



NORSKE
MIKROHUS



Oversiktsbilde av planområdet. Foto: Tage S. Moen

Reguleringsplan for Eplehagen mikrohuslandsby

Planbeskrivelse

Til 2.gongs handsaming

Plan-ID: 2023003

Dato: 19. juni 2023

Innholdsfortegnelse

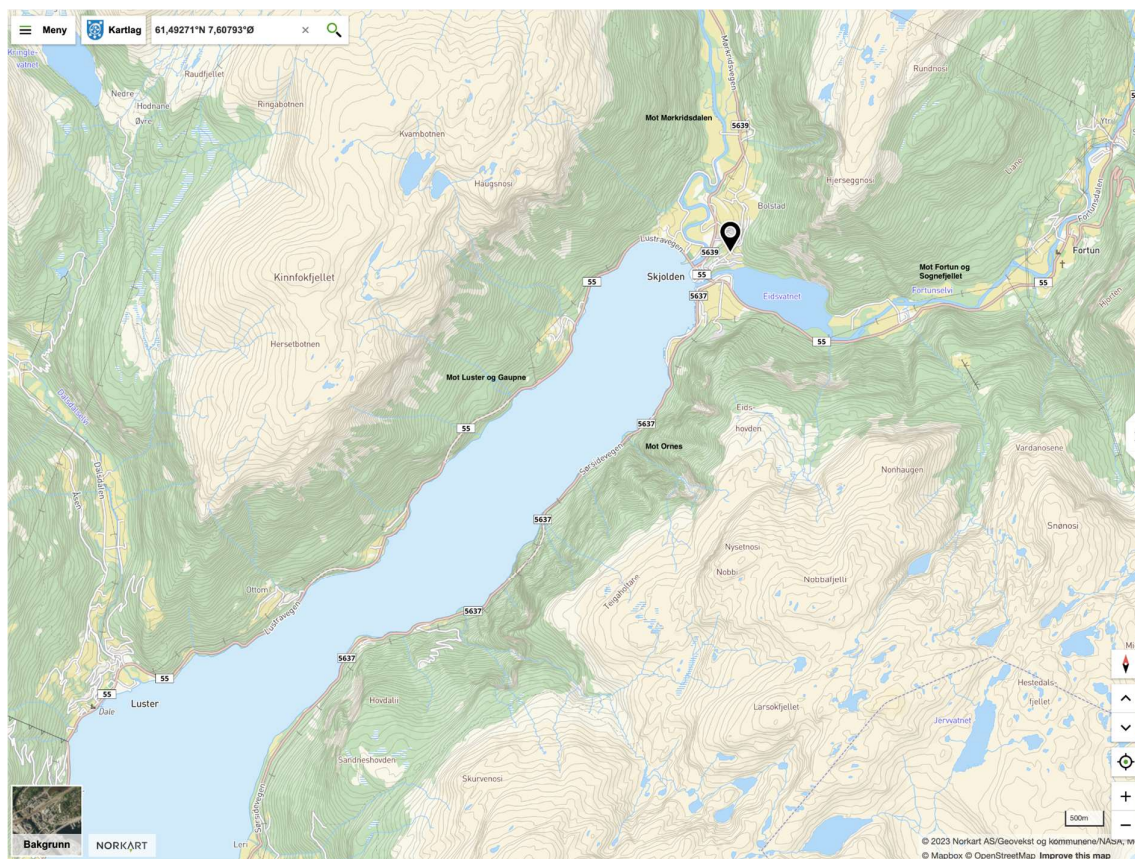
Innholdsfortegnelse	1
Omtale av planområdet	3
Lokalisering og beskrivelse av planområdet	3
Oppsummering av planforslaget	5
Planstatus og planprosessen	5
Plandokumenter	6
Oppstart	6
Førstegangs behandling og offentlig ettersyn	6
Eksisterende forhold	8
Bakgrunn for planen med gjeldende plangrunnlag	8
Illustrert situasjonsplan og 3D-illustrasjoner av planforslaget	11
Beskrivelse av omkringliggende område	16
Virkninger av planforslaget	18
Landskap og estetikk	18
Grøntstruktur	21
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	21
Kulturminne	22
Naturmangfold	23
Skred og ras	24
Klima og miljø	24
Barn, unge og eldre	25
Universell utforming	25
Transport og trafikkavvikling	26
Tekniske infrastrukturtiltak	27
Rekkefølgebestemmelser	27
ROS-analyse	28
Avbøtende tiltak	28
Innkomne merknader og kommentarer til disse	29

Omtale av planområdet

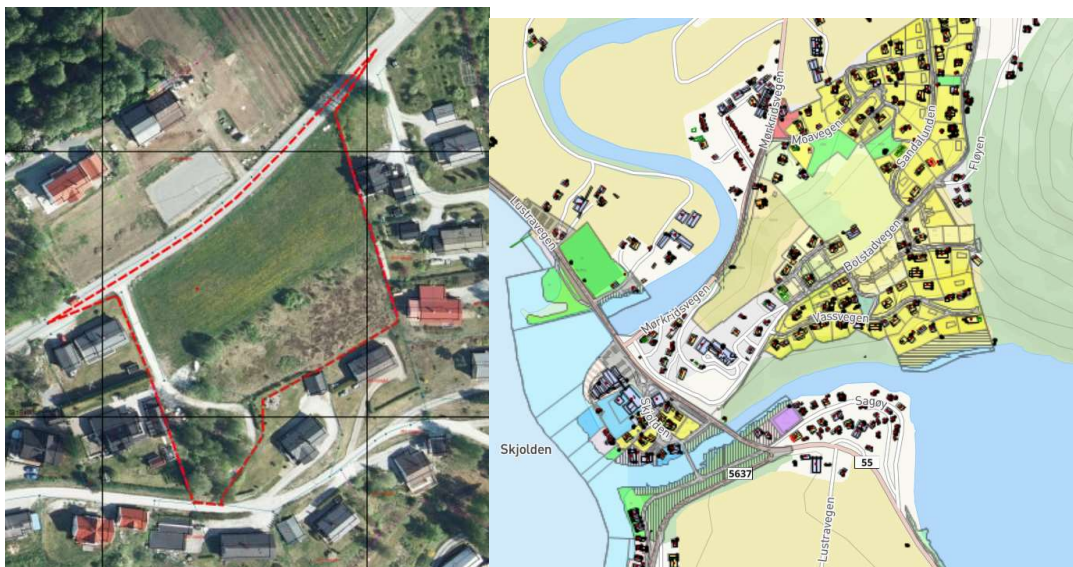
Lokalisering og beskrivelse av planområdet

Planområdet er lokalisert i et boligfelt i utkanten av Skjolden sentrum, oppe på en frittliggende åsrygg kalt Bolstadmoen. Området dekker over et areal på i underkant av 6 daa, og ligger ca. 46 moh, med en høydeforskjell på ca. 16 meter fra nederste planavgrensning ved lekeplassen og opp til høyeste punkt mot nordøst. Det aktuelle området for Eplehagen mikrolandsby er en skråning mot sørøst nedover mot Eidsvatnet. Det er ikke bebygget pr. i dag.

Se også “Beskrivelse av omkringliggende område” for mer informasjon.



Figur 1: Lokalisering av planområdet (markert med svart markør)



Figur 2 (t.v.): Området som ønskes regulert er vist med rød planavgrensing.

Figur 3 (t.h). Oversiktskart over Skjolden. Aktuelt område ligger rett på nedsiden av teksten "Bolstadvegen".



Figur 4: Området ligger naturskjønt til med panoramautsikt over Eidsvatnet og gode solforhold som vil komme både frukt dyrkingen og beboerne til gode. Dronefoto: Tage S.Moen

Avstanden fra Eplehagen mikrohuslandsby til sentrum av Skjolden der fylkesveg 55 går, er ca. 500 meter. Avstanden til Skjolden oppvekstsenter med barnehage og 1.-7. klasse er 300 meter (fig.3).

Planområdet ligger fritt og fint til med gode solforhold, panoramautsikt mot sørøst over Eidsvatnet og bakenforliggende fjell/Eidshovden, samt mot Hjerseggnosi/Bolstadnosi mot nordøst og Haugsnosi mot nordvest. Det er noe fjordutsikt lengst nord på tomta.



Planområdet er i dag ubebygget og nytta til gressproduksjon og beitemark, og det aktuelle området for mikrohuslandsby er omkranset av eneboliger i alle retninger.

Figur 5: Omkringliggende boligområde består av eldre og noen nyere eneboliger.

Oppsummering av planforslaget

Planforslaget innebærer etablering av 10 mikrohus på egen tomt, samt maksimalt 2 mikrohus på et felt for spredt boligbygging. Boenhetene i feltet for spredt boligbygging kan for eksempel være mikrohus på hjul med off-grid-løsning, eller et mikrohus på påler eller grunnmur som kan leies ut til "prøvebo Skjolden".

Det er felles parkering/renovasjonsområde med 1 parkeringsplass per hus, og 2 gjesteplasser, totalt 14 P-plasser. Mikrohuslandsbyen skal ha et tunhus som fellesbygg til bruk for beboere, og som når det er ledig kan leies ut til andre aktører for å bidra til aktivitet og næringsutvikling.

Det er store ambisjoner for Eplehagen mikrohuslandsby med tanke på at det skal bli et pilotprosjekt for bærekraftig boligutvikling på bygda der små hus og økologisk dyrking går hånd i hånd. Prosjektet ønsker å sette en standard for hvordan man også i rurale strøk kan få nytte av å ha et tett nabolag der beboerne eier færre materielle ting, men deler på noen ressurser/bygninger og er en del av et sosialt fellesskap. Beboerne her kan velge å ha bedre tid til å utfolde seg kreativt, være aktive i naturen eller på andre måter finner glede og livskvalitet i hverdagen, enn de ville hatt ved å ha større ansvar og kostnader til å bo i et større hus.

Planstatus og planprosessen

Formålet med planen er å legge til rette for en mikrohuslandsby for permanent beboelse i mikrohus. Tilrettelegging for mange mikrohus for fast bosetting på samme område er nytt i norsk sammenheng, men kan sees på som en moderne fortolkning av tradisjonelle klyngetun. Det er behov for små, attraktive boliger for å gjøre boligtilbudet i distriktskommuner mer variert og tilgjengelig for flere grupper mennesker som ønsker å komme seg inn på boligmarkedet i egen bolig.

I Luster kommune og på Skjolden er det behov for boliger som kan passe til tilflyttere og tilbakeflyttere til bygda, unge mennesker som søker urbane kvaliteter ved boformen de velger, aleneboende og seniorer som ønsker et sosialt fellesskap og, flykninger og andre som trenger en bolig av mer midlertidig karakter, og ikke ønsker eller har ressurser til å bygge en stor enebolig eller renovere en eldre bolig. Med landbruk som en av de største næringene i kommunen er det også et ønske om fortetting der det bygges boliger for at boligutvikling ikke skal gå på bekostning av jordvernet.

Plandokumenter

- Reguleringsplan M=1:1000 med planavgrensning fastsatt av Luster kommune
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonsplan
- Planbeskrivelse med vedlegg (merknader til varsel om oppstart av planarbeidet)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Mikrohusene er like eller med små variasjoner. Byggesøknader vil være i samsvar med reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og situasjonsplaner som følger utleggelse til offentlig ettersyn. Illustrasjonsplaner er utarbeidet som grunnlag for planløsning og planforslag. Uthus er unntatt fra søknadsplikt og tillatelse iht. Byggesaksforskriften (SAK10) §4-1. Naboer/gjenboere vil derfor ikke tilføres ny informasjon ved å få nabovarsler for mikrohusene enkeltvis. Det legges derfor opp til at det iht. PBL §21-3, ref. også §12-8 - i en 5 års periode fra vedtatt detaljreguleringsplan ikke sendes nabovarsler til naboer/gjenboere for mikrohusene. Dette gjelder bare hvis det ikke er foretatt vesentlige endringer i planer/løsninger.

Oppstart

Norske Mikrohus AS er leverandør av høykvalitets mikrohus på under 30 m², og ønsker med denne reguleringsplanen å sette i gang et pilotprosjekt for en mikrohuslandsby med høy kvalitet på boligene og boligområdet. Mange små, selvstendige boenheter omgitt av en økologisk eplehage rundt husene, tursti rett ved og sentrumsnært, med gode solforhold og fantastisk utsikt i et godt nabolag og bygget/driftet ihht FNs bærekraftsmål - til en overkommelig pris. Denne kombinasjonen tror utbygger blir fremtidsrettet, attraktiv og kan tjene som en modell for mikrohuslandsbyer andre steder. Norske Mikrohus AS ønsker derfor å kjøpe tomten og utarbeide reguleringsplan for utbygging.

Forslagsstiller Norske Mikrohus AS har inngått en opsjonsavtale for kjøp av tomta med grunneier og gårdbruker Andreas Wollnick Wiese (org.nr. 985 331 573). Som en del av denne avtalen inngår det at Wiese skal etablere og drive en økologisk eplehage med vertikale eplehekker på samme areal som mikrohuslandsbyen skal være. Arealet er Debio-godkjent for økologisk landbruk, men dette er ikke en del av planen da det er en sak mellom gårdbruker og Debio.

Det er ingen andre rettighetshavere eller grunneiere i planområdet, med unntak av lekeplassen som er på kommunal grunn. Dette arealet tas med i planavgrensningen for Eplehagen mikrohuslandsby.

Førstegangs behandling og offentlig ettersyn

Saken ble tatt opp i plan- og forvaltningsutvalget 09.02.2023, og rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt. PFU - 09/23 vedtak:

“Plan- og forvaltningsutvalet i Luster kommune sluttar seg til planinitiativet for Eplehagen Mikrolandsby, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8.”

Oppstartsmøtet fant sted 27.03.2023.

Det ble varslet oppstart av planarbeid, og frist til å komme med innspill eller merknader ble satt til 26.05.2023. Oppsummering av innspill finnes under.

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for planområdet jf. § 4-3 i PBL.

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

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Luster kommune har ikke bedt om konsekvensutgreiing/planprogram, da denne planen er en justering av konsept, men ellers er i tråd med gjeldende plan.

Eksisterende forhold

Bakgrunn for planen med gjeldende plangrunnlag

I kommuneplanens samfunnsdel har kommunen en visjon for framtida: “Luster – ein god stad og bu, ein god stad å besøkje og ein god stad for bedrifter”.

I gjeldende kommuneplan er området regulert i reguleringsplan for Bolstadmoen Øvre (plan ID 1426-2011005). Fra 1.juli 2023 iverksettes endringer i forskrifter som legger til rette for en etterspurt endring av alternative og miljøvennlige boformer. Kravene til sikkerhet beholdes og det er fortsatt søknadsplikt til kommunen.



Figur 6: Original planavgrensning i eksisterende plan er markert med rød stiple linje. Ny plan vil ha samme planavgrensning.

I gjeldende plan ligger en rekkefølgebestemmelse om at det eksisterende planområdet der vi nå ønsker å etablere en ny plan for Eplehagen mikrohuslandsby, skal komme etter andre byggeområder i Bolstadmoen Øvre. Den nye planen vil endre den forutsetningen slik at det nye planområdet vil kunne bygges ut først.

Luster med Skjolden kan bli en foregangskommune for å være i første rekke med å gjennomføre gode løsninger for små husstunder med behov for enkle og gode boliger. Flyktninger, arbeidskraft til primærnæringer/turisme og andre små husstunder kan her finne et inkluderende fellesskap.

Et mikrohus er en selvstendig, frittliggende bolig med alle hovedfunksjoner, der grunnflaten er maksimalt 30 kvadratmeter. Høyden er mindre enn 4,5 meter og det kan ikke være kjeller. Minimum byggeavstand for boliger som er mindre enn 50 kvadratmeter er 4 meter. Forslag til reguleringsplan for Eplehagen mikrohuslandsby inneholder tomter for 10 mikrohus, maksimalt 2 hus i et felt for

spredt boligbygging, samt et felleshus som blir utgangspunktet for et utendørs tun i mikrohuslandsbyen.

I stedet for å ha mikrohus spredt over et større område, ønsker Norske Mikrohus AS å utforske mulighetene ved å samle mikrohusene i en liten landsby. Hva kan små hus med høy boligkvalitet, bygget tett i tett, bidra med for hver enkelt beboer og fellesskapet? Med et grønt fotavtrykk og felleshus supplert med uteareal, ønsker Norske Mikrohus AS å legge til rette for inkludering, sosiale arrangement og felles opplevelser. Mange små husstander setter pris på samvær med husdyr og det oppmuntres til et tilrettelagt hundehold innenfor området, slik at hunder også kan være ute i en hundegård eller på en terrasse med rekkverk.

Det er enda ikke bygget noen boliger innenfor planområdet som i dag utgjøres av noe under 4 dekar fulldyrka jord og noe over 2 dekar brattlendt jordbruksareal (som blir ryddet og noe beitet for ikke å gro igjen):



Figur 7a og b: Boligområdet er pr i dag ikke utbygd, men består av jordbruksareal.

Hele eiendommen er i gjeldende plan planlagt for boliger, mens i forslag til detaljreguleringsplan for Eplehagen mikrohuslandsby er det foreslått områder tilbakeført til landbruk – frukt- og bærproduksjon og at det også kan være frukttrær inne i byggeområdet for mikrohus.

Detaljreguleringsplan Eplehagen ønsker å utnytte og videreutvikle Skjoldens tradisjon som ei frodig bygd med frukt- og bær dyrking i et godt mikroklima. Frukttrær kan berike området og gi en god tilpasning til områder for frukt dyrking og havnehage for hester på motsatt side av Bolstadvegen.

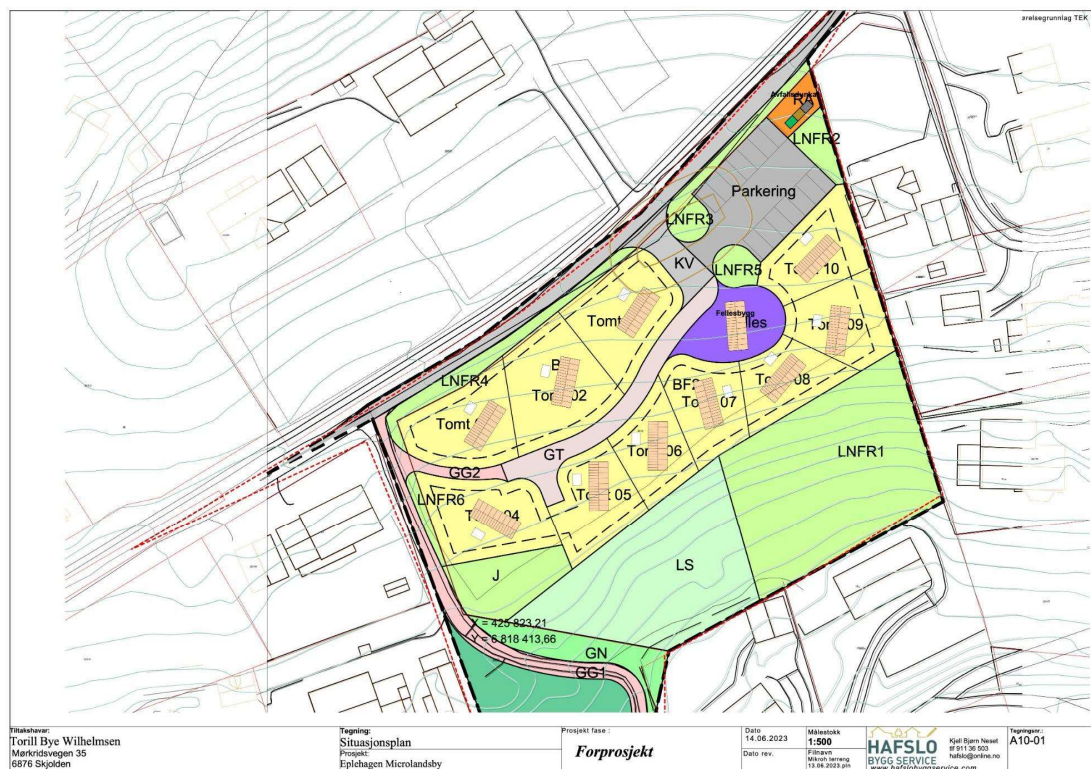


Figur 8: Øvre del av planområdet der de fleste husene skal ligge, med "Edens hage" på andre siden av veien med hamnehage og frukttrær.

Illustrert situasjonsplan og 3D-illustrasjoner av planforslaget

Følgende figurer illustrerer mulig plassering av mikrohusene og plassering av fellesarealene. De maksimalt 2 frittliggende mikrohusene på LS-området er ikke vist i illustrasjonene.

Figur 9: Situasjonsplan med mikrohusene på foreslått plassering og inndeling av tomter. III: Kjell



Bjørn Neset, Hafslø Byggservice.

Figur 10-16: Illustrasjoner av mikrohuslandsbyen fra ulike vinkler. III: Kjell Bjørn Neset, Hafslø Byggservice.





Eiendomsnavn:
Torill Bye Wilhelmsen
Markridsvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Utomhusplan
Prosjekt:
Eplchagen Microlandsby

Prosjekt fase :
Forprosjekt

Dato:
14.06.2023
Dato rev.:

Målestokk:
Følgende
Målestokk
1:500

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kontaktperson:
Kari Ellen Hestad
tlf: 91 198 993
kelli@hafslobygg.no

Tegningsnr.:
A10-02



Eiendomsnavn:
Torill Bye Wilhelmsen
Markridsvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Illustrasjon 1
Prosjekt:
Eplchagen Microlandsby

Prosjekt fase :
Forprosjekt

Dato:
14.06.2023
Dato rev.:

Målestokk:
Følgende
Målestokk
1:500

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kontaktperson:
Kari Ellen Hestad
tlf: 91 198 993
kelli@hafslobygg.no

Tegningsnr.:
A10-03



Klientnavn:
Torill Bye Wilhelmsen
Markridsvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Illustrasjon 2
Prosjekt:
Eplehagen Microlandsby

Prosjekt fase :
Forprosjekt

Dato:
14.06.2023
Dato rev.:

Målestokk:
1:200
Fileravn
Mikroplan
13.06.2023 pm

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kjell Bjørn Nesset
#811 59 303
hbfk@hbf.no

Tegningsnr.:
A10-04



Klientnavn:
Torill Bye Wilhelmsen
Markridsvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Illustrasjon 3
Prosjekt:
Eplehagen Microlandsby

Prosjekt fase :
Forprosjekt

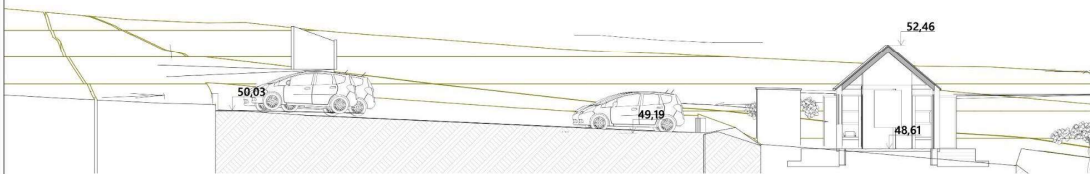
Dato:
14.06.2023
Dato rev.:

Målestokk:
1:153,846
Fileravn
Mikroplan
13.06.2023 pm

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kjell Bjørn Nesset
#811 59 303
hbfk@hbf.no

Tegningsnr.:
A10-05



Eiendomsnavn:
Torill Bye Wilhelmsen
Markridsvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Snitt C parkering
Prosjekt:
Eplehagen Microlandsby

Prosjekt fase :
Forprosjekt

Dato
14.06.2023
Dato rev.

Målestokk
1:100, 1:166,667
Eiendomsnavn
Markridsvegen
14.06.2023 p.m.

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kjell Bjørn Næss
tlf 91 196 903
hbfk@bdr.no

Tegningsnr.:
A10-06



Eiendomsnavn:
Torill Bye Wilhelmsen
Markridsvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Fasade Sør
Prosjekt:
Eplehagen Microlandsby

Prosjekt fase :
Forprosjekt

Dato
14.06.2023
Dato rev.

Målestokk
1:200
Eiendomsnavn
Markridsvegen
14.06.2023 p.m.

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kjell Bjørn Næss
tlf 91 196 903
hbfk@bdr.no

Tegningsnr.:
A10-07



Arkitekt:
Toril Bye Wilhelmsen
Markridvegen 35
6876 Skjolden

Tegning:
Illustrasjon 4
Prosjekt:
Eplehagen Microlandsby

Prosjekt fase:
Forprosjekt

Dato:
14.06.2023
Dato rev.:

Målestokk:
1:142.857
Elevasjon:
Målestokk:
1:142.857

HAFSLO
BYGG SERVICE
www.hafslobyggservice.com

Kontaktperson:
Knut-Eirik Havel
tlf: 91 26 903
hafslo@hafslobyggservice.com

Tegningsnr.:
A10-08

Beskrivelse av omkringliggende område

Bolstadmoen er ei mektig breelvvavsetning bestående av mye sand og grus. omkringliggende boligområder er utbygd med eneboliger. Området har således god tilgang til eksisterende infrastruktur (fig.4). Det finnes flere ledige tomter for eneboliger i nærliggende byggeområder i gjeldende kommuneplan (fig.3).

Mot nordvest – på andre siden av Bolstadvegen – er det en konvensjonelt dyrket eplehage og hamnehage for hester. Lekeområdet Moane mot nordvest, har utsikt mot Mørkridsdalen og mange lekeapparater og et rastehus. Området vedlikeholdes på dugnad og er et populært fritidsområde.

I Skjolden sentrum finnes det en dagligvarebutikk og et helårsåpent flerbrukshus “Fjordstova”, som er samlingspunktet i bygda. Fjordstova rommer en nabolagsrestaurant/kafé, badebasseng med universell utforming, forsamlingslokale, kontorfellesskap, treningsstudio, gymsal, bygdekino, skytebane og musikkrom. I Skjolden sentrum er det flere sommeråpne reiselivsbedrifter som har matservering og andre tilbud, for eksempel Skjolden hotell med matservering på dagtid og pub/restaurant på kveldstid, lokalmat-kafé på Hauge gard og pizzarestaurant på Skjolden brygge.

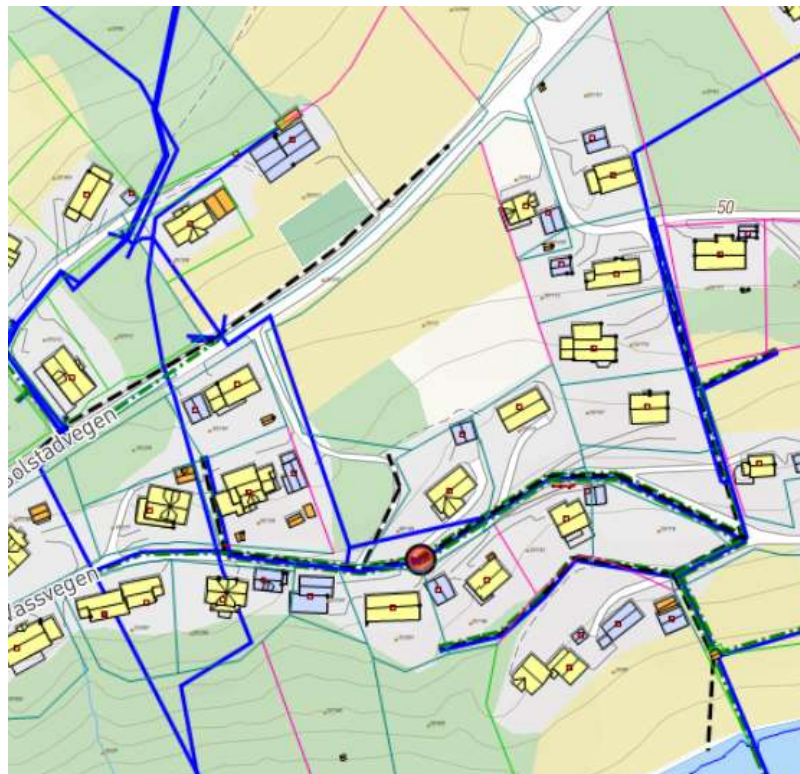
Kollektivtilbudet er bra til å være på bygda, med 4 daglige avganger til kommunesenteret Gaupne 25 minutter unna, og 2 daglige sommerruter over fjellet til Lom.



Figur 17: Dronefoto der planområdet er markert med rød, stiptet linje. Den gule pila viser Skjolden oppvekstsenter, den hvite pila viser Skjolden sentrum med Fjordstova flerbrukshus. Foto: Tage S. Moen



Figur 18: Dronefoto som viser deler av planområdet og boligområdene rundt. Den røde streken markerer et omtrentlig område for plassering av boliger og eplehage, men viser ikke lekeplassen. På nedsiden av det hvite huset med rødt tak til venstre i bildet ligger en konvensjonelt drevet eplehage og en hamnehage for hester. Til venstre for dette ser man ytterkanten av 2 ledige kommunale tomter. Foto: Tage S. Moen



Figur 19: Kart med VA-nett. Planområdet er godt utbygd med eksisterende infrastruktur, som har kapasitet til ytterligere påkobling av VA fra flere boliger.

Virkninger av planforslaget

Planomtalen skal gjøre greie for virkningene planen kan ha for ulike interesser og hensyn i planområdet.

Generelle fordeler

Utbygging vil gi ytterligere vitalisering av Skjolden sentrum, med flere brukere av nærbutikk, hotell og Fjordstova og bygdas foreningsliv. Mikrohuslandsbyen kan appellere til en gruppe mennesker som ønsker en moderne, bærekraftig, enkel og sosial tilværelse uten mye støy og stress. Mikrohusene i Skjolden vil således kunne bli et godt supplement til andre boligtyper i en kommune som ønsker å tiltrekke seg arbeidstakere med ønsket fagkompetanse på mange områder.

For Skjolden nevnes turistnæringen, som delvis er sesongbasert, og andre tjenesteytende virksomheter. For små husstander med særskilte behov, bør også en mikrohuslandsby kunne være et aktuelt tilbud. Utbyggingen vil gi aktivitet for lokalt næringsliv og skape liv i bygda. Kommer det tilflyttere til mikrohuslandsbyen som liker seg godt, kan de etter hvert kanskje etablere seg med større familie og en større bolig.

Generelle ulemper

Her vises til vedlagte ROS-analyse der det framgår at alle risiki for Eplehagen mikrohuslandsby er godt innenfor akseptabelt nivå. Det er vanskelig å se vesentlige ulemper for naboer eller lokalsamfunn, men det blir økt trafikk i nedre del av Bolstadvegen fra maksimalt ca. 20 personer. Luster kommune kan på sikt vurdere ytterligere trafikksikkerhetstiltak her. Noen vil kunne ønske at sentrale arealer som Eplehagen fortsatt skal ligge som grønne, inneklemte områder.

Det vil bli noe anleggstøy under opparbeiding av grøfter og fundamenter, men mindre enn ved vanlig boligbygging. Bolstadvegen har adkomst fra både syd og nord og i en kortere periode kan det bli aktuelt å stenge en av disse i forbindelse med opparbeiding av området inntil Bolstadvegen. Dette blir i tilfelle skiltet og varslet.

Landskap og estetikk

For å oppnå god kvalitet på mikrohuslandsbyen og tilføre nabolaget nye kvaliteter, legger vi stor vekt på estetisk og helhetlig utforming av området. I så henseende er dette som Luster kommune påpekte i referatet fra oppstartsmøtet, "et spesielt prosjekt som gir helt spesielle muligheter".

Det arkitektoniske konseptet er ryggraden i mikrohuslandsbyen, og er som tidligere nevnt basert på en modernisering av klyngetunet, en historisk men også nåtidig bosettingsform på Vestlandet og på Skjolden. Boligtomtene skiller ut fra Larsagarden (gbnr 20/12), som ligger i det gamle klyngetunet på Bolstad i Skjolden. Gårdbruker Andreas Wollnick Wiese er selv tilflytter til Skjolden og klyngetunet, og uttalte til [Bondebladet](#) at "Som innflyttarar i eit klyngetun på Skjolden vart det godt å møte gode naboar som tydeleg sette pris på å få familiefolk i nabohuset".

Det sosiale aspektet av å bo i et fellesskap skal styrkes av de estetiske kvalitetene i mikrohuslandsbyen, der en er mye utendørs og et gatetun knytter sammen hus og folk.

Tomtene skal ha litt ulik størrelse for å bevare det levende og organiske preget i de historiske klyngetunene, og unngå et for urbant og regulært preg på bebyggelsen i og med at de fleste av husene vil være like.

Det er jobbet mye med å lage en velfungerende og logisk hovedstruktur for å få en god flyt og sammenheng i området, spesielt for gående. Strukturen er basert på gangvei/gågate, og et felles tunhus som danner utgangspunkt for det moderne klyngetunet.

Konseptet karakteriseres av at byggene plasseres relativt tett, men terrengetilpasset og raust ved at alle får utsikt til naturen og har muligheter for å skape en privat sone. Av dette utbyggingsprinsippet følger at det ikke vil bli lov å gjerde inn egen tomt (annet enn for hundehold). Epletrærne og bebyggelsen i seg selv danner grensen mot et mer offentlig gaterom mot gangveien og et mer privat uterom på den andre siden. I disse overgangssonene vil beplantningen være med på å myke opp uttrykket og skape overgangssoner mellom den private sfæren i boligen, fellesarealene og de halvoffentlige sonene.

På grunn av hellingen i skråningen kan det være behov for å bygge opp murer for å flate ut gangveien/gatetunet som bukker seg gjennom området. For at dette skal bli visuelt fint bør en vurdere å bygge natursteinsmurer slik at en tilpasser den fysiske utformingen så tett som mulig til det eksisterende lokale særpreget på stedet. Asphalt bør velges bort til fordel for grus eller lignende.

Gangarealet gir muligheter for bevegelse og forbindelser i området og kan ha varierte bruksområder for ulike utendørsaktiviteter, sosialt samvær, lek og rekreasjon. Med lite areal innendørs i hvert hus, er det forventet at beboerne tilbringer mer tid utendørs og søker felles opplevelser og aktiviteter i felleshuset som er et frittstående bygg som kan benyttes av alle beboerne. Dette kan utformes som et frittstående tunhus som sentrum i mikrohuslandsbyen.

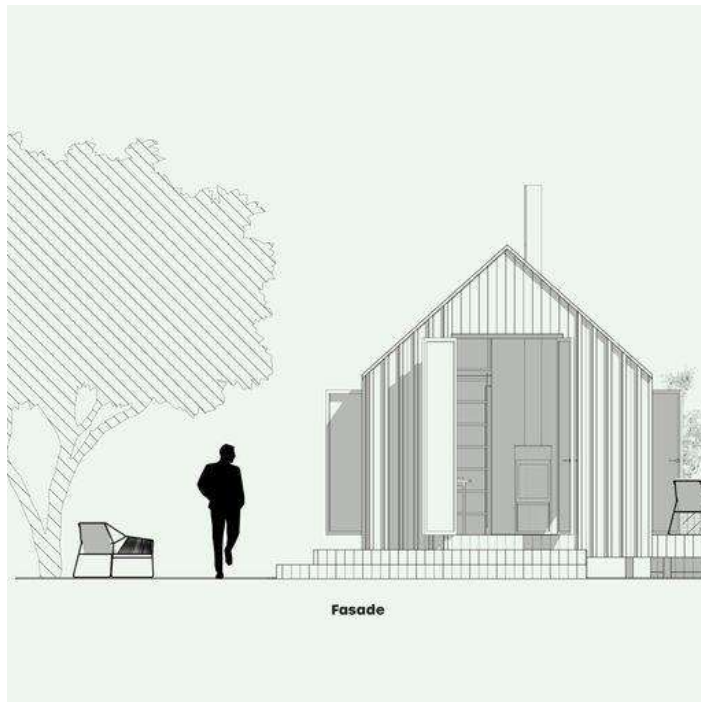
Tunhuset er lagt inn som næringsbebyggelse i planen, da det kan være aktuelt å leie det ut også til andre aktører enn beboerne selv når det ikke er i bruk, for eksempel til lokale reiselivsbedrifter som vil bruke det til formidling/guiding/lokalmatsmaking. Tunhuset kan også leies av beboerne og delvis brukes fritt som felles samlingsplass, til felles måltider, ekstra stue når man har besøk, bursdager, selskaper, møterom for foreningsvirksomhet, hobbyrom, yogarom, musikkrom, gamingrom eller kontor.

Det er satt av et areal til jordbruk, der beboerne kan samarbeide om å drive en økologisk kjøkkenhage med grønnsaker, bær, urter og spiselige blomster.

Andre felles utearealer er grønnstruktur på eget naturområde og lekeplassen, se nærmere beskrivelser under.

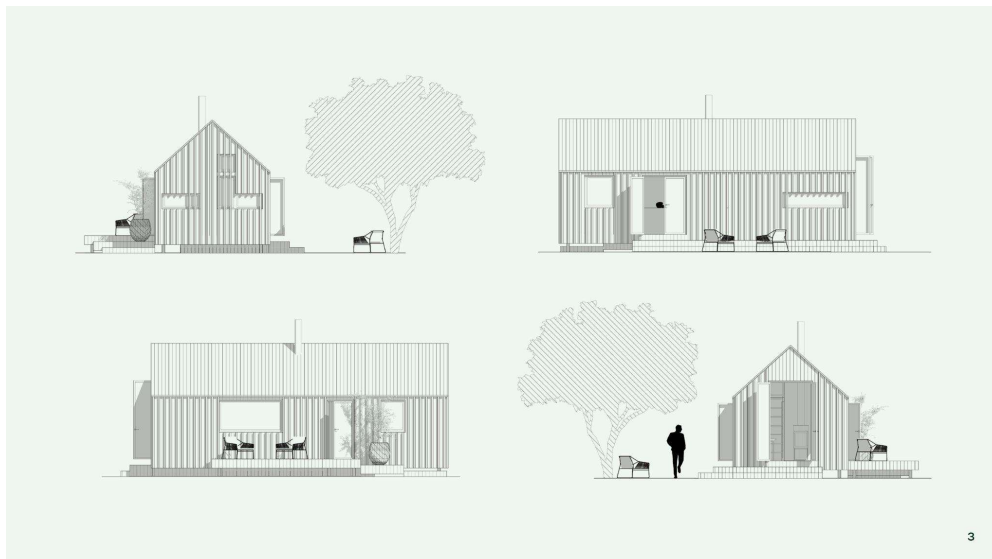
Epletrærne som er den del av den økologiske gårdsdriften til gårdbruker Andreas Wollnick Wiese skal plantes i hekker, og kan suppleres med lavere bærbusker for å skape variasjon og visuell interesse. I området avsatt kun for LNFR blir det primært fruktdyrking, men dette området vil tilføre mange kvaliteter og bli en grønn lunge nederst i mikrohuslandsbyen.

Den primære hustypen på området er tenkt å være en ny mikrohusmodell på 30m², FLOR, en ferdighusmodell som bygges på fabrikk og er utviklet spesielt med tanke på dette prosjektet.



Figur 20: Mikrohusus-typen FLOR på 30m², den primære hustypen som er tiltenkt planområdet.

De private utearealene stilles det krav til for å bevare en helhetlig og ryddig fremtoning, og sikre Debio-godkjent drift av eplehagen. Materialer for utendørs byggverk som boder og terrasser/ pergola bør være bygget i varige materialer og gjerne naturmaterialer, og kan ikke avgi giftstoffer eller rengjøres/ behandles med slike. Det kan ikke benyttes gjødsling eller sprøytemidler som ikke er Debio-godkjente.



Figur 21:

Mikrohuset FLOR illustrert fra ulike vinkler. Ikke endelig utseende på fasaden, kun ment som illustrasjon.

Attraktive steder har ofte sterke estetiske kvaliteter som gjør at mennesker har et positivt bilde av hvordan det er å besøke og bo på stedet. Identiteten og særtrekkene til et sted oppleves på grunnlag

av både de fysiske og visuelle karakteristikkene til et sted, når de møter den identiteten som finnes i menneskene selv.

Særpreg som kan bidra til å forsterke stedsidentiteten og tilhørigheten til Skjolden, er et resultat av påvirkninger fra og samspill mellom naturlige, fysiske og/eller menneskelige faktorer og kan være med å definere mikrohuslandsbyen som en spennende del av lokalsamfunnet. Dette ønsker vi å legge til rette for i planen ved at Eplehagen mikrohuslandsby både blir en destinasjon i seg selv og et rom som man passerer gjennom på vei til et annet sted.

For eksempel kan skolebarn velge en "opplevelsesrute" på hjemveien forbi eller gjennom mikrohuslandsbyen, til lekeplassen og videre til Vassvegen. Langs veien kan man treffe kjente, og oppleve fjell, fjord, foss i et mektig landskap som kontrast til den menneskeskapte landsbyen med fruktrær mellom.

Grøntstruktur

Det er lagt inn et område langs gangvegen på andre siden av lekeplassen som grønt naturområde i planen. Hele planområdet vil bære preg av kulturlandskap i kombinasjon med mikrohusene mellom epletrærne, men det er også satt av et område for mer viltvoksende natur. I Miljødirektoratets veileder for planlegging av grøntstruktur i byer og tettsteder, går det fram at konkrete tiltak er avgjørende for oppfølging av grønnstrukturen som en del av arealbruken i kommuneplanen.

Området med grøntstruktur kan være med på å ivareta gode forhold for friluftsliv og fysisk aktivitet, landskapsbilde og naturmangfold, gjennom å danne en grønn korridor sammen med lekeplassen på andre siden av gangveien. Det kan bli en attraktiv turstiforbindelse videre ned mot Vassvegen. Det kan være aktuelt med diskret belysning her, for eksempel i kombinasjon med en benk.

Området kan også passe som et friområde og arena for lek og fysisk aktivitet både for barn og voksne. Her kan vi koble av og utfolde oss i naturlige omgivelser uten å måtte forholde oss til biltrafikk og andre forstyrrende elementer, eller få en naturopplevelse ved å sitte og slappe av i et grønt miljø.

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

I mer sentrale strøk er det stor forskjell på eiendommens verdi som jordbrukseiendom og som areal for boligutbygging, og gi en betydelig økonomisk gevinst til gårdbrukeren å få tillatelse til utbygging. I dette tilfellet har bonden Andreas Wollnick Wiese i lang tid protestert mot utbygging av området nettopp for å bevare det som jordbruksareal. Han har gårdsdrift som yrke og ville bevare arealet som en del av gårdens mangfoldige ressursgrunnlag. Grunneiers ønsker om utnyttning av egen eiendom har fram til nå være av avgjørende betydning for at det ikke har blitt noen eiendomsutvikling på eiendommen, sammen med rekkefølgebestemmelsene i gjeldende plan der andre tomter enn B3 lå inne som utbyggingsklare før det som nå foreslås utbygd til mikrohuslandsby. Det er også en faktor at eiendomsprisene i Skjolden er lavere enn i mer sentrale strøk som kommunesenteret Gaupne eller i byer, og med høye kostnader til infrastruktur og annet er det ikke sikkert en utbygging ville lønt seg i samme grad.

Bonden har inngått en opsjonsavtale med Norske Mikrohus AS og er positiv til å fradele eiendommen, men beholde retten til fruktdyrking på området. Dette er ny bruk av grunnen, og vil styrke gårdens økonomiske grunnlag gjennom både salg av eiendom, men den økte produksjonen av frukt er også betydningsfull. Avlingsnivået er ofte rundt 1-2 tonn/daa, men det er stor variasjon

mellom dyrkere, lokaliteter og sorter når det gjelder avlingsmengde. Prisen per kilo er 10-15 kr, avhengig av sort (kilde: Norsk landbruksrådgivning).

Figur 22: Fruktdyrkingen vil bidra til en vinn-vinn-situasjon og sette preg på området samtidig som det bidrar til verdiskaping for bonden, trivsel for beboerne og fremme Luster som landbrukskommune og reiselivsdestinasjon.



En kan argumentere for at etableringen av mikrohus på området blir en vinn-vinn-situasjon for bonden, lokalsamfunnet, storsamfunnet og utbygger. Her oppnår en både fortetting i et trygt boligområde som allerede er utbygd, samtidig som en får tilført ressurser og økt produksjonen på gården selv om området blir utbygd.

Det er lagt opp til god og hyppig dialog omkring det praktiske med fruktproduksjonen, da det krever tilpasninger fra alle parter for at det skal bli vellykket. I forhold til mattrygghet og HMS, ønsker bonden å benytte mer manuell arbeidskraft på trepleie og innhøsting i området der det også er mikrohus. Samt kun små og lette maskiner i området som er avsatt til LNFR. Vann må Vårherre eller bonden selv sørge for tilførsel av, dette kan ikke komme fra det kommunale vannet i mikrohuslandsbyen.

Planforslag og kontrakter vil søke å tilrettelegge for Debiodyrking. Dette er ikke en del av selve

planen, da Debiogodkjenning er en sak mellom gårdbruker og Debio.

Kulturminne

Det er registrert spor etter et førhistorisk spor dyrkningslag, utstrekning 3x16 meter. Laget er fragmentert av moderne jordbruk og og Riksantikvaren ga i reguleringsplan Bolstadmoen Øvre samtykke til at reguleringsplanen kunne godkjennes uten krav om arkeologisk utgraving. I påvente av kontakt mellom Luster kommune og Riksantikvaren inneholder reguleringsbestemmelsene til Eplehagen ingen henvisning til RpBg Id 18039, men forholdet omtales i ROS-analysen.

Det er aktuelt å sette opp informasjonstavler på området med informasjon om at det har vært drevet jordbruk der helt fra før-reformatorisk tid, og trekke linjene til nåtiden med fruktdyrking i et levende kulturlandskap.

Det er fortsatt meldeplikt jf. kulturminneloven § 8-2, og eventuelle funn skal meldes til fylkeskommunen og alt arbeid stanses inntil det er gjort vurdering av funnet.

Naturmangfold – vurdering etter naturmangfoldloven § 8-12

Jf. § 8 i Naturmangfoldloven fremgår det at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet»

Det er fremskaffet et kunnskapsgrunnlag for naturverdiene ved å gå gjennom offentlig tilgjengelige kilder. Med kunnskapsgrunnlaget på plass har vi vurdert hvordan planen kan påvirke naturmangfoldet, økosystem og/eller landskap innefor planområdet og nærliggende områder. Tema som er relevante for denne planen er omtalt under. Data er hentet fra Miljødirektoratets kartkatalog om ikke annet er oppgitt.

Det er ikke registrert naturverdier i Naturbasen til Miljødirektoratet innenfor planområdet (Artsdatabanken).

Søk opp mot artsdatabanken viser at det er en art av forvaltningsmessig interesse ca. 60 m fra planområdet. Dette er et insekt, Knoppurtengmott (*Paratalanta hyalinalis*), som er registrert som nær trua.

Av andre arter av særlig stor forvaltningsmessig interesser er det flere observasjoner rundt hele Bolstadmoen av pattedyret Nordflaggermus (*Eptesicus nilssonii*).

Planområdet ligger i et “nedskåret fjordlandskap med tettsted” (LA-TI-K-F-20). NiN landskapstyper definerer området som et nedskåret fjordlandskap med tettsted, med høy arealbruksintensitet og lav jordbruksintensitet. Dalformen er smal og dypt nedskåret fra omkringliggende åser og fjell.

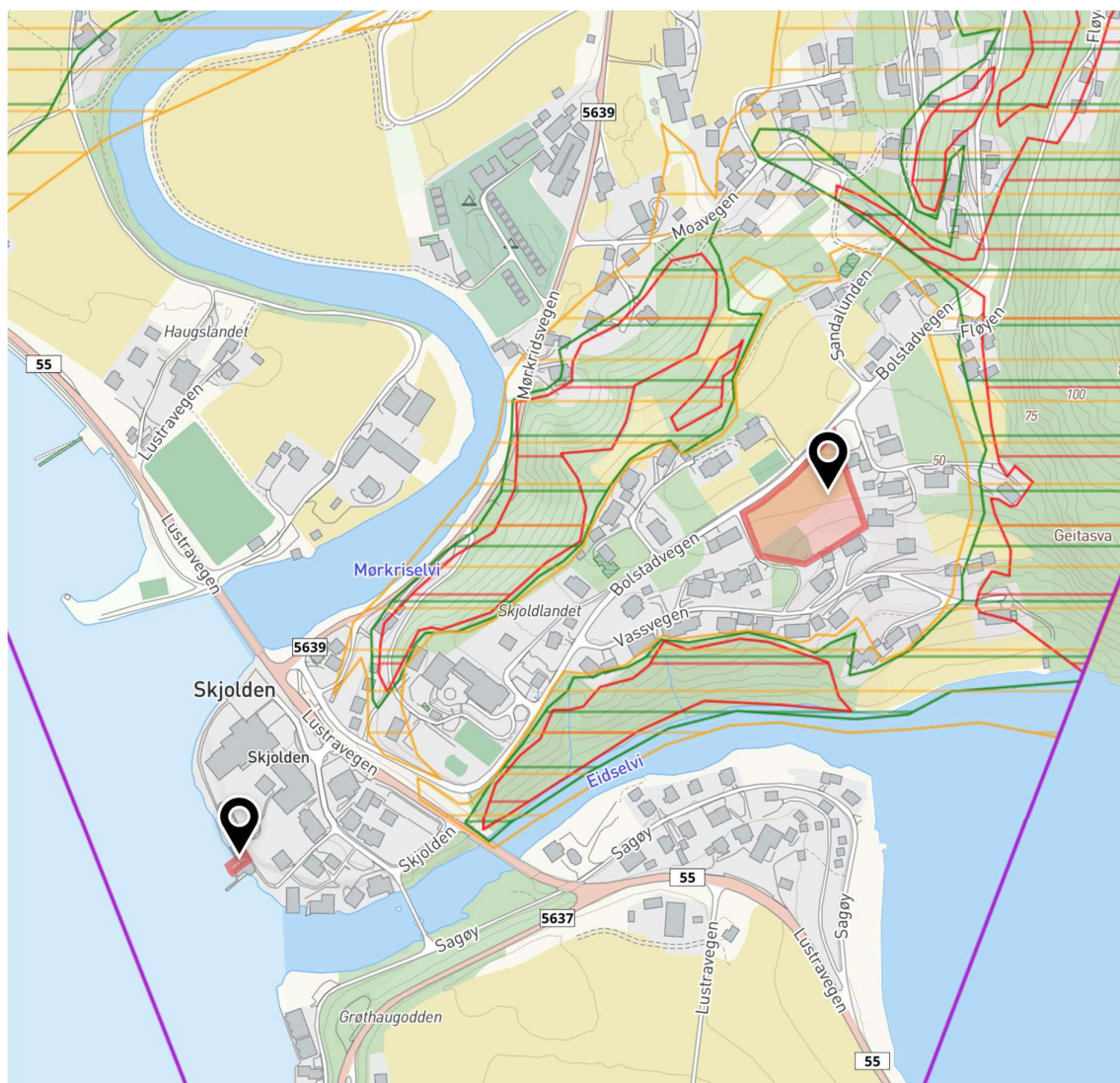
Miljødirektoratets kartlegging av funksjonsområder for utvalgte arter viser ingen viktige områder som blir påvirket av planen. (Miljødirektoratet)

Det er ingen registreringer av betydning innenfor eller i nærheten av området, og planen vil ikke ha noen effekt på verken landskapet, økosystemet, naturtypene eller spesielle arter av forvaltningsmessig interesse (Artsdatabanken og Miljødirektoratet)..

Det er ingen vernede områder innenfor eller i nærheten av planområdet, så planen påvirker ingen verneområder, nærområder til verneområder, marine beskyttede områder eller vernede vassdrag (Miljødirektoratet og NVE). Planen påvirker heller ikke utvalgte kulturlandskap, miljøregistreringer i skog, inngrepsfrie naturområder (INON) eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfoldet, da det ikke finnes slike innenfor planområdet.

I sum er konklusjonen at ingen landskap, økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen.

Skred og ras



Figur: Rasfaresoner ved planområdet. Områder merket gul farge er 1:5000 (5000 års skred), oransje 1:1000 (1000 års skred) og rød er 1:100 (100-årsskred). Kilde: Kommunekart.com

Det er i utarbeidet ROS-analyse for området som behandler risikoen for jordras, steinras, snøras og kvikkleireras. Rasfaresoner er vist på kartet over.

Klima og miljø

Generelt har planen liten innvirkning på klima og miljø, men det er forventet at utbyggingen tar hensyn til nærmiljøet og unngår uønskede hendelser som utslipp etc.

Planen søker gjennom å lage et godt og inkluderende bomiljø i miljøvennlige mikrohus å bidra til oppnåelse av FNs bærekraftsmål, spesielt mål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn og 17 - Samarbeid for å nå målene.

Klimaendringene vil trolig føre til økte nedbørsmengder, som kan gi problemer med overvann. Vi er ikke kjent med eksisterende utfordringer i området knyttet til overvann. Området for utbygging

består av jordbruksareal, og har tidvis bratt fall mot Eidsvatnet. Nederst vil det bli sammenhengende dyrkingsareal for frukttrær med god kapasitet til å ta opp og fordrøye overvann.

Barn, unge og eldre

Det er avsatt areal til en naturlekeplass ved planområdet, og det finnes flere gode lekeområder i nærheten (jfr omtale i ROS-analysen). Størrelsen på lekearealet blir det samme i ny plan som i eksisterende plan. I ny plan ser vi for oss at lekeplassen kan bli en fin samlingsplass for barn, men også på tvers av generasjoner.

I Moane og ved oppvekstsenteret er det populære lekeplasser med apparater, men ved Eplehagen mikrohuslandsby ønsker vi et mer naturnært område for frilek og mulighet for en utendørs grillplass.

En lokal velforening kan samarbeide med beboerne i mikrohuslandsbyen om å finne på kreative aktiviteter på lekeområdet. Utbygger vil bidra med å etablere en attraktiv naturlekeplass som for eksempel kan ha husker, sandkasse, noen benker/bord og mulighet for å bygge en "mikrohus-lekelandsby" med modeller av lokale bygninger i mikrohuslandsbyen og på Skjolden som barna kan leke i og med.

Universell utforming

Løsningene i planen er forutsatt i ivareta kravene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Når det gjelder de byggtekniske kravene til mikrohus, så gjør de nye reglene for mikrohus unntak fra flere krav i byggteknisk forskrift (TEK17) og følger i hovedsak reglene for fritidsbolig med én boenhet.

Mikrohuset er unntatt fra kravene til tilgjengelighet. Det betyr blant annet at det ikke må være trinnfritt eller ha plass til snusirkel for rullestol. Dette er altså boenheter som ikke får livsløpsstandard.

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på at uteområder og bygg skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle innbyggere uavhengig av funksjonsnivå. Fellesarealene skal ha universell utforming. I det ligger at uteområdene i reguleringsplanen vil utformes slik at de gir god tilgjengelighet og mulighet for samvær for beboere og besøkende uansett funksjonsnivå.

Transport og trafikkavvikling

Planen skal bidra til å forbedre situasjonen som var planlagt i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet har fram til nå vært regulert til 6 eneboliger med en planlagt bilveg inne i området. Dersom denne vegen skulle ha vært anlagt etter gammel plan (Bolstadmoen Øvre), ville det kreve en stor oppfylling fra Bolstadvegen ved g/s-vegen og inn på området. Dette på grunn av stigningskrav i Vegnormalene med utflating inn mot kommunal veg – se bilde:



Figur: Planlagt ny kjørevei. Lengst til venstre i bildet skal parkeringsplassen og felles renovasjonsanlegg ligge.

Midt i området er det planlagt en ny felles avkjørsel fra Bolstadvegen til felles parkering/gjesteparkering, med tilhørende frisiktlinjer som gir god oversikt i begge retninger. Avkjørselen skal som et minimum følge vegnormalen for personbil. I tilknytning til avkjørselen vil det bli en felles parkering med 1 - én biloppstillingsplass pr. boenhet og 2 gjesteplasser. Parkering for husene i LNF spredt blir også her.

Biltrafikk til beboernes egne eiendommer skal begrenses til det strengt nødvendige. Det vil være en fordel for nærmiljøet og beboerne at det blir minimalt med kjøring inne på feltet. Både med tanke på trafikksikkerheten, støyreduksjon fra motoriserte kjøretøy og som en identitetsskaper som gir særpreg til området. Fraværet av biler inne på området vil gjøre det bedre for gående, syklende og roligere i de sosiale sonene.

Gangveien blir offentlig tilgjengelig, og for beboerne blir det i tillegg et bilfritt gatetun som går gjennom området. Gatetunet GT skal ikke være brattere enn 1:10, og deler av den vil derfor være

støttet opp av mur. Tilgangen for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold er tillatt på gatetun/gangvei. Standard på vei og snuhammer inne på området må være tilpasset og dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy, i henhold til gjeldende retningslinjer for Sogn Brann og redning.

På oversiden av parkeringsplassen mot veien er det avsatt et område til oppstillingsplass for felles renovasjonsdunker og postkasser. Det vil gjøre det enkelt for renovasjonsbilene å hente avfallet da de kan stå på veien. Som nevnt i risikoanalysen (ROS-analysen) skal det være en oppsamlingsgrøft rundt sonen for parkering/renovasjon, for å forebygge uheldige effekter på fruktdyrkingen dersom det skulle forekomme utslipp, og vask av kjøretøy skal bare skje på spesielt anviste plasser innenfor parkeringsområdet.

I anleggsperioden for opparbeiding av området inntil Bolstadvegen kan det bli aktuelt å stenge av Bolstadveien en kortere periode. Det blir i tilfelle skiltet og varslet.

Noe økning i trafikken er å forvente med flere boliger i området, men det er ikke forventet at det vil medføre negative konsekvenser for dagens trafiksituasjon.

Tekniske infrastrukturtiltak

I nordre hjørne av planen blir det et lite område for renovasjon og postkasser samt et lite område for fruktdyrking. Området vil ha et felles måleskap for EI, som fordeler elektrisitet til hvert mikrohus. Fra felles avkjørsel vil det gå en felles gangvei forbundet til eksisterende g/s-veg i syd via en smett. Kabler legges i bakken.

Det legges vann- og avløpsrør til hvert enkelt mikrohus med selvfall ned til eksisterende VA-anlegg i Vassvegen (se figur). Dette er drøftet med kommunens VA-avdeling.

For mikrohusene i LNF spredt må det anlegges grøft for gråvannsutslipp på nedsiden dersom husene som plasseres der har "off-grid-løsning". Et eksempel kan være mikrohus på hjul som har forbrenningstolett og gråvannsutslipp fra husholdningens bruk av vann. En klar forutsetning her er at det kun benyttes miljøvennlige produkter og at vannforbruket begrenses.

Rekkefølgebestemmelser

I eksisterende plan ligger det en rekkefølgebestemmelse om at boligområde B3 (som nå fremmes som mikrohuslandsby med fruktdyrking) skulle bebygges etter andre arealer for bolig innenfor Bolstadmoen Øvre (2015). Denne planen vil oppheve rekkefølgebestemmelsen, slik at Eplehagen mikrohuslandsby kan bygges ut først. Det vil gi positive effekter fordi det fører til mer fortetting og øker variasjonen i boligtilbudet, spesielt for små husstander.

Nye rekkefølgebestemmelser som vil gjelde innenfor det nye planområdet er:

Adkomstveien med parkering/renovasjon skal senest være fullt opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til en femte bolig/boenhet eller felleshus. Ved færre enheter tillates delvis opparbeidet vei med helårs brukbar veistandard.

Lekeområdet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til en femte bolig/boenhet eller felleshus.

ROS-analyse

Samfunnssikkerhet kan beskrives som samfunnets evne til å håndtere risiko- og sårbarhetsbildet som til enhver tid omgir oss. Risiko- og sårbarhetsbildet er i konstant endring og påvirkes av en rekke faktorer, blant annet klimaendringer.

En ROS-analyse skal følge detaljreguleringsplan for Eplehagen mikrohuslandsby, denne omtaler naturfare og sikkerhet for brann med mer.

ROS-analysen har tatt opp i seg risiki fra overordna kommunal ROS-analyse (nov. 2021), fra ROS-analyse for Bolstadvegen Øvre (2015) og forventninger fra faginstanser som har uttalt seg til oppstart planlegging.

Konklusjonen er at alle risiki for Eplehagen mikrohuslandsby er godt innenfor akseptabelt nivå.

Avbøtende tiltak

Det er gjennom arbeidet ikke identifisert behov for å innarbeide avbøtende eller risikoreducerende tiltak i planen.

Innkomne merknader og kommentarer til disse

Det kom uttalelser fra:

1. Statsforvaltaren i Vestland
2. NVE
3. Statens vegvesen
4. Sogn Brann og Redning
5. Naboene Lasse Nyløy og Astrid Alme

Innspill fra Statsforvaltaren i Vestland

Uttalelse:

“Merknader

Aktuelle fagtema og vurderingstema i planarbeidet kan vere knytt til landbruk, naturmangfald, landskap/estetikk, grønstruktur, barn og unge, universell utforming, areal- og transportplanlegging, og samfunnstryggleik og beredskap. Kommunen må vurdere om det er andre tema som kan vere aktuelle.

Som kjent skal planomtalen gjere greie for verknadene planen kan ha for ulike interesser og omsyn i planområdet.

Utfyllande merknader til nokre sentrale tema i planarbeidet

Landbruk

Ein stor del av planområdet er dyrka mark, og er nytta til grasproduksjon. Dette arealet er frå før omregulert til bustadformål, men med rekkefølgekrav om at andre byggjeområde til bustader i området skal byggjast ut først. Bevaring av jordressursane er av nasjonal interesse og ein føresetnad for å nå målet om mattryggleik og auka matproduksjon. I Nasjonal jordvernstrategi, oppdatert i juni 2021, er målsetjing at den årlege omdisponeringa av dyrka jord ikkje skal overstige 3000 daa og at dette målet skal vere nådd innan 2025. Av oppstartvarselet går det fram at på deler av arealet som er regulert til bustader skal det leggjast til rette for fruktdyrking. Det er positivt at deler av arealet skal nyttast til matproduksjon. Arealet er omregulert til bustader i reguleringsplan frå 2015, og vi registrerer elles at det aktuelle jordbruksarealet ligg noko inneklemt mellom bustadområde og veg. Når det er sagt ser vi det som viktig at kommunen grundig vurderer rekkefølgekravet om at andre byggjeområde skal byggjast ut først, og om det kan forsvarast å fråvike dette kravet i denne saka. Ved utbygging av bustader i dette sentrumsområdet føreset vi at det vert lagt til rette for høg utnytting for å minske presset på meir verdifulle jordbruksareal.

Barn og unge

Utforming av leikeareal, og tidspunkt for opparbeiding, skal vere sikra gjennom krav i føresegnene. Vi legg til grunn at det i reguleringsføresegnene som gjeld leikeområde, vert fastsett funksjons- og kvalitetskrav. Statsforvaltaren viser elles til rettleiaren om barn og unge i plan- og byggesak som kom 13.01.2020, og som viser korleis plan- og bygningslova kan vere med å sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Samfunnstryggleik og beredskap/ROS-analyse

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. m.a. pbl. § 3-1 bokstav f, g og h. Pbl § 4-3 stiller difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. TEK17 definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred i §§ 7-2 og 7-3. For andre typar risiko må kommunen sjølv gjere greie for kva ein reknar som akseptabel risiko. Aktuelle risiko- og sårbarheitstilhøve skal merkast med omsynssone på plankartet og krav til risiko- og/eller sårbarheitsreducerande tiltak skal gå fram av reguleringsføresegnene.

Vi viser m.a. til Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» og Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap sin rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging»

Kommentar:

De generelle merknadene blir svart ut i planen under “Virkninger av planforslaget”. Statsforvalteren uttaler seg positivt til at deler av arealet skal nyttast til matproduksjon i form av fruktdyrking. Det skal plantes vertikale eplehekker både på arealet mikrohusene står på, og i egne områder som reguleres tilbake til LNFR. Denne utbyggingen vil være på areal som allerede er regulert til boliger og kan legge til rette for en ytterligere fortetting, og samtidig øke landbruksarealet ifht eksisterende plan.

I Luster kommunes planprogram for revidert samfunnsdel for åra 2021-33, heter det: «I framtida ventast aukande frekvens av mange typar naturfare. Flaum, skred og stormflo er det all grunn til å tru det blir meir av, mens meir usikkerhet er knytt til sterke stormhendingar og skogbrann. Endring i regelverk som følgje av framtidsutsiktene har medført strengare krav for utbygging. Saman med jordvern og andre hensyn er det **etterkvart svært avgrensa kor det er mogleg å byggje i tettstadene i Luster. Dette kan bety at ein i større grad må planleggje for fortetting på sikt.»**

Statsforvalter Vestland slutter seg, i sin uttalelse om oppstart planarbeid, til Luster kommunes vurderinger av behovet for å bygge tett på sentrale eiendommer og ber om mange mikrohus i Eplehagen mikrolandsby. Statsforvalteren « ... **føreset at det vert lagt til rette for høg utnytting for å minske presset på meir verdifulle jordbruksareal**».

Med dette bakteppet har Norske Mikrohus balansert antallet mikrohus, slik at reguleringsplanen nå viser et felleshus og 10 mikrohus med plass til bod.

Forutsetningene fra Luster kommune og Statforvalter Vestland gir også en god delbegrunnelse for hvorfor det er riktig å gå bort i fra rekkefølgebestemmelsen om at boligområde B3 – som nå fremmes som mikrohuslandsby med fruktdyrking – skulle bebygges etter andre arealer for bolig innenfor Bolstadmoen Øvre (2015). Mikrohuslandsbyen vil være et moderne og gjennomtenkt konsept som bør kunne appellere til «unge i alle aldre» som er opptatt av bærekraft, fotavtrykk, økologi, naturopplevelser og et levende lokalsamfunn.

Det er positivt at de gjenværende tomter for boligbebyggelse innenfor reguleringsplan Bolstadmoen Øvre også har høy utnytting (%BYA 40 og 60%). Disse boligene vil betjene et annet marked enn mikrohuslandsbyen: Større familier og eldre som ønsker livsløpsstandard.

For detaljreguleringsplan Eplehagen mikrohuslandsby er et betydelig areal avsatt til landbruk – dyrking av frukt og bær. % BYA for det øvrige område er satt til 50% - ytterligere fortetting ansees vanskelig dersom området skal beholde et grønt preg.

Innspill fra NVE

Uttalelse:

“Fare for kvikkleireskred må avklares. I foreslått planområde viser NVE atlas at planområdet ligger under marin grense, som betyr at kvikkleire kan forekomme. Faren for kvikkleireskred bør derfor avklares. Vi anbefaler at dere bruker prosedyren i kapittel 3.2 i vår veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» for å avklare skredfaren”.

Kommentar:

Krav til sikkerhet mot kvikkleireskred reguleres i byggt teknisk forskrift (TEK17). Vi har gått gjennom prosedyre 3.2 i NVE sin veileder 1/2019, der steg 1-3 er innledende vurderinger og avgrensning av aktsomhetsområder for områdeskredfare. Faren for kvikkleireskred er omtalt i et eget avsnitt i ROS-analysen, der det oppsummeres hvilke vurderinger som er gjort. Konklusjonen er at det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred.

Innspill fra Statens vegvesen

Uttalelse:

“Planområdet har tilkomst frå kommunal veg Bolstadvegen via fv. 55 og fv. 5639.

- Statens vegvesen legg til grunn at verknadane planløyisingane vil ha for vegtransport og vegnett vert vurdert og kjem tydeleg fram av planframlegget og risiko- og sårbarheitsanalyse. Dette gjeld generelt:

- o trafikksikkerheit for ulike trafikantgrupper
- o tilkomstløyisingar, også der gang/sykkelveg eller fortau kryssar køyreveg
- o forventa trafikkmengd og kapasitet på vegnettet
- o trafikkmønster og reisemiddelfordeling
- o parkeringsdekning og -behov
- o framkome for ulike trafikantgrupper, herunder m.a. skuleveg
- o framkome for naudetatar, renovasjon og andre tenester
- o ivaretaking av ovannemnde omsyn også i anleggsperioden

- Statens vegvesen sine handbøker skal leggjast til grunn ved planlegging av all offentleg veg, og løysing på avkøyrsløse / kryss mellom privat køyreveg inn i feltet og kommunal veg må vere i tråd med krava i vegnormal N100 Veg- og gateutforming.
- Plangrensa må setjast slik at naudsynt areal for siktzone kan sikrast gjennom plan. Plankart må vise målsette byggegrensar, siktlinjer/siktsoner. Desse må også vere forankra i føresegner.
- Planen må omtale trygg tilkomst for gåande og syklende, inkludert tilkomst til busstopp.

- Statens vegvesen legg til grunn at drøftingar og avklaringar knytt til trafikkisikkerheit og framkomst på desse vegane skjer i dialog med dei aktuelle vegstyresmaktene.
- Dersom det vert planlagt for fråvik frå vegnormalane, legg vi til grunn at det kjem klart fram av planomtalen, og at fråviksøknader er avklart med rette styresmakt før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn”.

Kommentar:

Alle innspill vil bli tatt til orientering vidare i planarbeidet. Planen vil medføre en svært liten endring i trafikkavviklingen i området målt opp mot dagens situasjon.

Innspill fra Sogn brann og redning

Uttalelse:

“Me registrerer at mikrohus kan plasserast inntil 4 meter frå andre bustader på same eigedom eller frå nabogrense, ifølgje definisjonen. Me ber om at det tas omsyn til risiko for brannsmitte og me føreset at funksjonskrav etter gjeldande forskrifter vert oppfylte når det gjeld førebygging av brannspreiing mellom byggverk. Me forventar ikkje at mikrohus vert rekna som campingeiningar. Me minner også om at nærmaste brannstasjon er lokalisert i Gaupne og at utrykkingstida til brannvesenet bør tas med i vurderinga knytt til branntryggleiken.”

Kommentar:

Uttalelsen er tatt til etterretning. Mikrohusene skal bygges etter tekniske krav til byggverk i forskrift 19.juni 2017 nr. 840, med de endringene som gjøres gjeldende fra 1. juli 2023.

Planen forutsetter at mikrohusene som skal bygges er selvstendig frittliggende boenheter til boligformål, enten flyttbare og/eller oppført på mur/påler. Disse er å regne som små eneboliger, og er koblet til kommunalt VA. Planen søker å minimere brannfaren blant annet gjennom en fornuftig plassering av husene i forhold til hverandre innad på feltet, og legge til rette for god tilkomst for utrykningskjøretøyer (disse kan kjøre på turveien gjennom feltet).

Innspill fra Lasse Nyløy og Astrid Alme

Naboene er et ungt par i etableringsfasen og bor i en enebolig som er nabo med planområdet. De hadde følgende uttalelser (kommentert i rekkefølge, men merket a-c av forslagsstiller):

Uttalelse a:

“Nabovarsel er mottatt levert i postkasse, ikkje rekommandert, personleg levert, på e-post med kvittert mottak eller via Altinn. Tiltakshavar har derfor ikkje oversikt over om alle naboar har mottatt varsel”.

Kommentar a:

Det fremgår av § 5-1 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kravene til oppstart av reguleringsplanarbeid fremgår av § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid, der det står at:

“Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og

festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp”.

I dette tilfellet har forslagsstiller Norske Mikrohus AS kunngjort oppstart av planarbeidet med en trykt annonse i Sogn Avis den 06.05.2023, samt på Luster kommunes nettsider. I tillegg ble det innhentet naboliste fra Luster kommune og alle berørte naboer fikk en utskrift av følgende dokumenter i postkassa eller levert på døra:

- “Varsel om oppstart av reguleringsarbeid”
- Referat fra oppstartsmøtet
- Planinitiativ for byggeområde B3 på gbnr 20/12, Luster kommune

Tiltakshaver mener derfor at naboene er godt underrettet om oppstarten av planarbeidet.

Uttalelse b:

“Leikeplass i gjeldande reguleringsplan er fjerna frå ny plan. I reguleringsplan står det at leikeplassen er avsett som felles leikeplass for eigedommane og at den skal opparbeidast som nærleikeplass med plass til sandkasse og frileik. I gjeldande arealplan står det at leikeplassar skal vere sentralt plassert i bustadområdet, med trygg tilkomstveg. Det skal setjast av 50 m2 til leikeareal pr. bueining. Leikeområde/friområde skal opparbeidast samstundes med anna infrastruktur. Det er derfor eit ynskje at det vert opparbeida ny leikeplass ved regulering av området, slik at reguleringa ikkje fører til eit svekka tilbod”.

Kommentar b:

I Varsel om oppstart av reguleringsarbeid var det beskrevet at regulert lekeareal skal være med i planen. Luster kommune har spilt inn at lekeområdet blir “isolert” mellom flere reguleringsplaner dersom det ikke er med i planen for Eplehagen mikrohuslandsby, og derfor var dette arealet tatt inn i planen. Lekearealet er ikke opparbeidet, men i den eksisterende reguleringsplanen ligger det inne som naturleikeplass og dette ønskes videreført i den nye planen. Norske Mikrohus ønsker å opparbeide lekeplassen når området blir utbygd.

Ettersom lekeplassen ligger i et allerede etablert boligområde med eneboliger som allerede i dag har tilgang til området til frileik, og mikrohusene er best egnet for husstander med 1-2 personer som ofte vil være voksenpersoner, vil det være naturlig at lekeplassen driftes av beboere i et større område på Øvre Bolstadmoen og Vassvegen.

Uttalelse c:

“Ny reguleringsplan legg opp til ny avkøyrsløse frå Bolstadvegen. Eksisterande reguleringsplan nyttar allereie etablert avkøyrsløse. Ved å etablere ny avkøyrsløse så tett på eksisterande avkøyrsløse vert trafikkbiletet mindre oversiktleg. Ved etablering av 10 nye bustadar fylgjer mykje trafikk, og det er derfor eit ynskje at ein vurderer dette opp mot trafikkikkerheita, spesielt med omsyn til skuleveg”.

Kommentar c:

En liten økning i trafikken er å forvente med flere boliger i området, men det er ikke forventet at det vil medføre negative konsekvenser for dagens trafiksituasjon. Avkjøringen er planlagt midt på feltet med god oversikt i begge retninger og frisktlinjer. Det vil bli anlagt gangvei/gatetun som blir et trygt veivalg for gående og skolebarn gjennom og forbi området.