

Oppdragsgjevar: **Botn Eigedom AS**  
Oppdragsnr.: **5161762** Dokumentnr.: **001**

**Til:** Luster kommune  
**Frå:** Cornelis Erstad  
**Dato** 2022-01-20

## ► Endring av detaljreguleringsplan Botn - felt BKS4

### ***Endringsframlegget – BKS4***

Botn Eigedom AS ønskjer å auke utnyttingsgrad for felt BKS4 til BYA 60 %, samt å dele feltet i to felt – høvesvis BKS4 og BKS8.

Bakgrunnen for endringa er at i gjeldande plan er utnyttinga for BKS4 sett for å etablere leilegheitsbygg. Botn Eigedom ser at det ikkje er etterspurnad for leilegheitsbygg og ønskjer difor å etablere rekkjehus og kjeda einebustadar i feltet. Dette vil ikkje leie til ei vesentleg auke i tal bustadeiningar, men fotavtrykket til einingane vil auke.

Vidare ønskjer ein å dele område BKS4 i to delar. Jamfør § 3.9 a. i reguleringsplanen skal det utarbeidast situasjonsplan for kvart felt før tiltak kan gjennomførast. BKS4 er det største feltet i planen og med tanke på stegvis sal og detaljplanlegging vil det vere meir tenleg å kunne dele dette i to. Per no er det ikkje avgjort kva delområde som skal verte utbygd først.

I konseptet for gjeldande detaljreguleringsplan er det lagt til grunn at innanfor BKS-felta kan det først opp rekkjehus/samankjeda bygg og leilegheiter. Dei mindre felta er føresett detaljplanlagd samla, medan dei større er føresett detaljplanlagd for utbyggingsetappar. Noverande utnyttingsgrad for felt BKS4 er BYA 35%, dette til skilnad frå dei andre BKS-felta som har mellom BYA 50% og BYA 75 %. Botn Eigedom vurderer at endringa ikkje er i konflikt med konseptet for reguleringsplanen.

I konseptet er det vidare lagt til grunn at arealkravet for leikeplassar og uteoppfallsareal er føresett løyst både gjennom areal sett av til leikeplass, område for konsentrert bustadbygging og friområde. Botn Eigedom legg til grunn at ved detaljplanlegginga av høvesvis BKS4 og BKS8 vil ein følgje opp gjeldande krav til leikeplassar og uteoppfallsareal.

### ***Planprosess***

Det er gjennomført oppstartsmøte mellom Botn Eigedom og Luster kommune den 11.01.2022. Frå referatet til oppstartsmøtet går det fram at kommunen er positiv til at utnyttinga vert auka for felt BKS4, særskild sidan dette leier til fleire bustadeiningar. Kommunen er samstundes oppteken av at høgare utnytting ikkje skal gå utover kvaliteten i feltet.

Luster kommune vurderer at endringane samla føreset full revisjon av detaljreguleringsplanen, men at planendringa ikkje fell innanfor krav om konsekvensutgreiing.

Som føresetnad for endringa vurderer kommunen at det må gjerast ei vurdering av om grunnlaget for noverande ROS-analyse er tilstrekkeleg, dette med bakgrunn i at det har kome oppdaterte farekart frå NVE med for jord- og snøskred.

Vidare føreset kommunen at Botn eigedom gjer ei vurdering av om eigedommane 155/83 og 155/168 skal innlemmast som del av ny reguleringsplan.

Oppdragsgiver: Botn Eigedom AS  
Oppdragsnr.: 5161762 Dokumentnr. 001

## Vurdering ROS-analyse

Til utarbeiding av ROS-analyse for detaljreguleringsplanen har geolog Asbjørn Rune Aa utarbeida rapport om skredfare og grunntilhøve for planområdet, dagsett 25.11.2016. Føresetnadane / aktsemdskarta som er nytta som grunnlag i rapporten, er tilsvarande som aktsemdskarta som Luster kommune har lagt ved i referat frå oppstartsmøte den 11.01.2022. I skredfarerapporten frå 2016 går det fram følgjande:

- Jordskred; Hellningskart syner at soner i planområdet kan vere utsett for jordskred. I området er det svært lite lausmassar, og utløyning av jordskred er vurdert som svært lite aktuelt. Det same gjeld for flaumskred. Det er små dreneringsareal i området, og ingen store bekkar. Langs grensa frå Hafslovatnet opp mot vegen i retning Hafslo sentrum er ei slak ravine. Eller ser det nokre attgrodde raviner som ikkje syner spor etter erosjon.
- Snøskred; Aktsomheitskart syner at planområdet kan vere utsett for snøskred. Det er ikkje skredterreng eller spor etter tidlegare snøskred. Snøskred er difor ikkje vurdert som aktuell fare.
- Sørpeskred; Utløyning av sørpeskred er særleg knytt til vasstilgang i snøskred, og lokaltopografi. Det skjer helst i slake dalparti langs bekkar. Denne skredtypen er ikkje vurdert som aktuell i planområdet.

Etter gjennomgang av ulike typar skredfarar er planområdet vurdert som ikkje utsett for skred.

Denne vurderinga er lagt til grunn i ROS-analysen.

Med bakgrunn i dette vurderer vi at ROS-analysen også no er tilstrekkeleg med omsyn til skredfare innanfor planområdet.

## Vurdering av eigedommane 155/83 og 155/168 skal vere del av planen

Bakgrunnen for vurderinga er at i § 3.9 d. er det sett krav om at gjennom BKS4 og ned til SKV4 skal det leggjast til rette for vegrett/enkel sti til nausta, for g/bnr. 155/168, 155/83 og 155/27.

Dersom g/bnr. 155/83 og 155/168 skal innlemmast i planen vil det føresette trong for ny geologisk vurdering og revisjon av ROS-analyse. Dette er fordi del av g/bnr. 155/83 ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred, og ikkje er vurdert som del av den geologiske rapporten frå 2016.

Med omsyn til vegrett/enkel sti til nausta er dette ein rett som er tryggja gjennom noverande plan, og det vil etter vår vurdering ikkje ha nokon avgjerande betydning om eigedommane er del av planområdet eller ikkje.

Samla er det vurdert at kostnaden/omfanget av ny geologisk vurdering og revisjon av ROS-analyse ikkje svarar til nytteverdien av å inkludere g/bnr. 155/83 og 155/168 i planområdet. Planavgrensinga vert difor ikkje endra ved dette høvet.

Vedlegg:

- Reviderte planføresegner og plankart, dagsett 20.01.2022

|                |             |               |                  |                       |                 |
|----------------|-------------|---------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| J03            | 2022-01-20  | For bruk      | CorErs           | TMK                   | CorErs          |
| <b>Versjon</b> | <b>Dato</b> | <b>Omtale</b> | <b>Utarbeidd</b> | <b>Fagkontrollert</b> | <b>Godkjent</b> |

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.