

HAMREGOTA 7 GNR/BNR 153/73 LUSTER KOMMUNE
Detaljregulering

Plan Id 2023005

Planbeskrivelse – 31.08.2023

INNHALDSFORTEGNELSE

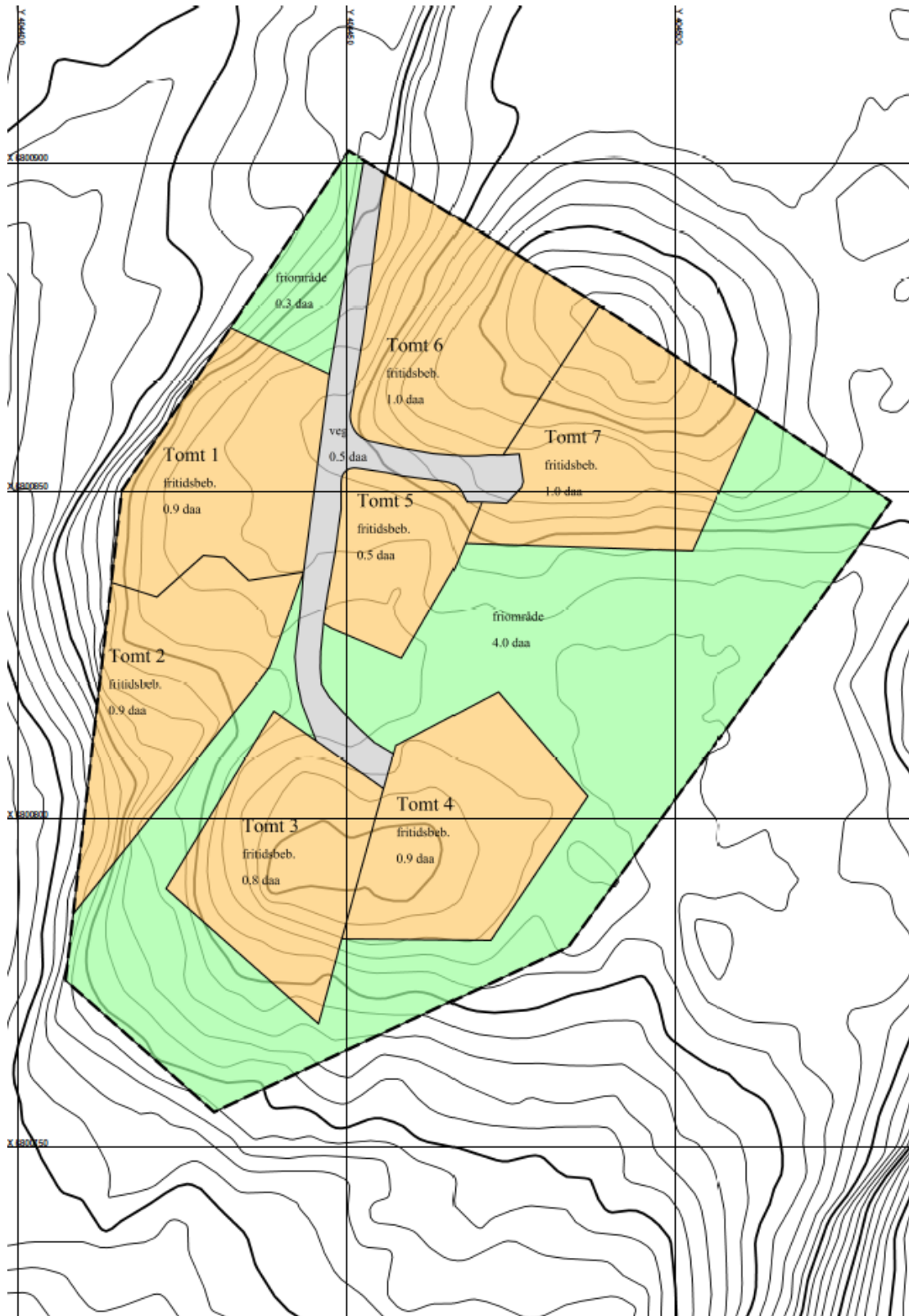
1	Bakgrunn for planarbeidet	3
2	Planområdet	4
2.1	Planavgrensning.....	4
2.2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	5
3	Rammer og premisser.....	5
3.1	Overordnede føringer og planer	5
3.2	Reguleringsplaner	5
4	Planforslaget.....	6
4.1	Hovedgrep	6
4.2	Teknisk infrastruktur	6
4.3	Barn og unges interesser	7
4.4	Kulturminner	7
4.5	Risiko- og sårbarhetsanalyse	7
4.6	Naturmangfold.....	7
4.7	Landbruk	8
4.8	Klima- og miljøkonsekvenser	8
4.9	Veinavn	8
5	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	8
6	Planprosess og medvirkning.....	8
6.1	Oppstartsmøte.....	8
6.2	Varsel om oppstart av planarbeid	8
6.3	Innkomne merknader	8
7	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	9

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Spiss Arkitektur AS fremmer på vegne av grunneierne i Hamregota 7 gnr/bnr 153/73 et planforslag som legger til rette for å dele eiendommen i 7 hyttetomter. Formålet med reguleringen er å stadfeste tomteinndeling, arealbruk og utnyttelse. Aktuelle arealbruksformål er bebyggelse og anlegg – fritidsbolig, samt friområde. Detaljplanen skal formalisere dagens arealbruk og gi nødvendig hjemmelsgrunnlag for fremtidige tiltak innen planområdet.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Planavgrensning



Planavgrensning som ligger til grunn for innsendt planforslag

Avgrensning av planområdet fremgår av vedlagte kart og omfatter følgende eiendommer: gnr/bnr 153/73 i Luster kommune.

Planavgrensningen er avklart i samråd med kommunen.

2.2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Heggmyra hyttegrend ble etablert som et utleiehyttesenter av Per Hunshamar og hans bror Agnar Hunshamar på slutten av 70-tallet. Hyttene har blitt leid ut for kortere og lengre perioder fram til arvinger overtok sameiet i 2010. Hyttene har siden da vært benyttet som fritidsboliger.

Tomta har vært bygsla i ett stykke og har tilhørt gården til Torbjørn Øygard. Etter erhverv av tomta ble det mulig å etablere tomter med eget bruksnummer til hver hytte, ei til servicebygget og ha resten som fellesareal.

3 RAMMER OG PREMISER

3.1 Overordnede føringer og planer

3.1.1 Statlige planretningslinjer

Planen vil i liten grad bli berørt av statlige retningslinjer for planlegging. Arealet er avsatt til fritidsboliger, og er således i samsvar med overordnet arealbruk.

3.1.2 Regionale planer

Planen vil i liten grad bli berørt av regionale planer. Arealet er avsatt til fritidsboliger, og er således i samsvar med overordnet arealbruk.

3.1.3 Kommuneplanen

Området omfattes av kommuneplan for Luster, og er avsatt til areal for fritidsbebyggelse.

3.2 Reguleringsplaner

Det foreligger ikke andre reguleringsplaner som påvirker plansaken.

3.2.1 Flom/rasfare

Området ligger overmarin grense, og består stort sett av fjell, og det antas god byggegrunn. Området anses for ikke å være utsatt for flom og rasfare.

4 PLANFORSLAGET

4.1 Hovedgrep

Planforslagets hovedmål er å etablere en plan som gir nødvendige byggehjemler oppdeling av tomter og bygging av fritidsboliger i planområdet.

Det planlegges oppdeling i sju tomter i tråd med utarbeidet plankart. Resten av arealet reguleres til friområde/grøntstruktur og etableres som realsameie som følger de ulike gårds- og bruksnummerne.

Tomtene er i stor grad utformet slik at de får god byggbarhet, gode sol- og utsiktsforhold samt god atkomst. Styrende for oppdelingen er eksisterende hytter som i utgangspunktet tenkes beholdt, men som gjennom planforslaget kan rives, påbygges, ombygges eller endres innenfor rammene av planen.

Arealet som avsettes til byggeområde samsvarer i stor grad med det arealet som i dag er ibruktatt som innmark til de eksisterende hyttene.

Driften av hyttegrenda skjer ved at det etableres et styre med egne vedtekter som ivaretar parkeringsplass til hver hytte og sikrer vann, avløp og adkomst. Styret vil også stå for avtale om drift og vedlikehold av fellesarealet.

Fellessarealet er for det meste myr og fjell i tillegg til infrastrukturen, og det er ikke planer om å opparbeide dette ytterligere.

4.2 Teknisk infrastruktur

Hyttene har i dag atkomst fra offentlig veg via privat veg. Alle fritidsboligene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

4.3 Barn og unges interesser

Barn og unge har ikke registrerte leke- eller oppholdsplasser i eller i nærheten av planområdet. Da arealet avsettes til fritidsboliger vil det ikke være aktuelt med lekeplasser eller andre tilbud til barn og unge utover det som finnes i kommunen fra tidligere.

4.4 Kulturminner

Planområdet har ingen registrerte kulturminner, og dette er således ikke tillagt vekt i prosessen. Det skal ikke etableres nye fritidsboliger i urørt natur, og det er således ingen fare for at kulturminner vil bli skadet som følge av utbygging etter planen.

4.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og følger som vedlegg til planen. Området ligger i kommuneplanen som fritidsbolig, og er derfor i overordnede planer vurdert i henhold til sårbarhet og risiko. ROS-analysen som følger planen viser at det er få større risikofaktorer i området også på detaljnivå, og det vil derfor ikke være aktuelt å foreta ytterligere utredninger av fare og risiko.

4.6 Naturmangfold

Arealet er i dag bebygget og planen har kun til hensikt å stadfeste tomtedelingen. Hensynet til naturmangfold blir derfor ikke berørt, og blir derfor ikke ytterligere vurdert.

4.6.1 Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens § 8-12

Kunnskapsgrunnlaget i hht § 8 vurderes til å være tilstrekkelig, og til å stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer ikke til anvendelse når kunnskapsgrunnlaget er godt.

Etter § 10 skal økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes.

Når kunnskaps- grunnlaget er godt er det mulig å vurdere samlet belastning. Samlet belastning ved realisering av planen vurderes som akseptabelt. Det er ingen naturmangfoldverdier som blir berørt på en negativ måte av at planen realiseres.

§ 11 Bestemmelsen om kostnader ved miljøforringelse kan komme til anvendelse.

Det vil ikke være noen miljøforringelse som følge av planarbeidet hvis eventuelle fremmede arter håndteres korrekt. Det er ikke påvist fremmede arter i området.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er relevant for planforslaget som fremmes.

Ved bygge- og anleggsarbeider, så må håndtering av fremmede arter vurderes. Hvis massene disponeres innenfor planområdet, så vurderes det at tiltaksplan ikke er nødvendig.

4.7 Landbruk

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av landbruksjord til bebyggelse. Området er i sin helhet avsatt til bebyggelse i kommuneplanen.

4.8 Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget innebærer små klima- og miljøkonsekvenser. Arealer er allerede bebygget, og det tas ikke i bruk urørt natur til ny bebyggelse. Som fritidsboliger vil utslipp av klimagasser være beskjedent, og det genereres heller ikke vesentlige transportrelaterte utslipp.

4.9 Veinavn

Området beholder adressen Hamregota. Kommunen tildeler adressenavn.

5 GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Gjennomføring av planen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen hjemler oppdeling av et bebygget område i separate gårds- og bruksnummer, og vil i det alt vesentlige fremstå uendret også i fremtidig situasjon. Planen innebærer ikke behov for ny kommunal infrastruktur i noen grad.

Det vurderes at det ikke vil være behov for utbyggingsavtale for gjennomføring av denne planen.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 29.03.2023. Varsel ble sendt ut i etterkant av dette til berørte offentlige instanser.

6.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart ble kunngjort i Sogn Avis 25.05.2023.

6.3 Innkomne merknader

6.3.1 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, merknad 05.05.2023

DSB har kun sendt en generell tilbakemelding. Det vurderes som at denne ikke er relevant for saken.

6.3.2 Norges vassdrags- og energidirektorat, merknad datert 13.06.2023

NVE har kun sendt en generell tilbakemelding. Det vurderes som at det ikke er forhold i plansaken som involverer NVE sine ansvarsområder.

6.3.3 Vestland fylkeskommune, merknad datert 16.06.2023

Det anmodes om at kulturminner dokumenteres og vurderes tidligst mulig i planprosessen, og at eventuelle kulturminner gis et tilstrekkelig vern i planen. Videre pekes det på at planen antakelig ikke får konsekvenser for trafikksikkerhet tilknyttet RV55.

Det foreligger ikke kjennskap til kulturminner i planområdet. Det er derfor ikke gjort ytterligere vurderinger knyttet til dette. Videre vil det ikke bli etablert ytterligere bruksneheter ift dagens antall fritidsboliger, slik at trafikkbildet vil forbli uendret.

6.3.4 Statsforvalteren i Vestland

Statsforvalteren har ingen merknader til oppstartsvarselet.

7 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnede føringer og planer. Planen stadfester en allerede etablert situasjon, men gir nødvendig hjemmel til fradeling av tomter samt etablerer et styringsverktøy for nye tiltak innenfor tomtene. Det er forslagsstillers oppfatning at planforslaget slik det foreligger vil ha den nødvendige detaljeringsgrad og gi tilstrekkelige retningslinjer for saksbehandling av byggesaker i området. Planen bør derfor kunne vedtas slik den foreligger.