



Luster Kommune



Reguleringsplan for Sandvikhaugen

Planomtale

Til 2. gongs handsaming

Plan-ID: 2022002

Datert: 06.04.2022

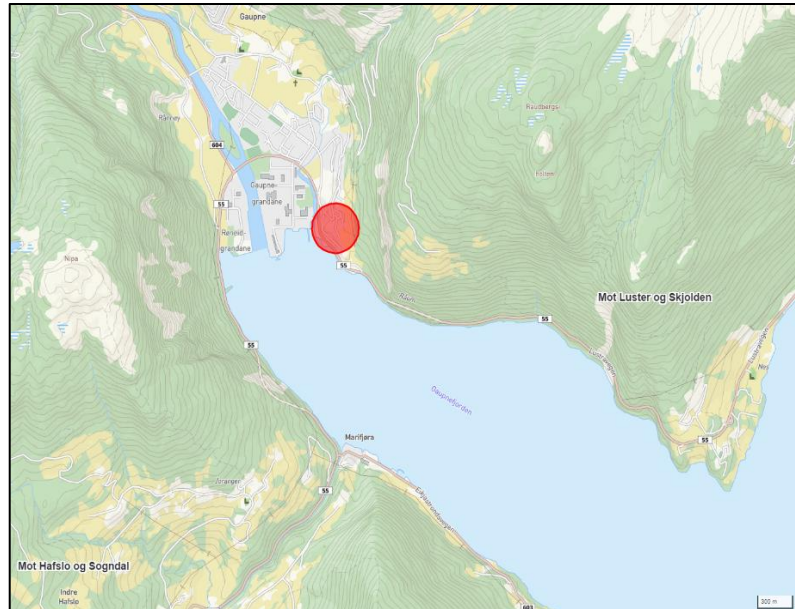
Eigengodkjent: Click or tap to enter a date.

Endra: 26.10.2022

Lokalisering av planområdet

Sandvikhaugen er lokalisert i den sørlege delen av Gaupne, i bustadfeltet Sandvik på Tvingeborgneset. Området dekker over eit areal på om lag 50 daa. Det er ca. 700 m. til sentrum av Gaupne med butikkar, kafé, badeland. Avstand frå planområdet til barneskule, ungdomsskule og barnehage er omlag 1,5 km. Aust for Sandvikhaugen ligg ein handfull bustader omgjeve av slåttemark; her er òg anlagt 2 skredvoller.

Planområdet er delvis utbygd, og det er ikkje dyrka jord, dyrkbar jord eller beite i området, men ein liten del har tidlegare vert brukt til potetåker. Området har god tilgang til eksisterande infrastruktur, og det er gode solforhold på alle tomtene, samt god utsikt over Gaupnefjorden.



Figur 1 Lokalisering av planområdet (markert med raud sirkel).



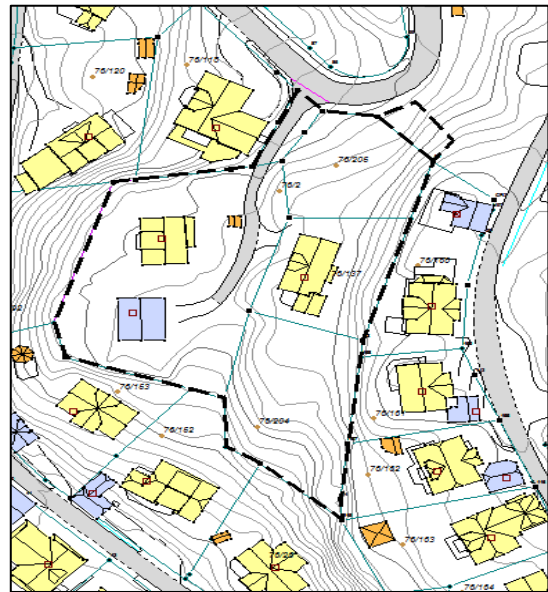
Figur 2 Flyfoto som viser planområde og litt av området rundt. Raud pil visar tomten kommunen ynskjer å overta.

Planstatus og planprosessen

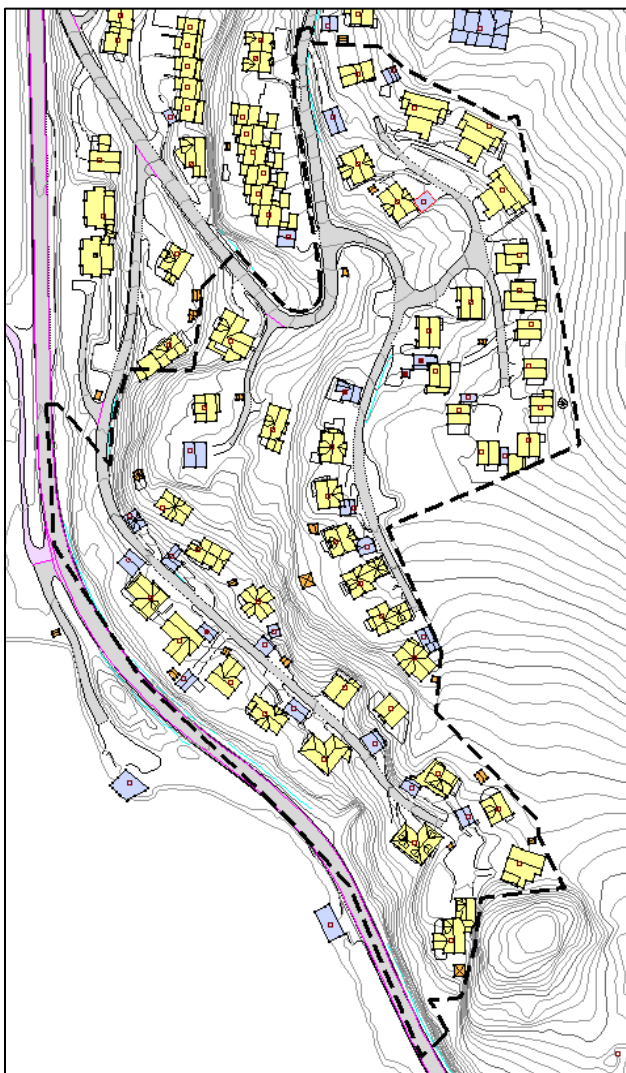
Føremålet med planen er å leggje til retta for fortetting av bustader innan planområdet på Tvingeborgneset i Gaupne. Det er eit behov for sentrumsnære einebustadtomter i Gaupne, men det er ofte ein arealkonflikt mellom bustader, dyrka mark og naturfarer. Planområde Sandvikhaugen er ikkje i konflikt med landbruket, og gjev ei god fortetting. I dag er det 2 bustadtomter innan planområdet, mens planforslaget legg opp til 5.

Oppstart

Luster kommune har vorte i kontakt med forvaltarane av eigdommen 76/2 i Gaupne, og dei har uttrykt ynskje om å leggje til retta for nokre bustadtomter innafør området vist på kartet til høgre (**Feil! Fant ikke referansekilden.**).



Figur 3 Original planavgrensing.



Figur 4 Ny planavgrensing.

Til eigdommen 76/2 er det tilknytta ei nausttomt ved Engjedalselva (**Feil! Fant ikke referansekilden.**), der kommunen eig inntil. I dette området er det varsla oppstart av reguleringsplan med føremål å leggje til rette for nytt friområde ved elven. Difor ynskjer kommunen å overta denne tomten, og etter avtale med forvaltarane vil kommunen utarbeide reguleringsplanen mot å få overta tomten.

Fyrstegongs handsaming & offentleg ettersyn

Saka ble tatt opp i plan- og forvaltningsutvalet 16.02.2022, og rådmannens tilråding vart samrøystes vedteken. PFU – 18/22 vedtak:

«Plan- og forvaltningsutvalet i Luster kommune tek saka til orientering og stør rådmannen si vurdering om å gå vidare med eit avtaleforslag og utarbeiding av reguleringsplan med avgrensing som vist i saka.»

Det ble varsla oppstart av planarbeid 01.03.2022, og frist for å komme med innspel/merknader ble satt til 01.04.2022 (oppsummering av innspel finnast unner). Det kom få innspel, og Plan- og forvaltningsutvalet vedtok på møte 09.06.2022 å sende planen på offentleg høyring. PFU – 55/22 vedtak:

«Plan- og forvaltningsutvalet vedtek utlegging av detaljreguleringsplan for Sandvik - planID 2022002, til offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-10 første ledd.»

På bakgrunn av innspel frå Statsforvalteren og fylkeskommunen angående manglande leikeareal, ble det vurdert naudsynt å utvida planområdet for å kunne imøtekomme dette. Under utarbeiding av nytt planforslag, ble det vidare vurdert at dette var ein moglegheit for å rydde i gamle planer, og få disse oppdatert til nåverande lovverk. Leikeareal som alt er opparbeida, men ikkje regulert, vil bli stadfesta i den nye planen. I tillegg vil det bli sikra frisisiktsone ved utkøyrslar, noko som igjen vil bidra til økt trafikktrygging i området, og det vil bli regulert faresone rundt trafostasjon.

Det at planområdet no er utvida til å omfatte eit større areal med fleire etablerte bustader, endrar ikkje på arealbruk, men ny reguleringsplan blir tilpassa eksisterande situasjon der det er avvik mellom gjeldande plan og reel arealbruk. For dei eksisterande bustadane, får det også den konsekvensen at det vert nye føresegner for deira eigedommar.

Luster kommune vurderer at planen ikkje har vesentlege verknader for miljø og samfunn, og at planarbeidet difor ikkje utløyser krav om planprogram. I tillegg er planen i samsvar med gjeldande reguleringsplanar og avviker ikkje frå kommuneplanens arealdel, er det vurdert at det ikkje er behov for konsekvensutgreiing jf. § 4-2 i plan- og bygningslova (PBL) og forskrift om konsekvensutgreiing.

Kommunen har utarbeida eigen ROS-analyse for planområdet jf. § 4-3 i PBL.

Aktuelle reguleringsføremål jf. PBL §§ 12-5 og 12-6 er:

- Bygg og anlegg – bustader (frittliggjande og konsentrert), leikeareal, energianlegg og kommunalteknisk anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – køyreveg, anna veggrunn tekniske anlegg og grønstruktur, samt parkering
- Omsynssone – faresone høgspenn og ras, sikringsone frisisikt

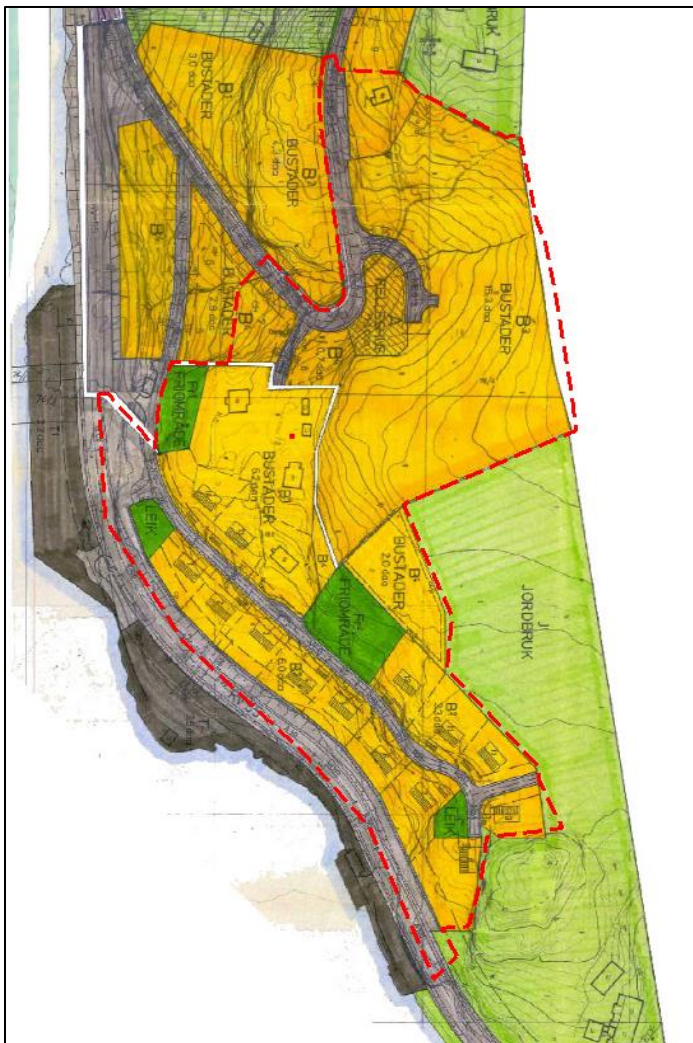
Eksisterende forhold

Gjeldende planar

I kommuneplanens samfunnsdel har kommunen utpekt nokon gjennomgåande tema som kommunen ynskjer skal ligge til grunn for utvikling i framtida: *Luster – ein god stad og bu, ein god stad å besøkje og ein god stad for bedrifter*. Det skal være fokus på barn og unge, og uteareal skal utformast slik at alle kan bruke dei og det skal vere attraktive fellesareal i sentrumsområda. I *Stadanalyse – Gaupne Sentrum* utarbeida for kommunen i 2010 er ei av utfordringane som blir framheva manglande areal til bustadbygging, og ein del av løysinga er ein fortetting av sentrum. Difor vil ein utbygging på areal som allereie er i bruk til bustader og som kan leggja til rette for nye tomter utan å redusere landbruksareal, være svært positivt.



Figur 5 Arealføremål i kommuneplanens arealdel.

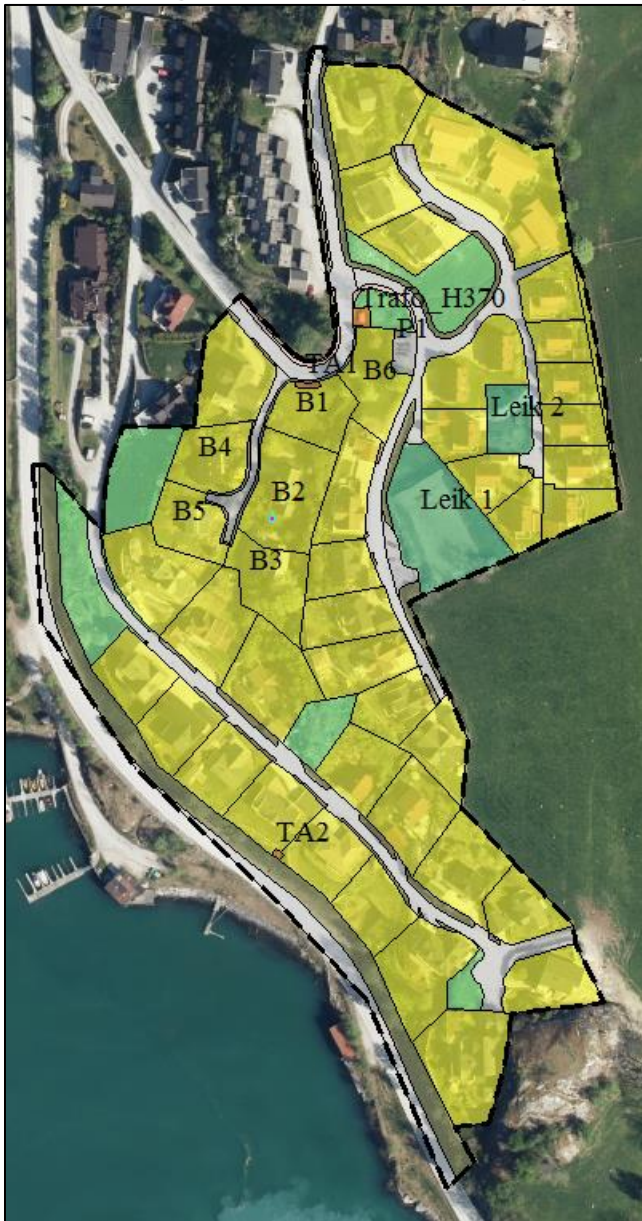


Figur 6 Eksisterende reguleringsplanar med planavgrensing (kvit linje skilje Sandvik sør og Tvingeborgneset planane).

Planområdet er ikkje nemnt eller prioritert i korkje i kommuneplanens arealdel eller i planprogrammet til kommunen, men denne planen stadfestar eksisterande bruk av området med bustader (Figur 5 og Figur 6). I tillegg vil utvidinga av planen sikra det arealet som er satt av til friområde i kommuneplanen, og som i dag blir brukt til ballbane.

Planområdet er i dag regulert i to planar: *Sandvik Sør (planID 1984004)* og *Tvingeborgneset (1984005)*. Planforslaget er i tråd med begge dei eldre planane, og sjølv om planen ikkje er nemnt/prioritert i kommunal planstrategi, ble det i PFU gjort vedtak til å gå vidare med dåverande planforslag. Dei gamle planane har ikkje reguleringsføremål tilknytta enkelte område, og lovverket er ikkje gjeldande i forhold til plan- og bygningslova. Dette er for så vidt greitt, men det må sjåast som ei positiv ting å få oppdatert gamle planar til nytt lovverk.

Beskriving av planområdet og -forslaget



Sjølve planen for Sandvikhaugen er relativt liten, men med utvidinga av området dekker planen ein større del av Sandvik og Tvingeborgneset.

Eksisterande situasjon vert vidareført. Når det gjeld nye tomter, er grenser satt i samarbeid med grunneigar, og tomt B2 er blitt utvida i forhold til eksisterande grenser.

Det vil bli 4 nye tomter tilgjengelege med nåverande planforslag: B1, B3, B5 og B6. I og med tilpassing til eksisterande situasjon, har leikeareal, friområdet og pumpestasjon (TA2) vorte regulert inn.

For dei nye tomtene vart det vurdert at ein bustader er det beste valet for å ikkje øydeleggja utsikt og ikkje dominere for mye på Tvingeborgneset. Dette området er veldig synleg, og leilegheiter eller andre tilsvarande bygg, ville bli forstyrrende for naboar.

Tomt B3 er ganske bratt med ein høgdeforskjell på ca. 6 m. I tillegg til dette er det naudsynt med omsynssone på grunn av rasfare. Difor er den sørlege byggegrensen på denne tomten lagt på plangrensen. Elles ville det vore lite tilgjengeleg areal til å bygge på.

Figur 7 Foreløpig Planforslag. Berre område med nye/endra reguleringsføre mål er markert med tekst.



Figur 8 og 9 Tomt B3 med utsikt over fjorden mot sør.



Figur 10 Ny åtkomstveg til Sandvikhaugen med sikktrekant og bosoppstilling.

I føresegna for Sandvik Sør er det lagt opp til ballplass, og dette vil bli vidareført i denne planen (Leik 1). I tillegg vil ballplassen bli regulert etter gjeldande lovverk. Det er også litt areal tilgjengeleg nord for ballplassen til å etablere ei enkel leikeplass. Leik 2 er alt oppbygget og nemnt som kvartalsleikeplass i føresegna for Sandvik Sør i generelle vendinga. Ei del av leikeplassen ser ut til å bli brukt til innkøyring på flyfoto, noko som er lite ynskjeleg.

Arealet kor det i dag er trafostasjon var opphavelig tiltenkt fellesthus, men dette vorte aldri realisert. Me leggja opp til å etablere ei ny bustadtomt på dette arealet (B6), og samstundes regulere inn faresona rundt trafostasjonen.

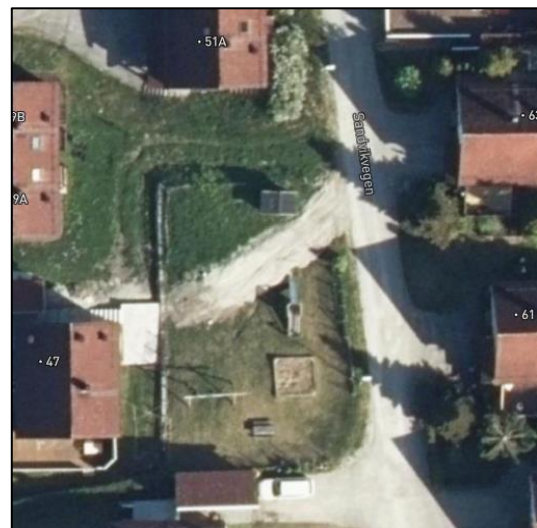
Parkeringsareal P1 er alt oppbygd, men ei del av det vorte i dag brukt til bosdunkoppstilling. Dette arealet kan enkelt utvidast til å kunne handsame fleire bilar.

TA2 er etablert pumpestasjon beleggjande på 2 eksisterande tomter. Det er inngått avtale med grunneigarar tidlegare og det vil ikkje bli endringar i eigarforhold på grunn av den nye reguleringa. Dette er ei stadfesting av dagens situasjon og skal bidra til å styrke eigarskapstilhøve for alle parter.

Busetnad – plassering og utforming

For å unngå konflikt med eksisterande bygg, er mønehøgda satt til maksimalt 9 m. i føresegnene, og kvar einskild tomt skal ha ein utnyttingsgrad på maksimum 30% opp til 350 m². I tillegg vert det satt krav til situasjonsplan for å sikre heilskaplege løysingar med omsyn til plassering og utforming og for å skape samanheng med eksisterande bustader i området.

Vegbreidda på 3 m. blir opprettheldt, og det skal byggjast vendehammer for mindre lastebil. Det er lagt til retta for oppstilling av bosdunkar og postkasser i området TA1. Plasseringa er valt på bakgrunn av samtale med grunneigar og fordi det er få andre praktiske løysingar. Utvidinga av planområdet har gjort det mogleg å regulere inn sikktrekant, og det ble vurdert at ei anna løysing med tanke på bosdunkar og postkasser ville være betre. Med den nye løysingen, er det betre plass til innkøyrsel vekk frå den meir trafikkerte delen av Sandvikvegen. Samstundes trenger ikkje renovasjonsbilen å køyre inn på den smale vegen.



Figur 11 Innkøyrsel gjennom leikeareal.

Konsekvensar av reguleringsplanframlegget

Kulturminne

Det er ikkje registrert nokon kulturminne innafor planområdet. Tidlegare stod det eit eldre bygg som var registrert i SEFRAK-registeret på det som no vert kalla T3. Dette bygget vart revet i 2021 då det var i ein slik forfatning at det vart vurdert til å vere ein fare for folk som ferdast i området. Det vart gjeve løyve til riving 16.09.2021.

Fylkeskommunen opplyser at det i samband med utarbeidinga av reguleringsplanen for Sandvik sør i 1983 vart gjennomført nokre mindre arkeologiske undersøkingar av planområdet utan at det ble gjort nokon funn. Fylkeskommunen vurderer vidare at dette, i samband med dagens utnyttingsgrad og generelle moderne påverknad av området, gjer at potensialet for funn innafor planområdet er svært låge.

Utvidinga av planområdet vil ikkje påverka nokon kulturminne. Det er ikkje gjort registreringa i området og heile planområdet er bygd ut alt.

Det er fortsett meldeplikt jf. kulturminnelova § 8-2, og eventuelle funn skal meldes til fylkeskommunen og alt arbeide stansast inntil det er gjort vurdering av funnet.

Trafikk



Figur 12 Ny veg inn til Sandvikhaugen. Oppstillingsplass til bosdunkar og postkassar er flytta i forhold til fyrste planutkast.

Planen skal bidra til å forbetre dagens situasjon. Vegen inn til bustadene på Sandvikhaugen vil bli forlenga og utbetra for å gi tilgang til alle tomtene. Det skal knytast to kommentarar til vegsystemet. For det fyrste er det ikkje regulert inn siktretkantar i avkøyringa mot Sandvikvegen, då dette er ein eksisterande situasjon med god oversikt i begge retningar. For det andre er ikkje vegen regulert med meir enn 3 meters breidde. Dette samsvarar med dagens fysiske breidde på vegen. Dette er i utgangspunktet for smalt for det totale veganlegget. For å halde storleiken på tomtene, har ein valt ei løysing der det står i føresegnene at grøft/ anna vegareal mm kan etablerast inntil 2 meter inn på tomtene der dette er tenleg.

Samstundes som at det vil komme oppstillingsplass til bosdunkar og postkassar, og det vil bli forbetre parkeringstilhøve for alle bustader.

I det nye planforslaget vorte det regulert inn siktretkant i alle åtkomstveger. Elles har forandringane i forslaget lite betyding for trafikk innafor planområdet. Noko auke i trafikken er å forventa med fleire bustader i området, men det er ikkje forventa at det vil medføre negative konsekvensar for dagens trafikksituasjon.

Barn og unge

Det er etablert ein liten leikeplass sørvest for planområdet. Det er bratt ned til denne, slik at ein må/bør følgje det kommunal vegnettet for å koma dit. Det er tilgang til fotballbane aust for planområdet med enkel åtkomst via liten snarveg. Elva og friområde knytt til denne er også innanfor kort avstand, men ein må krysse fylkesvegen.

Elles er det godt tilrettelagt for barn- og unge i Gaupne, og ein vurderer det til ikkje å vere naudsynt med eige regulert leikeområde knytt til Sandvikhaugen.

Den vesentlegaste grunnen til at planforslaget er utvida, var innspelet frå Statsforvalteren og fylkeskommunen. Det blei ikkje teke nok omsyn til barn og unge i tidlegare utkast, og grunna plassmangel i dåverande forslag blei det vurdert naudsynt å utvida. Då kan me no regulere inn 2 leikeareal, og på en grei måte løyse problemstillinga.

Universell utforming

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på at uteområde og bygg skal utformast slik, at dei i størst mogleg grad kan brukast av alle innbyggjarar på ein likestilt måte. Alle tomter innafor planområdet er utforma slik at det er mogleg å etablere bueingar med livslausstandard. Ingen endringa grunna forandringa i planforslaget.

Skred/ras



Figur 13 Kartutsnitt visar faresona for skred, gul farga er 1:5000, oransje 1:1000 og raud er 1:100.

I rapport frå 2015 frå NVE, er det vurdert at deler av planområdet ligg i skredutsett område. Det er tidlegare gjort tiltak for å minke risikoen i tilfelle av skred frå Råum, då det er bygget to skredvoller under fjellveggen aust for planområdet. Kartutsnitt er frå NVE sin rapport, der gul skravur er skred med sannsyn 1:5000 enn skjeldnare. Det dekker heile planområdet, men tilfredsstillar krav om sikkerheit i TEK-17. Oransje sone er sannsyn 1:1000 og raud er 1:100, som ikkje tilfredsstillar krav til bygging av bustad i TEK-17. Desse to sonene er vist med faresone i plankartet. Det er også vert å merke seg at arealet på oversida av planområdet er definert som 1:5000. Det medfører at den definerte skredfaren kjem frå skråninga opp mot naboeigedomane. I den sørlege delen av planområdet er det etablert bustad innafor område med større sannsyn enn 1:1000, noko som ikkje tilfredsstillar krava i TEK-17. Skredfara kjem frå ei haug, og er vurdert til å ha lite reel sjans for større skred. Ein bustad vil vert råka i tilfelle av skred her.

Det er i tillegg utarbeide eigen ROS-analyse for området, og utarbeida føresegner for bygging på tomt B3 og til dels tomt B4.

Rasfaresone er vist på plankartet over med raud skravering.

Flaum

Det er ingen vassdrag i området, så det er liten eller ingen risiko for flaum. Området ligg såpass høgt at det ikkje er risiko for negative konsekvensar knytt til stormflo eller ved havnivåstigning på lengre sikt.

Overvatn

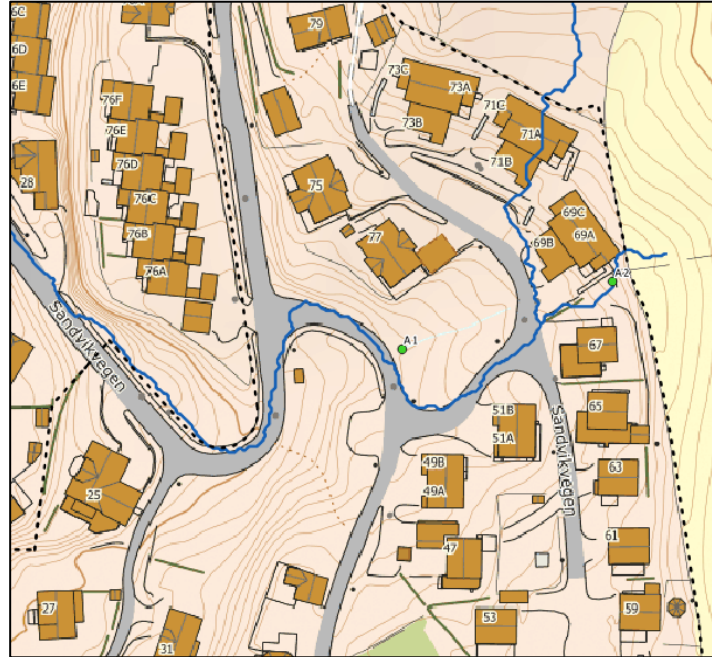
I rapporten *Kartlegging av kritiske punkt i bekker og bratte vassdrag i Luster kommune* frå 2020 utarbeida av Luster kommune, blir det identifisert 2 kritiske punkt i nærleiken av planområdet (Figur 14). Begge er stikkrenner som kan gå tette og skape problem med overvatn. I analysen utarbeida av kommunen, er begge punkt vurdert til å ha låg risiko og flaumvegen går ikkje mot planområdet, men følger vegen.

Klimaforandringar kjem til å påverka Vestlandet i høg grad, primært i form av meir nedbør med auka risiko for ekstremhendingar

(Klimaservicesenter). Trøbbel med overvatn vil mest sannsynleg auke i framtida, og difor er det naudsynt å tenke inn løysingar i planer som er dimensjonert til å handsame framtidas utfordringar. Det vert sett krav til infiltrering av overvatn på kvar enkelt eigedom for å unngå at sende vatnet til andre bustader. Situasjonen er ikkje forandra med det nye planforslaget.

Klima og miljø

Generelt har planen ikkje stor innverknad på klima eller miljø. Det er forventna at ein utbygging skjer med tanke på nærmiljøet og at ureining blir unngått så vidt mogleg.



Figur 14 Dei to kritiske punkt markert med grøn prikk. Stipla linje er plangrense.

Naturmangfald

Jf. § 8 i Naturmangfaldsloven er kommunen pålagt å «innhente og leggja til grunn kunnskap om natur kor det treffast avgjerd som påverka naturmangfaldet». Miljøverndepartementet har utarbeida ein sjekklister som skal brukast til å dokumentere kor ein har innhenta kunnskapen som ligg til grunn for vurderinga som er gjort i planarbeidet. Når kunnskapsgrunnlaget er på plass, kan det vurderast korleis planen kan påverka naturmangfaldet, økosystem og/eller landskap innafor planområdet og tilstøytane område. Tema som er relevante for denne planen er vurdert i tabellen under. Data er henta frå Miljødirektoratets kartkatalog, elles er det opplyst kor det kjem frå.

Sentrale tema	Kommentar (kjelde)
Kva landskap, økosystem, naturtypar eller arter blir påverka av planen?	NiN landskapstypar definerer området som fjordlandskap med høg arealbruksintensitet og låg jordbruksintensitet. (Artsdatabanken og Miljødirektoratet) Miljødirektoratets kartlegging av funksjonsområde for utvalde arter viser ingen viktige områder som blir påverka av planen. (Miljødirektoratet) Det er ikkje registrert nokon arter innafor planområdet. (Artsdatabanken)
Kva effektar vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Det er ikkje gjort nokon registreringar av betydning innafor området, og planen vil difor ikkje ha nokon effekt på verken landskap, økosystem, naturtypar eller for nokon arter.
Vil planen påverka trua og nær trua arter på Norsk raudliste for arter 2010?	Det er 5 735 raudliste registreringar i Luster kommune, og det er 1 registrering innafor planområdet. Det er observert 1 piggsvin i 1997, og det er vurdert at planen vil ha lite betydning for trua eller nær trua arter i Luster kommune. (Oppdatert raudliste for 2021 er brukt. Artsdatabanken)
Vil planen påverka trua eller nær trua naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Planen vil ikkje påverka nokon trua eller nær trua naturtypar. (Artsdatabanken)
Vil planen påverka utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Planområdet dekkjer ikkje over nokon utvalde naturtypar og planen kommer ikkje til å påverka nokon prioriterte arter. (Artsdatabanken og Miljødirektoratet)
Vil planen påverka verneområde, nærområde til verneområde, marint beskytta område eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Det er ikkje nokon verna område innafor eller i nærleiken til planområdet. (Miljødirektoratet og NVE)
Vil planen påverka utvalde kulturlandskap, miljøregistreringar i skog, inngrepsfrie naturområde (INON) eller naturtypar som er spesielt verdifulle for naturmangfald?	Det er ingen av disse tema som er blir påverka av planen. Ingen kulturlandskap, skog eller spesielle naturtypar innafor planområdet. (Miljødirektoratet)

Innkomne merknader

Innspel mottatt etter oppstartsvarsel.

	Merknad	Kommentar
Statsforvalteren i Vestland <i>Doknr 9</i>	<p>1: Barn og unge Statsforvalteren legg til grunn at behov for leikeareal vert vurdert i planen. Dei merkar at friområde i gjeldande reguleringsplan (FR1 og FR2), er bratte og ueigna til leikeplass. I tillegg må det stilles krav til utforming og tidspunkt for opparbeiding av leikeareal i føresegnene, og det må fastsetast funksjons- og kvalitetskrav. Dei rår kommunen til å stille konkrete krav til utstyr, inngjerding og rekkjefølgjekrav.</p> <p>2: Folkehelse, universell utforming og blågrøn infrastruktur Statsforvalteren påpeker at gode uteopphaldsareal skaper tilhørslse og identitet, og at uteareal vert strukturert og tilpassa slik at innhald og kvalitet stimulerer til sosial kontakt, livsutfalding og bruk for alle. Dei meiner området spesielt må tilpassast barn og unge. Dei tilrår det blir lagt vekt på å sikre desse interessene gjennom arealdisponeringa og krav i føresegnene.</p> <p>3: Naturmangfald Statsforvalteren viser til naturmangfaldlova, og legg til grunn at naturmangfald vert tema i planen.</p> <p>4: Samfunnstryggleik og ROS-analyse Det blir nemnt det er krav til ROS-analyse, og at aktuelle tema skal merkast på plankart. I tillegg skal eventuelle tiltak gå fram av reguleringsføresegnene.</p>	<p>1: Det er fotballbane rett nord for planområdet, men ingen opparbeida leikeplass. FR 1 og FR2 i reguleringsplan for Tvingeborgneset frå 1984 skal nyttast til park og/eller leik (føresegner i reg. plan), men er begge for bratte til leik. Det bør vurderast om det skal opparbeidast leikeplass i området, eventuelt i forbindelse med fotballbana.</p> <p>2: Det er lite plass til nye grøntområde, og de som er regulert til føremålet er enten for bratte eller nytta til noko anna. Universell utforming er ikkje veldig relevant, da det er private tomter.</p> <p>3: Planen tekk omsyn til naturmangfald i det omfang det er relevant.</p> <p>4: ROS-analyse er utarbeida og tiltak beskrive i føresegnene.</p>

<p>Vestland fylkeskommune Doknr 11</p>	<p>1: Barn og unge sine interesser For å ivareta barn og unge sine interesser, bør kommunen vurdere grad av utnyttning, lokalisering av areal satt av til barn og unge og kva krav om funksjon og kvalitet som skal gjelde for desse område. De bør settast rekkjefølgjekrav i føresegnene. Grønstruktur bør sjåast som en naudsyn del av infrastrukturen i området, og ein bør tenke kvalitet når det planleggjast grøne område. Leikeområde skal leggjast sentralt og med godt innsyn frå bustader, for å skape trygge forhold for foreldre.</p> <p>2: Klima og energi Fylkeskommunen visar til Utviklingsplan for Vestland, og oppmodar til, at føresegnene settar krav som støttar opp under dette målet. Dette kan vere knytt til val av materiell, energiløysingar, overvasshandtering og ivaretaking av naturleg vegetasjon. Overvasshandtering kan gjerne skje i samanheng med grønstruktur, og kan dermed bli en resurs i uteromma.</p> <p>3: Kulturminne og kulturmiljø Fylkeskommunen minner om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø bør gjerast tidleg. Fylkeskommunen har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innafør planområdet, men nemner det har vert gjort funn i området tidlegare. Dagens utnyttingsgrad og moderne påverknad av området, saman med arkeologiske undersøkingar utført i samband med reguleringsplan for Sandvik sør frå 1983, gjer at fylkeskommunen vurderer potensialet for funn av automatisk freda kulturminne for å vere lågt. Dei nemner at det ifølge kommunekart eksisterer eit SEFRAK-bygg innafør planområdet, og at om bygget er eldre enn 1850 skal det utførast ein verne vurdering.</p> <p>4: Samferdsel Dei gjer merksam på eksisterande kryss mot fylkesvegen må dimensjonerast for planlagt trafikkauke.</p>	<p>1: Nåverande grøne område innafør planområdet, er ikkje bra nok. Sjå punkt 1 ovanfor.</p> <p>2: Overvatn er lite relevant i dette området, men det kan vere relevant å leggja inn krav til energieffektive bygg og materialval i føresegnene. Det er ingen offentlege grøntområde innafør planen, så ivaretaking av naturleg vegetasjon må skje privat.</p> <p>3: Det er meldeplikt viss det blir gjort nye funn i forbindelse med opparbeiding av nye tomter. SEFRAK- bygget er revet (saksnr. 21/2672), og tiltak er ikkje naudsynt.</p> <p>4: Usikker på presis kva som kan gjerast her.</p>
---	--	--

<p>NVE <i>Doknr 10</i></p>	<p>1: Konkrete innspel NVE påpeker at området vert kartlagt i 2015, og er utsett for skredfare frå bratt terreng. Heile området er i faresone for skred med årleg sannsyn mellom 1/1000 og 1/5000. Deler av området er i tillegg i faresone for skred med sannsyn større enn 1/1000. Faresonene må innarbeidast i plankartet med korrekt omsynssone, og det må knytast føresegnar til som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygginga kan finne stad.</p> <p>2: NVE si generelle rettleiing NVE visar til sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan, og dei påpeker det er den som utarbeidar planen, som har ansvaret for at interessene i rettleiaren blir vurdert.</p>	<p>1: Oppdatert plankart inneheld korrekt omsynssone, og tiltak er beskriva i føresegnene. ROS-analyse er utarbeida, og det vurderast at det er behov for ytterlegare ras vurdering for eine tomten før utbygginga kan begynne.</p> <p>2: ROS-analyse er utarbeida og alle tema som er relevante for NVE er vurdert i planomtalen.</p>
<p>Statens vegvesen <i>Doknr 13</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planen må si noko om trygg tilkomst for gåande og syklande, inkludert tilkomst til buss. • Løysingar i planen må sjåast i samanheng med reguleringsarbeid på Gaupnegrandande. • God trafikkavvikling og -tryggleik må vert prioritert, gjerne gjennom rekkefølgebestemmingar. • Statens vegvesen sine handbøker skal følges i høve utbetring og bygging av veg. • Planomtalen bør vurderinga som ligg bak løysingar kome fram. 	<p>Alle innspel vil bli tatt til orientering vidare i planarbeidet.</p>
<p>Oddmund Lefdal <i>Doknr 8</i></p>	<p>Dei merkar dei har krevjande åtkomst til tomte dokkes, og ynskjer tilknytning frå baksida. Dei meiner det ville gjort kvardagens dokkes enklare med ei alternativ tilkomst.</p>	<p>Ein god bit av eine tomten vil forsvinne med ei slik løysing, og det blir mest sannsynleg vanskeleg å få til. Innspelet blir vurdert i det vidare arbeidet med planen.</p>