

## **Reguleringsplan, reguleringsendring for:**

jf. plan- og bygningslovens (tbl) § 12-3

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

**Ryggjatun**

**Nasjonal arealplan-ID 1421\_00000000**

Saksnummer

05.02.18

Siste revisjonsdato føresegner

19.01.18

Siste revisjonsdato plankart

Vedteke av kommunestyret

Det vert stadfesta at reguleringsplanen er i samsvar med **kommunestyret (tbl § 12-12)** sitt vedtak: \_\_\_\_\_ sekjonsleiar

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for areal til nærings- og bustadføremål, samt areal for framføring av tilkomstveg og gangveg.

### **§ 1.0 Generelt.**

- 1.1 Reguleringsføresegnerne gjeld for det området som er merka av med reguleringsgrense på reguleringsplankartet i målestokk 1:1000, dagsett 19. januar 2018.
- 1.2 Eksisterande støttemurar innanfor byggegrensene kan vidareførast og rehabiliterast.

### **§ 2.0 Arealføremål**

Området er regulert til følgjande føremål:

#### Pbl 12-5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert føremål bustad/næring
- Angitt bebyggelse og anleggsføremål kombinert med nærmere angitt hovedføremål

#### Pbl 12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Køyreveg
- Gangveg/gangareal
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplass

#### Pbl 12-5.3 GRØNSTRUKTUR

- Naturområde

## **§ 2.1 Rekkefølgjekrav**

1. Før det vert gjeve igangsettingsløyve, skal det liggja føre plan for vatn, avløp, overvatn og kablar. Planen skal vera godkjend av kommunen og kabeleigarar. Det må stadfestast at grunntilhøva på gnr. 8 bnr. 147 er stabile.
2. Før det vert gjeve ferdigattest: Ved trinnvis ferdigstilling av bueiningar vert det stilt trinnvis krav til ferdigstilling av parkeringsplassar.

## **§ 3.0 Omsynssoner**

Pbl 12-6 (11-8 a) FARESONER

- Radonfare
- Høspenningsanlegg

## **§ 4.0 Bustad/næring BKB**

- 4.1 Næringsføremålet gjeld berre utleige av bustader.
- 4.2 BKB kan byggjast ut med % BYA = 50% - inkludert parkeringsareal. Eksisterande avkøyringar skal oppretthaldast. Parkeringsplassar skal vere opparbeidd på eigen grunn og etter retningsliner som gjeld i kommunen.
- 4.3 Det kan oppførast inntil 4 bustadbygg på maks. 4 etasjar og maks. høgd kote 43,0 m.o.h.
- 4.4 Det kan etablerast inntil 32 bueiningar innanfor føremålet BKB.
- 4.5 Bygningane kan ha flatt tak og skal vere tekt med taktekings-materiale som ikkje reflekterer sollyset. Fargebruken skal vere dempa. Ved plassering og utforming av bygningar skal det leggast vekt på god landskaps- og terrengrunning.
- 4.6 Dersom ein under arbeid skulle støyte på automatisk freda kulturminne (konsentrasjonar av trekol i undergrunnen eller i groper, steinsettingar eller samling av stein, samt våpen, reiskap og liknande i metall eller stein), må det visast varsemd og straks meldast frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga. Arbeidet må stoppast straks og ikkje iverksetjast att før Kulturavdelinga har undersøkt og frigjeve området.

## **§ 5.0 Angitt bebyggelse og anleggsføremål kombinert med nærmere angitt hovudføremål, BAA**

Føremål BAA omfattar areal med eksisterande tenarbustad.

- 5.1 Føremålet tillet etablering av lager/bodar og parkering.
- 5.2 Eksisterande avkøyringar skal oppretthaldast.

## **§ 6.0 Køyreveg o\_SKV1**

- Området o\_SKV1 omfattar køyreveg frå Hopen (Ryggvegen) til byggjefeltet på Rygg.
- 6.1 Køyrevenen skal i store trekk behaldast slik den er i dag.
  - 6.2 Ved igangsetjing av tiltak/graving må telekablar og VA-leidningar registrerast og omleggast der dei kjem i konflikt med tiltak.

## **§ 7.0 Gangveg/gangareal o\_SGG1 – o\_SGG2**

Områda omfattar offentlege gangvegar og fortau:  
o\_SGG1 – ny gangveg/sti frå Trudvang til Ryggvegen.  
o\_SGG2 – ny gangveg/sti i sørgrensa av BKB.

- 7.1 Gangveg/sti o\_SGGV1 og o\_SGGV2 skal vere best mogeleg tilpassa til eksisterande terren, slik at ein unngår vesentlege nedskjeringar i terren og etablering av fyllingar. Der det er naudsynt med støttemurar, skal ein så langt råd er nyte naturstein.
- 7.2 Som overflatedekke på gangvegar/stiar skal det i det vesentlege nyttast grus. Deler av stiane kan beleggast med natursteinsheller for å redusere slitasjen.
- 7.3 Langs gangvegar/stiar skal det etablerast naudsynte grøfter for bortleiing av overflatevatn. Om naudsynt kan grøftene plastrast med naturstein.
- 7.4 Gangveg o\_SGG1 og o\_SGG2 kan opparbeidast med breidd inntil 1,2 m.

## **§ 8.0 Fortau o\_SF1 – o\_SF3**

- 8.1 o\_SF1: Det er tillete etablering av fortau langs sørsida av Ryggvegen.  
o\_SF2: Det er tillete etablering av fortau langs tenarbustad og trapp opp til parkeringsplass SPP2.  
o\_SF3: Det er tillete etablering av nytt fortau vidare frå parkeringsplass SPP2.
- 8.2 Fortau skal opparbeidast med breidd 1,6 m.

## **§ 9.0 Annan veggrunn – tekniske anlegg o\_SVT1 – o\_SVT4**

Områda omfattar sidetereng for veg – skjeringar og fyllingar.

## **§ 10.0 Parkeringsplass SPP1 og SPP2**

Området omfattar parkeringsplassar for privatbilar.  
SPP1 og SPP2 er felles for BKB.

## **§11.0 Grønstruktur**

Område GN1 og GN2 omfattar areal mellom bygjeområde/Ryggvegen og fylkesvegen/Trudvang.

- 11.1 Områda kan opparbeidast parkmessig føresett at det vert teke omsyn til fare for erosjon og utglidning av jordmassane. Store bartre kan fellast og erstattast med nyplanting av mindre vegetasjon.

## **§ 12.0 Omsynssone - radonfare H330\_1.**

Området omfattar areal med fare for innstrøyming av radongass i bygningar.

- 12.1 Ved oppføring av bygningar for varig opphold skal det gjerast førebyggande tiltak mot innstrøyming av radon i samsvar med TEK 10, § 13-5.
- 12.2 Årgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom skal ikkje overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

## **§ 13.0 Omsynssone – høgspenningsanlegg H370\_1.**

Området omfattar område med 22 kV høgspent kraftline i grunnen.

- 13.1 For området gjeld Forskrift for elektriske forsyningsanlegg.
- 13.2 Energiverket tillet graving inntil 2 m frå nedgravd kabel. Graving nærmare kabelen kan berre skje når representant frå energiverket er til stades.



# MØTEPROTOKOLL

**Møtedato:** 01.02.2018

**Møtetid:**

Kl. 15:00 - 15:30

**Møtestad:** Kommunestyresalen

**Saksnr.:**006/18-008/18

**Følgjande medlem møtte**

Per Are Flåm  
David Underdal  
Kristine Grønner Ohnstad  
Bjørn Ebne

**Parti**

A  
SP  
V  
H

**Forfall meldt frå følgjande medl.**

**Parti**

Bjarne Petterson

H

**Følgjande varamedlem  
møtte**

**Parti**

Ingen vara

**Andre:**

Tor Mikkel Tokvam

<b>Møteleiar:</b>	Per Are Flåm
<b>Frå adm. møtte:</b>	Reinhardt Sørensen
<b>Dokument utlevert i møtet:</b>	
<b>Synfaring:</b>	

**Merknader:**

Ingen merknad til innkalling og sakliste.

Underskrifter:

---

---

---

# **Saksliste**

<b>Sak nr.</b>	<b>Sakstittel</b>	<b>Gradering</b>
006/18	Godkjenning av møteprotokoll	
007/18	Referatsaker	
008/18	Reguleringsendring for Ryggjatun - utlegging til offentleg ettersyn	

## **006/18: Godkjenning av møteprotokoll**

### **01.02.2018 Plan og utvikling**

#### **Handsaming i møte:**

#### **PUT- 006/18 Vedtak:**

Ingen merknader til møteprotokoll.

### **007/18: Referatsaker**

### **01.02.2018 Plan og utvikling**

#### **Handsaming i møte:**

Ingen referatsaker.

#### **PUT- 007/18 Vedtak:**

### **008/18: Reguleringsendring for Ryggjatun - utlegging til offentleg ettersyn**

#### **Tilråding fra rådmann:**

Formannskapet vedtek å leggja framlegg til Reguleringsendring for Ryggjatun ut til offentleg ettersyn og høyring i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3, 12-10, 12-11 og 12-14 med følgjande endringar i planframlegget:

- Konklusjonar og avbøtande tiltak som kjem fram i ROS-analysa skal innarbeidast i føresegnehene
- Rekkjefølgjekrav i føresegnehene:
  - Før det kan gjevast byggjeløyve innanfor planområdet, skal det liggja føre detaljert utanomhusplan som syner tilfredstillende leikeareal, avfallshandtering, gangsti, avkørsler, fortau, parkeringsplassar, gjerdingar, murar, boder og liknande. Denne skal godkjennast av Aurland kommune før byggjeløyve vert gjeve, og det skal i vurderinga leggjast vekt på gode heilheitlege løysingar for utbygginga i sin heilheit og nærmiljøet kring planområdet.
  - Før utbygginga kan ta til, skal leikeareal og parkeringsplassar vera opparbeida. Dersom utbygginga vert gjort trinnvis, avgjer bygningsmyndigheita kor mykje som må vera opparbeida før bygging kan ta til.

- Før det kan gjevast byggjeløyve, skal det liggja føre detaljert illustrasjonsplan og 3D-modell som syner utbygginga i detaljar. Denne skal godkjennast av Aurland kommune før byggjeløyve vert gjeve og det skal leggjast vekt på at utbygginga vert utforma heilheitleg med omsyn til materialval, utforming og storleik, og det skal leggjast estetiske kriteriar til grunn for vurderinga.
- Før det vert gjeve løyve til igangsetting av byggearbeid, skal det liggja føre tekniske planar for vatn, avlaup, overvatn og kablar, og plan skal vera godkjend av kabelselskapa og Aurland kommune.

Endringane må innarbeidast i planframlegget før utlegging til offentleg ettersyn.

## **01.02.2018 Plan og utvikling**

### **Endringsframlegg frå Per Are Flåm:**

Utval for Plan og Utvikling vedtek å leggje framlegg til reguleringsendring for Ryggjatun ut til offentleg ettersyn og høyring, i medhald av plan- og bygningslova §§12-3, 12-10, 12-11 og 12-14, med følgjande tre tillegg innarbeidd i planframlegget før utlegging til offentleg ettersyn;

1. Før det vert gjeve igangsettingsløyve, skal det liggja føre plan for vatn, avløp, overvatn og kablar. Planen skal vera godkjend av kommunen og kabeleigarar.
2. Ved trinnvis ferdigstilling av bueiningar vert det stilt trinnvis krav til ferdigstilling av parkeringsplassar, før ferdigattest kan gjevast.
3. Det må stadfestast at grunntilhøva på gnr. 8 bnr. 147 er stabile.

Plan og Utvikling legg til grunn at allereie eksisterande leikeplass/friområde i nærområde vert nytta.

### **Handsaming i møte:**

#### **Røysting**

Endringsframlegg frå Per Are Flåm: samrøystes

#### **PUT- 008/18 Vedtak:**

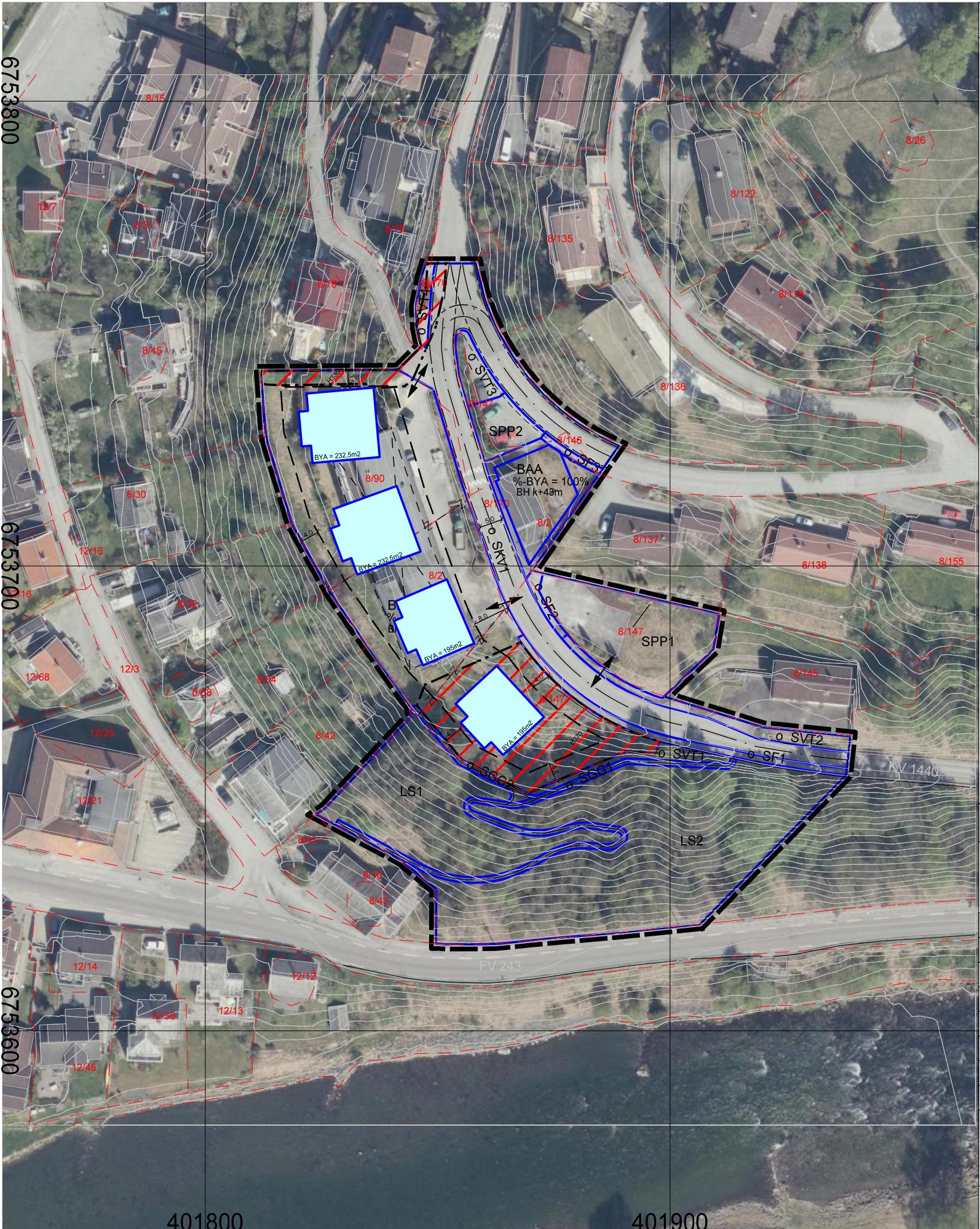
Utval for Plan og Utvikling vedtek å leggje framlegg til reguleringsendring for Ryggjatun ut til offentleg ettersyn og høyring, i medhald av plan- og bygningslova §§12-3, 12-10, 12-11 og 12-14, med følgjande tre tillegg innarbeidd i planframlegget før utlegging til offentleg ettersyn;

1. Før det vert gjeve igangsettingsløyve, skal det liggja føre plan for vatn, avløp, overvatn og kablar. Planen skal vera godkjend av kommunen og kabeleigarar.
2. Ved trinnvis ferdigstilling av bueiningar vert det stilt trinnvis krav til ferdigstilling av parkeringsplassar, før ferdigattest kan gjevast.
3. Det må stadfestast at grunntilhøva på gnr. 8 bnr. 147 er stabile.

Plan og Utvikling legg til grunn at allereie eksisterande leikeplass/friområde i nærområde vert nytta.

Samrøystes





## TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL §12-5)  
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

- BKB** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
  - Næringsbebyggelse (1300)

- BAA** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)
  - Lager (1350)
  - Parkeringsplasser (2080)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

- SKV** Kjøreveg (2011)
- SF** Fortau (2011)
- SGS** Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SVT** Annen veggrunn - teknisk anlegg (2018)
- SPP** Parkeringsplasser (2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

- LS** LNFR areal for spredt bolig- fridts- eller næringsbebyggelse, mv (5200)

HENSYNNSONER (PBL §12-6 JF. §11-8)

SIKRING-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8a)

- Radon (330)

- Høyspenningsanlegg (370)

## Plankart 1/1

JURIDISKE TEKSTER, FLATE, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JR. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

- — —** Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) (RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense)
- — —** Formålsgrense (RpFormålGrense)
- — —** Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- — —** Byggegrense (1211)
- — — 1** Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- — —** Regulert senterlinje (1221)
- — —** Regulert kant kjørebane (1223)
- — —** Målelinje og avstandslinje (1259)
- — —** Regulert byggehøyde (RpPåskrift)
- — —** Prosent bruksareal etter TEK (RpPåskrift)

REG. EIERFORM

- o\_** Offentlig formål
- f\_** Felles formål

BASISKART

- — —** Eiendomsgrense
- — —** Eksisterende bebyggelse
- — —** Godkjent tiltak
- Geodetisk grunnlag: UTM32\_Euref 89
- Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
- Siste uttaksdato basiskart: 09.08.17



Ekvidistanse: 1m  
Kartmålestokk: 1:1000 ved arkformat A3

0 25 50m

Reguleringsplan, detaljregulering for:

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

(Kommunelogoen legges inn her etter planvedtak)

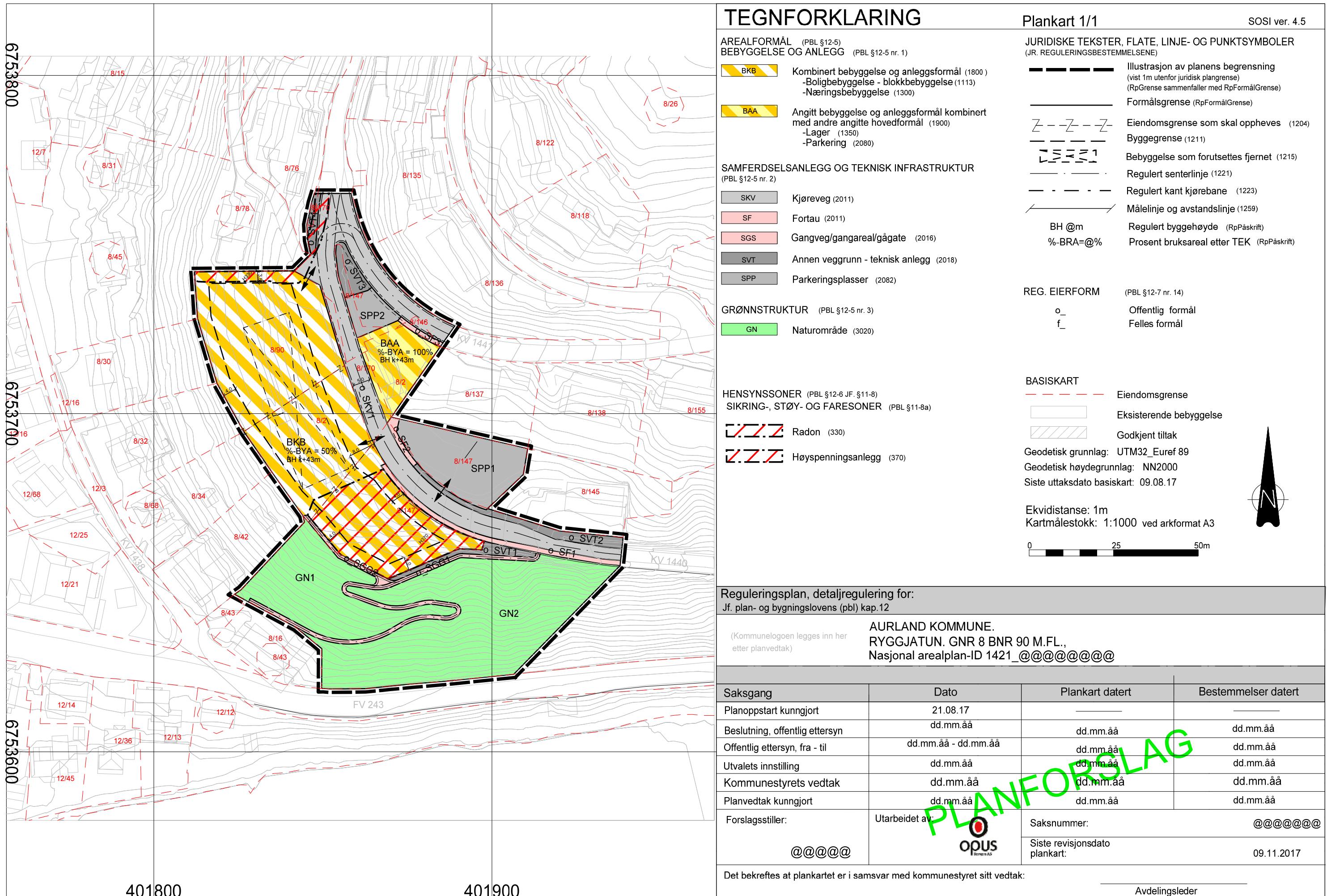
AURLAND KOMMUNE.  
RYGGJATUN, GNR 8 BNR 90 M.FL.,  
Nasjonal arealplan-ID 1421\_@\_@\_@\_@\_@

Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Planoppstart kunngjort	21.08.17	—	—
Beslutning, offentlig ettersyn	dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Offentlig ettersyn, fra - til	dd.mm.åå - dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Utvalets innstilling	dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Kommunestyrets vedtak	dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Planvedtak kunngjort	dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Forslagsstiller:	Utarbeidet av: @_@_@_@	Saksnummer: @_@_@_@_@	Siste revisjonsdato plankart: 09.11.2017

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:

Avdelingsleder

**PLANFORSLAG**  
OPUS  
Temiem AS





# **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 kommunikasjonsinstallasjoner	
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.**

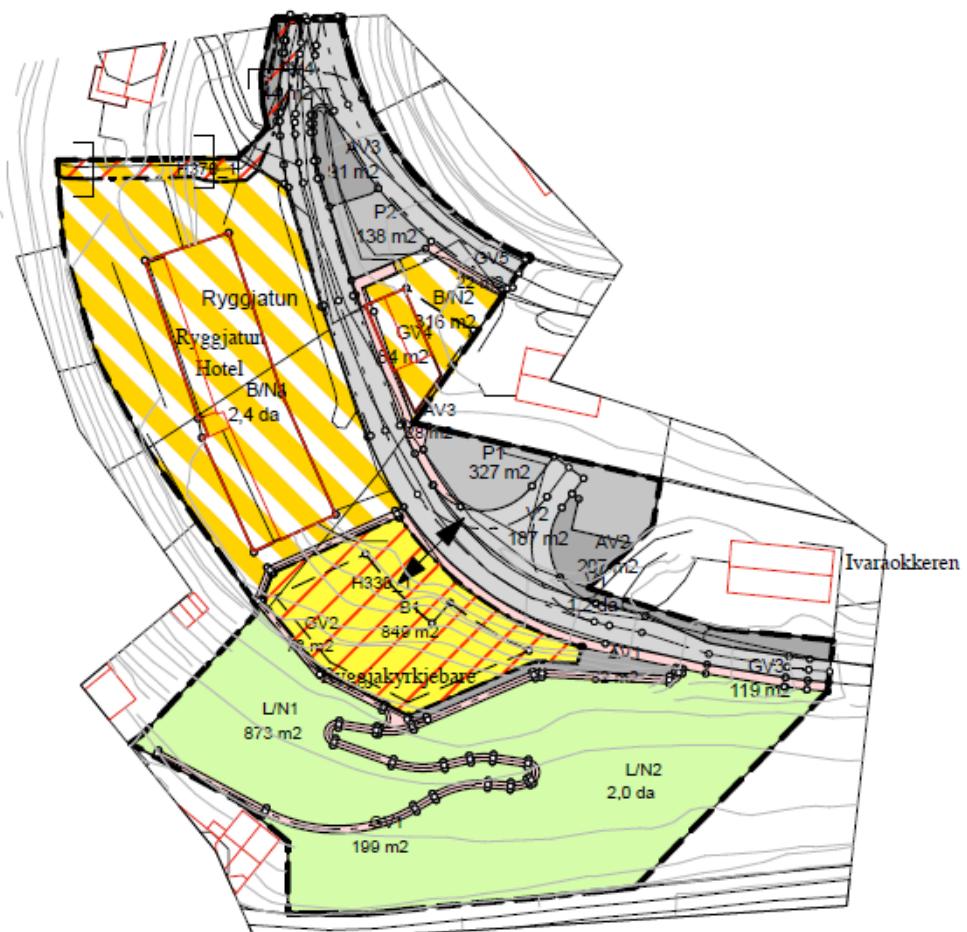
Planområdet er på ca. 9,3 daa, og omfattar området kring Ryggjatun Hotell. Området har tidlegare vore nytta til hotellområde. Hovudtilkomstvegen er frå Hopen.

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 køyretøy, t.d. bussar til hotellet.

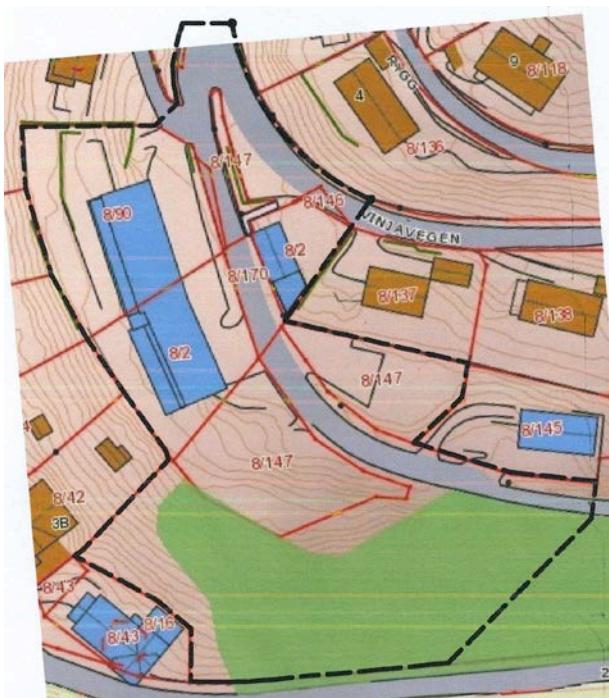
### Landskap og naturmiljø

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**

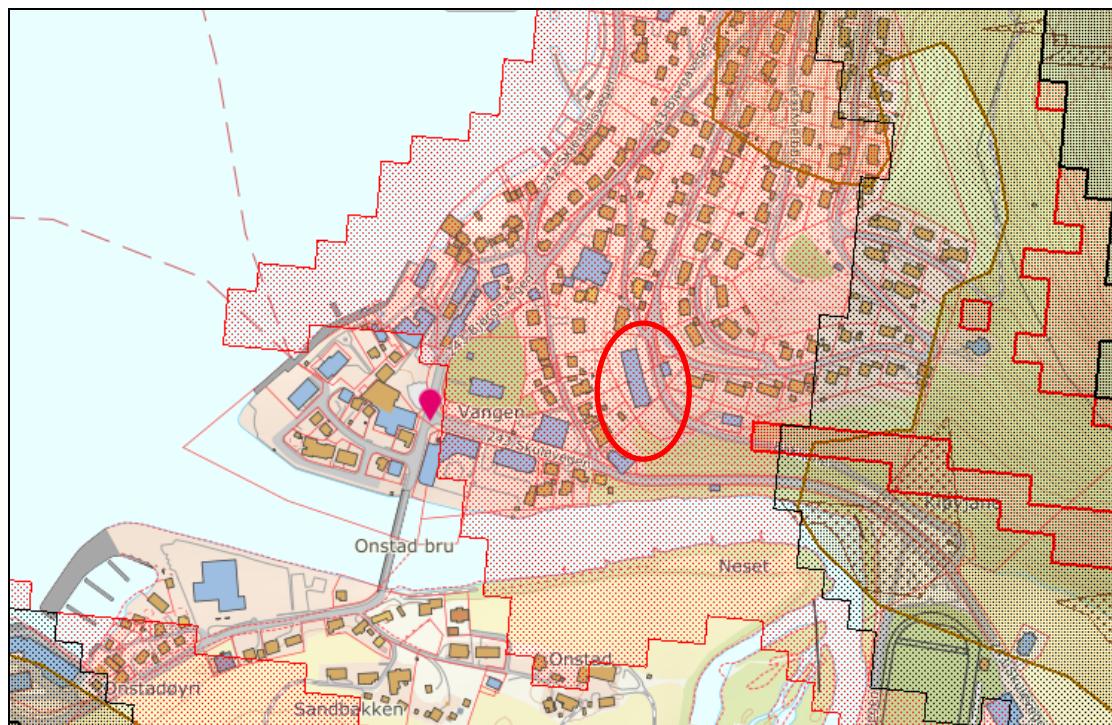
Grunnen i området består av morenemassar som inneholder sand, grus og stein. Skikt med finkornig silt kan forekome. Øverst på område B1 er det ein del oppfylt masse frå området nord for tenarbustaden.

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

Ryggjatur 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 Ryggjatur 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 tilleie å oppføre bygning med inntil 4 etasjar. Maks. byggjehøgd er sett lik toppen av Ryggjatur 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.

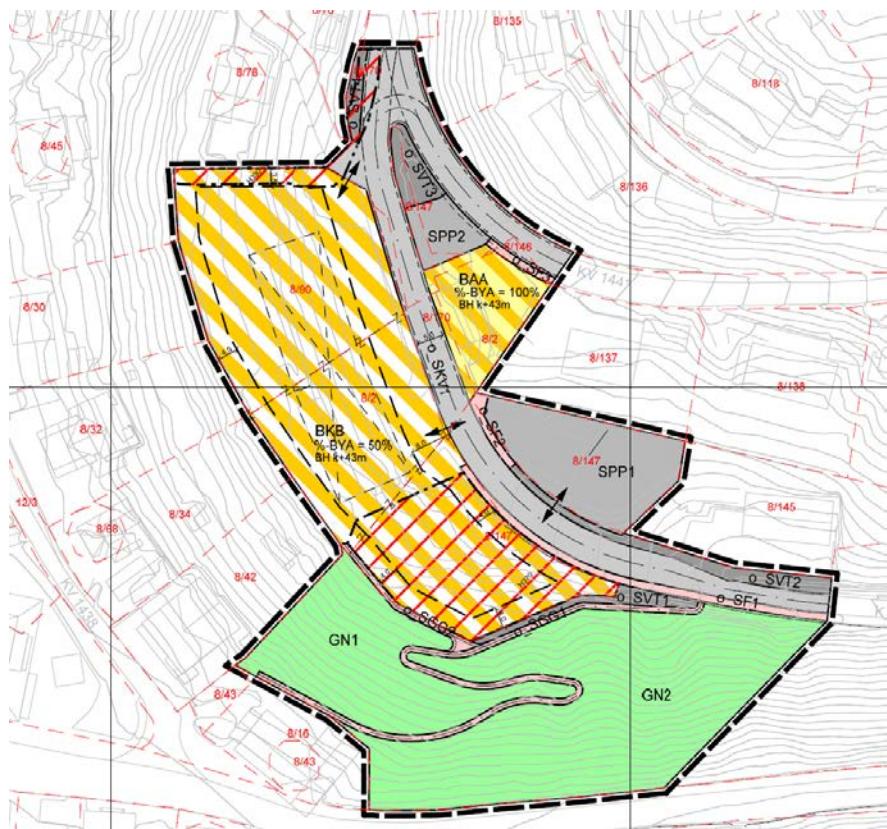
Eksisterande trapp ved eksisterande tenarbustad til Ryggjatun Hotell inngår i gangsambandet vidare oppover. P.g.a. vanskane med endring av vegkrysset, må gangtrafikk som ikke kan nytte trapp, foregå langs bilvegen i svingen/krysset. Det er her etablert fartsdempande tiltak.

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 vanskjeleg 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 videreført som grønstruktur med vekt på naturområde. Området kan opparbeidast parkmessig.

## Radonfare

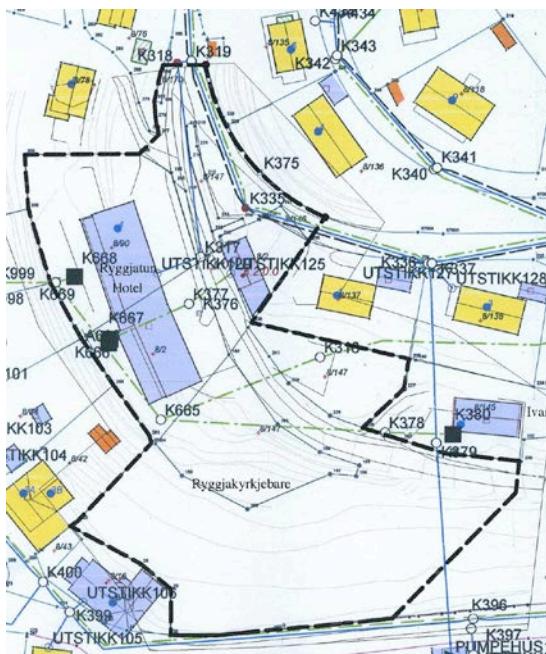
Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjerast førebyggande tiltak mot innstrøyming av radon i samsvar med TEK 17.

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 – vatn og avlaup.



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 Ryggjatur Hotell tilfredstiller ikkje krava. Dersom område BKB skal knyte seg på VA-nettet, må slamavskiljaren fjernast og ny kloakkledning må leggast mellom Ryggjatur 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 beboarar 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 videreføre 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 nærmare 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 oppstartsvarslelet, 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 mjuke 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 det 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 merknadstilalar 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.



**RISIKO- OG  
SÅRBARHEITSANALYSE  
(ROS-ANALYSE)**

**REGULERINGSENDRING  
FOR RYGGJATUN**

**23.01.18**

## INNHOLD

<b>Innleiing</b>	side 2
<b>Analyse</b>	” 4
<b>Vurdering</b>	” 7
Sannsynlegheitsgrad	
Konsekvensgrad	
Grunntilhøve – ustabil grunn	
Vind/ekstremnedbør	
Trafikkfare	
Natur, naturvern, friluftsliv, flora og fauna	
Lovgrunnlag. Naturmangfoldslova	
Vurdering	
El-forsyning	
Kommunaltekniske anlegg - vann og avlauv	
Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjonar	
<b>Oppsummering</b>	“ 13

### DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Aurland eideid AS
Rapportittel:	ROS-ANALYSE
Utgave/dato:	23.01.18
Oppdrag:	P17035
Type oppdrag:	ROS-ANALYSE
Oppdragsleder:	Kari Olrich Sørebø
Tema	Risiko og sårbarheit
Dokumenttype:	Analyse
Skrevet av:	Jarle Sandvik (2013), med oppdateringer av Kari Olrich Sørebø (2018)
Kvalitetskontroll:	Anne-Mette Mydland
<b>Opus Bergen AS</b>	<b><a href="http://www.opus.no">www.opus.no</a></b>

## Innleiing

August 2017 vart det starta opp reguleringsendring av reguleringsplan for Ryggjatun (vedteken i 2013). Føremålet med endringa er å vidareføre føremål bustad i 4 bygningskroppar, fjerne hotellet, men legge til rette for noko næringsrelatert areal. I tillegg viser planen fortau, tilkomstveg og parkering.

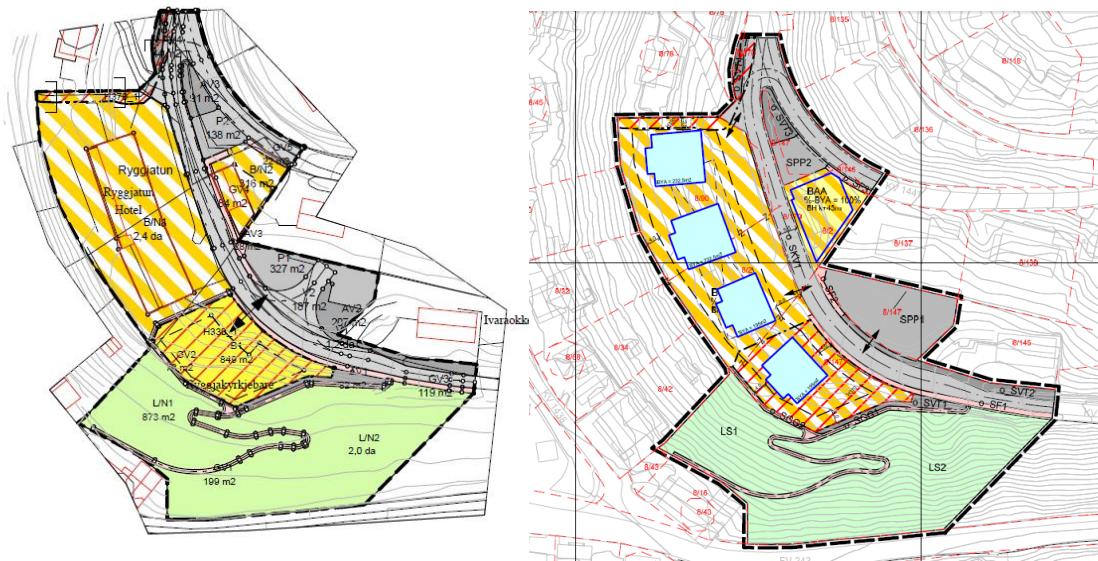
Ved utarbeiding av reguleringsplanar for utbygging skal ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) gjennomførast for planområdet, jfr. § 4-3 i plan- og bygningslova. Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har innverknad på om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som fylgje av planlagt utbygging.

Ros-analysen er basert i opprinnelag analyse utført av siv.ark. mnal Jarle Sandvik, med justeringar utført av Opus Bergen AS januar 2018 i samband med reguleringsendringa.



Reguleringsområdet

Bergen, 23. januar 2018



Vedteken reguleringsplan fra 2013 (til v.) og endringsforslag med illustrerte bygg (til h.).



Illustrasjon av plassering av 4 bygg innanfor føremål bustad/næring.

## ANALYSE

### Vurdering av moglege risiko- og sårbarheitsfaktorar

NATURRISIKO	Aktuelt	PROBLEMSTILLINGAR
Skred/Ras (Snø, is, stein, leire, jord, fjell)	Nei	I NVE-atlas er det ikkje funne aktsomhetsområde eller fareområde anna enn utløpsområde for snøskred. Dette er ein fare som gjeld generelt, og planområdet er ikkje spesielt utsett.
Ustabil grunn (Snø, is, stein, leire, jord, fjell)	Ja	Ikkje relevant, ingen vassdrag.
Flaum i vassdrag	Nei	Ikkje relevant, ligg i åsside.
Stormflo	Nei	
Vind/ekstremnedbør	Ja	I sør-austre del av området er det ein del store gran- og furetre som vil kunne knekke eller velte ved ekstrem vind.
Skog/Lyngbrann	Nei	Området er ikkje spesielt utsett for lyng- og skogbrann. I tilfelle det skulle oppstå brann, er det kort innsatstid for sløkking, sjå punkt om innsatstid brannvesen.
Radon	Ja	Det er stor sannsynlegheit for forekomst av radon i området. Ved oppføringar av nye bygningar må det leggast radonduk for å hindre radongass å trenge inn i bygningane. Krav til vern mot radon- stråling er ivareteke i TEK 17 § 13-5.
VERKSEMDRISIKO		
Verksemder med fare for brann eller eksplosjon	Nei	Ikkje relevant
Verksemder med fare for kjemikalieutslepp eller anna akutt forureining	Nei	Ikkje relevant
Trafikkfare	Ja	Tilkomstvegen til bustadområdet på Rygg går gjennom planområdet. Dette medfører ein del trafikk gjennom området.
Støy	Nei	Ikkje relevant. Næringsaktivitet har støykrav i føresegnene.

BEREDSKAPSTILTAK AV BETYDING FOR ARELANLEGGING		
Innsatstid for brannvesen og ambulanse	Nei	<p>Innsatstida er målt til å vere 10 minutt. I forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen er kravet til innsatstid 20 min. Utrykningstida er difor godt innafor kravet.</p> <p>Dette treng ein difor ikkje vurdere noko vidare.</p>
Sløkkjevasskapasitet	Nei	<p>Pr. i dag vil sløkkjevatn på staden vere brannvesenet sitt iell, dvs. Ein tankbil med 14 000 l vatn, samt ein mindre bil med 1800 l vatn.</p>

SÅRBARE OBJEKT		
Natur, Naturvern Friluftsliv, flora og fauna	Ja	<p>Ein sti frå Vangen via Trudvang-området opp til bustadfeltet på Rygg går gjennom området. Denne vert ivaretake i planen. Området er kontrollert i høve til Naturmangfoldslova og naturbase.no. Det er ingen registreringar for viktige naturtypar, naturvernsområde, flora eller fauna i området.</p>
Kulturminne	Nei	<p>Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller Sefrak-registrerte</p>
Kulturlandskap	N e i	<p>Området har ikkje status som viktig kulturlandskap.</p>
El-forsyning	Ja	<p>Ein 22 kv høgspent kraftkabel (jordkabel) går langs nordvestre plangrense. Det er innregulert faresone som ivaretak kravet til tryggleik og avstand.</p>

Drikkevassforsyning	Nei	Er ført fram til kum nord-aust for Ryggjatun Hotell. Vert ikkje berørt av planen. Vassleidninga frå pumpehuset ved elva er ikkje lenger i bruk, og vil heller
Kommunalteknisk anlegg	J a	Kommunale leidningar for vatn og kloakk går over området. Desse må registrerast og takast med i planen.
Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjonar	Ja	Planområdet grensar til tomta til Televerket med påståande bygning med reflektor. Planlagde tiltak vil ikkje kome i konflikt med siktelina til reflektor på Hovdungo. Ut frå televerket sitt bygg går det ein del telekabler som

## **VURDERING**

Fylgjande kriterie er nytta som grunnlag for risikoanalysen i dei tilfella det dreiar seg om klare hendingar.

### **Sannsynlegheitsgrad:**

Lite sannsynleg	Fleire enn ei hending pr. 10 år
Mindre sannsynleg	1 gong pr. 10 år eller oftare
Sannsynleg	1 gong pr. 2 år eller oftare
Mykje sannsynleg	1 gong pr år eller oftare
Svært sannsynleg	10 gonger pr. år eller oftare

## Konsekvensgrad:

Nemning	Personar	Miljø	Materielle verdiar/ økonomiske tap
<b>Ufarleg</b>	Ingen personskade.	Ingen skade på miljø/ omgjevnad	Ingen skade på materiell. Driftstans/ reparasjon <1 veke.
<b>Mindre alvorleg</b>	Mindre skade som fører til førstehjelpstiltak/ behandling.	Ubetydelege miljøskadar som ikkje krev særskilte tiltak.	Mindre lokal skade på materiell og ikkje umiddelbar trong for reparasjonar, eventuelt mogleg betring på kort sikt. Reparasjonar <3 veker.
<b>Alvorleg</b>	Ein alvorleg personskade eller skade på fleire, sjukehusopphald.	Utslepp til vatn, luft eller jord som kan forårsake lokale forstyrningar og som krev tiltak.	Ein god del materielle skadar. Reparasjonar >3 veker.
<b>Svært alvorleg</b>	Kan resultere i langvarig sjukehusopphald eller invaliditet.	Utslepp til vatn, luft eller jord som kan føre til skade på miljøet.	Alvorlege skadar på materiell. Reparasjonar <3 mnd.
<b>Kritisk</b>	Kan resultere i tap av menneskeliv.	Utslepp til vatn, luft eller jord som kan føre til varige skadar på miljøet.	Fullstendige materielle skadar. Reparasjonar > 1 år.

I det følgande vert aktuelle uønska hendingar/problemstillingar utdjupa nærare:

- Grunntilhøve – ustabil grunn**

Grunnen i området består av morenemassar som innehold sand, grus og stein. Sjikt med finkornig silt kan forekome. Øverst på område B1 er det ein del oppfylt masse frå området nord for tenarbustaden. Området er allereie bebygd, med bygningar både på opp- og nedsida av planområdet. Det er ikkje geologiske rapportar frå Aurlandsvangen som indikerer at området krev spesiell aktsemd når det gjeld skred, steinsprang eller masseutgliding. Her visest det også særleg til NVA-atlas.



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 ikkje planlagt tiltak i heilt aust i planområdet, men det kan vere tryggast å få ei enkel vurdering av grunntilhøva på 8/147 før bygging.

Hendelse	Årsak	Konsekvens	Sannsynlegheits-grad	Konsekvens-grad	Moglege tiltak
Naturrisiko					
Ustabil grunn	Større inngrep i terrenget	Materielle skadar.	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg	Unngå større fyllingar eller skjeringar i den bratte delen aust i området. Undersøke grunnen på 8/147.

- Vind/ekstremnedbør:**

I sør-austre del av området er det ein del store gran- og furetre som vil kunne knekke eller velte ved ekstrem vind. Terrenget i dette området er bratt – tilnærma naturleg rasvinkel. Grunnen består av sand- og grusmassar. Ved fjerning av eksisterande vegetasjon, vil det kunne oppstå erosjonsfare ved ekstrem nedbør. Det er planlagt å fjerne ein del større bartre som kan vere utsatt for rotvelting ved ekstrem vind, og eventuelt planting av ny vegetasjon for å hindre erosjon av jordsmonnet.

Hendelse	Årsak	Konsekvens	Sannsynlegheitsgrad	Konsekvensgrad	Moglege tiltak
Naturrisiko					
Vind/ekstremnedbør	Rotvelter/erosjon	Materielle skadar.	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg	Felling av store bartre. Nyplanting av mindre lauvtre.

- Trafikkfare:**

Tilkomstvegen til bustadområdet på Rygg går gjennom planområdet. Dette medfører mykje trafikk gjennom området – både køyrande og gåande. Gangtrafikken må styrast ved godt opparbeidde gangfelt, fortau og markert kryssing av køyrebana. Området må ha nedsett fartsgrense og fartsdempande tiltak i køyrebana/forhøga parti.

Avhengig av framtidig bruk av hotellet vil det vere varierande mengd busstransport til bygget. Ideelt sett burde snuplass for buss vere anlagt slik at ein unngikk rygging. I praksis er dette svært vanskeleg å oppnå på det avgrensa området.

Hendelse	Årsak	Konsekvens	Sannsynlegheitsgrad	Konsekvensgrad	Moglege tiltak
Verksemndrisiko					
Trafikkfare	Ulike årsaker	Personskadar	Mindre sannsynleg	Alvorleg	Skilting, nedsett fartsgrense, fartsdempande tiltak/forhøga parti i vegbana

- Natur, naturvern, friluftsliv, flora og fauna**

Området består av ein morenerygg som for det meste inneholder 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.

## **Lovgrunnlag. Naturmangfoldslova**

Reguleringsområdet er vurdert i høve til § 8 – 12 i Naturmangfoldslova. Det er ikke funn som krev vidare oppfølging. Forslagsstilla er innforstått med krav og plikter som følger av lova.

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

*Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringar gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

### **§9. (føre-var-prinsippet)**

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffen forvaltningstiltak.*

### **§10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

### **§11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

*Tiltakshaver skal bere kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

### **§12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

## **NML-vurdering:**

### **§8 i NML**

Området er kontrollert i høve til Naturmangfoldslova. Datagrunnlaget er sjekka opp mot: [www.fylkesatlas.no](http://www.fylkesatlas.no), [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no), [www.artskart.artsdatabanken.no](http://www.artskart.artsdatabanken.no) og [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no).

Det er ingen registreringar for viktige naturtypar, flora eller fauna i området.

### **§ 9-12**

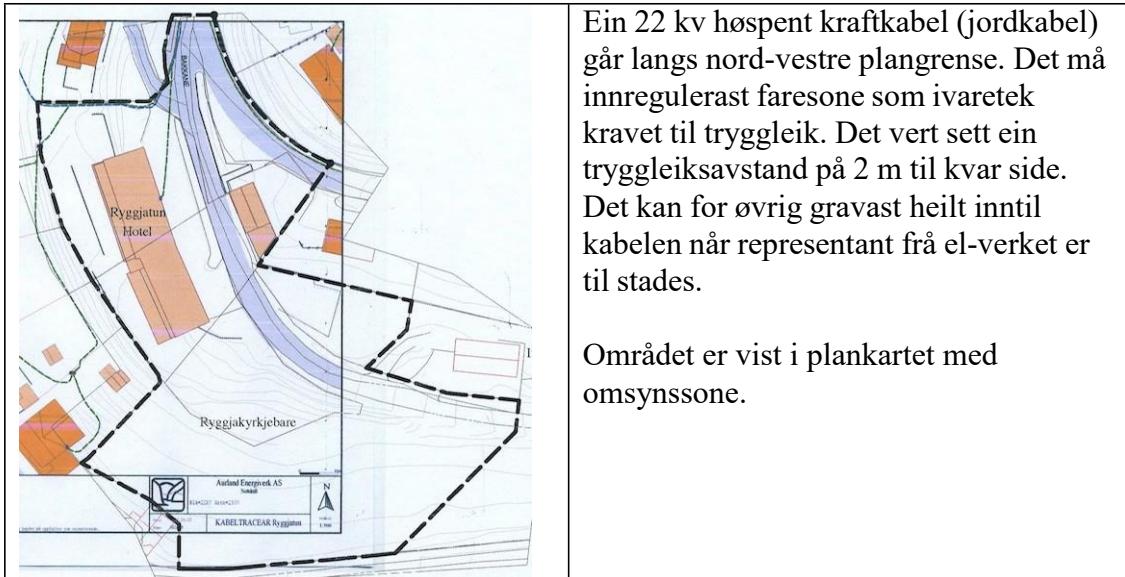
Det er her tale om eit sentrumsnært areal, som ligg inneklemd mellom eksisterande vegar og busetnad. Etablering av nye bygningar i området vil vere ei naturleg vidareføring av noverande bruk av området.

Opparbeiding av gangsti skal skje på ein mest mogeleg skånsom måte, slik at den fell

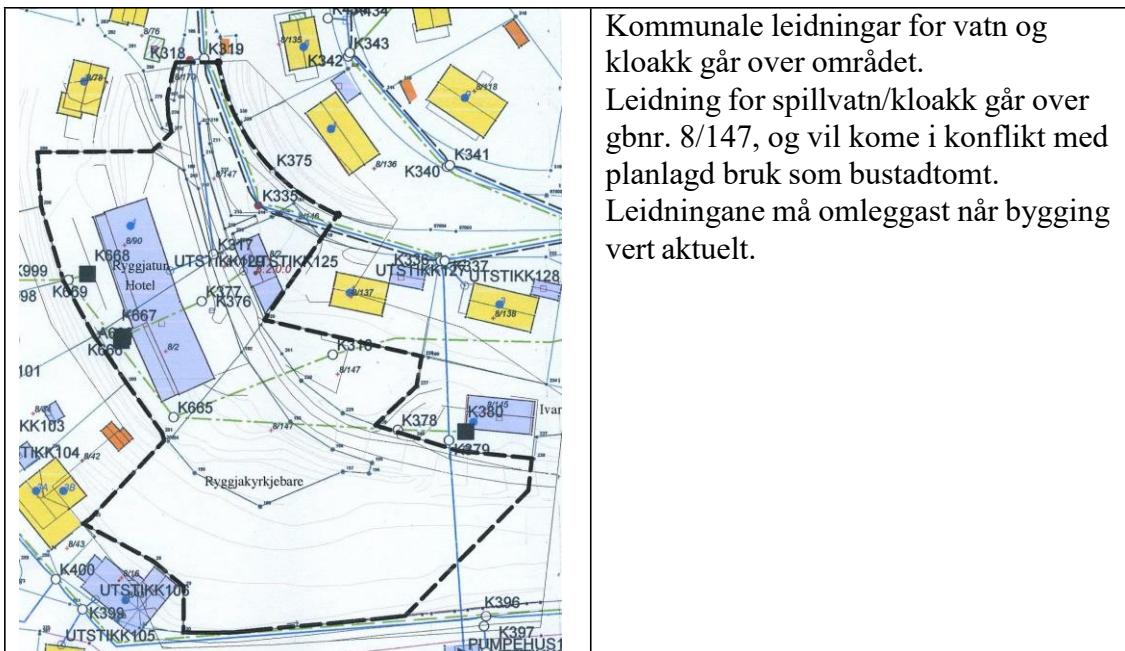
naturleg inn i terrenget. I den samanheng er det planlagt å foreta noko skjøtsel av vegetasjonen.

Prinsippa i §§ 8-12 i NML er lagt til grunn i ROS-analysen. På bakgrunn av dei vitskaplege data som er tilgjengelig, finn ein å kunne tilrå at dei planlagde tiltaka kan gjennomførast. Planlagde tiltak vil ikkje skade naturmangfaldet i området.

- El-forsyning



- Kommunaltekniske anlegg – vann og avlauv.



- **Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjonar**

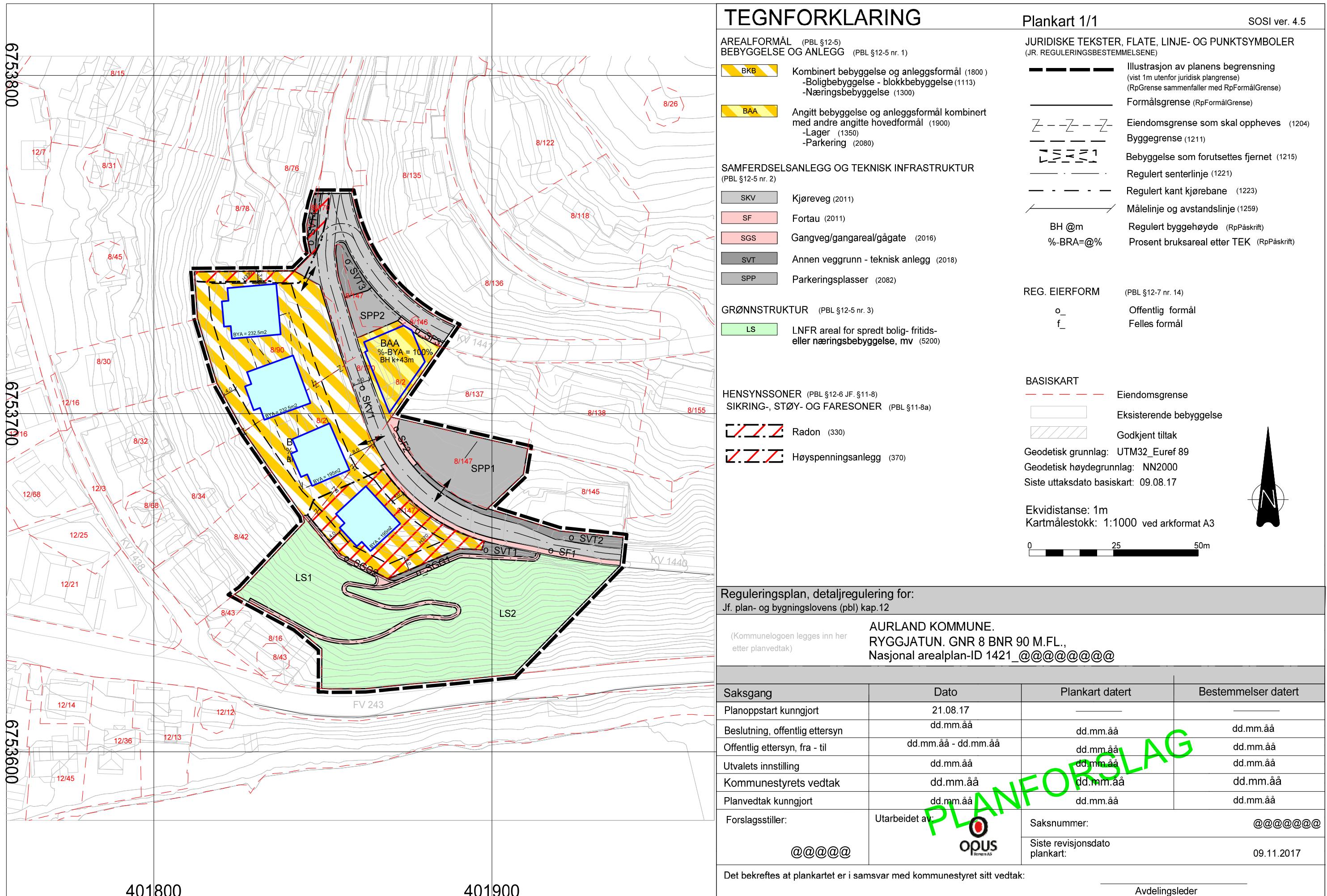
Ut frå televerket sitt bygg går det ein del telekablar som kryssar reguleringsområdet. Ved igangsetting av tiltak m/graving i området må desse registrerast og omleggast der dei kjem i konflikt med tiltak.

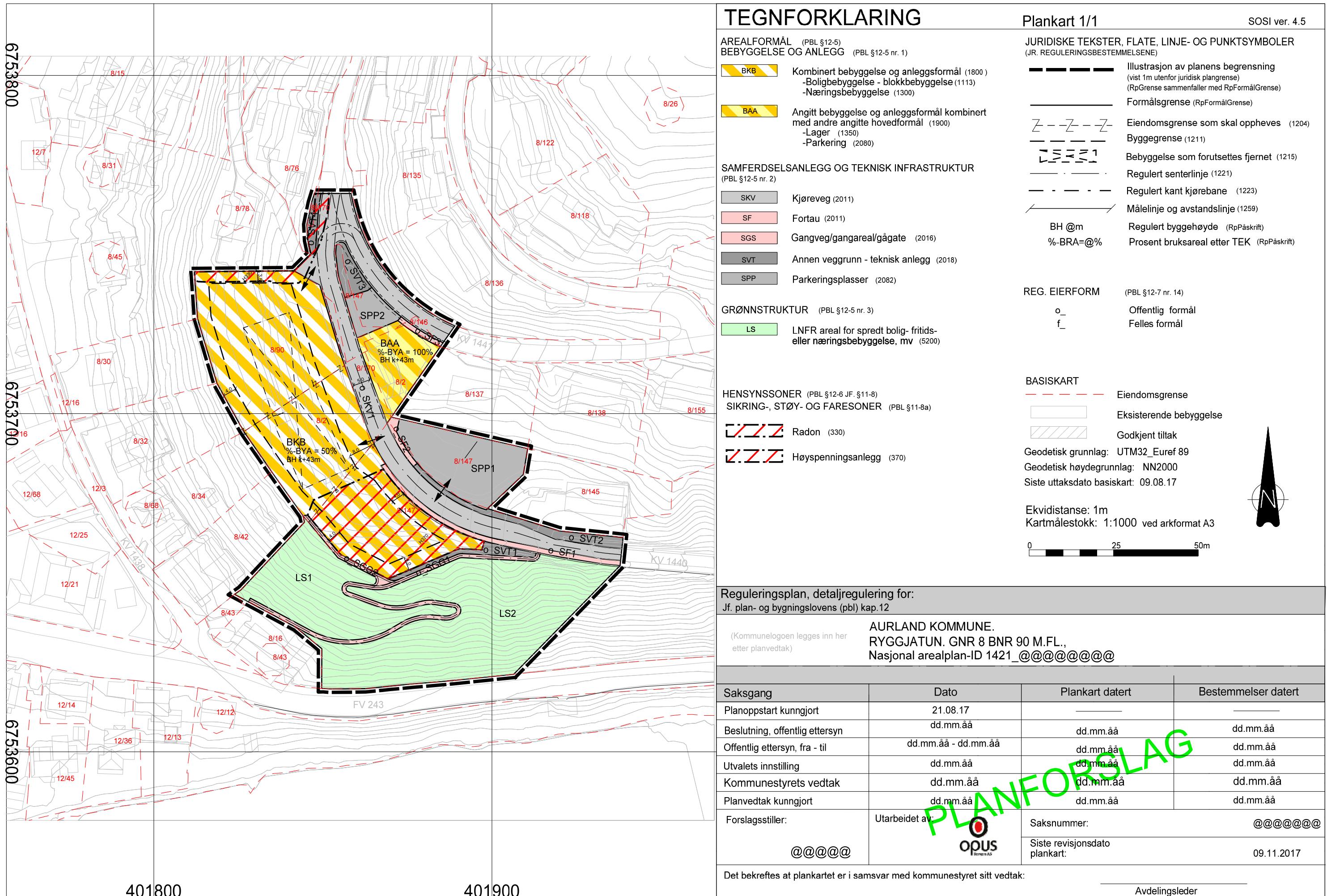
## Oppsummering

Etter vurdering av mogelege risiko- og sårbarheitsfaktorar har ein kome fram til at dei største problemstillingane for området er stabilitet/grunntilhøve og trafikkfare.

Grunntilhøva er knytt til området heilt aust, men ein anbefalar ein sjekk av grunntilhøva på 8/147 for å stadfeste at grunntilhøva er stabile.

Trafikkfare er ivareteke med fortau langs begge sider av Ryggavegen, gjennomgang til fortau vidare popover Ryggjavegen og forslag til tilrettelegging av trafikksikringstiltak.





## Eksisterende situasjon



21. Mars Kl. 1800



21. Mars Kl. 1500



21. Mars Kl. 1200

## Planlagt situasjon



21. Mars Kl. 1800



21. Mars Kl. 1500



21. Mars Kl. 1200

Vårjevndøgn 21. Mars Kl. 1500



Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon

## Eksisterende situasjon



21. Mars Kl. 1800



21. Mars Kl. 1500



21. Mars Kl. 1200

## Planlagt situasjon



21. Mars Kl. 1800



21. Mars Kl. 1500



21. Mars Kl. 1200

## Eksisterende situasjon



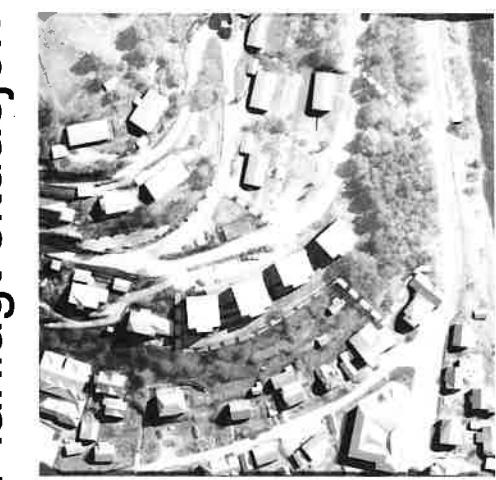
20. Mai Kl. 1200



20. Mai Kl. 1500



20. Mai Kl. 1800



## Planlagt situasjon



20. Mai Kl. 1200



20. Mai Kl. 1500

20. Mai Kl. 1800

## Eksisterende situasjon



20. Mai Kl. 2000



21. Juni Kl. 1800



21. Juni Kl. 2000

## Planlagt situasjon



20. Mai Kl. 1200



21. Juni Kl. 2000

21. Juni Kl. 2000

Vårjevndøgn 21. Mars Kl. 1500



Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon

## Eksisterende situasjon



21. Mars Kl. 1800



21. Mars Kl. 1500



21. Mars Kl. 1200



21. Mars Kl. 1800



21. Mars Kl. 1500

## Planlagt situasjon



21. Mars Kl. 1200

## Eksisterende situasjon



20. Mai Kl. 1800



20. Mai Kl. 1500



20. Mai Kl. 1200

## Planlagt situasjon



20. Mai Kl. 1800



20. Mai Kl. 1500



20. Mai Kl. 1200

## Eksisterende situasjon



21. juni kl. 12.00



21. Juni Kl. 1800



21. Juni Kl. 2000

## Planlagt situasjon



21. juni kl. 12.00



21. Juni Kl. 1800

21. Juni Kl. 2000

Vårjevndøgn 21. Mars Kl. 1500



Eksisterende situasjon



Planlagt situasjon

## Eksisterende situasjon



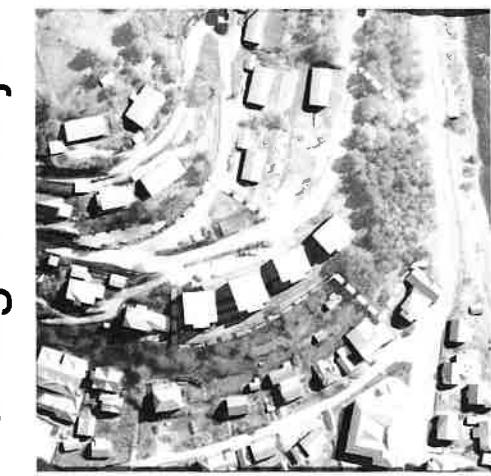
20. Mai Kl. 1200



20. Mai Kl. 1500



20. Mai Kl. 1800



## Planlagt situasjon



20. Mai Kl. 1200

20. Mai Kl. 1500

20. Mai Kl. 1800



## Eksisterende situasjon



21. juni kl. 12.00



21. Juni Kl. 1800



21. Juni Kl. 2000

## Planlagt situasjon



21. juni kl. 12.00



21. Juni Kl. 1800



21. Juni Kl. 2000







