

Varsel om oppstart detaljregulering:

Harpefossen Hyttegrend, ved Høgebakkane vest (FB9), Stad kommune

Det vert med dette varsla om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for hyttefelt FB9 på Harpefossen.

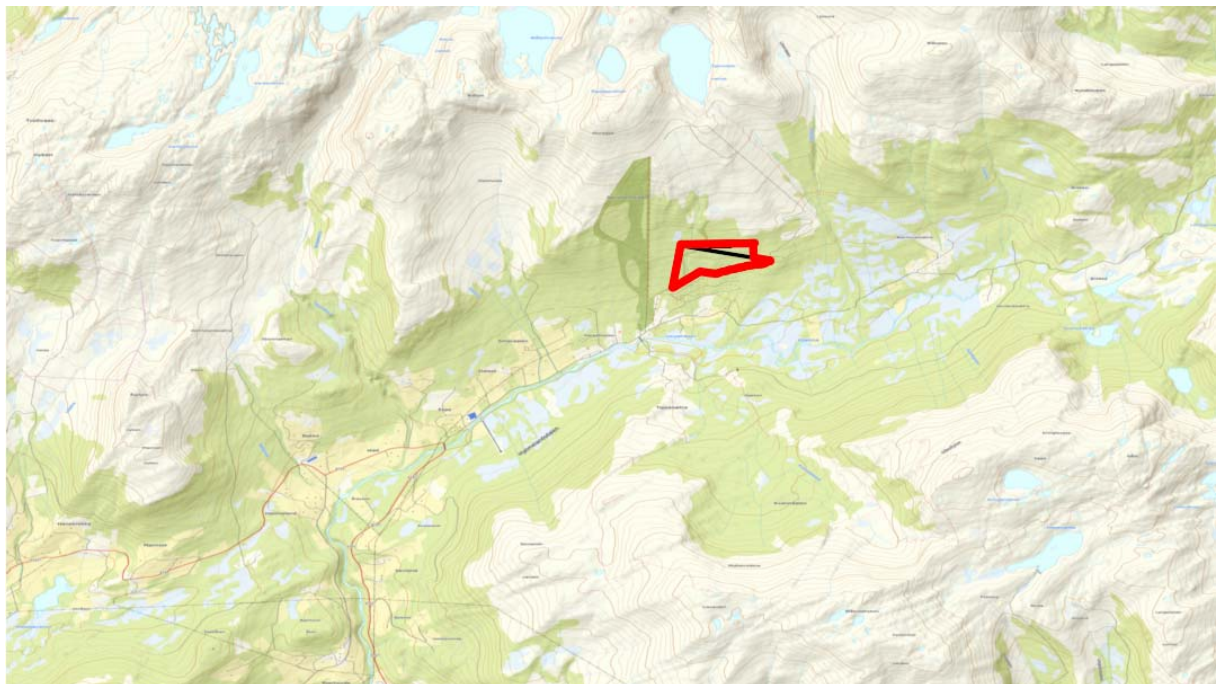
Harpefossen Hyttegrend AS er tiltakshavar, og Antogarden AS er utførande konsulent. Oppstart er annonsert i avisa Fjordabladet 01.04.2022. Det er også informasjon på Stad kommune sine nettsider, www.stad.kommune.no/politikk-og-organisasjon/innsyn/kunngjeringar/. Registrerte grunneigarar og festarar i planområdet, og så vidt mogleg andre heimelshavarar vert med dette varsla direkte.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for at planområdet kan nyttast fritidsbustader i samanheng med skianlegget. Areal avsett til idrettsføremål vil vere ivareteke ved at ein etablerer ski inn/ut løyper. Det er også ønske om å etablere nye skiløyper gjennom området.

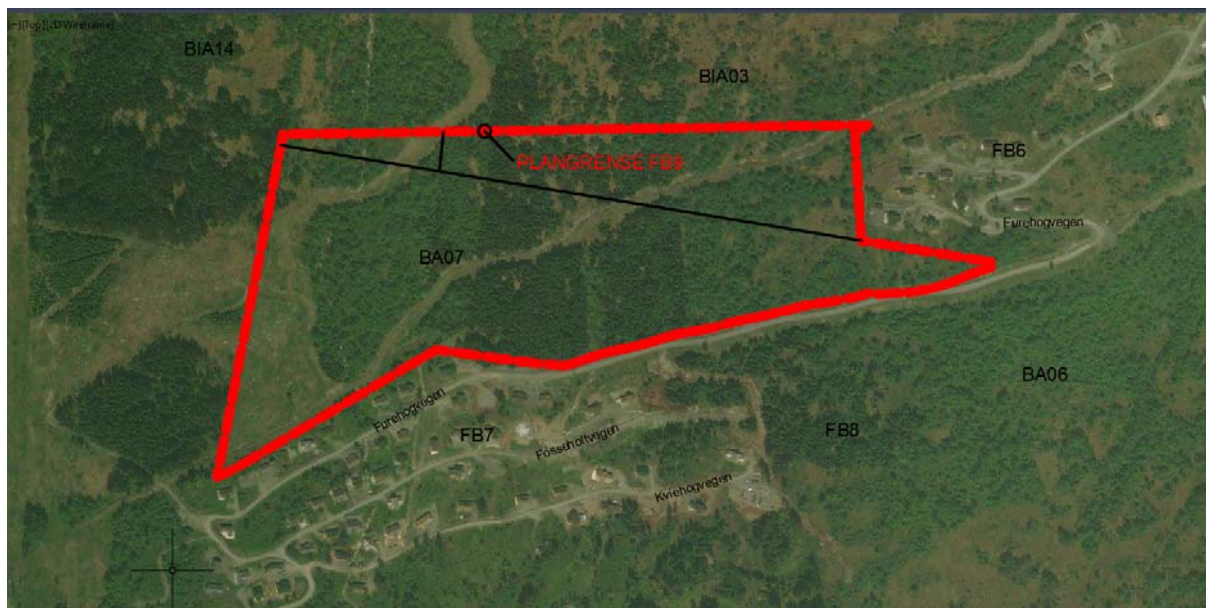
Harpefossen Hyttegrend har behov for å justere plangrensa til BA07 ved dette varselet om oppstart av planarbeidet. Planområdet vil ikkje omfatte eit større areal til fritidsbustader enn det som allereie er avsett til føremålet i kommunen sin arealdel (BA06 og BA07 i KPA 2017-2027 Eid).

Lokalisering

Planområdet ligg i midt mellom FB6 og FB7, på nordsida av vegen til Furuhogane.



Oversiktskart som syner Hjelmelandsdalen, der planområdet er markert med raudt omriss. Kartutsnitt frå WMS Geonorge.

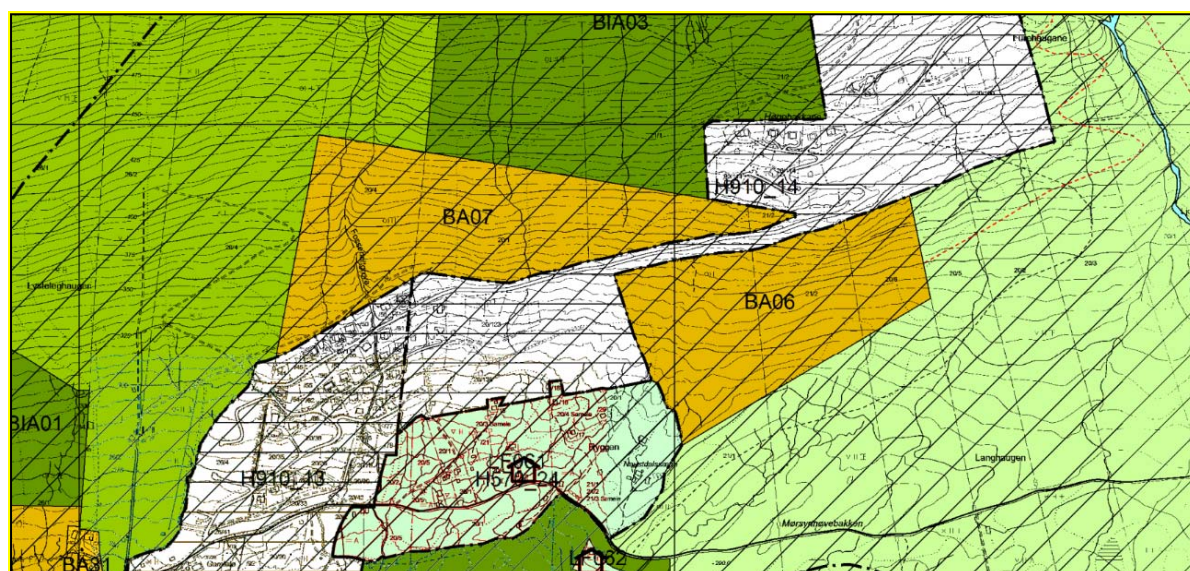


Kartet viser flyfoto av delar av Harpefossen Hyttegrend aust for skisenteret. Raud linje viser plangrensa. Kartutsnitt frå WMS Georange.

Tilhøvet til overordna planar

Felt BA07 på kartet under er gjennom kommuneplanen sin arealdel lagt ut som areal for framtidig fritidsbustader. Plangrensa vert i denne planen i tillegg utvida nordover slik at 41 daa av BIA03 og 5 daa av BIA14 vert inkludert i planområdet. BIA-områda er areal som er avsett til idrett, og føremålet vil vere ivareteke ved at ein etablerer ski-inn/ut løyper.

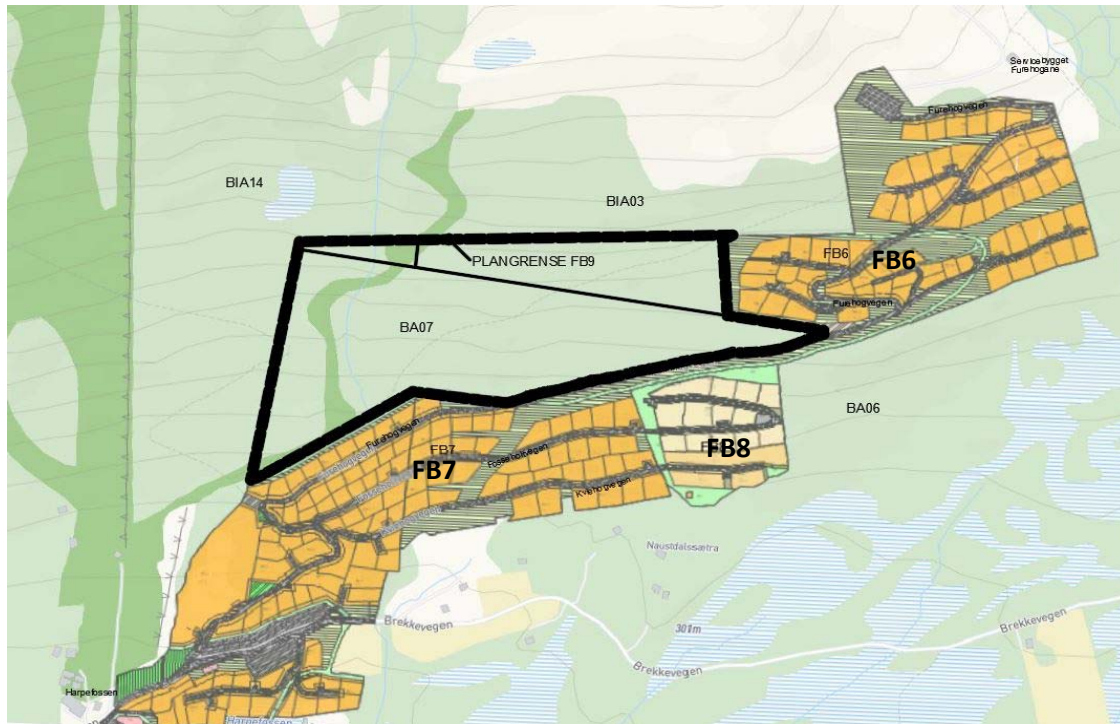
Planen følgjer med dette opp kommunale føringar for arealbruken i området og er soleis i tråd med kommuneplanen sin arealdel.



Utklipp frå kommuneplanens arealdel (<https://kommunekart.com/klient/stad/stadinnbyggjar>). Brune felt er areal avsett til framtidig fritidsbustadar.

Tilgrensande planar

Tilgrensande planar består av planar som legg til rette for fritidsbustad i nær tilknytning til Harpefossen Skisenter.



Kartet viser gjeldande reguleringsplanar for området. Planområdet viser med svart tjukk strek. Utklipp frå <https://kommunekart.com/klient/stad/stadinnbyggjar>

Dei to næraste og mest aktuelle planane som grensar til vårt planområde er:

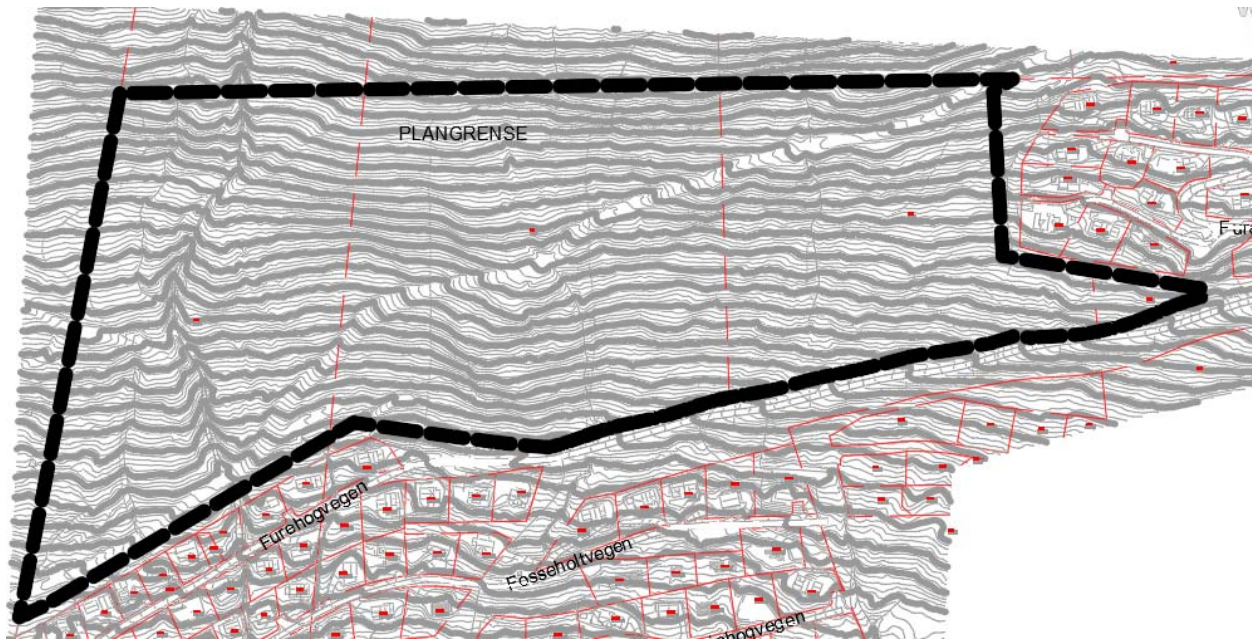
- «*Utbyggingsplan for område **FB6 og FB7** i kommunedelplan for Hjelmelandsdalen, 29.03.07*»: Planen omfattar hyttetomter langs Fosseholtvegen, Kviehogvegen og Furehogvegen, veg frå desse tomtene nordover mot Furehogane, inkludert hyttetomter på Furehogane.
- «*Utbyggingsplan for område **FB8**: «Detaljregulering for felt FB8 – Harpefossen», 30.04.2019* Planområde ligg rett aust for FB7, på sørsida av vegen til Furuhogane. Planen legg til rette for utbygging av fritidsbustadar, både frittliggande og konsentrert. Planen omfattar alle hyttetomter, vegar/ parkering og tekniske anlegg på dette arealet.

Forskrift om Konsekvensutredninger (KU-forskrifta)

Saka er vurdert etter KU-forskrifta. Med føresetnad om at dei føremåla ein legg opp til er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, ser ein ikkje at planarbeidet vil vere omfatta av forskrifta. Det er vår vurdering at konsekvensane av tiltaket vert tilfredsstillande vurdert gjennom ordinær planomtale og ROS analyse. Eid kommune samtykte med denne vurderinga, i oppstartsmøtet.

Planen vert dermed ikkje utarbeidd under vilkåra for konsekvensutgreiing og planprogram, jf. pbl §4-1.

Planavgrensing



Kartutsnitt syner planområdet med plangrense i tjukk svart stipla strek. Kartutsnitt frå Norkart

Særskilde tilhøve ved planområdet

Dette er eit relativt bratt område, og det er dermed ikkje eigna for planering av større areal. Vi kjem til å vektlegge effektiv arealutnytting og god terrengtilpassing ved utarbeiding av planen med det mål å best mogleg å ta vare på naturlandskapet. Det kan til dømes hende at ikkje alle tomter er eigna for biltilkomst, slik at det i staden vert laga til felles parkering for desse med da berre ein sti som tilkomst til hytta.

Massebalanse og dermed minimering av masse som må køyrast til og frå området under anleggstida er også noko ein også vil vektlegge i denne planen.

Konsekvensar med særskilt fokus i planarbeidet

På oppstartsmøtet var ein samde om å legge vekt på følgande emne ved utarbeiding av plan-dokumenta:

- Arkitektur, estetikk og kvalitet – Stort sett vidareføring av føresegner for FB6 og FB7, men også tilpasse fritidsbustadene til omgjevnadane.
- Utnyttingsgrad og byggehøgder – Det er ønskeleg med god utnytting av arealet. Det kan vere aktuelt å vurdere bygging på pålar for å utnytte det bratte terrenget.
- Landbruk – i hovudsak tek ein sikte på å vidareføre beiteområdet, men vurderer å gjerde inn nokre hytteområde framfor at det vert sett opp fleire private gjerde som kan skape utrygge situasjonar for dyra.
- Biologisk mangfald.
- Grønstruktur – det bør vere nokre grønne områder, evt. leikeplassar.
- Friluftsliv – ta omsyn til eksisterande trase for skiløype.
- Landskap.
- Terrengbehandling og massebalanse.

- Trafikk – det bør gjennomførast ei analyse på kor mykje meir trafikk utbygginga vil generere.
- Parkering – Det gjeld eit krav på 1 p-plass per eining., det må takast høgde for gjesteparkering på felles parkeringsplass dersom dette ikkje vert tilrettelagt på tomtene. Parkering i veg skal ikkje tillatast.
- Born og unge sine interesser – Det er bygd turløyper i området, det vil vere skiløyper i det nye feltet. Dette legg til rette for tilgang til utmarka.
- Kulturminne og kulturmiljø – gamle steingardar.
- ROS – Skredvurdering og bratt terreng samt trafikkforhold er særleg aktuelle tema.
- Ureining – FB9 kan koplast på eksisterande felles biologisk reinseanlegg for avløp.
- Flaum – Det er gjort flaumsikring i samband med tidlegare utbyggingar.
- Bygge- og anleggsperioden – Det skal leggest til rette for reduksjon av støy, støv og anleggstrafikk.
- Vassdrag – Det vart peika på at elva Hjalma er ureina.

Innspel til planarbeidet

Det er høve til å kome med innspel/merknader til varsel om planoppstart. Alle skriftlege innspel vil bli vurdert og kommentert i saksframstillinga. Når eit framlegg til reguleringsplan er utforma, vert dette handsama av Stad kommune med sikte på utlegging til offentleg ettersyn. Det vert høve til å uttale seg til planen også ved offentleg ettersyn.

Merknader eller innspel til planarbeidet skal vere skriftlege, og sendast:

- på e-post til: siri@antogarden.no
- ev. i brev til Antogarden AS, Løkjavegen 180, 6773 Nordfjordeid.

med kopi til Stad kommune:

- på e-post til: post@stad.kommune.no
- ev. i brev til Rådhusvegen 11, 6770 Nordfjordeid.

Frist for innspel er sett til 05.05.2022

Med helsing

For Antogarden AS



Siri Lund