



arkitektkontoret A38



# PLANOMTALE DETALJREGULERINGSPLAN : Fjærland fjordhytter og spa

Forslagsstillar : Fjærland Guiding AS og Johannes E. Mundal  
21.11.2022

Sogndal kommune, g.nr 152, bnr1 m.fl  
Arealplan ID 464020210001

## Innholdsfortegnelse

<b>PLANOMTALE</b> .....	<b>1</b>
<b>DETALJREGULERINGSPLAN</b> .....	<b>1</b>
<b>: Fjærland fjordhytter og spa</b> .....	<b>1</b>
<b>Forslagsstillar : Fjærland Guiding AS og Johannes E. Mundal</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Samandrag og nøkkelopplysingar</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Bakgrunn</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Planområdet – dagens situasjon</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Planstatus og rammetilhøve</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Skildring av planframlegget</b> .....	<b>7</b>
<b>6 Planprosess og medverknad</b> .....	<b>17</b>
<b>7 Verknader og konsekvensar av planframlegget</b> .....	<b>18</b>
<b>8 Avsluttande kommentar</b> .....	<b>20</b>

# 1 Samandrag og nøkkelopplysingar

## 1.1 Samandrag

Planarbeidet skal leggje tilrette for eit småskala turistanlegg for to uavhengige tiltakshavarar (brødre); Fjærland Guiding AS ved Jarle Mundal og Johannes Eggen Mundal. Førstnemnde har planar om eit lite kaianlegg med småbåtar, kajakk og flytande sauna. Sistnemnde med utleigeleilegheiter til turistar som næringsverksemd og støtte til jordbruksdrifta på garden. Prosjekta vil utfylle og støtte kvarandre.

### Kulturmiljø

Eksisterande uthus «seriesalget», «lager/ garasje» og «brannstasjon» som står på området i dag, er tenkt bevart slik som i dag. I området står det også eit lagerbygg av nyare dato som ikkje er godt tilpassa. Dette er planlagt bygd om til utleigeleilegheiter med betre arkitektonisk uttrykk og tilpassing til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. I tillegg er det planar om oppføring av to nye bygningar; eit nytt hus med utleigeleilegheit og eit naust med småbåtar med utleigeleilegheit på loftet. Det er sett strenge krav i føresegnene til den fysiske utforminga av nye tiltak når det gjeld utforming, detaljering, materialbruk, fargesetting, utvendig belysning, tekniske installasjonar og reklameskilt for tiltak både i sjø, på land og utomhus.

### Trygg byggegrunn

NVE har stilt krav om at ei fagkyndig vurdering av byggegrunn skal føreligge før godkjenning av planen, men i planen er kravet flytta til søknad om løyve til tiltak. Grunngevinga er at planen omfattar to ulike prosjekt med to ulike tiltakshavarar. Fjærland Guiding står for dei flytande saunaene medan Johannes Eggen Mundal står for utleigehyttene. Sistnemnde har ikkje økonomiske midlar til å gjennomføre grunnundersøkingar før han kan starte med utleigehyttene, noko som kan ta litt tid. Eit krav om grunnundersøkingar før planen blir vedtatt medfører stopp av Fjærland Guiding sine planar.

### Havstiging

Havstiging som fylgje av klimaendringane skal takast omsyn til i tråd med gjeldande regionale retningslinjer. Det blir stilt krav i føresegnene om minimum cotehøgd på golvet i utleigeleilegheitene og tilråding om at bygningskonstruksjonane må kunne tole vassinntrenging ved unormalt høg stormflo.

## 1.2 Nøkkelopplysingar

<b>Stad:</b>	Fjærland	<b>Gards- og bruksnummer:</b>	152/1 m.fl.
<b>Gardsnamn/adresse:</b>	Mundal		
<b>Framleggsstillar:</b>	Johannes Eggen Mundal Jarle Eggen Mundal	<b>Plankonsulent:</b>	A38 v/ Rolf Sande
<b>Sentrale grunneigarar:</b>	Johannes Eggen Mundal		
<b>Hovudformål i planen:</b>	Fritids- og turistformål	<b>Storleik på planområdet:</b>	1,7 dekar
<b>Grad av utnytting:</b>	BFT1 : BYA= 60%	<b>Nytt bruksareal / Tal nye bueiningar:</b>	4 utleigeeiningar
<b>Varsel om motsegn:</b>	Nei	<b>Konsekvensutgreiingsplikt:</b>	Nei
<b>Kunngjering av oppstart:</b>	08.02.2021	<b>Offentleg ettersyn:</b>	dd.mm.åååå
<b>Problemstillingar:</b>			

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planarbeidet skal leggje tilrette for småskala turistanlegg for to uavhengige tiltakshavarar (brødre); Fjærland Guiding AS ved Jarle Mundal og Johannes Eggen Mundal.

### 2.2 Siktemål med planframlegget

Jarle Mundal har planar om eit lite kaianlegg med småbåtar, kajakk og to flytande saunaer. Johannes Eggen Mundal har planar om eit lite turistanlegg med utleigeleilegheiter til turistar som næringsverksemd og støtte til jordbruksdrifta på garden. Tiltaka utfyller kvarandre og dreg nytte av kvarandre.

Det er planlagt oppføring av to små bygningar; eit nytt bygg med utleigeleilegheiter og eit lite naust med småbåtar og utleigeleileg på loftet, i tillegg til ominnreining av eksisterande lagerbygning til to utleigeleilegheiter slik at det totalt kan bli fire utleigeleiningar.

Eksisterande uthus som ligg på eigedomen, «seriesalget» er tenkt flytta internt i området og bevart, «kletørke/ garasje» og «brannstasjon» er også tenkt bevart.

## 3 Planområdet – dagens situasjon

Området ligg på sjøside av krysset Mundalsvegen/ Fjærlandsfjorden nedanfor Fjærland kyrkje. På eigedomen til Johannes Eggen Mundal står det eit lagerbygg som vart oppført på 1980-talet. Grunneigaren fekk dette bygget reist her (flytta) fordi han mista lageret som han hadde i samband med utbygging av kaiområdet ved butikken.

I tillegg står det nokre eldre bygningar på eigedomen; den gamle «brannstasjon» og eit uthus som er sterkt prega av forfall og som blir kalla «Serieslaget». «Serieslaget» blir nytta av Bokbyen til boksal om sommaren. Midt på eigedomsgrensa mot Mundal hotell står det ein tidlegare «garasje/ kletørke» som er eit felleseige mellom grunneigar og eigar av Mundal hotell.

Mot sjøen er natursteinsmurane i dårleg forfatning.

### 3.1 Plassering og avgrensing

Området har Mundal hotell og Fjærland kyrkje som naboar på oversida av veggen. 280 m innanfor ligg landhandelen og kaien, og 150 m utover fjorden ligg Fjærland ferjekai.

Planområdet omfattar g/bnr 152/1 som er eigd av Johannes Eggen Mundal, eit lite område av planen går ut i sjøen mot sør og områdeavgrensinga går midt i Fjærlandsfjordvegen mot vest. Planområdet er 1.660 m<sup>2</sup> stort (1,7 daa).

### 3.2 Arealbruk

På sørsida av planområdet ligg det i dag naust og på nordsida ligg hotellhagen til Mundal hotell.

Av privatrettslege bindingar, bruksrettar/klausular som ligg til eigedomen 152/1 kjenner vi til at dobbelgarasjen ligg midt på eigedomsgrensa og er felles brukt av Johannes Eggen Mundal og Mundal



hotell. Den gamle brannstasjonen er eigd av kommunen. «Seriesalget» er eigd av Jan Peter Stong og vart flytta hit på slutten av 1980-talet.

### **3.3 Staden sin karakter og landskap**

Landskapsmessig ligg området i krysningspunktet der Mundalsdalen møter Fjærlandsfjorden.

Strandlina i Mundal omfattar mange bygningar, i hovudsak gamle naust, sjøbuer og uthus. Dei er oppført i ein etasje med skråtak og har ei organisk plassering i tilknytning til den opprinnelege funksjon dei hadde då dei vart bygde. Bygningane er slitt av tidas tann og representerer eit genuint historisk uttrykk frå ei svunnen tid. Slik vi ser det er det ikkje nødvendigvis den einskilde bygningen (bortsett frå Mundal hotell og Fjærland kyrkje og enkelte av uthusa) som har eigen bevaringsverdi, men heller heilskapen der summen av alle bygningar, små og store, nyare og eldre, som utgjer det heilt særeigne, genuine bygningsmiljøet.

Området er godt synleg både frå land- og sjøsida.

Soltilhøva er gode, og det er lite vindutsatt. Jfr båtfolket er Mundal ein av dei beste plassane til vinterlagring av båt då det er lite vind og sjø her. Dette er grunngjeve med at den lange fjorden har fleire nes som stoggar/dempar veret. Dette kan vere gunstig i høve vurdering av bølgepåslag ved framtidig stormflo (klimapåslag).

### **3.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Området blei frå gamalt av brukt til vedoppsamlingsplass for vidare transport sjøvegen til Bergen, etterkvart vart det plassert hestestallar til Fjærland skyss-stasjon her, seinare omgjort til Fjærland Bilag. Det har alltid vore ferdafolk på eigedomen og slik sett er turisme i god tradisjon.

### **3.5 Landbruk**

Det er ikkje landsbruksområde eller landsbruksinteresser i planområdet.

### **3.6 Naturverdiar**

Området er stort sett nedbygd og har lite av planter, dyr og variasjon av naturtypar, landskap og geologi.

Området er relativt flatt, men skrår svakt frå riksvegen og ned mot sjøen. Området er utan vesentleg vegetasjon.

### **3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk**

Heile området langsetter strandlina i Mundal fungerer som eit friluftsområde og har stor rekreasjonsverdi, spesielt om sommaren. Det er mange turistar som går tur langsetter vegen, besøker Bokbyen og sjøen er ofte nytta til kajakk, fiske og bading.

### **3.8 Skule og barnehage**

Skule og barnehage ligg eit godt stykke utanfor området.

### **3.9 Veg og trafikktilhøve**

#### **3.9.1 Kjøretilkomst**

Fjærlandsfjordvegen er smal og opparbeidd med møtelommer for møtande bilar. Veggen er flat utan stiging og fartsgrensa er låg. I dag er den 40 km/t, men det blir arbeidd med å få den redusert.

#### **3.9.2 Trafikkmengde**

Trafikkbelastninga er svært låg om vinteren men noko høgare om sommaren.

#### **3.9.3 Trafikktryggleik**

Trafikktryggleik på køyreveg og tilkomstveg er vurdert som relativ god fordi farten er låg.

#### **3.9.4 Kollektivtilbod**

Det er 100 m til kai og båtplass, men kun sommarrute.

Det er 5 km til busshaldeplass, med grei kapasitet både nord og sørover.

#### **3.9.5 Mjuke trafikantar**

Det er berre ein veg gjennom området; Fjærlandsfjordvegen, og i denne skjer all trafikk; gåande, syklande og biltrafikk. Det er ingen snarvegar eller gangstiar gjennom og ut av planområdet.

### **3.10 Energi**

Området ligg ikkje innanfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er ikkje kjent om det ligg kraftlinjer etc. nedgravd i området.

## **4 Planstatus og rammetilhøve**

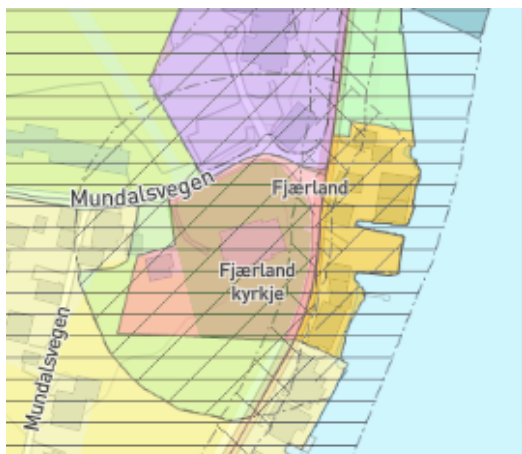
Området er regulert til Spesialområde bygnings- og landskapsvern i Reguleringsplan for Mundal sentrum del 2, vedteken i 1993.

### **4.1 Overordna planar**

#### **4.1.1 Regionale/ kommunale planar**

Gjeldande plan for området er overordna plan, dvs arealdelen i kommuneplan, og denne legg til rette for bebyggelse og anlegg. Reguleringsplan Mundal sentrum del 2 er nesten 30 år gamal. Planinitiativet legg opp til to hovudkategoriar; flytebrygge med sauna og utleigehytter. Angitt føremål inkluderer «fritids- og turistformål» og «Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsoner». Slik sett er planframlegget i tråd med overordna plan.

#### **4.1.2 Arealdel til kommuneplan og eventuelt kommunedelplaner.**



Kartutsnitt som viser planområdet; kart fra arealdelen i kommuneplan.

## 4.2 Reguleringsplanar



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan, Mundal sentrum del 2, vedteke i 1993

Området er regulert til Spesialområde bygnings- og landskapsvern.  
Det er ingen pågåande planarbeid i nærområdet.

## 4.3 Temaplanar

Hovudplan for trafikktrygging Sogndal kommune 2013-2016.

Overvassnorm for Sogndal kommune, 2013

Kulturminneplan Sogndal kommune, 2013

Strandsoneanalyse i Fjærland, 2007

Strandsone- og sjøarealanalyse for Sogndal kommune, 1997

## 4.4 Statlege planretningslinjer, rammer og føringar

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen

# 5 Skildring av planframlegget

## 5.1 Planlagd arealbruk

### 5.1.1 Reguleringsformål

Området skal regulerast til fylgjande arealformål etter §12-5 i Plan- og bygningslova, 2. ledd :

#### Bustadar og anlegg

(Pbl § 12-5 nr.1) : - Fritids- og turistformål, BFT (1170)

#### Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5 nr.2) : - Køyreveg o\_SV1(offentleg) (2011)  
- Annan veggrunn o\_SVG, grøntareal (2019)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag

(Pbl § 12-5 nr.6) : - Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone VKA (6800)  
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone VFS (6720)

#### Omsynssone

(Pbl § 12-6) : - Frisiktsone H140  
- Flomfare H320  
- Bevaring kulturmiljø H570

## **5.2 Reguleringsformål**

### 5.2.1 Skildring av løysingane

#### 5.2.1.1 Fritids- og turistformål, BFT1 :

Planen legg opp til ombygging av eksisterande lagerbygning til to utleigeleilegheiter for turistar, bygging av ei ny utleiehytte og eit naust med lagring av kajakkar og fiskeutstyr og med ein mini studioleilegheit på loft, slik at det totalt kan bli inntil fire små utleieeiningar.

Eksisterande bygningsmiljø i strandsona er karakterisert av eit relativt homogent uttrykk med naust, sjøbuer, uthus og skur der husa er oppført i ein etasje med saltak og med umåla kledning som har gråna naturleg over tid. Det er likevel variasjon innanfor uttrykket i storleik, plassering og takvinklar. Også materialbruk, vedlikehald og eigenart varierer. Slik vi ser det er det ikkje nødvendigvis det einskilde huset som blir genuint viktig, men summen av alle husa slik dei er organisk lokalisert og utvikla opp gjennom historia. Det er først og fremst det heilskapleg i bygningsmiljøet som gir den unike bygningshistoriske verdien.

For å tilpasse seg dette, skal alle tiltaka innanfor planområdet både på land og sjø; flytebrygge, sauna, sjøbuer og uteområde, bli omsynsfullt utforma. Det er stilt strenge og detaljerte krav til plassering, utforming, detaljering, materialbruk, fargesetting, utvendig belysning, tekniske installasjonar og reklameskilt i planføresegnene.

Det er lagt vekt på at dei nye bygningane skal tilpassast bygningsmiljøet på ein god måte. Bygningane skal ikkje ligge vinkelrett på kvarandre men avvike litt frå 90 grader slik at dei glir inn i miljøet på ein organisk måte. Bygningane skal vere i ein etasje og ha saltak (loft) med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Dei skal vere rettskorne utan framspring og karnapp og ha gode proporsjonar.

Materialbruken skal ligge tett opp til det bevaringsverdige bygningsmiljøet og det er stilt krav om at farge på kledning skal harmonisere med dei historiske bygningane.

Det er ikkje lov med tremmegolv av impregnert virke på terrassar i BFT1. Ein skal alternativt bruke brotheller av naturstein og gruslagde tilkomstvegar/ tun. Takteking skal vere med skifer, torv, eller uglassert teglstein.

Bygningane skal ikkje ha skjemmande fasadebelysning. Tekniske innretningar som utedel til varmpumpe, mannhull o.l skal visuelt skjermast med trekonstruksjonar, trespiler der det er behov for lufting. Det kan ikkje påsetjast skjemmande reklameskilt i området.

Vegetasjon skal vere naturleg for området. Vindaugene skal vere i tre, med gjennomgåande sprosser og vere sidehengsla. Fargebruken på dører, vindauge, beslag, renner etc skal vere harmonisk, dempa og underordne seg den historiske busetnaden.

Det er stilt krav om ein p-plass for bil og sykkel per utleigeining.

Området skal vere tilrettelagt for allmenn ferdsel og tilkomst til sjø på minimum ein plass i området. Minimum breidde mellom to av bygningane skal på det smalaste vere 1,6 m (universell tilkomst).

Tilkomsten til sjø er sikra med ei byggegrense på 2 meter. I tillegg er det sikra ei veit med 1,6 m breidde.

#### 5.2.1.2 Fritids- og turistformål, BFT2 :

Området inneheld eksisterande bygning, «Brannstasjon» som i dag fungerer som eit lager. Det er ikkje planlagt endra bruk av bygningen.

#### 5.2.1.3 Fritids- og turistformål, BFT3 :

Området inneheld eksisterande bygningar, «Seriesalget» som i dag fungerer som eit utsal for Bokbyen og «Garasje/ kletørke» som i dag fungerer som lager/ garasje. Sistnemnde er også eigd av hotellet. Det er ikkje planlagt endra bruk av bygningane. «Seriesalget» er planlagt flytta frå BFT1 til BFT3.

#### 5.2.1.4 Veg, o\_SV1 :

Det er ikkje planlagt endring av fylkesvegen.

#### 5.2.1.5 Annan veggrunn, o\_SVG :

På gjeldande reguleringsplankart Mundal sentrum del 2, var det regulert inn ein gangveg. Gangvegen er ikkje regulert inn i plankartet no, men det er teke høgd for den ved at det er sett ei byggegrense 2,5 meter frå vegkant, og arealet er regulert til annan veggrunn grøntområde.

#### 5.2.1.6 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone, VKA1 :

Planlagt tiltak er bygd rundt det marine med fiske, bading og eit spanande konsept med flytande saunaer. Flytande sauna er for tida veldig populært, ikkje berre lokalt men nasjonalt (internasjonalt). Dei flytande saunaene gjer begge prosjekta attraktivt som heilårsturisme.

Lokalisering av saunaene på land eller sjø har vore vurdert, og brødrene er samde om at ei flytande løysing er den einaste løysinga. Saunaene kan ikkje vere på land fordi arealet er svært knapt og den andre broren treng alt arealet sjølv, så dette er faktisk det einaste alternativet for Fjærland Guiding til å etablere prosjektet sitt.

Tiltaket består av ei flytebrygge med to flytande saunaer permanent festa til flytebrygga som igjen er permanent festa til land/ sjøbotn. Saunaene skal ligge på nordsida og her skal det óg vere tilrettelagt for bading. På sørsida er det tenkt utleige-aktivitetar med fritidsbåtar for fiske og rekreasjon med kajakkutleige. Aktivitetane er skild ut frå prinsippet motorisert ferdsel på eine sida og bading på den andre.

Det er stilt like strenge krav i føresegnene til utforming, detaljering, materialbruk og farge av brygge og saunaene som bygningane på land. Når det gjeld takform og takvinkel på saunaene er det likevel opna for ei litt anna utforming då flytande saunaer er eit noko anna konsept enn bygningane på land.

5.2.1.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS :

Området er avsett til friluftsliv og rekreasjon, og det er i dette området ikkje tillate med faste konstruksjonar.

5.2.1.8 Omsynssone, frisktssone, H140 :

Sona skal sikre fri sikt i avkøyrsla og det er ikkje lov til å ha planter med høgd over 0,5 meter.

5.2.1.9 Omsynssone, flomfare, H320 :

Sona varslar flomfare ved unormal, høg, stormflo vurdert etter framtidig klimapåslag. Det er stilt krav om minimum cotehøgd på golv i BFT1 og bruk av materialar som toler vassinntrenging.

5.2.1.10 Bevaring kulturmiljø, H570 :

Sona skal sikre at det bevaringsverdige kulturmiljøet blir teke i vare og ikkje bli skjemma av dei nye tiltaka som planen opnar opp for.

### **5.3 Fagtema som er vurdert som aktuelle i planen**

#### **5.3.1 Strandsone – landskap/ estetikk**

Strandsone, landskap/ estetikk; I 100- metersbeltet skal det takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Å ta omsyn til og innpasse desse kvalitetane er ein viktig del i planlegginga og det har vore viktig å stille krav for å sikre desse kvalitetane mot tiltaka som det blir opna for i planen.

Det er eit viktig prinsipp i planen at området vil vere opent for allmenn ferdsel. Bygningane «seriesalget» og «brannstasjon» er allereie opne for allmenn ferdsel og ein viktig del av vrimle-/ butikkarealet til Bokbyen. Det er ikkje registrert at denne tomte blir spesielt mykje nytta til t.d. bading, fiske eller utsetting av kajakkar, men tilgang i området og til sjø for ålmenta er no lagt inn som krav i planen. Det er ikkje tillate med inngjerdingar av uteplassar.

Friluftsliv, kulturmiljø og estetikk er omtalt i andre avsnitt lenger ned.



### 5.3.2 Naturmangfald

Naturmangfaldlova er eit verkemiddel for å oppnå nasjonal målsetting om at tapet av biologisk mangfald skal stoppast.

Naturmangfaldlova §§ 8-12 er nevnt under og kommentert i relasjon til tiltaka som planframlegget opnar opp for. Kunnskap om naturmangfald er henta frå fylkesatlas, naturbase, artsdatabanken, vannportalen, INON og MiS og gjennom dialog med kommunen :

#### § 8.(kunnskapsgrunnlaget)

I strandsona frå kaien og utover er det registrert raudlista fugleviv (Artsdatabanken) : tjeld og gråspurv som begge er nær trua (NT) og sandsvale, gråmåke og fiskemåke som registrert som sårbar (VU).

Fjærlandsfjorden er registrert som laksefjord (DOK), med Storelvi som munnar ut lengst inne i fjordbotnen som lakseelv.

Sjølve planområdet er svært lite og det vesle arealet som er, inneheld svært lite vegetasjon; kun litt gras innimellom gruslagde stiar, bygningar og natursteinsmurar, og det er heller ikkje funne sårbar naturtypar.

#### §9 (føre-var-prinsippet)

Slik vi ser det ligg det føre tilstrekkeleg kunnskap til å slå fast at planlagde tiltak i planområdet ikkje medfører særleg risiko for eller irreversibel skade på naturmangfaldet.

#### § 10 (økosystemtilnærming og samla belastning)

Ved dagens og framtidig bruk av planområdet er påverknad på økosystemet vurdert ut frå samla belastning, og det er ikkje gjort funn om særleg risiko for skader som kan påverke naturmangfaldet vesentleg.

#### §§11 og 12 (kostnadene med miljøforringelse og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar)

Dette er truleg ikkje aktuelt då inngrepa det her er snakk om er svært småe.

### 5.3.3 Friluftsliv

Det er registrert svært viktig friluftsområde med områdenamn «Mundal kai og Mundal sentrum». På kartet til Fylkesatlas er dette registrert over planområdet vårt, men det trur ein må vere ein feil då Mundal kai og Mundal sentrum ligg litt lenger mot nord. Heile strandsona i området er generelt viktig som friluftsområde og det må uansett takast tilstrekkeleg omsyn til allmenne interesser.

Friluftsliv innanfor planområdet er i hovudsak knytta til sjøbasert aktivitet som bading, fisking, kajakk etc. og vandring på landsida med nyting av utsikt av natur og kulturlandskap. Det er lagt vekt på at friluftinteressene i sjø ikkje vert hindra. Det er sett ei maksimumlengde på flytebrygga rekna frå land. Det er òg stilt krav om at uteplassar ikkje skal inngjerdast og ålmenta er sikra tilkomst til sjø mellom to av dei nye bygningane.

#### 5.3.4 Barn og unge

Området er regulert til fritids- og turistformål og ikkje permanente buområde for barn og unge, så dette temaet er i mindre grad relevant.

#### 5.3.5 Universell utforming

Det er stilt krav om at minimum ei av leilegheitene skal vere tilgjengeleg utforma.

Av omsyn til det verneverdige bygningsmiljøet skal terrenget rundt vere mest mogeleg urørt. Pga klimaendringane og framtidig havstiging skal golvet inne i leilegheitene hevast ca 0,4 m. Utvendig er det stilt krav om at grunnmuren skal ha kledning av tre/ naturstein slik at den i størst muleg grad blir skjult. Høgdeskilnadene som oppstår skal tilpassast på ein mest mogeleg naturleg måte med bruk av skånsom terrenghandsaming og bruk av lokal stein i steinmurane som må hevast.

#### 5.3.6 Støy

Gravplassar skal skjermast mot støy i samsvar med gjeldande retningsliner for handsaming av støy i arealplanlegging. Ofte inngår gravplassar i eit heilskapleg, verneverdig kulturmiljø som er med å sette rammer for utforminga av naboskapet.

Støy vil ikkje medføre konsekvensar for planen. Ingen av dei planlagte aktivitetane i planområdet med saunaene, båtutleige eller utleigeleilegheitene genererer støy i ein slik grad at det kan vere konfliktfullt vurdert opp mot gravplassen.

#### 5.3.7 Kulturminner og kulturmiljø

Funn i SEFRAK- registeret nært ved planområdet :

- naust/ båthus, frå 1800- talet, ca 50 m mot sør
- Einebustad i tilknytning til Mundal hotell, frå 1800- talet, ca 50 m mot nordvest
- Fjærland kyrkje, frå 1800- talet, ca 60 m mot sørvest

Nye bygningar vil ligge med større avstand enn 60 m rekna frå sentrum av kyrkja.

Eksisterande bygningsmiljø i strandsona er karakterisert av eit relativt homogent uttrykk med naust, sjøbuer, uthus og skur der husa er oppført i ein etasje med saltak og med umåla kledning som har gråna naturleg over tid. Det er likevel variasjon innanfor uttrykket i storleik, plassering og takvinklar. Også materialbruk, vedlikehald og eigenart varierer. Slik vi ser det er det ikkje nødvendigvis det einskilde huset som blir genuint viktig, men summen av alle husa slik dei er organisk lokalisert og utvikla opp gjennom historia. Det er det heilskapleg i bygningsmiljøet som gir den unike bygningshistoriske verdien.

For å tilpasse seg dette skal alle tiltaka innanfor planområdet både på land og sjø; flytebrygge, sauna, sjøbuer og uteområde, bli omsynsfullt utforma. Det er stilt strenge og detaljerte krav til plassering, utforming, detaljering, fargebruk og materialar i planføresegnene.

#### 5.3.8 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Det er ikkje planlagt endring av fylkesvegen.

#### 5.3.9 Veg og tilkomst

Avkøyrsla er i dag utflytande og ho skal difor strammast opp med kantstein. God sikt er sikra i planføresegnene.

### 5.3.10 Parkering

Det er stilt krav om 1 p-plass for bil og sykkel per utleigeining.

Det er stilt krav om minimum eitt ladepunkt for elbilar.

### 5.3.11 VA-rammeplan

Vatn, avlaup og overvatn er omtala i VA- rammeplan utarbeidd av Asplan Viak i eige vedlegg.

Det er stilt krav til utforming av den delen av VA-anlegget som blir synleg over terreng.

Slamavskillar og pumpekum skal etablerast som tette einingar med mannhull med topp på kote +2,40. Mannhulla og lokk vil ha diameter på 60-80 cm, og vi antek at desse vil bli ca 1 meter over terrengnivå. Desse skal «byggast inn» i ein eller to trekassar med lokk.

### 5.3.12 Renovasjon

Det blir lagt opp til hytterrenovasjon i planområdet. Dunkane skal i parkert situasjon vere skjerma i innhegning eller vere parkert innomhus.

### 5.3.13 Energiløysingar

Det blir lagt opp til varmpumpe etter prinsipp luft-til-luft som supplement til elektrisitet.

Utedelen skal vere visuelt skjerma med trepanel/ kledning. Det kan også vere aktuelt med pipe og eldstad som alternativ varmekjelde.

Det er tenkt nytta materialar med lågt co2-avtrykk som tre i berande og ikkje-berande konstruksjonar samt kledning inne og ute.

## **5.4 Bygningane**

### 5.4.1 Plassering og utforming

Ein del av identiteten til det bevaringsverdige bygningsmiljøet er at ein bygde tett og utnytta strandlina godt. Enkelte stader bygde ein nausta, sjøbuene og skjula vegg i vegg, andre stader med litt opnare rom.

Den mest dominerande og minst tilpassa bygningen i området er lagerbygget (1980) som står på eigedomen 152/1 i dag. Planane er å endre bruken og samtidig oppgradere den med bedre tilpassing til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. To nye, smale bygg mindre enn fem meter breie er i tråd med eksisterande bebyggelse og glir volum-messig fint inn mellom desse.

Lokalisering av saunaene på sjø eller land har vore vurdert og brødrene er samde om at ei flytande løysing er det einaste alternativet. Saunaene kan ikkje vere på land fordi den andre broren treng alt arealet på land sjølv, så dette er faktisk det einaste alternativet for Fjærland Guiding. Ved bruk av kledning av kjerneved som grånar naturleg og ei grå tekking, vil saunane gli fint inn i det vernverdige bygningsmiljøet til liks med dei andre bygningane.

Alle nye tiltak i planområdet skal ta utgangspunkt i ei god arkitektonisk tilpassing kvalitativt vurdert i seg sjølv men óg heilskapsmessig vurdert opp mot det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Tilpassinga skal ikkje basere seg på kontrasterings-prinsippet, dvs at ein arkitektonisk søker å framheve det bevaringsverdige gjennom kontrastar i dei nye tiltaka. Tvert om; arkitekturen skal ha

identitet og eigenverdi, men det er viktig å understreke at arkitekturen tydeleg skal tilpasse seg og underordne seg det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Bygga skal tilpasse seg målestokken ved å bruke små hus med gode proporsjonar med varierende takvinklar. Byggetradisjon i området blir også ført vidare ved sjølve husplasseringane; korleis husa er plassert inn i situasjon, altså tett ved sida av kvarandre med trange smaug og bitte små uterom. Det organiske uttrykket blir også forsterka ved ikkje-parallellitet i fotavtrykket.

Takvinkelen på nye bygg skal ligge mellom 30 og 40 grader, noko som tilsvarer den eksisterande bygningsmassen. Dei flytande saunaene er etter vårt skjønn eit noko anna konsept enn busetnaden på land. Her har vi opna for at ein kan velje andre takvinklar dersom dette blir godt grunngeve med forankring i arkitekturen og det historiske bygningsmiljøet.

Det skal berre nyttast naturlege materialar utvendig, eksempelvis kjerneved av furu. Kledning med kjerneved av furu skal ikkje målast, og den vil få ei fin og naturleg grå patinering over tid og som vil gli fint inn i det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Dersom ein istadenfor vel å male trekledninga, skal fargevalet ta omsyn til det historiske bygningsmiljøet.



Illustrasjon; volum som underordnar seg heilskapen

«Brannstasjon», fellesgarasjen til hotellet/ grunneigar og «Seriesalget» er tenkt bevart som i dag utan endringar. «Seriesalget» er imidlertid tenkt flytta opp mot riksvegen fordi plasseringa slik den ligg i dag, øydelegg for utnyttinga av tomte. Bygningen kan flyttast då den ikkje har nokon historisk forankring slik den ligg i dag. Serieslaget vart nemleg flytta hit til området rundt 1980-90, og den har fylgjeleg ikkje nokon genuin historisk plassering her frå gammalt av.

Heller ikkje lagerbygget til grunneigaren har historisk forankring i området. Grunneigaren miste lageret sitt i samband med utbygging av kaiområdet og fekk stålbygget reist som ein kompensasjon ved sjøen her på 1980-talet. Bygget bør få ei arkitektonisk oppgradering og ei betre tilpassing til det bevaringsverdige bygningsmiljøet enn det det har i dag.



Illustrasjon; innpassing av nye volum i bygningsmiljøet

Byggegrensene er plassert i plangrensene mot sør og nord, og 2 meter rekna frå natursteinsmur mot sjø i aust. Dette er i tråd med bygningsstrukturen i den bevaringsverdige bebyggelsen langs heile strandlina; Bygningane ligg tet-i-tett, organisk organisert men likevel med eit heilskapleg og harmonisk uttrykk.



Illustrasjon; planlage tiltak

Det er óg viktig med prinsippet «bruk og vern», og ikkje berre «bygningvern», for då misser dei som bur her livsgrunnlaget sitt. Ved å ta bygningane i bruk - og innpasse nye - blir området vitalt og ikkje berre eit pittoresk turistobjekt. Bygningane blir tatt vare på, historia blir fortalt på nytt og grunneigarane kan vidareføre noko å leve av til neste generasjon.

#### 5.4.2 Byggehogder

Nye bygningane skal oppførast i ein etasje pluss loft (skråtak) med maksimal mønehøgde inntil 5,5 over dagens gjennomsnittlege terreng. Golvnivå i utleigeeiningane skal hevast til c+2,12 som tilsvarer framskrive havnivå med klimapåslag (NN2000, sikkerheitsklasse 3, TEK17). Terrenget bør ikkje hevast for mykje av omsyn til heilskapen i det verna bygningsmiljøet.



### 5.4.3 Grad av utnytting

Utrekning av utnytting, reknestykket som er lagt til grunn :

Brannstasjon	51 m <sup>2</sup>
Serieslaget	33 m <sup>2</sup>
Klestørka/ garasje	39 m <sup>2</sup>
Verkstadbygg/ lager	96 m <sup>2</sup>
Ny sjøbu	36 m <sup>2</sup>
Nytt naust	<u>43 m<sup>2</sup></u>
Sum	298 m <sup>2</sup>

Areal BFT1 = 505 m<sup>2</sup>

%-BYA = 60%

Areal BFT2 = 78 m<sup>2</sup>

%-BYA = 80%

Areal BFT1 = 132 m<sup>2</sup>

%-BYA = 60%

### 5.4.4 Privat og felles uteoppholdsareal

Fritids- og turistformål kjem ikkje inn under reglane for bustad, fylgjeleg gjeld ikkje minstekrav om felles uteoppholdsareal.

## 5.5 Samfunnstryggleik og beredskap/ ROS-analyse – avbøtande tiltak

Følgjande funn er henta frå ROS-analysen :

- Ustabil byggegrunn

Området ligg under marin grense og det kan vere grunn til å anta ustabile og leirholdige massar i grunnen. Det blir stilt krav om dokumentasjon av områdestabilitet/ trygg grunn i byggesøknaden utført av fagkyndig person før det kan gjevast byggeløyve.

NVE har stilt krav om at fagkyndig vurdering av byggegrunn skal vere avklart før politisk handsaming av planen, men i planen er kravet flytta til søknad om løyve til tiltak. Grunngevinga er at planen omfattar to ulike prosjekt med to ulike tiltakshavarar. Fjærland Guiding AS står for dei flytande saunaene medan Johannes Eggen Mundal står for utleigehyttene. Sistnemnde har ikkje økonomiske midlar til å gjennomføre grunnundersøkingar før han kan starte med utleigehyttene, noko som kan litt tid. Eit krav om grunnundersøkingar før planen blir vedtatt medfører stopp av Fjærland Guiding sine planar.

- Havstiging

Havstiging som følgje av klimaendringane skal takast omsyn til i tråd med gjeldande regionale retningslinjer. Det blir stilt krav i føresegnene om minimum cotehøgde på golvet i utleigeleilighetene og tilråding om at bygningskonstruksjonen må kunne tole vassinntrenging ved unormalt høg stormflo. Av verneomsyn vil det ikkje vere ei god løysing å heve terrenget i området for mykje, men heller heve golvet i dei aktuelle utleigehyttene. Ut frå dette tenker ein at golvnivå i utleigeleilighetene skal ligge på + c 2,12 m, og at ein vel konstruksjonar og materialar for at ei framtidig stormflo (200- års flom) kan kome inn. Ein kan t.d. bygge golvet av betong med fall 1:100 og med synk. Det kan óg vere aktuelt å bygge ringmuren høgare enn golvnivå inne men skjule betongen på utsida med trekledning/ natursteinsmur.



- Forureining i sjø

Avlaupssystemet må etablerast i tråd med lover og reglar og ta høgd for framtidig havstiging. AV-rammeplan skal vere godkjent seinast før 2. gangs handsaming i forvaltningsutvalet.

- Ulykke i av-/påkøyrslar

Avkøyrsla er foreslått stramma opp med kantstein og utforma med god sikt i begge retningar. Det er lagt opp til at bilar snur inne på området og at ein ikkje skal rygge ut på fylkesvegen. Det er regulert inn siktlinjer i plankartet og føresegnene hindrar planting av vekster som vil kunne vere til hinder for siktlinene. Faren for ulykker i avkøyrsla er til stades, men plasseringa og utforminga gjer risikoen liten sidan farten er låg på fylkesvegen.

- Kulturminne/ miljø

Det er lagt inn i føresegnene at tiltakshavar har plikt til å stanse gravearbeid/ arbeid i sjø og varsle fylkeskommunen ved eventuelle funn som kan ha kulturhistorisk verdi. Det er stilt krav i føresegnene om å harmonere nye bygningar og installasjonar i sjø med det eksisterande bygningsmiljøet på ein god og tilpassa måte både m.o.t skala, utforming, farge- og materialbruk. Ved søknad må det leggest fram dokumentasjon i form av 3D-illustrasjonar. Ved søknad om løyve til tiltak, riving eller vesentleg endring av eksisterande bygningar, er det stilt krav om uttale frå regionalt kulturminnemynde.

- Radongass

Det er heimla i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-5 at bygningar skal prosjekterast og utførast med radonførebyggande tiltak og bygningar for varig opphald skal ha radonsperre mot grunnen. Sikring mot radon er tiltak som må gjennomførast ved kvart einskild utbyggingsprosjekt og som prosjektansvarleg må etterkomme i tråd med pbl og TEK17.

- Nedbørsutsatte områder

Forventningar om periodevis ekstremnedbør krev lokale og gode løysingar for handtering av overvatn. Dette er føresett ivareteke gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga som igjen skal vere i tråd med godkjent VA-rammeplan.

## 5.6 Rekkefølgeføresegner

Fylgjande rekkefølgebestemmelsar er tekne inn i planføresegnene :

I BFT1 skal det dokumenterast trygg byggegrunn/ områdestabilitet utført av fagkyndig før det kan gjevast løyve til tiltak, og avkøyrsla vere opparbeidd med kantstein før det vert gjeve bruksløyve.

Grunngjevinga for dette er at planen omfattar to ulike prosjekt med to ulike tiltakshavarar. Fjærland Guiding står for dei flytande saunaene medan Johannes Eggen Mundal står for utleiehyttene. Sistnemnde har ikkje økonomiske midlar til å gjennomføre grunnundersøkingar før han evt kan starte med utleiehyttene, noko som kan litt tid. Eit krav om grunnundersøkingar før planen blir vedtatt medfører full stopp av Fjærland Guiding sine planar.

## 6 Planprosess og medverknad

Planprosessen

Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt til naboar, grunneigarar, offentlege og private instansar 8.02.2021 og annonsert i Sogn Avis 3.03.2021.

Jarle Mundal har også orientert om tiltaket på ope møte i bygdalaget.

Korleis uttalar og merknadar er teke omsyn til i planframlegget og kva endringar som er gjort som følgje av medverknad er gjort nærare greie for i eige vedlegg.

## **6.1 Evt krav om konsekvensutgreiing**

Planframlegget er vurdert etter Forskrift om konsekvensutgreiing kap. 2, §6b *Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast, reguleringsplanar etter PBL for tiltak i Vedlegg I.*

Planframlegget er ikkje omfatta av Vedlegg I og utløyser følgeleg ikkje krav om konsekvensutgreiing.

I tillegg er det gjort ei vurdering av planinitiativet opp mot Forskrift om konsekvensutgreiing, kap. 2 §8 *Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, pkt. a) reguleringsplanar for tiltak i Vedlegg II.*

Planframlegget er ikkje omfatta av Vedlegg II og utløyser følgeleg ikkje krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta.

Planinitiativet blir fremja i samsvar med overordna plan; KPA 2013 – 2023 og eldre reguleringsplan for Mundal sentrum, del 2.

## **7 Verknader og konsekvensar av planframlegget**

Planframlegget er i tråd med intensjon i kommuneplanen og den eldre reguleringsplanen for Mundal sentrum, del 2.

### **7.1 Tettstadforming og arkitektur**

#### **7.1.1 Estetikk**

Det er vektlagt at nye bygningselement og bygningar tilpassar seg terreng og underordnar seg den bevaringsverdige busetnaden på ein kvalitativ god måte.

Det er stilt strenge krav til plassering, høgder, takform, utforming av volum, dimensjonar, materialbruk, fargar og detaljering. Føresegnene hindrar silhuettverknad og/ eller dominans i høve eksisterande bygningsmiljø m.t.p volum, form eller materialbruk.

### **7.2 Folkehelse**

Besøkande kan i stor grad nytte sykkel eller gå innafor eksisterande veg- og stinett.

### **7.3 Uterom**

Planframlegget har ikkje innverknad på eksisterande landskapsrom.

### **7.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er sett strenge krav i føresegnene til den fysiske utforminga av nye tiltak i høve det verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld utforming, detaljering, farge og materialbruk for tiltak i sjø, på land og utomhus. Ved bruk av eventuelt umåla kjerneved som kledning på alle veggflater, vil overflatene få ei naturleg patinering med gråfarge som vil gli fint inn i det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

## 7.5 Blågrøne verdier og infrastruktur

Planområdet er lite og påvirker ikkje blågrøne verdier og infrastruktur.

### 7.5.1 Samanhengande blågrøn struktur

Planområdet er lite og påvirker ikkje blågrøn struktur.

### 7.5.2 Jordresursar

Planområdet inneheld ikkje jordresursar.

### 7.5.3 Naturmangfald

Det er ikkje registrert spesielle tilhøve som gjer at framlegget vil påverke naturmangfaldet.

## 7.6 Rekreasjon og friluftsliv

Planframlegget hindrar ikkje rekreasjon og friluftsliv då planen sikrar tilkomst gjennom området til fjorden for ålmenta.

## 7.7 Sosial infrastruktur

### 7.7.1 Skule og barnehage

Planområdet påvirker ikkje opptak i skule og barnehage.

### 7.7.2 Anna sosial infrastruktur

Utbygginga er lita og vil ikkje utløyse nye behov for handel, service, kollektivtransport eller idrettsanlegg.

## 7.8 Born og unge sine interesser

Utbygginga førar ikkje til endring av barn og unge sine interesser eller behov.

## 7.9 Samferdsel og mobilitet:

### 7.9.1 Atkomst og veg

Planframlegget vil føre til minimal trafikkauke.

### 7.9.2 Parkering

Parkering vil skje ved utleigeeiningane og har ikkje verknad for omgjevnadene.

### 7.9.3 Trafikksikkerheit

Avkøyrsla er stramma opp med kantstein.

### 7.9.4 Kollektivtilbud

Planframlegget vil før til minimal trafikkauke.

### 7.9.5 Mjuke trafikanter

Det går ikkje stiar gjennom planområdet. Gåande og syklende vil bruke eksisterande veg.

## 7.10 Vassforsyning og avløp.

Det vert vist til VA- rammeplan utarbeid av Asplan Viak.

## 7.11 Energi og klima

Utbygginga er lita og vil ha liten innverknad utover det som er kome fram i VA- rammeplan. Det er stilt krav om energivennleg materialbruk med lågt CO2 avtrykk.

#### 7.12 Universell utforming

Det er stilt krav til tilgjengeleg bueining i ei av leilegheitene.

#### 7.13 Risiko og sårbarheit – konsekvensar

##### 7.13.1

- NVE har stilt krav om at fagkyndig vurdering av byggegrunn skal vere avklart før politisk handsaming av planen, men vi har flytta dette kravet til søknad om rammeløyve. Grunnen til dette er at planen omfattar 2 ulike prosjekt med 2 ulike tiltakshavarar. Fjærland Guiding står for dei flytande saunaene medan Johannes Eggen Mundal står for utleigehyttene. Sistnemnde har ikkje økonomiske midlar til å gjennomføre grunnundersøkingar før han evt kan starte med utleigehyttene, noko som kan litt tid. Eit krav om grunnundersøkingar no vil sette kjeppar i hjula for Fjærland Guiding sine planar.

- Utbygginga får konsekvensar ved flomfare og det er stilt krav om mottiltak
- Utbygginga er låg og vil i liten grad påverke vind og turbulens
- Støyskaping er ikkje relevant
- Luftforureining er i liten grad relevant
- Ureining i grunnen er i ivareteke gjennom krav i VA- rammeplan
- Endring i beredskap er lite relevant
- Skredfare er vurdert og har ikkje følgje for planen.

#### 7.14 Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen

Ein kan ikkje sjå at planframlegget fører til Juridiske og/ eller økonomiske konsekvensar for kommunen.

#### 7.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Tiltaket får ikkje praktiske konsekvensar for drifta av bokbyen.

#### 7.16 Konsekvensar for naboar

Planframlegget vil ikkje ha konsekvensar for utsikt, innsyn, soltilhøve, støy eller grunnavståing for naboskapet utover det som må reknast med ved ei utbygging. Det kom ikkje merknad på dette i samband med oppstartvarslet. Eigar av Mundal Hotell er positiv til tiltaket.

#### 7.17 Interesse motsetnadar.

Dette er avklart ved konklusjonane i merknadskjemaet til planoppstart.

## 8 Avsluttande kommentar

Det er sett strenge krav i planføresegnene til den fysiske utforminga av nye tiltak i høve det verneverdige bygningsmiljøet ; utforming, detaljering, farge og materialbruk for tiltak i sjø og på land og utomhus. Prinsippet «bruk og vern» er viktig. Ved å ta området i bruk blir miljøet meir vitalt og ikkje berre eit pittoresk turistobjekt. Bygningane blir tatt vare på, grunneigarane får noko å leve av og historia blir fortalt på nytt. God arkitektur skal ha identitet og vere nyskapande, men samstundes skal dette balanserast respektfullt mot tradisjon og innanfor rammene til det bevaringsmessige bygningsmiljøet.

Innspele som kom frå private og det offentlege i høyringsrunden er teke til følge i planframlegget. Unnataket her er krav frå NVE om områdestabilitetsvurdering. NVE har stilt krav om at fagkyndig vurdering av byggegrunn skal vere avklart før politisk handsaming av planen, men vi har flytta dette kravet til søknad om rammeløyve. Grunnen til dette er at planen omfattar 2 ulike prosjekt med 2 ulike tiltakshavarar. Fjærland Guiding står for dei flytande saunaene medan Johannes Eggen Mundal står for utleigehyttene. Sistnemnde har ikkje økonomiske midlar til å gjennomføre grunnundersøkingar før han evt kan starte med utleigehyttene, noko som kan litt tid. Eit krav om grunnundersøkingar no vil sette kjeppar i hjula for Fjærland Guiding sine planar.

FORSLAG