

Luster kommune

► Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: 5203603 Dokumentnr.: 01 Versjon: J03 Dato: 2020-12-03



Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: 5203603 Dokumentnr.: 01 Versjon: J03

Oppdragsgjevar:	Luster kommune
Oppdragsgjevares kontaktperson:	Knut Vidar Svanheld
Rådgjevar	Norconsult AS
Oppdragsleiar:	Cornelis Erstad
Fagansvarleg:	Cornelis Erstad
Andre nøkkelpersonar:	Tone Myklebust Kvåle, Kristin Sviggum, Gøril Lomheim, Beate Kvalsund
Bilete på framsida:	Planområdet Bruflat - Grandmo

J03	2020-12-03	For bruk	CorErs		CorErs
D02	2020-12-01	For godkjenning hjå oppdragsgjevar	CorErs		CorErs
A01	2020-12-01	For intern gjennomgang	CorErs	TMK	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 Luster kommune for å gjennomføre ein detaljreguleringsplanprosess for bustadområde på Bruflat – Grandmo i Luster kommune. Planarbeidet er ei oppfølging av arealdel til kommuneplanen, der planområdet er sett av til bustadføremål. Bustadområdet supplerer og bind saman eksisterande bustadområde på Øyane og Grandmo. Området har tidlegare vore nytta til idrettsføremål og friområde, men er no omdisponert til bustadføremål i arealdel til kommuneplanen.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for nye bustader, internveggar og felles uteopphaldsareal/leikeplassar innanfor ubygd del av planområdet, samt tilpassingar til eksisterande bustadområde. Det eldre næringsbygget på Grandmo skal også omdisponerast til bustadar, fortrinnsvis leilegheitsbygg. Området har høg bukvalitet.

Planframlegget er på om lag 38 daa, der 11 daa er regulert til frittliggjande bustadar, 6,4 daa er regulert til konsentrert bustadbygging, 3 daa er regulert til bustadblokker og 6,8 daa er regulert til offentleg eller privat tenesteyting. Planen legg også til rette for renovasjonsanlegg, internveggar, felles uteopphaldsareal og leikeareal.

Det er ikkje klarlagt kven som vil vere tiltakshavar for utbygging på dei aktuelle eigedommane. Det er lagt til grunn at tiltakshavar tek alle kostnader ved gjennomføring av tiltaket.

► Innhald

1	Innleiing	5
1.1	Planområdet og dagens situasjon	5
1.2	Målsetjing	7
2	Planer og ramar	8
2.1	Nasjonale forventningar og regionale føringar	8
2.2	Lokale føringar	8
3	Planframlegget	11
3.1	Bygningar og anlegg	11
3.2	Tilkomst og vegsystem	12
3.3	Arealbruk	13
4	Verknader av planframlegget	15
4.1	Landskap og omgjevnadar	15
4.2	Soltilhøve	16
4.3	Grunntilhøve	16
4.4	Naturmangfald	16
4.5	Kulturmiljø	17
4.6	Kulturminne	17
4.7	Naturressursar	17
4.8	Nærmiljø og friluftsliv	17
4.9	Teknisk infrastruktur og overvatn	18
4.10	Støy og ureining	18
4.11	Arealbruk og utnyttingsgrad	18
4.12	Eigedomsstruktur	19
4.13	Barn og unge	20
4.14	Universell utforming	20
4.15	Trafikk	20
4.16	Økonomiske konsekvensar	20
4.17	Risiko og sårbarheitsanalyse	20
4.18	Naturmangfaldslova	21
4.19	Avbøtande tiltak	21
	Vedlegg A: Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	22

1 Innleiing

Norconsult har utarbeidd reguleringsplan for nytt bustadfelt på Bruflat - Granmo. På grunnlag av konsept, utvikla i samarbeid med Luster kommune, legg planarbeidet til rette for etablering av bustadføremål med tilpassingar til eksisterande bustadområde. Det eldre næringsbygget på Grandmo er også omdisponert til bustadar, fortrinnsvis leilegheitsbygg. Planen legg elles til rette for renovasjonsanlegg, internveggar, felles uteopphaldsareal og leikeplassar. Området har høg bukvalitet.

Planframlegget er på om lag 38 daa, der 8 daa er regulert til frittliggjande bustadar, 6 daa er regulert til konsentrert bustadbygging, 3 daa er regulert til bustadblokker og 5 daa er regulert til offentleg eller privat tenesteyting.

Planarbeidet er ei oppfølging av arealdel til kommuneplanen, der planområdet er sett av til bustadføremål. Området har tidlegare vore nytta til idrettsføremål og friområde.

Det er halde oppstartsmøte med Luster kommune i samsvar med pbl § 12-8, den 29.05.2020.

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

Det vart meldt oppstart av planarbeidet den 11.06.2020. Det kom inn 9 innspel til varsel om oppstart. Desse er summert og vurdert i vedlegg 1.

Kommunen har sjølv gjennomført ei KU-vurdering som del av anbudsgrunnlaget for planen. Reguleringsplanen vert utarbeida i samsvar med arealdel til kommuneplanen, og vil 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

Planområdet er på tilnærma 38 daa i eit område med tilnærma 1 m 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, rett nordvest for Gaupne sentrum. Mot sørvest grensar analyseområdet til idrettsparken i Gaupne. Mot nord, aust og vest grensar området til eksisterande bustadområde. Planområdet omfattar hovudsakleg ubyggt areal som har vore nytta til idrett og ålment tilgjengeleg uteopphaldsareal. Sørøst i området finn ein idrettshallen i Gaupne med tilhøyrande parkeringsareal og eit næringsbygg. Planen femnar om følgjande g/bnr., der g/bnr. 85/19 er den største eigedomen innanfor planområdet:

82/24	84/14	85/19	85/28	88/13
-------	-------	-------	-------	-------

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: 5203603 Dokumentnr.: 01 Versjon: J03



Figur 1 Lokaliseringsplan for Bruflat - Grandmo

Planområdet er relativt stort, kring området er det etablert offentlig infrastruktur i form av veg, gang- og sykkelveg, vatn og avlaup.

Med omsyn til mjuke trafikkantar er det nye bustadområdet knytt til sentrumsfunksjonar med gang- og sykkelveggar. I sentrumsområdet finn ein butikkssenter, bank, badeland, barnehage, barne- og ungdomsskule og idrettsanlegg. Tilknytt sentrumsområdet finn ein også grøntområde og opparbeide uteopphaldsareal.

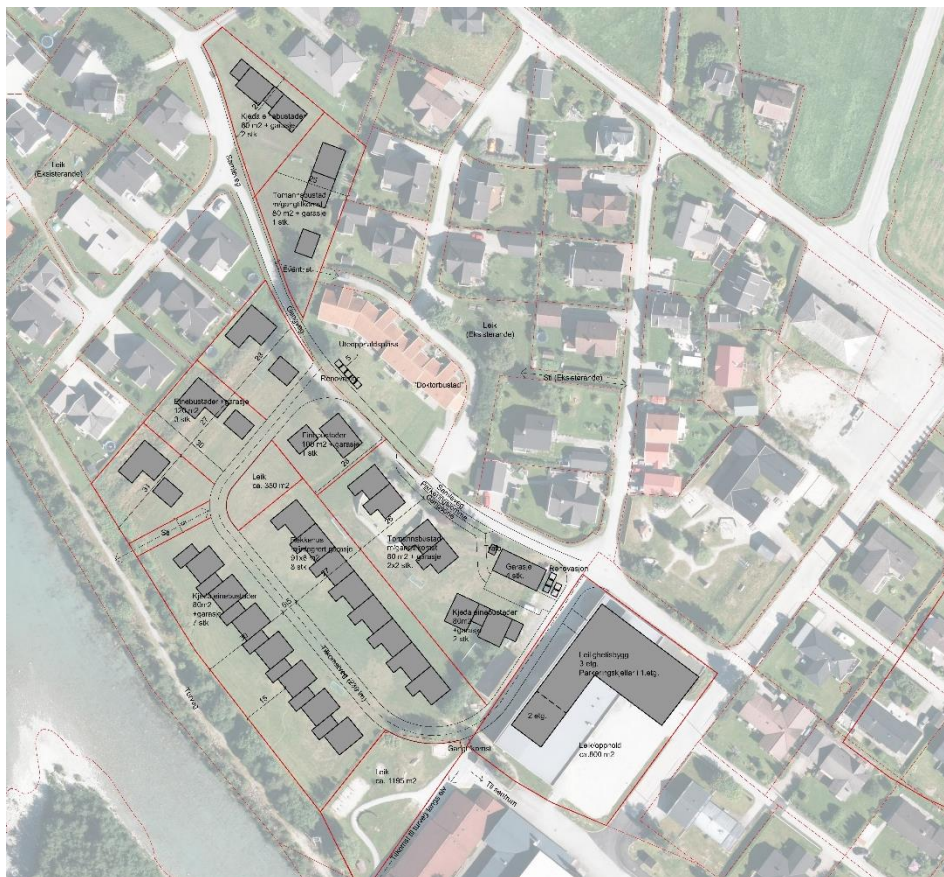
1.2 Målsetjing

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

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for nye bustader, internveggar og felles uteopphaldsareal/leikeplassar innanfor ubygd del av planområdet, samt tilpassingar til eksisterande bustadområde. Det eldre næringsbygget på Grandmo skal også omdisponerast til bustadar, fortrinnsvis leileighetsbygg.

I arealdel til kommuneplanen kjem det fram at Bruflat – Grandmo bør byggjast ut, for å nå målet om 192 nye bueiningar i Gaupne, fram til 2030. Vidare er det som utgangspunkt føresett at det skal regulerast for minimum 56 bueiningar innanfor dette planområdet. Kommuneplanen omtalar at aktuell utbyggingsform for planområdet kan vere einebustad i kjede, med tomtestorleik på 200 – 350 m².

For å identifisere potensialet for utbygging i området, med bakgrunn i føringane frå arealdelen, har Norconsult i samarbeid med kommunen utarbeida eit konsept/skisseprosjekt for framtidig potensiell utbygging av området. Dette ligg til grunn for planløyisingane. Konseptet følgjer som eige vedlegg. Prinsippa for konseptet kjem også fram av kap. 4.11.



Figur 2 Konseptet som ligg til grunn for planløyisinga

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:

- Planstrategi for Luster kommune, 2016-2020
- Samfunnsdel til kommuneplanen for Luster kommune, 2017-2028
- 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

Planstrategien til kommunen, samt samfunnsdel og arealdel til kommuneplanen legg dei konkrete og handfaste føringane for planarbeidet.

2.2.1 Planstrategi

Planstrategien til Luster kommune vart vedteken den 16.06.2016. 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 13.06.2019, er det i kapittel 13 gjeve føringar for bustadbygging innanfor ROS, bustadområde, sentrumsområde, landbruksområde og jordvern og universell utforming.

2.2.3 Kommuneplan - arealdelen

I arealdel til kommuneplanen for Luster kommune, vedteken 13.06.2019, går det fram at Bruflat - Grandmo bør byggjast ut for å nå målet om 192 nye bueiningar i Gaupne, fram til 2030. Planområdet er avsett til bustadføremål. Det er i utgangspunktet føreset at det skal regulerast for minimum 56 bueiningar innanfor dette planområdet. Kommuneplanen omtalar at aktuell utbyggingsform for planområdet kan vere einebustad i kjede, med tomtestorleik på 200 – 350 m².

Dette planområdet er i arealdelen sett av som bustadområde.

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: 5203603 Dokumentnr.: 01 Versjon: J03



Figur 3 Utsnitt av arealdel til kommuneplanen for Luster kommune, vedteken av kommunestyret den 13.06.2019.

2.2.4 Reguleringsplanar

Planframlegget erstattar delar av reguleringsplan for Bruflat 1, vedteken 21.06.1995, og reguleringsplan for Gaupne sentrum, vedteken 24.06.1998. Kommuneplanen gjeld uansett framfor eldre reguleringsplan for området.

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: 5203603 Dokumentnr.: 01 Versjon: J03



Figur 4 Utsnitt av reguleringsplanar Bruflat 1 og Gaupne sentrum.

3 Planframlegget

Planområdet ligg på austsida av elva Jostedøla, rett nordvest for Gaupne sentrum. Mot sørvest grensar analyseområdet til idrettsparken i Gaupne. Mot nord, aust og vest grensar analyseområdet til eksisterande bustadområde. Planområdet omfattar hovudsakleg bygd areal som har vore nytta til idrett og ålment tilgjengeleg uteopphaldsareal. Sørøst i området finn ein idrettshallen i Gaupne med tilhøyrande parkeringsareal og eit næringsbygg. Nye tiltak vil verte etablert innanfor g/bnr. 84/24, 85/19 og mindre delar av 85/28 og 88/13. Området har vegtilkomst via gatene Øyane og Grandmo, med vidare tilkopling til Øyagata. Området ligg sentralt i høve barnehage, skule, idrettsanlegg og tenester i Gaupne sentrum.

3.1 Bygningar og anlegg

Planframlegget byggjer på konsept for bustadløyisingar utarbeida av Norconsult AS, i samarbeid med Luster kommune. Det er skriven eit eige notat om omsyn, føringar og målsetjing for konseptet. Notatet følgjer som vedlegg til detaljplanen. Dei viktigaste føringane for konseptet er som følgjer:

- For **Grandmo** (g/bnr. 84/24) er det i arealdel til kommuneplanen krav om min. 16 bueiningar.
- For **Bruflat bustadområde** (g/bnr. 85/19) er det i arealdel til kommuneplanen krav om min. 40 bueiningar. Kommunen ønskjer at det vert lagt til rette for 4-6 mindre einebustadtomter. Resterande del av området kan gjerne vere rekkjehus og/eller kjeda einebustadar.
- Frå arealdel til kommuneplanen er det definert min. 25 m² **leikeareal** per bustadeining. Ballbingen kan flyttast.
- Kommunen føreset at det skal etablerast 1,5 **parkeringsplassar** per bustadeining innanfor planområdet. Gjesteparkering bør fortrinnsvis løysast ved sambruk av parkeringsarealet ved idrettshallen.
- Kommunen føreset at **internveg** skal ha breidde 3,5 – 4,5 m, utan fortau. Langsgåande garasje kan plasserast min. 2 meter frå veg. Elles gjeld 4 m byggjegrense.

Det er viktig å understreke at konseptet 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 tomte.

3.1.1 Renovasjonsanlegg

Tilknytt det nye bustadområdet skal det etablerast løysingar for renovasjon for heile feltet. Det er lagt til grunn at dette skal vere nedgravd løysing.

3.1.2 Bustadområde

3.1.2.1 Einebustadar/tomannsbustadar

Innanfor felt BFS1, felt BFS2 og felt BFS3 kan det førast opp enten einebustadar, kjeda einebustadar og/eller tomannsbustadar. Innanfor felt BFS1 kan det ev. oppførast rekkjehus. Minste krav til utnytting for dei tre felte samla er 14 bustadeiningar. Kwart einskild felt bør ha eit homogent uttrykk, altså bør det ikkje opnast opp for miks av einebustad og tomannsbustad innanfor det aktuelle feltet. Ved oppføring av kjeda einebustad eller tomannsbustad er det ein føresetnad at garasje er integrert i bustadkroppen, for ikkje å kome i konflikt med avstand til veg og/eller nabogrense. Bustadane skal ha einsarta/samsvarande fargebruk og saltak.

3.1.2.2 Rekkjehus/kjeda einebustadar

Innanfor felt BKS1 og felt BKS2 kan det førast opp enten rekkjehus eller kjeda einebustadar. Minste krav til utnytting for dei 2 felte samla er 15 bustadeiningar. Kwart einskild felt bør ha eit homogent uttrykk, altså bør

det ikkje opnast opp for miks av rekkjehus og kjeda einebustadar innanfor det aktuelle feltet. Ved oppføring av rekkjehus eller kjeda einebustad er det ein føresetnad at garasje er integrert i bustadkroppen, for ikkje å kome i konflikt med avstand til veg og/eller nabogrense. Bustadane skal ha einsarta/samsvarande fargebruk og saltak. Felt BKS3 stadfestar dagens bruk.

3.1.2.3 Leilegheitsbygg

Felt BBB omfattar i dag eit næringsbygg og parkeringsareal. Planframlegget opnar for at dette kan erstattast av eit leilegheitsbygg på inntil 3 etasjar, tilnærma 12 m høgde, med minimum 16 einingar. Med omsyn til skuggeverknad mot felt BB3 og BB4 bør leilegheitsbygget ha flatt/flatare tak. Innanfor feltet skal det også leggjast til rette for eit leike-/felles uteopphaldsareal med minimum 500 m² storleik. Parkering for dei busette skal løysast innanfor feltet, men gjesteparkering kan løysast ved sambruk av parkeringsarealet ved idrettshallen. Parkering kan løysast på fleire måtar, enten som parkeringsetasje inkludert i bygget, frittstående garasjebygg/carport og/eller overflateparkering.

3.1.3 *Offentleg eller privat tenesteyting*

Føremålet stadfestar dagens bruk for idrettshall og opnar samstundes for ytterlegare tiltak/utviding knytt til aktiviteten i og kring idrettsanlegga.

3.1.4 *Leike- og uteopphaldsareal*

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. BLK1 skal vere ein nærleikeplass, medan BLK2 skal vere ein områdeleikeplass. Krav til storleik og innhald er nærare detaljert i føresegnene. I tillegg vil private uteareal på tomt vere viktige uteopphaldsareal for dei einskilte bustadeiningane.

3.1.5 *Tilkomst og vegsystem*

Planområdet er knytt opp mot eksisterande 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.

Felt BFS3 vil ha køyretilkomst frå Øyane-vegen i nordaust. Dei resterande felta vil ha køyretilkomst frå Grandmo-vegen. SKV2 er ei intern vegsløyfe som tryggjar tilgang for dei busette, utrykkingskøyretøy og renovasjonskøyretøy. Det er færre enn 30 einingar knytt til sløyfa, det er difor valt å utforme vegen med 3,5 m breidde med skulder og utan fortau. Mellom SKV2 og felt BFS3, og mellom SVT8 og SPA5 vil det vere gangvegar som knyt saman bustadområda i aust med idrettsanlegget og sentrum i vest.

Mot vest og i nordaust er det lagt til rette for sti/snarveg som knytt det nye bustadområdet saman med høvesvis turvegen langs Jostedøla og eksisterande vegnett mot nordaust.

3.1.6 *Parkering*

Det er anslått at det er 50 parkeringsplassar kring idrettshallen i dag, inkludert eksisterande 24 parkeringsplassar i felt BBB. Det er lagt til grunn at parkeringsplassane i felt BBB skal erstattast gjennom ei betre utnytting av trafikkarealet kring idrettshallen. Norconsult har utarbeida ei løysing for etablering/oppmerking av inntil 57 parkeringsplassar knytt til idrettshallen. Løysinga føreset at eksisterande gang- og sykkelveg i nordaust vert flytta noko lenger nord før den igjen koplars seg på noverande trasé.



Figur 5 Løysing for etablering/oppmerking av parkeringsplassar knytt til idrettshallen.

3.2 Arealbruk

Hovudformål	Formål	Areal
Bygningar og anlegg	Bustad frittliggjande (BFS)	8 daa
	Bustad konsentrert (BKS)	6 daa
	Bustad blokker (BBB)	3 daa
	Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)	5 daa
	Idrettsstadion (BSS)	0,1 daa
	Avlaupsanlegg (BAV)	0,1 daa
	Renovasjonsanlegg (BRE)	0,1 daa
	Leikeplass (BLK)	1,1 daa
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg (SKV)	4 daa
	Gang-/sykkelveg (SGS)	2 daa
	Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	1 daa
	Parkering (SPA)	2 daa
Grønstruktur	Turveg (GT)	0,1 daa
	Friområde (GF)	4 daa

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: **5203603** Dokumentnr.: **01** Versjon: **J03**

Totalt		38 daa
---------------	--	---------------

4 Verknader av planframlegget

Føremålet med planen er å legge til rette for eit nytt bustadfelt på Bruflat. 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 6 3D-presentasjon av Gaupne og tilhøyrande landskap (Kjelde: kommunekart.com)

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 sørvaustsida av planområdet.

Planområdet er flatt og ope, til liks med idrettsanlegget sør for Gaupne Idrettshall. Generelt er småskala-landskapet sterkt prega av nedbygging. Mot nord og vest grensar planområdet til eksisterande byggjefelt/småhusbusetnad, i sør dannar dei større bygningskroppane til næringsbygget og idrettshallen ein tydeleg kontrast til bustadområda. Veganlegga er allereie etablert.

Det nye leilegheitsbygget vil innordne seg dimensjonane til tilliggjande idrettshallen på sørsida og dei nye leilegheitsbygga på Grandmo 5 og 7 på nordvestsida. Den nye småhusbusetnaden på Bruflat vil ha same volum og byggeskikk 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 breelavsetningar i nord og nordaust for området.

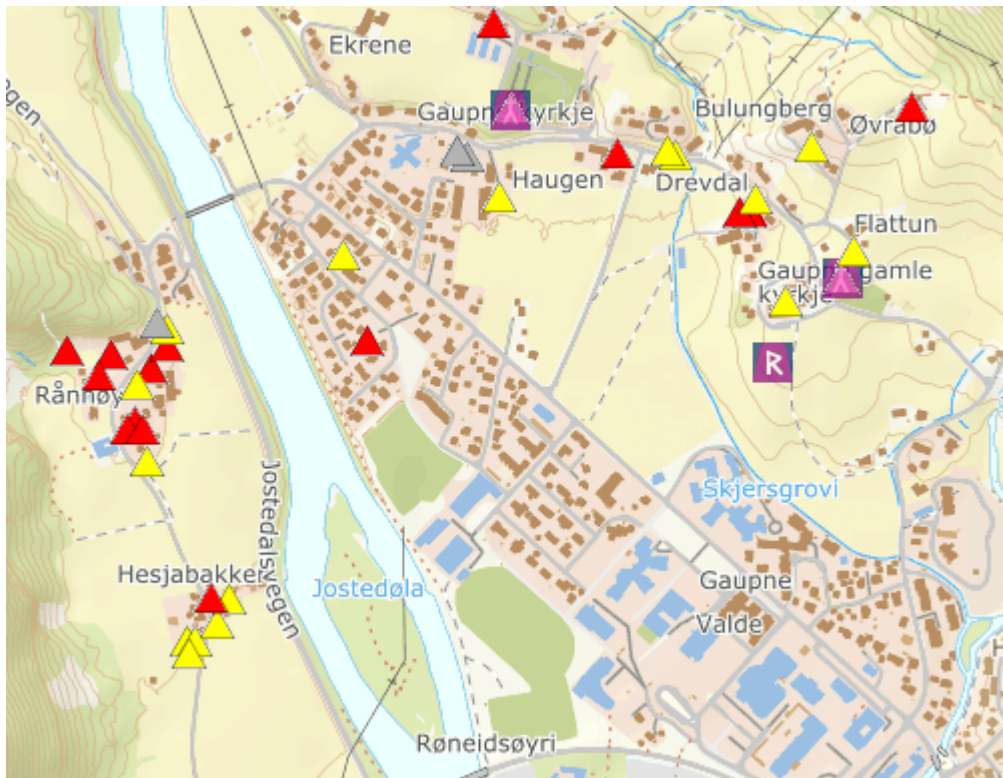
Knytt til planarbeidet er det gjort ei geoteknisk vurdering som legg til grunn at planområdet ikkje er utsett for lausmasseskred.

Det er vidare tilrådd at det saman med ein geoteknikkar vert utført grunnundersøkingar i forkant av detaljprosjektering av utbygginga. Resultatet frå prøvegravinga vil gje naudsynte innspelt til mellombels utgraving og fundamenteringsmetode for bygga.

4.4 Naturmangfald

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

4.5 Kulturmiljø



Figur 7 Kartet syner registrerte kulturminne og SEFRAK-bygg. (Kjelde: miljøstatus.no)

I Gaupne er det registrert fleire kulturminne og SEFRAK-bygg, slik det går fram av figur 7. Ingen av desse er lokalisert innanfor planområdet.

4.6 Kulturminne

Kulturavdelinga hjå fylkeskommunen gjennomførte arkeologisk registrering knytt til dette planarbeidet den 21.10.2020. Det vart ikkje gjort funn og området vart frigjeve i brev dagsett 11.11.2020. Ved ev. seinare funn av slike kulturminne gjeld meldeplikt jf. kml. § 8.2.

4.7 Naturressursar

Arealet innanfor planområdet er i gardskart.no registrert som anna markslag. Arealet er omdisponert til bustadføremål i kommuneplanen.

4.8 Nærmiljø og friluftsliv

Det er ikkje registrert friluftskvalitetar innanfor området i nasjonale databasar. I planframlegget er det søkt å ta vare på tur- og ferdselsvegar og legge til rette for leikeareal og grøntområde

4.9 Teknisk infrastruktur og overvatn

Til planarbeidet har Luster Energiverk AS opplyst at utbygginga utløyer behov for minst ein ny nettstasjon m/trafo. Dette kan til dømes løysast ved å oppgradere eksisterande trafo innanfor felt BBB. Dersom denne skal oppgraderast tilrår Luster Energiverk at den vert flytta lengst sørvest i felt BBB for å treffe på eksisterande leidningsnett.

Området skal knytast til offentlig 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. Det vert ikkje planlagt tiltak som vil vesentleg påverke behovet for vatn, avlaup eller brannvassforsyning, men det må etablerast forgreiningar frå eksisterande leidningsanlegg til utbyggingsområda.

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. Det er ikkje etablert brannkum/hydrant i slik nærleik til planområdet i dag.

4.10 Støy og ureining

Retningslinene for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, klargjer 2 støysoner, ei gul vurderingssone og ei raud restriktiv sone. Sonene gjev signal om at støy må vere tema i 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 4.2: 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}

Planområdet ligg ikkje innafor støysoner til veg. Det er ikkje andre 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.

4.11 Arealbruk og utnyttingsgrad

Planområdet er avsett til bustadføremål i kommuneplanen. Det er i utgangspunktet føresett at det skal regulerast for minimum 56 bueiningar innanfor dette planområdet. Kommuneplanen omtalar at aktuell utbyggingsform for planområdet kan vere einebustad i kjede, med tomtestorleik på 200 – 350 m².

Ein sentral del av denne planoppgåva har vore å utarbeide eit konsept for bustadområde på Bruflat som både skal imøtekomme det overordna kravet til utnytting, samt legge til rette for eit godt bustadmiljø. Jamfør konsept-notatet har ein teke utgangspunkt i rettleiaren *Småhusområder. Betre bebyggelsesplaner og fortetting med kvalitet. Jens Bjørnebo. 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.
- Maks 100 m avstand mellom p-plass og inngang.
- For tomter under 800 m² bør ein søkje andre alternativ enn frittliggjande einebustadar 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.
- Smale rekkjehus under 6 m breidde gjev dårlege planløyser og dårlege private uterom. Breiare rekkjehus frå 10-18 m aksebreidde er eigna for å skape husgrupper med moderat forbruk av tomteareal og gode private uteplassar.
- Inngangssone mot tilkomstveg bør vere 2-5 m djup.

Vidare set arealdel til kommuneplanen krav om minimum 25 m² leikeareal per bustadeining. For Bruflat er det vidare lagt til grunn at kommunen ønskjer 4-6 mindre einebustadtomter, med parkering på eiga tomt. Storleik på bustadtypene skal gje noko fleksibilitet og det primære ønsket, m.a. basert på uttalar til planen, er å bu i einebustad. Konseptet er difor bygd opp av følgjande bustadtypar og naudsynt infrastruktur:

- Einebustadar 80-120 m².
- Kjeda einebustadar/tomannsbustadar 70-90 m² over to plan.
- Rekkjehus 60-90 m² over to plan.
- Leilegheitsbygg 2-3 etg. 16 einingar.
- Garasje/carport min. 24 m² (4x6 m).
- Overflateparkering i samsvar med Statens vegvesen sin handbok N100.
- Sportsbod ca. 10 m².
- Trafo 3x2,25 m².
- Nedgrave containerløyser i samsvar med gjeldande norm frå SIMAS.

Ein hovudkonklusjon etter utforming av dei tre alternative konseptløyserne er at det overordna kravet i arealdel til kommuneplanen ikkje er tufta på prinsipp for god planlegging av småhusområde. Det er ikkje tilrådeleg å handheve kravet om 56 bustadeiningar innanfor planområdet, utan at dette skal gå på kostnad av ideelle minstekrav for eit godt bustadmiljø. Samstundes er det eit overordna mål for kommunen at sentrumsnære areal skal utnyttast best mogeleg. I tillegg til ulike former for einebustadar og tomannsbustadar er det difor lagt til grunn ein større del rekkjehus og/eller kjeda einebustadar. I samsvar med dei ulike konseptane opnar planframlegget for mellom 45-52 bustadeiningar i planområdet, med minimumskrav om 45 bustadeiningar.

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

4.12 Eigedomsstruktur

Planframlegget vil ikkje verke inn på eigedomsstrukturen utanfor planområdet. Avhengig av bustadtypar vil både g/bnr. 85/19 og/eller 84/24 kunne verte frådelt og/eller seksjonert i mindre eigedomar.

4.13 Barn og unge

Det er teke omsyn til føringane i kommuneplanen i høve barn og unge. Omdisponering av Bruflat - Grandmo frå friområde/leik er avklart gjennom arealdel til kommuneplanen. 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.

4.14 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.

4.15 Trafikk

Hovudtilkomst til planområdet er frå den kommunale Øyagata, og tilkomst vidare via Grandane-vegen eller Øyane-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.

4.16 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. Terrengheving

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

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, men kommunen vil sjølv dekke kostnaden knytt til vatn- og avlaup, samt forskottene veganlegget og tryggingstiltak mot flaum. I planen er det elles ikkje lagt inn vesentlege rekkefølgjeføresegner som verkar inn på kostnadane med utvikling av planområdet.

4.17 Risiko og sårbarheitsanalyse

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

Analysen har hatt som formål å gje ei brei, overordna, representativ og vedtaksrelevant framstilling av risiko for tap av verdiar knytt til liv og helse, stabilitet og materielle verdiar for reguleringsplanområdet.

Planområdet framstår generelt, med dei tiltaka som er føresett gjennomført i framlegga til detaljreguleringsplan, som lite til nøytralt sårbarbart.

Det er identifisert følgjande risikoreduserande tiltak:

Fare	Sårbarheits- og risikoreduserande tiltak
Grunntilhøve	For å ivareta myndigheitskrav i teknisk forskrift (TEK17) §§ 7-1 og 10 vert det tilrådd at det før oppstart av detaljprosjektering, vert gjennomført grunnundersøkingar for utbygginga. Dette kan til dømes gjennomførast med prøvegraving for å avklare djupner til berg samt vurdering av lausmassane. Prøvegravingane bør utførast saman med ein geoteknikkar. Resultatet frå prøvegravinga vil gje naudsynt innspel til mellombels utgraving og fundamenteringsmetode for bygga
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.

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.

4.18 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/registeringar 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.

4.19 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

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Sogn avis den 11.06.2020, samt på nettsida til Luster kommune. Varselbrev vart også sendt til naboar og offentlege etatar. Merknadsfrist var sett til 03.07.2020. Det er motteke 9 innspel til varsel om oppstart av planarbeidet. Desse er samanfatta og kommentert i tabellen nedanfor.

Nr.	Dato	Innspel og merknadar	Kommentar
Innspel frå offentlege etatar			
1	12.06.2020	<p>Statens vegvesen</p> <p>Vegvesenet konstaterer at planområdet ligg til kommunale vegar og legg til grunn at drøftingar og avklaringar knytt til trafikktryggleik og framkomst på vegane skjer i dialog med aktuelle vegstyresmakter. Det vert lagt til grunn at reguleringsplanen vil innehalde rekkjefølgjekrav som tryggjar ev. tiltak knytt til trafikktryggleik, framkomst, m.m.</p> <p>Generelt legg vegvesenet til grunn at verknadane planløyisingane vil ha for vegtransport og vegnett vert utgreia og kjem tydeleg fram av planomtale, ROS-analyse og ev. konsekvensutgreiing.</p>	Innspelet frå vegvesenet er teke til etterretning.
2	17.06.2020	<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 samheng 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>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>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>Som del av arbeidet med ROS-analysen vil det verte gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet, også med omsyn til kvikkleireskred.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</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>
3	01.07.2020	<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. Det bør vere enkel og trafiksikker tilkomst mellom bustad og viktige areal for barn og unge, til dømes leikeareal, grønne område og barnehage. Plankartet bør sikre ei sentral og trafiksikker lokalisering av felles leikeområde innanfor planområdet. Føresegnene bør ved å fastsette funksjons- og kvalitetskrav sikre at 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</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>

		<p>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 sette 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>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.</p>	<p>Planframlegget vil ikkje avgrense mogelegheita kommunen har til å nytte delar av planområdet for å dekkje eit ev. kommunalt bustadbehov.</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 detaljplan for vatn, avlaup og overvatn (VAO).</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p> <p>Innspelet er teke til etterretning.</p>
4	02.07.2020	<p>Fylkesmannen i Sogn og Fjordane</p> <p>Det vert synt til generelt skriv med ulike tema som kan vere aktuelle for</p>	<p>Innspelet er teke til etterretning.</p>

	<p>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. Det vil også vere viktig å leggje til rette for gode ferdselsårer for mjuke trafikkantar og god kopling og samanheng mellom areal brukt av born og unge i Gaupne.</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 byggjehøgde i samsvar med tryggleikskrava i gjeldande byggtknisk forskrift. Når det gjeld flaumfare, og korleis dette skal handterast i planen, viser Fylkesmannen til fråsegn frå NVE.</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>
--	--	--

		Planområdet grensar til Jostedøla. Fylkesmannen ser det som viktig at eit tilstrekkeleg breitt <u>vasstragsbelte</u> langs elva vert sett av til grøntformål, med krav i reguleringsføresegnene om å sikre/gje rom for kantvegetasjon.	Innspelet er teke til etterretning.
5	23.07.2020	<p>Sogn Brann og Redning Vil generelt syne til sine retningslinjer for tilkomst og sløkkevatn, sist revidert 26.02.2020.</p> <p>Med bakgrunn i planlagd tettleik på bustadane i området vil SBR tilrå å etablere minst ein ny brannhydrant for å dekkje krav til sløkkjevatn.</p> <p>SBR føreset at krav til branntryggleik i Teknisk forskrift vert følgde.</p> <p>SBR reknar ei innsatstid på tilnærma 10 min til det regulerte området.</p>	Innspelet frå Sogn brann og redning er teke til etterretning. Retningslinjene vil verte lagt til grunn for planarbeidet.
Innspel frå private			
6	21.06.2020	<p>Kent Monsen Ynskjer at det vert utarbeida einebustadtomter på dette området, gjerne med litt storleik, slik at familiar på 4 og større kan byggje hus, samstundes ha ein liten hage å hyggje seg i. Monsen er sjølv på utsikt etter slik tomt i Gaupne, og veit om fleire familiar som er det same.</p>	Innspelet er i hovudsak i samsvar med føringane og målsetnaden for planarbeidet.
7	02.07.2020	<p>Tone Leirdal, Johannes Flohaug, Janne Fristad Hop og Andreas Fristad Hop er naboar til planområdet. Dei syner først til at det er etablert køyrbar gang- og sykkelveg på elveførebygginga, trass i at den berre er regulert til turveg og leplantingsområde. Dei forventar at det vert etablert tiltak for skjerming mot eigedommane langs elveførebygginga, fortrinnsvis tett gjerdning, då innsyn frå gang- og sykkelvegen er svært sjenerande. Det bør og setjast opp bom for å unngå fleire tilfelle av bil- og ATV-køyring.</p> <p>Knytt til sjølve planarbeidet meiner dei at det bør etablerast einebustadar med tilsvarande føresetnadar som bustadfeltet rett nord for området (tomtehøgde, etasjetal, gesims- og mønehøgde). Etter deira syn er det einebustadar som trengst i Gaupne, og området bør regulerast til einebustadtomter på 450-550 m². Elles meiner dei at området må verte lagt godt til rette for mjuke trafikkantar, og det må</p>	<p>Første del av innspelet er tilhøve som ikkje vert løyst av planframlegget, men bør takast direkte opp med kommunen uavhengig av planarbeidet.</p> <p>Innspelet er i hovudsak i samsvar med føringane og målsetnaden for planarbeidet.</p>

		setjast av rikeleg med areal til friområde/grøntområde.	
8	03.07.2020	<p>Ingrid Marie og Svein Ove Slinde er naboar til planområdet og er i utgangspunktet ikkje positive til at området no vert omregulert, men rettar seg etter prioriteringane som er gjort i arealdel til kommuneplanen.</p> <p>I høve reguleringsplanen har Slinde følgjande merknadar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det bør vere eit klårt skilje mellom eksisterande byggjefelt og det som vert planlagd. Grasvollen mellom byggjefelt og idrettsanlegg bør behaldast og regulerast sin friområde. Det er også viktig at det vert sett av leikeareal og grønne areal, og ikkje berre bustad. 2. Slinde meiner at området bør setjast av til einebustadar, ein kombinasjon med rekkjehus er etter deira erfaring ei dårleg løysing. Dei meiner også at det er einebustadar det er trong for i Gaupne. 3. Maks høgde på hus bør vere tilsvarande som i reguleringsplan for Bruflat I og II, med bakgrunn i at dette er eit fortettingsområde inntil eksisterande busetnad. 4. Gangvegar frå dagens byggjefelt i retning skule og idrettshall må oppretthaldast. Korleis ein elles vil løyse dei trafikale utfordringane må greiast ut og drøftast saman med bebuarane i byggjefelta. 5. Planarbeidet må ta særskild omsyn til korleis å handtere ev. terrengheving og overflatevatn, slik at dette ikkje gjer dagens situasjon verre for eksisterande bustadfelt. Allereie i dag er det ved mykje nedbør og ekstremvær tendens til at det samlar seg opp vatn. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mest truleg må heile planområdet utnyttast for å få på plass dei 40 einingane, samt krav til leike- og uteopphaldsareal som arealdel til kommuneplanen legg til grunn for områder. 2. Det er ein føresetnad for planarbeidet at ein skal leggje til rette for ein kombinasjon av einebustadar og rekkjehus. 3. Høgde på nye hus vil vere tilsvarande som for eksisterande kringliggjande busetnad. 4. Eksisterande gangvegnett skal takast vare på og vidareutviklast. Eventuelle utfordringar knytt til trafikale utfordringar vil i første omgang verte drøfta med kommunen. 5. Det skal utarbeidast eigen OVA-plan for planområdet, mellom anna for å motverke negative verknadar på kringliggjande områder.
9	07.07.2020	<p>Nils Oma er nabo til planområdet og har merknad knytt til det gamle næringsbygget på Grandmo. Her er det eit svært farleg kryss frå Grandmo og mot Bruflat. Næringsbygget ligg heilt ut i krysset og tek all sikt. Det er allereie svært mange born som kjem denne vegen mot skulane, og dei har sett mange stygge uhell og nesten-ulukker her. Elles peikar Oma på at ved større idrettsarrangement står det ofte 30-40 bilar på vestsida av bygget som no vert vekke, desse plassane bør erstattast ved idrettshallen. Elles ønskjer Oma at eit ev. nytt leilegheitsbygg ikkje vert høgare enn 2 høgder/etasjar.</p>	<p>Planframlegget rettar ikkje opp i dagens tilhøve i krysset, men framtidige tiltak på Grandmo vil måtte skje med omsyn til nye byggjegransar og siktlinjer som vert definert i plankartet.</p> <p>Det er ein føresetnad for planarbeidet at desse parkeringsplassane skal flyttast/erstattast ved idrettshallen.</p> <p>Truleg må høgda på nytt leilegheitsbygg opp i 3 etasjar for å få til minimum 16 einingar, slik det er lagt til grunn i arealdel til kommuneplanen.</p>

Planomtale

Detaljreguleringsplan for Bruflat - Grandmo

Oppdragsnr.: **5203603** Dokumentnr.: **01** Versjon: **J03**