

Botn Eigedom AS

► Planomtale - detaljregulering Storeåkeren

Oppdragsnr.: 52202567 Dokumentnr.: 001 Versjon: J03 Dato: 2023-06-07



Oppdragsgjevar: Botn Eigedom AS
Oppdragsgjevares kontaktperson: Alexander Beheim
Rådsgjevar Norconsult AS, Campus Fosshaugane, Trolladalen 30, NO-6856 Sogndal
Oppdragsleiar: Cornelis Erstad
Fagansvarleg: Cornelis Erstad
Andre nøkkelpersonar: Kristoffer Røksund Hansen

J03	2023-06-07	Revidert etter 1. handsaming i plan- og forvaltningsutvalet, sak 26/23	CorErs		
J02	2023-03-20	For bruk	KriHan		
A01	2023-03-10	For intern bruk	KriHan	CorErs	CorErs
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

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

► Samandrag

Norconsult AS er engasjert av Botn Eigedom AS for å gjennomføre ein detaljreguleringsplanprosess for bustadområde på Storeåkeren i Luster kommune. Planarbeidet er ei oppfølging av arealdel til kommuneplanen, der planområdet er sett av til bustadføremål. Bustadområdet er ei utviding av bustadområda i Gaupne i nordleg retning. Området har tidlegare vore nytta som fulldyrka mark, men er no omdisponert til bustadføremål i arealdel til kommuneplanen.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for nye bustader, internveggar og leikeplassar innanfor ubygd del av planområdet, samt tilpassingar til eksisterande bustadområde. Området har høg bukvalitet.

Planframlegget er på om lag 14 daa, der 10 daa er regulert til bustadar. Planen legg og til rette for renovasjonsanlegg, leikeplass, trafo, veg, gang-/sykkelveg og parkering.

Botn Eigedom AS vil vere tiltakshavar for utbygging på den aktuelle eigedomen. Det er lagt til grunn at tiltakshavar tek alle kostnader ved gjennomføring av tiltaket.

Innhold

1	Innleiing	6
1.1	Planområdet og dagens situasjon	6
1.2	Målsetjing	8
2	Planar og rammer	10
2.1	Nasjonale forventningar og regionale føringar	10
2.2	Lokale føringar	10
3	Planframlegget	13
3.1	Bygningar og anlegg	13
3.2	Arealbruk	15
4	Verknader av planframlegget	16
4.1	Landskap og omgjevnadar	16
4.2	Soltilhøve	17
4.3	Grunntilhøve	17
4.4	Naturmangfald	17
4.5	Kulturmiljø og kulturminne	17
4.6	Naturressursar	18
4.7	Nærmiljø og friluftsliv	18
4.8	Teknisk infrastruktur og overvatn	18
4.9	Støy og ureining	19
4.10	Arealbruk og utnyttingsgrad	19
4.11	Eigedomsstruktur	20
4.12	Barn og unge	20
4.13	Universell utforming	20
4.14	Trafikk	20
4.15	Økonomiske konsekvensar	21
4.16	Risiko og sårbarheitsanalyse	21
4.17	Naturmangfaldslova	22
4.18	Avbøtande tiltak	22
	Vedlegg A: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	23

1 Innleiing

Norconsult har utarbeidd reguleringsplan for nytt bustadfelt på Storeåkeren. På grunnlag av konsept, utvikla i samarbeid med Botn Eigedom, legg planarbeidet til rette for etablering av bustadføremål. Planen legg elles til rette for internveggar, leikeplass og renovasjonsanlegg. Området har høg bukvalitet.

Planframlegget er på omtrent 14 daa, der 10 daa er regulert til bustadar.

Planarbeidet er ei oppfølging av kommuneplanen sin arealdel, der planområdet er sett av til bustadføremål. Området er i dag nytta til jordbruk.

Det er halde oppstartsmøte med Luster kommune i samsvar med pbl § 12-8, den 15.11.2022.

Planarbeidet er vurdert til å vere i samsvar med arealdel til kommuneplanen for Luster kommune (overordna plan).

Det vart meldt oppstart av planarbeidet den 23.06.2020. Det kom inn 4 innspel til varsel om oppstart. Desse er summert og vurdert i vedlegg 1.

Reguleringsplanen vert utarbeida i samsvar med arealdel til kommuneplanen, og er vurdert å ikkje få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Det er ut i frå dette ikkje sett krav om eige planprogram eller særskild konsekvensutgreiing, jf. Plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3.

1.1 Planområdet og dagens situasjon

Planområde er på tilnærma 14 daa i eit område med tilnærma 2 meter høgdeskilnad frå lågaste til høgaste punkt, og har ei sentral plassering i Gaupne, med omsyn til soltilhøve.

Planområdet er lokalisert på austsida av elva Jostedøla, nordvest for Gaupne sentrum. Mot søraust grensar planområdet til eit større bustadfelt og ein barnehage. Mot nord grensar det til jordbruk og spreidd bustad. Planområdet omfattar ubyggd areal som vert nytta til jordbruk på g/bnr. 81/35.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Kring planområdet er det etablert offentlig infrastruktur i form av veg og vatn og avlaup. Med omsyn til mjuke trafikkantar er det nye bustadområdet knytt til sentrumsfunksjonar med kombinert gang- og køyreveg. Vegen har ikkje eige fortau, men har lav fartsgrense og fleire fartshumpar. I sentrumsområdet finn ein butikkssenter, bank, badeland, barnehage, barne- og ungdomsskule og idrettsanlegg. Tilknytt sentrumsområdet finn ein også grøntområde og opparbeide uteopphaldsareal.

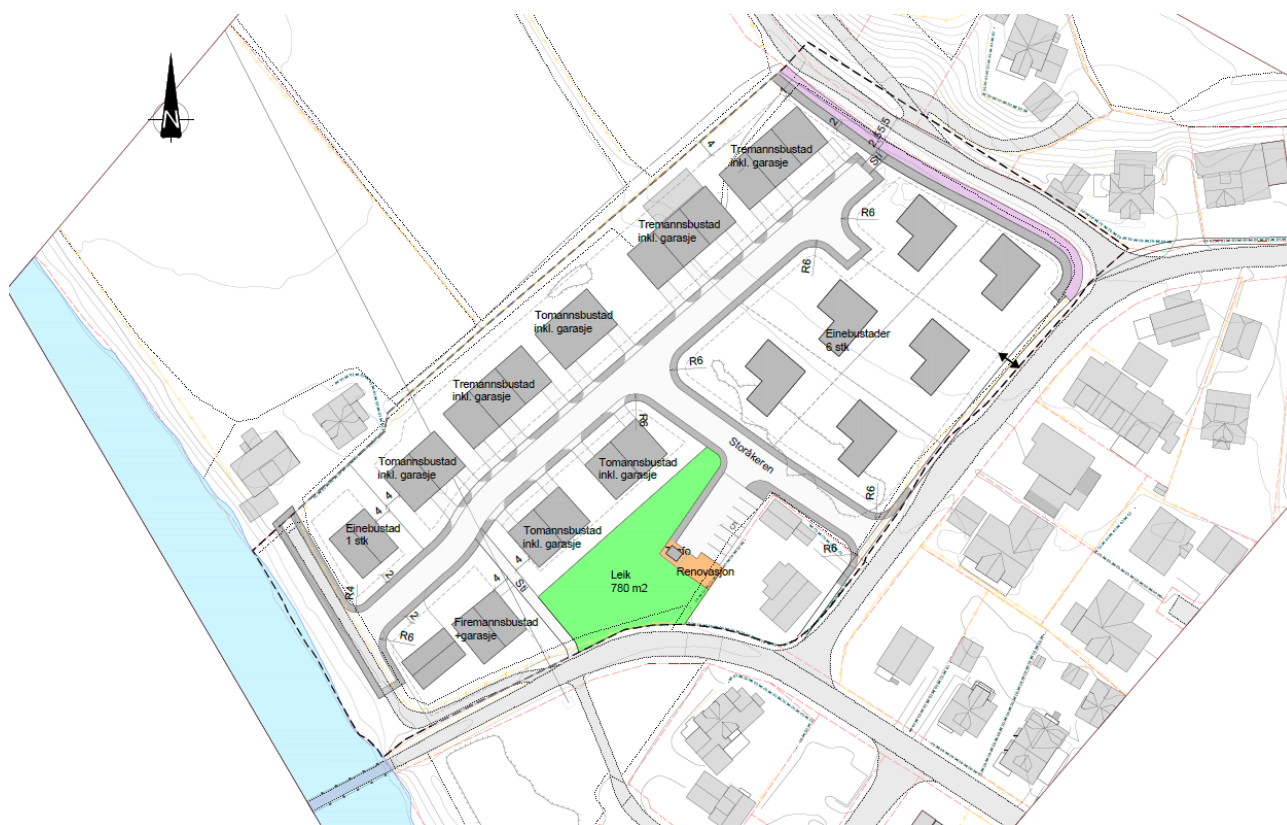
1.2 Målsetjing

Planarbeidet er ei oppfølging av kommuneplanen sin arealdel, der planområdet er sett av til bustadføremål.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for nye bustader, internveggar, felles uteopphaldsareal/leikeplassar og renovasjonsanlegg innanfor ubygd del av planområdet, samt tilpassingar til eksisterande bustadområde.

I arealdel til kommuneplanen for Luster kommune, vedteken 13.06.2019, går det fram at kommunen skal leggje til rette for bygging av 192 nye bueiningar i Gaupne, fram til 2030. Planområdet er avsett til bustadføremål. Det er i utgangspunktet føresett at det skal regulerast for minimum 2,5 bustadeiningar per daa innanfor dette planområdet.

For å identifisere potensialet for utbygging i området, med bakgrunn i føringane frå arealdelen, har Norconsult i samarbeid med Botn Eigedom AS utarbeidd eit skisseprosjekt for framtidig potensiell utbygging av området. Dette ligg til grunn for planløyisingane. Skissene følgjer som eige vedlegg.



Figur 2 Konseptskisse 1



Figur 3 Konseptskisse 2

2 Planar og rammer

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:

- Kommunal planstrategi 2020 - 2023
- Samfunnsdel til kommuneplanen for Luster kommune, 2022 - 2034
- Arealdel til kommuneplanen for Luster kommune, 2019-2030

2.1 Nasjonale forventningar og regionale føringar

Det ligg føre ei rekkje sentrale føringar som er klarlagt i ulike stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og statlege planretningslinjer. Dei viktigaste føringane for planarbeidet er knytt til naturmangfald, vassdrag, landskap/estetikk, grønstruktur, barn og unge, folkehelse, universell utforming, klima og energi, kulturminne og kulturmiljø og samfunnstryggleik og beredskap.

2.2 Lokale føringar

Luster kommune sin planstrategi, samfunnsdel og arealdel legg dei konkrete og handfaste føringane for planarbeidet.

2.2.1 *Planstrategi*

Planstrategien til Luster kommune var vedteken den 28.08.2020. Planstrategien føreset at kommunen gjennom arealdel til kommuneplanen skal ha bustadareal som 1 av 3 prioriterte tema.

2.2.2 *Kommuneplan – samfunnsdelen*

I samfunnsdel til kommuneplanen for Luster kommune, vedteken 16.06.2022, er det i kapittelet for arealstrategi gjeve føringar for ROS, bustadområde, næringsareal, sentrumsområde, hytteområde, landbruksområde og jordvern, friluftsliv, universell utforming, miljø og berekraftig utvikling, kulturminne, og mineralressursar.

2.2.3 *Kommuneplan – arealdelen*

I arealdel til kommuneplanen for Luster kommune, vedteken 13.06.2019, går det fram at Grindane 1 bør byggjast ut for å nå målet om 192 nye bueiningar i Gaupne, fram til 2030. Det er føresett at Grindane 1 skal regulerast for minimum 40 bueiningar, og ei utbygging med 2,5 bueiningar pr. daa. Kommuneplanen omtalar at det kan leggjast til grunn ei utbygging med 2,5 bueiningar pr. daa for Grindane 1.



Figur 5 Tilgrensande reguleringsplanar og planavgrensing med raud stipla linje

3 Planframlegget

3.1 Bygningar og anlegg

Planframlegget byggjer på konsept for bustadløysingar utarbeida av Norconsult AS, i samarbeid med Botn Eigedom AS. Det er skrivi eit eige notat om omsyn, føringar og målsetjing for skissearbeidet. Notatet følgjer som vedlegg til detaljplanen. Dei viktigaste føringane for skissearbeidet er som følgjer:

- For Grindane 1 er det i kommuneplanen sin arealdel krav om 2,5 **bueiningar** per daa. Altså minst 30 bueiningar for g/bnr. 81/35. Planen legg til rette for inntil 31 bustadeiningar.
- Frå kommuneplanen sin arealdel er det definert minst 50 m² **leikeareal** per frittliggande bustad og 25 m² leikeareal per bueining for konsentrert bustad. Planen legg til rette for 775 m² leikeareal.
- Kommunen føreset at det skal etablerast 1,5 **parkeringsplassar** per bustadeining innanfor planområdet. Det er etablert ein gjesteparkering med 7 plassar, som saman med garasje og gateparkering dekker kommunen sit krav.
- **Internveg** har 5,5m breidde, utan fortau. Langsgåande garasje kan plasserast min. 2 meter frå veg. Elles gjeld 4m byggjegrænse.

Det er viktig å understreke at skissene ikkje løyser alt i detalj og må bearbeidast i prosjekteringa. Ein må ha dei ideelle måla i bakhovudet og slik kome fram til ei så god løysing som råd ut frå eksisterande tilhøve på den aktuelle tomta.

3.1.1 Renovasjonsanlegg

Tilknytt det nye bustadområdet skal det etablerast løysingar for renovasjon for heile feltet. Renovasjonsanlegget vert utforma med standard dunkar med felles oppstillingsplass.

3.1.2 Bustadområde

3.1.2.1 Bustader

Føremålet og føresegnar stadfestar dagens bruk av eigedomen.

3.1.2.2 Bustader konsentrert

Innanfor felta kan det førast opp tomannsbustadar, tremannsbustadar og / eller firemannsbustadar. Kvart einskild felt bør ha eit homogent uttrykk, altså det bør ikkje opnast for vilkårleg miks av for eksempel tomannsbustad og firemannsbustad innanfor det aktuelle feltet.

3.1.2.3 Frittliggjande einebustadar

Innanfor felt BF1 kan det førast opp einebustadar. Bustadane skal ha einsarta/samsvarande fargebruk og saltak.

3.1.3 Leike- og uteoppholdsareal

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 føremålet og ev. i kombinasjon. LEK skal vere ein områdeleikeplass. Krav til storleik og innhald er nærare detaljert i føresegnene. I tillegg vil private uteareal på tomt vere viktige uteoppholdsareal for dei einskilde bustadeiningane.

3.1.4 Tilkomst og vegsystem

Planområdet er knytt opp mot eksisterende vegar, g/s-vegar og stiar/turvegar. Tilgjenge til både offentlege og private tenester og idretts- og aktivitetsområde er vurdert å vere god for mjuke trafikkantar.

I felt B1 står det ein bustad i dag. Denne og einebustadane nordaust i BF1 vil ha tilkomstveg frå Gardavegen. V er ein intern veg som tryggjar tilgang for dei busette, utrykkingskøyretøy og renovasjonskøyretøy. Vegen er utforma med breidde på 5,5m med skulder og utan fortau. Mellom BF3 og BF5, og mellom BF4 og BF1 er det etablert gangveg som knyt planområdet saman med overordna vegsystem.

3.1.5 Parkering

Det er lagt til grunn 1,5 parkeringsplassar per bustadeining. 7 av desse vil vere gjesteparkeringar som vert samla i felt P.



Figur 6 Løysing for etablering/oppmerking av gjesteparkering

3.1.6 Friområde

Mot Jostedøla er det sett av areal til offentlig friområde. Dette arealet skal primært tryggje ivaretaking av stadeigen kantvegetasjon mot elva, men det vert også opna for at det kan etablerast samfunnsnyttig infrastruktur her; elveførebygging, turveg / elvesti og vassleidning.

3.2 Arealbruk

Tabell 1 Arealbruk

Hovudformål	Formål	Areal
Bygningar og anlegg	Bustad frittliggjande (BF)	4,2 daa
	Bustad konsentrert (BK)	5,2 daa
	Bustadar (B)	0,7
	Renovasjonsanlegg (RA)	0,05 daa
	Leikeplass (LEK)	0,8 daa
	Trafo (EA)	0,02 daa
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	Veg (V)	1,5 daa
	Gang-/sykkelveg (GS)	0,2 daa
	Annan veggrunn – grøntareal (AVG)	1 daa
	Parkering (P)	0,2 daa
Totalt		14 daa

4 Verknader av planframlegget

Føremålet med planen er å legge til rette for eit nytt bustadfelt på Storeåkeren. Planarbeidet er ei oppfølging av rammene som er trekt opp i kommuneplanen. Verknadane av planen er ein direkte konsekvens av vegval og prioriteringar som er gjort gjennom overordna planarbeid. I dette kapittelet er verknadane av planen vurdert i høve miljø, samfunn og råka partar, interesser og omsyn.

Vurderingane er gjort med utgangspunkt i synfaring og informasjon som er tilgjengeleg i nasjonale databasar med stadfesta informasjon.

4.1 Landskap og omgjevnadar

Skog og Landskap har gjort ei inndeling av Noreg i landskapsregionar (NIJOS-rapport 10/2005). Denne delen av Luster kommune høyrer til region 23 Indre bygder på Vestlandet.



Figur 7 3D presentasjon av Gaupne og tilhøyrande landskap (kommunekart.no)

Karakteristisk for regionen, ligg planområdet i enden av ein fjord, i botn av ein U-dal omkransa av høge fjell. Området er bygd opp av avsetningar frå bre-elva Jostedøla, som passerer langs søraustsida av planområdet.

Planområdet er flatt og ope, og består i hovudsak av dyrka mark, ein einbustad og eit lagerhus/driftshus i tilknytning til jordbruket. Mot søraust grensar planområdet til eksisterande byggjefelt/småhusbusetnad, mot nord grensar det til meir dyrka mark og spreidd bustad.

Den nye småhusbusetnaden på Storeåkeren vil ha same volum og utforming som eksisterande kringliggjande bustadfelt.

For storskalalandskapet vil effekten av utbygginga vere svært avgrensa.

4.2 Soltilhøve

Planområdet er lokalisert i botn av ein U-dal omkransa av høge fjell mot nord, aust og vest. I vinterhalvåret vil difor morgon- og ettermiddagssola vere avgrensa. Nye tiltak vil ikkje ha vesentleg verknad på eksisterande busetnad i området.

4.3 Grunntilhøve

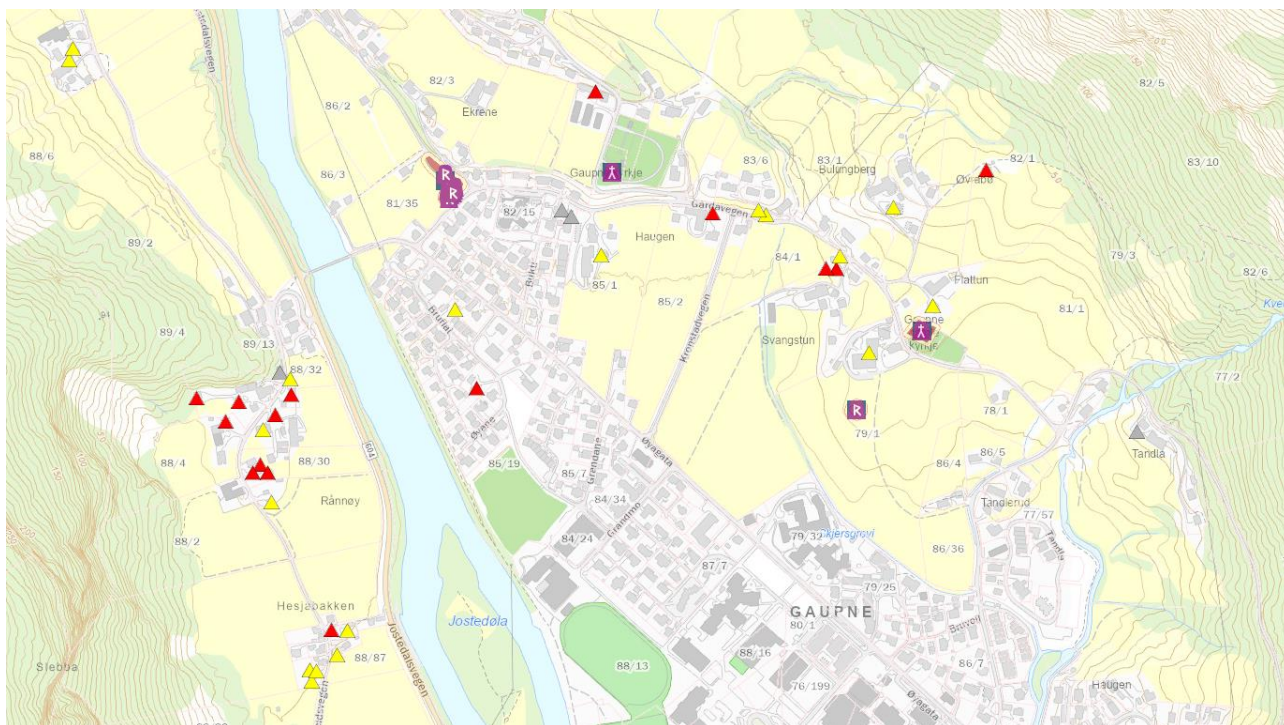
Planområdet ligg under marin grense for området. Lausmassekartet til NGU angjev elveavsetnadar innanfor planområdet. Desse lausmassane består av sand og grus. Elles er det angjevne brelvavsetningar i nord og nordaust for området.

Knytt til planarbeidet er det gjort ei geoteknisk vurdering som legg til grunn at planområdet ikkje er utsett for lausmasseskred.

4.4 Naturmangfald

Det er ikkje registrert særskilde naturverdiar i Naturbasen til Miljødirektoratet innanfor planområdet.

4.5 Kulturmiljø og kulturminne



Figur 8 Kartet syner registrerte kulturminne og SEFRAK-bygg (fylkesatlas.no)

I Gaupne er det registrert fleire kulturminne og SEFRAK-bygg, slik det går fram av figur 7. Det vart avdekket ei rekke kulturminne i samband med ei arkeologisk utgraving i 2022 knytt til dette planarbeidet. Kulturminna vil bevarast gjennom bandleggingssone H730 for bevaring av kulturmiljø i detaljreguleringsplanen. Ved ev. seinare funn av kulturminne gjeld meldeplikt jf. Kml. §8-2.

Det er føresett at fylkeskommunen må frigje kulturminna for å oppnå full utnytting av planområdet. I planframlegget er det lagt til grunn at kulturminna kan verte frigjeve gjennom vedtak frå kulturminnemyndet ved offentleg høyring og ettersyn. Dersom kulturminna likevel ikkje vert frigjeve må utbyggingspotensialet i planområdet reduserast tilsvarande som utstrekkinga til bandleggingssona.

4.6 Naturressursar

Arealet innanfor planområdet er i gårdskart/nibio.no registrert som fulldyrka jord. Arealet er omdisponert til bustadføremål i kommuneplanen. I følgje kommuneplanen sin arealdel skal nedbygging av dyrka mark avbøtast gjennom høg arealutnytting. I planarbeidet er det lagt til grunn ei høg arealutnytting på 2,5 bueiningar per daa. Før løyve til nye tiltak er det set krav om plan for korleis matjorda skal nyttast til forbetring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

4.7 Nærmiljø og friluftsliv

Det er ikkje registrert friluftskvalitetar innanfor området i nasjonale databasar. Øygata og Gardavegen er i naturbase registrert som ein svært viktig grønkorridor. Det er etablert gang/sykkelveg i planen som knyt planområdet opp mot denne. I planframlegget er det søkt å legge til rette for leikeareal.

4.8 Teknisk infrastruktur og overvatn

Til planarbeidet har Luster Energiverk AS opplyst at utbygginga utløyser behov for ny trafo sentralt i planområdet. I skissa er den plassert relativt sentralt, samstundes som det opprettheld krav om minimum 5m avstand frå nærmaste bustad og tilgang til trafo frå vegareal.

Området skal knytast til offentleg VA-anlegg. Overflatevatn skal i utgangspunktet handterast på eigen grunn, dette er lagt til grunn som rekkjefølgjekrav i føresegnene. Det er utarbeida eigen rammeplan for overvatn, vatn og avlaup. Hovudvassleidningen til Gaupne går på tvers gjennom planområdet og må truleg leggast på vestsida av planområdet før utbygging.

Det er føresett at omsynet til brannvassforsyning og tilgjenge vert ivareteke i samsvar med krav som følgjer av teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Branntryggleiken må vurderast i heilskap. Sløkkevatn frå brannkum/hydrant er eit supplerande alternativ til brannbil. Brannvassuttaket må vere plassert 25 – 50 meter unna hovudangrepsveg. Nærmaste brannkum/hydrant er omtrent 70 meter i luftlinje frå planområdet i dag.

4.9 Støy og ureining

Retningslinene for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, klargjer 2 støysoner, ei gul vurderingsone og ei raud restriktiv sone. Sonene gjev signal om at støy må vere tema i planar for ny støyømfintleg bygnad (bustader, fritidsbustader, skular, barnehagar, mv.) i området. Retningslinene rår til at grenseverdien ved nye bustader på uteplass ikkje overskrid $L_{den} \leq 55$ dB.

Tabell 2 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}

Det er ikkje kjende potensielle støykjelder i området som kan kome i konflikt med dei aktuelle grenseverdiane for støy.

Kring planområdet ligg det eksisterande bustadar. Ved byggje- og anleggsarbeid for nye tiltak i planområdet, pliktar tiltakshavar å motverke at bustadane vert utsett for støy som kjem i konflikt med tilrådde grenseverdier som er satt i tabell 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Dette kravet til handsaming av støy er lagt til grunn i føresegnene.

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

4.10 Arealbruk og utnyttingsgrad

Planområdet er avsett til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel. Det er i utgangspunktet stilt krav om ein tettleik på 2,5 bueiningar per daa, det er lagt til rette for inntil 31 nye bueiningar innanfor planområdet.

Ein sentral del av denne planoppgåva har vore å utarbeide eit konsept for bustadområde på Storeåkeren som både skal imøtekomme det overordna kravet til utnytting, samt legge til rette for eit godt bustadmiljø. For konseptet har ein teke utgangspunkt i rettleiaren *Småhusområder. Betre bebyggelsesplaner og fortetting med kvalitet. Håndbok 49-2000. Husbanken/Byggforsk*. Frå denne er det identifisert fleire ideelle mål ein bør forsøke å oppnå ved tilrettelegging for småhusområder, nokre av dei mest sentrale er:

- Tilkomstveg bør ha minimum 3,5 m breidde + skulder.
- Langsgående garasje kan plasserast 2 m frå veg, elles gjeld 4 m byggjegrænse.
- For tomter under 800 m² bør ein søkje andre alternativ enn frittliggjande einbustadar for å oppnå gode uteområde.
- Tomter mindre enn 800 m² bør gjerast djupare. Helst 30 m frå vegkanten, slik kan ein oppnå privat uteopphaldsareal med 15 m avstand til nabogrensa.
- Inngangssone mot tilkomstveg bør vere 2-5 m djup.

Vidare set arealdel til kommuneplanen krav om minimum 25 m² leikeareal per bustadeining. Konseptet er difor bygd opp av følgjande bustadtypar og naudsynt infrastruktur:

- Einebustadar 80-120 m².
- 4 mannbustad 230 m² tilhøyrande garasje inkl. bod 95m²
- 4 mannbustad 143 m² tilhøyrande garasje inkl. bod 95m²
- 2 mannbustad 162 m² (inkl. garasje)
- Garasje/carport min. 24 m² (4x6 m).
- Overflateparkering i samsvar med Statens vegvesen sin handbok N100.
- Trafo 3x2,25 m².
- Areal for renovasjonsduknar

Samla er det vurdert at planframlegget på eit fagleg, tilrådeleg vis, støttar opp under måla i arealdel til kommuneplanen, for bruk og utnytting av sentrumsnære bustadareal.

4.11 Eigedomsstruktur

Planframlegget vil ikkje verke inn på eigedomsstrukturen utanfor planområdet. Avhengig av bustadtypar vil g/bnr. 81/35 kunne verte frådelt og/eller seksjonert i mindre eigedomar.

4.12 Barn og unge

Det er 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. Planframlegget er vurdert til å betre tilhøva for barn og unge.

4.13 Universell utforming

Løysingane i planen er føresett 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.

4.14 Trafikk

Hovudtilkomst til planområdet er frå den kommunale Øyagata, og tilkomst vidare via Gardavegen eller Grindane-vegen. Eksisterande vegnett kring planområdet, med Øyagata som den primære samleveggen, er vurdert å vere robust med omsyn til den planlagde utbygginga.

Planområdet er elles knytt opp mot eksisterande vegar, g/s-vegar og stiar/turvegar med robust kapasitet.

4.15 Økonomiske konsekvensar

For å trygge planområdet mot flaum føreset COWI-rapport Flomsonekartlegging Gaupne følgjande aktuelle alternativ til avbøtande tiltak i høve flaum:

1. Tett voll langs Jostedøla for å hindre flaumvatnet i å gå ut over elvebreidda
2. Terrenghewing

Begge alternativa ivaretek myndigheitskrav. Løysingane i planframlegget har teke høgde for terrenghewing, men er ikkje bundne til dette alternativet.

I tilfelle terrenghewing har Botn Eigedom AS og eigar av g/bnr. 86/3 har gjort avtale om at også gardstunet på eigedommen skal flaumsikrast. I planen er det sett av areal for etablering av flaumvoll kring bustadtunet, og etableringa er tryggja gjennom rekkjefølgjeføresegn til planen.

Det er lagt til grunn at planområdet vert knytt til offentleg VA-anlegg, men det må etablerast eige OVA-system innanfor området.

Luster kommune føreset at planområdet vil verte utvikla etappevis og i privat regi. Kommunen er open for at ein gjennom utbyggingsavtale kan bidra med å dekke kostnaden knytt til vatn- og avlaup, forskottere veganlegget og / eller tryggingstiltak mot flaum.

4.16 Risiko og sårbarheitsanalyse

Det er utarbeida ei ROS-analyse som del av plangrunnlaget.

Analysen har som mål å gje ei brei, overordna, representativ og vedtaksrelevant framstilling av risiko for tap av verdiar knytt til liv og helse, stabilitet og samfunnsverdiar. Analysen inngår som ein del av grunnlaget for å godkjenne reguleringsplanen.

Planområdet framstår generelt, med dei tiltaka som er skildra og føresett følgt, som lite til ikkje sårbart.

Det er identifisert følgjande risikoreduserande tiltak:

Fare	Sårbarheits- og risikoreduserande tiltak
Ekstremnedbør og handtering av overflatevatn	Forventningar om periodevis ekstremnedbør krev lokale og gode løysingar for handtering av overvatn. Det er føresett ivareteke gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga og utforming av området, samt trygging av naudflaumvegar.
Flaum i Jostedøla	Flaumsona i planområdet går til kote 6,3. Det er føresett at planområdet skal tryggjast ved etablering av flaumvoll og/eller terrenghewing. Ved terrenghewing vert det føresett at kotehøgde for golv på bakkeplan vert etablert på kote 6,4. Flaumvoll skal etablerast med minimum høgde på kote 6,4.

Det må understrekast at ei endring av utbygging og etablering av ny/endra type formål som ikkje er i samsvar med dagens planar i området, vil kunne medføre behov for ei ny ROS-vurdering av området.

Analysen følgjer av eige vedlegg.

4.17 Naturmangfaldslova

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

Kunnskapsgrunnlaget bygger i hovudsak på informasjon som er tilgjengeleg i nasjonale databasar, opplysningar frå Luster kommune og uttaler til varsel om oppstart av planarbeidet. Området er avsett til bustad og offentleg og privat tenesteyting i overordna i plan. Det er ikkje kome fram informasjon om at det er naudsynt å gjere tilleggsvurderingar/registreringar gjennom dette planarbeidet.

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.

4.18 Avbøtande tiltak

Det er gjennom arbeidet ikkje identifisert korkje trong for å innarbeide avbøtande eller risikoreduserande tiltak i planen.

Vedlegg A: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

Nr.	Dato	Innspel og merknadar	Kommentar
Innspel frå offentlege etatar			
1	06.07.2020	<p>Fylkesmannen i Sogn og Fjordane</p> <p>Det vert synt til generelt skriv med ulike tema som kan vere aktuelle for planarbeidet. Fylkesmannen presiserer at merknadene i skrivet er å sjå på som ein del av fråsegna til oppstartsvarselet, og det må kome tydeleg fram korleis relevante punkt er vurdert.</p> <p>Fylkesmannen har vidare følgjande utfyllande merknadar til nokre sentrale tema i planarbeidet:</p> <p>Med omsyn til <u>barn og unge</u> må utforming av leikeareal, og tidspunkt for opparbeiding, vere sikra gjennom krav i føresegnene. I føresegner for leikeområde må det vere fastsett funksjons- og kvalitetskrav, inkludert konkrete krav for leikearealet som til dømes sandkasse, benk, noko fast dekke og inngjerding.</p> <p>Med omsyn til <u>folkehelse, universell utforming og grønstruktur</u> må uteareala gjennom arealdisponering og føresegner verte strukturert og utforma slik at innhald og kvalitet stimulerer til sosial kontakt, livsutfalding og bruk for alle brukargrupper, også for personar med nedsett funksjonsevne. Tilrettelegginga må spesielt tilpassast barn og unge. Fylkesmannen ser det samstundes som viktig å sikre store nok uteoppfallsareal.</p> <p>Fylkesmannen syner til at det er krav om <u>ROS-analyse</u> i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. Det vert særskild synt til pkt. 11.1.2 Rekkjefølgjekrav som gjeld spesielt for Gaupne, i føresegnene til kommuneplanen for Luster. Her går det fram at reguleringsplanlegginga av nye byggjeområde i Gaupne sentrum ikkje kan starte før det føreligg ny kartlegging av flaumfare som skal fastsetje sikker</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Det er gjennomført ny flaumfarekartlegging i 2019, som vil verte lagt til grunn for planarbeidet.</p>

		<p>byggjehøgde i samsvar med tryggleikskrava i gjeldande byggteknisk forskrift. Når det gjeld flaumfare, og korleis dette skal handterast i planen, viser Fylkesmannen til fråsegn frå NVE.</p> <p>Planområdet grensar til Jostedøla. Fylkesmannen ser det som viktig at eit tilstrekkeleg breitt <u>vassdragsbelte</u> langs elva vert sett av til grøntformål, med krav i reguleringsføresegnene om å sikre/gje rom for kantvegetasjon.</p> <p>I føresegnene i arealdelen til kommuneplanen er det lagt opp til at det skal regulerast for minimum 2,5 bueningar per daa i dette området. Fylkesmannen legg til grunn at denne <u>utnyttingsgraden</u> vert følgt opp i planframlegget, spesielt med tanke på at det her er snakk om utbygging av bustader i eit sentrumsområde og på dyrka mark.</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Dette vil vere tema ved konseptutviklinga, vi må sjå på kva som er realistisk å få til, samstundes som ein skal få til naudsynt infrastruktur og gode leike- og uteopphaldsareal.</p>
2	04.08.2020	<p>NVE syner til at planområdet vil vere delvis <u>flaumutsett ved ein 200-årsflaum</u>. I samsvar med TEK17 vil planlagd bustadetablering kome under tryggleiksklasse F2. Flaumsonkartlegginga frå 2001 må oppdaterast til noverande forhold, inkludert klimapåslag. Omsynet til flaum må også sjåast i samanheng med lokal handtering av overvatn. Dersom vassdraget ikkje har kapasitet til å ta imot den auka avrenninga, må det planleggjast med tilstrekkelege tiltak i nedbørsfeltet som drygar vatnet og kompenserer for auken, som følgje av utbygginga.</p> <p>NVE syner til at planområdet ligg under <u>marin grense</u> og ber om at rettleiar 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred vert lagt til grunn for vurdering av om byggjegrunden er stabil og eigna for planlagd utbygging.</p> <p>Planen må også trygge at det vert oppretthalde eit <u>naturleg vegetasjonsbelte</u> langs Jostedøla, jf. vassressurslova § 11.</p>	<p>Det er gjennomført ny flaumfarekartlegging i 2019, som vil verte lagt til grunn for planarbeidet. Korleis overvatn skal handterast vil vere tema i rammeplan (ev. detaljplan) for vatn, avlaup og overvatn (VAO).</p> <p>Tilsvarande vurdering vert no gjort for reguleringsplan Bruflat, som vi har for kommunen. Det <u>kan</u> vere at geoteknisk vurdering kjem fram til at det ikkje er naudsynt med vidare undersøkingar, fordi planområdet er så flatt at det ikkje er fare for utglidingar. For din del vil det vere lurt å vente til vi veit meir om Bruflat.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>

		<p>NVE opplyser om at tiltak som kan leie til skadar eller ulemper for <u>ålmente interesser knytt til vassdrag og grunnvatn</u>, kan utløyse konsesjonsplikt etter vassressurslova.</p> <p>Dersom planen er i konflikt med <u>energiinteresser</u>, bør aktuelle energiselskap verte involvert tidleg i prosessen.</p> <p>NVE syner elles til fleire rettleiarar og verktøy som grunnlag for planarbeidet. I plandokumenta må det vere skildra kva vurderingar som er gjort, og gå tydeleg fram korleis omsyna er innarbeidd i planen.</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>
3	10.08.2020	<p>Sogn og Fjordane fylkeskommune syner til § 5-1 i plan- og bygningslova om <u>medverknad</u>, og særskild for barn og unge. Aktuelle tema er eksisterande og framtidige ferdselsårer for mjuke trafikantar, sikring av god visuell og fysisk samanheng mellom areal for barn og unge, og sikring av variert tilbod av gode areal for barn og unge. Det er no meldt samtidig oppstart av til saman tre tilgrensande reguleringsplanar for bustad sentralt i Gaupne. Vi oppmodar om at ein ser desse tema i samanheng for dei tre planområda.</p> <p>Seksjon for kulturarv finn det naudsynt med ei <u>arkeologisk registrering</u> for å avgjere om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne. Kostnadene ved registreringa må dekkast av tiltakshavar. Eige brev med nærare opplysningar om den arkeologiske registreringa vert ettersend.</p> <p>Planframlegget må legge til rette for gode og trygge omgjevnadar for <u>born og unge</u> sin oppvekst. Viktige tema å vurdere er uteområde, lys- og soltilhøve, leikeplassar/uteareal både innanfor utbyggingsområde og større friområde og turdrag i nærleiken av utbyggingsområde. Plankartet bør sikre ei sentral og trafikksikker lokalisering av felles leikeområde innanfor planområdet. Føresegnene bør ved å fastsette funksjons- og kvalitetskrav sikre at</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>For reguleringsplan Bruflat er kommunen i dialog med fylkeskommunen om å revurdere tilsvarende krav om ark. registrering. Bakgrunnen for det er at elva har hatt ulike løp gjennom hundreåra og at avsettingane som planområdet ligg på, truleg ikkje er så gamle. For din del vil det vere lurt å vente til vi veit meir om Bruflat. Kanskje kan krav om ark. registreringar også falle frå her. Ark. registrering kostar fort over kr 100.000.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>

	<p>leikeområdet vert eigna for bruk gjennom heile året og av ulike aldersgrupper.</p> <p>Fylkeskommunen syner til kap. 8.1.1 i kommuneplanen der det går fram at Luster skal legge til rette for bustadtilbod for grupper med særskilde behov. Kommunen bør vurdere om delar av planområdet skal sikrast for å dekke eit eventuelt kommunalt bustadbehov. Føresegnene er eit godt verktøy for å fastsette krav til <u>universell utforming</u>, ikkje berre for personar med nedsett funksjonsevne, men til dømes og for familiar med born i barnevogn eller eldre.</p> <p>Med omsyn til <u>klima</u> bør ein i planen definere føresegner knytt til materialbruk og energiløysingar i nye bygg, energibruk og effektivisering i bygge- og driftsfase og legge til rette for felles løysingar for miljøvenleg energitilførsel, t.d. vassboren varme. Vidare bør planframlegget støtte opp under nasjonalt mål om å elektrifisere bilparken, ved å legge til rette infrastruktur for lading av elbilar.</p> <p>Fylkeskommunen peikar også på at delar av planområdet er <u>flaumutsett</u>, og føreset at ein i planarbeidet legg til grunn ny kartlegging av flaumfare for å fastsetje sikker byggehøgde i samsvar med TEK17. Med omsyn til auka mengde <u>overvatn</u> som følgje av utbygging, er det eit mål i regional plan for klimaomstilling at overvatn skal handterast lokalt med blå-grøne strukturar. God handsaming av lokalt overvatn bør inkludere infiltrasjon, dryging og sikring av trygge flaumvegar.</p> <p>Planområdet ligg sentralt i Gaupne, og Fylkeskommunen meiner at <u>arkitektur og estetikk</u> bør stå i stil til det eksisterande miljøet i Gaupne. Reguleringsføresegner og retningslinjer kan nyttast for å tryggje dette. Planen må i tillegg sikre infrastruktur for bilar, gåande og syklande, grøntområde og friområde, her bør ein nytte rekkefølgjekrav.</p>	<p>Behovet må drøftast med kommunen, men vil uansett truleg ikkje vanskeleggjere arbeidet med reg. planen på noko vis.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Det er gjennomført ny flaumfarekartlegging i 2019, som vil verte lagt til grunn for planarbeidet. Korleis overvatn skal handterast vil vere tema i rammeplan (ev. detaljplan) for vatn, avlaup og overvatn (VAO).</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>
--	---	---

		<p>Fylkeskommunen ber om attendemelding frå kommunen på om ein har planar om å utbetre <u>køyreveg-brua over Jostedøla</u>.</p> <p>I samsvar med regional plan for vassforvaltning, må ein gjennom føresegn til planen sikre at tiltak i planområdet ikkje gjer miljøtilstanden i <u>tilgrensande vassdrag</u> verre. Gjennom plankart og føresegn bør ein sikre at ein grøn korridor langs Jostedøla vert teke i vare og eventuelt opparbeidd med naturleg kantvegetasjon,</p>	<p>Dette må kommunen svare på, men legg ikkje føringar for planarbeidet. Oppgradering av Øyagata vil uansett kunne nyttast som argument for tilstrekkeleg kapasitet for bilar.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>
Innspel frå private			
4	03.08.2020	<p>Hermund Prestegård, g/bnr. 86/2 er nabo til planområdet og har følgjande innspel:</p> <p>Dersom terrenget innanfor planområdet vert heva, i høve dagens situasjon, bør dette inkludere ein plan på korleis ein skal handtere overflatevatnet, slik at dette ikkje vert oppdemt til skade for naboegedommar. Prestegård syner til at det i dag ligg ein inntakskum i dupålen i grensa mellom 81/1 og Gardavegen.</p> <p>Dersom reiskapshuset på 81/1 framleis vert ståande etter etablering av bustadområdet må det etablerast snøfangar på nordsida, for å motverke skade på gjerde, der Prestegård har gjerdeplikt.</p> <p>Prestegård er også styremedlem i Gaupne grunneigarlag og syner til at før oppstart av grunnarbeid i planområdet, bør ein fjerne/korte inn vatningsanlegget som kryssar planområdet. Jordbærhagen AS må også opparbeide ny endekum og stimpling av vassrøyr i nabogrense til g/bnr. 86/2. Dette arbeidet må gjennomførast mellom 1. okt og 1. mars, då vatningsanlegget ikkje er i bruk. Grunneigarlaget kan stille på synfaring.</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning. Rammeplan for VAO må vere del av planframlegget.</p> <p>Dette vedkjem ikkje planarbeidet.</p> <p>Dette bør vere kurrant å handtere, som rekkjefølgjekrav i planframlegget.</p>