

REGULERINGSPLAN

Hydla 2

Reguleringsplan og planomtale for Hydla 2



Juni 2012

Revisjon: 12.2.2013

REVIDERT REGULERINGSPLAN

**For Hydla 2
Dato: 12.2.2013**

- 1. Innkomne merknadar med kommentar**
- 2. Reviderte føresegner**
- 3. Revidert plankart**
- 4. Plan og profil**
- 5. Endringar**
- 6. Plankart med endringar**



Innkomne merknadar med kommentar

Innspele etter offentleg utlegging frå 21.09.12 til 02.11.12

Innspele:

Stryn kommune, plan og næring, datert 03.10.12

1. Viser til at føringar i KDP skal leggest til grunn for Hydla 2, og peikar på at planframlegget legg opp til høgare utnyttingsgrad enn KDP.

Kommentar:

KDP er revidert etter at Stryn kommune skreiv dette innspelet, og reguleringsplanen for Hydla 2 samsvarar no med føringane i KDP.

2. Peikar på at skogeigarlaget ønskjer ein open korridor/veg mellom Hydla 1 og Hydla2, samt areal til lunneplass innanfor området.

Kommentar:

Det er sett av ein korridor mellom Hydla 1 og Hydla 2. Det er ikkje sett av areal til lunneplass.

NVE, datert 31.10.12

1. Fremmar motsegn til planen på grunnlag av at potensiell skredfare ikkje er tilstrekkeleg utgreia. Samtidig skriv NVE at dersom det vert gjennomført faresonekartlegging og konklusjonane vert innarbeidd i plankart og føresegner, fell grunnlaget for motsegna bort.

Kommentar:

NGI / Hedda Breien har vore på synfaring i feltet, og konkludert i sin rapport (Teknisk notat: 22. jan 2012) med at «hyttefeltet oppfyller Plan og bygningslovas krav til tryggleik mot skred i klass S2, dvs eit årleg sannsyn for skred på mindre enn 1/1000 når det vert teke omsyn til lokale tilhøve på byggesaksnivå». I nemnde notat/rapport står det at problem med utgliding av stein frå skrentar er lite sannsynleg, og at ein lett unngår problem om ein har dette i tankane ved plassering av hyttene på tomtene. Breien er einig med utbygger i at utbygginga i feltet må basere seg på ein gjennomgåande dreneringsplan, for å sikre at

overvatn i feltet ikkje medfører skade på hyttene.

a-vista, datert 31.10.12

1. På vegne av Hydla AS ber ein om at reguleringsplanen, med 68 tomter vert godkjend. Tiltakshavar meiner at kommunen har vore med i heile prosessen, og godkjend løysingane og graden av utnytting som planforslaget viser.

Kommentar:

KDP er no revidert, og forslaget til reguleringsplan for Hydla 2 samsvarar med KDP.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 06.11.12

1. Viser til at det i føresegnene til KDP er angitt maks. storleik på 25% BRA inkl. P-areal for hyttene. Ønsker også at antal p-plassar per tomt vert spesifisert i føresegnene.

Kommentar:

Dette er feil, det er ikkje sett maks. storleik for dette feltet.

2. Fylkesmannen meiner at utforming av kulvert (kryssing turløype/tilkomstveg) bør vurderast nøye, og at føresegnene bør innehalde føringar/detaljar for kulverten.

Kommentar:

Det er sett av ein korridor for framtidig skiløype mellom Hydla 1 og Hydla 2, men grunneigar nord for Hydla 2, har ikkje gitt løyve til vidareføring av lysløypa. Tiltakshavar kan dermed ikkje sjå nokon grunn til å legge detaljerte føringar for utforming av kulvert på dette tidspunkt.

3. Fylkesmannen fremmar ønskje om at føresegnene inneheld presiseringar angående vegbredde, tilstelling av skråningar, skjeringar mm.

Kommentar:

Tiltakshavar har endra vedtektene i tråd med fylkesmannen sin merknad.

4. Fylkesmannen ønskjer at areala avsett til omsynssone friluftsliv i KDP, kan regulerast til same føremål i reguleringsplanen.

Kommentar:

Areala er viste som friluftsføremål. Det er ikkje omsynssoner i KDP som omfattar Hydla 2.

5. Fylkesmannen meiner at turløypa sør for feltet og planlagd lysløype i aust må visast i teiknforklaringa dersom dei inngår i planen.

Kommentar:

Turløypa sør for feltet er nå vist i teiknforklaringa på den reviderte planen. Lysløypa ligg utanfor planområdet, men innanfor det regulerte området for Hydla 1.

6. Fylkesmannen meiner at omtalen av naturmangfaldet er svært avgrensa i omtalen til reguleringsplanen, og påpeikar at dei miljøretslege prinsippa i naturmangfaldslova skal leggest til grunn for endeleg vedtak

Kommentar:

Reguleringsplanen vart utarbeida parallelt med KDP, som baserar seg på ei utførleg konsekvensanalyse. Vi ser ikkje behov for å gjenta det i reguleringsplanen.

7. Landbruksavdelinga (hjá fylkesmannen) peikar på at husdyrbeiting er viktig for å hindre attgroing og som opplevingsverdi for hytteturistane.

8. Beredskapsavdelinga hevdar at planen ikkje følgjer opp konklusjonane frå ROS-analysen, med tanke på drenering i feltet og ønskjer føringar i føresegnene som sikrar ein god teknisk plan.

Kommentar:

Beiteretten i området er avsaagt.

Dreneringsplan vil verte utarbeidd i lag med teknisk plan for vegar og grøfter / anna infrastruktur så snart reguleringsplanen er godkjend.

Hydla hytteforening, datert 02.11.2012, motteke 20.11.2012

Merknadar er kommentert tidlegare eller har ikkje nokon relevans for reguleringsplanen.

Stryn, 12.2.2013

Inger Langvik

Reguleringsføresegner:

Detaljregulering for gnr./bnr. 46/113: Hydla 2 i Stryn kommune

Reguleringsføresegnene er heimla i Plan- og bygningslova og gjeld for område vist på plankart datert 12.2.2013.

Arealføresmål

Areala innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

PBL § 12-5, 1 Bygningar og anlegg:

- Fritidsbustadar og uteoppholdsareal

PBL § 12-5, 2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg og annen veggrunn (snøopplag, p-plass)

PBL § 12-5, 5 Landbruk, natur- og friluftsføresmål:

- Friluftsføresmål

PBL § 12-6 Omsynssoner:

- Frisikt

2.Felles føresegner

2.1.

Ved søknad om bygging på den enkelte tomt, skal planen vise bygningen med murar og eventuelle andre inngrep i terrenget. Byggesøknad skal innehalde terrengsnitt og situasjonskart som viser den totale disposisjon, planering og utnytting av tomta, samt gjerder.

2.2.

Byggegrense er vist på planen. Hyttene kan ha storleik inntil 25 % BRA pr. tomt inklusiv parkeringsareal. Mønehøgde målt frå overkant golv i 1.etasje kan være maksimalt 6,2 m. På tomtene C56, F74, F75 og B46, D59, D60 og D61 kan ein bygge fleire bueiningar. BRA 35 % inklusiv parkeringsareal.

2.3.

Det skal ikkje byggjast murar over 1 meter, eller etablerast skjeringar over 1,5 meter på tomta. Inntil 120 m² av tomta inkludert terrasse kan gjerdast inn. Utforming av gjerdet skal stå i stil med hyttene. Det er ikkje tillate med nettinggjerder. På kvar tomt skal det opparbeidast minimum 2 oppstillingsplassar for bil, inkludert plassar i ein eventuell garasje/carport.

2.4.

Hyttene skal ha saltak med torvtekking. Fasadane skal målast i brun, mørk brun eller svarte fargetonar, slik at dei vert minst mogleg synlege i terrenget.

2.5.

Uteopphaldsareal/leikeplassar som vist på planen, er felles for alle eigedommane innanfor plangrensa. Eksisterande vegetasjon på fellesareala skal i størst mogleg grad vernast mot inngrep, og kan ikkje fjernast utan godkjenning frå styret i hyttevelforeninga og grunneigar.

Vegetasjon innanfor viste frisiktsoner skal fjernast.

Vegetasjonen innanfor friluftssareala kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.

3.Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.1

Vegane viste på planen kan nyttast av hytteeigarane innanfor regulert område, samt av noverande og framtidige eigarar av tomter frådelt gnr/bnr 46/113 og 46/104.

3.2.

Vegane skal opparbeidast i samsvar med vegnormalane sine krav til standard, og ha minimumsmål som viste på *generell målsetting* på reguleringskartet. V1 skal ha maks stigning på 10 %, men skal i størst mogeleg grad følgje terrenget. Skjeringar og fyllingar skal ha maks stigning på 1:2.

Utbyggjar vil opparbeide felles parkeringsplassar som vist på planen.

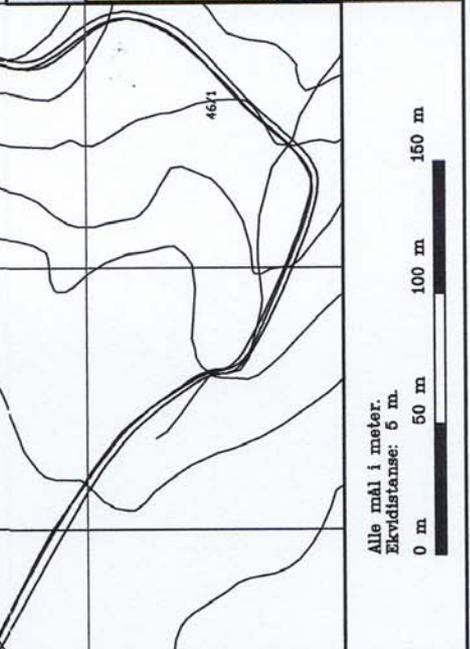
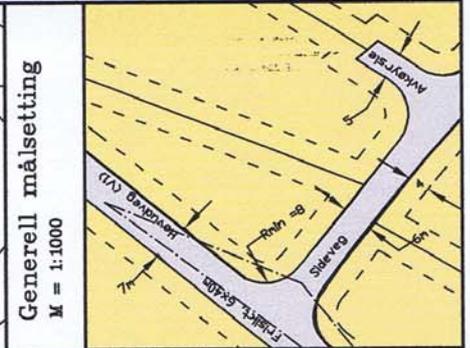
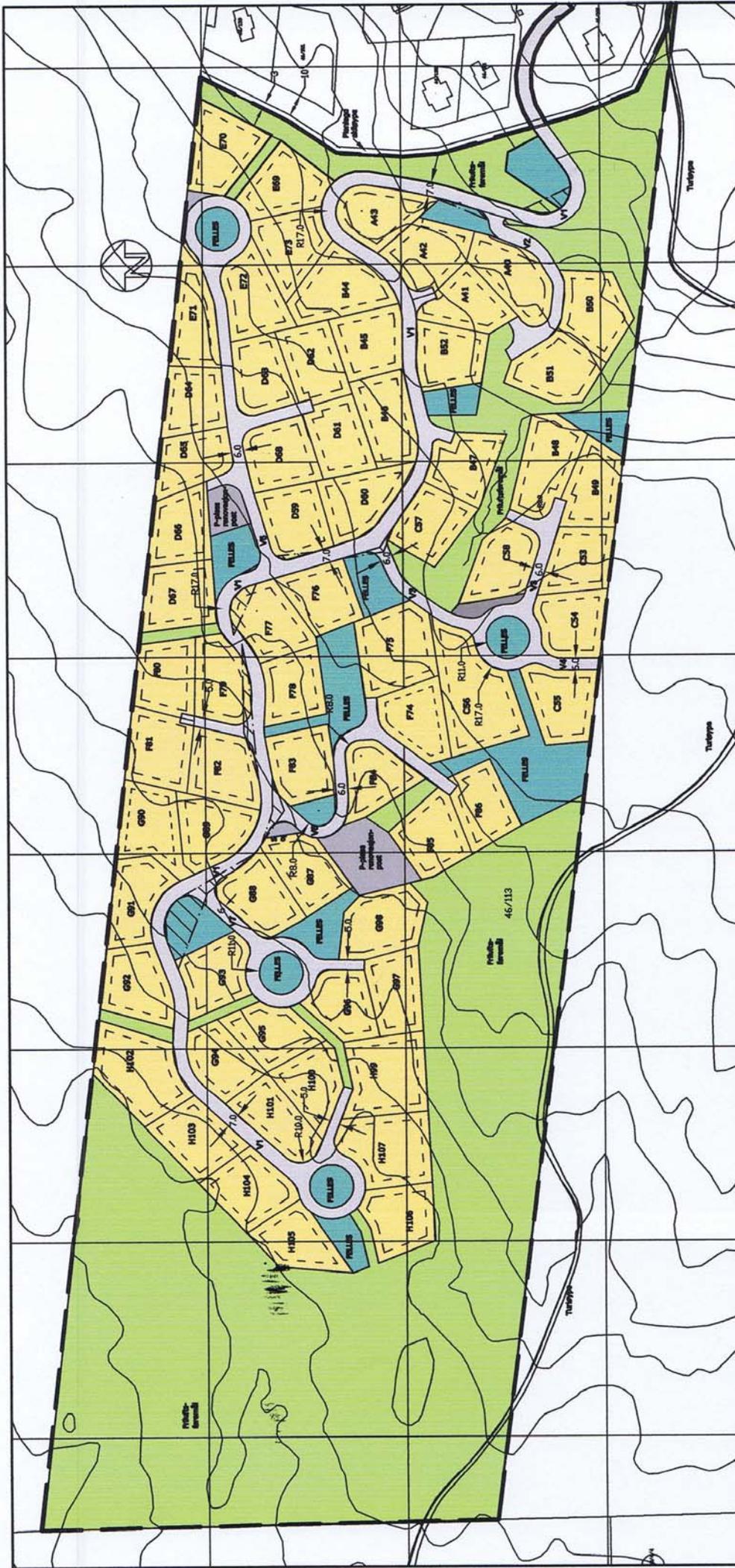
3.3.

Hytteeigarane er pålagde å knytte seg til opparbeida vatn- og avløpsnett.

4 Omsynssoner

4.1

Vegetasjonen innanfor friluftssareala kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.



Teiknforklaring

Beyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

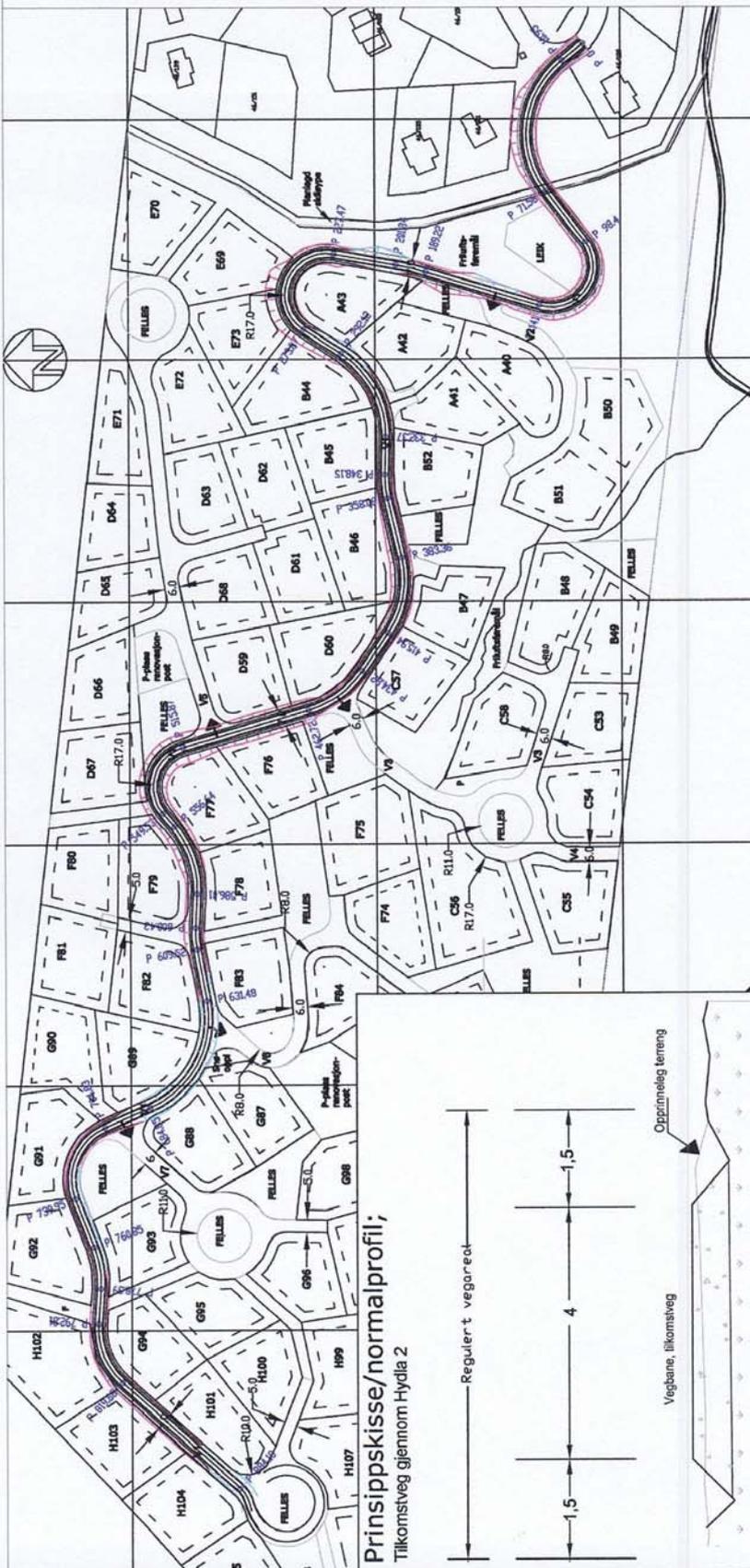
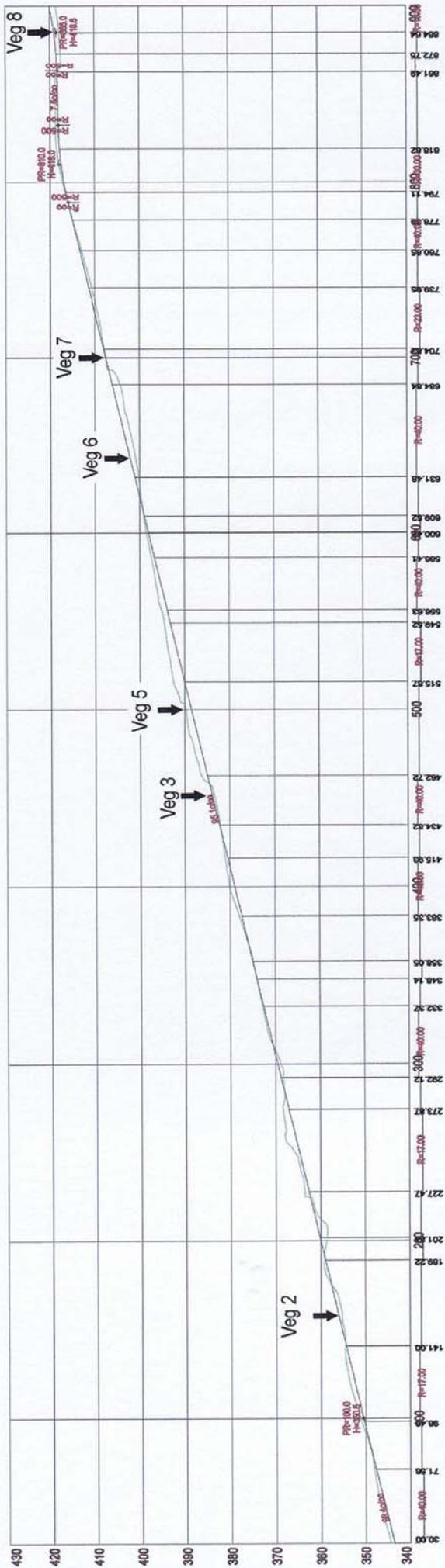
- Fritidstustadar
- Uteoppfallsareal
- Samferdsle- og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)
- Veg
- Annen veggrunn
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5, nr 5)
- Friluftsføremål
- Omsynssoner (PBL § 12-6)
- Frisikt

Linjesymbol

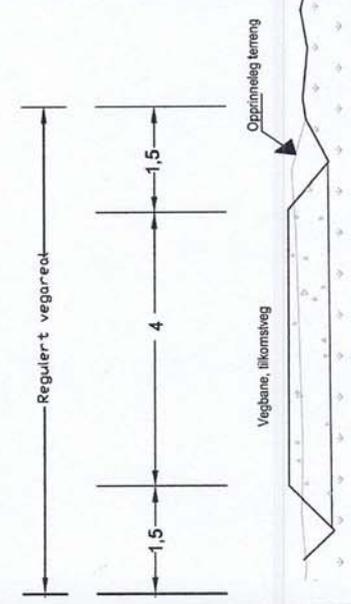
- Føremålsgrænse
- Angitt omsynsgrænse
- Regulert tomtegrænse
- Byggegrænse
- Plangrænse
- Turtype

Søknadsnummer i følge pbl	Søknadsdato	Sign.
1		
2		
3		
4		
5		
6		

Utarbeida av Reguleringsplan for HYDLA 2 hyttegrennd på g.nr/b.nr 46/113	 Tiltaksnavn: Hydla AS 6783 STRYN	Mål: M=1:2000	Tegning: 25.juni12 - Revl. 4.vg
		Dato: 25.06.12	Tegnar: A.B
	Tegning: Reguleringsplan	Revisjonsnr: 12.2.13	



Prinsippkisse/normprofil;
Tilkomsveg gjennom Hydla 2



Alle mål i meter.
Ekvivalens: 5 m.



Reguleringsplan for HYDLA 2 hyttegrend G.nr/b.nr 46/113			Tema Rev1 4.6.12 dng
		M = 1:2000	Dato 04.06.12
Utarbeida av a-vista for Hydla AS 6783 STRYN		Tegnet AAB	Dato 12.2.13
Tema Plan og profil		Tegnet 1	Dato 12.2.13

Endringar på plankartet:

1. Det er lagt inn «rundkøyring» i enden av veg 1 og i enden av veg 5
2. Areala på tomtene E71, D64 og D65 /grensene mellom desse er litt justerte
3. D68 har bytt plass med fellesareal og P-plass, renovasjon og post i D-tunet.
4. Det er lagt inn «generell målsetting» på plankartet, som viser standardmål på vegar
5. Turløype er vist i teiknforklaringa

Endringar i føresegnene:

2.1.

Ved søknad om bygging på den enkelte tomt, skal planen vise bygningen med murar og eventuelle andre inngrep i terrenget. Byggesøknad skal innehalde terrengsnitt og situasjonskart som viser den totale disposisjon, planering og utnytting av tomta, samt gjerder. ~~og vegetasjon.~~

2.2.

Byggegrense er vist på planen. Hyttene ~~med uthus~~ kan ha storleik inntil 25 % BRA (~~BYA-20%~~) pr. tomt inklusiv parkeringsareal. Mønehøgde målt frå overkant golv i 1.etasje kan være maksimalt 6,2 m (~~6,0 m~~).

På tomtene C56, F74, F75 og B46, D59, D60 og D61 kan ein bygge fleire bueiningar. BRA 35 % (~~BYA 30%~~) inklusiv parkeringsareal.

2.3.

Det skal ikkje byggjast murar over 1 meter, eller etablerast skjeringar over 1,5 meter på tomta. Inntil 120 m² (75 m²) av tomta inkludert terrasse kan gjerdist inn. Utforming av gjerdet skal stå i stil med hyttene. Det er ikkje tillate med nettinggjerder. På kvar tomt skal det opparbeidast minimum 2 oppstillingsplassar for bil, inkludert plassar i ein eventuell garasje/carport. (nytt).

2.4.

Hyttene skal ha saltak med torvtækking. Fasadane skal målast i brun, mørk brun eller svarte fargetonar, slik at dei vert minst mogleg synlege i terrenget.

2.5.

Uteopphaldsareal/leikeplassar som vist på planen, er felles for alle eigedommane innanfor plangrensa. Eksisterande vegetasjon på fellesareala skal i størst mogleg grad vernast mot inngrep, og kan ikkje fjernast utan godkjenning frå styret i hyttevelforeninga/grunneigar. (nytt)

Vegetasjon innanfor viste frisiktsoner skal fjernast.

Vegetasjonen innanfor friluftsaareala kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.

3.Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.1

Tilkomstvegar og anna fellesareal er felleseige for alle grunneigarane innanfor planområdet. Vegane viste på planen kan nyttast av hytteeigarane innanfor regulert område, samt av noverande og framtidige eigarar av tomter frådelt gnr/bnr 46/113 og 46/104.

3.2.

Vegane skal opparbeidast i samsvar med vegnormalane sine krav til standard, og ha minimumsmål som viste på *generell målsetting* på reguleringskartet. V1 skal ha maks stigning på 10 %, men skal i størst mogeleg grad følgje terrenget. Skjeringar og fyllingar skal ha maks stigning på 1:2. (nytt)

Utbyggjar vil opparbeide felles parkeringsplassar som vist på planen.

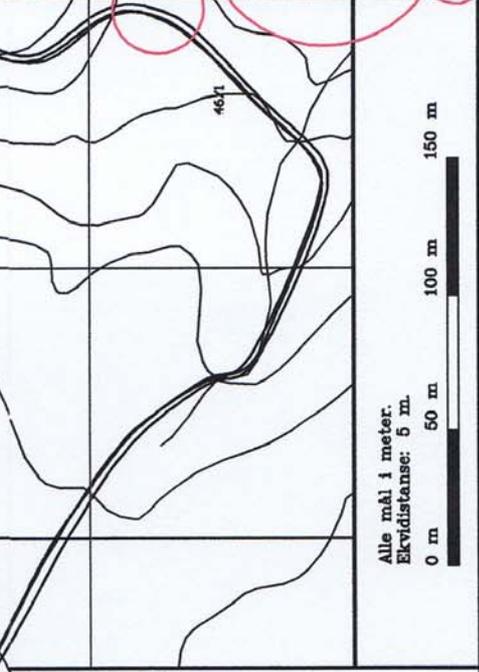
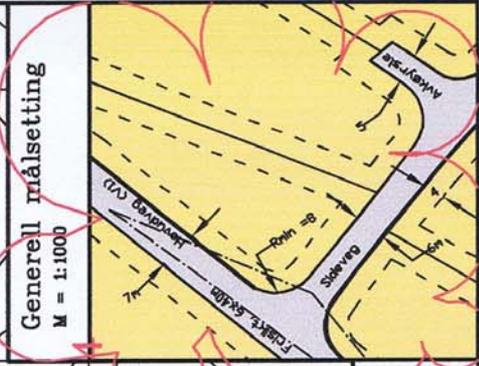
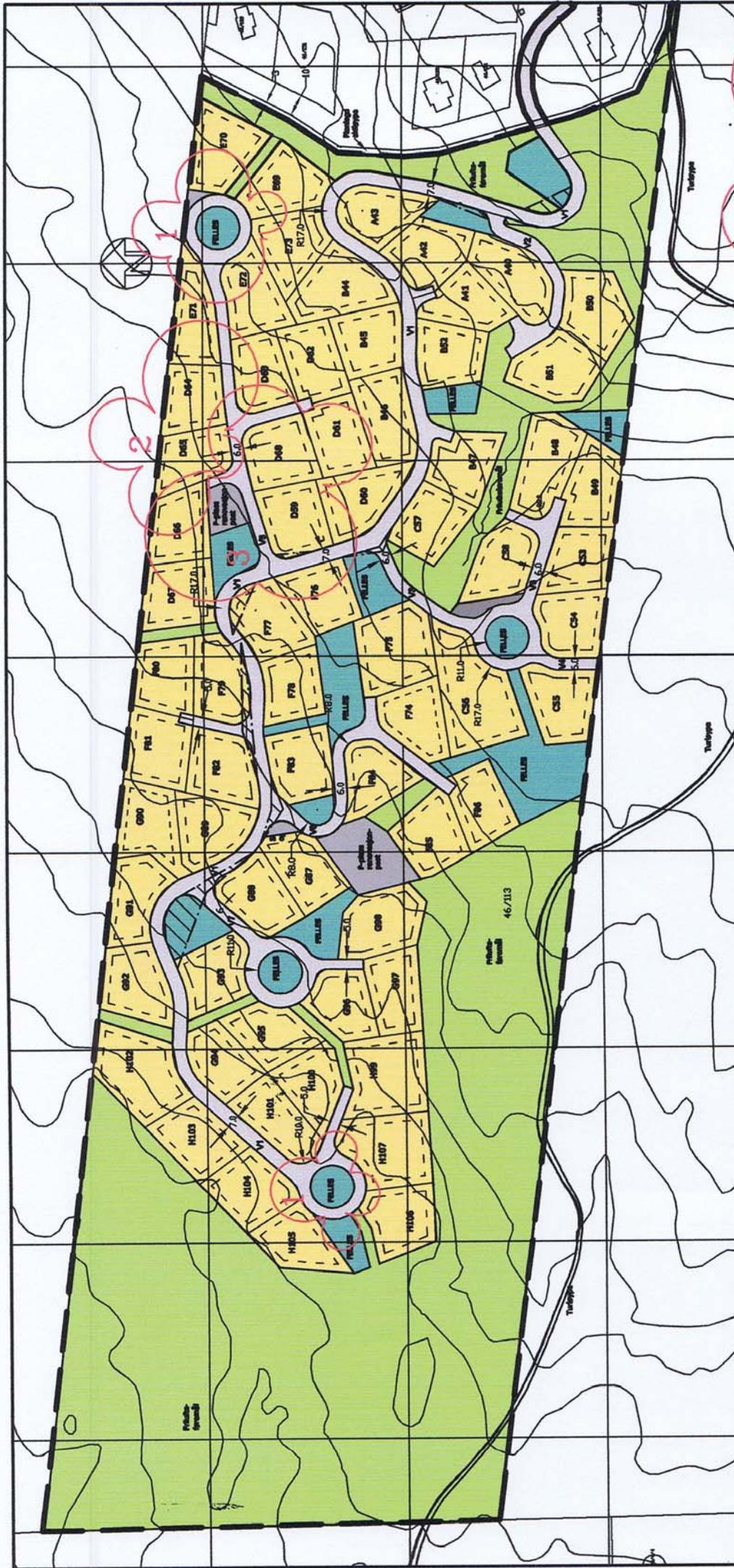
3.3.

Hytteeigarane er pålagde å knytte seg til opparbeida vatn- og avløpsnett.

4 Omsynssoner

4.1

Vegetasjonen innanfor friluftsaareala kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.



Teiknforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

- Fritidsbustader
- Utøpphaldsareal
- Samferdsleant. og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)
- Veg
- Annen veggrunn
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5, nr 5)
- Friluftsmål
- Omsynssoner (PBL § 12-6)
- Frisikt

Linjesymbol

- Føremålsgrænse
- Angitt omsynsgrænse
- Byggegrænse
- Plangrænse
- Turtype

Saksbehandling i saksjå pbl	Saksnr. Saksjå	Saksnr. Saksjå	Sjåp.
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Utarbeida av		Målt.	Tegning:
		M=1:2000	25.juni12 - Revl. dvg
Reguleringsplan for	Tilskilshavar:	Detes:	Tegnar:
		25.06.12	A.B
HYDLA 2	Hydla AS	Revisjon:	12.2.13
hyttegrend på	6783 STRYN	Tegning	
g.nr/b.nr 46/113	Reguleringsplan		

Alle mål i meter.
Ervridstans: 5 m.

REGULERINGSPLAN

For Hydla 2
Dato: 6.6.2012

Utarbeida av: a-vista, pb 78, Perhusvn.29, 6781 Stryn

v/ Åse Bergset
og Inger Langvik

Oppdragsgjevar: Hydla AS, v/ Otto Vik, 6781 Stryn

Prosjektansvaleg: Otto Vik, 6781 Stryn

Oppdragsleiing: Hydla AS/Otto Vik

Prosjektering: a-vista

Stad/dato

Stryn 27.6.2012

Signatur

Stad/dato

Stryn, 27.6.2012

Signatur

Revisjon	Dato	Sign.

Innleiing

Hydla AS har forretningsadresse i Stryn, og driv med eigedomsutvikling, trelast og byggeleiing.

Hydla AS v/ Otto Vik utarbeida reguleringsplan for Hydla i 2003, og har sidan då bygd ut og selt dei 39 tomtene innanfor denne planen. No ønskjer tiltakshavar å etablere eit nytt felt; Hydla 2 vest for det etablerte Hydla 1.

Både det eksisterande og det planlagde hyttefeltet er lokaliserte på Hydlamyra, omlag 500 m vest for skitrekket til Stryn Skisenter i Bø.

Det har vore ei rivande utvikling i dette området dei siste ti åra, og hyttefelta, skitrekket og sentrumsfunksjonane har generert mange arbeidsplassar, auka omsetnad og stor aktivitet for næringslivet i kommunen.

Målet med denne planen er å legge tilrette for ei vidare utbygging av 68 nye tomter, og bygge ut desse med eigenproduserte hytter.

Innholdsliste

1	GRUNNLAGSMATERIALE, FØRINGAR.....	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Målsetting.....	3
1.3	Lokalisering.....	3
1.4	Namnebruk.....	3
1.5	Planstatus, lovgrunnlag, referansar og kart	4
2	PLANPROSESSEN	4
2.1	Saksgangen.....	4
3	ROS-ANALYSE	4
3.1	Samandrag.....	5
3.1.1	Avdekka risikoområder.....	5
3.1.2	Risikomatrise	5
3.1.3	Forslag til tiltak	5
3.2	Om planområdet.....	6
3.3	Vurdering av farekategoriar og drøfting av tiltak.....	7
3.3.1	Farlege stoff.....	7
3.3.2	Terror/ sabotasje.....	8
3.3.3	Trafikktryggleik i feltet.....	8
3.3.4	Trafikktryggleik, kommunal tilkomstveg til feltet	8
3.3.5	Skog- og grasbrann.....	8
3.3.6	Infrastruktur	8
3.3.7	Høgspantanlegg	9
3.3.8	Radon.....	9
3.3.9	Overvatn/flaum.....	9
3.3.10	Skred/ras	10
4	INNSPEL	12
4.1	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane (FM):	12
4.1.1	FM1	12
4.1.2	FM 2	13
4.1.3	FM 3	15
4.1.4	FM 4	15
4.1.5	FM 5	15
4.1.6	FM 6	15
4.1.7	FM 7	16
4.1.8	FM 8	16
4.2	Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE):	16
4.3	Hydla Hytteeigarforening (HE):.....	16
4.3.1	HE 1.....	16
4.3.2	HE 2.....	17
4.3.3	HE 3.....	17
4.4	Sogn og Fjordane fylkeskommune.....	17
4.5	Bergsida Beitelag	17
4.6	Rasmus Øvreberg	18

4.7 Indre Nordfjord Turlag:.....	18
5 PLANFORSLAGET	19
5.1 Arealdisponering innanfor området.....	19
5.2 Tomteinndeling	19
5.3 Byggeskikk.....	19
5.4 Infrastruktur vegstandard	19
5.5 Snøopplag, renovasjon, felles parkeringsplassar, postkasser	20
5.6 Grøntstruktur	20
5.7 Møte- og leikeplassar, fellesareal	20
5.8 Friluftsiiteressar	21
5.8.1 Tilkomstvegen til Hydla (2) og kryssing av skiløypa.....	21
5.9 Naturmiljø og naturressursar	23
5.10 Historiske verdiar, kulturminner og -miljø.....	23
5.10.1 Setrar i området	24
5.10.2 Vinsryggmorena	24
5.11 Forhold til landbruk.....	24
5.11.1 Beiteinteressar.....	24
5.11.2 Skogsdrift.....	25
5.12 Støy.....	25
5.13 Barn og unge sine interesser.....	25
5.14 Universell utforming	25
5.15 Friluftsiiteressar.....	25
6 Referansar og kjelder	26
7 Vedlegg.....	26

1 GRUNNLAGSMATERIALE, FØRINGAR

1.1 Bakgrunn

Hydla 2 ligg vest for det allereie utbygde hyttefeltet Hydla 1, mellom Bøanedsetra og Stryn Skisenter. Reguleringsplanen for Hydla 1 var først godkjend i 2003 og seinast revidert i 2008. Denne planen omfatta 39 tomter for fritidsbustadar, og Hydla AS har prosjektert, seld og bygd ut tomtane.

1.2 Målsetting

Målet er å få tilrettelagt for ytterlegare utbygging av hytter på 46/113. Grunneigar har allereie etablert Hydla 1, som har generert stor omsetnad og trygga arbeidsplassar. Hydla 1 har fått mykje positiv omtale, både frå bebuarar og i kommunen generelt, for utforming og tilrettelegging av hyttefeltet. Hydla 2 vil halde minimum same standard. Planen vektlegg derfor terrengtilpassing, både for planlagde hytter og vegføringar, samt bevisst bruk av materiale. Målet er å få etablert eit felt som også i framtida vil framstå som eit referanseprosjekt.

1.3 Lokalisering

Planområdet ligg rett vest for Stryn skisenter, ca. 5 km nord for Stryn sentrum.

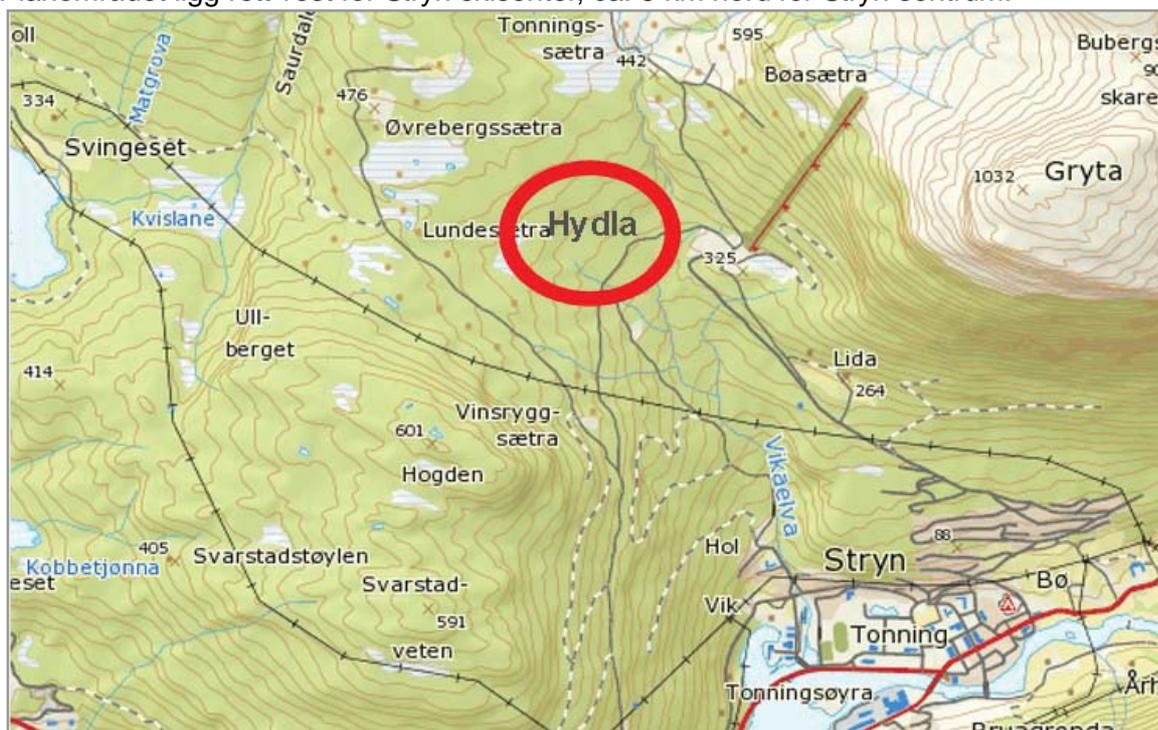


Fig. 1. Kart som viser området mellom Stryn skisenter og Lundesetra nord for Stryn sentrum. (Kjelde: Statens kartverk)

1.4 Namnebruk

Det eksisterande feltet: Hydla, er i dette dokumentet kalla Hydla 1, medan det planlagde feltet er kalla Hydla 2.

1.5 Planstatus, lovgrunnlag, referansar og kart

Denne planomtala omhandlar ROS-analyse for området, ei omtale av planen, samt kommentarar til innspela vi fekk etter oppstartsvarselet.

Reguleringsplanen er utarbeida i samsvar med PBL § 12.3 om detaljregulering, parallelt med overordna kommunedelplan for Bøasetra- Ullsheim (heretter KDP). Stryn kommune har utarbeidd ein konsekvensanalyse etter PBL § 4-2. Terrengsituasjonen og miljøkonsekvensane er likevel vurdert nøye. Vi har støtta oss på vegleiarar og føringar frå styresmaktene (sjå referansar og kjelder) med tanke på å få til ein heilskapleg, og miljøtilpassa plan.

Gjennom arbeidet med ROS-analysen har vi også vurdert dei fleste av punkta det vart stilt spørsmål ved i innspela vi fekk etter oppstartsmeldinga. Derfor har vi i planomtalen og i kapitla om innspel nokre gongar vist til ROS-analysen heller enn å gjenta oss sjølve.

Det eksisterer ikkje kart med meterskoter for terrenget. Vi har prøvd å få tak i flyfoto som kunne utgjere grunnlagsmateriale for å få generert koter, men området ligg i eit «hol» i fotograferinga. Vi har brukt handhelt GPS i arbeidet med å gå opp vegar, og for å kartfeste gode hytteplasseringar. Deretter har oppmålingsingeniøren i Stryn kommune målt inn den eksakte senterlinja for tilkomstvegen.

2 PLANPROSESSEN

Tiltakshavar har ivra for å starte arbeidet med reguleringsplanen i lengre tid, og fekk delt frå eigedomen 46/113 i 2006 til utviding av Hydla 1. Seinare har utbyggar venta med oppstart av reguleringsarbeidet for at Stryn kommune skulle ferdigstille KDP. Dette forslaget til reguleringsplan er utarbeida i samsvar med føringane i overordna plan, og fremma under føresetnad av at KDP vert stadfesta.

2.1 Saksgangen

- Otto Vik og Inger Langvik hadde oppstartsmøte med Stryn kommune 31.mai 2010.
- Det vart sendt ut oppstartsvarsel med planprogram til meldingsinstansar, naboar og andre partar 8. juli 2010, med frist til å uttale 20. august 2010.
- Oppstart av planarbeidet vart samstundes annonsert i Fjordingen.
- Møte med kommunen 25.1.2011 om avgrensing av feltet og samkøyring med kommuneplanen.
- Møte med kommunen den 24.3.2011 der reguleringsplan og planomtale vart lagt fram. Planen vart avgrensa i vest, etter kommunen si tilråding.
- KDP vart lagt ut for offentleg ettersyn 2. gang i mai 2012.

3 ROS-ANALYSE

ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i DSB (direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap) sin vegleiar «Samfunnsikkerhet i arealplanlegging», Kartlegging av risiko og sårbarhet (Revidert utgåve januar 2010). Vi har kartlagt potensielle hendingar og situasjonar som kan føre til fare for liv eller helse, økonomiske verdiar eller miljø (kulturelle eller miljømessige verdiar).

Der det er sannsyn for at uheldige hendingar vil oppstå, har vi foreslått tiltak for å minimalisere risikoen, eventuelt tiltak som minimaliserer konsekvensane. Graden av sannsyn for ei hending, samanstillt med graden av konsekvensar, utgjer grunnlaget for ein matrise som samanfattar kva situasjonar vi meiner kan oppstå som følgje av utbygginga.

3.1 Samandrag

Vi har avdekket 4 situasjonar som vi meiner utbyggar må ta omsyn til for å redusere risikoen for at hendingane skal skje. Hendingane vi har identifisert, har varierende grad av konsekvensar, som illustrert i risikomatrissa i pkt. 3.1.2

3.1.1 Avdekket risikoområder

NR	Risiko	Konsekvens for
1	Overvatn, utgraving av vegar og tomtar	Økonomiske verdiar
2	Påkøyrrelse av menneske	Liv og helse
3	Kollisjon mellom køyretøy	Liv og helse
4	Eksponering for radongassar	Liv og helse

Fig. 2. Tabellen viser problemområder som utbyggar må ta omsyn til.

3.1.2 Risikomatrise

Matrisa under viser tenkte risikofaktorar (før tiltak) i forhold til graden av konsekvensar. Nummera samsvarar med nummereringa i tabellen over avdekket risikoområder.

Totalt	Liten konsekvens	Moderat konsekvens	Alvorleg konsekvens	Kritisk konsekvens
Svært sannsynleg			1	
Sannsynleg				
Mindre sannsynleg				2,3
Lite sannsynleg				4

Fig. 3. Risikomatrissa viser risikoen (før tiltak) for ei hending ilag med konsekvensane om den inntreffer.

Som det går fram av matrisa, representerer overvatn og utgraving største risikofaktoren, med konsekvensar for økonomiske verdiar.

3.1.3 Forslag til tiltak

I kapittel 3.3 går vi gjennom moglege risikofaktorar, og drøftar tiltak for å minske risikoen for at uheldige situasjonar skal oppstå. Konklusjonen etter analysen kan kort samanfattast:

- utbygginga må baserast på ein gjennomgåande og nøye vurdert dreneringsplan
- 40-sone i heile feltet og etablere fartshumpar på tilkomstvegane
- reguleringsføresegnene bør legge føringar for reguleringsplanen som sikrar at leikeplassane og tuna/møteplassane vert opparbeida på ein «oversiktleg» måte for å hindre trafikkulykker og spesielt påkøyrslar av born
- lys på leikeplassane og i tuna

- radonsperre i alle bygg i tråd med TEK10

3.2 Om planområdet

Planområdet er på 166 Daa og grensar inntil Hydla 1, ca. 1 km vest for Stryn skisenter. Nedste delen av feltet ligg på 350 moh, og øvste tomtane på ca. 420 m.o.h. Terrenget er generelt hellende mot sør-aust, og består av myrar som strekker seg hovudsakleg i aust-vest retning på platå i terrenget.



Fig. 4. Dei langlagde myrane i feltet er stykka opp av knausar på langsgåande platå mellom myrane. (Foto: Å. Bergset)

Innimellom myrane er det knausar og småkuperte tørrare parti i myrane. Vegetasjonen i feltet består av *ikkje-drivverdige* skogsareal: hovudsakleg spreidd furuskog, men med litt lauvskog på enkelte områder.



Fig. 5. Turstien som går vestover mot Ullsheim sør for feltet. (Foto: Å. Bergset)

Det er ingen busetnad innanfor feltet. Omlag 500 meter vestover ligg Lundesetra, og nokre eldre hytter. Vinsryggsetra ligg omlag ein km rett sør for feltet, og Øvrebergsetra ligg omlag ein km

nordvest for feltet. I aust ligg Stryn Skisenter, der det er etablert fleire store hyttefelt rundt traseen og vestover mot Hydla. Feltet har god utsikt mot sør-aust og Stryn Skisenter med dei utbygde hyttefelta rundt alpinløypa.

Pr. i dag er planområdet beiteområde for sauer, og det grensar inn til eit utfartsområde mellom Stryn skisenter og Ullsheim. Sør for feltet er det etablert ein tursti/skiløype som er mykje trafikkert av turgåarar (sjå fig. 5), og det er også regulert inn ei skiløype som går nord/sør mellom Hydla 1 og Hydla 2.

Det er opparbeida tilkomstveg til (og gjennom) Hydla 1, som er tenkt ført fram til, og gjennom det nye feltet, Hydla 2.



Fig. 6. Tilkomsten til Hydla 2 skal gå via den eksisterande tilkomstvegen til Hydla 1. Avkøyrsla vil kome på p-plassen midt i biletet. (Foto: Å. Bergset)

Ut over dette er planområdet, miljø- og terrengforholda nøye omtalt og drøfta i kommentarane til innspel (kap. 4), samt i planomtala i kapittel 5.

3.3 Vurdering av farekategoriar og drøfting av tiltak

Med utgangspunkt i DSB sin vegleiar: «Samfunnssikkerheit i arealplanlegginga», har vi vurdert påfølgjande hendingar/situasjonar som aktuelle analyseobjekt i samband med ei eventuell utbygging av Hydla 2.

3.3.1 Farlege stoff

Det skal ikkje fraktast farlege stoff til eller frå feltet, og det er heller ikkje eksisterande verksemder i nærleiken som handterer farlege stoff. Utsprenging kan medføre utslepp som kan renne til bekkane, men vegane er lagt godt i terrenget, slik at sprengingsbehovet er minimalt. Det vil berre bli sprengt ut små knausar rundt P220 og P740 (sjå vedlagd vegplan).

3.3.2 Terror/ sabotasje

Vi trur ikkje at Hydla 2 vil vere eit terror- eller sabotasjemål, eller at etableringa av feltet aukar risikoen generelt i Stryn. Dersom straumtilførselen fell bort, eller vassforsyninga vert sabotert, vil det ikkje medføre stor risiko for liv, helse eller eigedom i eit hyttefelt så nær tettbygd strøk.

3.3.3 Trafikktryggleik i feltet

Tilkomstvegane i feltet vil ha relativt god kurvatur, med minimumsradier på 17m på hovudvegen, og $R_{\min} = 11$ på sidevegane. Svingradiusen i avkøyrslene er sett til min 8 m. (med unntak for Veg 2) Hovudvegen har ei maksimal stigning på 10 %, medan sidevegane er oppe i 11,5 %. Reguleringsplanen viser friskt i samsvar med vegnormalen i kryss, og sonene skal ryddast for skog eller andre sikthindringar.

Vegen gjennom feltet skal leggast «lågt» i terrenget utan at det vert etablert høge skråningar og fyllingar. Største risikoen ligg i påkøyrslar av gåande langs vegen, eller gåande som kryssar vegen, men på grunn av kurvaturen vil køyretøy ha låg fart i feltet.

Tuna i feltet utgjer knutepunkt, der det i periodar kan oppstå «trafikk» i form av fleire bilar og leikande ungar på uteområda. Leikeareala er lagt til oversiktlege områder, men dersom hytteforeininga vel å ha leikeapparat eller andre installasjonar som hindrar sikt, bør områda gjerdast inne, slik at ungane må gå til og frå området på den best tenkelege plassen med tanke på tryggleik.

Det er lagt opp til at hytteforeininga skal opparbeide leikeplassane og drifte desse, dermed blir det vanskeleg for utbyggar å styre utviklinga på desse plassane i framtida. Likevel vil hytteforeininga ha interesse av å opparbeide og vedlikehalde områda på ein måte som trygger ungane sin leik. I tillegg må kommunen kontrollere at føringane i reguleringsføresegnene og lovverket elles vert etterlevde. Lys på leikeplassane og møteplassane/tuna vil bidra til betre siktforhold.

3.3.4 Trafikktryggleik, kommunal tilkomstveg til feltet

Ei auka utbygging rundt Stryn Skisenter medfører også auka trafikk gjennom bustadfeltet på Tønning, nord for Stryn sentrum. Tilkomstvegen gjennom bustadfeltet «snirklar» seg opp bakkane i tett villastrøk, og auka trafikk her medfører auka belastning for bebuarane langs vegen. I bustadfeltet er det etablert fartshumpar og 40-sone, noko som bidreg til å halde farten på gjennomgangs- trafikken nede, og dermed sikre forholda for mjuke trafikantar.

Ideelt sett burde det vore etablert ein ny tilkomst til Stryn Skisenter og hyttefeltet der, men dette er eit omfattande og kostbart prosjekt som kommunen i så fall må ta ansvar for.

3.3.5 Skog- og grasbrann

Feltet har relativt store tomter, med god avstand mellom fritidsbustadane. Ein eventuell brann i ei hytte vil derfor i liten grad medføre risiko for storbrann. Feltet ligg på/rundt eit myrområde, men ved lange tørkeperiodar kan øvste vegetasjonsdekket bli uttørka. Likeeins kan det oppstå risiko for tap av store verdiar (fleire hytter) dersom vassforsyninga vert kutta til feltet, slik at slækking vert problemfylt. Det kan være eit problem om vinteren at kummane med tilkopling for brannvesenet sine slangar, frys fast, og vert utilgjengelege. I utgangspunktet har feltet god vasstiltførsel, og det ligg berre 10 min frå brannstasjonen i Stryn sentrum.

3.3.6 Infrastruktur

Infrastrukturen (straum, fiberkabel, vatn og avløp) skal leggast i eigne grøfter (delvis langs vegen) og i samsvar med retningslinjer og forskrifter. Vassleidningane vert lagde så djupt at anlegget er

frostfritt og i tråd med kommunale retningslinjer. I og med at anlegget vert nytt, må ein kunne rekne med at det fungerer etter intensjonane, og at tilførsel av straum og vatn er sikra. VA-anlegget skal driftast av Stryn kommune, som vil sikre at det ikkje oppstår lekkasjar som kan medføre risiko for miljøet. Utbygging av feltet vil ikkje redusere kapasitetane til andre abonnentar.

3.3.7 Høgspentanlegg

Det er ingen høgspentanlegg i nærleiken av feltet som kan medføre fare for stråling. Den elektriske infrastrukturen til feltet skal leggjast i jordkabel, og vil heller ikkje utgjere nokon risiko.

3.3.8 Radon

Det er ikkje påvist spesiell fare for radonstråling i området. Radonsperre i tråd med TEK 10.

3.3.9 Overvatn/flaum

Hytteområdet ligg i terreng som er myrlendt, og i nedre delen av eit traktforma landskap med eit relativt stort nedbørsfelt høgare oppe i terrenget. Store nedbørsmengder kombinert med frost kan medføre overvatn. I tillegg kan utgraving av tomtane og arrondering i samband med vegbygginga medføre at vatnet skiftar ferdelsåre, og grev ut nye far. Derfor er det viktig at utbyggar tek dreneringa i feltet alvorleg, og utarbeider ein gjennomtenkt plan for grøftene.



Fig. 6. Ved sterk nedbør fløymer bekkane opp og utover myrane. Rundkøytinga i C-tunet vil kome omlag midt i biletet. (Foto: Å. Bergset)

Det går ingen (store) elvar gjennom feltet, men dei små bekkane i myrane fløymer lett over etter mykje nedbør. Desse bør forsterkast og plastrast med t.d. natursteinsmurar på områder der dei kan fløyme utover vegane eller friluftsaerial/fellesaerial.

Hyttene bør ikkje plasserast på areal som kan verte overfløymde. Areala langs bekkane er i stor grad viste som friluftsaerial eller fellesområder/leikeplassar, og målet er å bevare desse naturområda i størst mogleg grad.

Utbyggar ønskjer generelt å legge vegane lågt i terrenget, men langs med bekkane må ein sikre nok høgde til at ein unngår utgraving. Dette gjeld særskilt frå ca. P470 -P540, ved P700 og langs Veg 6 og Veg 8.

C56, F74, F75 og B46, D59, D60 og D61 er planlagt med høgare utnytting med tanke på fleire bueningar. Rett vest for tomta går eit søkk i terrenget der det kjem overvatn etter sterk nedbør. Denne gróva bør kanaliseras og kantane forsterkast/plastrast slik at den får eit definert løp også når den fløymer opp.

3.3.10 Skred/ras

Det er svært liten risiko for jord, stein eller snøskred innanfor feltet sidan terrenget er generelt svakt hellande. Likevel er det viktig å ta omsyn til overvatn (sjå over) då dette kan medføre utrasing dersom områder fløymer over, eller bekkar tek nye løp og grev ut.

Terrenget i og i nærleiken av feltet er moderat hellande, -til dels flatt, og vi kan ikkje sjå at det skal vere nokon rasfare her. Vi har kontrollert NGU sine aktsemdkart for steinsprang, snøskred og kvikkleire (sjå fig. 7) utan å finne området avmerkt på nokon av karta. På aktsemdkartet fann vi at det er skredfare rundt skitrekket og på nord/aust sida av Hogden, men ikkje i nærleiken av feltet.

På Hydla 1 har det ikkje dukka opp leireførekomstar, så det er lite truleg at det vert eit problem. Dersom det under opparbeiding av tomter eller vegar viser seg at det er vanskelege grunnforhold, til dømes leire, må utbyggar tilpasse seg desse, og ta dei nødvendige forholdsreglar.

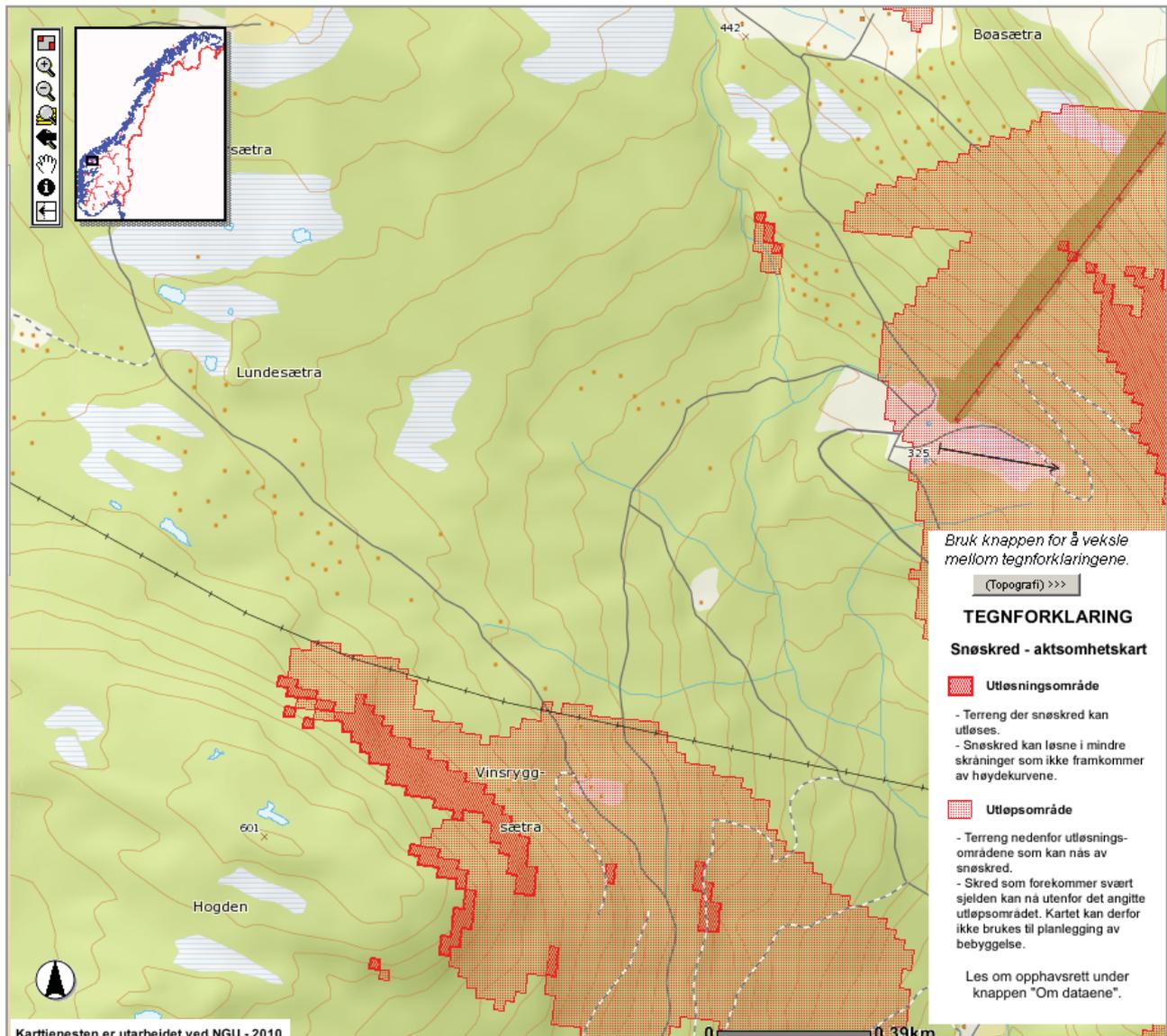


Fig.: 7. NGU sitt «aksomhetskart» Kjelde: <http://www.ngu.no/kart/skrednett/>

4 INNSPEL

I det påfølgjande vil vi gå gjennom innspela vi har motteke etter oppstartsvarelet. Vi har drøfta innspela, og kome med forslag til løysingar der vi meiner meldingsinstansane eller andre partar har peika på relevante problemstillingar. Nokre av innspela har kommentert eller stilt spørsmål ved punkt som er omtalte i ROS-analysen, og i desse tilfella har vi vist til konklusjonane der, heller enn å gjenta vurderingane.

4.1 Fylkesmannen i Sogn og Fjordane (FM):

4.1.1 FM1

Miljøvernavdelinga peikar på at området er eit viktig friluftsområde, og ytrar bekymring for om ei ytterlegare utbygging kan redusere kvalitetane for tradisjonelt friluftsliv, ved at ein avgrensar ålment tilgjengeleg areal og gjer det vanskeleg å utvikle området vidare som rekreasjonsområde for tur- og skigåarar.

Kommentar:

Det er eit overordna statleg mål å legge til rette for fritidsbustadar, fordi større delar av befolkninga då får dekkja sine fritids- og friluftsbhov og dermed auka livskvalitet (St. Meld. Nr 21, 2004-2005, kap. 11.5.2). I denne stortingsmeldinga (kap. 11.5.2) vert det peika på at utbyggingane gir mange positive ringverknadar for helse og trivsel, regional og lokal verdiskaping, økonomisk vinst for grunneigarar, auka grunnlag for lokal tenesteyting og transporttilbod samt betre aktivitetstilbod og tilgang til friluftsområde.

Dette samsvarar godt med utviklinga kring Bøasetra og skitrekket, med tilsvarande ringverknadar for Stryn. Økonomisk tryggleik for skitrekket, og opparbeiding av turveggar og skiløyper er delvis ein konsekvens av hyttebygginga. Likeeins er marknaden for sal av tomter og hytter delvis avhengig av dei naturbaserte fasilitetane og kvalitetane som området kan by på. Vegane i hyttefeltet rundt skitrekket og skiløypene vert nytta også av lokalbefolkninga i Stryn når dei skal mosjonere eller utøve rekreasjon i naturen, og både tilreisande og fastbuande har glede av skitrekket. Slik sett har det vist seg at inngrepa i naturen har vore med på å fremme friluftslivet både for lokalbefolkninga, eigarane av fritidsbustadar og andre tilreisande.

Det er viktig at ein gjennom vidare utbygging ikkje hemmar ei vidareføring av dei eksisterande naturbaserte kvalitetane og friluftstilboda, men heller etablerer nye etterkvart som utbygginga vert utvida. Dette meiner vi er delvis ivareteke gjennom at kommunen/friluftinteressene planlegg å bygge ut turveggar og stiar i området. Det viser seg også at vegnettet i hytteområda er populære gangveggar for trimmarar (fastbuande og «hyttefolk») og andre på tur.

Vi vil understreke at hytteplasseringane på Hydla 2 er trekte bak i terrenget med tanke på at ein ikkje skal kunne sjå hyttene frå turstien som går sør for feltet. Før vi utarbeida planen gjekk vi opp, i lag med representantar for Stryn kommune, ei linje i terrenget som representerer «ytterpunktta» for hyttene. Dermed sikrar ein at gåande på vegen ikkje vert sjenerte av hyttene i terrenget over og bak. Denne ytterlinja avgrensar byggeområdet i KDP.

Gjennom feltet er det planlagde korridorar for turgåande, som er regulerte til friluftsansaal. (Sjå reguleringsplan) Desse skal kunne nyttast av alle, -både dei som har hytte i feltet og «tilfeldig passerande».

4.1.2 FM 2

Miljøvernavdelinga ber om at ein greier ut verknadane på landskapet særskilt med tanke på;

- kulturlandskap som t.d. setrane
- naturmiljø som t.d. kvartærgeologiske førekomstar og trua/sjeldne artar
- nær og fjernverknad
- opplevingsverdien i høve til friluftsliv

Kommentar:

Ei utbygging som vist vil ikkje verke negativt på viktige landskaps- og naturverdiar, kulturminne eller biotopisk viktige områder. Fylkesmannen stiller krav tilsvarande målsettinga i «Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005, s 13). Der er det understreka at ein skal ta omsyn til gamle stiar og vegfar, verneverdige bygningsmiljø, kulturmiljø, kulturminne og seterområde. Vi meiner at desse omsyna er respekterte i vårt framlegg til reguleringsplan. Det er god avstand til setrane i området, og heller ikkje registrert kulturminne eller verneverdige bygningsmiljø i nærleiken. Den kvartærgeologiske førekomsten, Vinsryggmorena, vert heller ikkje røyvd av utbygginga.



Fig. 8. Bildet er teke i frå Hydla 1, og viser utsikta mot Stryn Skisenter. (Kjelde: Otto Vik)

Det eksisterer ikkje kart med meterskoter for området, og det er vanskeleg å sjå detaljane i terrengformene ut frå kartet. Hydlamyra er plassert i eit landskapsrom som er traktforma med stor vidde oppe i nordvest mellom Tønningsetra og Lundesetra, men ligg lågare i terrenget enn setrane. Så «fell» terrenget og smalnar inn ned mot Hydla 1-feltet, slik at dette vert liggande nede i den smalaste «traktforma». Dermed får ein direkte innsyn til hyttene berre frå sør-aust og området ved skitrekket og dei eksisterande hyttefelta der. Setrane og dei verdifulle kulturlandskapa ligg i nord/vest, og har ikkje innsyn til feltet.

I «Planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005,) er det understreka at «slakt og småkupert» landskap er den enklaste landskapstypen å bygge ut med tanke på å tilpasse

hyttene i terrenget, og spesielt dersom det skal byggast litt store hytter. (s 17). Vegleiarer meiner at ein bør (s16):

- «unngå topper og øverste høydedrag, snaufjell og områder med sparsom vegetasjon
- unngå bratte, jevne dalsider
- søke småkupert terreng»

Desse momenta stemmer godt med den framlagde reguleringsplanen for Hydla 2. Utbygger vil verne furuskogen i større grad (enn på Hydla 1) gjennom tomtekjøpsavtalene. Der vil han legge føringer som hindrar fjerning av tre utan godkjenning frå grunneigar. I feltet vil det verte rydda skog i vegtraseane og tynna noko på tomtane, men generelt skal ein avgrense rydding av skog i feltet.

Det står også i vegleiarer (s. 17) at bygga bør leggest inn i skålforma terrengformer. Hydla 2 ligg i eit traktforma søkk i terrenget utan innsyn frå områda med dei eldre kulturelle verdiane. Dvs. heilt i tråd med vegleinga.

Når det gjeld verknadane på landskapet og opplevingsverdien, meiner vi at feltet Hydla 2 er plassert i eit «heldig» terreng fordi det er svakt hellande og småkupert. Per i dag er det spreidd furuskog og i enkelte områder også lauvskog. På lang sikt vil det meste av lauvskogen verte rydda bort, og furuskogen noko tynna, utan at ein reinskar for mykje. Med spreidd furuskog i feltet og torv på taka vil bygningane få eit dempa uttrykk og delvis verta skjulte i skogen.

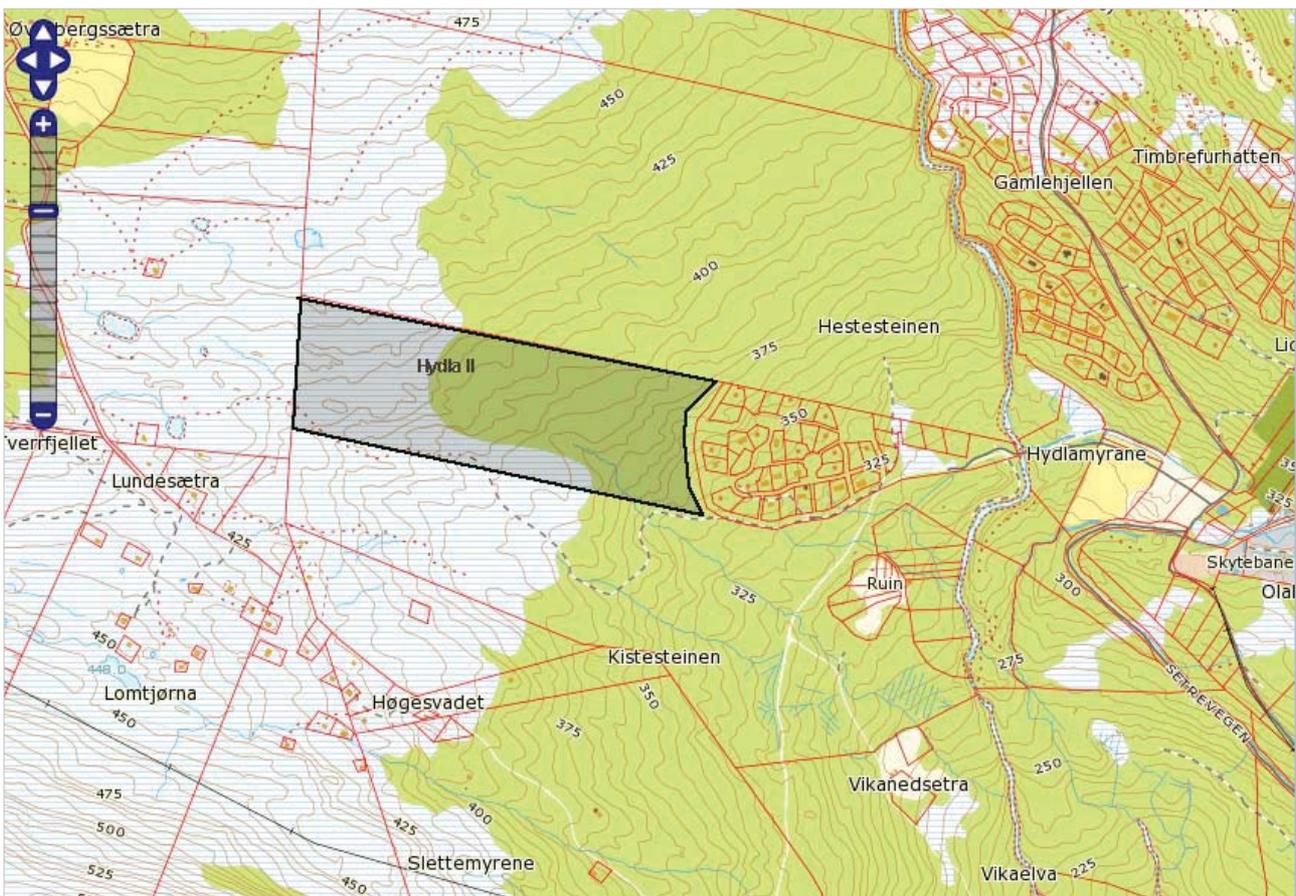


Fig. 9. Kartskisse som viser lokalisering av feltet mellom setrane i området. Det er i sør og vest at setrane og dei verdifulle kulturlandskapa ligg. Hydla 2 er plassert i eit landskap som «skjuler» utbygginga frå sør og vest. (Kjelde: Statens kartverk)

4.1.3 FM 3

Fylkesmannen meiner vidare at ein må vurdere alternative utbyggingsretningar eller fortetting i eksisterande felt.

Kommentar:

Hydla AS ser det som vanskeleg å fortette i det eksisterande Hydla-feltet, sidan feltet alt er fortetta. Innanfor Hydla 2 er det også lagt opp til tett utbygging utanom friluftsområda.

4.1.4 FM 4

Fylkesmannen sitt kontor stiller spørsmål ved alternative utbyggingsretningar som vil ha mindre innverknad på dei naturbaserte kvalitetane for utøving av friluftsliv.

Kommentar:

Vi meiner at Hydla 2 har svært få negative konsekvensar sidan terrenget i feltet har så godt utgangspunkt for å «skjule» utbygginga, og sidan plasseringa av hyttene er trekte bort frå turstiane. I tillegg er det lagt ut friluftsområde internt i feltet, som fragmenterar tomteområda, og skapar grønne korridorar mellom desse for å sikre fri ferdsel gjennom og langs feltet. Elles vil vi understreke at spesielle naturelement (kampesteinar, bergkløfter, bekkefar) i planforslaget er lagt ut som friluftsområde.

4.1.5 FM 5

Fylkesmannen sitt kontor peikar på viktigeita av god terreng- og landskapstilpassing, og ber om at ein i føresegnene legg føringar på materialbruk, storleik og utnyttingsgrad.

Kommentar:

Utbyggar er oppteken av at hyttene skal ligge «godt» i terrenget, og svært medviten når det gjeld materialval og tilpassing til terrenget. Her viser vi til Hydla 1, der det er gjort minst mogleg inngrep. I reguleringsføresegnene er det stilt krav til fargebruk på fasadane i feltet, og også krav om torvtak på alle hyttene.

Terrengforma innanfor Hydla 2 hallar svakt mot sør-aust, med langstrakte myrar på «platå» med tørre, småkuperte overgangar oppover i terrenget mellom myrane. Dette gjer at hyttene kan plasserast «lågt» i terrenget og bak på knausane, slik at dei vert lite synlege.

Platåa og terrassane gjev fine flater som ein kan plassere hyttene på, noko som også reduserer behovet for arrondering og terrenginngrep i samband med oppføring av hyttene. Terrenget stemmer godt overeins med vegleiaren («planlegging av fritidsbebyggelse») sine kriterie for «enklaste landskapstypen å innpasse hyttene i». (s17) Vi har gått opp hytteplasseringane med GPS, og sett ut stikker i terrenget som markerar plasseringa. Vi meiner at vi har lagt opp til ei god intern tilpassing mellom hyttene, som ilag med føringane på fargebruk på fasadane vil bidra til at hyttene glir inn i terrenget på ein god måte.

4.1.6 FM 6

Fylkesmannen meiner at vi må avgrense storleiken til hyttene ved å setje ein fast BYA eller BRA.

Kommentar:

Vi vil bruke BYA=20 % for tomter med ei bueining og 30 % for tomter med fleire bueiningar.

4.1.7 FM 7

Vidare ber FM om at ein regulerer areala mellom hyttene til natur- og friluftsføremål etter PBL § 12-5 nr 5 for å sikre viktige terrengformer og vegetasjon.

Kommentar;

Vi har regulert korridorar av friluftssareal mellom tuna, i tillegg til at høgdedraget mellom turstien og feltet (i vest) er vist som friluftssareal. Dei fleste bekkedraga internt i feltet er også viste som friluftssareal eller grøntområde.

4.1.8 FM 8

Fylkesmannen ber også om at ein legg vekt på ROS-analysen og at ein tek omsyn til endringar i naturgjevne vilkår og andre omstende, som framtidige klimaendringar kan gi.

Kommentar:

Vi har utarbeida ei gjennomgåande ROS-analyse, også med tanke på framtidige klimaendringar. Slik vi ser det er det overvatn ved ekstremnedbør som utgjer største risikoen. Dette temaet er nøye drøfta i pkt. 3.3.9 i ROS-analysen.

4.2 Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE):

NVE minner om at etaten må vurdere eit eventuelt felles vassuttak i høve vassressurslova. NVE meiner også at det gamle aktsemdkartet for stein og snøskred viser at delar av området kan vere utsett for skred, og ber om at vi gjer ei nærare vurdering av risikoen.

Kommentar:

I feltet skal det framførast kommunalt vatn. Angående risiko for skred, viser vi til ROS-analysen (pkt. 3.3.10).

4.3 Hydla Hytteeigarforening (HE):

4.3.1 HE 1

Foreininga stiller spørsmål om kvar tilkomstvegen til Hydla 2 skal kome, og om dette vil gå ut over parkeringsarealet på Hydla 1. Dessutan ber foreininga om ei avklaring av organisering av anleggstrafikken, samt forsikringar om at utbyggar dekkjer ekstrakostnadar med vedlikehald og brøyting i samband med anleggstrafikken.



Fig. 10. Foto som viser dagens situasjon der avkøyrsla mot Hydla 2 er tenkt langs eksisterande veg fram til feltgrensa. (Foto: Å. Bergset)

Kommentar:

Vi har skissert ei løysing for vegane i området som etter vår meining ikkje vil medføre ulempe for eigarane av hytter på Hydla 1. Parkeringsplassen på Hydla 1 vil verte noko redusert pga. avkøyrsla, men det er framleis nok plassar til å dekke dagens behov. Alle tomtar har oppstillingsplassar på eiga tomt, slik at behovet for særskilde p-plassar er lite. Det er dessutan presisert i føresegnene til reguleringsplanen for Hydla 1, at vegen der skal fungere som tilkomst også i eit eventuelt nytt felt på eignedomen.

Utbygginga i feltet vil verte utført etter godkjend HMS-plan. Utbyggar vil generelt unngå anleggsverksemd i helgane og på kveldstid, men i spesielle tilfelle kan slik trafikk oppstå. Anleggs-trafikken vil uansett medføre *noko* ulempe for eigarane av dei eksisterande fritidsbustadane på Hydla 1, men utbyggar er innstilt på å gjere perioden så kort som mogleg, og også å «skjerme» eksisterande hytteeigarar. Utbyggar vil ta ansvaret for vedlikehaldsbehov som oppstår på grunn av anleggstrafikken til Hydla 2.

4.3.2 HE 2

Hytteforeininga stiller også spørsmål ved vassforsyninga og konsekvensar for vasstrykket til Hydla 1 i samband med ei utviding.

Kommentar:

Det skal framførast kommunalt vatn i feltet, og det er planlagd eigen tilførsel til Hydla 2 i Va-planen for Hydla 1. Hytteeigarane på Hydla 1 vil såleis ikkje få nokon ulemper ved utbygging av Hydla 2.

4.3.3 HE 3

Vidare peikar hytteforeininga på at Hydla 1 og Hydla 2 bør ha ei felles foreining i framtida.

Kommentar:

Utbyggar er einig med hytteforeininga i at det bør vere ei felles foreining for (heile) det framtidige feltet, og vil legge til rette for dette i lag med, -og i dialog med den eksisterande hytteforeininga.

4.4 Sogn og Fjordane fylkeskommune

Fylkeskommunen peikar på at det er avgjerande med ei heilskapleg planlegging for området, og at ein kan sikre dette gjennom ein kommunedelplan med ei konsekvensutgreiing. Dei stiller seg positive til tun-løysingar, og understrekar behovet for leikeplassar.

Kommentar:

Eksisterande forslag til reguleringsplan er utarbeida parallelt med KDP. Gjennom arbeidet med KDP har konsekvensane ved ei utbygging vore nøye vurdert og analysert, og reguleringsplanen samsvarar med føringane i KDP. Planen legg opp til fleire «tun» med leikeplassar i tillegg til felles leikeplassar for heile feltet.

4.5 Bergsida Beitelag

Beitelaget etterlyser omsyn til beitedyr i oppstartsvarelet, og peikar på at hyttefelta medfører problem i form av at sauene vert jaga vekk frå tomtane, og også av laushundar. Beitelaget ytrar også at det er vanskeleg å sanke sauer i feltet, og å passere feltet med flokkane. I tillegg er det eit aukande problem at sauer kjem heim for tidleg fordi dei vert uroa på beitet. Beitelaget ber kommunen om å vurdere færre hytter i området.

Kommentar:

Når det gjeld jaging av sauer, og problem med laushundar, er dette ei sak som bør diskuterast med

hytteforeininga. Dei aller fleste innpassar seg etter lover og reglar dersom dei får forståing for bakgrunnen. Uansett kan ikkje utbyggar handheve lovverket. Største problemet er truleg ferdsel / folk på turvegane i området, heller enn på sjølve tomtane der det er folk i hyttene stort sett i helgar og/eller feriar. Men det er klart at auka utbygging og tilrettelegging medfører større grad av «uro» i marka.

Nordfjord jordskifterett har avsagt dom i sak 15/2004 om beiterett i området. Bergsida beitelag var ikkje part i denne saka, og vi kan ikkje sjå at dei har beiterett innanfor området. Dei som var partar i jordskiftesaka sa i frå seg beiteretten på 159 Daa innanfor gnr/bnr 46/104 og 113. Dermed er det ein rest innanfor planområdet (Hydla 1 og Hydla 2 med eit totalt areal på 240 Daa) som framleis har beiterett. -Tomteareal innanfor Hydla 1 og Hydla 2 utgjør omlag 150 Daa.

4.6 Rasmus Øvreberg

Øvreberg peikar også på problem med beitedyr i området, og viser til Bergsida Beitelag sitt innspel. Han ber om utfyllande informasjon angående «korridoren» mot vest som er omtalt i oppstartsvarelet, og peikar på at hytteutbyggingar kan medføre at somme grunneigarar sel tomter, medan andre held friluftsområde.

Kommentar:

Vi viser til punkt 4.5 når det gjeld beiterett. Utbyggar har sett av eit belte på ca. 110-210 m breidde i den vestlege enden av feltet til friluftsområde. Dermed vert det ein brei korridor mot Øvreberg sin eigedom i vest. I tillegg er feltet fragmentert av «grøne lunger», fellesareal, leikeplassar og friluftsområde.

Dermed er vi ueinige i Øvreberg sin påstand om at utbyggar ikkje syter for friluftsområde i samband med utbygginga. Eit av måla med utarbeiding av kommunedelplanar, er å balansere utnyttinga av utmarka mellom grunneigarar. I samband med utarbeiding av KDP har kommunen foreslått kor "markagrensa" skal gå.

4.7 Indre Nordfjord Turlag:

Ber om at ein gjennom utbygginga sikrar eksisterande turveggar, samt legg til rette for utviding av desse. Ønskjer også at kommunen set ut benkar og bord, samt etablerer toalett i området. Vidare ønskjer turlaget at ein avgrensar areala per hytte, -og talet på hyttefelt for å sikre gode områder for fri ferdsel og utøving av friluftsliv.

Kommentar:

Planen er vist med tursti-korridorar til eksisterande turveggar og til friluftsansett. I tillegg er store delar av området sett av til friluftsansett. Ein legg her opp til ganske konsentrert utbygging med ca. 1 mål tomt pr. hytte. Hydla 2 vert nøye planlagd med tanke på å skjerme turstien/skiløypa mot Spjelkebu og området ved Badedammen. Vi har sett av eit areal til benkar og bord mellom Hydla 1 og Hydla 2.

Arealet som Hydla 2 dekkjer, er ikkje eit område der folk tradisjonelt har ferdast eller oppheld seg. Det er ingen stiar som går gjennom dette feltet pr. i dag. Gangstien og skiløypa vestover mot Spjelkebu og rekreasjonsområdet Badedammen, går i ytterkanten av feltet. Det området vi har lagt hyttene til vil uansett ikkje verte brukt til rekreasjon utover det visuelle og kjensla av å gå i urøyd natur når ein går på gangstien/skiløypa eller oppheld seg ved Badedammen. Dette oppnår vi ved å trekke hyttene vekk frå desse områda slik at dei berre er synlege frå enkelte korte strekk på turvegen.

5 PLANFORSLAGET

5.1 Arealdisponering innanfor området

Arealdisponeringa er vist på plankartet, og bruken fordelar seg som angitt under:

Reguleringsformål	Areal	% av totalt areal
Fritidsbustadar	81 Daa	49 %
Friluftsområde	62 Daa	37 %
Felles grøntareal	8 Daa	5 %
Felles vegar, oppstillingsplassar	15 Daa	9 %
Sum	166 Daa	100%

Fig. 11. Tabellen viser reguleringsformål, og areala innanfor kvart formål.

På kartet er det vist tomtar plasserte i tun, med felles møteplassar og leikeplassar. Talet på tomter i kvart tun varierer utifrå terrengformene.

5.2 Tomteinndeling

Plankartet viser 68 tomter, med minimumsstorleik på eit mål. Tomtane er lokaliserte rundt fellesareal, og inndelinga som vist er vald på grunnlag av kriterium som:

- god tilkomstveg
- eit eksisterande «platå»/flate til å plassere hytta på
- terrengforhold, naturlege grenser mellom tomtene
- skjerming i høve til nabotomtene, og frå veggen
- solgang/utsikt

Utbyggar er oppteken av estetikken i feltet, og ønskjer å heve kvalitetane ytterlegare i forhold til Hydla 1. Kundane etterspør stadig større hytter og tomter, og det blir då viktig å finne gode plasseringar for hyttene, slik at ein kan bygge utan å arrondere for mykje.

BRA= 25 %, inkl. 3 oppstillingsplassar for bil.

Det er ønskjeleg med høgare utnytting på 7 av tomtene i feltet, då ein ser at det er etterspørsel etter billegare og mindre einingar. Dette gjeld B46, C56, D59, D60, D61, F74 og F75.

BRA =35 %, inkl. 1 oppstillingsplass for bil pr bueining.

5.3 Byggeskikk

Vidare ønskjer vi å legge strenge føringar på fargebruk på fasadane. Utbyggar vil legge fram eit fargekart som kundane må velje frå. I tillegg er det i vedtektene stilt krav om torvtak på alle bygg for å unngå at hyttene vert dominerande i terrenget.

5.4 Infrastruktur/ vegstandard

Det eksisterer ikkje kart over feltet med ein-meters koter, men vi har gått opp vegtraseane med handheld GPS, og sett ut stikker. På grunnlag av dette, og med mindre justeringar for å få akseptabelt fall, har vi prosjektert vegane i feltet. Stikkene som viser senterlinja til hovudvegen gjennom feltet er så målt inn av Stryn kommune, slik at vi har dei eksakte koordinatane for

vegarealet.

Hovudvegen gjennom feltet er 900 m lang, og har ei total stigning på 77,5 m. Under planlegging av vegen har vi lagt vekt på å få ei akseptabel stigning (maks 10 %) og gode radier (min 17 m). Vegbana er tenkt 4,5 meter brei, men vi har sett av 7 m til vegareal på hovudvegen, for å sikre gode areal til grøftar og snøopplag.

Utbygger vil også vektlegge grøfting og opparbeide feltet på grunnlag av ein gjennomtenkt dreneringsplan. Ros-analysen viser at overvatn og utgraving kan representere eit problem dersom ikkje omsyn vert ivaretekne. Grunneigar har hausta gode erfaringar gjennom arbeidet med Hydla 1, der overvatn ikkje utgjør eit problem. Opparbeiding av Hydla 2 vil bygge på same prinsipp.

I avkøyrslene er minimumsradien sett til 8 meter, for å sikre at vogntog kan ta seg fram i feltet. Under utbygging i Hydla 1 oppsto det problem under frakt av takstolar og anna, fordi det vart trengt for store køyrety.

Med 7 meter vegareal meiner vi at det skal vere nok areal til snøopplag og gode grøfter gjennom feltet.

5.5 Snøopplag, renovasjon, felles parkeringsplassar, postkasser

Feltet skal vere knytt til straum, kommunalt vatn og avløp, og det kan trekkast fiberkablar fram til alle tomtene.

Hydla AS inngjekk ein utbyggingsavtale med Stryn kommune for vann og avløp då Hydla 1 vart opparbeidd. Dette samarbeidet er tenkt vidareført.

Det er sett av areal til renovasjon, post og anna felles teknisk tilrettelegging, i fall det i framtida kan leverast post og hentast avfall i feltet. Enkelte stadar er det sett av areal til snøopplag. Sjølv om det i utgangspunktet er breie grøftar, vil det enkelte stadar vere behov for å «skufle bort» større mengder snø.

5.6 Grøntstruktur

Feltet er fragmentert av grøntareal i form av korridorar ut til friluftsområda og turstiane utanfor feltet, og snarvegar mellom tuna internt i feltet. Fellesareala og leikeplassane vil fungere som grøntareal.

5.7 Møte- og leikeplassar, fellesareal

Det er avsett fellesområde i kvart tun i tillegg til store friluftareal. Inkludert oppstillingsplassane er det 17 fellesområde i feltet. Alle fellesområda skal vere til fellesbruk for *alle* tomtene i feltet, og driftast og haldast ved like av hytteforeininga.

Det er lagt vekt på å bygge opp om tuna ved at ein har felles naturlege møteplassar som tomtane «soknar til». Tanken er at ungane skal ha kort veg til trygge leikeområder, og at ein har (stort sett) direkte innsyn til leikeplassane frå hyttene som soknar til den.

I tilknytning til leikeplassane, -i nokre tun på eigne areal, er det sett av areal til benkar og grillplassar som kan fungere som møteplassar for dei vaksne. Vi viser også til kapittel 5.13; Barn og unge sine interesser.

5.8 Friluftstinteresser

Forholdet til friluftstinteressene og omsyn til eksisterande turvegnett i område er nøye omtalt i svar til fylkesmannen sitt innspel. Men vi vil understreke at forslaget til reguleringsplan bygger opp om det eksisterande turnettet i området. Grunneigar ser det som viktig å bevare kvalitetane nærrområde har som rekreasjonsområde. Sidan temaet er nøye drøfta under kapitlet om innspel, vil vi her fokusere på kva løysing vi har tenkt for kryssing av den tidlegare regulerte skiløypa vest for Hydla 1.

5.8.1 Tilkomstvegen til Hydla (2) og kryssing av skiløypa

Mellom Hydla 1 og Hydla 2 er det ei «buffersone» på omlag 20 meter som i dette planforslaget (hovudsakleg) er definert som friluftssareal. Den stadfesta reguleringsplanen (Rev 5, 25.11.08) for Hydla 1 viser ei planlagd skiløype i den vestlege kanten av Hydla 1. Denne regulerte skiløypa går langs ein no opparbeida tilkomstveg til dei 4 tomtane lengst i vest på Hydla 1. Innanfor denne friluftssona går det også ei grov som utbyggjar har plastra og «pynta» kantane på. Denne gróva representerer ein positiv miljøfaktor, (sjå fig. 12).



Fig. 12. Foto som viser gróva som renn mellom Hydla 1 og Hydla 2, langs den regulerte skiløypa. (Foto: Å. Bergset)

Dette området vil verte svært synleg når ein køyrer eller går opp den eksisterande tilkomstvegen, og også frå skisenteret, og hyttefelta der. Vi har lagt vekt på å finne gode tekniske løysingar og å få området ryddig og strukturert utan for mange kryssingar av vegar (/vegrettar) og turløyper. På grunn av kompleksiteten har vi utarbeida ein eigen detaljert plan for dette området som i større grad enn reguleringsplanen viser intensjonane for arealet. Hovudproblemstillingane er:

- sikker kryssing mellom skiløypa og tilkomsten
- etablere eit pent område
- skape møteplassar
- sikre p-plassar for Hydla 1

Med utgangspunkt i momenta over har vi utarbeida *Skisseplan for friluftsområde og kryssing skiløype-tilkomst* (sjå vedlegg).

Utbyggar ønskjer å legge skiløypa i ein kulvert under tilkomsten for å sikre tryggleiken. Den eksisterande gróva (sjå fig. 12) er også tenkt lagt i denne kulverten.

Tilkomsten til Hydla 2 er lagt langs eksisterande tilkomst forbi p-plassen på Hydla 1. Då oppnår ein god høgde på vegen før den skal krysse over gróva (sjå fig. 13), som ligg ca. 1 m lågare i terrenget enn p-plassen. Kulverten er ikkje detaljprosjektert, men bør vere ca. 3 m høg. Med gitte terrengforhold (min 2,5 m differanse gróva-prosjektert veg) vert det minimalt med sprenging.



Fig. 13. Biletet viser eksisterande situasjon, med ein tilkomst mot dei nord-vestlegaste tomtane på Hydla 1. Som det går fram av fotoet, ligg denne ca. 1,5 m høgare enn p-plassen. (Foto: Å. Bergset)

Planen legg opp til at støttemurane rundt kulverten vert oppførde i naturstein. Så er det også planlagd ein støttemur i vestlege enden av leikeplassen. Ved at ein brukar (pene) natursteinsmurar på heile området, vil høgdedifferansane verte forserte på ein estetisk god måte, og området får ein gjennomgåande stil.

Sør for kulverten er det ei relativt flat myr, der vi ser for oss ein «rasteplass» for turgåarar med benkar og bord.

Utbyggar ønskjer gjennom ei løysing som vist på fig. 14 å etablere ein infrastruktur som sikrar mjuke trafikkantar sin ferdsel, samt å opparbeide eit pent friluftsområde, som kan fungere som et sosialt møtepunkt og knutepunkt for innbygarane i Hydla og for gåande på turvegane i området.

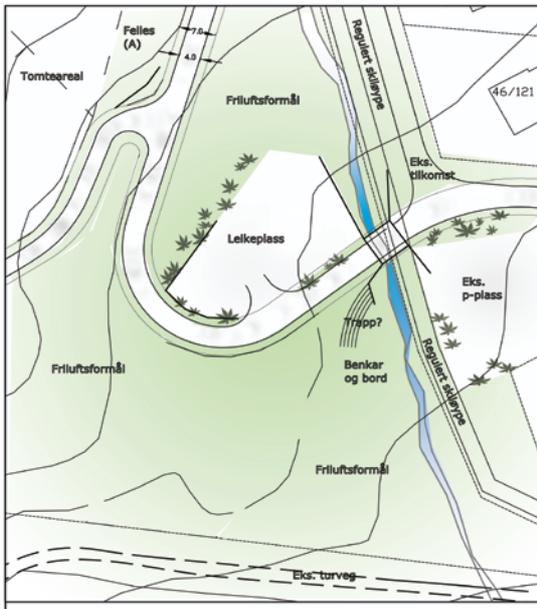


Fig. 14. Utsnitt av skisseplan (vedlegg 1) for kryssing av skiløypa, samt opparbeiding av friluftsområde i grensa mellom Hydla 1 og 2.

5.9 Naturmiljø og naturressursar

Planen sin verknad på naturmiljø og ressursar er nøye omtalt i ROS-analysen og også i kommentarane til innspela.

5.10 Historiske verdiar, kulturminner og -miljø

Det er ikkje merka element i SEFRAK-registeret frå feltet. Lundasetra har kortaste avstanden til feltet, men ligg likevel ca. 500 m frå næraste hytteplassering, og utan direkte innsyn til hyttene. Verknadane av planen med tanke på historiske verdiar, kulturminne og -miljø også omtalt i kommentarane til fylkesmannen sin innspel.



Fig. 15: Biletet viser Tonning setra sett frå søraust. Foto: Otto Vik.

5.10.1 Setrar i området

På seterkviene i egna er det kartlagde lokalitetar for biologisk mangfald, men på grunn av avstandane meiner vi at utbygginga ikkje kan ha negative konsekvensar for desse kulturelle og historiske verdiane. Tvert imot, vil truleg fleire få kjennskap til dei, og kunne ta lærdom av dei dersom fleire går på tur i området.

5.10.2 Vinsryggmorena

Søraust for Hydla 1 ligg Vinsryggmorena, ein verneverdig kvartærgeologisk førekomst, men den vert ikkje rørt i samband med utbygginga.

5.11 Forhold til landbruk

5.11.1 Beiteinteresser

Det er ein uttalt konflikt mellom beiteinteressene og aktørane som ønskjer ei vidare utvikling (i form av utbygging) kring skisenteret. Her viser vi til drøftingane under pkt. 4.5.

Det er eit overordna statleg mål å skape «nye næringar» i landbruket (Miljøverndepartementet og Landbruksdepartementet 2005; Plan- og bygningslova og Landbruk Pluss, s 5). Ei vidare utbygging rundt skisenteret vil medføre at lokalt næringsliv kan dra nytte av auka kundegrunnlag. Eksempelvis kan nærleiken til dei gamle setrane medverke til at det i framtida vert grunnlag for, og dermed etablert ny næringsverksemd på setrane.

5.11.2 Skogsdrift

I samband med opparbeidinga av feltet vil det verte tynna og rydda skog, og anleggsvegane og den ferdige tilkomsten vil lette uttaket. På fellesareala og grøntareala vil det tidvis verte behov for å tynne skog også i framtida, og då kan grunneigar nytte dei opparbeida vegane. Utover dette vil det ikkje verte skogsdrift innanfor området.

5.12 Støy

Trafikken til feltet vil passere bustadfeltet i Tønning og fritidsbustadane i det etablerte Hydla (1), men utover auka trafikk, vil ikkje utbygginga medføre støyproblem. Under anleggsperioden vil utbygginga medføre noko støy i nærområdet.

5.13 Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine vilkår i feltet er svært gode, med store friluftsansreal, og spennande uteområde for leik. Det er kort veg til skisenteret og alpinbakken, og turløyper i nærleiken sommar og vinter.

Reguleringsplanen er utarbeida med tanke på barnefamiliar, og det er viste felles leikeareal / møteplassar i alle «tuna». I tillegg er det avsett store friluftsområde innanfor plangrensa.

Leikeplassane og tuna er m.a. plassert med tanke på gode siktforhold, -for bilistar og frå hyttene til leikeplassane. I tillegg har vi sett av «fine» areal, i form av at dei representerer spesielle naturbaserte kvalitetar som bekkar, steinar, utsiktspunkt, -og ei fjellsprekke i terrenget, som dei fleste små born vil like å klatre og gøyme seg i. Likeeins er det fellesområde i feltet med store «kampesteinar» som vil utgjere spennande leikeplassar for ungar. Vi har i stor grad regulert områda med bekkar og grøver til friluftsområde.

5.14 Universell utforming

Dette er eit hyttefelt, og kravet til universell utforming gjeld dermed berre delvis for området. Uavhengig av føresetnadane over, gjeld kravet om at "uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon." (TEK10). Med uteareal meiner ein opparbeida område. Det skal vere eigna til føremålet, men det er ikkje krav om tilpassing til rullestol. Hyttefeltet er av ein slik karakter at ein del av tomtene likevel kan opparbeidast og tilpassast rullestolbrukarar.

Plassering av hyttene må vurderast individuelt for kvar byggesak, der ein tek omsyn til storleik, omgjevnadar og terrenginngrep, -og kor synlege dei vert i terrenget.

Det skal også takast omsyn til naturgjevne føresetnadar på tomta og i omgjevnadane når det gjeld HMS. Snø-, vind- og solforhold skal vurderast ved plassering av hytta med tanke på energiforhold og gode, skjerma uteområde. Kvar hytte skal sikrast sitt private uteområde.

Når det gjeld universell utforming av planløyising vil det kome fram i samband med den einkilde byggesaka ved utbygging av feltet.

5.15 Friluftinteresser

Dette temaet er omtalt under kommentarane til innspela.

6 Referansar og kjelder

Plan og bygningslova

TEK10 Teknisk forskrift til Plan- og bygningslova.

DSB (direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap): Vegleiar: «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging», Kartlegging av risiko og sårbarhet (Revidert utgåve januar 2010).

Fylkesmannen i Vest-Agder: «Veileder for gjennomføring av ROS-analyse ved utvikling av områder for fritidsbebyggelse i høyfjellet» (2005).

Miljøverndepartementet: T-1450, «Planlegging av fritidsbebyggelse», 2005

Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet: Plan- og bygningslova og Landbruk Pluss, 2005

«Planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005,)

«Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005, s 13).

St. Meld. Nr 21, 2004-2005

7 Vedlegg

- 1 Forslag til reguleringsplan
- 2 Føresegner
- 3 Skisseplan; Friluftsområde og kryssing mellom skiløype og tilkomstveg
- 4 Vegplan

Reguleringsføresegner:

Detaljregulering for gnr./bnr. 46/113: Hydla 2 i Stryn kommune

Reguleringsføresegnene er heimla i Plan- og bygningslova og gjeld for område vist på plankart datert 4.6.2012.

1 Arealføresmål

Areala innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

1.1 PBL § 12-5, 1 Bygningar og anlegg:

- fritidsbustadar og uteoppholdsareal

1.2 PBL § 12-5, 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- veg og annen veggrunn (snøopplag, p-plass)

1.3 PBL § 12-5, 5 Landbruk, natur- og friluftsmål:

- Friluftsmål

1.4 PBL § 12-6 Omsynssoner:

- Frisikt

2 Felles føresegner

2.1 :

Ved søknad om bygging på den enkelte tomt, skal planen vise bygningen med murar og eventuelle andre inngrep i terrenget. Byggesøknad skal innehalde terrengsnitt og situasjonskart som viser den totale disposisjon, planering og utnytting av tomta, samt gjerder og vegetasjon.

2.2 :

Byggegrense er vist på planen. Hyttene med uthus kan ha storleik inntil BRA 25 % pr. tomt inklusiv parkeringsareal. På tomtene C56, F74, F75 og B46, D59, D60 og D61 kan ein BRA 35 % inklusiv parkeringsareal dersom det her vert bygd fleire bueiningar på ei tomt. Mønehøgde målt frå overkant golv i 1.etasje kan være maksimalt 6,2 m.

2.3 :

Det skal ikkje byggjast murar over 1 meter og skjeringar over 1,5 meter på tomta.

Møneretninga skal følgje koteretninga eller stå vinkelrett på denne. Inntil 120 av tomta kan gjerdast inn. Utforming av gjerdet skal stå i stil med hyttene.

2.4 :

Hyttene skal ha saltak med torvtekkning. Fasadane skal målast i brun, mørk brun eller svarte fargetonar, slik at dei vert minst mogleg synlege i terrenget.

2.5 :

Felles grøntareal/leikeplassar som vist på planen, er felles for alle eigedommane innanfor plangrensa. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad vernast mot inngrep.

3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 :

Tilkomstvegar og anna fellesareal er felleseige for alle grunneigarar innanfor plangrensa.

3.2 :

Vegane skal tilfredsstillе vegnormalane sine krav til standard. Utbyggar vil opparbeide felles parkeringsplassar som vist på planen.

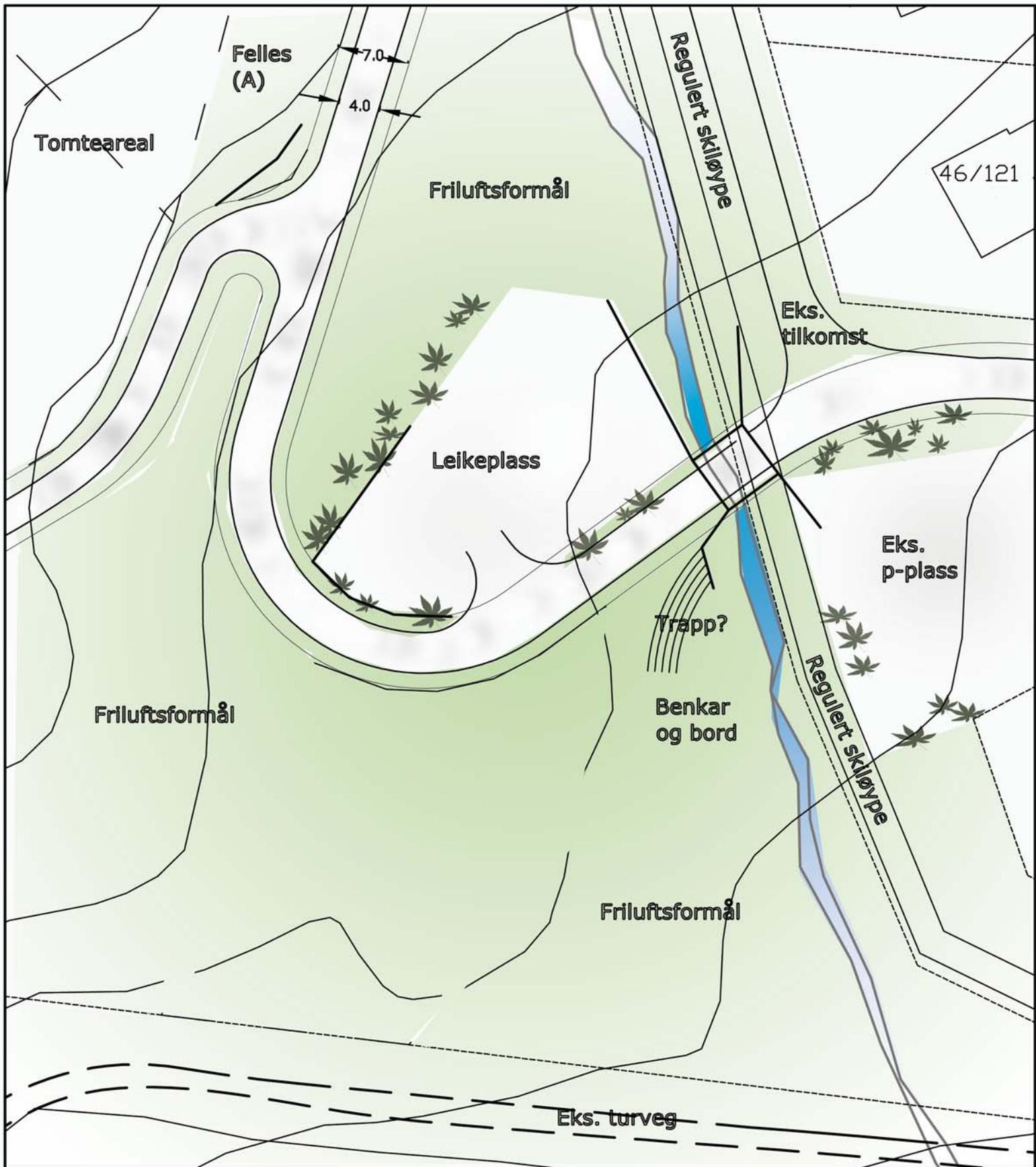
3.3 :

Hytteeigarane er pålagde å knytte seg til opparbeida vatn- og avløpsnett.

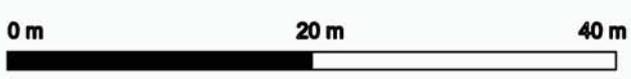
4 Omsynsoner

4.1 :

Vegetasjonen innanfor friluftsaareala kan berre fjernast etter avtale med grunneigar



Alle mål i meter.
Ekvidistanse: 5 m.



Mak:	Tegning:
M = 1:500	25.06.12

Reguleringsplan for
HYDLA 2
hyttegrend
G.nr/b.nr 46/113

Utarbeida av a-vista
for Hydla AS
6783 STRYN

Dato:	25.06.12
Tegner:	A.A.B

Tegning:
Friluftsområde og
kryssing skiløype -tilkomst



Stryn kommune

Stryn, 26.6. 2012

OVERSENDING AV REGULERINGSPLAN TIL HANDSAMING

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-11 ber vi om at kommunen startar handsaming av vedlagde forslag til reguleringsplan for Hydla 2.

Vedlagt plankartet er reguleringsføresegner og ei planomtale.

Med venleg helsing,

Inger K. Langvik
a-vista