

Luster kommune

Detaljreguleringsplan for Botn, Hafslø

PlanID 1426-2016004



Oppdragsnr.: 5161762 Dokumentnr.: Versjon: E09
2022-03-17

Oppdragsgjevar:	Luster kommune
Oppdragsgjevares kontaktperson:	Hans Harald Nes
Rådgjevar:	Norconsult AS, Dalavegen 25, NO-6856 Sogndal
Oppdragsleiar:	Tone Kristin Myklebust Kvåle
Fagansvarleg:	Tone Kristin Myklebust Kvåle
Andre nøkkelpersonar:	Ingrid Høvik, Johannes Myrmel, Arne Kringlen, Kjell Inge Søvde
Bilde på framsida	Ortofoto henta frå Sognekart
Vedteken	14. juni 2018 i sak 34/18

E09	2022-03-17	Til godkjenning i Luster kommune	CorErs	TMK	CorErs
J08	2020-03-12	Justert iht. vedtak gjort av Plan og Forvaltningsutvalet i sak 17/2020, den 05. mars 2020	CorErs	JOHM	CorErs
E08	2020-02-04	Til godkjenning i Luster kommune	CorErs	JOHM	CorErs
J07	2018-06-07	Justert iht. vedtak gjort av Plan og Forvaltningsutvalet i sak 32/2018, den 05. juni 2018.	JOHM		
J06	2017-09-21	For bruk. Plan vedteken i kommunestyre K-sak 17/43	TMK	JOHM	TMK
E05	2017-09-11	Justert ihht. sak. 51/17.	JOHM	TKM	JOHM
E04	2017-03-15	Til godkjenning i Luster kommune. Justert dokument etter vedtak i POF sak 2/17 og møte med Luster kommune 16.02.2017	TMK	JOHM	TMK
E03	2017-01-30	Til godkjenning i Luster kommune	JOHM	TMK	TMK
C02	2017-01-28	For gjennomgåing hjå oppdragsgjevar. (Dokumentet er ferdig ihht. oppdragsavtale)	JOHM	TMK	TMK
A01	2016-05-26	Til intern bruk - disposisjon og innhald i dei ulike kapittel.	InHov		
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeida av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram av oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Samandrag

Norconsult AS har på oppdrag frå Botn Eigedom AS utarbeida framlegg til detaljreguleringsplan i samsvar med § 12-3 i plan- og bygningslova. Planen legg til rette for bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur og grøntområde. Planen er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (vedteken 2008/2015) og utløyser ikkje krav om planprogram eller konsekvensutgreiing.

Planen omfattar:

- Detaljregulering med tilhøyrande planføresegner i samsvar med § 12-3 i plan- og bygningslova.
- Planomtale som klargjer mål, prinsipp og planen sine vesentlege verknader i forhold til miljø, samfunn og berørte partar, interesser og omsyn i samsvar med § 4-2 i plan- og bygningslova.

Plankartet er utarbeida i Focus Arealplan/AutoCad2016, og kan eksporterast til SOSI-nivå 4.5, teikningsnr. 5161762-001.

I Norconsult har veg- og arealplanleggar Ingrid Høvik gjennomført planarbeidet i samarbeid med Johannes Myrmel, Arne Kringelen, Linn M. Næss, Rune Andersen, Kjell Inge Søvde. Tone Kvåle har vore oppdragsleiar og bindeleddet mot oppdragsgjevar.

Innhold

1	Innleiing	6
1.1	Lokalisering og avgrensing av planområdet	6
1.2	Føremålet med planen	6
1.3	Plankonsept	7
2	Rammer og retningslinjer for planarbeidet	9
2.1	Regionale føringar	9
2.2	Lokale føringar	9
2.2.1	Kommuneplan	9
2.2.2	Reguleringsplanar	10
3	Skildring av planframlegget	11
3.1	Overordna strukturerande element	11
3.2	Tomtestruktur og tomteform	11
3.3	Grønstruktur, uteareal og vegetasjon	12
3.4	Samferdselsanlegg	13
3.5	Arealbruk	15
3.6	Arkeologiske registreringar	15
3.7	Vatn, avløp og overvatn	15
3.8	Energiforsyning og renovasjon	16
4	Verknader av planframlegget	17
4.1	Overordna føringar og retningslinjer	17
4.2	Miljø	17
4.2.1	Landskap	17
4.2.2	Naturmangfald	18
4.3	Naturressursar	19
4.4	Kulturmiljø	19
4.4.1	Nærmiljø og friluftsliv	20
4.4.2	Støy og forureining	20
4.5	Samfunn	21
4.5.1	Arealbruk	21
4.5.2	Born og unge	22
4.5.3	Orienterings- og rørslehemma (universell utforming)	22
4.5.4	Trafikk	22
4.5.5	Økonomiske konsekvensar	22
4.5.6	Eigedomstilhøve og rettar	22

4.6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	22
4.6.1	Krav til tryggleik i plan- og bygningslova	23
4.7	Naturmangfaldlova	23
5	Vedlegg	24
	Vedlegg 1	25
	Vedlegg 2: Reguleringsplan	33
	Vedlegg 3: Illustrasjonsplan	34
	Vedlegg 4: Plan og profildeikning tilkomstveg og GS-veg	35
	Vedlegg 5: Plan og profildeikning tursti/veg til avløpsumpestatjon	37
	Vedlegg 6: Illustrasjonar/ 3D perspektiv	39
	Vedlegg 7: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	45
	Vedlegg 8: Liste over eigarar	48
	Vedlegg 9: ROS-analyse	
	Vedlegg 10: Skredfarevurdering og grunnforhold	
	Vedlegg 11: Arkeologisk rapport	
	Vedlegg 12: Kapasitetberekning vegkryss/avkøyrslar	
	Vedlegg 13: Vurdering av friområde	

1 Innleiing

Norconsult har for Botn Eigedom AS utarbeidd framlegg til reguleringsplan for bustadområde Botn på Hafslo i Luster kommune.

Formålet med planen er klargjering av rammene for utvikling av areal som er sett av i kommuneplanen til bustadformål på Botn. Planarbeidet er i samsvar med arealbruken overordna plan.

Spørsmålet om planarbeidet fell innanfor virkeområdet til forskrifta om konsekvensutgreiingar vart vurdert på oppstartmøtet med utgangspunkt i notat utarbeidd av forslagsstillar. Det vart konkludert med at planarbeidet ikkje fall innafor virkeområdet til forskrifta. Bakgrunnen er at planarbeidet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen, samtidig som det vart vurdert til ikkje å ville føre til vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.

1.1 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområde er på om lag 90 daa, og femnar om arealet som er avsett i kommuneplanen til bustadbygging. Området er lokalisert aust for Hafslovatnet ca. 170 – 200 moh. Terrenget er kupert med haugar og ryggar, og den midtre delen er ein bratt skråning mot vest ned mot Hafslovatnet

Planområdet femnar om eigedomane gnr./bnr. 155/36, 155/156 m.fl.



Figur 1.1: Oversiktsfoto. Lokalisering og avgrensing av planområdet (Ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018).

1.2 Føremålet med planen

Planen legg i samsvar med det som følgjer av kommuneplanen til rette for utvikling av området til bustader med tilhøyrande grønstruktur. I kommuneplanen vart det sett av friområde mot Hafslovatnet. Gjennom arbeidet har det vore jobba spesielt med overgangen mot friområde for både å ivareta omsynet til utbygging og dei landskapsmessige kvalitetane i overgangssona mot Hafslovatnet.

Planen skal legge til rette for bustader nær sentrum. Området skal utviklast med kvalitetar som gjer det til eit attraktivt bustadområde som bygger opp om mål og intensjonar i kommuneplanen til Luster kommune. Planen opnar for ulike typar bustader med ulike størrelsar for ulike målgrupper. Alt frå mindre leilegheiter til einbustader.

Med utgangspunkt i ovannemnde har det gjennom planarbeidet vore sett fokus på framføring av veg, ivareta omsynet til samfunnstryggleik og tilgjenge til strandlinja for allmenta.

Gjennom arbeidet har det vore vesentleg å utvikle planløyisingar som utnyttar etablert infrastruktur i form av veg, vatn og avlaup. I tillegg tryggar den tilgang og tilgjenge til grøntområde og vidareutvikling av dei etablerte strukturane.

1.3 Plankonsept

Området krev klare rammer for å utvikle eit bustadområde med situasjonstilpassa og gode bukvalitetar. Framføring av vegsystem i området med standard tilpassa det etablerte vegsystemet samt tomteform og grøntstruktur har vore viktige strukturande element.

Med utgangspunkt i tilhøva innanfor planområdet vart følgjande prinsipp lagt til grunn:

- Det vert etablert samleveg inn i området frå fv 337 med fortau.
- Tomteform for optimalisering av talet på einingar som tilfredstiller kravet til tilgjenge
- Dei områda med minst høgdeskilnad vert sett av til fellesområde/leikeplassar
- Moglegheit for etappevis utbygging av feltet



Figur 2.2: Valt plankonsept (Ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018).

Sambanda innanfor planområdet har ulik karakter og består av vegar og grøne samband. Viktige felles uteareal er synt som målpunkt i sambanda som ei vidareutvikling av dei etablerte strukturane.

Desse nye innanfor planområdet er lokalisert til dei flataste områda innanfor plan- og analyseområdet. Desse områda skal ha ulik karakter, og bruken er føresett utvikla etter kvart som behova endrar seg. Avstanden mellom desse målpunkta (grøntområda) er under 200 meter.

Parkering er føresett løyst på dei einskilde tomtene supplert med felles gjesteparkeringsplassar. I området for konsentrert bustadbygging er det føresett parkering i bygg eller som felles anlegg.

2 Rammer og retningslinjer for planarbeidet

Det er gjeve føringar både på nasjonalt og regionalt nivå i tillegg til dei konkrete føringane som kommunen har trekt opp for planarbeidet.

Det overordna lokale plangrunnlaget er:

- Arealdelen av kommuneplanen for Luster kommune
- Kommuneplan
- Vedtekte reguleringsplanar

2.1 Regionale føringar

I tillegg til dei lokale føringane, ligg det føre ei rekkje sentrale føringar som er klarlagt i ulike stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og statleg planretningsline. Dei viktigaste føringane for planarbeidet er knytt til klima og energi, folkehelse, oppvekst, landskap, kulturkvalitetar og samfunnstryggleik.

2.2 Lokale føringar

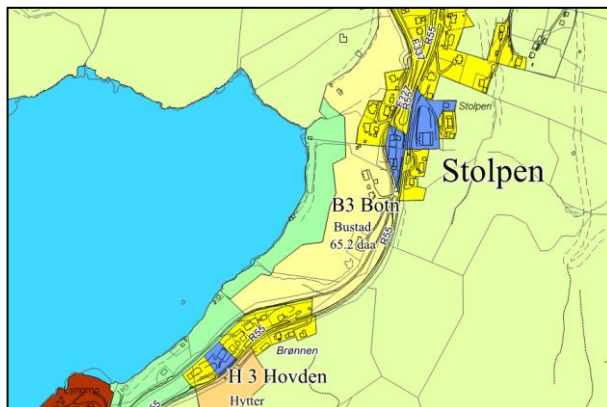
Arealdelen av kommuneplanen, samfunnsdelen og kommuneplanen sin handlingsdel gjev viktige lokale føringar for planarbeidet.

Luster kommune har ein eigen bustadstrategi som del av kommuneplanen sin arealdel. Denne legg bl.a. føringar for å kunne legge til rette for bustadutvikling på Hafslo.

Turveg Hafslovatnet er under planlegging og har prioritet i Planleggingsprogrammet. Intensjonen er at vegen skal gå langsmed Hafslovatnet i området avsett til friområde. Eksisterande turveg langs vatnet er ein del av den gamle post/riksvegen i bygda.

2.2.1 Kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanen regulert til framtidig bustad (område B3), og det vert lagt til grunn ei arealutnytting på 2 bustader per dekar.



Figur 2.1: Utsnitt frå arealdelen til Luster kommune sin kommuneplan..

Kommuneplanen sin arealdel legg dei overordna føringane for utvikling av arealbruken i kommunen. Planen har mellom anna ein bustadstrategi som legg til rette for bustadbygging på Hafslo. I arealdelen til kommuneplanen er planområdet regulert til framtidig bustadområde (med utnytting 2 bueningar per daa) og framtidig friområde. Turveg ved Hafslovatnet er under planlegging og har prioritet i Planleggingsprogrammet. Dette må takast omsyn til i detaljreguleringsplanen.

2.2.2 Reguleringsplanar



Figur 2.2: Utsnitt som syner tilgrensande planer nord for planområdet.

Det føreligg ingen eksisterande reguleringsplan innanfor planområdet. Nord for planområdet ligg to gjeldande reguleringsplanar.

Desse er «Gangveg Stolpen-Sterri» (PlanID 1426-1992003) langs Fv 55, og «Gang-/sykkelveg Stolpen Hafslo sentrum» (PlanID 1426-1995002) langs Fv 337. Planane regulerer hovudsakleg til samferdsleanlegg, bustader og landbruk.

3 Skildring av planframlegget

Planen følger føringane som er gjeve gjennom kommuneplanen for Luster kommune. Innanfor området er det lagt til rette for utbygging av einebustader, tomannsbustader, kjedehus og rekkjehus og leilegheitsbygg.

Terreng med ei helling større enn 1:5 eller ca. 12 grader vert sett på som bratte utbyggingsområde. Innanfor planområdet er det samanhengande parti med helling på mellom 10 og 25 grader.

Av omsyn til utfordringane i og ved planområdet er følgjande vist spesiell merksemd ved utarbeiding av planframlegget:

- tilkomst og tilgjenge til dei ulike utbyggingsområda og tomtene
- tilgjenge til tomt og samband mellom dei ulike grønt- og leikeområda
- terrengarbeid
- avgrensing av utbyggingsområda mot friområde som ivareteke landskapsmessige tilhøve ned mot Hafslovatnet

3.1 Overordna strukturerande element

Landskapet, vatnet, fylkesvegen og dei tilgrensande delvis utbygde områda danner dei overordna rammene for utvikling av løysinga i planen. Det overordna områdegrep er utvikla med utgangspunkt i dei etablerte strukturane. Framføring av vegsystem, gangsamband og tomteform og friområde ned mot Hafslovatnet har danna viktige føresetnader for utforming av planområdet.

3.2 Tomtestruktur og tomteform

Planområdet Botn skal ha ei utnytting på minst 2 einingar per dekar, det betyr minst 130 bueiningar. Det er allereie 2 eksisterande einebustader innanfor planområdet. Nye bustader vert utforma som einebustader, rekkehus og leilegheiter.

Illustrasjonsplanen under syner mogeleg utnytting av området. Forslaget viser ei fordeling med 23 einebustader med garasje, 45 rekkehus og 68 leilegheiter samt 3 eksisterande naust, 6 nye naust og pumpestasjon for avløp. I tillegg viser illustrasjonane eksisterande busetnad.

God tilgjenge i bratt terreng føreset normalt at tomtene vert plassert på nedsida av vegen. Avgrensinga av området og omsynet til terreng gjer det vanskeleg å legge til grunn dette som reindyrka prinsipp.

I planen er det lagt til grunn følgjande:

- Feltet skal kunne byggast ut over tid
- "Stortomtene" for konsentrerte bustader, merka BKS, der det kan førast opp rekkehus/samankjeda bygg og leilegheiter. Størrelsen på felta varierer. Dei mindre felta er føresett detaljplanlagt samla, medan dei større er føresett detaljplanlagt for utbyggingsetappar. Byggegrensa til tilkomstvegane varierer.
- Tomtene for frittliggande bustader på nedsida av samlevegen er gjort smale og djupe for å effektivisere utnyttinga.
- Områda for frittliggande bustader der grensene ikkje er teikna, er føresett planlagt samla. I områda er det lagt til grunn at det kan etablerast einebustader og tomannsbustader. Dei einskilde felta er føresett planlagt samla.
- Det er lagt til grunn at flest mogeleg bygg skal ha tilgjenge til parkering frå tilnærma nivå for tilkomstveg. Formålet er å legge til rette for betre tilgjenge til tomtene. Løysinga føreset at

vegbreiddene vert redusert og normal byggegrense i bustadfelt vert fråvike. Dermed kan bygg og garasje førast opp næmare nabogrense og veg. Resultatet er moglegheit for betre landskapstilpassing og betre tilgjenge til tomt. Planen føreset at terrengskilnadane hovudsakleg skal fangast opp av bygget og ikkje fyllingar/skjeringar. For at bygg skal fange opp høgdeskilnadane, legg planen opp til bygg i inntil tre etasjar.

Grad av utnytting i områda for konsentrert bustadbygging varierer frå %-BYA = 30 % til %-BYA = 70 %, medan det i områda for frittliggande bustader er BRA = 350 m² pr tomt.

Storleiken på einebustadtomtene får eit areal som varierer mellom 400 og 750 kvadratmeter, avhengig av plassering i området og det kringliggande terrenget.



Figur 3.1: Illustrasjon som syner arealbruken med ei mogleg utnytting av området (Ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018).

3.3 Grønstruktur, uteareal og vegetasjon

Grønstrukturen i og kring planen har funksjon som uteopphaldsareal og samband mellom område. I tillegg vil grønstrukturen ha ein funksjon som skjermende område som avgrensar dei landskapsmessige verknadane av utbygginga. Desse funksjonane vil vere med å betre bumiljøet, hindre erosjon samtidig som det vil vere viktig for naturmangfaldet i feltet.

Leikeplassar for barn og unge kan grovt delast i tre typar, som har sitt eige særpreg og bruksområde. Dette er reine leikeplassar, hard mark og mjuk mark. Alle desse typane leikeplassar kan etablerast innanfor planområdet på areal sett av til grønstruktur og leikeplassar. I tillegg vil det innanfor dei større områda for konsentrert utbygging verte etablert leikeplassar. Uteareal på tomt vil òg vere viktige uteopphaldsareal.

I planføresegnene til planen er det sett krav om areal til leikeplassar og uteopphaldsareal. Tilfredstilling av arealkravet er føresett ivareteke både innanfor areal sett av til leikeplass, område for konsentrert bustadbygging og friområde. Opparbeiding er sikra gjennom rekkjefølgjeføresegner i planen.

Mellom utbyggingsområda og Hafsløvatnet er det sett av eit større samanhengande friområde. I friområde er det fem eksisterande naust samt ein ubebygd eksisterande naustrett plassert i mindre grupper. Planframlegget legg opp til utviding av område for naust, samt nokre nye mindre område for naust i grupper, i alt 6-8 nye naust. Kommunen jobbar med turveg langs vatnet. I arbeidet med

avgrensning av utbyggingsområda mot friområdet har kommunen gitt informasjon om viktige kvalitetar og område som bør takast vare på både i høve kvalitetane langs vatnet, landskap og nærmiljø.

Kvalitetar i strandsona som er ivareteke:

- Kolle med tore furuskog i sør er vurdert til å vere det mest verdfulle området. Området strekker seg frå nausta i sør til dyrkamarka. Den flatare delen med dei gamle steinmurane er føresett teke vare på. Sti er føresett lagt i overgangen mellom tomtene og friområde.
- Arealet mellom dyrkamarka og vatnet består av ei bratt skråning med skog. Breidda på friområdet er vel 30 meter. Langs vatnet er det foreslått lagt til rette for små klynger for bygg og båtfeste.
- Bratt skråning med skog i nord må tynnast og det må etablerast stiar for at det skal fungere som friområde. Strandsona i denne delen er dårleg tilgjengeleg og det vil ut frå dei stadeigne tilhøva vere vanskeleg å betre tilgjenga.
- Lengst nord flatar strandsona ut, men mykje skog vanskeleggjer tilgjenge. Gjennom området går det to bekkar. Tilgjenge føresett at skogen vert tynna.

Dei naturlege vassvegane gjennom friområdet er føresett teke vare på. Planen opnar for etablering av tursti som både vil trygge tilgang til vatnet og mellom dei ulike delane av bustadområdet.



Figur 3.2: Illustrasjon som mogleg vidare utvikling av areala med mot strandsona (Ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018).

Hafsløvatnet er registrert som Rik kulturlandskapsskjø (ID: BN00016552) med verdi viktig. Naturtypen er sett av som omsynssone H560_1 med tilhøyrande føreseger. Eit viktig siktemål med naturtypen er å unngå ytterlegare forureining i form av tilførsel av næringsstoff frå jordbruket, samt stoppe utfylling og sikre betre kontroll med bygging av brygger og moloar. Det er søkt ivareteke gjennom planen.

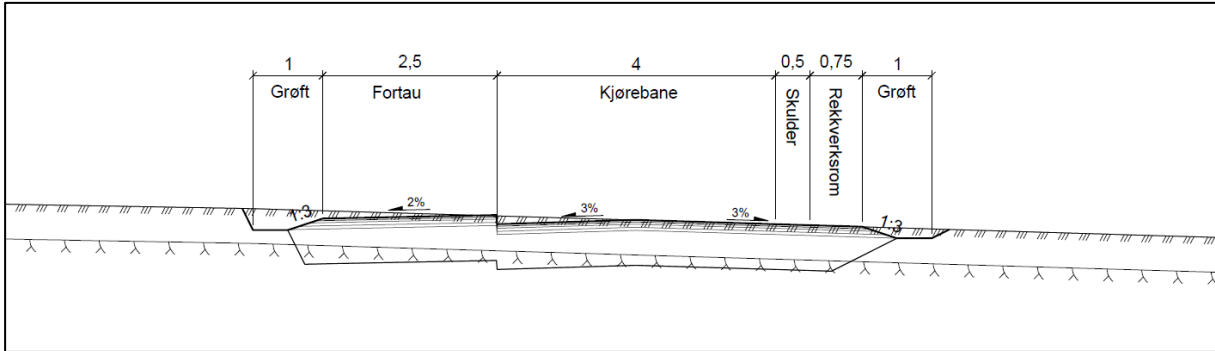
3.4 Samferdselsanlegg

Vegen inn i planområdet baserer seg på dimensjoneringsklasse for samleveg (Sa1) frå Statens vegvesens handbok N100. Vegen er gitt noko mindre vegbreidde. Fartsdumpar er føresett vurdert etablert for å redusere farten på den rette delen av samlevegen. Regulert fortau er på 2,5 meter. Dette knyter seg til eksisterande GS-veg i aust og i vest. I aust vert GS-vegen etter ønskje frå Luster kommune lagt om, slik at den går gjennom byggefeltet. Eksisterande GS-veg nord i planområdet skal difor sanerast. Dette gjer ein kortare og mindre bratt veg for dei mjuke trafikantane til og frå bustadområda på Galden/Hestnes mot sentrum.

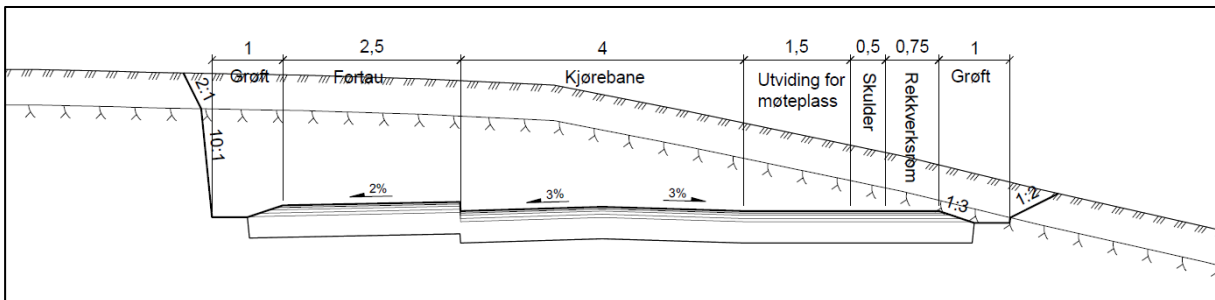
Dimensjonerande køyretøy er lastebil (L), og dette sikrar også tilkomst for renovasjonskøyretøy og brannbil/vatntankbil med stige.

Det er regulert inn møteplassar i ca. profil 250, 500 og 630 for å trygge framkomme for store køyretøy. Desse får ei breidde på 6 meter på det breiaste, inkludert skulder.

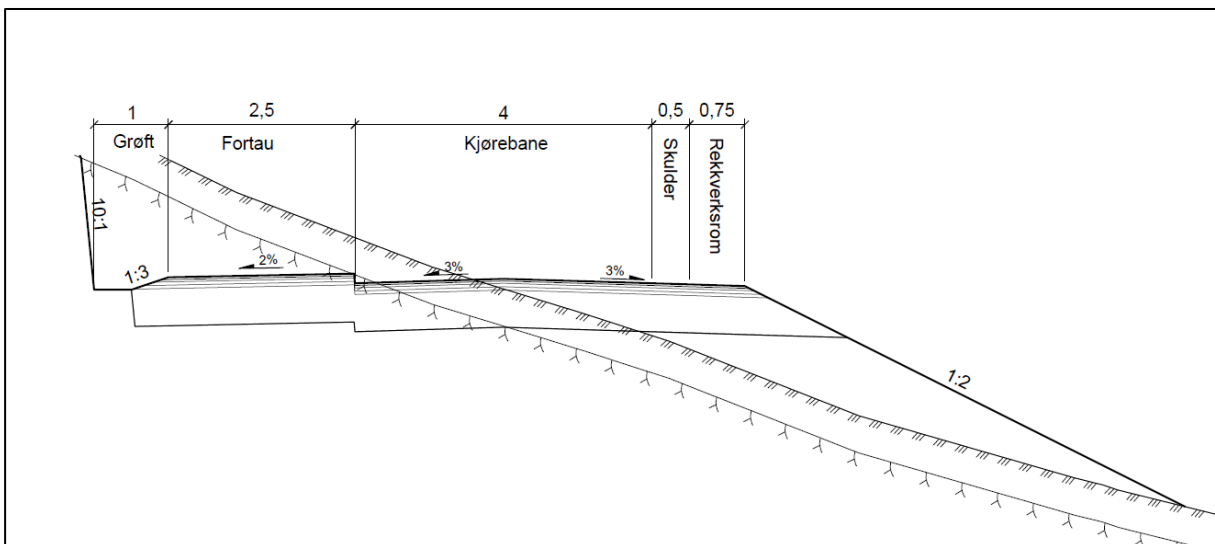
Det er også lagt inn rekkverksrom på 0,75 meter på sørsida av vegen for å sikre plass til dette der det er behov for rekkverk. Vurdering av plassering av rekkverk må gjerst ved detaljprosjektering av vegen.



Figur 3.3: Normalprofil for hovudveg inn i planområdet .



Figur 3.4: Normalprofil med møteplass.



Figur 3.5: Normalprofil i skjering/fylling.

Parkering for einebustader og rekkehus skal skje på eiga tomt. For leilegheitsbygg vert det anlagt felles parkering i kjellar eller på overflata.

Det er elles lagt inn areal for 10 – 13 gjesteparkeringsplassar i feltet, særleg med tanke på tilkomst og bruk av friområdet.

3.5 Arealbruk

Tabell 3.1: Oversikt over reguleringsfremål. Omsynssoner er ikkje tekne med i arealoversikta.

Arealformål	Areal daa
Byggjeområde (PBL § 12-5, nr.1)	
Bustader – frittliggjande småhus	23
Bustader – konsentrert småhus	28,5
Uthus/naust/badehus	0,8
Leikeplass	1,6
Andre kommunalteknisk anlegg	0,1
Renovasjonsanlegg	0,2
Samferdsleanlegg (PBL § 12-5, nr.2)	
Køyreveg	5,7
Fortau og gang-/sykkelveg	1,2
Anna veggrunn	5,7
Parkering	0,1
Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr.3)	
Friområde	15,2
Turveg	0,8
Sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	5,8

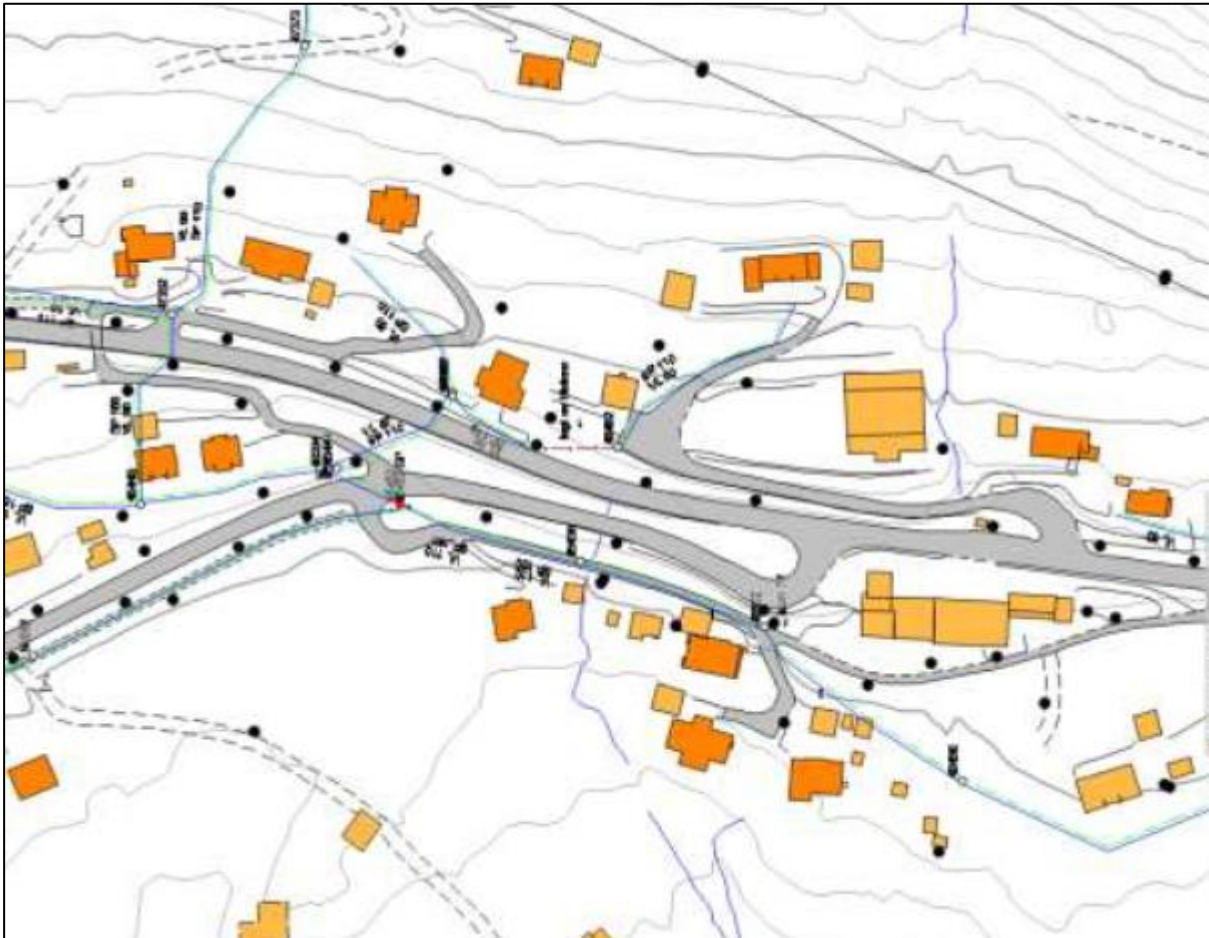
3.6 Arkeologiske registreringar

Det er gjennomført registreringar av kulturminne i området. Gjennom arbeidet vart det gjort funn. Fylkeskommunen har tilrådd at kulturminna vert søkt friggitt. Registreringane femnar både ved areal sett av til veg og utbyggingsformål. Kulturminnet er på planen markert med grense for føresegner og merka #1 og #2. Planframlegget er søknad om frigjeving av minnet.

3.7 Vatn, avløp og overvatn

Nye bygningar skal knytast til det kommunale VA-nettet. Hovudtrase for vatn – og avløp vert lagt i samlevegen. Vidare vert det naudsynt med trasè for avløp på nedsida av feltet ev. med etablering av ny pumpestasjon. Endeleg løysing for VA i feltet vil bli planlagt og detaljprosjektert i samråd med Luster kommune. Ved omlegging av deler av eksisterande gang- og sykkelvegen på nordsida av feltet, kan det bli aktuelt med ei større omlegging/opprusting også av det eksisterande kommunale VA-anlegget. I samband med detaljprosjektering av den tekniske infrastrukturen vil også overvatn vere tema.

Kart over leidningsnett oversendt frå Luster kommune viser eksisterande VA-system i området.



Figur 3.6: Kart over eksisterende leidningsnett (kjelde: Luster kommune).

3.8 Energiforsyning og renovasjon

Luster Energiverk har kablar i og utanfor planområdet. Det kan verta naudsynt å flytte eller legge nokon av kablane i bakken.

Det er lagt opp til gatelys langs dei regulerte vegane. Det er mogleg å sette opp lys ved leikeplassane.

Det er ikkje sett spesielle krav i høve oppvarmingskjelder. Oppvarming med straum og vedfyring vil truleg verte dei vanlegaste varmekjeldene i området.

Dersom det er trong for ny trafostasjon innanfor området, kan anlegg førast opp i området for konsentrert bustadbygging eller på areal avsett til grøntstruktur.

For einbustadområda er det lagt inn areal til oppstilling av dunkar i tilknytning til veganlegga. For stortomtene er det ikkje regulert inn eigne område for renovasjon. Det vil vere naturleg å vurdere plassering av slikt areal ved detaljprosjektering av dei einkilde områda for konsentrert busetnad.

4 Verknader av planframlegget

4.1 Overordna føringar og retningslinjer

Føremålet med planframlegget er å legge til rette for bustadbygging på areal som i kommuneplanen er regulert til bustad. Deler av planområdet er sett av til friområde i kommuneplanen. Omsyn til friområdet er ivareteken i planarbeidet. Planarbeidet er ei oppfølging av rammene i kommuneplanen.

I dette kapitlet vert verknadane av planen i høve til miljø, samfunn og berørte partar, interesser og omsyn.

Utgangspunktet for vurdering av verknadane av planen er dagens situasjon, dvs. noverande faktiske arealbruk.

Det må skiljast mellom konsekvensane av planframlegget i høve overordna føringar og retningslinjer, miljø, samfunn og økonomi på den eine sida og risiko- og sårbarheit på den andre sida. Omtale av verknader etter § 4-2 i plan- og bygningslova er gjort for tema der omfanget av endringa påverkar konsekvensane, og føremålet er å klargjere kor store verknader planen får i høve dagens situasjon. Der tiltaket medfører moglegheit for endring i fare for definerte hending(ar), dvs. at det er usikkert om hending(ar) med tilhøyrande konsekvens vil inntreffe, er det eit ROS-tema som er klarlagt i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven.

4.2 Miljø

4.2.1 Landskap

Planområdet er lokalisert aust for Hafslovatnet ca 170 – 200 moh. Terrenget er kupert med haugar og ryggar. Den midtre delen er ei bratt skråning mot vest ned mot Hafslovatnet. Mot aust er området avgrensa av fv 55, medan det mot vest er avgrensa mot fv 337.

Område ligg i landskapsregionområde 23 *Indre bygder på Vestlandet* (NIJOS rapport 2/98). Landskapsinntrykk som vert trekt fram i rapporten er djupe fjordar og dalar, snødekte fjell..

Planområdet består for det meste av fulldyrka jord og skog av særskilt høg bonitet.

Kartbasen til NGU viser informasjon om grunntilhøva i området. Innanfor planområdet er bergarten kvartsmozitt, tildels øyegneis, storkornet («Solvornganitten»). Nord og aust for planområdet består grunnen av kvartsdiorittisk til granittisk gnei, glimmerskifer, kloritt-skifter og metagabbro.

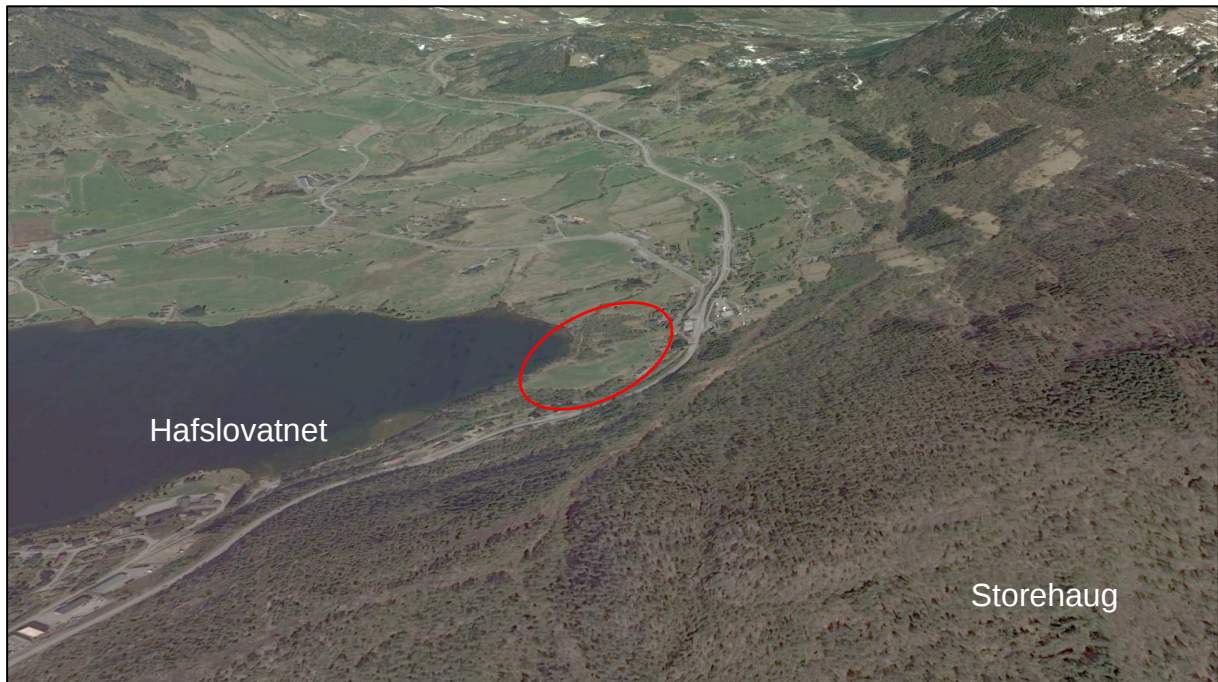
Lausmasekartet til NGU viser at området består av to typar lausmassar. Aust i planområdet er det morenemateriale, samanhengande dekke, stadvis stor mektighet. I vest består lausmassane av morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen.

Figur 4.1 viser mosaikken i landskapet med opa dyrka mark, skogholt og bustader som er lokalisert i mindre klynger.

Figuren syner intensiteten i overgangssona mellom vatn og land. Området der feltet skal etablerast er stadvis bratt, består av innmark med tydelege spor som vitnar om korleis landskapet gjennom bruk har vorte endra. Området er avgrensa og dei tilgrensande områda er prega av tiltak som følgje av veg og bustadbygging. Dette verkar inn på verdvurdering av området.

Feltet utvidar det etablerte bustadområde mot nord inn i eit større samanhengande område som har karakter av å vere eit samanhengande landbrukslandskap. Planen og utbygging etter planen vil endre

karakteren. Samtidig vil friområdet mot vatnet gjøre at verknadene for storskalalandskapet vert avgrensa.



Figur 4.1: kart som syner det overordna landskapsrommet som planområdet er lokalisert innanfor (kjelde: Google maps).

4.2.2 Naturmangfald

Hafslovatnet er registrert som rik kulturlandskapsjø (Id: BN00016552) med viktig verdi.

Av vurderinga i naturbasen, går det fram:

Den delen av Hafslovatnet som ikke inngår i fuglefredningsområdet har også vesentlig naturkvaliteter, både når det gjelder funksjonsområde for vannfugl (hekke-, trekk- og myteområde) - dog ikke så viktig som reservatet. Sommeren 2001 lå det store flokker med mytende kvinender og silender i området, og på Stuttholmen hekket det trolig flere andepar. Hvoslef (1986) nevner spredt forekomst av nordlig evjebloom (som bare er kjent fra Voss utenom Hafslovatnet på Vestlandet) utenfor Hafslo kirke. Disse funnene skriver seg fra strandsona, uten at det er en typisk mudderbanklokalitet, som der arten forekommer i store mengder inne i Kvamsviki (lokalitet 117). Mjelde m.fl. (1992) fant igjen nordlig evjebloom her i 1990, men ikke i 1994 (Mjelde & Brandrud 1994). Unngå ytterlige forurensning i form av tilførsel av næringsstoffer fra jordbruket. Stoppe utfyllinger og sikre bedre kontroll med bygging av brygger, moloer mv.

Den delen av naturtypen som er lokalisert innanfor planområdet er sett av som omsynssone H560_1, med føresegner for å trygge kontroll med bygging av brygger og moloar. Omsynet til forureining er vurdert til å vere ivareteke gjennom handsaming av ev. saker etter forureiningslova.



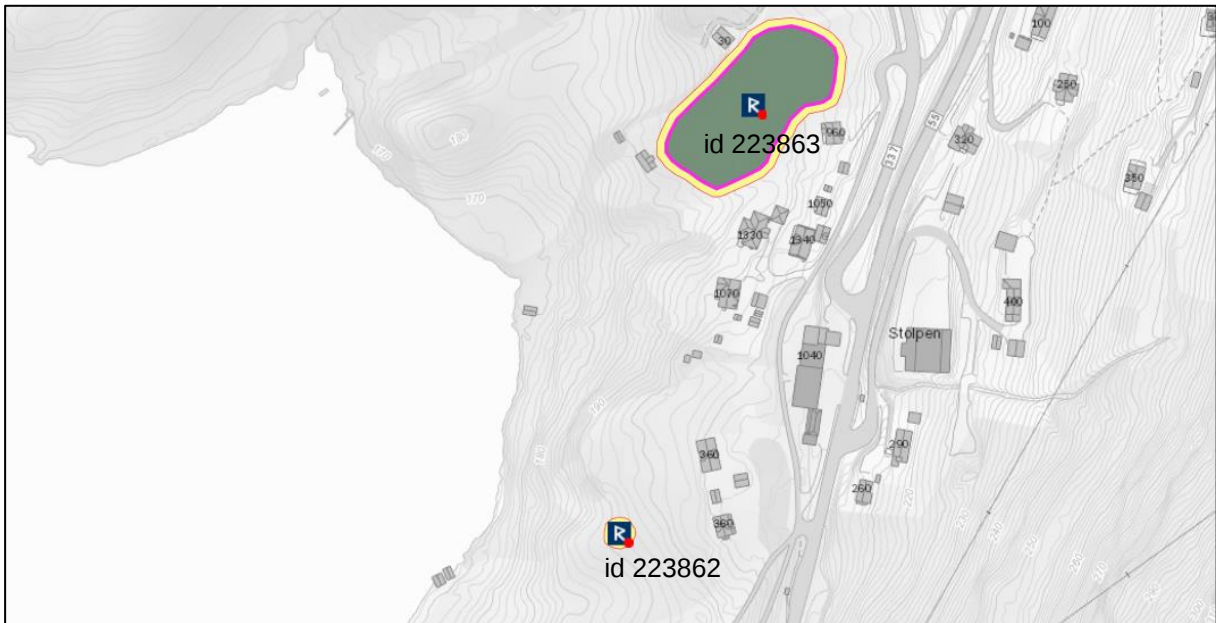
Figur 4.2: Kartutsnitt som syner område for prioriterte naturtypar (Kjelde: Fylkesatlas).

4.3 Naturressursar

Område ligg innanfor jordbruksregion 6 *Fjordbygdene på Vestlandet og i Trøndelag*, og vert beskrive slik: «Regionen femnar om nokon av våre mest spektakulære landskap, og jordbruksområda dannar ofte dei sentrale og kulturelle midtpunkta». Innanfor området er det registrert både dyrkamark og skog med høg bonitet. Området er lokalisert innanfor område registrert som kjerneområde for landbruk – jordbruk og matproduksjon. Området består av ei blanding av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Arealet er omdisponert til bustad og friområde i kommuneplan. Arealbruken er ei direkte vidareføring av arealbruken i overordna plan.

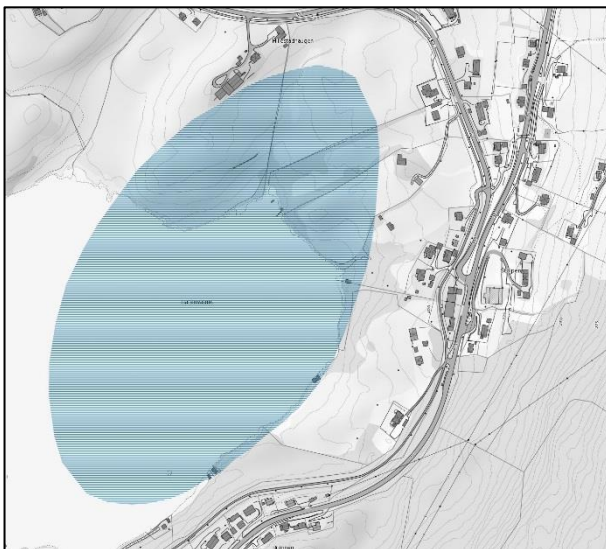
4.4 Kulturmiljø

Det vart utført arkeologiske utgravingar hausten/vinteren 2016. Registreringane avdekte to lokalitetar. Den eine lokaliteten (id 223863) var eit større område der det vart gjort funn av fleire stolpehol, staurhol, eldstader og kokegroper. Den andre lokaliteten (id 223863) var ei kokegrop.



Figur 4.3: Kartutsnitt frå Askeladden som syner dei to lokalitetane innanfor planområdet.

4.4.1 Nærmiljø og friluftsliv



Figur 4.4: Kartutsnittet syner registrert lokalt viktig friluftsområde.

Den austlegaste delen av Hafsløvatnet er registrert som lokalt viktig friluftsområde (FRIDA). Kommunen har gjennom sitt utviklingsarbeid prioritert arbeid med turveg langs Hafsløvatnet.

Dette er ei oppfølging av kommuneplanens arealdel frå 2008. I planen er det regulert større samanhengande friområde langs vatnet. Avgrensinga og føringane for utvikling er utvikla i tett samarbeid med kommunen.

Planen ivareteke både omsynet til uteopphaldsareal, leikeplassar samt offentleg tilgjengeleg friareal med god tilgjenge både frå land og vatnet.

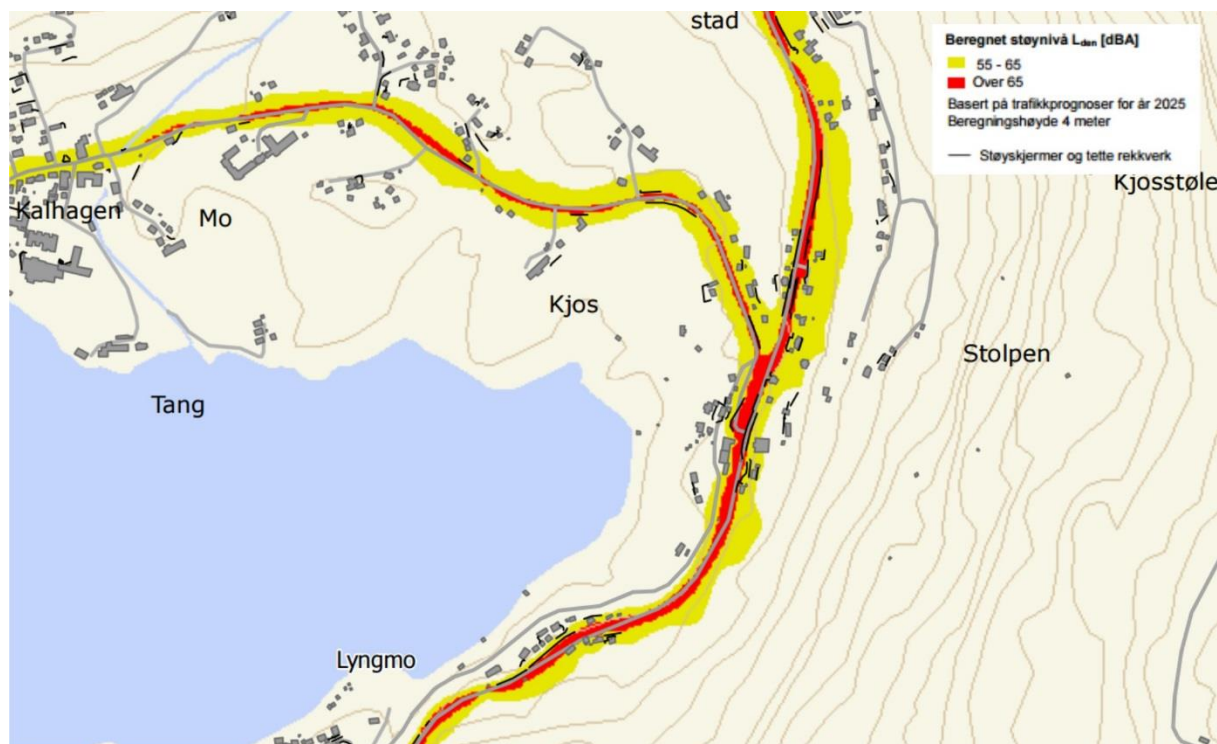
4.4.2 Støy og forureining

Retningslinene for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, klargjer 2 støysoner, ei gul vurderingssone og ei raud restriktiv sone. Sonene gjev signal om at støy må vere tema i planer for ny støyømfintleg bygnad (bustader, fritidsbustader, skular, barnehagar, mv.) i området.

Tabell 4.1: Kriterium for soneinndeling i samsvar med T-1442.

Støykjelde	Støysone			
	Gul sone		Raud sone	
	Utomhus støynivå	Utomhus mellom kl. 23 – 07	Utomhus støynivå	Utomhus mellom kl. 23 – 07
Veg	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

Retningslinjene rår til at grenseverdien ved nye bustader på uteplass ikkje overskrid L_{den} ≤ 55 dB.



Figur 4.5: Støyvarslingskart utarbeidd av Statens vegvesen.

Byggjegrænse frå senter veg er sett til 15 meter frå fv 337 og 25 meter frå fv 55. Dette inneber at ingen framtidige bustader ligg innanfor raud støysone. Langs fv 337 er utbyggingsareal lokalisert innanfor gul støysone. Omsynet til støy er føresett ivareteke ved søknad om gjennomføring av tiltak. Planframlegget er difor vurdert til ikkje å ha vesentlege verknader i høve til støy.

Anleggsarbeid vil medføre mellombels auke i støyulempene som følgje av anleggsarbeid. På same måte som i forhold til støy, vil auka utslepp av klimagassar vere ein naturleg konsekvens av anleggsarbeidet. Verknadane vil vere lokale og avgrensa til anleggsperioden.

Søl frå anleggs- og vedlikehaldsutstyr i form av diesel/bensin/olje vil kunne førekomme.

4.5 Samfunn

4.5.1 Arealbruk

Arealbruken i planframlegget er i samsvar med den fastsette arealbruken i kommuneplanen. Planframlegget er tilpassa arealbruken i vedtekne planer i området. Konsekvensane av planen må sjåast saman med dei vegvala og prioriteringane som er gjort gjennom kommuneplanen. I forhold til

noverande arealbruk og framtidig arealbruk, er planframlegget vurdert til å vere med å bidra til å nå måla i kommunen for bruk av areal.

4.5.2 Born og unge

Det er i planen teke omsyn til føringane i kommuneplanen i høve barn og unge. Registrerte kvalitetar for barn og unge er søkt ivareteke og vidareutvikla gjennom avsetting av areal til samband og leikeplassar. Det vert lagt til rette for større og mindre leikeplassar innanfor planområdet samt gode gangforbindelsar mellom desse og mot eksisterande gangveggar. Planframlegget er vurdert til å betre tilhøva for barn og unge.

4.5.3 Orienterings- og rørslehemma (universell utforming)

Tomter kan utnyttast slik at krav til livsløpsstandard vert ivareteke på bustadtomt. Ingen av vegane i området har ei utforming som ivareteke krava til universell utforming. Løysingane i planen er føreset å ivareta krav i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Dei faktiske konsekvensane vil vere avhengige av løysingar som vert valt gjennom detaljprosjektering av feltet.

4.5.4 Trafikk

Ei utbygging med om lag 120 bustader i Botn vil medføre ei auke i trafikken på Fylkesvegen. Statens vegvesen kom med merknad til oppstart med planarbeidet, og ba om ei kapasitetsberekning for eksisterande kryss mellom fv 337 og fv 55. Det er utarbeidd eiga vurdering av kapasiteten i kryssa. Denne konkluderer med at det ikkje vil bli problem med kapasitet i kryssa etter utbygging.

4.5.5 Økonomiske konsekvensar

Planen legg til rette for etablering av bustadfelt. Det er lagt til grunn at det skal knytast til offentlege tekniske anlegg. Planen føreset utviding og tilpassing av transportsystemet. Det vil bli utarbeidd ein utbyggingsavtale mellom Luster kommune og tiltakshavar om utbygging og kostnadsfordeling i samband med prosjektering og bygging av offentlege anlegg innanfor feltet.

4.5.6 Eigedomstilhøve og rettar

Planområdet femnar om del av gnr 155, bnr 36 og 156 m.fl. Gjennom planarbeidet har det komme fram at planarbeidet rører ved rett til naust med tilkomstrett. Dette er ivareteke gjennom regulering av GF4 og tilkomst via regulert veg og friområde.

4.6 Risiko- og sårbarheitsanalyse

I samband med arbeidet med reguleringsplan for Botn er det utarbeidd ei ROS-analyse. Analysen har som formål å gje ei overordna og representativ framstilling av risiko for tap av verdiar knytt liv og helse, miljø og samfunnsverdiar. Analysen inngår som ein del av grunnlaget for å godkjenne reguleringsplanen.

På bakgrunn av rådgevar sine opplysningar, kjend dokumentasjon, er det er det ikkje gjort funn av hending med uakseptabel risiko.

4.6.1 Krav til tryggleik i plan- og bygningslova

Vurderinga er gjort med utgangspunkt i kategoriane for sannsyn og konsekvens. I høve flaum og skred er det i § 7-3 i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven definert tryggleiksklassar for byggverk. Det er i forskrifta skilt mellom liten, middels og stor konsekvens.

Planen legg til rette for oppføring av bustader som fell innanfor F2 og S2. Kravet til tryggleik er ivareteke.

Under føresetnad av at føringane i planen med tilhøyrande føresegner vert gjennomført, tilfredsstillar planen krava til tryggleik i teknisk forskrift (TEK10) i plan- og bygningslova.

4.7 Naturmangfaldlova

Naturmangfaldslova femnar om all natur og alle sektorar som forvaltar natur eller som fattar vedtak som kan ha konsekvensar for natur. Gjennom lova er det, bl.a. innført forvaltningsmål for naturtypar og artar, krav til kunnskapsgrunnlag og rettslege prinsipp for natur (føre-var, samla belasting m.m.).

Formålsparagrafen (§1) i lova har slik ordlyd:

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved berekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.»

Det går av § 8 første leidd i naturmangfaldslova fram at vedtak som rører naturmangfaldet skal bygge på vitskapeleg kunnskap om artar sin bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologisk tilstand samt effekten av påverknad.

Kunnskapsgrunnlaget bygger i hovudsak på informasjon som er tilgjengelege i nasjonale databasar, opplysningar frå Luster kommune og uttaler til varsel om oppstart av planarbeidet. Luster kommune er gjennom naturkartlegging dokumentert i høve naturmiljø. Planområdet rører ved rik kulturlandskaps sjø. Det er ikkje kome fram informasjon om planen får vesentlege verknader for registrert naturtype.

Det har ikkje kome fram informasjon som inneber at det bør innarbeidast avbøtande tiltak for å unngå mogleg skade på naturmangfaldet, jf. § 9 i naturmangfaldslova. Dette spørsmålet må også kommunen vurdere nærmare når uttale frå statlege styresmakter ligg føre.

Det er ikkje avdekt omsyn gjennom planarbeidet som inneber at det bør stillast krav om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar etter § 12 i naturmangfaldlova.

Norconsult AS har utarbeidd planframlegget for Hans Nes Bygg AS. Forslagstillar og ansvarleg for planen er Hans Nes Bygg AS. Det er lagt til grunn at tiltakshavar tek alle kostnader ved gjennomføring av tiltaket.

5 Vedlegg

Vedlegg nr.	Vedlegg navn	Dato
1	Reguleringsføresegner	15.03.2017
2	Plankart, B-03	15.03.2017
3	Illustrasjonsplan, T-101	15.03.2017
4	Vegplan og profil for hovedveg og tilknytning GS-veg, C-001 og C002	14.03.2017
5	Vegplan og profil for tursti og veg til avløpsspumpestasjon, C-201 og C-202	14.03.2017
6	Illustrasjoner, 3D perspektiv, T-001 – T-006	14.03.2017
7	Oppsummering av innkomne merknader til planoppstart	15.03.2017
8	Liste over grunneigarar	15.03.2017
9	ROS-analyse	28.01.2017
10	Skredfarevurdering og grunnforhold	25.11.2016
11	Arkeologisk rapport	07.12.2016
12	Kapasitetberekning vegkryss/avkøyrslar	21.10.2016
13	Vurdering av friområde	14.12.2016

Vedlegg 1

PLANFØRESEGNER

Endringer etter § 12 - 14 i plan- og bygningsloven:

Nr.	Endring:	Dato	Sak
1	Plan- og forvaltningsutvalet	05.06.2018	32/2018
2	Plan- og forvaltningsutvalet	05.03.2020	17/2020
3			

Handsaming etter §§ 12 - 10 og 12 – 12 i plan- og bygningsloven:

	Politisk organ	Dato	Sak
1. gangs handsaming	Plan- og forvaltningsstyret	03.04.2017	17/18
Offentleg ettersyn	04.04.2017 – 21.05.2017		
2. gangs handsaming	Plan- og forvaltningsstyret	04.09	17/51
Godkjenning	Kommunestyret	21.09.2017	17/43
Handsaming	Plan- og forvaltningsstyret	05.06.2018	32/18
Godkjenning	Kommunestyret	14.06.2018	34/18
Kunngjering			

1 Avgrensing og formål

1.1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, sist datert den 2018-06-04, og godkjent av Luster kommunestyre i K-sak 34/18, 14.06.2018.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Bustad frittliggjande småhus (BFS)
- Bustad – konsentrert småhus (BKS)
- Renovasjonsanlegg – avfallsdunkar og postkassestativ (BRE)
- Andre kommunaltekniske anlegg – andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Leikeplass (BLP)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Anna veggrunn – teknisk anlegg

- Anna veggrunn – grønt
- Parkeringsplassar (SPP)

Grøntstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6

- Naustområde (BUN)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)

Omsynssone, jf. PBL § 12-6

- Fareområde – Høgspentanlegg [H370_]
- Særskilt angitte omsyn – naturmiljø [H560_]

2. Føresegner for heile planområdet

2.1 Terreghandsaming – handtering av overflatevatn

- a. Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak, herunder opparbeiding av veg, utbygging av tomt og etablering av tekniske anlegg, skal det dokumenterast korleis omsynet til handtering av overflatevatn og aukande nedbørsmengd skal løysast. Tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums vegar og område sett av til bygg og anlegg. Der oppsamla vatn vert ført ut i terreng eller ned i grunnen skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til endra flaumfare eller redusert kvalitet på areal nedstraums.
- b. I område med bresjøsediment må det gjennom prosjektering (drenering og fundamentering) takast omsyn til at området kan vere utsett for tele.

2.2 Kulturminne

- a. Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jf. § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.
- b. Før iverksetjing av bygging heimla i reguleringsplan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne id 223863 som er merka som område for føresegn #2 i plankartet.
- c. Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.
- d. Kulturminne med id 223862 som er merka som område for føresegn #1 i plankartet, kan bli fjerna utan vilkår.

2.3 Andre anlegg

- a. Innanfor planområdet kan det plasserast trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpehus, nettstasjon/trafo m.v.). Slike anlegg vert tillate utbygd etter godkjend teknisk plan. Naudsynte bygg skal ha ei utforming som er tilpassa den andre bygningsmassen i området.
- b. Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggest i bakken, og der det er mogeleg, skal traseane følgje vegar og stiar.

- c. Avfall skal leverast slik som fastsett i gjeldande renovasjonsordning for SIMAS.
- d. Luster Energiverk skal kontakast for lokalisering og etablering av nettstasjonar i planområdet.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Arealkrav - uteopphaldsareal for bustader (pbl. § 12-7)

- a. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 20 % av BRA og minimum 25 m² pr bueining/husvære. For bustad på over 100 m² skal MUA vere minimum 20 % av BRA pr. bustadeining på bakkeplan. I tillegg skal det settast av minst 4 m² til privat eller nært uteopphaldsareal i umiddelbar nærleik til bustaden. Offentleg friområde og fellesareal inngår i utrekninga av minste uteopphaldsareal.
- b. Arealet skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining, ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger klokka 15. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- c. Arealet skal vere tilrettelagt for ulike aktivitetar som leik og spel for barn og unge, og sitteplassar. Utearealet skal ha eit grønt preg, maks 50 % av utearealet kan ha fast dekke. Det skal leggjast til rette for planting som sikrar eit variert areal som er godt eigna til opphald og rekreasjon.

3.2 Bukvalitet (pbl. § 12-7)

- a. Bygg skal plasserast og utformast slik at ein i størst mogleg grad oppnår at bustader og uteopphaldsareal er skjerma frå støy og luftforureining. Leilegheiter skal i hovudsak vere gjennomgåande. Det er ikkje tillate med einsidige leilegheiter mot nord og nordaust. For gjennomgåande leilegheiter skal ikkje leilegheitsdjupna overstige 12 meter. For einsidige leilegheiter skal leilegheitsdjupna ikkje overskride fasadelengda.
- b. Minst 50 % av alle bustadene innanfor kvart utbyggingsområde skal ha livsløpsstandard.
- c. Uteområde og bygg inkludert garasjar, bodar /lager og ev. fellesthus skal utformast og plasserast slik at ein tek omsyn til klimapåkjenningar, som til dømes kald vind og trekk.

3.3 Tilgjenge i uteområde (pbl. § 12-7)

- a. Det skal sikrast god tilgjenge til uterom og bygg for alle, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Areal skal utformast på ein slik måte at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogeleg.
- b. Grøntområde og regulerte grøntstrukturar skal fungere som fullverdige rekreasjonsområde- og leikeområde for alle brukargrupper, inkl. funksjonshemma, barn og vaksne. Det skal leggjast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg.

3.4 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusanlegg (pbl. § 12-7)

- a. I byggesakshandsaminga skal det stillast særlege krav til estetiske kvalitetar i områda som vender seg mot Hafslovatnet og offentleg tilgjengeleg areal.
- b. Volum kan krevjast delt opp og skilt. Bygg på over 20 meter skal delast i fasadelengder.
- c. Bygg skal handsamast fasademessig på alle frittstående sider. Endeveggjar som vert ståande meir enn eitt år, skal gjevast ei avslutning og utforming.
- d. Lukka sokkeletasjar mot vatnet, offentleg tilgjengeleg areal og grøntstruktur er ikkje tillate.
- e. Synleg bakkemur skal ikkje vere høgare enn 2 meter utan at det vert lagt inn nivå/sprang i konstruksjonane.

3.5 Tiltak mot støy (pbl. § 12-7)

- a. Ved søknad om løyve etter plan- og bygningslova skal ein gjere greie for støyreducerande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredstillande støytilhøve i samsvar med rundskriv T-1442. Naudsynte tiltak skal vere utført før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve.

3.6 Krav til parkering (pbl. § 12-7)

All parkering skal skje på eiga tomt og/eller i felles anlegg.

Parkeringskrav:

- Minst 10 % av p-plassane (bil) skal vere utforma og avsett til handicap-parkering, på plassar som ligg nær hovud- og personalinngangar.
- P-plass (bil) for bustad skal vere opparbeidd med minimum 1 plass pr. husvære som er mindre enn 85 m² BRA og 1,5 plass pr. husvære som er over 85 m² BRA. I tillegg er det krav om 0,5 plass for gjesteparkering til kvart husvære.
- Sykkelparkering for bustad skal vere opparbeidd med minimum ein plass for einingar på inntil 50 m² BRA, medan det skal opparbeidast 2 p-plass for einingar på over 50 m² BRA. P-plassane skal vere plassert på eiga tomt med trygg tilkomst over tomte til tilliggande gang-/sykkelveg eller fortau.

3.7 Krav til dokumentasjon (pbl. § 12-7)

- a. Søknad om løyve til oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygningar, parkeringsplassar, støttemurar, gjerde og areal til løysingar for renovasjon. Det skal gjerast greie for arrondering av massar. Ved søknad skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg og kvalitetar ute.
- b. Byggegrenser går fram av plankartet. Grensa gjeld ikkje for støttemurar, garasjar/carportar i område for frittliggjande bustad. Støttemurar kan plasserast inntil 1,5 meter frå vegskulder og elles i eigedomsgrensa. Garasjar/carportar kan plasserast inntil 1,5 meter frå vegskulder om dei ligg langs med vegen, og 5 meter frå vegskulder om dei ligg på tvers. Garasje/carport kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense.

3.8 Bustader – frittliggjande (BFS) (pbl. § 12-5 nr. 1)

- a. Det må utarbeidast samla situasjonsplan for områda BFS1, BFS5 og BFS6 før ny tomt kan delast frå og bygg kan førast opp. Situasjonsplanen skal i tillegg til det som går fram av punkt 3.1, syne tomtegrense, uteopphaldsareal/leikeplass og plassering av garasjar/carportar.
- b. Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting*	Takvinkel (Grader)
	Gesims (meter)	Møne (meter)		
BFS1	7	9	%-BYA=50%	maks 35
BFS2	7	9	BRA=350m ²	maks 35
BFS3	7	9	BRA=350m ²	maks 35
BFS4	7	9	BRA=350m ²	maks 35
BFS5	7	9	BRA=350m ²	maks 35
BFS6	7	9	%-BYA=40%	maks 35
BFS7	7	9	%-BYA=40%	maks 35
BFS8	7	9	%-BYA=40%	maks 35

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggest til grunn 15 m² pr parkeringsplass.

* For BFS2-5 gjeld grad av utnytting pr. tomte innanfor desse områda.

- c. Bygningane skal oppførast i mur/betong og trekonstruksjonar. Dei skal ha skråtak. Det skal vere lik takløyving/vinkel på husa innanfor kvart av dei tre delområda.

- d. Mindre justering av tomtegrense er tillate.
- e. Innanfor områda BFS2 og 3 skal terrengskilnaden fangast opp av bygget ved bruk av sokkel/underetasje. Det er ikkje pålagt med sokkel/underetasje i den sørvestlegaste tomta i område BFS3.

3.9 Bustader – konsentrert (BKS) (pbl. § 12-5 nr. 1)

- a. Det må utarbeidast situasjonsplan for kvart utbyggingssteg før tiltak kan gjennomførast. Situasjonsplanen skal i tillegg til det som går fram av punkt 3.1, syne uteopphaldsareal/leikeplass og plassering av garasjar/carportar
- b. Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting*	Takvinkel (Grader)
	Gesims (meter)	Møne (meter)		
BKS1	9,5	10	%-BYA=50%	maks 35
BKS2	7,5	9	%-BYA=50%	maks 35
BKS3	7,5	9	%-BYA=50%	maks 35
BKS4	9,5	10	%-BYA=60%	maks 35
BKS5	7,5	9	%-BYA=75%	maks 35
BKS6	7,5	9	%-BYA=60%	maks 35
BKS7	7,5	9	%-BYA=60%	maks 35
BKS8	9,5	10	%-BYA=60%	maks 35

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggast til grunn 15 m² pr parkeringsplass.

- c. Bygningane skal oppførast i tradisjonelle mur/betong og trekonstruksjonar. Dei skal ha flate tak eller skråtak. Det skal vere lik takløyning/vinkel på husa innanfor kvart av områda.
- d. Det skal i BKS8 leggast til rette for vegrett/enkel sti til nausta for eigedomane 155/168, 155/83 og 155/127 frå RV55 og eigedom 155/83, til køyreveg SKV4.

3.10 Renovasjonsanlegg (BRE) (pbl. §12-5 nr-1)

- a. Innanfor området kan det plasserast avfallsdunkar i samband med henting av desse, etablerast bossbu(er) og plasserast felles postkassestativ.

3.11 Andre kommunaltekniske anlegg (BKT) (pbl. §12-5 nr-1)

- a. Innanfor området kan det plasserast pumpestasjon for avløp.
- b. Utforminga av avløpspumpestasjon skal vere avdempa i materialbruk og farge.

3.12 Uthus naust og badehus (BUN) (pbl. §12-5 nr-1)

- a. Eksisterande naust og naustrettar innanfor planområdet vert vidareført som ein del av planen.
- b. I områda BUN2 og BUN3 kan det etablerast båtfeste og mindre bygg for naust/båtopplag, med slik grad av utnytting og høgder for dei einskilde områda:

Område	Høgde frå overkant golv på lågaste plan (meter)		Grad av utnytting (BYA=m ²)		Takvinkel (grader)
	Gesims	Møne	Samla	Pr bygg	
BUN2 ¹	2,5	3,5	96	24	25 – 35

¹ Avgrensinga av område BUN2 skal ihht. kartlagt linje for postvegen.

BUN3	2,5	3,5	144	24	25 – 35
------	-----	-----	-----	----	---------

- c. Naust skal plasserast og dimensjonerast slik at krava for klasse F1 i TEK10 er ivareteke.
- d. Nausta skal gjevast ei enkel utforming med avdempa utvending farge-/materialbruk. Naust i same gruppe skal ha same storleik, form, materialbruk og takvinkel. Reflekterande materiale er ikkje tillate. På fasade skal det nyttast naturleg materiale som tre, stein og betong. Grunnmur på over 30 cm skal gjevast ei materialhandtering som samsvarar med den andre delen av bygget.
- e. Det er ikkje tillate med inngjerding av naust.
- f. Minimum eitt naust skal etablerast i BUN3 som fellesnaust for bustadområdet. Naustet kan nyttast til lager av felles utstyr for aktivitetar i og på vatnet.

3.13 Leikeplassar (BLP 1 og BLP2) (pbl. §12-5 nr-1)

- a. Leikeplassar skal tilretteleggast etter prinsippet om universell utforming, minst 2 leikestativ, bord og benker. Minst ein leikeplass skal opparbeidast med sandkasse og utstyr som høver for born i aldersgruppa 0-6 år. Dersom det er areal for det kan det etablerast anlegg for ballspel, t.d. mindre ballbinge. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og grind.
- b. Innanfor leikeområda er det tillate å etablere anlegg for ballspel, t.d. mindre ballbinge/bane.

3.14 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SV, SKV, SF, SGS, SVG, SVT, SFP)

(pbl. § 12-5 nr. 2)

- a. Alle samferdsleanlegg innanfor planområdet skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillate, mellom anna for optimalisering av veglinja ved detaljprosjektering.
- b. Alle veg- og VA-anlegg som seinare skal overtakast av Luster kommune, skal dimensjonerast, prosjekterast og byggjast i samsvar med gjeldande kommunale normer for slike anlegg.
- c. På samleveggen er det tillate å etablere fartshumpar ved behov for fartsreduksjon.
- d. Det skal etablerast i alt 3 møteplassar ca. ved pel 250, 500 og 600.
- e. Frisiktsoner skal dimensjonerast ut frå standardkrav i vegnormal N100. Innanfor frisiktlinje/frisiktssonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.
- f. Det skal vera ei frisiktzone på 10x84 meter i krysset frå FV337/hovudveggen inn i planområdet.
- g. Det skal vera ei frisiktzone på 6x84 meter i kommunalt vegkryss.
- h. Det kan ikkje etablerast gjerde i frisiktsoner.

3.15 Grøntstruktur (GF, GT) (pbl. § 12-5 nr. 3)

- a. Grøntstruktur skal nyttast til uteopphald og /eller som samband, vere offentleg tilgjengeleg. Den skal så langt muleg utformast med vekt på tilgjenge for alle grupper, inkludert rørsle- og orienteringshemma. Anlegg langs vatnet skal utformast på ein slik måte at det er moglegheit for eigenredning.
- b. Innanfor område regulert til grønstruktur er det tillate å opparbeide enkle gangstiar. Deler av turstien langs vatnet skal samordnast med tilkomstveg til naust og pumpestasjon og skal ikkje vere brattare enn at den er framkommeleg for lastebil. Trase for turvegen skal samsvara med «postvegtraseen» på strekninga BUN3 – SPP3.
- c. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på. Merking av tre/skog som skal takast vare på vil bli utført av Luster kommune når turstien er ferdig etablert. Det er ikkje tillate med felling av tre som er merka utan løyve frå Luster kommune.
- d. Friområda skal i anleggsperioden så langt råd er ikkje nyttast som lager for materialar, massar og liknande. Område som vert berørt av anleggsarbeidet skal stellast til att når anleggsarbeidet er avslutta.

- e. Innanfor den delen av o_GF9 som ligg sør for BUN3 og mellom o_GT1 og vatnet, er det ikkje tillate å etablerast båtfeste og båtopplag. Nausta skal plasserast slik at det ikkje vert inngrep i den gamle postvegtraseen og minimale terrenginngrep.

3.16 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone ((pbl. §12-5 nr-6)

- a. Innanfor friluftsområde sjø og vassdrag (VFS) med tilhøyrande strandsone §12-5 nr, er det tillate med båttutlegg i vatnet der det er tillate med etablering av båtfeste på land, jf. pkt. 3.15 e.

4. Føresegner til omsynssoner

4.1 Sikrings-, støy og faresoner (pbl. § 11-8a), høgspeint

- a. Det kan ikkje førast opp bygg, anlegg for leik, idrett eller andre aktivitetar for lengre opphald i faresone 370_1.

4.2 Særskilte angitte omsyn – naturmiljø (pbl. § 11-8c)

- a. Det skal ikkje gjennomførast tiltak i omsynssone H560_1, ut over det punkt 3.17 opnar for.

5. Grense for føresegn (pbl. § 12-7), kulturminne

#1 med id 223863 og #2 med id 223862 er automatisk freda kulturminne med tilhøyrande sikringssone. Planen er søknad om frigjeving av kulturminna merka #1 med id 223863 og #2 med id 223862.

6. Rekkefølgeføresegner og vilkår for gjennomføring

6.1 Før byggjeløyve vert gjeve

- a. Hovudveg SKV2 med fortau og hovedleidning for VA som skal gå gjennom heile feltet må opparbeidast og ferdigstillast før byggjeløyve vert gjeve. Dette gjeld ikkje asfaltering av køyrebane hovedveg.
- b. Planar for vassforsyning med brannvatn og avlaupsanlegg, samt kabelanlegg for heile planområdet skal vere godkjend før løyve til oppføring av bygg vert gjeve.
- c. Det skal vere etablert tilfredstillande tilkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og parkeringsareal for den einskilde bustaden/eininga før bruksløyve vert gitt.
- d. Naudsynte anlegg for vatn og avlaup skal vere opparbeidd og tilknytt før nye bygg kan takast i bruk.

6.3 Før bygg vert teke i bruk

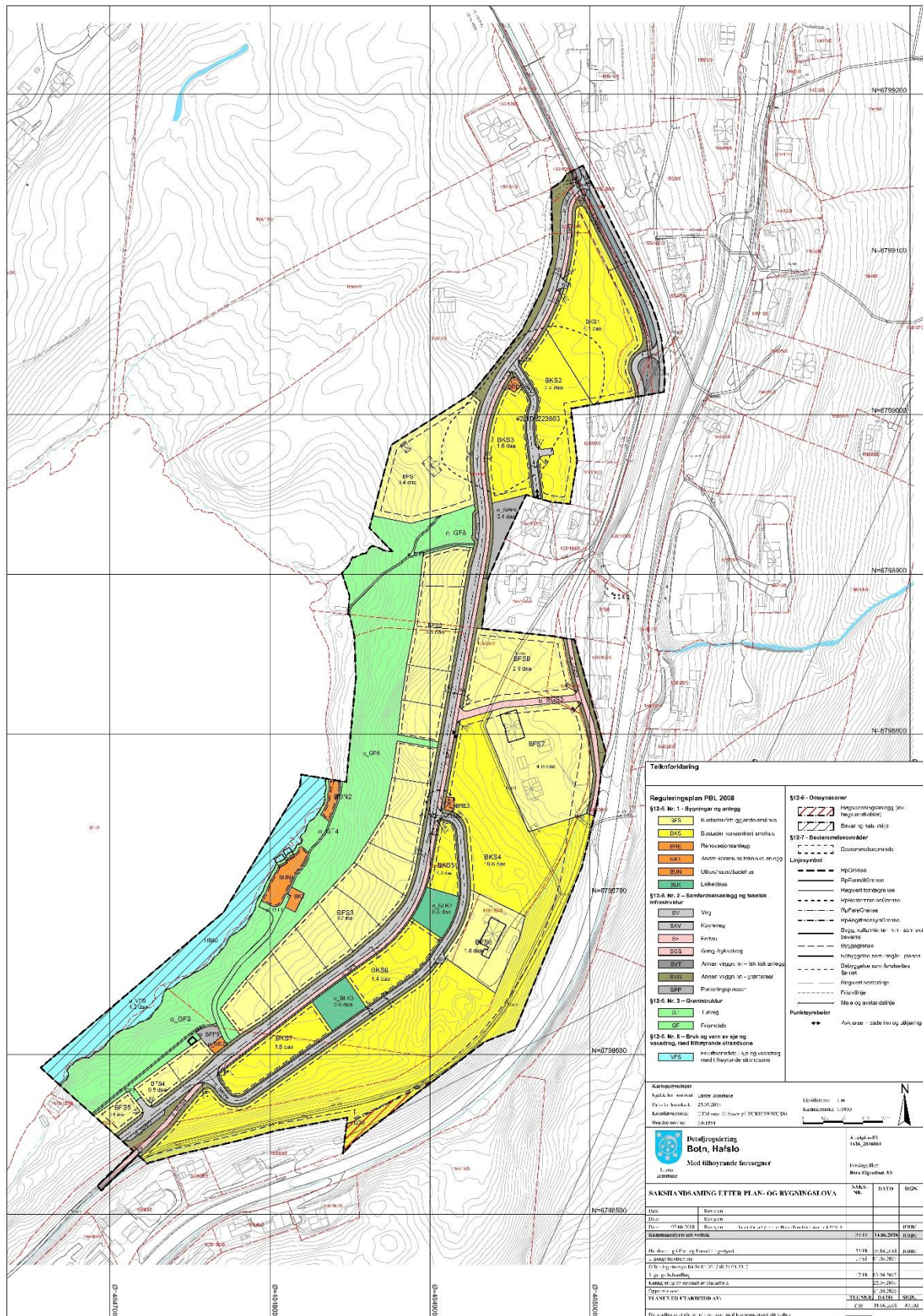
- a. Før bustader får bruksløyve, skal gang- sykkelveg og fortauet langs hovedvegen vere asfaltert.
- e. Leikeområda BLK skal planerast/tilretteleggjast for formålet og gangvegssystem skal opparbeidast samtidig som annan offentleg infrastruktur og før bustadane i områda BKS og BFS vert tekne i bruk.
- b. Tursti langs vatnet skal opparbeidast og/eller vere sikra opparbeidd samstundes med andre vegar i planområdet.

- c. Tursti på nedsida av tomtene BFS4 og BFS5 skal opparbeidast og/eller vere sikra opparbeidd før bustadene vert tekne i bruk.

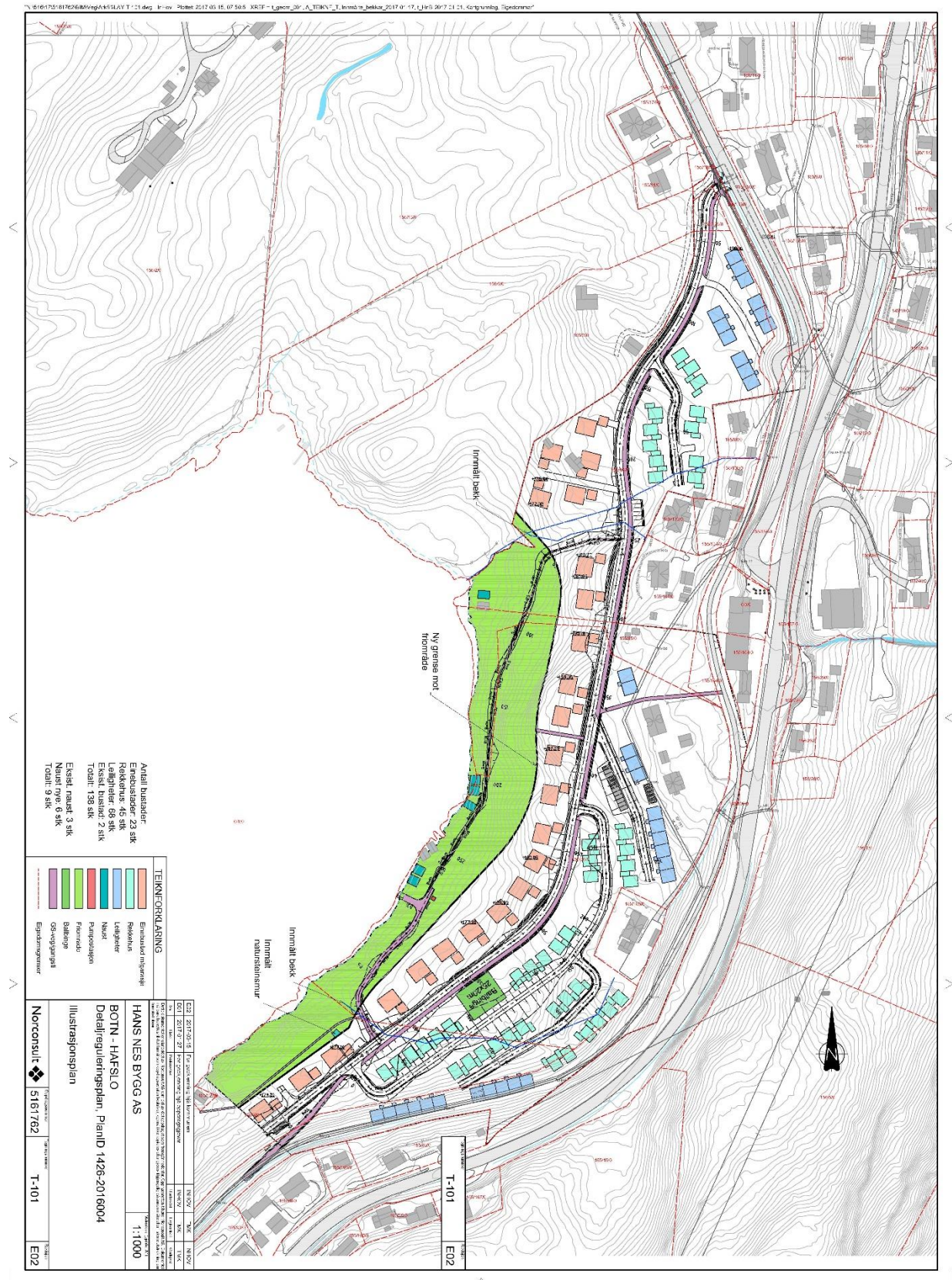
7 Private rettar i planområdet (retningslinje)

Utbyggjar har ansvar for å gjera avtale med dei som har private bruksrettar innanfor planområdet.

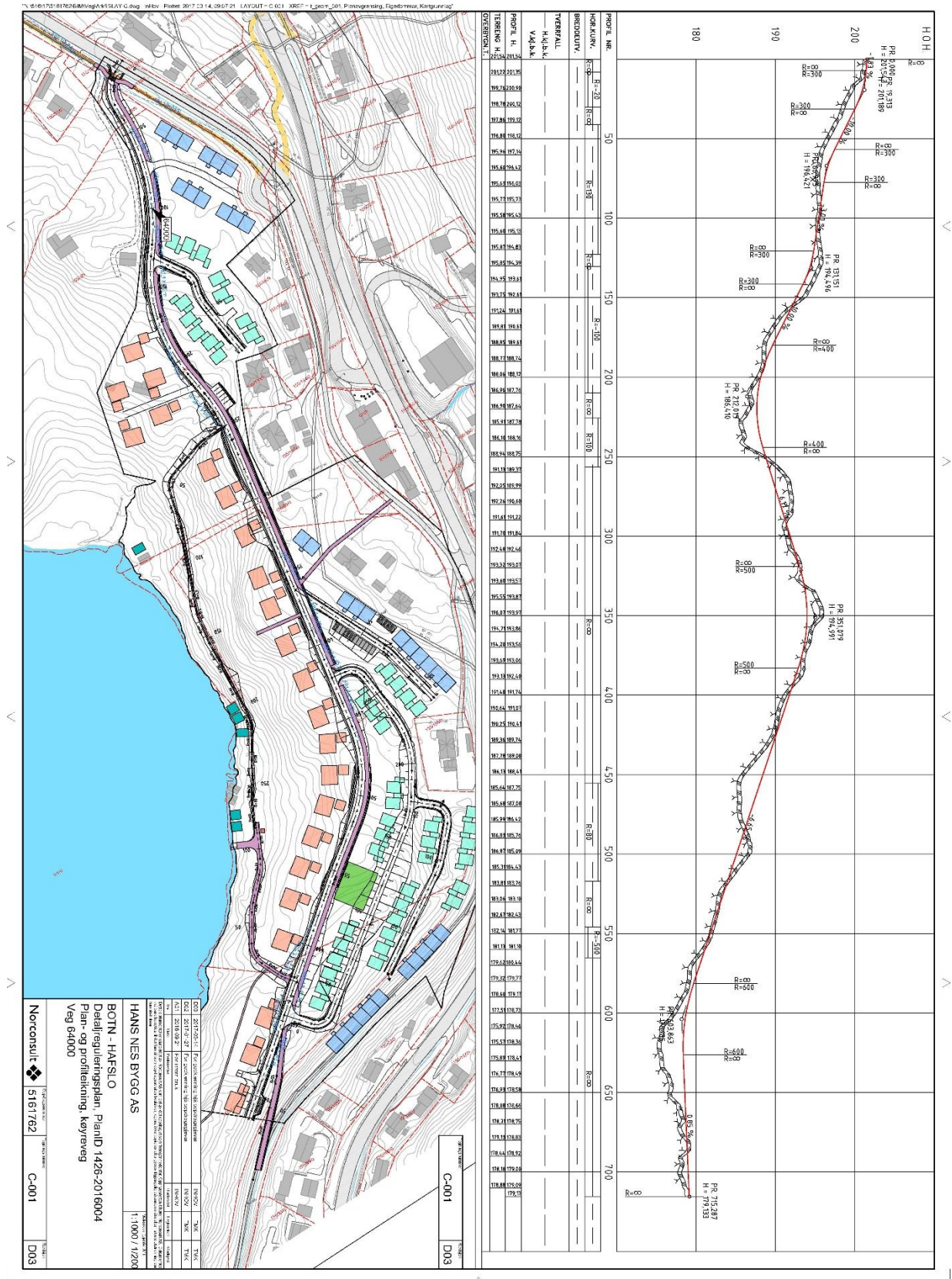
Vedlegg 2: Reguleringsplan

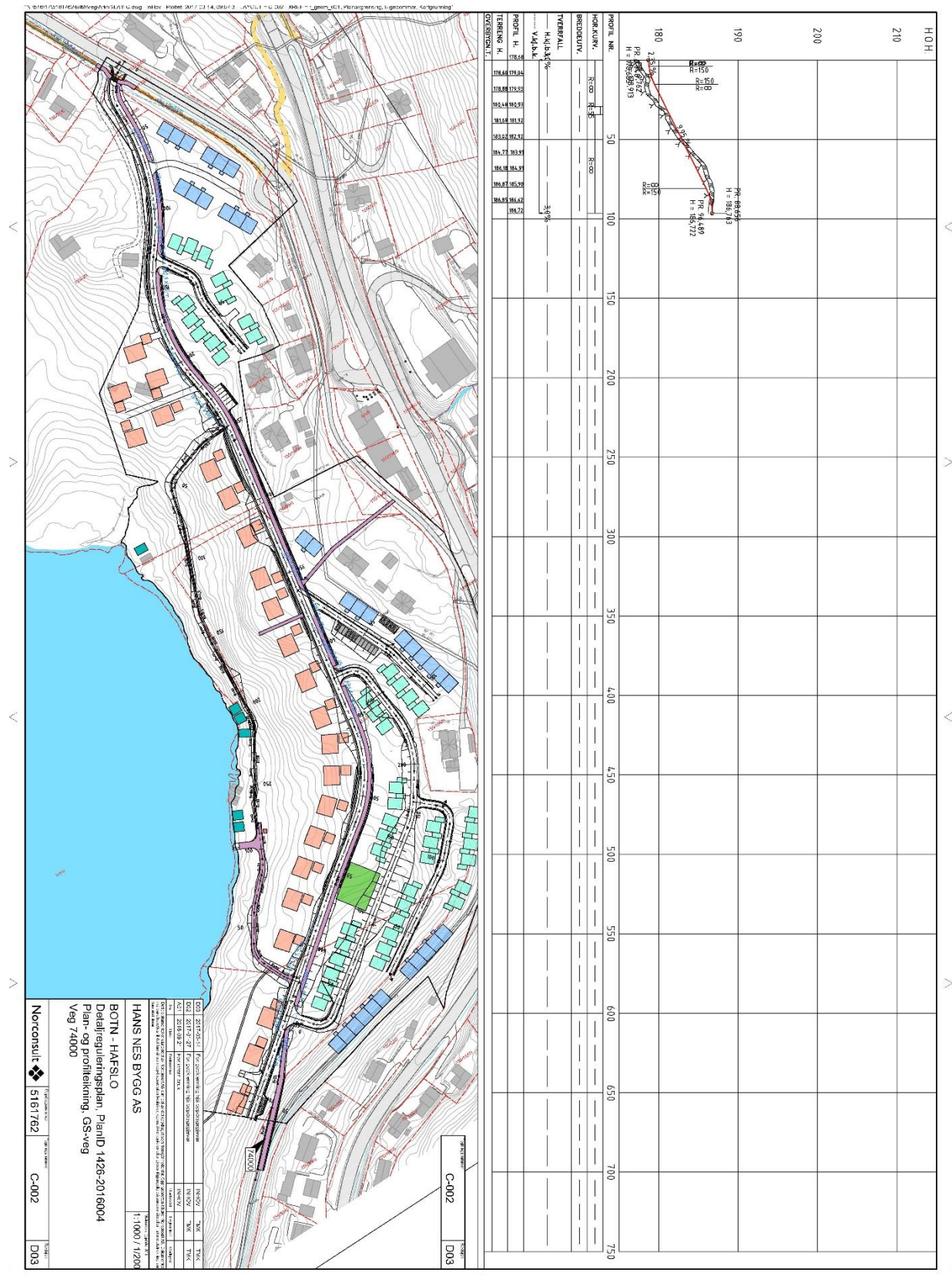


Vedlegg 3: Illustrasjonsplan (ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018)

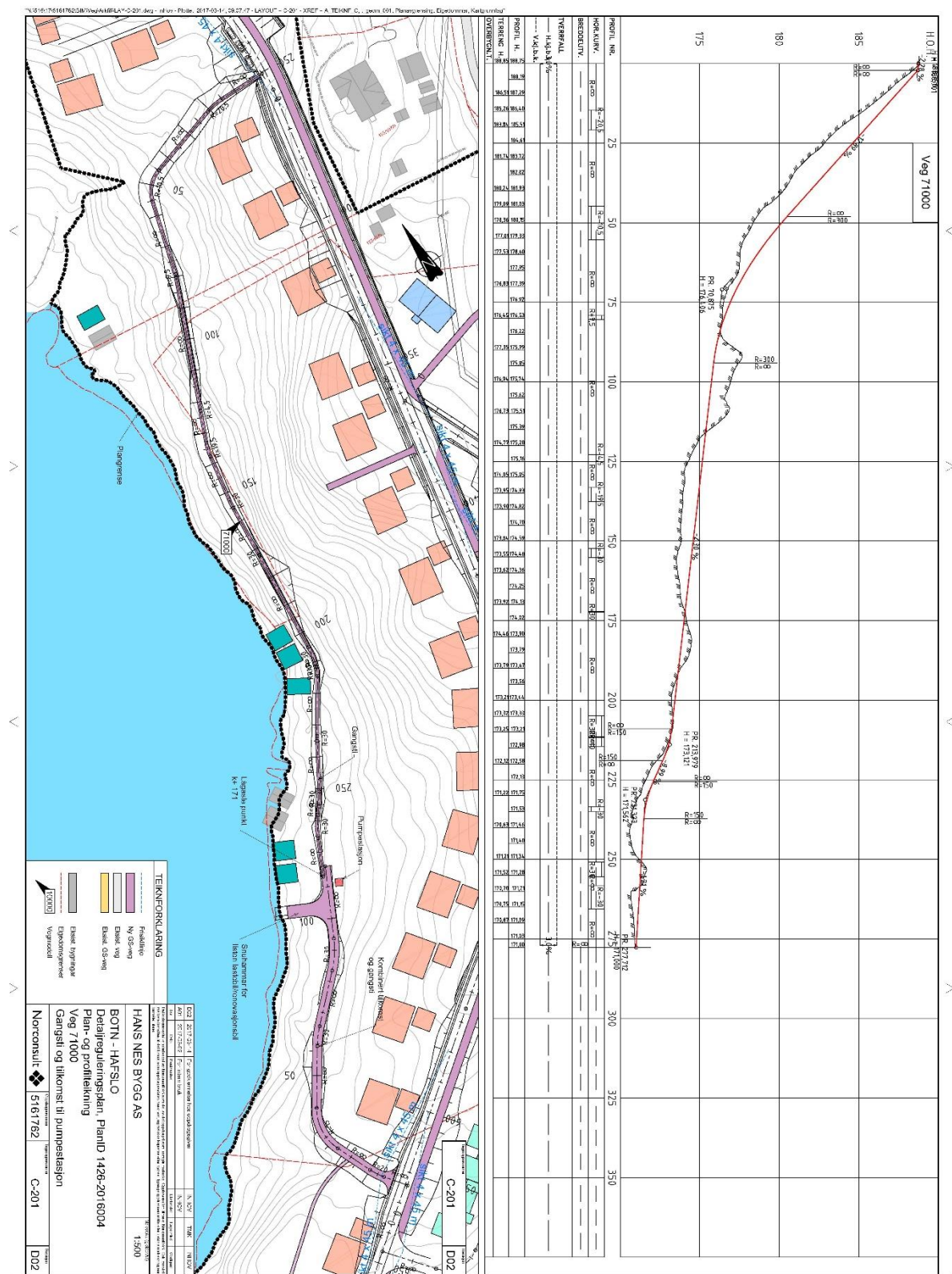


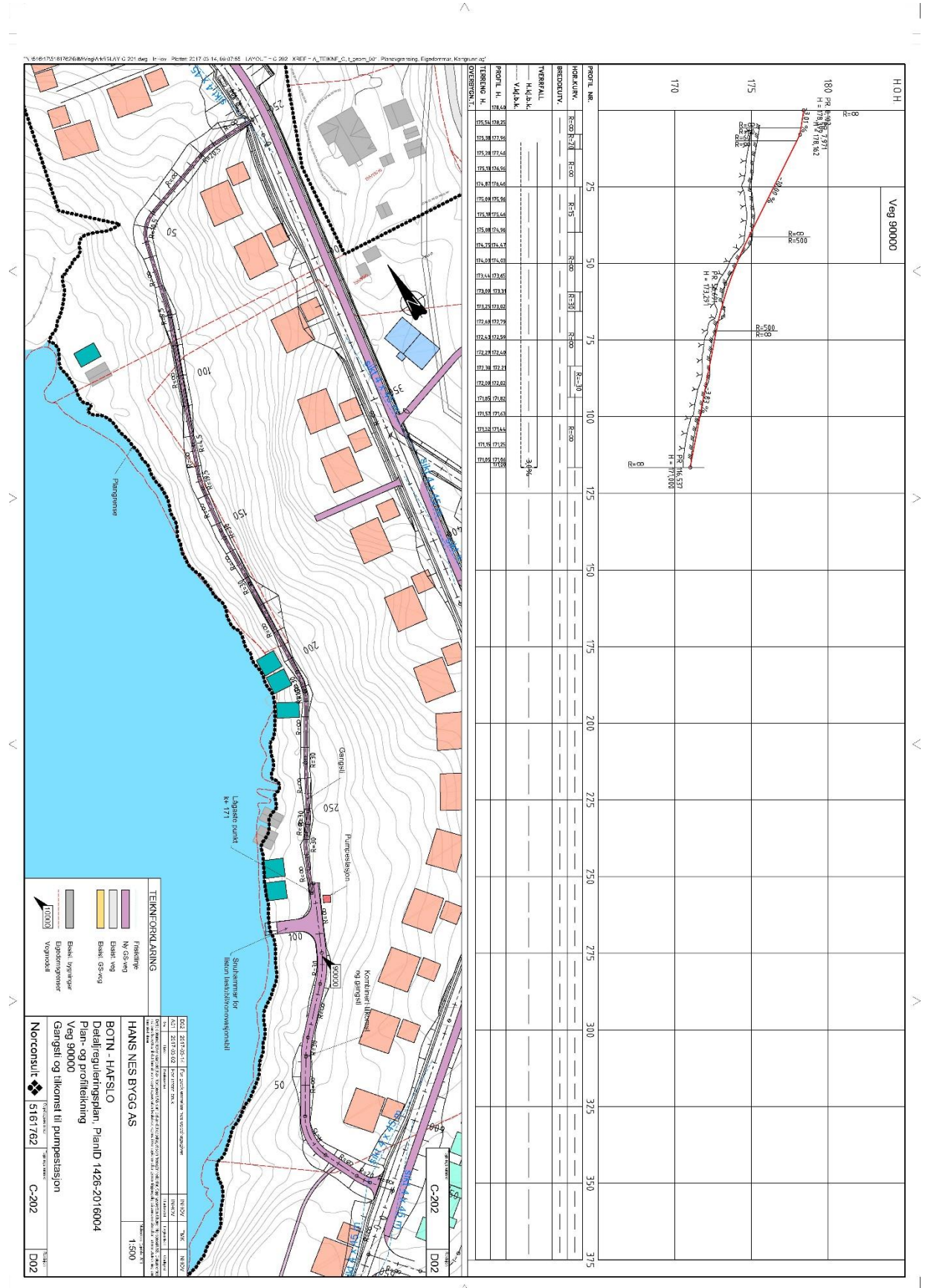
Vedlegg 4: Plan og profildekning tilkomstveg og GS-veg (ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018)





Vedlegg 5: Plan og profilteikning tursti/veg til avløpspumpestasjon (ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018)






Vedlegg 6: Illustrasjoner/ 3D perspektiv

(ikkje justert iht. vedtak i sak 32/2018)






Dato: 2017-05-11 For: Detaljregulering av Botn i Hafslø Utarbeidet av: HANS NES BYGG AS Prosjektleder: HANS NES Tekniker: HANS NES Tegner: HANS NES 3D illustrasjoner: HANS NES	
BOTN - HAFSLØ Detaljreguleringsplan, PlanID 1426-2016004 3D illustrasjoner	
HANS NES BYGG AS Havn, Norge	
Norconsult 	Prosjekt: 5161762 Tegning: T-002 Versjon: D02




\\s161762\51617626\Modeller\3D\LAY T.dwg Plot: P1017.03-14, 10x4, 45 LAYOUT 1 "03"

Dato	2017-05-11	For	2017-05-11	Rev	01	Rev	01
Dato	2017-07-18	For	2017-07-18	Rev	02	Rev	02
3D illustrasjoner BOTN - HAFSLØ Detaljreguleringsplan, PlanID 1426-2016004 HANS NES BYGG AS							
Norconsult 				5161762		T-003	
						D02	

\\s161762\51617626\Modeller\3D\LAY T.dwg nrbv Plannr 2017.03.14, 10:45:41 LAYOUT 5 - 004




DAG	2017-03-14	For godkjenning av detaljreguleringsplan	NR 004	NRK	NR 002
DOK	2017-03-13	For godkjenning av detaljreguleringsplan	NR 004	NRK	NR 002
Prosjekt: Detaljreguleringsplan for Botn, Hafslø. Prosjektet omfatter utbygging av 1426-2016004. Prosjektet er utarbeidet av HANS NES BYGG AS. Prosjektet er godkjent av kommunen den 14. mars 2017.					
HANS NES BYGG AS					
BOTN - HAFSLØ Detaljreguleringsplan, PlanID 1426-2016004 3D illustrasjoner					
Norconsult 		Prosjekt nr.: 5161762	Plan nr.: T-004	Tegning nr.: D02	


T-004 D02



\\s161762\51617626\Misc\K\151\LAY T.dwg Hbdr. Plover 2017.03.14, 10:45:3 _A\OUT = T.dwg

DAG	2017-03-14	For godkjenning av detalreguleringsplan	IN	BY	TK	IN	BY
DAG	2017-03-13	For godkjenning av detalreguleringsplan	IN	BY	TK	IN	BY
Dato for innleggelse i kommunereguleringsplanen: 2017-03-13 Dato for offentlig høring: 2017-03-14 Dato for vedtak i kommunestyret: 2017-03-14							
HANS NES BYGG AS BOTN - HAFSLØ Detalreguleringsplan, PlanID 1426-2016004 3D illustrasjoner							
Norconsult 	5161762	T-005	T-005		D02		



Norconsult 		5161762		T-008		D02	
3D illustrasjoner							
BOTN - HAFSLØ							
Detaljreguleringsplan, PlanID 1426-2016004							
HANS NES BYGG AS							
Dato	2017-05-11	For	2D-planer og 3D-illustrasjoner	Utbygger	HNS	NSD	NSD
Dato	2017-07-18	For	2D-planer og 3D-illustrasjoner	Utbygger	HNS	NSD	NSD
<small> NSD er ansvarlig for utarbeidelse av 2D-planer og 3D-illustrasjoner i henhold til gjeldende regelverk. NSD er ikke ansvarlig for innholdet i planene eller for eventuelle feil i planene. NSD er ikke ansvarlig for eventuelle feil i planene eller for eventuelle feil i planene. NSD er ikke ansvarlig for eventuelle feil i planene eller for eventuelle feil i planene. </small>							

Vedlegg 7: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

Det er halde oppstartsmøte med administrasjonen i Luster kommune den 14.04.2016 med tilråding om oppstart av planarbeidet.

I samsvar med PBL §§ 12-1 og 12-8 vart det varsla oppstart av detaljreguleringsplan for Botn, Hafslø i Luster kommune. Oppstart vart varsla 24.08.2016 i Sogn avis, samt på Luster kommune si heimeside. Varselbrev vart også sendt til naboar og offentlege etatar. Merknadsfrist var sett til 17.09.2016. Det er motteke 8 merknader til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse er oppsummert under. I tillegg kom det inn ein merknad med orientering om private rettar i området.

Nr.	Frå	Innspel og merknadar	Kommentar
Innspel frå offentlege etatar			
1	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, 28.09.2016	Visar til skriv med merknader frå Fylkesmannen til oppstart av reguleringsplanarbeid. Oppmodar at det vert lagt til rette for høg utnytting, og påpeikar at det i kommuneplanen er stilt krav til 2 bueiningar per dekar. Minner om viktigheten av omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår i planlegginga, og at det vert etablert tilstrekkeleg med eigna leikeplassar for born i alle aldrar i nærmiljøet.	Fylkesmannen sine kommentarar er generelle, og desse merknaden er søkt å ta omsyn til og fokus på i samband med planarbeidet. Planomtalen klargjer dei ulike tilhøva som Fylkesmannen peikar på.
2	Sogn og Fjordane fylkeskommune, 05.09.2016	Planområdet omfattar dyrka mark. Kulturavdelinga vurderer at den dyrka marka kan innehalde spor etter freda kulturminne. På bakgrunn av dette finn dei grunnlag for å stille krav om arkeologiske utgravingar innanfor planområdet for å oppfylle tiltakshavar si undersøkingsplikt. Tiltakshavar skal sjølv dekke dei utgiftene kulturminnemyndigheitene har i samband med gjennomføringa av undersøkingsplikta. SFJFK har lagt ved eit budsjett med inntil 60 t feltarbeid og inntil 45 t for- og etterarbeid. I tillegg potensielt inntil 4 C14 prøvar. Det vil verte behov for gravemaskin til arbeidet. Kostnader er ikkje tekne med i budsjettet. Tiltakshavar må ordne med maskin og graveløyve. Planen kan ikkje vedtakast i kommunen forut for at fylkeskommunen har gjeve endeleg uttale på grunnlag av varsla registrering.	Arkeologiske undersøkingar er gjennomført. Rapporten ligg ved planframlegget og tilhøva til kulturminne er omtalt i planomtalen. Planframlegget er søknad om frigjeving.
3	Sogn brann og redning IKS (BRIKS), 25.08.2016	Viser til vedlagt retningslinjer for mellom anna tilkomst. Føreset at gjeldande regelverk vert ivareteke når det gjeld vegtilkomst og tilkomst til bygg. Vassforsyning og sløkkevatn i samsvar med retningslinjene. Opplyser om at BRIKS ikkje disponera høgdemateriell. Dersom det byggast i	Det er gjennomført møte med Sogn brann og redning. Avklart at dei kan akseptere stigningstilhøva på vegen. Dei føreset heilårs open veg til tomtene samt god

		<p>høgda(høgere enn 3.etg) er det nødvendig med god tilrettelegging for innvendig slokkeinnsats og BRIKS tilråd at det vert krav om stigeleidning i tråd med krava i VTEK. Dersom ein bygger høge bygg kan det i ei ROS-analyse konkludere med at høgderisiko er naudsynt. BRIKS som brannetat ynskjer pr. i dag å nytte ressursane på andre måtar og tilråd difor at det vert stilt krav til høge bygg som sikrar at behovet for høgdemateriell ikkje vert framskunda.</p>	<p>tilgjenge til brannkum/hyderant. Det må ivaretakast gjennom detaljprosjektering.</p>
4	<p>Statens vegvesen, 14.09.2016</p>	<p>SVV ser på denne planen som ei større utbygging(130 einingar jf. kommuneplanen) med ei betydeleg auke inn på fylkesvegen. Forventar at ein gjer greie for dei trafikale forholda knytt til auke i trafikk in på fv. 337 og fv. 55. Ber om å få tilsendt utgreiingar gjort ift. trafikk/kapasitet i kommunalt vegkryss og vegkryss frå fv. 337 inn på fv. 55 før planen vert lagt ut på høyring. Dette for å sjekke at ein er einige og at planforslaget samsvarer med SVV sine normaler. Viser elles til siktkrav, geometrisk utforming for vegkryss. Byggegrenser og frisktsoner/siktlinjer inngår i plankart. Det må leggst vekt på trygg skuleveg og gode løysingar for gåande/syklande. Føreset at planforslaget inneheld gang- og sykkelveg innan i bustadfeltet tilslutta eksisterande gang- og sykkelveg lang fylkesvegen fram til skulen. Det må leggst vekt på trygg skuleveg som blir brukt i praksis.</p>	<p>Kapasitetsvurderingar er gjennomført. Eige notat med vurderingane følgjer.</p> <p>Planframlegget er elles utarbeidd i samsvar med SVV sine handbøker i tillegg til drøftingar med kommunen ang. kommunale normer/praksis for veganlegg i bustadfelt.</p> <p>Det er lagt stor fokus på dei mjuke trafikantane i planframlegget, med gode løysingar for gåande og syklande.</p>
Innspel frå private			
5	<p>Heidi Bolstad og Styrk Hofslundengen, 04.09.2016</p>	<p>Viser til motteke oppstartsvarsel og vonar det vert teke omsyn til busetnad i området. Då spesielt med tanke på utsikt mot Hafsløvatnet.</p>	<p>Tatt til informasjon. Det er i planframlegget søkt å ta omsyn til eksisterande busetnad, t.d. ved å etablere siktsoner/grøne område framfor eksisterande bustader. Generelt vil det og vere store høgdeskilnader, noko som er med på å redusere ulemper for eksisterande busetnad.</p>
6	<p>Øvre Botn Vasslag, 12.09.2016</p>	<p>Har eit vassforsyningsanlegg som ligg innanfor planområdet. Dette omfattar eit pumpehus med vassleidning og leidningsnett som forsyner 8 einingar. Anlegget fungerer godt. Opplyser og at dei fleste einingane har septiktank for kloakk, og at det eksisterer spreingsgrøfter for spillvatn som går innpå planområdet. Ønskjer at ØBV sine interesser i området vert ivaretekne og at det vert utarbeidd ein plan</p>	<p>Ved utbygging av bustadfeltet vil det vere svært vanskeleg å ta tilstrekkeleg omsyn til eksisterande vassverk og private avløpsanlegg, både i utbyggingsfase og i ferdig plankonsept for å få til ei god utnytting og utforming av området. Det mest naturlege er at</p>

		for korleis dei 8 einingane skal være sikra ei stabil, rimeleg vassforsyning med høg kvalitet, samt løysing for kloakk. Ventar at dei under planarbeidet vert tatt omsyn til eksisterande busetnad i Botn, med tanke på veg og husløyseringar i høve til utsikt, innsyn osv.	grunneigarane vert knytt til offentleg anlegg ved utbygging. Kommunen har heimel til å sikre dette.
7	Gerd Westby Haugen, 13.09.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er positiv til byggefelt i Botn. 2. Har vatn frå privat vannverk, Øvre Botn Vasslag. Viser til brev sendt frå vannverket. 3. Har felles septiktank med naboen som står rett vest for huset til gbnr. 155/133. 4. Har vanskelig vei vinterstid. Ønskelig med å få etablert utkørsel gjennom byggefeltet. 5. Opplyser at grensa som går gjennom garasjen ikkje stemmer. Ho har kjøpt tomt av Gudny og Svein Haugen i 1983. Grensene er ikkje tinglyst. 	<p>Tatt til informasjon.</p> <p>Punkt. ang.vassverket og avløp, sjå punkt over.</p> <p>Det er i planen lagt til rette for muleg ny vegtilkomst til tomta.</p>
8	Oddny Kjos, 13.09.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Påpeikar at ho står som «tilgrensande eigedom» på adresselista, mens dei andre eigarane (Kjell Kjos og Astrid Kjos Burum) av 155/85 står under «planområdet». Kva er grunnen til det? 2. Opplyser at eigedomen er seld til Magne Sørhoel og regner med han heretter tar seg av det som gjelder 155/85. 	Det er skrivefeil som gjer at dei ikkje har fått same plassering i adresselista. Magne Sørhoel er varsla i eige brev.
9	Johannes Hauge på vegne av Ivar Hillestad, 15.08.2016	Er kjend med at det vert sett i gang planarbeid i området om kort tid, og orienterer om eksisterande rett til naust og veg innanfor planområdet.	Naust og vegrett er teke omsyn til i planarbeidet. Vegrett er sikra gjennom offentleg regulerte vegar og friområde. Område der Hillestad har naustrett inngår i område o_GF4 med rett til å føre opp mindre bygg for lagring av båt.

Vedlegg 8: Liste over eigarar

GRUNNEIGARLISTE:			
G/bnr.	Namn	Adresse	Poststed
Planområdet			
155/158			
155/4	Gaarden Eva Marianne	Prestegårdsbakken 2	9060 LYGSEIDET
155/4	Gaarden Ole Steinar	Kråkenesveien 47	5152 BØNES
155/4	Hansen Bente Gaarden	Helleveien 154	5039 BERGEN
155/4	Iversen Kirsti B Nilsen	Starefossveien 58 D	5019 BERGEN
155/4	Malmo Lena Gaarden	Lægdesvingen 20	5096 BERGEN
155/4	Nilsen Ingard Nicolai	Postboks 10, Ustedalen 8 A	3580 GEILO
148/106	Luster kommune	Rådhuset	6868 GAUPNE
155/156	Hafslolundsengen Styrk-A	Stolpen	6869 HAFSLO
155/36	Sviggum Ingvar Magnar	Hvalsodden 31	1394 NESBRU
155/104	Hafslo Bilsenter AS	Stolpen	6869 HAFSLO
155/85	Kjos Kjell	Etterstadkroken 5 H	0659 OSLO
155/85	Burum Astrid Kjos	Rådhusplassen 2 C	1430 ÅS
155/16	Haugen Gudny Audhild Ø og Haugen Svein	Stolpen	6869 HAFSLO
155/129	Haugen Gudny Audhild Ø og Haugen Svein	Stolpen	6869 HAFSLO
Tilgrensande eigedommar			
155/157			
155/3	Gaarden Eva Marianne	Prestegårdsbakken 2	9060 LYGSEIDET
155/3	Gaarden Ole Steinar	Kråkenesveien 47	5152 BØNES
155/3	Hansen Bente Gaarden	Helleveien 154	5039 BERGEN
155/3	Iversen Kirsti B Nilsen	Starefossveien 58 D	5019 BERGEN
155/3	Malmo Lena Gaarden	Lægdesvingen 20	5096 BERGEN

155/3	Nilsen Ingard Nicolai	Postboks 10, Ustedalen 8 A	3580 GEILO
155/156	Bolstad Heidi	Stolpen	6869 HAFSLO
155/85	Gundersen Oddny Kjos	Holtveien 11 A	1408 KRÅKSTAD
155/96	Kjos-Wenjum Eli		6869 HAFSLO
155/96	Haara Frode Olav		6869 HAFSLO
155/133	Haugen Gerd R Westby	Stolpen	6869 HAFSLO
155/127	Holene Audun	Stolpen	6869 HAFSLO
155/93	Sie Ole Jonny	Molland	6869 HAFSLO
155/9	Smedegård Agnar		6869 HAFSLO
155/89	Sogn Utleige AS	Stolpen	6869 HAFSLO
155/134	Søhoel Jan Magne	Stolpen	6869 HAFSLO
155/134	Sørheim Reidun	Stolpen	6869 HAFSLO
155/5	Sørensen Frode S R	Kjosavegen	6869 HAFSLO
155/5	Sørensen Nelly Oddbjørg	Kjosavegen	6869 HAFSLO
155/105	Tungen Anny Øvstetun	Kvevegen 6	6884 ØVRE ÅRDAL
155/105	Tungen Johan Per	Kvevegen 6	6884 ØVRE ÅRDAL
155/169	Ørbeck Nad Frode	Buene-Stolpen	6869 HAFSLO
155/47	Ørbeck Tore	Kjos	6869 HAFSLO
155/168	Markhus Berit	Jonsokgrenda 1	5918 FREKHAUG
155/83	Markhus Berit	Jonsokgrenda 1	5918 FREKHAUG
155/107	Haugen Gudny Audhild Ø og Haugen Svein	Stolpen	6869 HAFSLO
155/128	Dahle Elisabeth	Buene-Stolpen	6869 HAFSLO
155/91	Dahle Elisabeth	Buene-Stolpen	6869 HAFSLO