



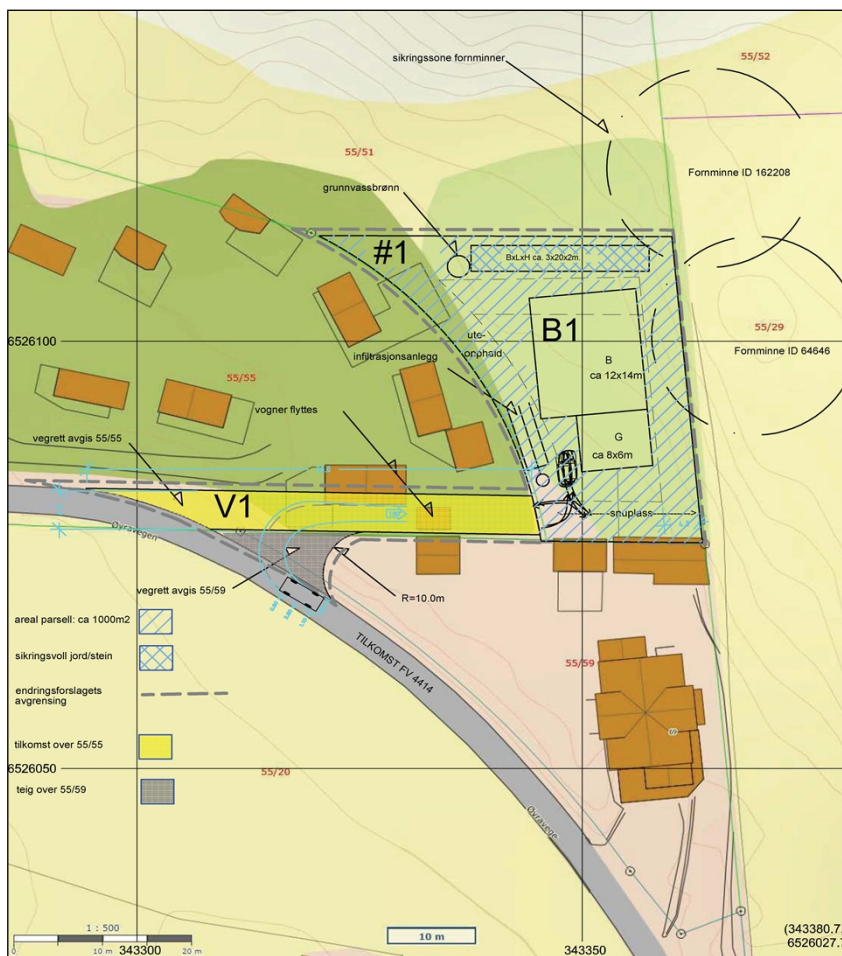
BESKRIVELSE

Bakgrunnsplan har ID 19910004 Frafjord turistanlegg. Forslaget omfatter reguleringsendring for del av denne planen. Området som er aktuelt er lokalisert lengst sør på det originale plankartet fig. 2. Planforslagets avgrensning danner en spiss ned mot ein bestående bustad i sør. Samla areal er ca. 2000m² inklusive sikringsområde for steinsprang og tilkomstveg.

BAKGRUNN

Frafjord er eit område som har behov for å halde oppe- og gjerne også auke folketalet. Planområdet er i dag delvis utnytta som campingplass med flyttbare vagnar og diverse fasiliteter. Grunneigaren av anlegget er positiv til å dele i frå ei enkel bustadtomt i den søndre delen av området.

Forslagsstillaren ønske å få lagt til rette for ei tomt for oppføring av bustad på ledig område gjennom ei mindre reguleringsendring. Det er i dag ein bustad som grenser til det aktuelle byggeområdet mot sør. Ein ny heilårsbustad vil bidra til fellesskap og kontakt på sosialt plan mellom innbyggjarane i bygda. Alt er vist på illustrasjonsplan fig. 1. Det nye nå er at arealet for turistanlegg blir redusert til fordel for ei privat bustadtomt med sikring mot steinsprang og tilkomst.

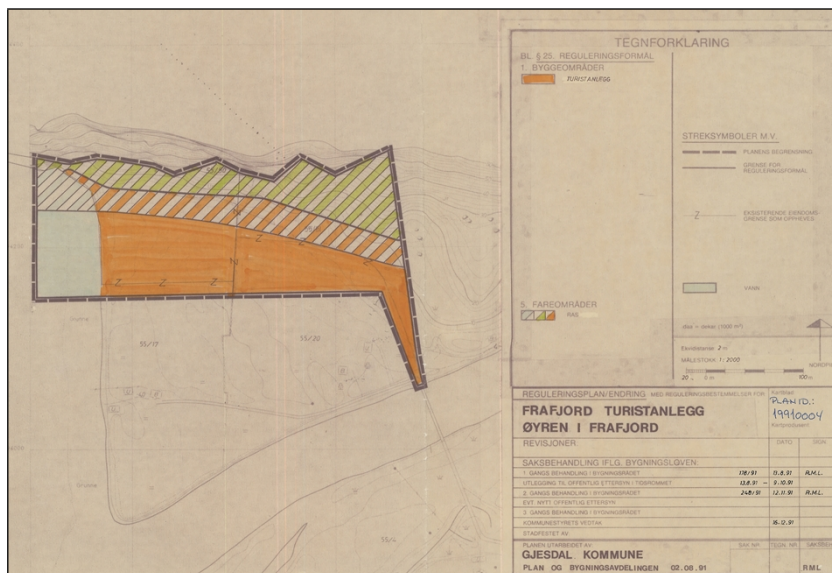


Figur 1 Illustrasjonsplan detaljert rundt utbygging (utarb. av T. Hedland)

GJELDENDE AREALPLANAR

Reguleringsplan id 19910004

Gjeldande reguleringsplan er datert 1991. Formål er Turistanlegg. I reguleringsbestemmelsane § 2 inngår hytter, bustadar og forretningsbygg – alle bygg med tilknytning til turistanlegget. I § 3 er det spesifisert at hytter og bustadar kan førast opp inntil 1 etasje med underetasje og loft. Forretningsbygg kan ha 2 etasjar med underetasje og loft. Grad av utnytting er sett til 15% BYA. Området er vist på originalt plankart i papirformat.



Figur 2 Kart for underliggjande plan

Gjeldande kommuneplans arealdel 2023-2035

Planen viser at området er sett av til Fritids- og turistformål. Kommuneplanen inneholdt bestemmelser som er relevante for dette forslaget til reguleringsendring.

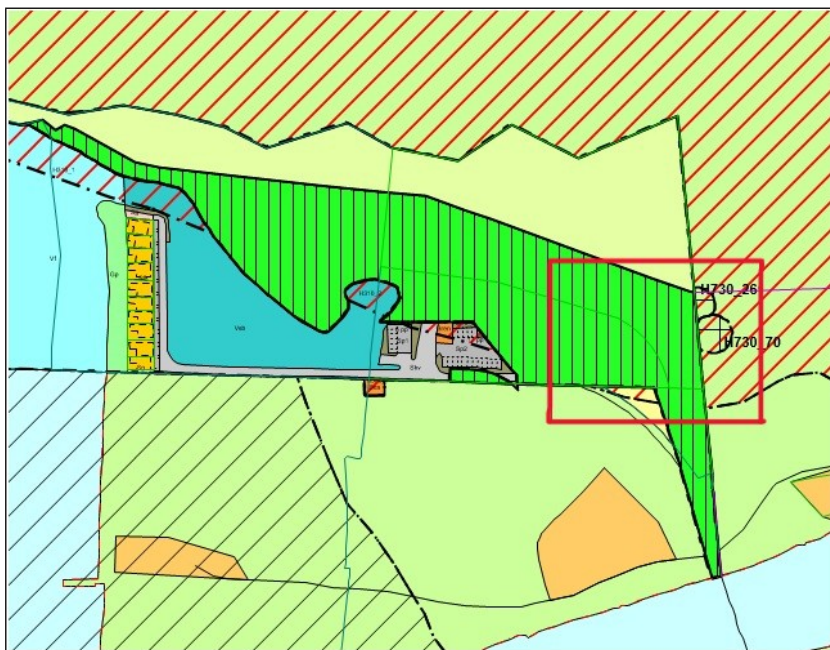
§ 2.2.1 Utforming av boliger i spredt bebyggelse.

§ 1.2.4 Utomhusanlegg og grønnstruktur. Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles eller privat uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 og ved sommersolhverv kl. 18:00.

§ 1.3 Krav til parkering for bil og sykkel.

Illustrasjonsplan fig 1 og fotokonstruksjon fig. 7 viser at planforslaget møter arealbestemmelsane.

Det vart gjort innleiing til planarbeid for ny veg mellom Frafjord og Forsand i 2018. Desse planane er nå lagt bort, men det ligg føre grunnundersøking som er representative for planområdet som nå vert lagt fram til reguleringsendring. Statens vegvesen rapport 10211344 inneheld data som kan være aktuelle for prosjektering av vatn, avløpsanlegg og til å dokumentere sikkerheit for områdeskred. Sjå link til dette planarbeidet. <https://dokument.vegvesen.no/dokument/basis/fil/19309124>

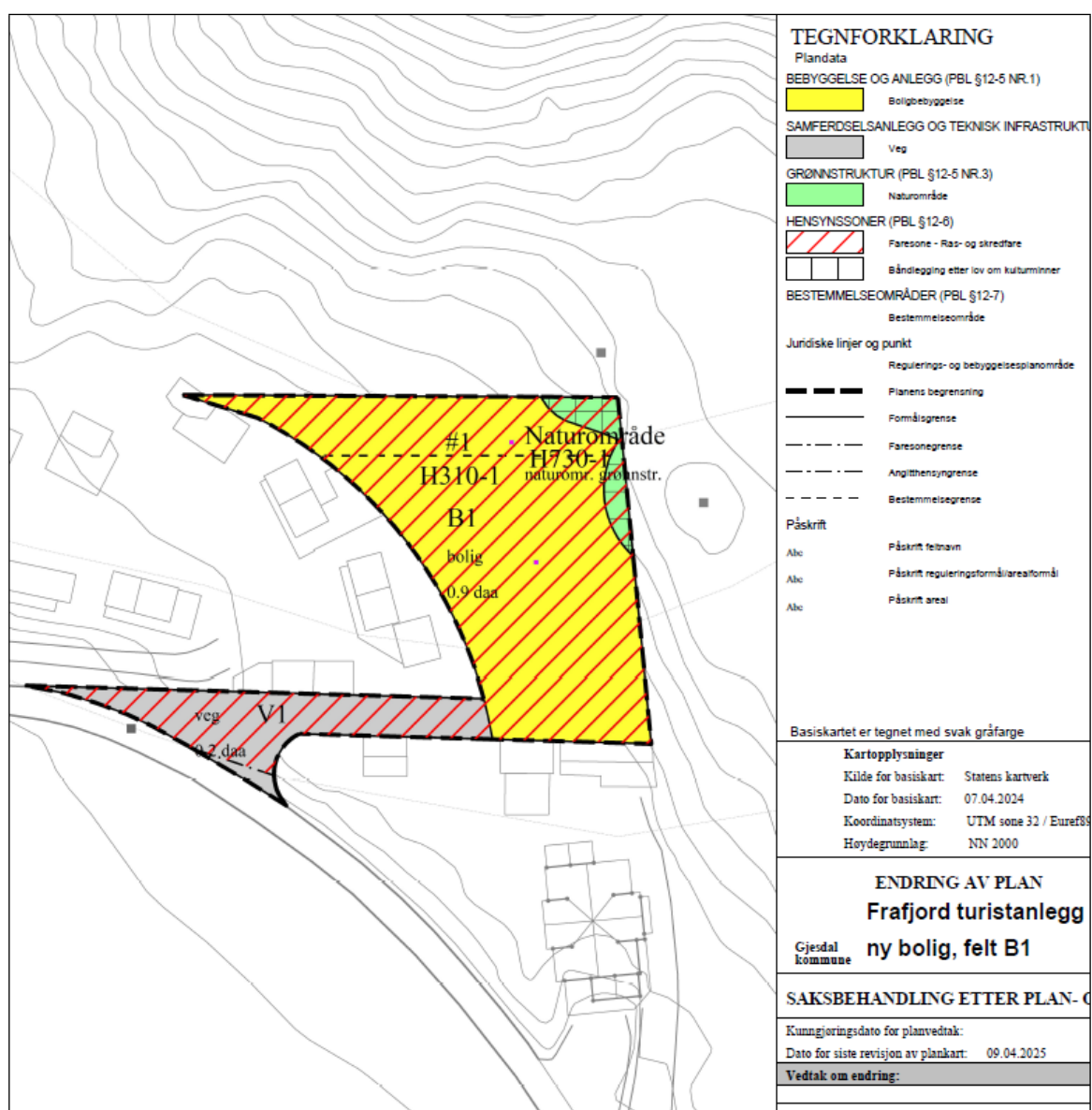


Figur 3 utsnitt av kommuneplanens kart 2023-2035 mørkegrønt felt formål Turistanlegg

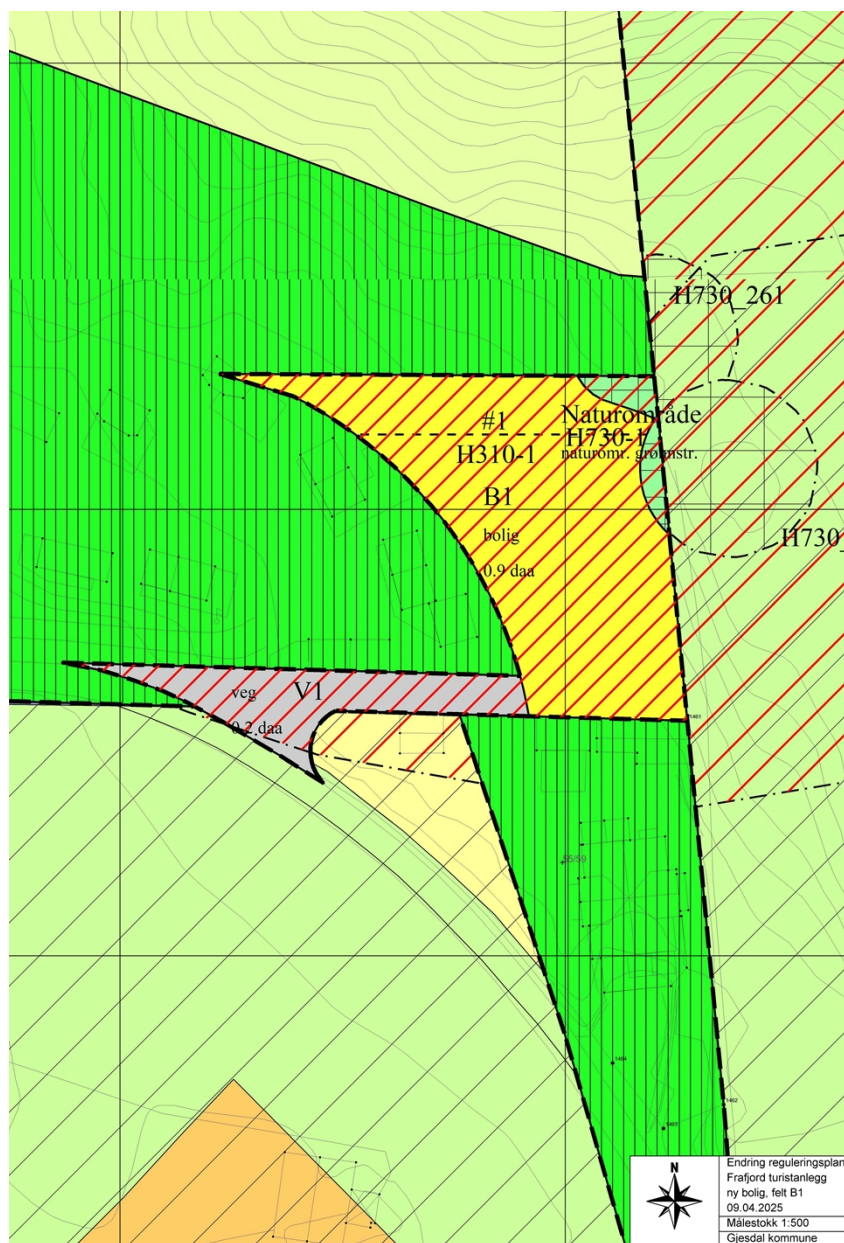
FORSLAG TIL ENDRINGER I PLANKART OG BESTEMMELSER

Plankartet:

I nytt planforslag blir den aktuelle teigen regulert til privat bustadformål. Det blir også regulert inn nabogrunn for tilkomstveg og sikring mot steinsprang. Avkjøring mot Øyravegen er relativt bratt terreng, der det er behov for skjæring. Planen gjer også plass til sikring av skrent. Innafor tomtegrensa er sikringsone til 2 fornminne som blir regulert til naturområde og båndlagt etter lov om kulturminne. Bestemmelsesområde #1 er sett av til sikringstiltak mot steinsprang. Eit alternativ er fangvoll. B1 er område for bustadbygging, V1 er tilkomstveg med kurve. Arealet gjer plass til uteopphald og snuplass for bil på eiga tomt.



Figur 4 Utsnitt av nytt plankart



Figur 2 Samanstillingskart

Bestemmelsene:

Gjeldende reguleringsbestemmelser for plan ID 19910004 blir endra etter forslaget.

BYGGEOMRÅDE:

§ 2. Innenfor byggeområdet turistanlegg kan det oppføres hytter, boliger og forretningsbygg med tilknytning til turistanlegget.

Innenfor byggeområdet for ny privatbolig, B1, gjelder disse bestemmelsene:

- a. Det kan oppføres en enebolig med maksimalt 40 % bebygd areal inkludert garasje. Parkeringsplasser uten takoverbygg medregnes ikke i %-BYA. Bolig med saltak kan ha maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 8 meter. Bolig med pulttak kan ha gesimshøyde på 8 meter til øverste gesims. Bolig med flatt tak kan ha gesimshøyde opp til 7 meter. Alle målt fra på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- b. Snuplass skal anlegges på egen grunn.

HENSYNSSONER:

Det er vist hensynssone, faresone, ras- og skredfare, innenfor B1 og V1. Nødvendige sikringstiltak må prosjekteres og søkes om som del av byggesaken for tiltaket og være utført før det kan bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det tillates etablert fangvoll innenfor #1 som sikring mot ras/skred.

Hensynssone 11-8 d, båndlegging etter lov om kulturminner. I området finnes to automatisk freda kulturminner i form av gravrøys (id 64646) og en kullgrop (id 162208). Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt og ønskelig. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

FELLESBESTEMMELSER:

Det blir lagt til ein ny paragraf - § 10 som regulerer at naturområdet kan delast i frå saman med B1.

VURDERING AV ENDRINGENE

Reguleringsendring legg til rette for betre utnytting av arealet som i dag er regulert til turistanlegg. Området er dekket av småvakselauvskog, og ikkje opparbeidd. Tomta sin geometri med kurveform og smalning mot sør krev relativt mykje areal for å gje plass til hus og garasje. Byggeområdet er ganske plant og helning mot sørvest. Terrengtet er noko meir skrånande mot vest, der tilkomstvegen møter Øyravegen. Her kan det vere nødvendig å senke vegen med ei mindre skjæring og kurve for å ta opp nivåforskjellen og å lette avkøyrsla. Areal til dette er lagt inn i plankartet.

Risiko og sårbarheit

Steinsprang:

Kommuneplanen har hensynssone H310_1 (Steinsprang) og H310_3 (Områdeskred). Bestilt rapport frå Skrid Geoteknikk AS dokumenterer at sikring mot steinsprang let seg gjennomføre med relativt enkle tiltak. I planen blir det sett av plass til fangvoll, men alternativt kan bustadens yttervegg mot nord og aust prosjekterast til å motstå innslagsenergien frå eventuelle stein som kjem ned og inn på tomta. Rapporten frå Skrid vil danne grunnlag for prosjektering- som samtidig vil sikre område for uteopphald. Vegområde V1 går klar av risiko for steinsprang utan særskilt sikring.

Områdeskred:

Risiko for områdeskred har bakgrunn i at terrenget historisk sett har vore havbotn. Det kan då være materiale med sprøbruddegenskap – eksempelvis kvikkleir som gjer risiko for skred. Også for områdeskred ligg det føre rapport som dokumenterer sikkerheit etter akseptkriteria TEK 17. Rapporten har støtte i SVV rapport 10211344 sjå lenke: <https://dokument.vegvesen.no/dokument/basis/fil/19309124>

Kulturminne

Det er lokalisert to kulturminne på naboeigedommen i aust. Sikringssonene er vist med segment inn på tomta i nordaust. Det får status som naturområde der byggeområde B1 og bestemmelsesområde #1 blir tilpassa.

Born og unge

Med gjennomført sikring mot risiko for steinsprang er området vurdert som sikkert til uteopphald. Øyravegen har ikkje gjennomgangstrafikk og praktisk køyrefart vil være låg. Terrengets nivå vil gje god oversikt, gitt at krav om friskt blir prosjektert inn og følgd opp ved opparbeiding.

Trafikk og avkøyring

Det blir plass til manøvrering og areal til å snu på eiga tomt. Veggrunn mellom planforslaget og privat veg blir sikra med tinglyst erklæring. Det same gjeld bruk av Øyravegen fram til FV 281.

Uteområde og soltilhøve

Tomta ligg opp mot skrånande terreng og fjell i nordaust. Det er plass for uteopphald mellom byggeområdet og tomtegrensa i sørvest. Sikringstiltak mot steinsprang vil også sikre dette området, som vil være i sikkerheitsklasse S1. Mot sør og vest skrånar terrenget ned mot dalen og fjorden, som opnar for sol og lys store delar av dagen.



Figur 3 sol/skuggesituasjon på tomta vårjamdøger og sommarsolverv

Naturmangfold, energi og miljøtilhøve

Området som nå blir lagt fram for reguleringsendring er sjekka opp mot Norkart Områdeanalyse datert 15.01.2025. Det kjem ikkje i konflikt med naturartar av nasjonal forvaltningsinteresser og går også klar av Naturområde som i dag er registrerte som inngrepsfrie. Komande bygnad blir ført opp etter dei siste tekniske krav for forsvarleg energibruk.

Det er lagt opp til å ta hand om overvatn via røyr/grøft til resipient. Spillvatn og vassforsyning er tenkt løyst med filtreringsanlegg og grunnvassbrønn på eigen grunn. Grunnprøvar gjort i samband med rapport SVV 10211344 viser velgraderte massar på tomte. <https://dokument.vegvesen.no/dokument/basis/fil/19309124>. Alternativ til vassforsyning er via beståande fellesbrønn i området.

OPPSUMMERING

Den gjeldande reguleringsplanen er lagt opp til bygnad som har tilknytning til turistanlegget. Også bustadar med loft og underetasje inngår i planen. Det nye nå er at det blir lagt opp til ein ny privat bustad. Denne får lokasjon inntil beståande bustad, som grensar til området i sør. Veggrunnen som er nødvendig for tilkomst vil redusere arealet for campingplassen tilsvarende. Utanom dette er planendringa ikkje vurdert å påverke natur og friluftsområde i større grad.

Brannstasjonveien 8 4312 Sandnes
Dato 19.05.2025. T. Hedland Siv ing.