



# **REGULERINGSENDRING FOR RYGGJATUN**

**gnr. 8, bnr. 90, m.fl. i Aurland kommune**

Oppdragsgjevar: Aurland Eigedom AS  
v/ Kjell Tokvam  
5745 Aurland

Utarbeidd av: Opus Bergen AS  
Kari Olrich Sørebø  
Strandgt. 59  
5009 Bergen  
Tlf.: 55 21 41 50  
e-post: kari@opus.no

## Forord

I det etterfølgjande er det medteke ein omtale av planområde og planløysning for reguleringsendring. I omtalen er det gjort greie for verknader endringa vil kunne få for ulike interesser og omsyn. I tillegg til planomtalen er det utarbeidd ROS-analyse for området. Denne er lagt til grunn for utarbeidning av planen.

Planskildringa baserer seg på gjeldande reguleringsplan som vart utarbeidd av Siv.ark. Jarle Sandvik i 2012.

## **INNHALD**

<b>Innleiing</b>	<b>Side 3</b>
<b>Omtale av planområdet</b>	<b>Side 4</b>
Tilhøve til eksisterande planar	
Planområdet i dag	
Landskap og naturmiljø	
Markslag (bonitet), vegetasjon, flora og fauna	
Friluftsliv	
Eksisterande bygningar på området	
Kulturminne	
Tilkomst	
Grunntilhøve	
<b>Planløysing</b>	<b>Side 8</b>
Bustadbygg – område B1	
Bustad/næring – Ryggjatun Hotell	
Trafikktihøve, køyreveg, snuplass for buss	
Gangveg/gangareal, sti	
Universell tilkomst	
Parkeringsareal	
Landbruks- og naturområde	
Radonfare	
Høgspentkabel, straumtilførsel	
Kommunaltekniske anlegg – vann og avlauv.	
Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjonar	
Leikeareal	
<b>Planendring 2017</b>	<b>Side 14</b>
<b>Merknader til oppstartvarsle 2017</b>	<b>Side 15</b>

## **Innleiing**

Det vart i samråd med Aurland kommune meldt oppstart av endring/mindre endring haust 2017.

Ryggjatun hotell har vore gjennom ei teknisk vurdering og det er vedteke å rive bygget og utvikle eigedomen til bustader då det er trong for eit utvida bustadtilbod i Aurland. Samstundes er det ønskeleg å ha moglegheit til å kunne etablere noko næring dersom det viser seg å vere grunnlag for dette.

Føremålet med planendringa er å legge til rette for ein kombinasjon av hovudsakleg bustad, noko næring, samt areal for framføring av tilkomstveg og gangveg.

Føremålet med endringa er også å vise byggegrenser og konsekvens for naboar med omsyn til solforhold ved oppføring av ny bygningsmasse i planområdet. Planarbeidet vart annonsert 21. august 2017 med merknadsfrist 20. september 2017.

Det kom inn 3 private merknader og 2 offentlege.

## **OMTALE AV PLANOMRÅDET.**

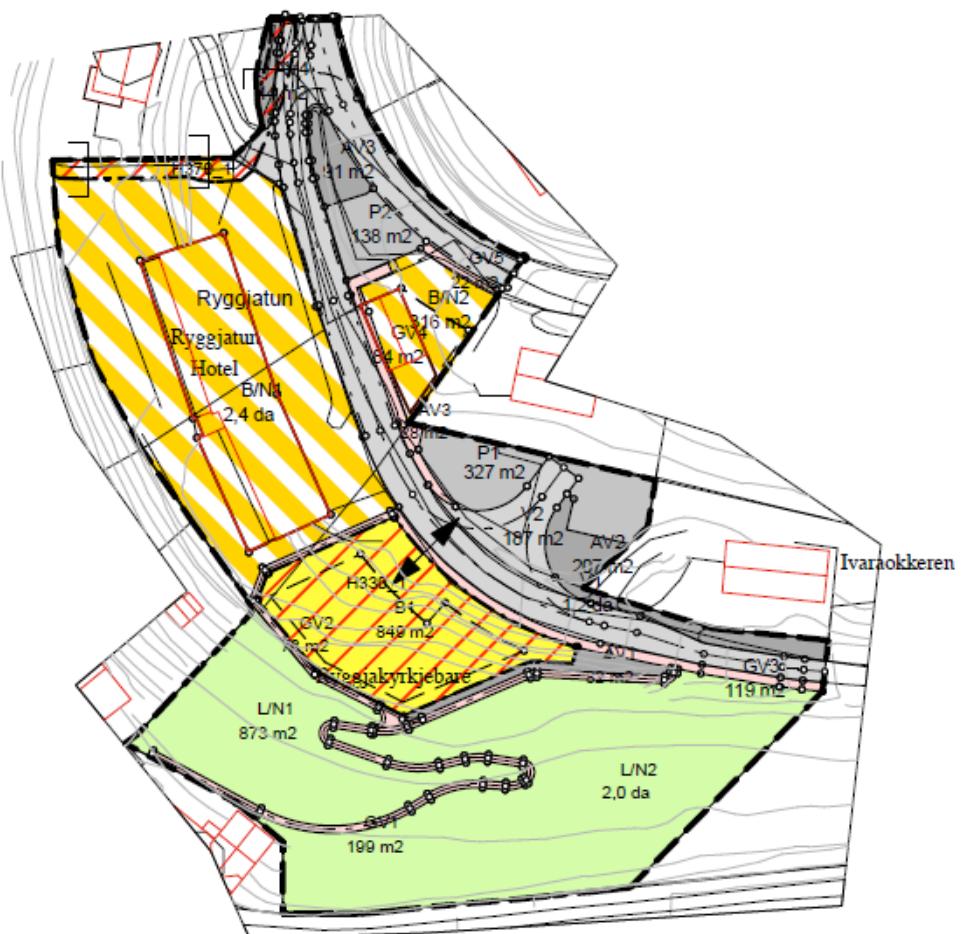
Planområdet er på ca. 9,3 daa, og omfattar området kring Ryggjatun Hotell. Området har tidlegare vore nytta til hotellområde. Hovudtilkomstvegen er frå Hopen.

Tiltakshavaren ynskjer å regulere området til bustad og mogelegheit for noko næring. I tillegg til området for bustad/næring er det i reguleringsplanområdet medteke område for tilkomstveg, parkeringsareal, grøntareal, fortau og gangveg.



Planområdet omfattar området kring Ryggjatun Hotell.

## Tilhøve til eksisterande planar



Planområdet er regulert i reguleringsplan for Ryggjatun som vart vedteken i mars 2013 (figur over), Plan-ID 1421-2012004.

Området rundt Ryggjatun Hotell er i kommuneplan for Aurland avsett til næring. Noko areal er sett av til LNF-område mellom Ryggvegen og kommunal veg langs elva. Mot vest grensar planområdet til reguleringsplan for Vangen.

## **Planområdet i dag**

På planområdet står i dag Ryggjatun Hotell, samt ein mindre tenarbustad. Tilkomstvegen til bustadfeltet på Rygg går gjennom området. Sør-aust for hotellet er det ubebygd. På oppsida av vegen er det ein større parkeringsplass, som tidlegare vart nytta til snuplass for større køyrety, t.d. bussar til hotellet.

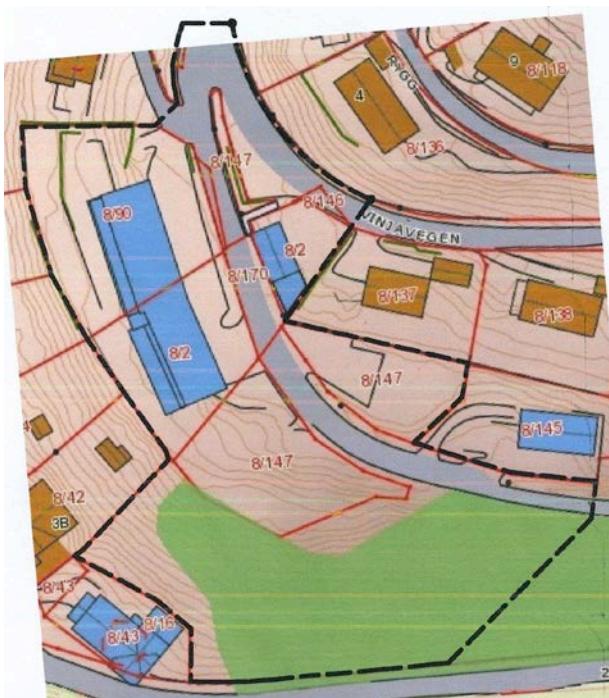
Landskap og naturmiljø

Området ligg vendt mot sør-vest – mot Aurlandsvangen, elva og Onstad, og ligg eksponert mot desse områda.



## Utsikt mot Onstad

## **Markslag (bonitet), vegetasjon, flora og fauna**



## Markslagskart

Friluftsliv

Området er lite brukt i høve til friluftsliv, men planen legg til rette for å ivareta grønstruktur sør/søraust i planområdet og sikrar dagens gangsti gjennom dette føremålet.

Området består av ein morenerygg som for det meste innehold sand og grus m/forekomst av større steinar. Det nærmaste området sør-aust for Ryggjatun er dekt av jord med grasvekst. Lenger mot sør-aust er området dekt av barskog med litt innslag av bjørk og or. Området er kontrollert i høve til Naturmangfoldslova. Det er ingen registreringar for flora eller fauna i området.



Ein bratt sti frå Ungdomshuset Trudvang fører opp til Ryggjatun-området.

### **Eksisterande bygningar på området**

På planområdet står i dag Ryggjatun Hotell, samt ein mindre tenarbustad.

### **Kulturminne**

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller Sefrak-registrerte bygningar innanfor planområdet.

### **Tilkomst**

Hovudtilkomstvegen er frå Hopen – Ryggvegen.

### **Grunntilhøve**

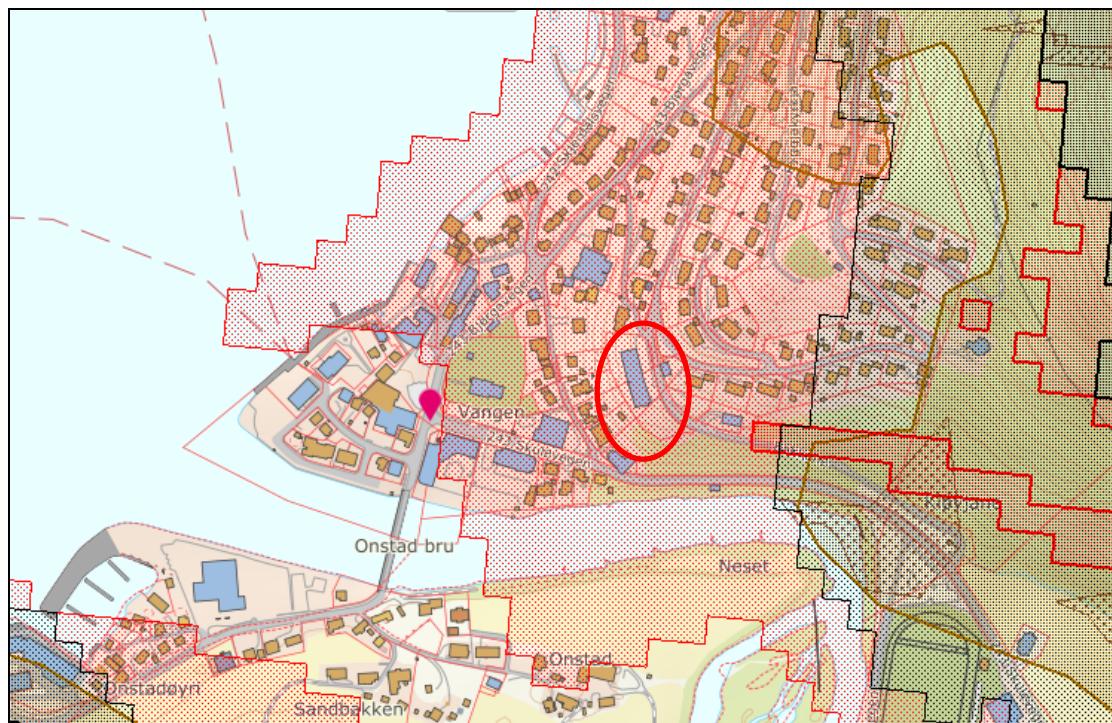
Grunnen i området består av morenemassar som inneholder sand, grus og stein. Skikt med finkornig silt kan forekome. Øverst på område B1 er det ein del oppfylt masse frå området nord for tenarbustaden.

Det er innhenta informasjon frå grunneigarar i området og frå erfaringar med grunnarbeid på nærliggande tomter. Ved utgraving for bygning på gbnr. 8/42 vart det registrert hardt komprimerte grus- og sandmassar. I samband med bygging av Ryggjatun Hotell er det heller ikkje nemnt noko om vanskelege grunntilhøve (referat frå byggjemøte og informasjon frå person som var med på bygginga). På gbnr. 8/45 nordvest for Ryggjatun Hotell er det registrert vasshaldige siltlag i grunnen. Aust for reguleringsområdet vart det ved bygging på gbnr. 8/155 registrert forekomst av leire i grunnen, men likevel ikkje i så stort omfang at det medførte vanskar med bygging.

Reguleringsområdet er eit relativt tørt område med lite vasshaldig grunn. Lengst aust i området - i nærleiken av området der det er registrert leire - kan det likevel herske litt

usikkerheit. Terrenget her er dessutan nokså bratt, og større fyllingar eller skjering vil lett kunne føre til fare for utgliding av massar då grunnen for det meste består av sand og grus.

Det er på Miljøstatus.no, og registrerte NVE-data der, berre registrert aktksamhet for utløpsområde for snøskred i planområdet (markert med raud sirkel i figuren under). Dette gjelder for størstedelen av bustadområda på Vangen.



## PLANLØYSNING

### Bustad og næring – område BKB

Ryggjatun Hotell har stått ubrukt i fleire år. Noverande eigar har vurdert fleire utviklingsmessige høve, og det er mest føremålstenleg å utvikle eigedomen hovudsakleg til bustad. (Frå før har det vore 1 leilegheit i nordenden av bygget.) Det er også ønskeleg å kunne ha høve til å kombinere bygningsmassen til noko næring.

Området sør-aust for Ryggjatun Hotell er regulert til same føremål; kombinert bustad- og næringsføremål.

Det er teke sikte på utnytting av tomta med utnyttingsgrad inntil % BYA = 50% - inkludert parkeringsareal. Tomta er sterkt skrånande med ein høgdeforskjell på 7 m frå nederst på tomta til øverst. Det vert tillede å oppføre bygning med inntil 4 etasjar. Maks. byggjehøgd er sett lik toppen av Ryggjatun Hotell – kote 42,8 m.o.h. For å sikre oversiktlege avkøynings- og parkeringstilhøve er det teke sikte på parkering for 1 bil pr. leilegheit på tomta og 1 bil pr. leilegheit på andre sida av vegen.

### **Trafikktilhøve, køyreveg, fortau**

Ryggvegen (frå Hopen via Ryggjatun og vidare nordover) bør i stor trekk behaldast slik den er i dag. Krysset nord for Ryggjatun Hotell tilfredstiller ikkje kravet for lastebil, men er romsleg i høve til personbiltrafikk og er framkomeleg for brann- og søppelbil. P. gr. a. stor høgdeskilnad mellom Ryggvegen og vegen vidare opp mot Rygg/Bakkane er det vanskeleg å auke svingradiusen (kutte i innersving), då det samstundes må takast omsyn til tilknyting til Doktorbrekka. Ombygging av krysset vil dessutan kunne få økonomiske konsekvensar med omlegging av røyrleidningar for VA samt tele- og høgspentkablar.

Næringsdelen i planendringa vil ikkje vere avhengig av snuplass for buss. Her vil det vere næring som til dømes utleige av bustader, kontor eller tilsvarande.



Krysset mellom Ryggvegen og vegen vidare opp mot Rygg/Bakkane

For å sikre trygge ferdselstilhøve for mjuke trafikantar er det regulert inn fortau langs Ryggvegen fram til avkjøring til bustadene. Det er også sikra fortau mellom parkeringsareala på oppsida av Ryggvegen, og denne gir gjennomgang (snarveg) via BAA til fortauet vidare mot aust (o\_SF3).

### **Gangveg/gangareal, sti**

Det eksisterer i dag ein vanskeleg framkomeleg sti mellom Ungdomshuset og Ryggjatun. Den er likevel mykje nytta som ”snarveg” mellom Vangen og Ryggjakyrkja. Den er såleis eit viktig gangsamband mellom Vangen og Ryggjatun, bustadfeltet på Rygg og friområdet på Ryggjakyrkja. Det er i planen lagt til rette for omlegging og opparbeiding av denne stien (o\_SGG1) slik at ein oppnår betre stigningstilhøve og standard. I den øvre delen følgjer den delvis etablerte traséar.

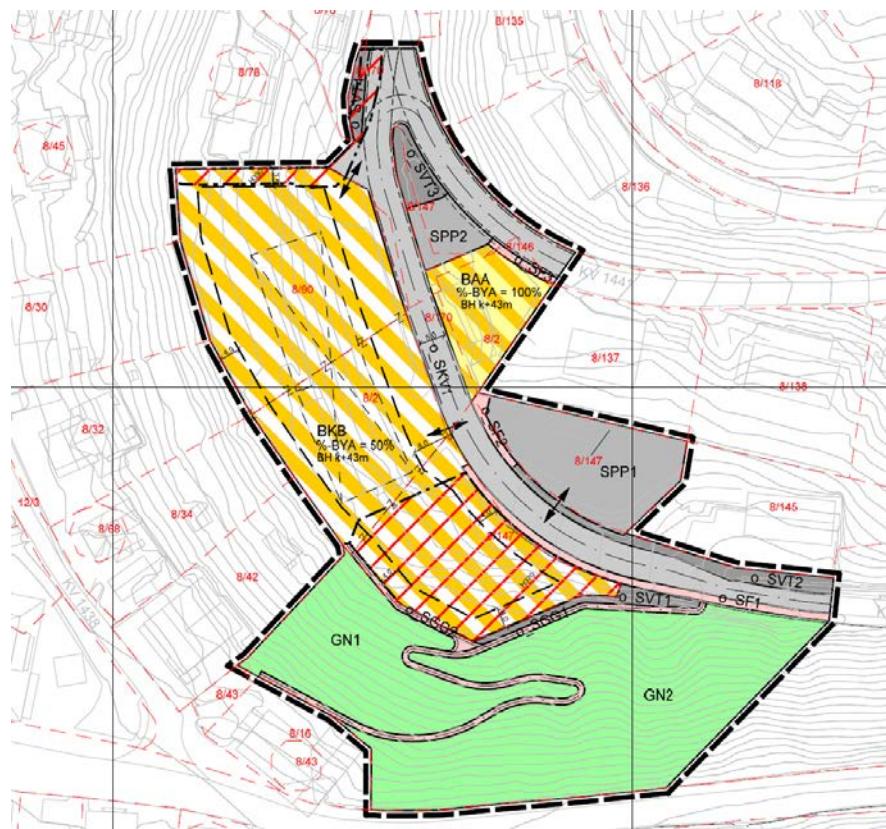
Eksisterande trapp ved eksisterande tenarbustad til Ryggjatun Hotell inngår i gangsambandet vidare oppover. P.g.a. vanskane med endring av vegkrysset, må gangtrafikk som ikkje kan nytte trapp, foregå langs bilvegen i svingen/krysset. Det er her etablert fartsdempande tiltak.

Opparbeiding av gangsti skal skje på ein mest mogeleg skånsom måte, slik at den fell naturleg inn i terrenget.

### Universell tilkomst

Høgdeskilnaden mellom plassen ved Ungdomshuset og tilknytning til Ryggvegen er for stor (om lag 22 m) til at det kan etablerast gangveg med tilfredsstillende stigning for universell tilkomst. Det bratte terrenget aust for Ungdomshuset gjer det ekstra vanskeleg då grunnen her stort sett består av sand og grus. I høve til dette må slik tilkomst skje via Hopen. Ein gjer merksam på at det også her er for bratt for framkomst med manuell rullestol.

### Parkeringsareal



Parkeringsareal  
SPP1 og SPP2  
ligg på eigar av  
Ryggjatun sin  
eigedom.  
Begge er felles  
for BKB.

## Grønstruktur

Området mellom fylkesvegen og Ryggvegen, som ligg nord og aust for Ungdomshuset og ikke er berørt av sti/gangveg, er planlagt vidareført som grønstruktur med vekt på naturområde. Området kan opparbeidast parkmessig.

# Radonfare

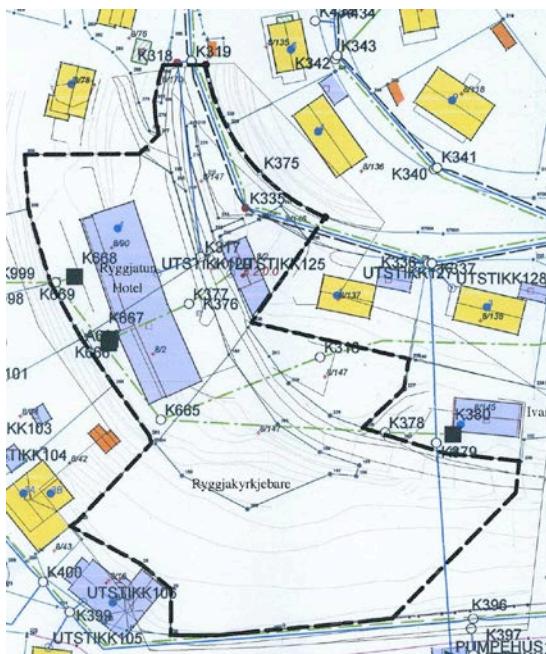
Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjerast førebyggande tiltak mot innstrøyming av radon i samsvar med TEK 17.

Omsynssone for radonfare er medteke i planen.

### Høgspentkabel, straumtilførsel

Ein 22 kV høgspent jordkabel går over nordre del av området. Tryggleiksavstanden frå lina er 2 m til begge sider. Dette arealet er markert som fareområde på planen.

## Kommunaltekniske anlegg – vann og avlauv.



Kommunale leidningar for vatn og kloakk går over området.  
Leidning for spillvatn/kloakk går over gbnr. 8/147, og vil kome i konflikt med planlagd bruk som bustadtomt.  
Leidningane må omleggast når bygging vert aktuelt.  
Eksisterande slamavskiljar for Ryggjatun Hotell tilfredstiller ikkje krava. Dersom område BKB skal knyte seg på VA-nettet, må slamavskiljaren fjernast og ny kloakkleidning må leggast mellom Ryggjatun og Ungdomshuset.

## **Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjonar**

Ut frå televerket sitt bygg går det ein del telekablar som kryssar reguleringsområdet. Ved igangsetting av tiltak m/graving i området må desse registrerast og omleggast der dei kjem i konflikt med tiltak.

Leikeareal

Bustadfeltet på Rygg har leikeområde på Friområdet på Ryggjakyrkja. Dette vil også kunne nyttast av bebuarar på Ryggjatunområdet. Nedre del av område B1 er relativt flat og vil kunne nyttast til uteområde/nærleikeplass.

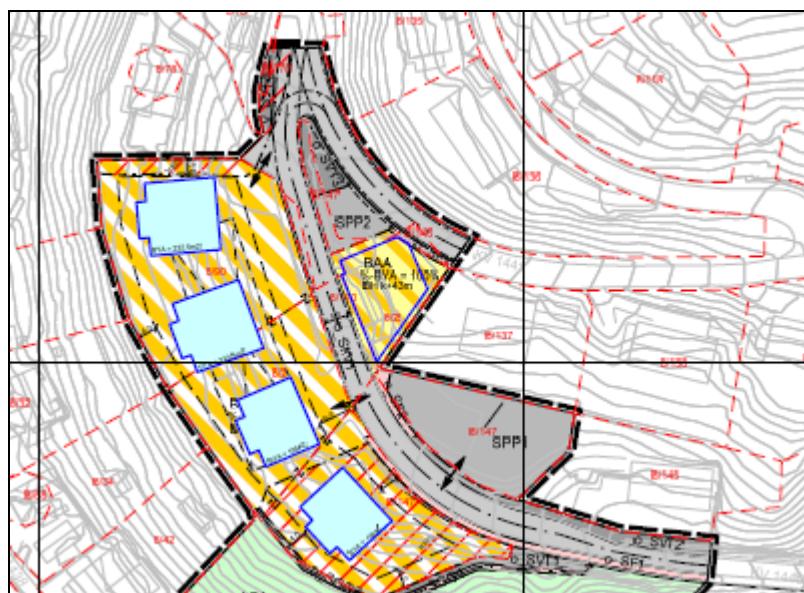
## PLANENDRING 2017

Etter at planen vart vedteken i 2013, har ein jobba vidare med utbyggingskonsept for planområdet. I den delen av BKB som tidlegare var B1, samsvarar planendringa med gjeldande plan når det gjelde både utnyttingsgrad, etasjetal på 4 etasjar og berre ei lita endring i fastsett byggehøgd frå kote + 42,8 meter (planskildring frå 2013) til kote + 43. Endringa ligg i tal bustadeining kor det no kan etablerast 8 (tidlegare 6).

I den delen av BKB som tidlegare var nemnt som B/N, er det vurdert som lite regningssvarande å vidareføre hotell. Bygget er også i ein tilstand som gjer det vanskeleg og dyrt å renovere til ein standard som vert forventa av bustadkjøparar i dag, særleg når ombyggingar skal tilfredsstille krava i TEK 17. Det er difor teke avgjerd om å rive bygget og oppføre 3 nye bygningar i 4 etasjar og med 8 bustadeiningar i kvar. Etasjetalet er i samsvar med høgda på gamle Ryggjatun hotell. Den nordlegaste bygningen i BKB vil kome noko nærmere nabogrensa enn det hotellet låg. Korleis dette vil innverke på naboeigedomane når det gjeld sol/skugge er vist i eigne illustrasjonar som følger planen.

Det er føreteke følgande endringar i plankartet:

- Gamle Ryggjatun hotell er markert som forutsett fjerna.
- Byggehøgda er sett til kote + 43 i BKB. Dette vil seie at planendringa føreslår ein fleksibilitet i høgdeauke i BBB på 20 cm – til kote + 43.
- Det er sikra fortau på begge sider av Ryggavegen.
- Parkeringsareal er definert i eigne føremål og snuhammar for buss er fjerna.
- Grøntdraget i sør aust er sikra som grønstruktur med underformål naturområde.
- Plankartet er oppdatert med byggegrenser som er tilpassa tenkt utbygging i 4 bygningskompleks:



## Solforhold

Dei nye bygningane er lagt inn i grunnkartet med bakgrunn i innmålte koordinatar. Det er så generert sol/skugge-analyser på ulike tidspunkt gjennom året. Det er i stor grad vårjamndøger klokka 15.00 og midtsommar som er tidspunkta kor det vert sett krav til gode soltilhøve på uteplassar. Soltilhøva for desse er vist her:

### Eksisterende situasjon



21. Mars Kl. 1200



21. Mars Kl. 1500

### Planlagt situasjon



21. Mars Kl. 1200



21. Mars Kl. 1500

### Vårjamndøger klokka 12.00 og 15.00



**Midtsomar klokka 12.00 til venstre og 15.00 til høgre for ny situasjon**



**Midtsomar klokka 18 for ny situasjon**

Resterande solanalyser er vedlagt planmaterialet i eigne filer.

**MERKNADSSKJEMA – FORSLAGSSTILLAR SIN KOMMENTARAR TIL  
MERKNADER OG UTTALAR -  
OPPSTART ENDRING/MINDRE REGULERINGSENDRING AUGUST 2017**

<b>Plannamn</b>	Ryggjatun, gnr. 8, bnr. 90 m.fl., Aurland kommune
<b>Arealplan-ID</b>	
<b>Saksnummer</b>	
<b>Utarbeidet av</b>	Opus Bergen AS
<b>Datert/Revidert</b>	07.11.2017

<b>Avsender</b>	<b>Hovedpunkt i merknad / uttale</b>	<b>Forslagsstillar sin kommentar</b>
Hallgrim og Ingunn B. Skjerdal, Øvregata 13, 5745 Aurland, 20.09.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>Nabovarsel gjev lite informasjon; varselkartet er lite leserbart og manglar mål og målestokk. Det er heller ikkje samsvar mellom plassering av blokkene i situasjonskart med koordinatar og situasjonskartet i målestokk 1:500. Saknar nærmere informasjon om byggjehøgder, plassering av tiltaket i terrenget og avstand til nabogrense. Det er difor uråd å sette seg inn i kva konsekvensar tiltaket har for deira eigedom.</li> <li>Situasjonskartet viser at blokkene på nordre del av tomta er plassert mykje lenger nord og vest enn der Ryggjatun ligg. Dette vil ha stor innverknad på soltilhøva på deira eigedom. Morgonsola vil truleg bli heilt vekke (3D-kart med estimert sol og skygge vist). Sola er særleg kjærkomen, då deira eigedom er utan sol kvar vinter i perioden ultimo oktober - primo mars. Dei etterlyser illustrasjon av korleis soltilhøva vil endre seg på deira eigedom med den planlagte plasseringa av blokkene, og kor mykje sol dei mister.</li> <li>Høge blokker plassert langt fram på kanten vil elles gje sjenerande innsyn, og dermed også føre til verdiforringelse av eigedommen.</li> <li>Dei gjer også oppmerksam på at det står ein mur mellom dei to eigedomane, og at det truleg går ein høgspent straumkabel gjennom muren. Kva er planen for denne muren? Vil muren klare presset frå dei store blokkene? Skal muren fornyast eller forsterkast på noko vis?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Det er ikkje nabovarsel, men varsel om oppstart av planarbeid. Det er vist til våre heimesider i oppstartsverselet, og kontaktinfo dersom ein skulle ønske ytterlegare info.  Detaljane knytt til konkret utbygging vil først vere kjent når ein har gått vidare med planarbeidet, der også dei konkrete konsekvensane vil verte omtalt. Det er ikkje utarbeidd situasjonskart i samband med endringa enno, og vi kan difor ikkje sjå kva som meinast her.</li> <li>Detaljane knytt til konkret utbygging vil først vere kjent når ein har gått vidare med planarbeidet, der også dei konkrete konsekvensane. Det var ikkje utarbeidd situasjonskart eller anna materiale i samband med oppstart, men det vil sjåast nærmere på dette i vidare prosess.</li> <li>Teke til orientering.</li> <li>Der det let seg gjere å ivareta murar, vil desse verte ståande. Der det vert naudsynt med forsterking eller gjenoppbygging av mur, vil dette verte teke omsyn til i avgrensingane i planen og vidare i byggesak.</li> </ol>
Wenche og Georg Telle, Doktarbrekka 8, 5745 Aurland, 20.06.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>Problem med trafikken i den smale og bratte Doktarbrekka, spesielt i svingen utanfor deira eigedom. Med 32 nye bustader vil talet på såvel bilar som mijuke trafikantar auke sterkt. Forslag: <ul style="list-style-type: none"> <li>Berre køyring til eigedomane blir tillette.</li> <li>Stenge nordlegaste utkørysle frå blokkene.</li> <li>Bodar på motsett side av bilvegen i høve til blokkene kan lett medføre trafikkfarlege situasjoner. Bør etablere fysiske hindringar på kvar side av vegbana, forutan eit heva gangfelt.</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Trafikkavviklinga er ikkje tema i endringa, då dette er avklart i gjeldande plan med omsyn til både vegsystem og arealbruken.</li> <li>Byggegrenser vil verte vurderte i det endelege endringsforslaget.</li> </ol>

	<p>- Ønsker å halde på eksisterande parkeringsplass aust for vegen vis-a-vis dei planlagte blokkene som gjesteparkering for beboarane i området og at bodar ikkje utformast til hinder for dagens bruk.</p> <p>2. Sjølv om avsendar ikkje er nærmeste naboar til blokkene, gjer dei uttrykk for at byggjeavstanden til nabogrense i nord, 4 m, vil vere altfor liten når dei her skal oppførast eit høgt bygg. Dei åtvarar mot at ynskjet om flott utsikt for dei nye blokkane skal gå på bekostning av utsikta frå etablerte bustader i området. Tap av utsikt, og soltimar, vil saman med auka innsyn medføre både menneskelege og økonomiske negative verknader.</p>	
Kestutis Kunigiskis, Doktarbrekka 5, 5745 Aurland, 20.09.2017	<p>Frå advokatfirmaet Tollefsen, v/adv. Jan Arild Rømmen, på vegne av klient:</p> <p>1. Høgare eller anna utnytting av Ryggjatun i retning merknadstillar vil medføre økonomisk tap og ulemper.</p> <p>2. Vil krevje økonomisk kompensasjon i tilfelle omregulering.</p> <p>3. Er viljug til å diskutere løysingar.</p>	<p>1. Det er ikkje presisert korleis ei endring vil påføre ulempe eller tap. Merknadsstillar vil ikkje verte påverka direkte, t.d. når det gjeld tap av utsikt eller sol.</p> <p>2. Teke til orientering.</p> <p>3. Prosjektet tek omsyn til eksisterande byggehøgder på tomta og vil gje fleire utsiktsgløtt som sikrar luft i bygningsmassen. Det er såleis allereie eit gjennomarbeidd prosjekt i høve til detaljnivå og kvalitetar.</p>
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane 20.09.17	1. Ingen merknader	1. Til orientering.
Statens vegvesen 21.09.17	1. Ingen merknader	1. Til orientering.