



Planområdet

## Detaljplan for Hagestrondi i Sogndal kommune

24.05.2018- revidert 26.06.2018

Første gangs handsaming  
Forvaltningsutvalet 07.06.2018

/ I L D 4B 4B



A/S Arkitektkontoret 4B

## Innholdsfortegnelse

<a href="#"><u>1 Samandrag</u></a> .....	3
<a href="#"><u>2 Bakgrunn</u></a> .....	3
<a href="#"><u>3 Planprosess</u></a> .....	4
<a href="#"><u>4 Planstatus og råmer for planarbeidet</u></a> .....	4
<a href="#"><u>4.1 Overordna planverk</u></a> .....	4
<a href="#"><u>4.1.3 Andre Forskrifter/planar</u></a> .....	5
<a href="#"><u>4.1.4 Overordna retningslinjer</u></a> .....	5
<a href="#"><u>4.1.5 Eigedomstilhøve</u></a> .....	5
<a href="#"><u>5 Planområdet dagens situasjon</u></a> .....	6
<a href="#"><u>5.1 Lokalisering</u></a> .....	6
<a href="#"><u>5.2 Historisk og noverande situasjon</u></a> .....	6
<a href="#"><u>5.3 Kommunikasjon</u></a> .....	7
<a href="#"><u>5.4 Landskapsbilde</u></a> .....	7
<a href="#"><u>5.5 Bygningsmiljø</u></a> .....	8
<a href="#"><u>5.6 Grøntstruktur</u></a> .....	8
<a href="#"><u>5.7 Grunntilhøve</u></a> .....	8
<a href="#"><u>5.8 Natur og kultur</u></a> .....	9
<a href="#"><u>6 Målsetjing for planarbeidet</u></a> .....	10
<a href="#"><u>6.1 Målsetjingar</u></a> .....	10
<a href="#"><u>7 Skildring av planføre måla</u></a> .....	11
<a href="#"><u>7.1 PBL § 12-5 Bebyggelse og anlegg</u></a> .....	11
<a href="#"><u>7.1.1 Fritidsbustader</u></a> .....	11
<a href="#"><u>8 Verknader av planframlegget</u></a> .....	16
<a href="#"><u>8.1 Fritidsbustader</u></a> .....	16
<a href="#"><u>8.2 Naturmangfaldslova § 8-12</u></a> .....	16
<a href="#"><u>8.3 Vegtilkomst/fylkesveg 214</u></a> .....	16
<a href="#"><u>8.4 Kulturlandskap</u></a> .....	17
<a href="#"><u>8.5 Barn og unge</u></a> .....	17
<a href="#"><u>8.6 Friluftsliv</u></a> .....	17
<a href="#"><u>8.7 Universell utforming</u></a> .....	17
<a href="#"><u>10 ROS-analyse samandrag</u></a> .....	18
<a href="#"><u>11 Innspel til melding om oppstart</u></a> .....	19
<a href="#"><u>12 Avsluttande kommentar</u></a> .....	20
<a href="#"><u>13 Vedlegg</u></a> .....	20

## 1 Samandrag

Kommune	Sogndal
Plannamn	Deltaljplan for Hagestrondi på Fimreite
G/bnr.	Sjå 4.1.5 Eigedomstilhøve
Gjeldande planstatus kommuneplan	LNF-område, område for fritidsbebyggelse i arealdel til kommuneplan og område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Tiltakshavar	Ingmar Fimreite, Per Magne Fimreite og Odd Einar Fimreite
Grunneigarar (sentrale)	Ingmar Fimreite, Per Magne Fimreite, Leiv Norvall Fimreite og Odd Einar Fimreite
Framleggsstillar	AS Arkitektkontoret 4B
Hovudføre mål med planen	LNF-område og Fritidsbustad
Planområdet i areal	60 650 m <sup>2</sup> (sjekk)
Aktuelle problemstillingar	Fritidsbebyggelse, strandsone og naboskap til fuglereservat.
Føreligg det varsel om motsegn	N, men kan evnt kome
Konsekvensutgreiingplikt (J/N)	N
Kunngjering av planoppstart	30.06.17
Første gangs handsaming av planframlegg	07.06.2018 forvaltningsutvalet 14.05.2018 Kommunestyret
Infomasjonsmøte halde (J/N)	N

## 2 Bakgrunn

Detaljplanen er utarbeidd av AS Arkitektkontoret 4B og er ei vidareføring av §1-1 i arealdel til kommuneplanen, vedteken av kommunestyret 14.11.2013. Gjennom varsel om oppstart av planarbeidet vart følgande hovudføre mål lagt til grunn:

- Formålet med detaljreguleringsplanen er å regulere til fritidsbustader med vegtilkomst, landbruk og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandområde. Formåla er i samsvar med kommuneplanen.

### 3 Planprosess

Melding om oppstart vart sendt 30.06.2017 med frist for innspel innan 17.08.2017. Til melding om oppstart kom det inn 6 innspel. Desse er oppsummert og vurdert i kapittel 11.

Det er gjennomført ei konsekvensutgreiing av hytteområde i samband med kommunenplanen og denne vil bli tatt omsyn til. Ein vurderer difor det som unødvendig å gjennomføre ei ny konsekvensutgreiing. Det skal ikkje gjerast nye tiltak i strandsona og behov for brygge og fellesareale vil bli løyst annan stad på Fimreite. Eksisterande brygge vil ikkje få fleire brukarar.

Forvaltningsutvalet gjennomførte 1. gangs handsaming av detaljplanen i møte den 7. juni og planen er revidert i samsvar med forvaltningsutvalet sitt vedtak.

### 4 Planstatus og råmer for planarbeidet

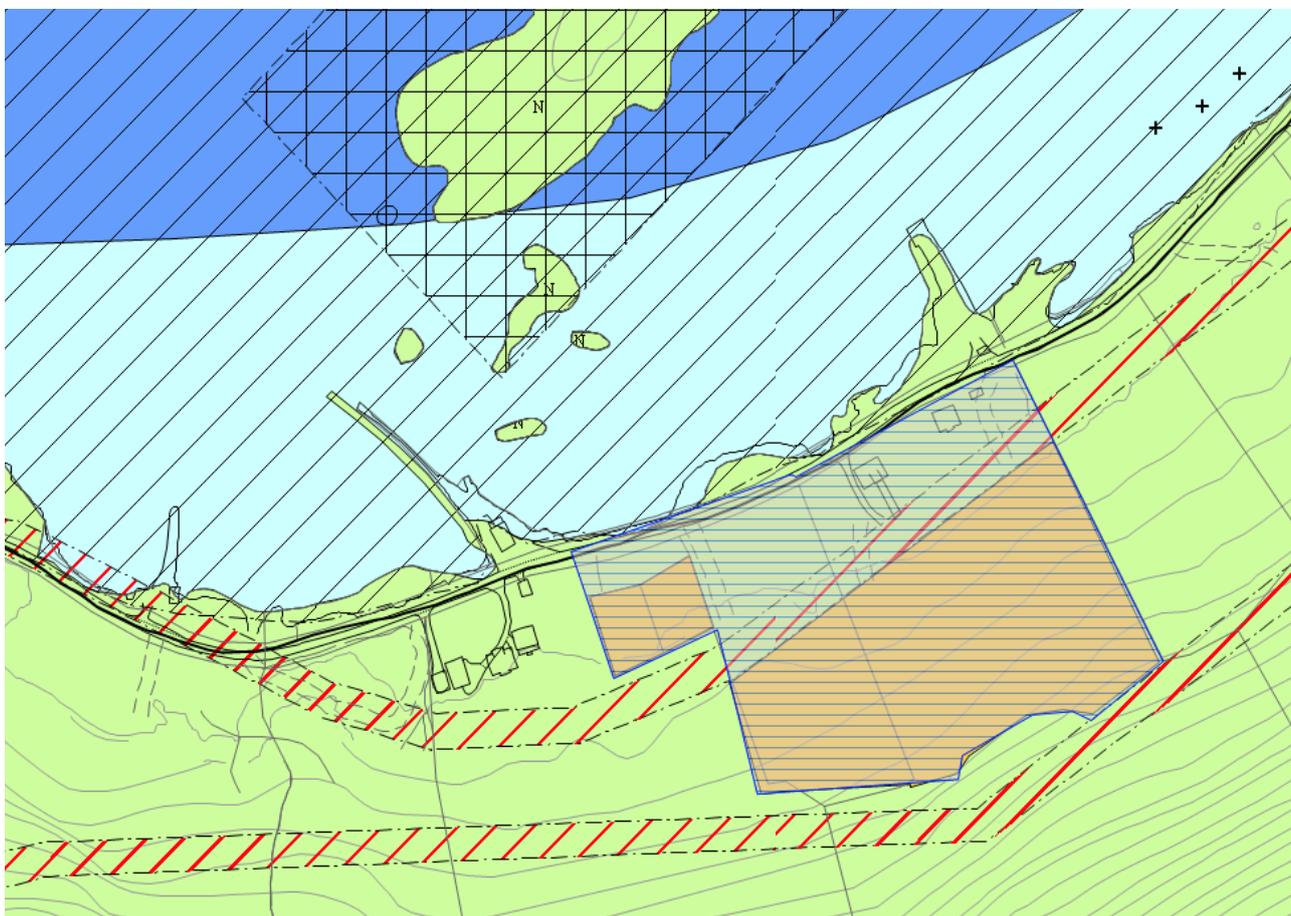
#### 4.1 Overordna planverk

##### 4.1.1 Kommuneplanen sin arealdel

Tiltak (etter §1-6) må ikkje vere i strid med arealføremåla i kommuneplanen og dei generelle føresegnene, og føresegner knytt til arealføremål og omsynssoner. Føresegnene vert lagt til grunn for kommunen si handsaming av framlegg til reguleringsplanar og søknader om tiltak.

Planområdet er sett av til LNF område og til område for fritidsbustad. Det er omsynssone for bevaring av naturmiljø H560\_84 og faresone Høgspenningsanlegg H370\_123.

Ikkje utbygde område sett av til bygningar og anlegg etter § 11-7 nr 1 skal inngå i reguleringsplan jf § 12-1. Dette vert og lagt til grunn i planarbeidet. I planarbeidet skal det leggst til rette for oppføring av fritidsbustader innanfor føremålet fritidsbustader.



#### 4.1.1 Gjeldande reguleringsplanar for planområdet

Det er ingen gjeldande reguleringsplanar for området.

#### 4.1.2 Tilgrensande areal er sett av til

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jmf PBL §1-8
- Fiske
- Omsynssone bevaring naturmiljø H560\_84 (Fimreite naturvernområde)
- Bandleggingssone – bandlagt etter lov om naturvern H720\_3 (Fimreiteholmane naturreservat)
- Faresone Høgspenningsanlegg (inkl høgspenkablar) H370\_123
- LNF område

#### 4.1.3 Andre Forskrifter/planar

- Naturmangfaldslova § 8-12
- Overvassnorm for Sogndal kommune
- Norm for veg-, vatn-, og avløpsanlegg i Sogndal kommune
- Klima- og Energiplan for Sogndal kommune
- Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013
- Rettleiar om tilrettelegging for rednings- og sløkkearbeid i distriktet til SBR IKS
- Kommunal plan for idrett-, friluftsliv, fysisk aktivitet og folkehelse 2009-2012

#### 4.1.4 Overordna retningslinjer

- RPR for barn og unge
- SPR for Strandsone

#### 4.1.5 Eigedomstilhøve

85/8	Per Magne Fimreite
85/14	Leiv Norvall Fimreite
85/18	Ingmar Fimreite
85/21	Odd Einar Fimreite
85/22	Ingmar Fimreite

## 5 Planområdet - dagens situasjon

### 5.1 Lokalisering

Området er lokalisert ved strandsona på Hagastrondi på Fimreite. Hoveddelen av området ligg sør for fylkesveg 214 og er omfatta av eksisterande og tidlegare landbruksområde. Fimreiteholmane naturreservat ligg like utanfor og nord for planområdet.

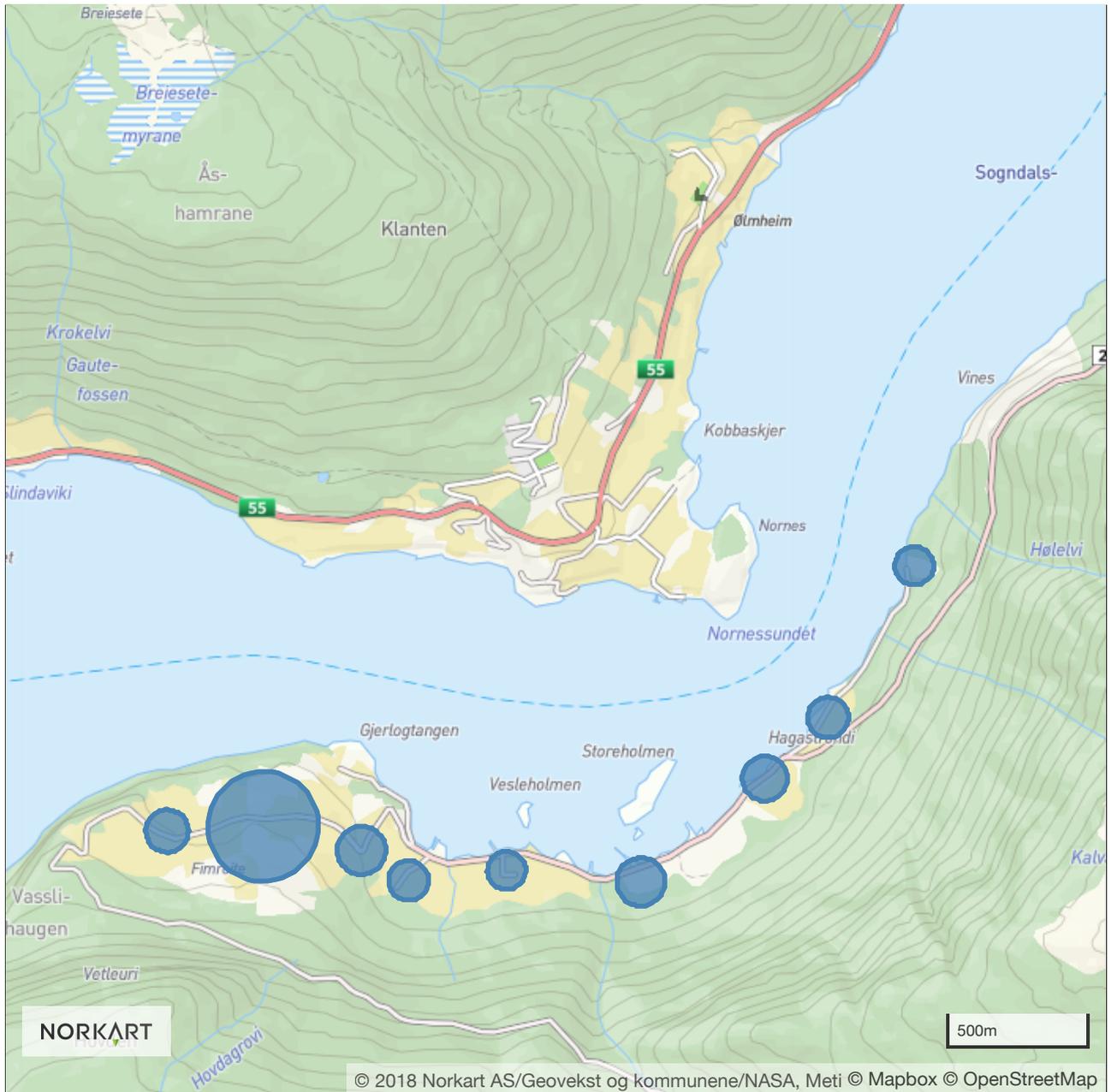


Planområdet sett frå sør med naturreservatet Fimreiteholmane i bakgrunnen.

### 5.2 Historisk og noverande situasjon

Fimreite høyrer historisk til Norum/Ølmheim og Ølmheim kyrkje. Det har truleg vore busetnad her sidan eldre jarnalder. Det er gravrøyser på Hønsaneset og Gagersneset. Det er gjort funn av sverd som truleg vart liggande att etter at slaget på Fimreite fann stad 15. juni 1184. Fimreite var utan vegtilkomst fram til 1994 då Fimreitevegen vart bygd. Fjorden batt bygdene Ølmheim og Fimreite saman, noko ein ser på dei mange nausta langs stranda. Etter sterk reduksjon av folketalet, vart førte opningen av Fimreitevegen til at barnefamiliar igjen fant det aktuelt å busetje seg her. Det er i dag omlag 40 innbyggjarar på Fimreite og mange av desse er ungdommar og barn i skulealder.

Landbruk, jakt, fiske og dyrking av frukt er dei tradisjonelle næringane på Fimreite, og er det framleis. Dei seinare åra har det vekse fram noko turisme basert på utleige av hus for turistar, men det er ikkje omfattande. Fleira av bruka vert nytta som fritidsbustad. Det vart etablert eit nytt bustadområde og hyttefelt på Gjerlogstangen i 2000 og dei fleste tomtene der er no bebygde.



Det gamle klyngetunet i vest på plataået og dei andre gardstuna spreidd langs vegen.

### 5.3 Kommunikasjon

Hovedtrafikkåra gjennom planområdet er fylkesveg 214 som her følgjer den gamle vegtraseen. Det er liten trafikk, i 2017 ÅDT mindre enn 100, som i første rekke er innbyggjarane og besøk til dei. Det er ingen gjennomgangstrafikk, og om sommaren kan det vere noko meir trafikk. Då den viktigaste næringa er jordbruk, er vegen viktig for jordbruksdrifta, både for transport av jordbruksmaskiner, folk og fe. Om vinteren kan det vere rasfarleg langs vegen. Det er fleire avkjørsler langs vegen gjennom planområdet, dei største er til 85/18 der det er ei på oppsida av vegen og ei på nedsida til moloen/brygga. Det er og to mindre avkjørsler til som er til jordbruksarealet.

### 5.4 Landskapsbilde

Sogndalsfjorden gjer ein markert sving der Fimreite ligg i yttersvingen og dannar ein overgang til Sognefjorden, den såkalla Fimreitehalvøya. Yttersvingen dannar ei vid bukt der gardane ligg på rekke og rad på flata nedmed fjorden med naust og landingsplassar for båt på nedsida av vegen. I kvar ende av bukta er fjordsida markert brattare, ikkje minst reiser fjellet seg vest for Gjerlogstangen og ut mot Sognefjorden. På eit nivå over stranda ligg Fimreiteplataået like sørvest for Gjerlogstangen. Fimreiteplataået er eit markant landskapstrekk sett frå nordsida av fjorden. Sola er vekke frå Fimreite i ein lengre periode om i vinterhalvåret, men sola er desto lenger om sommaren.

## 5.5 Bygningsmiljø

Landskapsrommet med bukta, strondi og holmane dannar i lag med plataet eit karrakteristisk bakgrunn for bygningsmiljøet. Restar av etter det gamle klyngetunet, og det som truleg var den gamle storgarden, finn ein oppe på plataet. Her har fire gardar tunet sitt tett innpå kvarandre. Dei andre gardstuna ligg spreidde frå klyngetunet i vest og til Høl i aust. Tuna markerer seg tydeleg i landskapet fordi bygningane ligg tett og med sin fargebruk med kvite våningshus og raude driftsbygningar. Dei fleste våningshusa har ei grunnflate på omlag 80-110 m<sup>2</sup> og er frå midten av 1900-talet og tidlegare, medan driftsbygningane er noko større. Skulehuset ligg midt i skråninga mellom strondi og plataet og skil seg ut avdi det ligg aleine og på grunn av formen. Det er eit bustad- og hytteområde på Gjerlåg der bustadene føyer seg rimeleg bra inn i tradisjonen på staden, medan hytteområdet har ei noko kaotisk blanding av ulike typer stilar.



## 5.6 Grøntstruktur

Gardane og innmarka strekker seg i eit belte langs fjorden i aust og vestover og opp til Fimreiteplataet i vest der det vidar seg ut. Her er ein del frukthagar, både eldre og nyare. Over gardane ligg delvis attgrodde utmarksbeite. Her er det er det stort sett blanda lausskog med bjørk, Rogn, Or, Selje og Hassel. Eit par mindre planta granfelt. Lenger opp mot fjellet tek furuskogen over.

## 5.7 Grunntilhøve

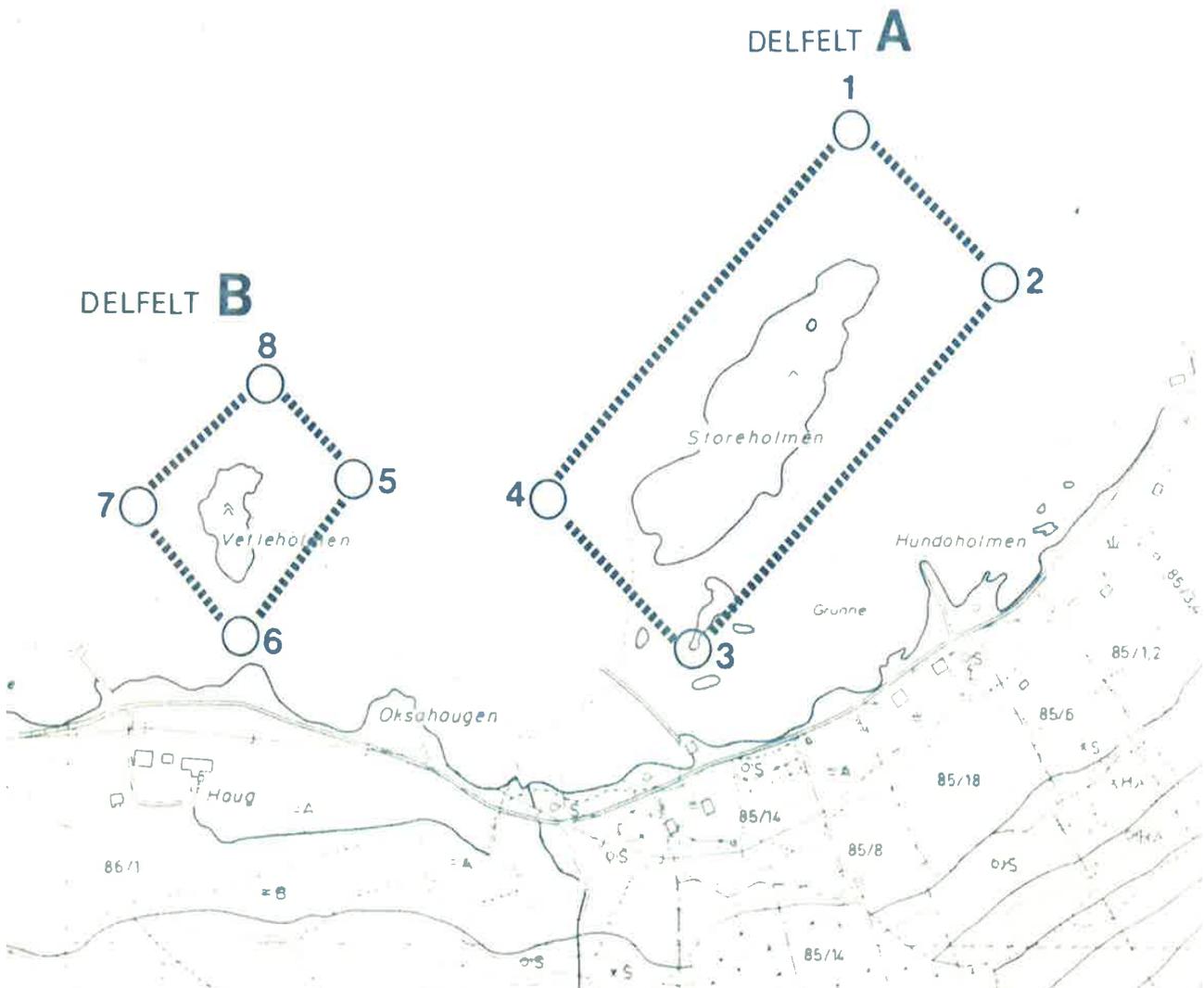
I følge NGU sin lausmassedatabase består lausmassedekket i planområdet av skredavsetningar eller morene. Skredavsetningane er ur i fjellsida og delvis moglege lausmasseskred på beitemarka. I øvre del av fjellsida er det bart fjell, men stadvis tynt lausmassedekke. Utanfor stranda, er det framleis lausmassar, men her er det og innslag av sand og finare massar frakta med fjorden.

## 5.8 Natur og kultur

Planområdet består dels av dyrka innmark og attrodd utmarksbeite sør for vegen -og strandsone og naturvernområde nord for vegen.

Fimreite naturvernområde ligg i den delen av strandsona som ligg nord for fylkesvegen og ut i gruntområda og kring Fimreiteholmane. Gruntområda i planområdet er del av eit større samanhengande gruntområde i sjø, som også omfattar gruntområda rundt Fimreiteholmane. Slike grunner i sjø er generelt viktige for biologisk produksjon og mangfald. Gruntområda er eit viktig næringsområde for våtmarksfugl på trekk vår og haust. Arealet på nedsida av vegen, både på land og i sjøen, er registrert som ein viktig natyrtypeområde med strandeng og strandsump. Dette er viktige beiteområde for dei hekkande fuglende som held til på Fimreiteholmane naturreservat.

Utanfor planområdet ligg Fimreiteholmane naturreservat. På Fimreiteholmane hekkar eller har hekka fleire raudlista sjøfuglartar. Fimreiteholmane er ein av svært få hekkeplassar for sjøfugl i indre fjordstrøk i fylket, og holmane har dermed svært stor verdi. Hekkebestandane på alle holmane er gått attende på grunn av forstyrring i hekketida. I Naturmangfaldslova står det m.a. følgende: Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår.



Miljøverndepartementet sitt kart over Fimreiteholmane Naturreservat frå 1993

Utanfor planområdet og utanfor Fimreiteholmane er det sett av areale til fiske. Her er det låsetjings- og stengsetjingsplassar i samband med brislingfiske. Plassen har gode straumtilhøve og vert difor nytta til langtidslagring.

Det er ikkje SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet. Sogn og Fjordane fylkeskommune si kulturavdeling gjennomførte ei arkeologisk registrering på Hagastrondi den 11.10.2017. Det vart opna 6 maskinelle sjakter innanfor planområdet og det vart ikkje gjort funn av fornminner i desse sjaktene.

## 6 Målsetjing for planarbeidet

### 6.1 Målsetjingar

Målsetjinga for planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidsbustader på Hagastrondi. Planarbeidet må greie ut om kva som er tålegrensene for naturverdiane i Fimreite naturvernområde og Fimreiteholmane naturreservat like utanfor planområdet. Planarbeidet må og greie ut om landskapsverknader for fritidsbustadene slik at hyttfeltet ikkje får eit dominerande preg som tek fokus vekk frå Fimreite som historisk stad med si strategiske plassering i overgangen mellom Sogndalsfjorden og Sognefjorden.



Frå Fimreitevegen og sett utover mot vest. Dei kvite bygningane er eksisterande bygningar og i tillegg to nye hytter. Hyttene oppe i skråninga skal ha ein avdempa farge- og materialbruk, medan dei to nede ved sjøen skal forhalde seg til den eksisterande landbruksbebyggelsen.

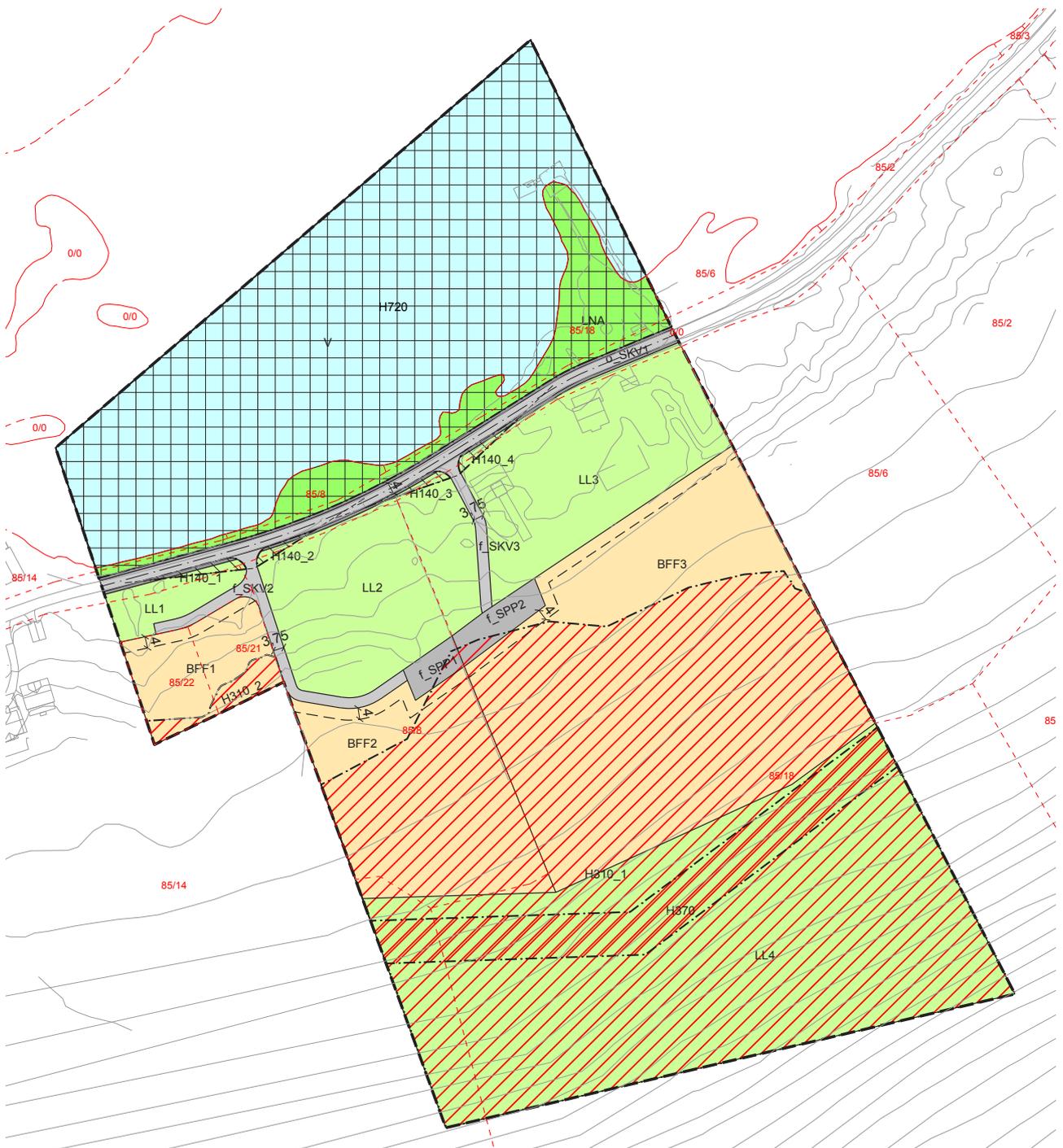
## 7 Skildring av planføremåla

### 7.1 PBL § 12-5 Bebyggelse og anlegg

#### 7.1.1 Fritidsbustader

##### Formålsavgrensing

Det er gjort to mindre avvik frå formålsgrensa til fritidsbustadane i høve til kommuneplanen. Det eine avviket er at formålsgrensa til BFF3 er retta noko ut i sør. Tiltakshavar kjenner ikkje til kvifor linja er krokete, men den er lite hensiktsmessig. Arealet opp mot høgspenlinja vil dessutan ikkje kunne nyttast til noko. Føremålet kunne like gjerne strekt seg opp til omsynssona for høgspenlinja og forslagsstillar ønskjer innspel på dette. Den andre avviket er at det i BFF2 er tatt med eit mindre areale lengst nordvest som ellers ville blitt eit lite LNF-område som måtte få eit eige feltnamn.



### Avfall (BFF1, BFF2, BFF3)

Det er felles returpunkt for fritidsbustader i Kvammen.

### Overvassplan

Overvassplan vil bli levert i lag med planframlegget til 2. gangs høyring.

### VA-Plan

Det må i samband med byggesøknad bli utarbeida VA-Plan for området. For FR1 er det etablert godskjendt avløpsanlegg. Det vil bli etablert nytt og forskriftsmessig avløpsanlegg for kvar av fel- ta fritidsbustader FR2 og FR3. Det må i samband med byggesøknad dokumenterast at det ikkje vil kome utslepp som skader naturmiljøet.

### Brannskiller

Det er ei utrykningstid på 30 minutt for brannvesenet. For å hindre brannspreiing mellom bygg- verk, skal det etablerast eit brannskille med brannmotstand EI30 mellom alle eigedomar på austsida av eigedomen for BFF2 og BFF3. Den dominerande vindretningen i planområdet er frå aust. Brannskillet må vere gjennomgåande frå grunn og til og med yttertak.

### Kulturlandskap og fjernverknad

Fritidsbustadene på BFF1 vert ein del av eit samanhengane kulturlandskap langs strandsona der våningshusa og bustadene ligg i små tun og rekker langs fjorden. Våningshusa er for det meste kvite og driftsbygningane raude. Nausta er umåla. Me meiner det er rett å ivareta særpreget med kvitmåla hus og raude driftbygningar/uthus langs fjorden, dette er eit særpreg som og er god syn- leg frå avstand og særleg frå andre sida av fjorden. Dei nye fritidsbustadene bør difor vere kvite og aneksa/uthusa raude. BFF2 og BFF3 ligg litt opp i skråninga bakanfor rekka langs fjorden. Me meiner det beste grepet for å ta vare på kulturlandskapet sin fjernverknad er at desse hyttene får eit avdempa preg og ikkje vert for synleg på avstand – og såleis ikkje konkurrerer om merksemda med bygningsmiljøet langs fjorden. Dei vil heller ikkje konkurrere med klyngetunet på Fimreite- plataet. Dette vil fort kunne skje om det vert nytta fargar til dømes kvitfarge -og difor må ein unngå dette. Bygningane må vere beisa i naturfargar. Me meiner at desse bygningane må organiserast «tilfeldig» utan nokon bestemt struktur. Det er eit poeng i seg sjølv å ikkje lage nok som liknar på det historiske klyngetunet oppe på Fimreiteplataet, det må forbli det store klyngetunet. I tillegg er det utfordringa med lang utrykningstid og ønsket om at husa bør stå med litt avstand for å unngå brannspreiing.

### BFF1

Innanfor feltet kan det førast opp 2 fritidsbustader med kvar sitt aneks. Det er her tenkt at ein følgjer kommuneplanen sine retningsliner som er 100 m<sup>2</sup> BYA på hovedbygget og 30 m<sup>2</sup> BYA på sidebygningen. Bygningane skal ha saltak og møneretning langsetter terrenget/fjorden. Takarker er tillatt. Fasadene sitt hovedmateriale skal vere tre. Taktekking skal ikkje vere blanke metallplater. Farger fasader skal vere kvit for bustadhus og raud for uthus/aneks.

### BFF2

Innanfor feltet er det lagt til grunn at det skal kunne førast opp inntil 8 fritidsbustader på 80 m<sup>2</sup>. Aneks/uthus er ikkje tillate. Då det er lagt opp til relativt store hytter i høve til tomtene, er det svært viktig at hyttene får ei god tilpassing til terrenget og at dei har eit roleg og avdempa arki- tektonisk uttrykk. Det er såleis viktig at bygningane ikkje vert for djupe, men at dei heller har ei grunnflate som strekker seg parallelt med terrenget. Murar, skjeringar og bratte skråningar skal ikkje vere høgare enn 1,0 m. Bygningane skal ha saltak og møneretning parallelt med kotene. Ta- karker er tillatt. Fasadene sitt hovedmateriale skal vere tre. Taktekking skal ikkje vere blanke me- tallplater. Farger på tak og fasader skal vere avdempa naturfargar.

### BFF3

Innanfor feltet er det lagt til grunn at det skal kunne førast opp inntil 12 fritidsbustader med kvar sitt aneks. Det er her tenkt at ein følgjer kommuneplanen sine retningsliner som er 80 m<sup>2</sup> BYA på hovedbygget og 30 m<sup>2</sup> BYA på sidebygningen. Det er svært viktig at hyttene får ei god tilpassing til terrenget og at dei har eit roleg og avdempa arkitektonisk uttrykk. Det er såleis sentralt at bygningane ikkje vert for djupe, men at dei heller har ei grunnflate som strekker seg parallelt med terrenget. Murar, skjeringar og bratte skråningar skal ikkje vere høgare enn 1,0 m. Bygningane skal ha saltak og møneretning parallelt med kotene. Takarker er tillatt. Fasadene sitt hovedmateriale skal vere tre. Taktekking skal ikkje vere blanke metallplater. Farger på tak og fasader skal vere avdempa naturfargar.



Fritidsbustadene teikna inn i høgre del av bildet over. På bildet under eit næreare utsnitt.



## 7.2 Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

### 7.1.2 Køyreveg

#### KV1

Dette er fylkesveg 214. I 2017 var ÅDT 100. Dette er den gamle ferdselsvegen på Fimreite og denne er i underkant av 4,0 m i planområdet. Det er ikkje kome innspel frå Statens vegvesen på utforming av vegen. Fartsgrensa er i dag 50 km/t og dette er ønskeleg skal halde fram. I Vegnormalen N100 er det vegen A3 Atkomstveger i spredt bebyggelse, fartsgrense 50 km/t som etter vår vurdering høver til området. Vegbreidda er 4,0 m og ÅDT må ikkje vere større enn 300. I det andre hytteområdet på Fimreite er regulert vegbreidde for hovedtilkomstvegen 4,0m.

#### KV2 og KV3

KV2 er felles privat køyreveg område BFF1 og område BFF2 fritidsbustader og KV3 er køyreveg til område FR3 fritidsbustader. Vegane nyttar ei eksisterande avkjørsle. I Vegnormalen N100 er det vegen A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t som me meiner er dekkande. For veger inntil 50 bueiningar er vegbreidda 3,0 m. I det andre hytteområdet på Fimreite på Gjerlåg er regulert vegbreidde inn til hyttene 3,0m.

#### SPP1 og SPP2

SPP1 og SPP2 er felles parkeringsplass for BFF2 og BFF3 med plass til 8+12 parkeringsplassar.

## 7.3 Landbruks- natur og friluftsmål (PBL § 12-5)

### 7.3.1 Landbruks- natur- og friluftsmål

#### LL1, LL2 og LL3

Landbruks-natur og friluftsmål. LL1, LL2 og LL3 er fulldyrka innmark. På L3 ligg tunet for småbruket 85/18 her.

#### LL4

Området er ei bratt skråning med morenemassar og ligg sør for område FR3 og FR4 fritidsbustader. Dette området ligg over rassikringsvollen og er såleis rasutsett. Høgspenkabel 22 kV går igjennom området, sjå omsynssone faresone Høgspenkabel, 370\_1 og 2.

#### LNA1

Område for naturmiljø ligg nedanfor fylkesvegen og er omsynssone for naturmiljø. Her ligg landingsplassen for egedomen 85/18 i aust der dagens molo og flytebrygge ligg. Det kan ikkje gjerast nye tiltak i området som skader naturmiljøet og det skal ikkje leggjast til rette for auka menneskeleg aktivitet. Det kan setjast opp informasjonsskilt med informasjon om naturområdet og korleis ta omsyn til dette. Steinrøysene som er tippa nede ved fjorden kan takast vekk. Steinrøysene ved brygga/moloen kan fjernast og erstattast med ein natursteinsmur. Foten på natursteinsmuren må trekkast attende frå strandlinja i størst mogleg grad. Alle tiltak er byggemeldingspliktige. Det kan leggjast ut avløpsrør gjennom området for felta BFF 2 og BFF3.

## 7.4 Omsynssoner (PBL § 12-6)

### 7.4.1 Faresone ras og skred, H310\_1 og 2

Det er gjort kartlegging av skredfaren i området. Dette arbeidet er utført i to rapportar, den eine ved HISF pr 25.05 2017 for BFF1 og den andre ved Asplan Viak pr 22.03.2018 for BFF2 og BFF3.

#### BFF1 (HISF):

Faregrense for skred med sannsyn 1/1000 pr år er sett ved kote 5. Hytte med tilhøyrande utan-dørs areale må plasserast nedanfor denne.

#### BFF2 og BFF3 (Asplan Viak):

I Faresone 1\_100 kan det ikkje byggast noko utan steinsprangvoll. I faresone 1\_1000 kan det byggast garasjer (utan opphald) utan steinsprangvoll. Med steinsprangvoll som sikrar begge faresoner, kan det byggast fritidsbustader og bustader i heile området nedanfor rasvollen. For nye tiltak innanfor faresona vert det sett krav om tryggleikstiltak i samsvar med TEK 17. Steinsprangvollen må detaljprosjekterast for endeleg plassering og utforming.

### 7.4.2 Faresone Høgspent, H370\_1

Faresona er etablert med ei breidde på totalt 15,0 m som består av ei fasesone på 3,0 m der linja går og ei omsynssone på 6,0 m på kvar side der det ikkje kan førast opp tiltak.

### 7.4.3 Sone med gjevne omsyn naturmiljø H560\_84

Omsynssona er ei vidareføring av kommuneplanen for Sogndal der området er definert som omsynssone for bevaring av naturmiljø. Naturtypene strandeng og strandsump er viktige beiteområde for fuglane som hekkar på Fimreiteholmane naturreservat og fuglar i trekk. Retningslinene knytt til omsynssona seier at: Innanfor omsynssoner for naturverdiar, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere naturverdien av området vesentleg i høve verdiane som er sikra. (Kjelde: Fylkesmannen i Sogn og Fjordane i innspel pr 14.09.2017)

Ornitolog Alf Ottar Fokestad har gjort ei naturfagleg vurdering og konkluderer med at planen sikrar det formelle grunnlaget for ei god forvaltning av naturmiljøet, men at det er viktig at premissane for planen vert følgt opp over tid. Fuglane som hekkar i Rodeholane naturreservat er van med menneskeleg aktivitet i området, innanfor eit fast mønster, og det er viktig at denne balansen vert vidareført. Han peikar på den naturlege grensa for menneskeleg aktivitet som fylkesvegen er. Detaljreguleringsplanen legg til rette for delvis tilbakeføring av strandlinja der ein fjernar steintipp og lagar ein forstøtningsmur av naturstein lenger vekk frå strandlina. Planen opnar ikkje opp for etablering av uteopphaldsareale i omsynssona eller andre tiltak som reduserer naturverdiane av området. Eksisterande brygge kan behalde eksisterande storleik og plassering, men kan ikkje få fleire brukarar enn i dag. Den kan ikkje nyttast av eigarar av fritidsbustadene.

I samband med etablering av avløpsanlegg for BFF2 og BFF3, kan avløpsledningar førast gjennom området og ut til djupare vatne. Det må i samband med byggesøknad for etablering av VA-anlegg dokumenterast at utslappa ikkje vil skade naturverdiane i området.

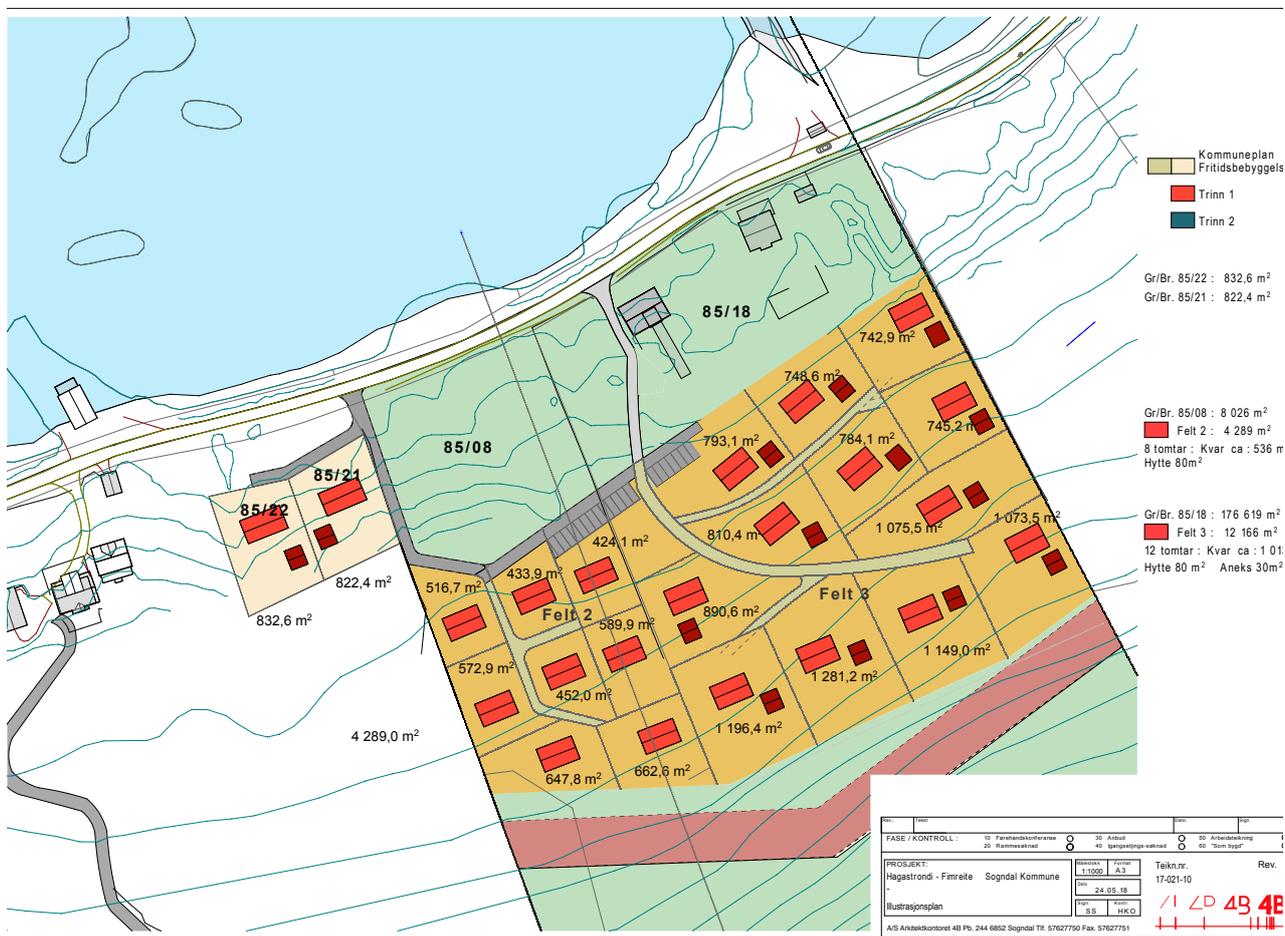
### 7.4.4 Frisikt

God sikt i og ved vegkryss er viktig for at bilistar og mjuke trafikkantar skal få auge på kvarandre. Innanfor frisiktsonene er det ikkje høve til å føre opp fasteinstallasjonar og eller vegetasjon over 0,5 m. Ytterlegare krav til sikt i kryss og avkjørsler kjem fram av statens vegvesen si handbok N100.

## 8 Verknader av planframlegget

### 8.1 Fritidsbustader

Det vert lagt til rette for bygging av til saman 22 fritidsbustader på Fimreite. 14 av desse kan ha ut-  
hus/aneks. Alle hyttene er på 80 m<sup>2</sup> med unntak av dei to nede ved fjorden på 100 m<sup>2</sup>.



Illustrasjon med maks utbygd område.

### 8.2 Naturmangfaldslova § 8-12

Naturverdiane vert sikra ved at det ikkje vil bli lagt opp til auka opphald i strandsona/Fimreite naturvernområde, korkje på land eller i vatn. I perioden 01.04–31.07 skal ein ikkje opphalde seg i strandsona, med unntak av brygge for eigar av 85/18. Det vert fleire bueiningar i området, men desse kjem så langt unna og i eit tal som området kan tole. Det må lagast VA-plan i samband med byggesøknad. Ved etablering av VA-anlegg for FRI 2 og 3, skal ein i samband med byggesøknad dokumentere at dette ikkje medfører utslepp som skader natuverdiane i og heller ikkje låsetjings- og standplassane for brislingfiske.

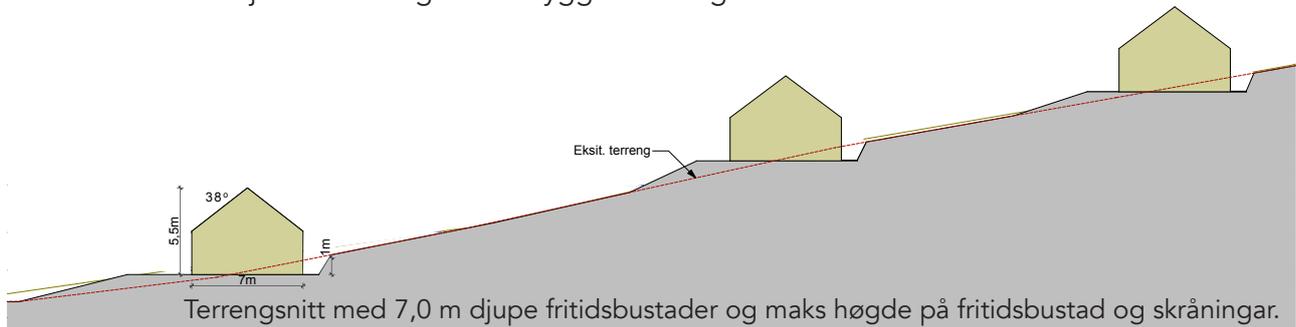
### 8.3 Vegtilkomst/fylkesveg 214

Fylkesveg 214 har ei eksisterande begbreidde på i underkant 4,0. Detaljplanen legg opp til ei regulert vegbreidde på 4,0 m som i håndbok N100 tilsvarer A3 atkomstveg i spredtbebyggelse der ÅDT er mindre enn 300 og fartsgrensa er 50 km/t.

Planen legg til rette for etablering av tre private køyrevegar med ei regulert vegbreidde på 3,5 m som i handbok N100 tilsvarer A1 tilkomstveg for bustader der fartsgrensa er 30 km/t og det er inntil 50 bueiningar. Eksisterande avkjørslar skal nyttast, men planen legg til rette for utforming og siktilinjer i samsvar med statens vegvesen sin vegnorman N 100.

#### 8.4 Kulturlandskap

Reguleringsplanen legg opp til at området med BFF2 og BFF3 skal får eit uttrykk samla sett og for den enkelte hytte, som ikkje markerer seg sterkt i kulturlandskapet. Planen legg opp til at hyttene skal få ei utforming der det ikkje blir behov for høge terrengmurar, skjeringar og skråningar. Fritidsbustadene i BFF1 ligg nede ved fjorden og desse skal ha ei utforming og uttrykk som samsvarar med den tradisjonelle våningshusbebyggelsen langs strondi.



#### 8.5 Barn og unge

Planen legg til rette for at fleire familiar kan få seg ein fritidsbustad i eit levande landbruksområde i eit vakkert fjordlandskap. Barn og unges interesser og omsynet til naturverdiane i Fimreite naturvernområde og i Fimreiteholmane naturreservat må balanserast på ein god måte. Planen legg ikkje til rette for fellesområde ved fritidsbustadene, men alle vil kunne nytte seg av eksisterande og godt tilrettelagte fellesområde på Kvammen 900 m lenger vest på Fimreite der det er badestrand, kai/brygge og volleyballbane. Tiltakshavarane vurderer dette som eit atraktivt område og for mange barn er det hyggeleg å kunne møtast der fleire andre er. For dei minste barna vil lek innanfor fritidsområdet sine opne uteområde med liten biltrafikk vere eit godt alternativ. Det har alltid vore barnefamiliar på Fimreite, dette er ikkje noko nytt for naturmiljøet.

#### 8.6 Friluftsliv

Planen vil ikkje medføre store endringar for friluftslivet, det er ikkje ønskeleg med stor aktivitet nede i strandsona på grunn av fuglereservatet. Men det er moglegheiter for eit rikt friluftsliv med utgangspunkt i fellesområde i Kvammen. Fylkesvegen går legner vest over i å bli ein lokalveg og etterkvart ein skogsveg som leier opp til eit flott tur- og jaktterreng på fjellet.

#### 8.7 Universell utforming

Reguleringsplanen legg opp til at alle fritidsbustadene vil få hovedefunksjonane på plan 1 og det må difor vere universelt tilrettelagt tilkomst til alle bustadene.

## 10 ROS-analyse samandrag

I tråd med Plan- og bygningslova §4.3 er det gjennomført ei ROS-analyse av planområdet. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal i planen markerast som omsynssone, jf §§ 11-8 og 12-6 i Plan og bygningslova. Planmyndigheit skal sikre at omsynsonene vert tillagt naudsynte føresegner, irekna forbod, for å hindre skade og tap. Vi har nytta Sogn og Fjordane fylkeskommune sin rettleiar og sjekklister. I tabell 1 analyserer vi 6 hovudtema med tilhøyrande undertema. Ved aktuelle tema vert sannsyn, konsekvens og samla risiko vurdert, dette ligg til grunn for avsluttande kommentar og avbøtande tiltak. Med utgangspunkt i fareidentifikasjon og gjennomgang av sårbarheitsvurderinga finn vi at følgjande hendingar vil krevje generell oppfølging for å klarlegge eit heilskapleg informasjonsgrunnlag:

### Steinskred/steinsprang

Nesten heile sørsida av fylkesvegen ligg innanfor aksemdssone for snø- og steinskred frå NGI, som er gjeldande som faresone i kommuneplanen 4-1 b) pkt 4. Ut frå KPA 1-7 a) pkt 4 fell det inn krav om ROS analyse og dokumentasjon av trygg byggegrunn i tråd med krava i plan- og bygningslova §28-1 og TEK 17§ 7-2. Det er utarbeida Skredfarevurdering med framlegg til tiltak, ei vurdering er utarbeida av Asplan Viak for eigedomane 85/08 og 85/18 og ei av HISF for eigedomane 85/21 og 85/22. Vurderingane har redusert fareområdet si utstrekning ein god del. Dette temaet er nærare omtala i kapittel 7.4 Omsynssoner.

### Forureining i sjø

Arealet på nedsida av vegen, både på land og i sjø, er registrert som viktig naturtype i den kommunale naturtypekartlegginga (strandeng og strandsump). Det same arealet er i areal delen i kommuneplanen vist som omsynssone for bevaring av naturmiljø. Området er såleis sårbart for forureining. Tiltak i registrerte naturtypelokalitetar kan normalt ikkje tillast før nærare utgreiing av tiltaket sin verknad på det biologiske mangfaldet er avklara. Dette er nærare omtala i kapittel 7.4 Omsynssoner.

### Støy frå fritidsbustader

Naturreservatet Fimreiteholmane har hekkande fuglar av mange sjeldne artar og i perioden 1.04-31.07 er det forbode å gå i land på holmane. Hekkebestandane av desse artane er gått sterkt tilbake, og tre av artane er no på den norske raudelista over truga artar. Området er såleis sårbart for støy og det er såleis gjennomført ei vurdering i regi av fugleekspert Alf Ottar Folkestad av kva konsekvensar fritidsbustadene vil få for naturreservatet som ligg som vedlegg til planen. Temaet er og nærare omtala i kapittel 7.4 Omsynssoner.

### Fornminner i grunn

Fylkeskommunen peikar på at det i planområdet er potensiale for å gjere nye funn av automatisk freda kulturminne. Det er difor gjort arkeologiske utgravingar i området. Ingen funn er gjort og det er såleis ikkje nærare omtala.

### Beredskap brann

Det er lang utrykningstid frå Sogndal til Fimreite, så mykje som omlag 25 minutt på godt føre, nokre vinterdagar er vegen stengt. Det er såleis risiko for at om brann oppstår, vil bygningar vil vere brent heilt eller delvis ned før brannvesenet kjem fram. Vidare følger at det er risiko for at brannen vil kunne spreie seg vidare til anna bebyggelse. Rettleiar om tilrettelegging for rednings- og sløkkesmannskap presenterer ingen konkrete løysingar for område som Fimreite. Dette temaet er nærare omtala under kapittel 7 Skildring av planføremla.

### Trafikkulukker

Det er ein risiko for ulykker med gåande og syklande. Dette temaet er nærare omtala i kapittel 7.4 Omsynssoner.

### Høgspenlinje

Det går ein 22 kV høgspenkabel sør på området. Det er middels risiko forbunde med dette. Dette temaet er nærare omtala i kapittel 7.4 Omsynssoner.

## 11 Innspel til melding om oppstart

Melding om oppstart av detaljplanarbeidet vart sendt 30.06.17 og det kom inn 6 innspel til innan fristen 17.08.17. Innspela vert presentert i samandrag her og omhandla andre stader i planomtalen:

### 11.1 Fylkesmannen

Fylkesmannen rår sterkt frå å opne for nye tiltak eller utviding av eksisterande anlegg innanfor omsynssona for naturmiljø. Dei vil vurdere å nytte motsegn dersom det vert opna for tiltak som kjem i strid med viktige naturkvalitetar i området

Innspelet vert tatt til følge. Det blir ikkje etablert ny aktivitet i omsynssona eller utviding av eksisterande anlegg. Fritidsbustadene vil ikkje få opphaldsareale nede ved sjøen innanfor planområdet, men vil nytte strandområde og kai annan stad på Fimreite. Gråvatnet som vil bli ført ut i omsynssona, er rensa.

Generelle innspel om friluftsliv, Barn og unge, Landbruk, Ureining, Samfunnstryggleik og beredskap, fritidsbustader og Universell utforming. Innspela vert handsama annan stad i planomtalen.

### 11.2. Sogn og Fjordane Fylkeskommune

Fylkeskommunen peikar på at det i planområdet er potensiale for å gjere nye funn av automatisk freda kulturminne. Dei stiller difor krav om arkeologiske utgreiingar.

Innspelet vert tatt til følge. Arkeologiske utgravingar er gjennomført. Inge funn gjort.

### 11.3. Sognekraft

Sognekraft gjer merksam på at det går 22kV sør på eigedommen (kjem fram på kommuneplankartet som omsynssone) og lågspentlinje langs fylkesvegen, delvis sør for og nord for vegen. Dei opplyser vidare at fasebreidder er 3,0 m og at det ikkje kan plasserast byggverk nærare enn 6,0 m frå faselinja. Alle tiltak nærare enn 30 frå faselinja må varslast Sognekraft.

Innspelet vert tatt til følge. Det blir tatt inn i føresegner og plankart.

### 11.4. Forum for Natur- og friluftsliv i Sogn og Fjordane

Forumet peikar på at Fimreiteholmane naturreservat ligg like utanfor planområdet og at dette må takast omsyn til. Dei er uroa over at etablering av fleire fritidsbustader vil medføre inngrep og aktivitetar som går ut over naturreservatet.

Innspelet vert tatt til følge. Det blir ikkje etablert ny aktivitet i omsynssona eller utviding av eksisterande anlegg. Fritidsbustadene vil ikkje få opphaldsareale nede ved sjøen innanfor planområdet, men vil nytte strandområde og kai annan stad på Fimreite.

### 11.5. Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet peikar på at det utanfor Vesleholmen og Storeholmen er ein viktig lås- og stengsetjingsplass som er brukt under fiske etter brisling i perioden august til september. Plassen vert nytta til langtidslagring. Dei seier det ikkje må planleggast tiltaks som får negative konsekvensar for utøvinga av fisket.

Innspelet vert tatt til følge. Avløpsvatn vert reinsa og dette må dokumenterast i samband med byggesøknad.

### 11.6. Kystverket

Har ingen merknader til planarbeidet. Dei gjer merksam at tiltak i sjø er meldingspliktig til Kystverket.

Innspelet er notert. Det er ikkje planar om tiltak i sjøen.

### 11.7. Gyril Fimreite og Arne Kristian Borger

Fimreite og Borger gjer mellom anna merksam på at vegen vert nytta til drifteveg.

## 12 Avsluttande kommentar

Detaljreguleringsplan for Hagestrondi er utarbeida av Arkitektkontoret 4B i samsvar med Plan- og bygningslova 12-3 Detaljregulering. Detaljreguleringsplanen er i hovudsak ei vidareføring av kommuneplanen sin arealdel. Hovedføremåla i detaljplanen er fritidsbustader, LNF område og om-synssoner for naturverdiar og faresone som skred og høgspenkabel. Det har vore svært tydelege innspel i høve til naturverdiane i området og dette har fått verknader for utforminga av planen.

## 13 Vedlegg

Føresegner  
Detaljplankart  
Illustrasjonsplan  
3D-illustrasjon  
ROS-analyse inkl innleiing  
Skredfarevurdering 1 ved HVL  
Skredfarevurdering 2 ved Asplan Viak  
Rapport kulturminneregistrering  
Vurdering av ornitolog  
Innspel 1-7  
Referat frå oppstartmøte  
KU-kommuneplan

