6) kan hovudbygg førast opp i ein etasje med maks. mønehøgde på 5,5m.

Grad av utnytting for tomta er sett til maks BYA=20% og maks BYA=150m² 100m² for hovudbygg målt etter gjeldande reglar i pbl parkering/garasje/carport.

d) På tomter med bratt terreng (mellom 1:3 og 1:6) kan det oppførast hytter med underetasje. Dersom ein bygger med underetasje skal fritidsbustaden likevel følgje føringane knytte til BYA på hovudbygg og mønehøgde i kommuneplanen.

3.6 Vassforsyningsanlegg:

Ved uttak av grunnvatn er maks døgnuttak 74m³.

4.2 Køyreveg – felles:

Gatelys er ikkje tillatt.

7. Juridiske punktsymbol: Er fjerna frå føresegnene. Nummereringa på føresegner etter denne er endra.

7.1. Før oppretting av eigedom: Er fjerna frå føresegnene.

7.1. Før bruksløyve:

b) Leikeplass BLK1 skal vere opparbeidd før bruksløyve er gjeve til 50% 30% av bustadane i felta BFS1-BFS10.

7.2. Rekkjefølgje i tid:

b) Turveg med føremålet GT1 skal nyttast til anleggsveg i byggefasen. Den skal istandsettast som turveg når BFF44-BFF57 har fått ferdigattest.

7.3. Radongass:

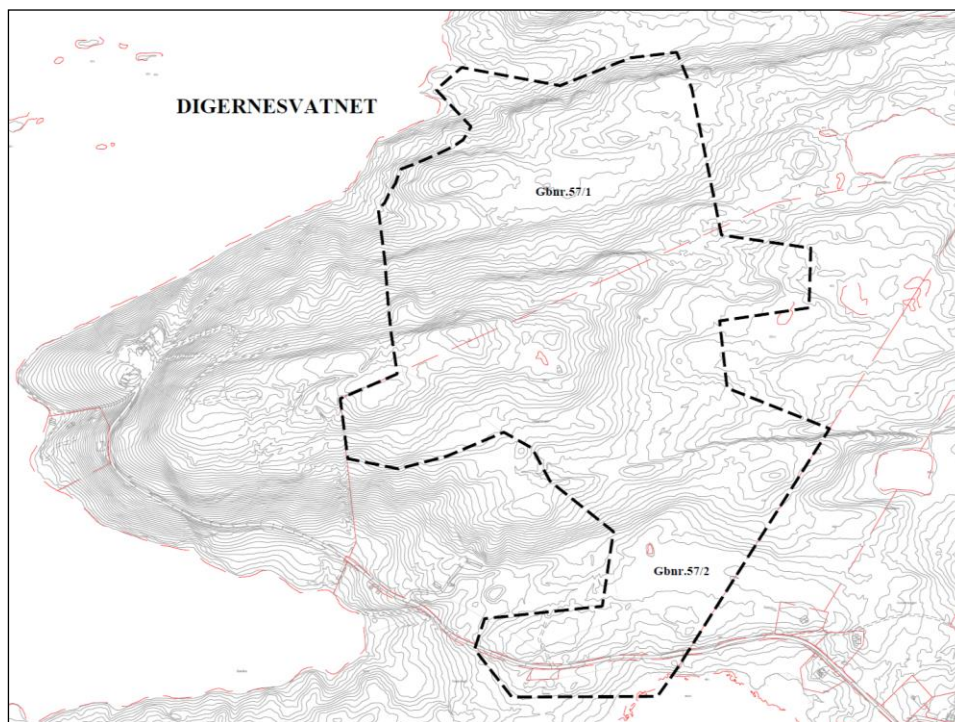
Radonfare må avklarast i samband med byggesak. Jf TEK 10 gjeldande TEK.

Plankart:

Lagt inn føresegnområde #1- kulturminne.

4 Planområdet – eksisterande situasjon

4.1 Eigedomsstruktur



Eigedomskart i planområdet

Tiltakshavarane er også grunneigarar i planområdet; Gbnr.57/1 Olvar Digernes og Gbnr.57/2 Odd Schei.

4.2 Terreng, landskap og vegetasjon

Terreng i planområdet er småkupert, myrlendt mellom skogkledde morenerygger. Vegetasjonstypen er prega av lyng og furuskog.



Utklipp frå Fylkesatlas.no med arealtypekartlegging (AR5) der oransje er fulldyrka lettbrukt jord, lysegult er innmarksbeite og grønt er skog. Plangrensa er lagt på som stipla svart linje.

Som det framgår av AR5-kartet er store delar av planområdet klassifisert som myr. Definisjonen på myr er at torvlaget er minst 30 cm tjukt (jf. Skog og Landskap-rapport 06/2014).



Panorama over Litlavatnet som ligg sør for og utanfor planområdet. Utsikt frå bustadfeltet. (foto: O.P. Schei)



Hyttetomter med utsikt mot Kvamshesten i vest (foto: Nordplan AS)



Hyttetomter med utsikt mot Kjelstadvakken i sør (foto: Nordplan AS)

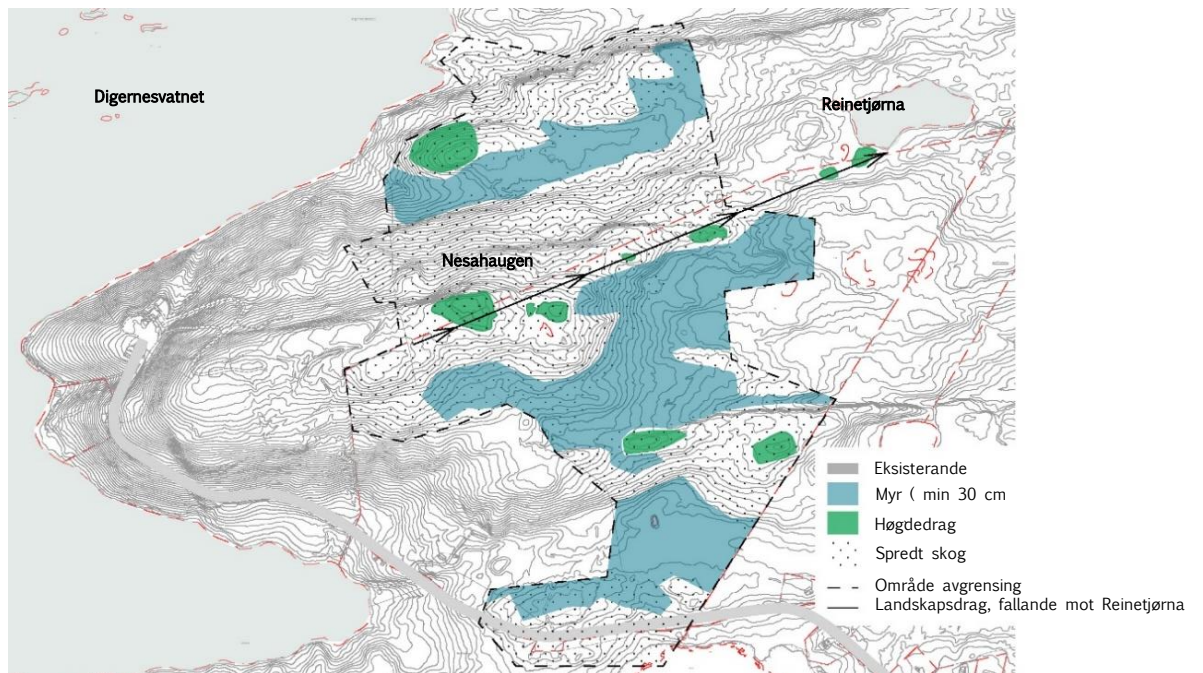
4.2.1 Sårbarhetsanalyse

Det er avgjerande å ta omsyn til landskapet for å få eit attraktivt hyttefelt, der nærleik til naturen er sentral. Furuskogen i Digernesmarka lyt bevarast i utstrekt grad, dette for å halde på området sin karakter. Høgdedraga i det kupert landskapet bør i minst mogeleg grad privatiserast. Skogkledd høgdedrag vil gje området eit preg av urørt natur og kollane kan vere felles utfluktsmål.

Området mellom moreneryggane med høgdedrag og furuskog er dominert av myr og myrlendt landskap. Myr er ein naturtype som lagrar karbon, denne ynskjer ein å skifte ut i så liten grad som råd. Det vert difor ei avveging å

plassere tomtane opp i frå myrane samstundes som ein tek vare på skog og unngår dei sentrale høgdene.

På toppen av Nesahaugen ligg ein dam og ein stor kampestein som er definert som eit ynda turmål med fin utsikt. Området vert i analysekartet definert som ein kvalitet for området, og bør setjast av som friområde i hyttefeltet. Nesahaugen ligg også øvst på eit landskapsdrag som fell ned mot Reinetjørna. Reinetjørna er eigna for bading og andre friluftslivsaktivitetar.



Sårbarhetsanalyse
AS)

(Skisse:Nordplan



«Klatrestein» på Nesahaugen

(synfaring 11.11.16)



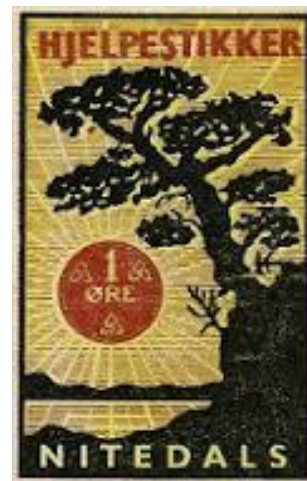
*Grupper av fine furuer bør få stå
03.03.17)*

(synfaring



*Overgang mellom myr og fast mark
11.11.16)*

(synfaring



Spesielt karakteristiske furuer

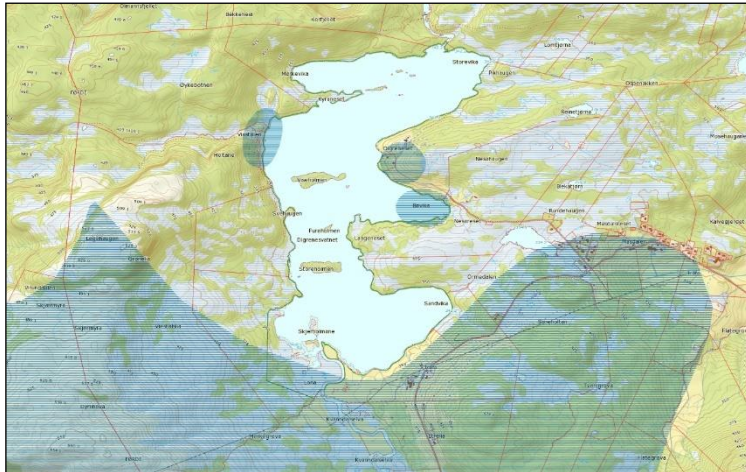
4.2.2 Lokalklima

Planområdet ligg ca 400 moh. og vil vere prega av lenger vinter enn i låglandet. Dominerande vindretning er frå vest og nordvest.

4.3 Friluftsansreal, rekreasjonsverdi og bruk

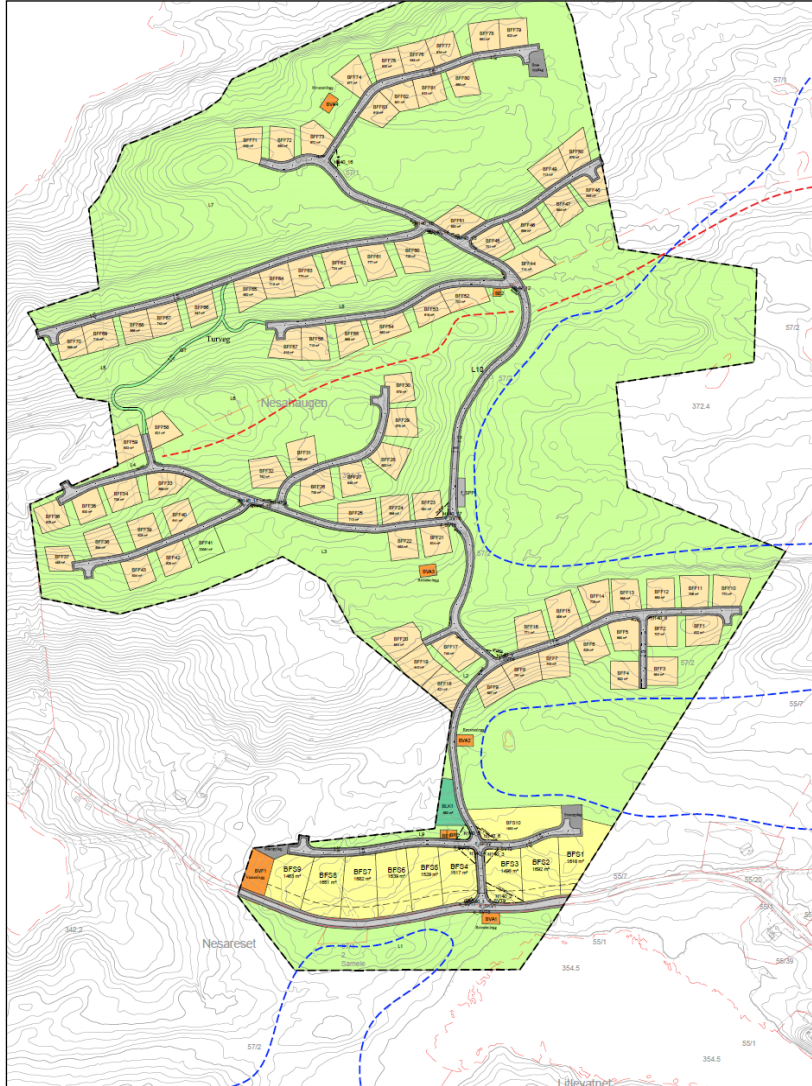
Det er ikkje registrert statleg sikra friluftsområde innanfor planområdet (jf. Fylkesatlas).

Bøvika er eit populært område når skøyteisen legg seg. Som turområde er sørsida av vatnet mest brukt. Her kan ein gå turar til Klungeren og Kjelstadnakken. Sundsdalen grendalag har bygd si eiga lysløype i Masdalen, lokalisert kun 2 km ifrå det framtidig hyttefeltet på Digernes. Når isen er trygg vert det også køyrt opp skiløyper på vatnet.



Lokalt viktige friluftsområde er markert som skraverte område i kartet (kjelde: Fylkesatlas)

Frå planområdet og austover rundt Reinetjørn vert det køyrt opp skiløype i regi av Sunde krins grendelag, i samarbeid med grunneigarar, som eit ledd i utvikling av eit løypenett i tilknytning til lysløypa. Det vert òg køyrt opp ein trasè frå etablert parkeringsplass ved lysløypa utover Langeneset og til planområdet sør. Desse løypene inngår som ein del av fleire aktuelle trasèar for ski og evt sommarløyper som grendelaget jobbar med i samarbeid med aktuelle grunneigarar. Det går ein enkel sti frå Nesahogen og utover til Reinetjørn.



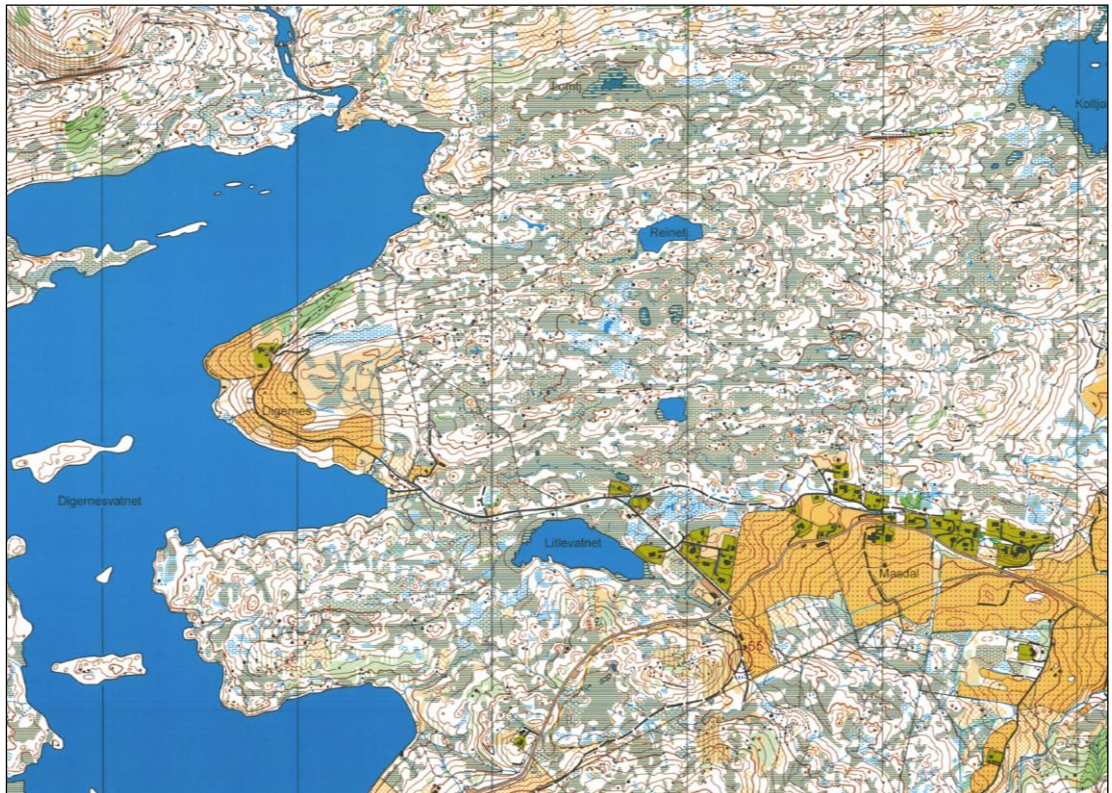
Illustrasjon av løypenett, raud stipla linjer er sommarsti medan blå stipla linje er skiløyper.



*Oppkøyrt skiløyper mot Reinetjørn
Schei, vinter 2016)*

(Foto: O.P

Masdalen med området vestover mot Digerneset har heilt sidan Førde IL starta med orientering vore eit mykje brukt terreng til ulike orienteringssløp.



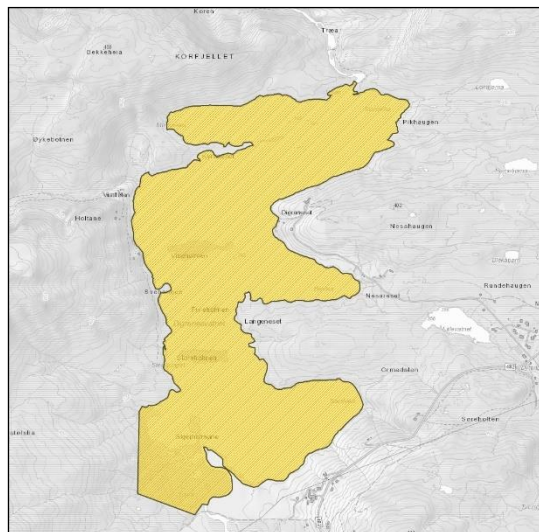
Utsnitt av Førde IL sitt orienteringskart over Digernesvatnet.

4.4 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar

4.4.1 Digernesvatnet naturreservat

Digernesvatnet vart freda som naturreservat ved kgl.res. av 20. desember 1991 under namnet Digernesvatnet naturreservat. Henta frå Fredningsforskrift FOR-1991-12-20-956:

III. Føremålet med fredinga er å ta vare på eit viktig våtmarksområde med naturleg tilhøyrande vegetasjon og dyreliv, særleg med omsyn til område sin verdi som hekke- og næringslokalitet for våtmarksfugl.



IV For reservatet gjeld følgjande vernereglar:

1. All vegetasjon i vatn og på land er freda mot alle former for skade og øydelegging, unntatt det som følger av vanleg ferdsel og husdyrbeite. Nye planteartar må ikkje innførast. *Avgrensing av naturreservatet Kjelde: www.nin.miljodirektoratet.no*

2. Alt vilt, hi, reir og egg er freda mot alle former for skade, øydelegging og uturvande uroing. Jakt, fangst og bruk av skytevåpen er forbode. Hundar skal haldast i band. Utsetting av vilt er ulovleg.

3. Det må ikkje iverksettast tiltak som kan endre dei naturgjevne tilhøva, som t.d. oppføring av bygningar, anlegg og faste innretningar, opplag av båtar, hensetjing av campingvogner o.l., framføring av nye luftleidningar, jordkablur og kloakkleidningar, bygging av vegar, drenering og anna form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller anna tilførsle av konsentrerte ureiningar, tømning av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske middel. Opplistinga er ikkje fullstendig.

4. Camping, telting og oppsetting av kamouflasjeinnretningar for fotografering er forbode.

5. Motorisert ferdsel på vatn og land, og lågtflyging under 300 m over reservatet, er forbode. Forbodet gjeld også bruk av modellbåtar og modellfly. Bruk av seglbrett er forbode.

6. All ferdsel er forbode på holmane i vatnet i tida f.o.m. 1. april t.o.m. 1. august.

V. Vernereglane i punkt IV er ikkje til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i rednings-, ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyn-, skjøtsels- og forvaltningssamanheng.
2. Vedlikehald av eksisterande grøfter som drenerer tilgrensande jord- og skogbruksareal, i samråd med forvaltningsstyresmakta.
3. Motorferdsel i samband med transport av tømmer og ved.
4. Tradisjonelt beite.
5. Ferdsel ved grunneigar i samband med tilsyn av dyr på beite.
6. Sanking av bær og matsopp.
7. Jakt på hjortedyr.

VI. Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til:

1. Felling av vilt som gjer vesentleg skade.
2. Opparbeiding av nye grøfter for drenering av tilgrensande areal.
3. Bygging av pumpehus, legging av leidningar for vatningsanlegg, oppføring av gjerde m.v.
4. Rydding av vegetasjon m.v. i medhald av godkjend forvaltningsplan, eller når føremålet med vernet tilseier det.

VII. Forvaltningsstyresmakta, eller den som forvaltningsstyresmakta gjev løyve, kan gjennomføre forvaltningstiltak i samsvar med føremålet med fredinga. Det kan utarbeidast forvaltningsplan, som skal innehalde nærare retningslinjer for gjennomføring av forvaltningstiltaka.

VIII. Forvaltningsstyresmakta kan gjere unntak frå verneforskrifta når føremålet med fredinga krev det, og for vitskaplege granskingar, arbeid av vesentleg verdi for samfunnet og i andre særlege tilfelle, når dette ikkje strid mot føremålet med fredinga.

IX. Forvaltninga av verneforskrifta er lagt til Fylkesmannen i Sogn og Fjordane.

Følgande områdeskildring av Digernesvatnet naturreservat frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane (31.10.2016):

Digernesvatnet er eit næringsfattig innlandsvatn av særleg verdi som hekkelokalitet for våtmarksfugl. Øyane i vatnet er difor freda mot ilandstiging i hekketida. Reservatet er i hovudsak avgrensa til sjølve vatnet, men i sør er det også med flate myrområde og inngroingssoner langs den meandrerande (stilleflytande og slyngande) hovudtilløpselva.

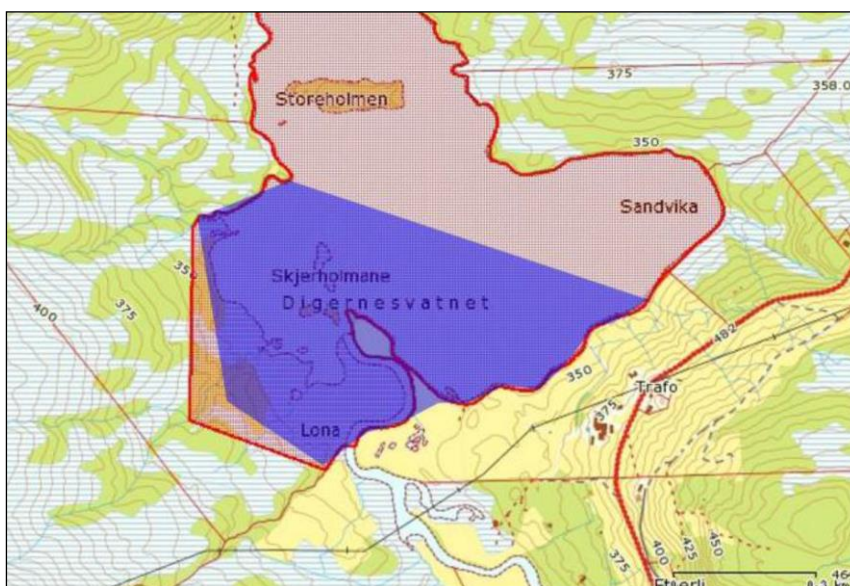
Frå naturen av er dette området veleigna for både vanlege våtmarksfugl-arter og meir kravfulle og kultursky artar knytte til myr og innsjøar. Då dette ligg i eit viktig friluftsområde nær byen Førde, er det ein god del ferdsle av folk i området, m.a. knytte til hytter. Dette har truleg auka jamt over tid, på grunn av både folkeauke og auka hyttebygging. Uroing som følgje av ferdsel, både lovleg og ulovleg, er såleis truleg det største trugsålet mot verneverdiane.

I seinare tiår har det vorte dyrka opp ein del tidlegare myr- og skogsmark som støyter til verneområdet, noko som har redusert verdien av området som heilskapleg naturområde.

4.4.2 Artsmangfald

Artsmangfald er registrert i rapporten: «Kartlegging av hekkefugl i fem verneområder i Sogn og Fjordane i 2010» (Ambio Miljørådgiving, Stavanger 2010). «Sørenden av Digernesvatnet fremheves som den desidert viktigste delen av vannet for våtmarksfugl Dette området huser et variert utvalg av hekkende andefugl og vadere, og er sårbart for forstyrrelse i hekketiden.

Det er stort sett ingen klar sammenheng mellom forekomstene av fugl i vannet og de tilgrensende arealer til reservatet. Spurvefugler som hekker utenfor vannet vil likevel trolig til en viss grad benytte strandområdene til næringssøk. Forekomstene er imidlertid neppe knyttet til tilgrensende områdene på grunn av nærheten til Digernesvatnet. For våtmarksfugl er det trolig en noe klarere forbindelse – begge veier. Våtmarksfugl ble blant annet sett under næringssøk på dyrka mark ved vannet. Videre må det antas at vannfugler som hekker utenfor vannet til en viss grad søker næring i Digernesvatnet. Storlom og smålom synes å være typiske eksempler her..... I den øvrige delen av vannet hekker spredte forekomster av strandsnipe, sivspurv, rødstilk og trolig også gluttsnipe. Videre er vannet et viktig næringsområde for storlom, og smålom ble også registrert».

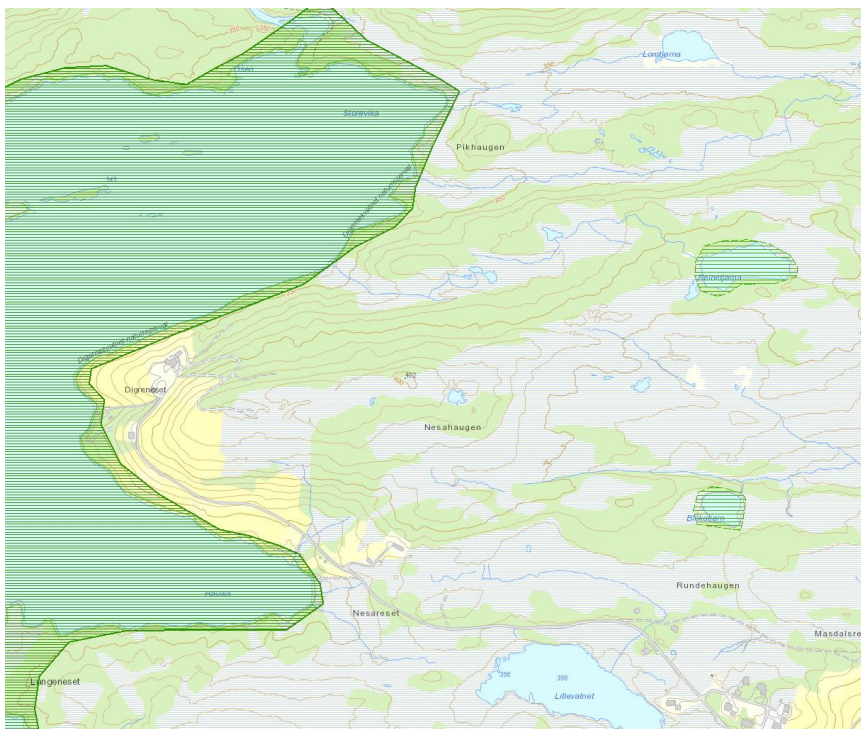


Avgrensning av viktige soner for våtmarksfugl (kjelde: Kartlegging frå Ambio Miljørådgiving, nov.2010)

(kjelde: Kartlegging frå



Sump- og myrområdet i sørlege delen av Digernesvatnet (foto : Ambio miljørådgivning 2010).



Registrerte naturtyper i Naturdatabasen (kjelde: Miljødirektoratet)

Digernesvatnet er i Naturdatabase registrert som naturtype: «deltaområde». Reinetjørn er registrert som naturtype: «Naturlig fisketomme innsjøer og tjern».



Kartlagde observasjonar av artar i området (grøn trekant viser livskraftige raudlisteartar)

I følgje Artskart 1.6 er det observert ein buttsnutefrosk ved Reinetjørn og smålom ved Litlevatnet som to livskraftige raudlisteartar. Begge desse førekomstane ligg utanfor planområdet. I følgje Miljødirektoratet sin Naturbase, er Reinetjørna registrert som lokalt viktig pga amfibieførekomst. Det vert tilrådd å unngå tekniske inngrep og fiskeutsetting.

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor planområdet, eller spesielle verdiar i høve biologisk mangfald. Det er i tillegg til søk i databasar gjennomført enkel synfaring.

Kunnskapsgrunnlaget vert med dette vurdert til å vere tilstrekkelig, i samsvar med Naturmangfoldloven §8. Forholdet til Natumangfoldloven er drøfta vidare i kapittel 5 - ROS-analyse.



Myrer er viktige karbon-lager (jf. Fylkesmannen sin merknad ved oppstart)

4.5 Jordressursar/landbruk/skogbruk

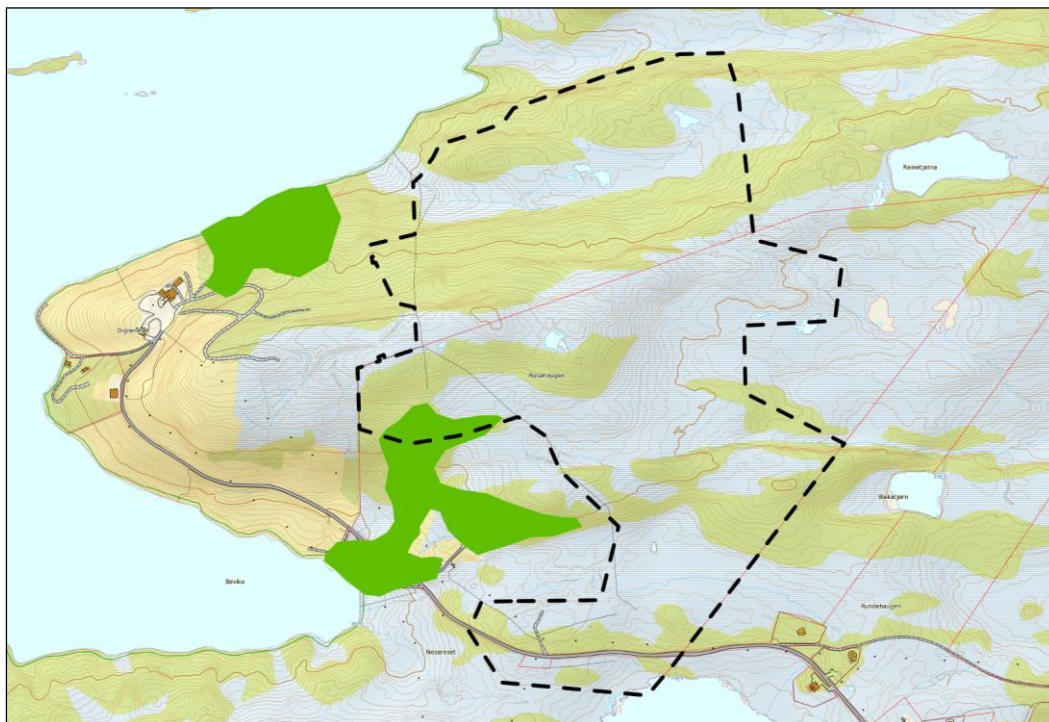
Jordbruksinteresser

Det er ikkje registrert kjerneområde for landbruk i planområdet.



Jordbruksinteresser der lysegul er innmarksbeite, lyst oransje er fulldyrka (mindre lettbrukt jord) og lyst brunt fulldyrka (tungbrukt jord) (Utklipp frå Fylkesatlas.no).

Skogbruksinteresser



Kjerneområde skogbruk der lysegrønt er areal eigna for kulturskog (Utklipp frå Fylkesatlas.no).

4.6 Kulturminne og kulturmiljø

Etter eit søk i Riksantikvaren sin database *Askeladden*, finn ein at det ikkje er registrert automatisk freda arkeologiske lokalitetar i planområdet. Sogn og Fjordane Fylkeskommunen har ved oppstart varsla om at det skal utførast §9-undersøkingar før reguleringsplanen kan godkjennast.

4.7 Teknisk og sosial infrastruktur

4.7.1 Trafikkforhold



Vegkart viser avkøyring fra E39 ved Sunde og vidare på Fv.482 opp Sundsdalen (kjelde NVDB, Statens vegvesen)

Trafikkmengde: ÅDT på E39 i krysset maks 6300

På Fv.482 er ÅDT maks 300 i dag.

Fartsgrense 40 km/t fyrste del frå krysset og til Sunde bustadfelt. 60 km/t vidare innover i Sundsdalen. PÅ e39 er fartsgrensa 60 km/t forbi krysset.

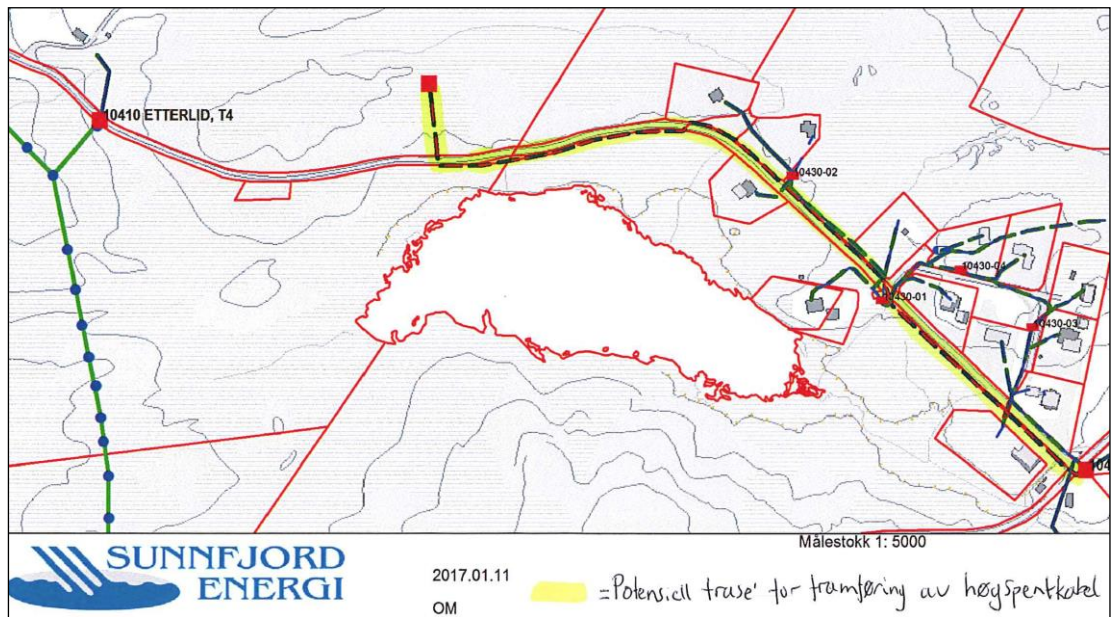
Vegstandard: Fv.482 Vegklasse 4

Det nye byggefeltet vert lokalisert 5km frå Sunde skule. Skulevegen vert langs Fv.482. Det er eit buss-stopp ved byggefelt på Masdalsreset, 500m frå vårt planområde. Det går i dag faste skuleruter frå dette busstoppet og heilt til snuplass i enden av den kommunale vegen på Digernes.

4.7.2 VA-anlegg

Det er pr. i dag ingen eksisterande infrastruktur knytt til VA innanfor planområdet. Eit mindre privat bustadområde som ligg på Masdalsreset, om lag 700 m mot aust, nyttar Digernesvatnet som drikkevasskjelde. Avløp filtrert i filtergrøft og vert slept ut i Dyttingelva, nedstrøms , Dyttinga (Litlevatnet).

4.7.3 Høgspenlinjer, ledningar i grunnen og trafostasjonar



Vedlegg til merknad ved oppstart frå Sunnfjord Energi, datert 11.01.17

Det er per i dag ingen nettanlegg i tilknytning til planområdet og det vert såleis naudsynt med framføring av høgspennkablur til feltet. Sunnfjord Energi har i figuren ovanfor foreslått ein potensiell trasé for framføring av høgspennkabel.

4.7.4 Offentlege servicetilbod

Det nye bustadfeltet med 10 bueiningar vil sokne til Sunde skulekrins. Her er både barnehage og SFO.

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er lagt ved som eige dokument.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i punkt 1.2 i vedlagt analyse, er det konkludert med følgende moglege hendingar innanfor planområdet:

- *Auka ferdsel i høve naturreservatet på Digernesvatnet*
- *Auka nedbør og overflatevatn*
- *Radon i grunnen*
- *Drenering av myr*

5.1 Oppsummering konkrete tiltak

- *Henta frå Ros-vedlegget: Krav til avbøtande tiltak er lagt inn i*

- Kanalisering for ferdsel
- Anlegg for overvatn skal dimensjonert for framtidig nedbørsauke på 30% i år 2100.
- Innanfor kvar tomt må utbyggjar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/terreng.
- Radon, rekkefølgekrav.
- Der tilkomstveg kryssar myr skal det leggjast inn grunnvass-sperre for å hindre drenering.

føresegnene.

6 Skildring av planforslaget

Målsetting:

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsføremål

Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen viser.

Reguleringsføremål	Plannemning	Areal totalt
Bustader-frittliggjande småhus	BFS 1- BFS10	16,24 da
Fritidsbusetnad- frittliggjande	BFF1 – BFF80	57,97 da
Energianlegg	BE1 og BE2	0, 09 da
Leikeplass	BLK1	0,68 da
Renovasjonsanlegg	BRE	0,07 da
Vass- og avløpsanlegg	BVA	0,61 da
Vassforsyningsanlegg	BVF	0, 76 da
Annan veggrunn – tekniske anlegg	SVT	11,76 da
Køyreveg	SKV 1-2	15,04 da
Parkeringsplass	SPP1	0,17 da
Turveg	GT	0,52 da
Landbruks-, natur- og friluftsmål	LNF	289,46 da
SUM		356,84 da

Samla areal ca.360 da.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

6.2.1 Fritidsbustader

Planen legg til rette for 80 fritidsbustader / hytter der 37 er plassert på gbnr 57/1 og 43 på gbnr. 57/2.

6.2.2 Einebustader

Tomtene nærmast den kommunale vegen vert lagt ut til bustadfelt med 10 store og attraktive tomter. Tomtestorleiken ligg på 1,3-1,5 da for å gje rom for den gruppa som set pris på å leve landleg med høve til å plassere uthus og areal for dyrking. Ei utnyttingsgrad på BYA= 30% vil kunne gje rom for 350 – 450 m² bygge- og parkeringsareal.

6.2.3 Parkering

Parkeringsplass f_SPP1 legg til rette for 10 biloppstillingsplassar. P-plassen er felles for hyttene, men vil også kunne nyttast som parkering for turfolk både sommar og vinter.

6.2.4 Offentlege føremål

6.2.5 Køyreveg offentleg

Dagens veg inn til gardsbruket på Digernes ligg som gruslagt kommunal veg. Vegbreidda er målt til 5m inkl skulder. Dette tilsvarer tilkomstveg til bustadområde med fartsgrense 30 km/t i vegklasse A1 (jf. Vegbok N100).

6.2.6 Køyreveg felles

Tilkomstvegane i hyttefeltet er lagt med Landbruksvegklasse 3. I samråd med Førde kommune er denne vegklassen akseptabel i høve framkomst for sløkkemateriell etc.

Vegbreidda skal vere minimum 4,0 m. Med vegbreidde meinast køyrebane pluss skulder på kvar side. Køyrebanen skal vere minimum 3,5 m.

Maksimal stigning i lassretningen, dvs. motkjøring med tømmerlass, skal normalt ikke overstige 10 %. Over korte rette strekninger inntil 60 m lengde, kan stigningen i lassretningen aukast til 12 %.

Fleire detaljar i høve krav for denne vegklassen er å finne på www.skogkurs.no/vegnormaler/pdf/veiklasse%203.pdf.

I enden av alle tilkomstvegane er det lagt inn snuhammar for lastebil (L) med svingradius 12m.

6.2.7 Snøopplag

Området er snørikt og det vil vere viktig å ha tilstrekkeleg areal for snøopplag. Planframlegget har sett av 2m grøftbreidde langs kommunal veg og felles tilkomstveg i bustadfeltet. Langs vegar i hyttefeltet har ein vurdert at 1,5m grøftbreidde er tilstrekkeleg for snøopplagring. I tillegg er det i enden av vegar sett av areal for å dumpe snø.

6.2.8 Energianlegg

Førebelse vurderingar frå Sunnfjord Energi tilseier at det er naudsynt med 2 nye nettstasjonar med tilhøyrande transformatorar og lågspentnett. Når detaljplanen ligg føre, vil Sunnfjord Energi vurdere nettkapasitet, spenningsfall og nettstasjonsplassering.

6.2.9 Vass- og avløpsanlegg

Vassforsyninga er planlagt via grunnboring. Maks døgnuttak vil vere 74m³.

Avløp frå kloakkrenseanlegg skal for heile planområdet sleppast ut i Litlevatnet, som igjen drenerer ut i Bergavatnet, som er nedre del av Movatnet i Jølstravassdraget. Det vert etablert eit eige minireinseanlegg for bustadomtene, ved Litlevatnet. Spillvatn frå dette vert leia ved sjølvfall til

Litlevatnet. Vidare vert det etablert egne anlegg i ei stegvis utbygging av hyttefeltet. Det vert etablert eit reinseanlegg for kvart byggesteg. Det vil sei med dagens tekniske løysingar vert det etablert eit reinseanlegg for kvar 12-14 hytter. Desse vert samla i totalt 4 lokalitetar slik at det vert i heile hyttefeltet.

6.2.10 Vassforsyningsanlegg

Plan for vassforsyning går fram av vedlagt VAO-rammeplan. Drikkevatt skal hentast via grunnvassboring. Reguleringsplanen viser plasseringa av aktuelt vassverk der ein etablerer turvande trykkaukeanlegg og distribuerer vatn via fellesgrøft til planlagde bustadtomter. Ved tilstrekkeleg kapasitet vil dette anlegget òg levere til heile hyttefeltet, eventuelt med etablering av egne anlegg for trykkauke nærare hyttefeltet. Dette er avhengig av funna ein gjer ved grunnvassboringa og ein har difor sett av eit areal til eit eige og tilsvarande anlegg med nye borehol for hyttefeltet. Behov for nye stasjonar (pumpestasjonar, stasjonar for trykkauke, overløp etc.) vert vurdert etter gjennomført prøveboring og i samråd med Førde kommune.

I kommunen sine tilbakemeldingar oppfattar utbygger at det ikkje er krav om tilgjengeleg sløkkevatn. Ved endeleg avklaring om dette vil utbygger planlegge ei løysing i samråd/etter avtale med Førde kommune. Det er høve til å etablere ein frostsikker tilkomst til sløkkevatn i Litlevatnet.

6.2.11 Renovasjon

Det skal setjast opp 2-3 containerar som skal ta imot papir og restavfall frå hyttene. Innanfor BRE vert det også sett av plass til oppstilling av søppelspann frå bustadene. Bossbilen har plass til å snu i krysset.

6.2.12 Friområde, felles

Eit belte med ca.10m breidde mellom kvar hyttetomt er sett av til natur- og friluftsføremål etter pbl.12-5, nr.5 med ønskje om å sikre naturlege terrengformer og vegetasjon i feltet. Med bakgrunn i «sårbarheitsanalysen» er spesielt verdifulle furuer og vegetasjonsgrupper i størst mogeleg grad avsett til friområde.

6.2.13 Turvegar

For å binde saman hyttefeltet som ligg i skråningen ned mot Digernesvatnet med Nesahaugen, er det lagt inn ein turveg. Delar av turvegen vert i fyrste omgang nytta som anleggsveg for å køyre ut eventuell overskotsmasse. Stadeigen torv vert lagt tilbake langs anleggsvegen så snart som mogeleg etter anleggsdrift for å redusert breidde og sørge for landskapstilpassing. Breidda på turvegen skal vere maks 2,5 m. I tillegg kjem grøftbreidde etter behov.

6.3 Plassering og utforming av tiltak

Det vert vist til vedlagt plankart som viser reguleringsføremål og plassering.

6.3.1 Byggehøgde

I medhald av kommuneplanens arealdel er maks mønehøgde for fritidsbustad sett til 5,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

For bustader følgjer gesims- og mønehøgde reglane i PBL §29-4. Gesims- og mønehøgde skal reknast frå planert terreng ved høgaste fasade. Bygningar kan i følgje §29-4 byggast innanfor maks gesimshøgde 8m og maks mønehøgde 9m.

6.3.2 Bygningstype

Byggherren står fritt til å formgje hytta i den stilarten ein ynskje.

6.3.3 Grad av utnytting

For bustadtomtene vert tomteutnyttinga utrekna etter «Rettleiar for grad av utnytting» <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnytting/id749790/> Den er vist med prosent bebygd areal, %-BYA, og er vist på plankartet.

For hyttetomtene er arealstorleiken i utgangspunktet styrt av føresegn §5.1.3 i kommuneplanen. For å gje hyttebyggar høve til bygge med underetasje i bratt terreng, legg planen opp til eit noko større bruksareal for denne typen hytter. Dette er nærmare utgreidd i kap. 6.4 og heimla i føresegn §3.2.

6.3.4 Uteareal

Kommuneplanen si norm for uteopphaldsareal (datert 13.11.14) seier at det skal vere min.50 m² felles uteopphaldsareal pr. bueining. For 10 bueiningar vil dette bety 500 m².

6.4 Terrengepassing

Alle inngrep skal gjerast så skånsamt som mogleg for å ta vare på naturpreget, og inngrepsområdet på den enkelte tomta 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 terrengeinngrep som vegar og planering av tomter skal overflatesjiktet takast ut, mellomlagrast og tilbakeførast til sidekantar (inklusive grøftettrauet) etter ferdige terrengeinngrep.

Ved nyplanting skal det nyttast stadeigen vegetasjon eller klimarasar som toler veksestaden.

Bygningar bør ta opp terrengefallet i bratt terreng. Det vert gjort ved å bruke hustypar med ein underetasje. Då kan terrenget flatast ut både på oppsida og nedsida av bygningen i høve opprinneleg terreng.



Eksempel på unødvendig dominerande terrengmur. Kataloghytter som er tiltenkt flate tomter vert ofte valgt for bratte tomter. Det kan bli utfordrande å tilpasse terreng til bygning som er meint for flate tomter.

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

På tomter i bratt terreng bør det oppførast hytter over to plan. Hovudplanet får ikkje overstige 100m². Dersom bygget vert fordelt på to plan, kan BRA aukast opp til 180 m². På tomta vert det sett av 25 m² til parkering/garasje/ carport.

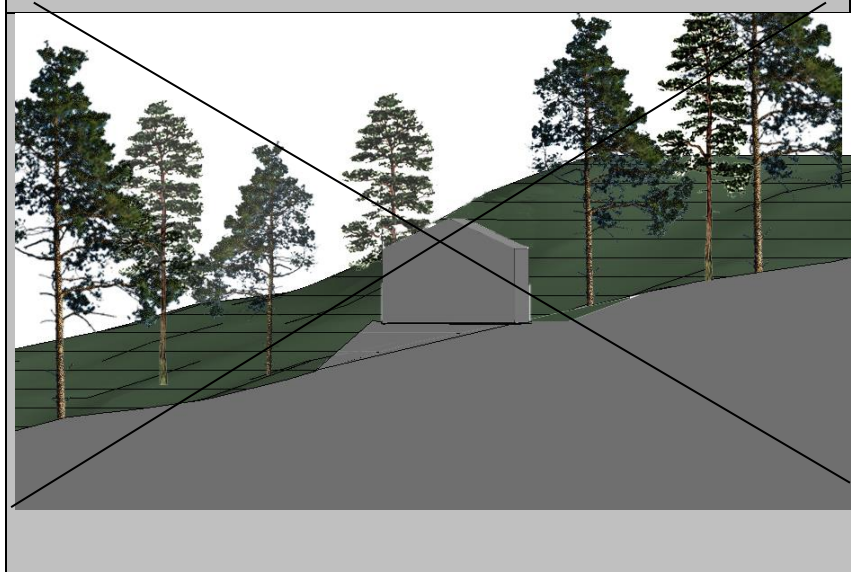
Følgjande tomter ligg i bratt terreng og bør byggast med underetasje: BFF7, BFF8, BFF9, BFF16, BFF17, BFF18, BFF25, BFF26, BFF34, BFF38, BFF39, BFF40, BFF45, BFF63, BFF64, BFF65, BFF66, BFF67.

Det er ikkje gjort detaljprosjektering av dei bratte tomtene. Førsegnene legg opp til at det må vere rom for andre løysingar enn underetasje dersom hyttebyggar finn gode arkitektoniske alternativ.





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 og bygge breiare hytte enn dersom ein hadde bygd på eit nivå. Hytta tilpassar seg landskapet og med riktig material- og fargebruk vil ho gli inn med dei naturlege omgjevnadane. Takvinkel her er 25°



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

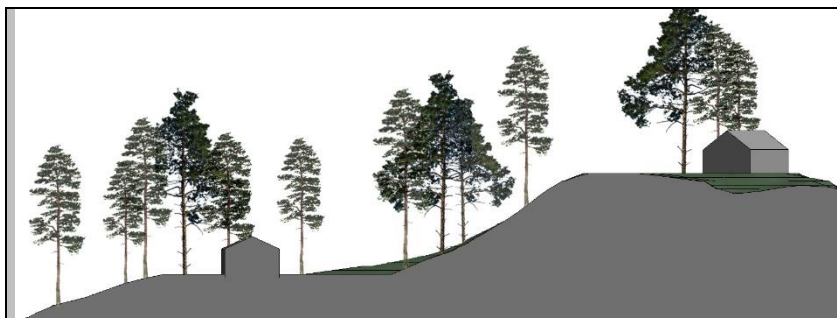
6.4.2 Tomter i flatare terreng (slakare enn 1:6)

Hovudbygg kan førast opp i ein etasje på maks 100m² og maks. mønehøgde 5,5m.

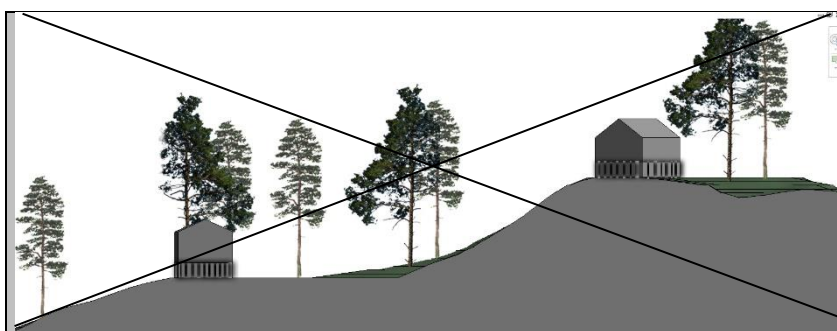
Innanfor samla BYA= 175 m² er inkludert 25 m² til parkering/garasje/ carport.

Hyttegrupper skal ha heilskapleg utforming og tilbygg må underordne seg hovudbygningen.

Maks. mønehøgde over planert terreng er 5,5m.



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 utan kontakt med dei naturlege omgjevnadane.

Bygga skal utformast og høgdeplasserast slik at den i størst mogeleg grad følger terrenget si form. Hytta bør plasserast slik at hovudretninga går parallelt med terrengkoter. Hovudretning er langs den lengste delen av hytta.

Hytter og veganlegg/ parkering plasserast i dei lågare delar av terrenget. Hytter skal ligge så godt tilpassa terreng og vegetasjon som mogleg.

Situasjonplanen som vert lagt fram bør tilstrebe å finne ei plassering som gjev tilfredstillande forhold både estetisk og klimamessig, utan å tape utsikta.



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



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

6.5 Estetisk kvalitet

6.5.1 Konkret om estetisk kvalitet i planen

Materiale/ Formspråk/ Farge

Hyttene skal oppførast i naturmateriale. Taktekking skal vere av tre, stein eller torv. Torvtaka bør vere med stadlege artar.

Fargepaletten skal vere matte middels til mørke jordfarger, det er også ønska med naturleg gråna treverk. Der skal ikkje nyttast skarpe fargar (inkludert kvitt) eller blanke overflater.

Uteplassar på terreng er ønska, altanar er kun lovleg dersom dei er inntrekte og del av hytta si hovudform.

6.6 Universell utforming i planforslaget

6.6.1 Krav til universell utforming/tilgjenge i planen

Kommuneplanen si føresegn §1.5 pkt.6 b) set føringar for at minst 30% av nye bustader skal utformast som tilgjengeleg bustad. Terrenget på tomtene for bustad på Digernes gjer det mogeleg å oppfylle dette kravet.

Det skal ligge føre ei utgreiing om universell utforming for tiltaket, seinast ved søknad om rammeløyve.

6.6.2 Teknisk og sosial infrastruktur

Det er aktuelt å kome til med brannbil med samla totalvekt på 18 tonn i dette området. Nye vegar skal prosjekterast for køyring med lastebil. Det er sett av snumhammar i enden av alle vegar for å sikre tilkomst og snumogelegheit for større bilar, også ved utrykning.

I kommunen sine tilbakemeldingar oppfattar utbygger at det ikkje er krav om tilgjengeleg sløkkevatn. Ved endeleg avklaring om dette vil utbygger planlegge ei løysing i samråd/etter avtale med Førde kommune. Det er høve til å etablere ein frostsikker tilkomst til sløkkevatn i Litlevatnet.

6.7 Omsynssoner

6.7.1 Frisiktssoner

Det er sett av frisiktssoner 4x20m i kryss og der snarvegar og turvegar møter tilkomstveg. Dette er i samsvar med Handbok N100 kap.E.1.4 der fartsgrensa er 30 km/t. Siktkrav for uregulerte T-kryss følgjer handboka sitt kap. E.1.1.5. Dette gjeld i kryss med tilkomstvegar som har meir enn 10 bueiningar/ hytter.

6.8 Rekkefølgeføresegner

Det er ønskje om ei stegvis utbygging for å unngå at det vert gjort inngrep som det ikkje er trong for. Då det er to separate grunneigarar som er tiltakshavarar for denne planen, bør det leggst til rette for ei stegvis utbygging som sikrar begge partar høve til utbygging. Det er vanskeleg å forutsjå behovet for hyttetomter.

Byggetrinn	for hyttetomter på gbnr. 57/1	for hyttetomter på gbnr.57/2
Byggetrinn 1	BFF58 – BFF67	BFF1 - BFF21
Byggetrinn 2	BFF44 - BFF57	BFF 22-BFF34
Byggetrinn 3	BFF68 - BFF80	BFF35-BFF43

Framlegg til rekkefølgekrav for gbnr. 57/1:

30% av hyttene i felt BFF58- BFF67 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for felt BFF44-BFF57

30% av hyttene i felt BFF44-BFF57 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for felt BFF68 – BFF80.

Framlegg til rekkefølgekrav for gbnr. 57/2:

30% av hyttene i felt BFF1 - BFF21 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BFF 22-BFF34.

30% av hyttene i felt BFF 22-BFF34 skal ha rammeløyve før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BFF35-BFF43.

Turveg med føremålet GT1 skal nyttast til anleggsveg i byggefasen. Den skal istandsettast når BFF44 – BFF57 har fått ferdigattest.

7 Verknader av planforslaget

7.1 Overordna og overlappende planar

a) I vedlagt planforslag har ein teke utgangspunkt i føremålgrensene i gjeldande kommuneplan (KPA). Avvik er illustrert i kap.3.1. I arbeidet med tomteplanen har vi måtte ta omsyn til myrdraga. Hyttetomtene er hovudsakleg lagt på område med fast fjell.

Dette har ført til at store delar av det som i kommuneplanens arealdel (KPA) ligg som føremål fritidsbustad frittliggande (BFF) ikkje kan nyttast.

Detaljplanlegging har også eliminert ut delar av området p.g.a manglande fall for spillvatn.

Tomteplanen tillet difor å omrokkere litt på arealbruken:

Etter eit grovt overslag vil ca.88 da av det som i KPA er sett av til BFF bli liggande som LNF innanfor planområdet. Ca. 36 da av areal som i KPA ligg som LNF, vil i reguleringsplan bli foreslått til BFF. Overslag over areal som i KPA ligg som LNF og i reguleringsplan vert foreslått til Bustad BF1: 5,2 da.

b) Kommuneplanen sin arealdel § 5.1.3: « *Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maks. BYA=100 m² og maks. mønehøgde 5,5m*».

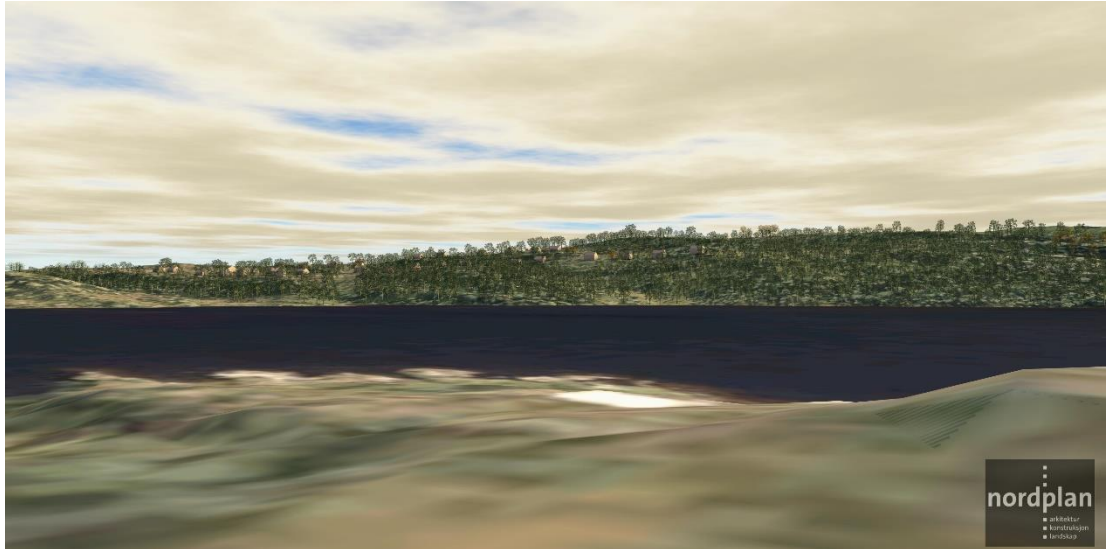
For å gje hyttebyggar høve til god terrengtilpassing i bratt terreng er det i tillegg opna opp for underetasje for utvalgte bratte tomter.

7.2 Landskap

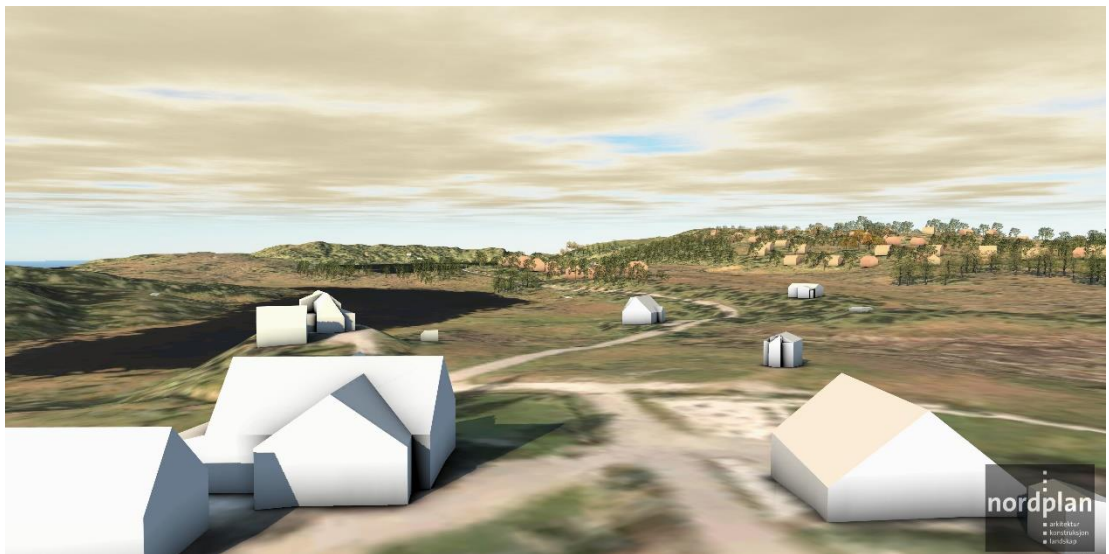
På bakgrunn av sårbarhetsanalyse vist i kap.4.2.1 har ein sett av høgdedrag og teke omsyn til til overordna landskapsdrag. I tillegg er det sett av eit belte

med grøntstruktur mellom hyttetomtene for å sikre at det vert sett igjen noko av eksisterande landskap og furuskog. I føresegnene er heimla krav til at hytter skal terrengtilpassast. Det er også sett av belte med vegetasjon som skal sikre at eksisterande vegetasjon vert teke vare på.

7.2.1 Fjernverknad



*Fjernverknad frå Viestølen
(illustrasjon: Nordplan AS)*



*Digernes bustad- og hyttefelt sett frå eksisterande bustadfelt på Masdalsreset
(illustrasjon: Nordplan AS)*

3d-illustrasjonane viser at hyttene er plassert slik at ein unngår domierande hytter i silhuett. Det er gjort ein omfattande jobb med å plassere tomter slik at hyttene kan leggest best mogeleg i terrenget.



*Skråfoto fra sør, Litlevatnet og bustadfeltet i framgrunnen
(illustrasjon: Nordplan AS)*



*Framstilling av hyttetomtene BFF68-72 plassert i ly av kollen nærmast
Digernesvatnet.*

7.2.2 Nærverknad



*3d-Illustrasjon av nærverknad (frå tomt BFF76)
(illustrasjon: Nordplan AS)*

Det er i føresegnene lagt inn føringar for utforming, storleik og materialbruk som skal ta omsyn til estetikken i feltet.

7.2.3 Sett frå lufta

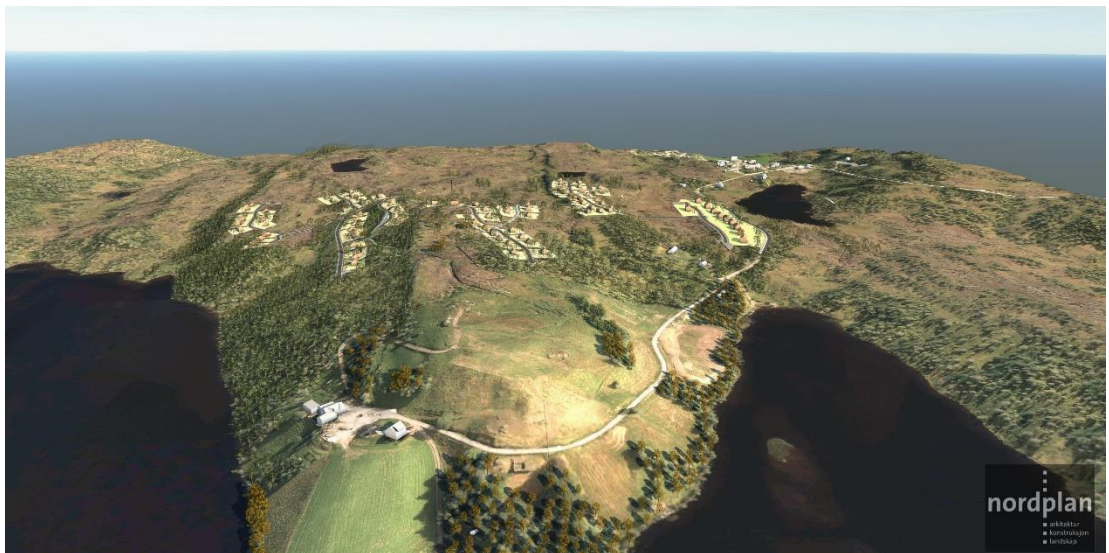


*Skråfoto av framtidig hytteområde sett frå nord
(illustrasjon: Nordplan AS)*

(illustrasjon:



*Skråfoto av Digernes hytte- og bustadfelt sett frå sørvest.
(illustrasjon: Nordplan AS)*



*Skråfoto frå vest med tomtekart
(illustrasjon: Nordplan AS)*

7.3 Landbruksinteresser

Grunneigar Olvar Digernes gbnr. 57/1 har eit aktivt gardsbruk. Vi har teke ut frå tomteplanen dei tomtenene som i utgangspunktet var lagt inntil framtidig nydyrkingsareal. Det er såleis teke omsyn til potensielle konflikhtar som kan oppstå i høve til beitedyr, spreining av hysdyrgjødsel.

I areala som er regulert til Landbruksføre mål(L) vil det gå beitedyr i beitesesongen. Gbnr. 57/2 har i dag 10 vinterfora sau i fjøsen. Desse går på utmarksbeite i området Kvanndalen- Kjelstادنakken.

Olvar Digernes har i år 50 sau. Planen er å ha 100 neste år, og 150 i 2020.

Det er planlagt nydyrkingsfelt på heile Nesahaugen der den eksisterande utmarksgarden står dvs omtrent i plangrensa.

7.4 Kulturminne og -miljø, evt. Verneverdi

Avventar resultat frå kultuminneregistrering.

7.5 Friluftsansreal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Utbygging av tilkomstvegar og felles parkeringsplassar vil føre til betre tilrettelegging for publikum i friluftsområdet.

7.5.1 Kanalisering av ferdsel

Planen legg opp til å kanalisere ferdsel bort frå Digernesvatnet fuglereservat. Det er teikna inn forslag til ny tursti mot Reinetjørn. Det går allereie i dag ein enkel sti frå Nesahogen og utover til Reinetjørn. Frå planområdet og austover rundt Reinetjørn vert det køyrt opp skiløype i regi av Sunde krins grendelag, i samarbeid med grunneigarar, som eit ledd i utvikling av eit løypenett i tilknytning til lysløypa. Dette er nærmare skildra i kap. 4.3. LNF er avsett i område med eksisterande sommar- og skiløype-trasèar. Når det gjeld tiltak for kanalisering av ferdsel utanfor planområdet, vert dette avklart i eigen prosess.

7.6 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar osv.

7.6.1 Kanalisering av ferdsel

Føresegn §2.5 legg føringar for kanalisering av ferdsel. Det er i plan og føresegner tatt særskilt omsyn til Digerneset naturreservat.

7.6.2 Omsyn til myrer og karbonlagringsevnen

Veglinja er lagt mest mogeleg i randsoner av myr. Der det vert gjort massutskifting vert det lagt inn grunnvass-sperre for å unngå drenering av myr. Vegar er også tenkt lagt på geonett og duk. Karbonrekneskap er vist som del av ROS i kap. 1.11. På bakgrunn av innspel ved oppstart frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane er det gjort eit reknestykke for dette planområdet. Reknestykke (ut frå djupnemåling av torva m.m.) på kor mykje karbon som ligg bunde i planområdet, og korleis planen vil bidra til å frigjera dette til atmosfæren, eller hindra vidare opptak: Veg-, hytte- og bustadareal som ligg på myr utgjer ca 30 daa. Vi vurderer gjennomsnittsdjupna til å vere 40 cm. Vi legg til grunn at 50% av areala vert masseutskifta. Dette tilsvarar då 6000 m³ torv dvs. 882 tonn CO₂.

7.6.3 Overvasshandtering

Kring alle tomter, vegar og anna er det store myrar og tydelege myrdrag med veldefinert avrenning og stor kapasitet. Etter utbyggar si vurdering er det

viktig å behalde tilsiget til myrane mest mogeleg naturleg. Vegar og stikkrenner vert difor planlagt med dette som utgangspunkt, og det vert ikkje etablert eige røyrsystem for oppsamling av overvatn for hytte og tomter. Vatn vert direkte tilført eksisterande terreng, med minst mogleg kanalisering og oppsamling.

Overvannsavrenning før og etter utbygging vil være tilnærma lik.

7.7 Kapasitetsutnytting for kryss mellom E39 og fylkesveg 482 ved Sunde

I samband med utbygging av felt for bustad og fritidsbustad ved Digernesvatnet skal konsekvensane av trafikkauke og kapasiteten i avkøyringa vurderast. Merknaden til planoppstart frå Statens vegvesen (sjå vedlagt), viser til at dei trafikale konsekvensane for dei tilstøytande vegar må vere gjort greie for i komande planforslag.

7.7.1 Dagens situasjon

E39 er stamveg med årsdøgntrafikk (ÅDT) på 6300 vest for krysset og 5300 aust for krysset i dag jf. Norsk Vegdatabank (NVDB). Fartsgrense 60 km/t, dimensjoneringsklasse er S1. Det er etablert trafikkøy i sekundærveg (fv 482).

ÅDT i 2027 er 7311 og 6150 (prognosetall som er nytta er 1,5 % auke i trafikk per år, som samsvarar med registrert trafikkauke i Sogn og Fjordane dei siste åra, jf. SSB).

For E39 vil 10 % av ÅDT antas å førekome i makstimen jf. Statens vegvesens handbok V713 for mindre byar og større tettstader (opptil 100.000 innbyggjarar). Gjennomsnitt ÅDT er 6730, dvs. 673 kjt/t, 10% av ÅDT i 2027 (Cr+A).

For fv. 482 er ÅDT 300 jf. Norsk Vegdatabank (NVDB).

For fv. 482 nyttar vi 20% av ÅDT i makstimen, då vegen er nytta som utfartsveg til rekreasjonsområdet heile året.

Dette gjev oss ein dimensjonerande timetrafikk på om lag 60 for fv. 482. For fylkesvegen må det justerast for trafikkauke som ferdig utbygging i Holtensunde bustadfelt vil gje (jf. Reguleringsplan vedtatt 20.07.2011. ÅDT vil såleis nærme seg ÅDT350 og timetrafikken vil vere 70 i fylkesvegen.

7.7.2 Framtidig situasjon

Det er planlagt utbygging av 10 bustader og 80 fritidsbustader ved Digernesvatnet.

Lagt til grunn ca. 4 bilturar pr bustad pr årsdøgn, basert på Statens vegvesens Håndbok V713 Trafikkberegning, vert årsdøgntrafikken på ca. ÅDT 40.

I følgje gjennomført reisevaneundersøking i 2013/14 besøker folk i gjennomsnitt hytta/fritidsbustaden ca. ein gong per måned. Det vil sei ca. 12 besøk i året. Lagt til grunn at det i gjennomsnitt genererast ca. 4 bilturar på E39 (sum til og frå) pr besøk, vil det i gjennomsnitt ca. 50 bilturar pr. hytte. Det vil seie totalt ca. 4000 bilturar i året, noko som utgjør ein gjennomsnittleg auke i årsdøgntrafikk på ca. 11 ÅDT .

For E39, $6730+40+11= 6781$, dvs. 678 kjt/t (10% av ÅDT) (A+Cr)

For fv 482 $350+40+11= 401$, dvs. 80 kjt/t (20%)

Vi vurderer dagens trafikk til å fordele seg med 55 % mot Førde og 45 % mot Vassenden. Trafikk som følgje av planforslaget antas å fordele seg som dagens trafikk.

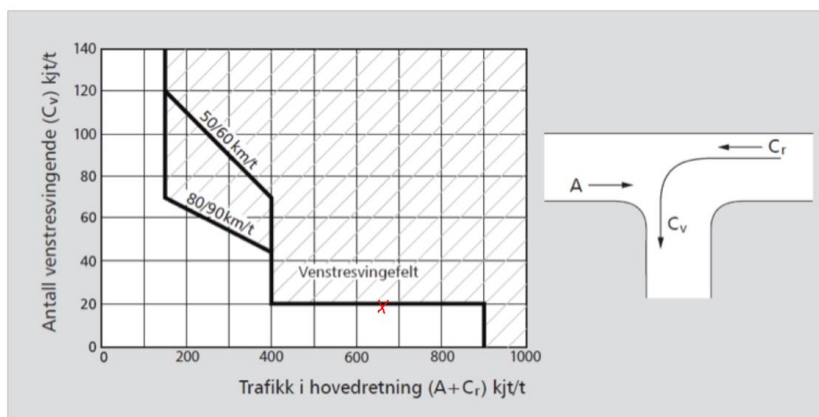
40 kjt/t i kvar retning på fv482.

55% av dei som svingar inn på fv482, 22 stk, kjem frå Førde, og 45%, 18 stk (Cr) frå retning Vassenden er venstresvingande.

Dette er tall for årsdøgntrafikk og dimensjonerande time ved ferdig utbygging av området for detaljreguleringsplanen.

I Håndbok V121 står det at «plankryss dimensjonerast for forventna trafikkmengde 10 år etter åpningsåret». Etter 10 år er kanskje 20% av feltet utbygd, så ÅDT vil vere noko lågare enn det ein har komme fram til i vurderinga over, i denne 10-års perioden.

Venstresvingfelt:



Figur E.4: Kriterier for venstresvingefelt basert på trafikk i dimensjonerende time

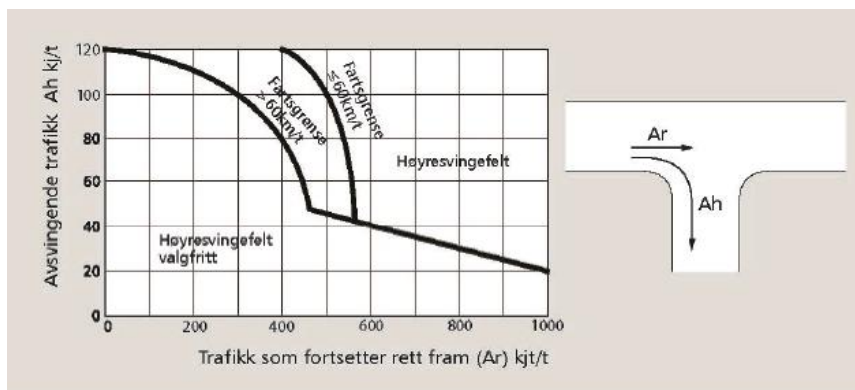
Kriterier for venstresvingefelt basert på trafikk i dimensjonerande time. Håndbok V121. Passeringslomme kan også nyttast som eit alternativ til venstresvingefelt ved utbetingsstandard.

Som ein ser ut frå figuren over er det krav til kanalisering ved 900 køyrety i dimensjonerande time, så det er framleis noko å gå på her då på E39 er 677

kjt/t. I forhold til venstresvingande Cr er kravet til kanalisering 20 kjt/t i 60 km/t. Etter vår vurdering er framtidig venstresvingane 18 kjt/t. Vi ser at framtidig trafikkmengde i dimensjonerande time både for E39 og fv. 482 ligg under dei verdiane som stiller krav til kanalisering.

Høgresvingfelt:

Behov for høgresvingfelt vert bestemt ut frå kapasitet og avvikingsstandard. Ved fartsgrense 50 og 60 km/t nyttast høgresvingfelt berre dersom det er kapasitetsproblem i krysset. Høgresvingfelt kan nyttast ved fare for tilbakeblokkering.



Høgresvingfelt basert på trafikk i dimensjonerande time. Håndbok V121.

Høgresvingfelt er lite aktuelt då framtidig trafikkmengde i krysset vurderast til å ikkje gje kapasitetsproblem.

7.8 Verknad for lokalsamfunnet

Det er mangel på både einebustadtomter og hyttetomter i Førde i dag. Det vil difor vere ein fordel for lokalsamfunnet at ein kan tilby tomter for einebustader og fritidsbustader nær natur- og friluftsområde i Førde kommune.

Vedlegg

Følgande dokument skal følge saka:

- Føresegner, datert 16.05.17
- Plankart, datert 16.05.17
- Oppsummering av innspel.
- KU-vurdering, datert 30.11.16
- Ros-analyse, datert 19.04.17
- Varslingsbrev, datert 08.12.16
- VAO-rammeplan

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