



Lærdal kommune



Planomtale

Reguleringsplan for Forthun

Lærdalsøyri

Meto Pro

6888 Borgund

Mai 2014

Prosjektfakta

Oppdrag: Utarbeiding av reguleringsplan for Forthun, Lærdalsøyri

Emne: Omregulering av delområde i eksisterende plan

Rapport: Planomtale reguleringsplan for Forthun

Oppdragsgjevar: Lærdal kommune

Dato: Mai 2014

Oppdrag nr: 2014-124

Utarbeida av: Trond Øyen Einemo

Kontrollert av: Kjell Olav Cock

Godkjent av:

		Dato	Sak
Varsel om oppstart	Vedtak i Kommunestyret i Lærdal	14.11.2013	
Handsaming 1. gong			
Offentleg ettersyn			
Handsaming 2. gong			

Innhold

1	GENERELT	5
1.1	Innleiing	5
1.2	Bakgrunn	5
1.3	Formål	5
1.4	Avgrensing av planområdet	5
	Området	5
1.5	Faglege vurderingar –ICOMOS og stadanalysen	6
1.6	Plassering	7
1.7	Historiske bygg	7
2	RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	7
2.1	Regionale retningslinjer	7
2.2	Lokale retningslinjer	7
2.3	Kommunedelplan	7
2.4	Reguleringsplan for Lærdalsøyri	8
2.5	Reguleringsplan for Bustadområde Brattegjerde	8
2.6	Reguleringsplan for Hauge Kyrkje/Flintegarden	8
3	PLANFRAMLEGGET	8
3.1	Område B1	8
3.2	Område B2	8
3.3	Område B3	9
3.4	Område Kombinert føremål Bustad/Tenesteyting	9
3.5	Trafikk- og parkeringsområder	10
4	VERKNADER AV PLANEN	10
4.1	Gjeldande planar	10
4.2	Arealbruk og landskap	10
4.3	Naboar og nærmiljø, barn og unge	10

4.4	Trafikkforhold og støy	10
4.5	Naturressursar	10
4.6	Naturmangfald, naturmiljø og friluftsliv	10
4.7	Kulturminne og kulturmiljø	11
4.8	Risiko og sårbarheit	11
5	INNKOMNE MERKNADER TIL PLANOPPSTART	11
6	VEDLEGG	12

1 GENERELT

1.1 Innleiing

Som følgje av at føremål i gjeldande planar ikkje er i samsvar med planlagt framtidig bruk av området, starta Lærdal kommune planarbeidet gjennom oppstartsvedtak i kommunestyret 14.11.2013.

1.2 Bakgrunn

Meto Pro as fekk i oppdrag å utarbeide reguleringsplanen for Forthun i samarbeid med Plan- og byggesak i Aurland kommune. Trond Øyen Einemo har vore Meto Pro as sin representant for arbeidet. I Aurland Kommune har Jan Olav Åsarmoen Møller vore bidragsytar og kommunen sin representant i arbeidet.

1.3 Formål

Føremålet med reguleringsarbeidet er å vurdere å omregulera areal som er regulert til allmennyttig føremål til bustadføremål og/eller kombinert føremål, i tillegg til å oppdatere planverket til dagens situasjon, jfr. kap 3.

1.4 Avgrensing av planområdet

Planområdet omfattar følgjande eigedomar

Gnr 28 Bnr 10 og Gnr 45 Bnr 26 – «Kosen», tidlegare «Gamle Skulen»

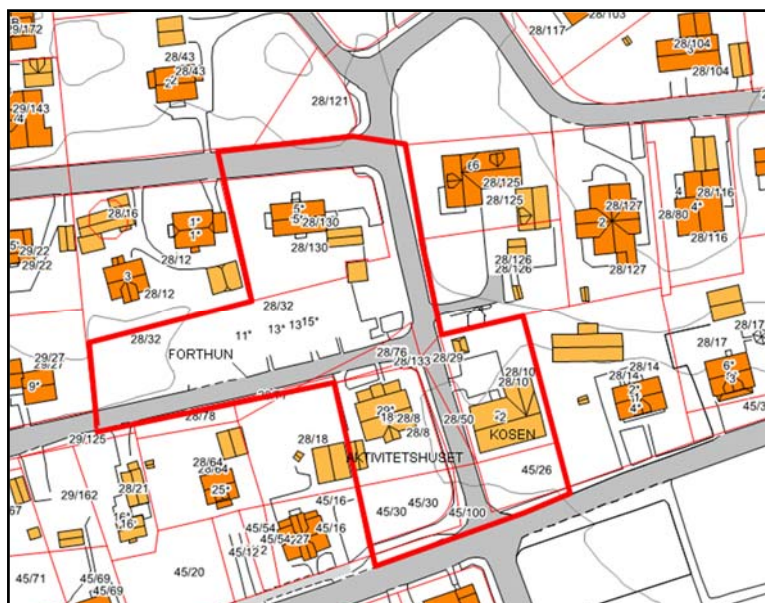
Gnr 28 Bnr 8 og Gnr 45 Bnr 30 – "Aktivitetshuset", tildegare «Gamle Posten»

Gnr 28 Bnr 32 – Tidlegare Tannlegekontor/legebustaden (sanert)

Gnr 28 Bnr 130 – Tidlegare dyrlegebustad, i tillegg til vegarealet rundt.

Gnr 28 Bnr 29, 50, 76, 77, 78 og 133, samt Veg og parkeringsareal.

Området



I vedtak om oppstart vedtok Formannskapet følgjande tillegg til administrasjonen sitt framlegg:

Formannskapet ber administrasjonen vurdere å ta med arealet til gamleskolen/ungdomsklubben i reguleringa. Dette er då tenkt som kombinert føremål.

Området strekker seg frå Øyramarki i sør til Uthushaugen i nord, og blir delt opp av gatene Skaffarøyyna i aust og Forthun i senter av området. Området har til saman eit areal på totalt 6 885 m².

Ekisterande gjeldane reguleringsplanar som blir endra:

- 1422-1971001 Reguleringsplan for Lærdalsøyri, 12.05.1971
- 1422-1978001 Reguleringsplan for Bustadområde Brattegerdet, 19.12.1978
- 1422-1990001 Reguleringsplan for Hauge Kyrkje/Flintegjerdet 15.02.2009

Eksisterande situasjon regulering:



1.5 Faglege vurderingar –ICOMOS og stadanalysen

Området som her er under regulering bærer sterkt preg av at utbygging har skjedd over dei siste 100 åra, da den austlige delen er bygd på slutten av 1800-talet eller tidleg på 1900-talet, men den nordlige delen er bygd etter plan vedteken i 1978. Området vest i Forthun og sør for Øyramarki er prega av 50-60-talsutbygging. Området har karakter av middels tett trehusbebyggelse med forholdsvis store og djupe tomter. Tomtene som er planlagt i Forthun på den gamle «doktarbustaden» blir enten 3 mindre tomter på

Bygjeaktiviteten på Lærdalsøyri var stor i 1840- 50 åri. Dei fleste av dei gamle trehusi og bygningane som enno finst i verneområdet vart bygde i desse åri. Den fyrste "byplanen" kom alt på 1840-talet, men fram til slutten av 1960-talet var det likevel lite kommunal tilrettelegging for organisert bustadbygging på Lærdalsøyri. Den fyrste skikkelege reguleringsplanen vart stadfesta i 1946. I 1971 vart denne revidert. På slutten av 1960- og byrjinga av 1970-talet fekk ein utbygging av fylkessjukehuset, utbygging av skular og barnehagar, alders- og sjukeheimen og nytt rådhus.

Lærdal kommune fekk i 2005 utarbeida ein rapport frå ICOMOS der det verneverdige området er analysert opp i mot den heilskaplege utviklinga av tettstaden Lærdalsøyri. Kommunedelplanen vart

etter dette rullert, og mykje av konklusjonane i denne rapporten er innarbeida i den gjeldande kommunedelplanen.

Lærdal kommune fekk i Juni 2007 utarbeida ein stadanalyse for Lærdalsøyri.

Utdrag frå Stadanalysen:

Målsetjinga for arbeidet er å setje fokus på tema som historisk utvikling, natur og landskap, bygningar og andre enkeltelement, for deretter å leggje fram eit framlegg til framtidig arealbruk og stadutvikling på Lærdalsøyri. Ein har teke sikte på å ta vare på særpreget på Øyri og samstundes gje rom for utvikling, då spesielt for busetnad.

1.6 Plassering

Området er delvis plassert innafor buffersona i kommunedelplanen, og dette er teke omsyn til i sin heilheit i planframlegget.

1.7 Historiske bygg

Nedre del av Lærdalsøyri har eit unikt verna bygningsmiljø som er regulert gjennom ein eigen reguleringsplan for verneområdet. Delar av området som denne planen omhandlar ligg i «buffersona», som er regulert av kommunedelplanen for Lærdalsøyri er dette vidareført i reguleringsendringane.

I det regulerte området ligg eigedommane «Aktivitetshuset»(oppført i 1890-åra i sveitserstil) og «Kosen»(oppført i 1902 som Skulehus)

2 Rammer og retningslinjer for planarbeidet

2.1 Regionale retningslinjer

Endingane i reguleringsplanane strir ikkje mot gjeldande regionale retningslinjer og planar.

Det er her teke omsyn til barn og unge sine interesser, samt naturmangfaldlova.

2.2 Lokale retningslinjer

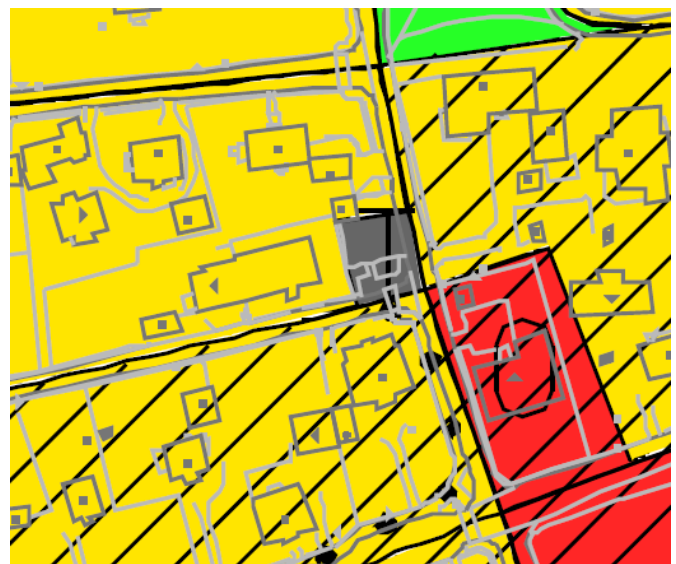
Endingane i reguleringsplanane strir ikkje mot gjeldande lokale retningslinjer og planar.

2.3 Kommunedelplan

Endingane i reguleringsplanane samsvarar med den gjeldande kommunedelplan for Lærdalsøyri 2008-2017.

Unntaket er arealet ved «Kosen», som får kombinert føremål Bustad/Offentleg tenesteyting.

Omsynet til «buffersona» i kommunedelplanen er oppretthalde i sin heilheit



2.4 Reguleringsplan for Lærdalsøyri

Gjeldande reguleringsplan for Lærdalsøyri, godkjend i kommunestyret 1971. Dette er ein stor plan som på mange områder er utdatert. Føresegnene i denne planen er ikkje tilpassa dagens situasjon med omsyn på bruken av området.

2.5 Reguleringsplan for Bustadområde Brattegjerde

Gjeldande reguleringsplan for Bergo er godkjent i kommunestyret 1978. Føresegnene i denne planen er ikkje tilpassa dagens situasjon med omsyn på bruken av området.

2.6 Reguleringsplan for Hauge Kyrkje/Flintegarden

Gjeldande reguleringsplan for Bergo er godkjent i kommunestyret 2009. Området som overlappar denne planen vil ikkje føre til endringar i bruken av arealet da dette omhandlar trafikkareal.

3 Planframlegget

Reguleringsplanen er utarbeida etter gjeldande rettningslinjer, med tilhøyrande føresegner. Føresegnene er utarbeida i tråd med gjeldande regelverk, og overståande planar.

Planframlegget er ettersteva å finne ei form som ivaretek dei eksisterande planar og rettningslinjer, samtidig som den er tilpassa dagens lover og regelverk.

Bortsett frå føremålsendringa vil ikkje reguleringa ha nokon verknad på eigedommane «Kosen» og «Aktivitetshuset»

B1 og B2 ligg ikkje i Buffersona, og der står ein litt friare med omsyn på utforming og utnytting. På B2 er det i eit eige alternativ opna for oppføring av byggtypar som mindre einestader i rekke/leiligheiter.

Omsynet til «buffersona» i kommunedelplanen er oppretthalde i sin heilheit, og endringar som går på utforming og utnytting er gjennomgått med fagyndigheiter både på regionalt nivå, og på lokalt nivå.

Planføresegne er tilpassa ny plandel.

Storleik på garasje og uthus er auka frå viste bygg på kartet til garasje på max. 45 m² og uthus på max. 40m². Parkeringsplass, garasje og uthus samt del av overbygd ope areal vert teke med i grad av utnytting. Byggehøgden er direkte vidareført. Takvinkelen er fastsett til å skulle ligge mellom 30 og 45 grader. Det er opna for at takvinkel der det er valm skal ligge mellom 25 og 35 grader. Mellombygg kan ha ein takvinkel på mellom 0 og 45 grader.

For områda som ligg i buffersona, er det er teke inn krav om at det i søknad skal følgje skriftleg klargjering av korleis omsøkt tiltak er tilpassa dagens situasjon. Dette er gjort for å sikre at søkjar ser på heilskapen i området ved utvikling av bustadprosjekt på dei einskilde tomtene.

3.1 Område B1

Planområdet gjeld den tidlegare dyrlegebustaden og blir i dag brukt som bustad. Er opphavelig regulert til Offentleg føremål i reguleringsplan for Lærdalsøyri frå 1971.

Endringa i føremålet er å få oppdatert plankartet til dagens bruk. Føresegnene er i hovudsak vidareført i frå gjeldande plan.

3.2 Område B2

Planområdet gjeld ein mindre del av opphavelig reguleringsplan for Lærdalsøyri (1971).

Plankartet vert i prinsippet direkte vidareført, men med mindre omarbeida føresegner tilpassa nytt regelverk og plandel. Utnyttingsgraden for området er på området satt til 30% BRA.

På B2 er det i eit alternativ 2 opna for oppføring av byggtypar som mindre einebustader i rekke/leiligheiter. Dette vil gje ei større grad av utnytting (35 % BRA) enn i alt 1.

3.3 Område B3

Planområdet gjeld Eigedommen «Aktivitetshuset». Eigedommen er i dag regulert til Offentleg føremål i reguleringsplan for Lærdalsøyri frå 1971. Endringa i føremålet er å få oppdatert plankartet til dagens bruk. Føresegnene er i hovudsak vidareført i frå gjeldande plan. For å kunne bygge oppatt etter evt. brann eller andre hendingar, bør utnyttingsgraden på denne eigedommen være så høg som 60 % BRA.

«Aktivitetshuset» og dei kulturhistoriske verdiane som dette bygget representerer blir ivareteke i bestemmelsane i buffersona, som i sin heilheit er vidareført i planframlegget. Omsynssone(buffersone) dekker fullt ut området.



Bilde teke frå sør av Kosen til høgre og Aktivitetshuset til venstre.

3.4 Område Kombinert føremål Bustad/Tenesteyting

Planområdet gjeld Eigedommen «Kosen» opphaveleg bygd som skulehus, i dag i bruk som lokale for ungdomsklubben. Eigedommen er i dag regulert til Offentleg føremål i reguleringsplan for Bustadområde Brattegerde frå 1978.

Endringa i føremålet er gjort for at kommunen skal ha moglegheit til å endre bruk av eigedommen til bustadføremål.

«Kosen» og dei kulturhistoriske verdiane som dette bygget representerer blir ivareteke i bestemmelsane i buffersona, som i sin heilheit er vidareført i planframlegget. Omsynssone(buffersone) dekker fullt ut området. For å kunne bygge oppatt etter evt. brann eller andre hendingar, bør utnyttingsgraden på denne eigedommen være så høg som 60 % BRA.

3.5 Trafikk- og parkeringsområder

Området er flatt og ligg inntil eksisterande kommunale vegar, noko som gir naturlege løysingar for tilkomst til tomtene. Vegbreidder er tilrettelagt for fortau langs vegar der det ikkje er fortau i dag, slik som Forthun og Uthushaugen.

Parkeringsarealet er tiltenkt aktiviteten på «Kosen ungdomsklubb», samt tilgang til VA-anlegg (pumpestasjon)

Utforming av trafikkareal, parkeringsplassar, breidde på portar m.m. skal generelt dimensjonerast i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal 017, "Veg og gateutforming" og tilfredsstillende dimensjoneringsgrunnlaget for køyretøy og fotgjengarar.

4 Verknader av planen

4.1 Gjeldande planar

Reguleringa vil ikkje føre til vesentlege endringar i andre planar. Føringsane i Kommunedelplanen med omsyn til «bufferona» blir vidareført i sin heilheit.

Føremålsendringa vil oppdatere planverket til dagens bruk.

4.2 Arealbruk og landskap

Arealet vil ikkje bli endra bruk på i forhold til før reguleringa. Arealet til tidlegare «doktarbustad» har sidan den vart sanert i 2010, ikkje vore i bruk.

Reguleringa vil endre føremål på nokon av eigedommane frå offentleg føremål til bustadføremål som er i tråd med bruken i dag, samt gjeldande kommunedelplan.

4.3 Naboar og nærmiljø, barn og unge

Det vil som følgje av reguleringa ikkje skje vesentlege endringar for naboar og nærmiljøet.

Området vil ikkje endre tilhøva for barn og unge som følgje av reguleringa. Bustader i området har tilgang til friområde rett ved (i reguleringsgrense) mot nord-aust. Lærdalsøyri skule med nærmiljøanlegg, samt barnehagen og idrettsanlegg ligg 250 m mot nordaust.

4.4 Trafikkforhold og støy

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i forhold til trafikk og støy. Eigedomane vil få tilkomst frå kommunal veg, som er lite belasta og hastigheita er på alle sider avgrensa til 30 km/t.

4.5 Naturressursar

Området er allereie utbygd, så reguleringsendringa vil ikkje føre til opning for, eller bandlegging av naturressursar.

4.6 Naturmangfald, naturmiljø og friluftsliv

Området ved Forthun er god kjend gjennom databasane www.dirnat.no, www.artsdatabanken.no, www.miljostatus.no. Kunnskapen om området er elles godt kjend gjennom gjeldande reguleringsplan og kommunedelplan.

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i forhold til naturmiljø og friluftsliv, da området allereie er nedbygd. Det er tilgang til turstiar og LNF-område både mot nord og sør i akseptabel nærleik (300 m).

I høve naturmangfaldlova er området allereie utbygd, og det nye formålet (bustad) ikkje er av forurensande art, vil reguleringa ikkje ha nokon konsekvens på miljø og omgiversar når det gjeld Arealformål. Det er ikkje kjende førekomstar av raudlisteartar eller registrerte utvalde naturtypar. Området har frå før vore utbygd og ligg i sentrumsområde. Kunnskapsgrunnlaget jf naturmangfaldlova §8 er vurdert som god for å vurdera denne sak, og føre-var prinsippet §9 vert difor tillagt liten vekt.

Som følgje av at området ikkje ligg opp mot verken grønt struktur, sjø, vassdrag, strandsone, lanbruk-, natur- og friluftsområde, ser forslagstillar ikkje noko fare for naturmangfaldet.

Det er ikkje landskapsverdiar som vert påverka av planen og nybygg i området er vurdert til å vera akseptabel for den samla belastninga av området jf. §10 i naturmangfaldlova. Reguleringsendringa vil ikkje føre til nokon forringing av miljø, og §11 i naturmangfaldlova er difor ikkje vurdert i denne saka. Tiltaka som reguleringsendringa opnar for er vurdert til å vera miljøforsvarleg jf §12.

4.7 Kulturminne og kulturmiljø

Reguleringsplanen vil gje dei involverte dei ytre rammene kunne behalde dei gode bustad- og opphaldsromma som allereie eksistera i området. Bygnings- og kulturmiljø blir godt ivareteke gjennom dei nye planane, da rammene er vidareførte i forhold til eksisterande retningslinjer og planverk. Det vil ikkje være vesentleg verknader av planarbeidet i planområdet sett opp i mot kva situasjonen var før brannen.

4.8 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeid ein eigen ROS analyse for reguleringsområdet.

Utdrag av konklusjon:

Reguleringa i seg sjølv medfører få, om nokon, endringar for omgjevningane. Situasjonen før og etter reguleringsendringa vil forbli den same.

Analysen viser at det er ingen aktuelle hendingar som medfører nemneverdig risiko.

5 Innkomne merknader til planoppstart

Melding om oppstart av privat planarbeid har vore annonsert i Sogn Avis, på internettsida til Lærdal Kommune og i tillegg har alle naboar og høyringsinnstansar vorte tilskrivne med eige brev dagset den 18.11.2013.

Det er komme inn 5 merknader til planarbeidet:

NVE har følgjande merknad:

Det er utarbeidd nytt flaumsonekart i 2013 for nedre del av Lærdalsvassdraget. Etter byggt teknisk forskrift (TEK10) § 7-2 skal blant anna bygg med personopphald sikrast mot ein 200 års flaum. Flaumutsett areal må leggast inn som ei omsynssone i plankartet jf PBL § 12-6) og ha tilhøyrande føresegnar som sikrar akseptabel tryggleik. Framtidige klimaendringar kan medføre meir nedbør og hyppigare episodar med styrtregn, noko som igjen vil påverke den framtidige flaumsituasjonen i vassdraget. Flaumar og avrening langs vassdrag på Vestlandet er estimert til å auke med 20-40 % i framtida.

Statens vegvesen har følgjande merknad:

Saka gjeld reguleringsendring for Forthun – oppstart av planprosess.
Vi har ingen merknadar.

Ole Kristian Nedberge har komme med følgjande merknad:

Området må regulerast til bevaring.

Gamleskulen, «Kosen» og gamleposten, «aktivitetshuset» har allmenn kulturhistorisk interesse i Lærdal og bør kunne nyttast til allmennyttig føremål.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane og Sogn og Fjordane Fylkeskommune har komme med merknader knytt til omsynet til barn og unge, naturmangfald, samt samfunnstryggleik og beredskap.

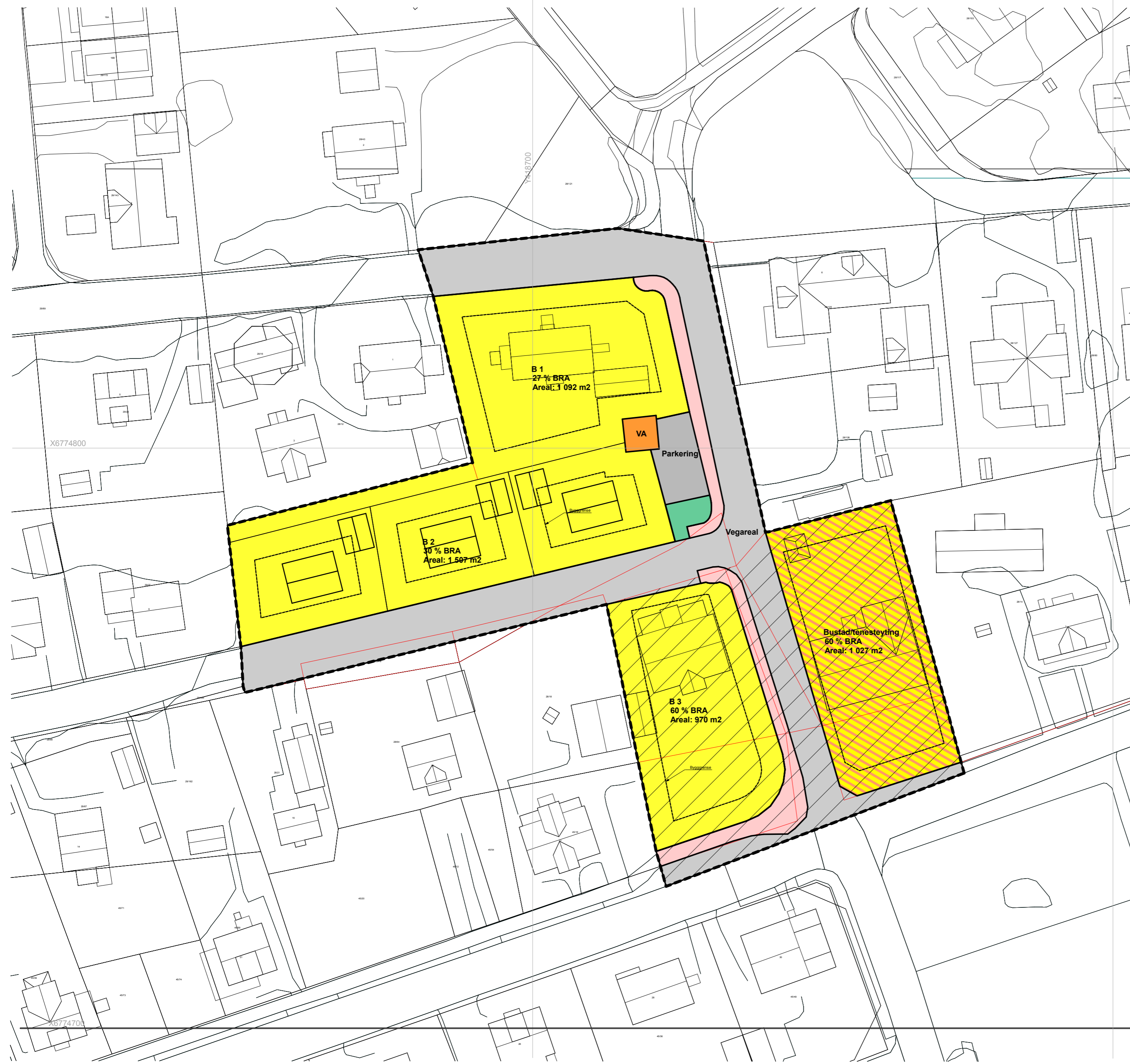
Kommentarar til merknader:

- Merknader som går på omsynet til naturmangfald, samt interesser til barn og unge er hensynteke i planframlegget.
- Omsynet til Flaum, samfunnstryggleik og beredskap er analysert, ivareteke og konkludert med i ROS-analysen, samt vedlegg til denne analysen.
- «Kosen» og «Aktivitetshuset» og dei kulturhistoriske verdiane som desse bygga representerer blir ivareteke i bestemmelsane i Buffersona, som er vidareført i planframlegget, og ligg inne i overordna planverk. Det er ikkje vurdert å «verne» eigedommane som følgje av merknaden.

6 Vedlegg

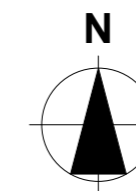
- Plankart Forthun med føresegner
- ROS-analyse Forthun

TEGNFORKLARING
PBL § .. REGULERINGSPLAN



	Planens begrensning		Vegareal
	Byggegrense		Bustadføremål
	Eksisterande teiggrensler		Kombinert Føremål Bustad/Tenesteyting
	Regulert tomtegrense		Angitt Hensynsone Kulturmiljø/Bufferzone
			Parkering
			Uteoppfallsareal
			VA
			Fortau


Kilde: Lærdal kommune
Dato: 2014-03-24
Fil: 1422-kartdata-brann-område.sos
Kvalitet: FKB - A
Grunnlag: UTM EUREF 89 sone 32



1:500

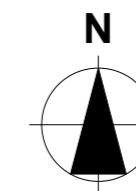
Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Fortahun, Lærdal alt. 1			Målestokk: 1:500 A2
			Kartblad:
			Forslagstiller:
			Dato: 21.07.2014
Reguleringsplan for			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	14.11.2014	071/13	
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	10.06.2014	099/14	
Offentlig høring			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Lærdal Kommune			Plan utarbeidet av: Meto Pro Saksbehandler JOM Tegningsnr.

TEGNFORKLARING
PBL § .. REGULERINGSPLAN

	Planens begrensning		Vegareal
	Byggegrense		Bustadforemål
	Eksisterende teiggrensler		Kombinert Foremål Bustad/Tenesteyting
	Regulert tomtgrense		Angitt Hensynsone Kulturmiljø/Bufferzone
			Parkering
			Uteoppaldsareal
			VA
			Fortau



Kilde: Lærdal kommune
Dato: 2014-03-24
Fil: 1422-kartdata-brann-område.sos
Kvalitet: FKB - A
Grunnlag: UTM EUREF 89 sone 32



1:500

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Forthun, Lærdal alt. 2			Målestokk: 1:500 A2
			Kartblad:
			Forslagstiller:
			Dato: 21.07.2014
Reguleringsplan for			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	14.11.2014	071/13	
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	10.06.2014	099/14	
Offentlig høring			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Lærdal Kommune			Plan utarbeidet av: Meto Pro Saksbehandler JOM Tegningsnr.

Føresegner

Reguleringsplan for Forthun, Lærdalsøyri

Planid.: 1422-

Endring

Nr	Endring:	Dato	Sak

Handsaming etter

		Dato	Sak
1. gangs handsaming	Formannskapet		
Offentleg ettersyn	Sogn Avis, rådhuset og biblioteket		
2. gangs handsaming	Formannskapet		
Godkjenning	Kommunestyret		
Kunngjering	Sogn Avis		



Meto Pro

6888 Borgund

Juli 2014

Reguleringsføresegner for Forthun

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne begrensingslinja skal bebyggelsen plasserast med møneretning som vist på planen. Møneretninga regnast i husets lengderetning.

§ 2.

Arealet innanfor grenselina er regulert til:

- Vegareal
- Bustadføremål
- Kombinert føremål bustad/tenesteyting
- Parkeringsareal
- Uteopphaldsareal
- Vann og avlaup
- Fortau

§ 3

Nybygg skal til ei kvar tid tilpassast i det bygningsmiljøet som er frå før. Bygningskroppane skal ha ei utforming som i formspråk og målestokk er i pakt med det som står. Materialbruk og fargesetting på ytterflatene skal vera i samsvar med naturtilhøva og styrka heilskapen i bygningsmiljøet.

§ 4

OMRÅDE B1

- a) Busetnad skal vere villamessig. Bustad skal ikkje vera meir enn 2 fulle etasjar. Uthus, garasjar eller fløybygningar i 1. etasje. Gesimshøgda for hus med to etasjar må ikkje vera over 7 m og mønehøgda ikkje over 9 m, for uthus og garasje med 1 etasje må gesimshøgda ikkje vera over 3,5 m.
- b) Grad av utnytting er %-BRA = 27 %. Garasje, uthus, fløybygning kan settast opp med den flatevidde for garasje på 45 m² bruksareal (NS3940) og for uthus på 40 m² bruksareal (NS3940).
- c) Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal førast opp trehus med liggande panel. Uthus og garasjer kan ha ståande panel som fasademateriale.
- d) Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen skal vera mellom 30 og 45 grader. Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vere lik. For hus med valmtak skal takvinkel vera mellom 25 og 35 grader. Ved mindre mellombygg kan tillatast takvinkel mellom 0 og 45 grader.
- e) Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vera lik.
- f) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke.

- g) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke. Det kan ikkje gjevast løyve til nedskjæringar i takflata, unntatt takvindauger og takluker.
- h) Med kommunen sitt samtykke kan ein byggja heilt til nabogrensa.
- i) Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar syte for at busetnaden får ei god form og godt materialval og at bygningar i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.
- j) Bygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materealbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektonisk referanse til det omkringliggende bygningsmiljøet. Skrifteleg grunngjeving for korleis dette er ivareteke skal leggjast ved søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 5

OMRÅDE B2

- a) Busetnad skal vere villamessig. Bustad skal ikkje vera meir enn 2 fulle etasjar. Uthus, garasjar eller fløybygningar i 1. etasje. Gesimshøgda for hus med to etasjar må ikkje vera over 7 m og mønehøgda ikkje over 9 m, for uthus og garasje med 1 etasje må gesimshøgda ikkje vera over 3,5 m.
- b) Grad av utnytting er %-BRA = 30 %. **(Grad av utnytting er %-BRA = 35 %. For alt. 2)** Garasje, uthus, fløybygning kan settast opp med den flatevidde for garasje på 45 m² bruksareal (NS3940) og for uthus på 40 m² bruksareal (NS3940).
- c) Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal førast opp trehus med liggande panel. Uthus og garasjer kan ha ståande panel som fasademateriale.
- d) Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen skal vera mellom 30 og 45 grader. Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vere lik. For hus med valmtak skal takvinkel vera mellom 25 og 35 grader. Ved mindre mellombygg kan tillatast takvinkel mellom 0 og 45 grader.
- e) Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vera lik.
- f) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke.
- g) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke. Det kan ikkje gjevast løyve til nedskjæringar i takflata, unntatt takvindauger og takluker.
- h) Med kommunen sitt samtykke kan ein byggja heilt til nabogrensa.
- i) Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar syte for at busetnaden får ei god form og godt materialval og at bygningar i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.
- j) Bygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materealbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektonisk referanse til det omkringliggende bygningsmiljøet. Skrifteleg grunngjeving for korleis dette er ivareteke skal leggjast ved søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 6

OMRÅDE B3

- a) Busetnad skal vere villamessig. Bustad skal ikkje vera meir enn 2 fulle etasjar. Uthus, garasjar eller fløybygningar i 1. etasje. Gesimshøgda for hus med to etasjar må ikkje vera over 7,5 m og mønehøgda ikkje over 10,5 m, for uthus og garasje med 1 etasje må gesimshøgda ikkje vera over 3,5 m.
- b) Grad av utnytting er %-BRA = 60 %. Garasje, uthus, fløybygning kan settast opp med den flatevidde for garasje på 45 m² bruksareal (NS3940) og for uthus på 40 m² bruksareal (NS3940).
- c) Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal førast opp trehus med liggande panel. Uthus og garasjer kan ha ståande panel som fasademateriale.
- d) Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen skal vera mellom 30 og 45 grader. Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vere lik. For hus med valmtak skal takvinkel vera mellom 25 og 35 grader. Ved mindre mellombygg kan tillatast takvinkel mellom 0 og 45 grader.
- e) Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vera lik.
- f) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke.
- g) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke. Det kan ikkje gjevast løyve til nedskjæringar i takflata, unntatt takvindauger og takluker.
- h) Med kommunen sitt samtykke kan ein byggja heilt til nabogrensa.
- i) Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar syte for at busetnaden får ei god form og godt materialval og at bygningar i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.
- j) Bygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materealbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektonisk referanse til det omkringliggjande bygningsmiljøet. Skrifteleg grunngjeving for korleis dette er ivareteke skal leggjast ved søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 7

OMRÅDE FOR BUSTAD/OFFENTLEG TENESTEYTING

- a) Bygg skal ikkje vera meir enn 2 fulle etasjar. Uthus, garasjar eller fløybygningar i 1. etasje. Gesimshøgda for hus med to etasjar må ikkje vera over 8,5 m og mønehøgda ikkje over 12,5 m, for uthus og garasje med 1 etasje må gesimshøgda ikkje vera over 4,0 m.
- b) Grad av utnytting er %-BRA = 60 %. Garasje, uthus, fløybygning kan settast opp med den flatevidde for garasje på 45 m² bruksareal (NS3940) og for uthus på 40 m² bruksareal (NS3940).
- c) Bygningane skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal førast opp trehus med liggande panel. Uthus og garasjer kan ha ståande panel som fasademateriale.
- d) Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen skal vera mellom 30 og 45 grader. Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vere lik. For hus med valmtak skal takvinkel vera mellom 25 og 35 grader. Ved mindre mellombygg kan tillatast takvinkel mellom 0 og 45 grader.
- e) Innafor dei ulike husgruppene der bygningane høyrer naturleg saman skal takvinkelen vera lik.

- f) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke.
- g) Takoverbygg innanfor råma av bygningslova kan godkjennast oppført der kommunen gjev sitt samtykke. Det kan ikkje gjevast løyve til nedskjæringar i takflata, unntatt takvindauger og takluker.
- h) Med kommunen sitt samtykke kan ein byggja heilt til nabogrensa.
- i) Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar syte for at busetnaden får ei god form og godt materialval og at bygningar i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.
- j) Bygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materealbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektonisk referanse til det omkringliggjande bygningsmiljøet. Skrifteleg grunngeving for korleis dette er ivareteke skal leggjast ved søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 8

FELLESBESTEMMELSER

- a) Ingen tomt skal beplantes med tre eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlige ferdsel.
- b) Oppføring av gjerde skal godkjennast av kommunen. Høgde skal ikkje overstige 0,8 m inkl sokkel.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mogleg trafikksikker.

§ 9

OMRÅDE FOR VEG- OG PARKERINGSAREAL

Utforming av trafikkareal, parkeringsplassar, breidde på portar m.m. skal generelt dimensjonerast i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal 017, "Veg og gateutforming" og tilfredsstillende dimensjoneringsgrunnlaget for køyretøy og fotgjengarar.

§ 10

Fargen på hus, uthus og gjerder skal godkjennast av kommunen.

RETNINGSLINJE

Før søknad om dispensasjon i buffersona vert handsama, skal det innhentast uttale frå Fagrådet for Gamle Lærdalsøyri.

REGULERINGSPLAN FOR FORTHUN, LÆRDAL

Vedlegg x

RISIKO OG SÅRBARHEITSAANALYSE

Emne: Reguleringsplan for Forthun,
6887 Lærdal
Risiko og Sårbarhetsanalyse.

Kommentar:

Forfatter: Meto Pro as
Trond Einemo

Prosjektnr: Meto Pro 116-2014

Rapportnavn: **ROS analyse**
Reguleringsplan for Forthun,
6887 Lærdal

Oppdragsgiver: Lærdal Kommune

Kvalitetskontrollert av Kjell Olav Cock

Vurdering av **konsekvensar** av uønskt hendingar er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrot er uvesentleg
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrot kan føre til skade dersom reservesystem ikkje fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevjande) person- eller miljøskader; system blir satt ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varige men; mange skadd; langvarige miljøskader; system blir satt varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlegheit og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 Samlet risikovurdering

Konsekvens : Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært				
3. Sannsynlig				
2. Mindre				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 2 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				Flomsonekart frå Norconsult vedlagt
5. Tidevannsflom	Nei				Flomsonekart frå Norconsult vedlagt
6. Radongass	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				Området kan være utsett for fallvindar.

8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (afk)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				Buffersone; blir hensyntatt i Kommunedelplan

Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (em stråling)	Nei				
34. Risikofyllt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				

41. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger					
- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
- er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendingar som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf tabell 1. Nærmare angitte hendingar kommenterast her nærmare.

Hending 4 og 5:

Området i Bergo er gammalt elveleie og grunnvasstand er relativt høg i dette området. Tidlegare vedtak i kommunestyret i varetek forbod mot kjellar.

Hending 6:

Krav i TEK 10 § 13-5 i varetek sikkerheita rundt radon. Det er ikkje kjent unormale målingar i området.

Hending 7:

Fallvinder i området er kjent frå før, og vil bli teke omsyn til ved oppføring av bustadane. Situasjonen er ikkje endra som følge av reguleringsendringa.

Hending 14:

Føringane for omsynsone(bufferone) i kommunedelplanen er vidareført i reguleringsendringane.

Hending 18:

Krav i TEK 10 § 11 i varetek sikkerheita rundt brann og spreiding av brann i, og mellom byggverk. Dei aktuelle områda har ei innsatstid som for alle områda ligg på 5 - 7 min. ifølge Brannvernet i Lærdal kommune.

Det er god tilgang på sløkkevatn / brannhydrantar med tilstrekkeleg vasskapasitet i alle tre områda:

- 1 hydrant sentralt i Skaffarøyna, og 1 i Brattegjerde
- Nærmaste tilgang til elveløpet er ca 220 m i luftlinje.

Ungdomsklubben «Kosen» er det einaste Særlege Brannobjekt i reguleringsområdet. Her er det sporadisk opphald.

Næraste Særskilde brannobjekt til området er Hauge kyrkje, som ligg vel 100 m i sør-austleg retning.

Situasjonen er ikkje endra som følge av reguleringsendringa.

Konklusjon

Reguleringsendringa i seg sjølv medfører få, om nokon, endringar for omgjevnadane. Situasjonen før og etter reguleringsendringa vil for bli den same.

Analysen viser at det er i n g e n aktuelle hendingar som medfører nemneverdig risiko.

Tabell 3 Oppsummering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				