

Oppsummering innspel- planoppstart

Plannamn	Endring av reguleringsplan for bu- og omsorgssenter på Kulen
Plan-ID	201801
Saksnummer (Nordplan/kommune)	17012
Utarbeidd av	Arild Rindal
Datert/revidert	12.09.2018

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Fjordenes Tidende og på kommunen og Nordplan si heimeside. I tillegg er grunneigarar og offentlege etatar tilskrivne. Frist for uttale var sett til 03.06.2018. Det er kome inn 9 innspel. Hovudinnhald og vår vurdering av innspela er oppsummert slik:

	Dato/avsender/gbnr	Oppsummert innspel	Nordplan sin kommentar
1	09.05.18/ NVE v/Toralf Otnes	Standard innspel frå NVE angående regulerings saker. Poengterer at dersom planen har følger for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	Innspelet er teke til følge.
2	09.05.18/ Bygg og boligmarkedet Eigedom AS	Innspelet ber om at det under planarbeidet vert teke omsyn til <i>Reguleringsplan for Vågen</i> slik at utbygginga gjennom denne planen kan gjennomførast som planlagt.	- <i>Reguleringsplan for Vågen</i> vil gjennom denne reguleringa miste 1,5 bustadtomter. Desse ligg innanfor kommunen sin eigedom 105/189. Kommunen må her tenke på eigne behov for framtidig parkering. Dette gjer at i alt to hustomter kjem til å bli rørt gjennom reguleringa.
3	14.05.18/ Stig Hermann Hagen/ 105/128. Tilsendt i 2 stk PDF.	- Nærmaste nabo til utbyggingsområdet. - Vil flytte nybygget mot nord og få redusert etasjehøgda. - Er bekymra for verknaden dette vil få på hans eigedom. Endringar i vindforhold, innsyn/utsyn, skjerming, sikring av skjeringar, friområdets verdi som vegetasjonsbuffer. - Vurderer eigen bu-situasjon dersom utbygginga blir iverksett.	- Eigedomen til vedkommande kjem ikkje til å bli fysisk rørt av inngrepet. Eventuelle skjermingstiltak vil måtte bli veldig høge og vil ikkje ta seg særleg godt ut estetisk. - Skjeringar og høge kantar skal sikrast med gjerde. - Klimatisk forhold angående vind kjem antakeleg til å bli likt som før då bygget som skal oppførast kjem til å bli høgare enn toppen av Kulen i dag. - Det er ikkje aktuelt for kommunen å kjøpe ut eigedomen.
4	15.05.18/ Ester Itland +vedlegg/	Grunneigar av gbnr. 105/5 har planar om å skille ut tomter for sal og ønsker i den samanheng å sjå på moglegheita for å få heva terrenget på sin eigedom når sprengmasse skal flyttast frå Kulatoppen. Planen legg til rette for parkeringsplassar inn til gbnr. 105/5 og	- Tiltakshavar og nabo er komne til einigheit om utfylling av nabo sin eigedom med sprengmasse frå Kulen for å opparbeide arealet som framtidig byggeareal.

		<p>må i den samanheng fülle ut området for å skape eit samarbeidsvillig terreng. Innspelet syner eit ønske om å komme i dialog med kommunen for å sjå om ein kan kome fram til ei felles løysing på situasjonen.</p>	
5	22.05.18(datert 14.05.18)/ Bebuarane på Ytre Kulen/	<p>Poengterer manglar i referat frå 1 nabomøte 19.02.18:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er svært viktig at bygget blir senka med 1 etg. og at det blir trekt lengst mogleg mot nord, helst i linje med sol/fjord tunet. <p>Punkt som var viktige for bebuarar under reguleringa i 2001:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerheit er viktig. - Byggehøgde og etasjetal - Bevare toppen av Kulen slik den er i dag. Viktig friområde i framtida for barn i området. - Bygningsutforminga må tilpassast bygningsmassen som er på Kulen utan at det blir for dominerande. - Dagens leikeplass er viktig då den erstatta tidlegare fotballbane som var der omsorgssenteret står no. <p>Viktige punkt rundt dagens aktuelle regulering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein auke i utnyttingsgrad(%BYA) til 40% vil resultere i ei veldig dominerande utbygging. - Vil flytte bygget mot nord og redusere det med ein etasje. - Kulatoppen er eit viktig landskapselement som bør takast vare på. - Det er viktig at nybygg har ei utforming og fargeval som er tilpassa eksisterande bygningsmasse på Kulen. - Leikeplass må planleggast og beskrivast; utstyr, tiltak m.m. - Uenig i at dette er en mindre reguleringsendring. <p>Meiner det må gjerast ei grundig konsekvensutgreiing i forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerheita på heile veggen inn til Rv. 15. - Friområdet - Klima/værendring for naboar. - Naturområde for barn. - Dyreliv 	<p>Det er ikkje bestemt kva løysing som blir vald når det kjem til utbygging, men ein må ha opning for stor utnyttingsgrad og stor byggehøgde dersom ein skal oppnå målsett dekning på omsorgsbustadar.</p> <p>Dersom ein skal redusere etasjetalet må ein bygge over eit større areal for å oppnå same tal einingar som ein må bygge i denne utbygginga. Dette fører til at meir areal blir utbygd og ein treng då moglegheita for ei høg utnyttingsgrad for å kunne bygge nok einingar for framtidig behov.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leikeplassen vil få redusert areal inn mot gang-/sykkelvegen. Denne veggen skal utvidast for å oppfylle kommunen sitt krav til brøytebreidde på 3 m. Veggen er i dag 2,5 m og blir berre utvida med 0,5 m. Dette vil også betre tilkomsten til leikeplassen. <p>Det er vurdert at planen ikkje lenger kan gjennomførast som ei mindre reguleringsendring og er blitt varsla om dette i annonse og på våre nettsider 04.05.18 som ei vanleg reguleringsendring.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er blitt gjort ei trafikkvurdering av krysset mot Rv15 for å avklare eventuelle krav til utforming. Krav til denne er utgreia i planomtalen.
6	23.05.18/ Sogn og Fjordane fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> - «Det er positivt at vatn og avløp, overvasshandtering og vassforsyning er nemnt som hovudpunkt i planarbeidet, og at det frå kommunen si side er føresett brukt fordrøyningsasfalt på området for god overvasshandtering.» - «Sårbarheit for klimaendringar skal vektleggjast i ROS-analyse for tiltaka.» 	<p>Forslag til utforming av uteområde er gjort av landskapsarkitekt ved Nordplan og går fram av 3D-modell og situasjonsplan i planomtalen.</p> <p>Etter innspelet vart motteke vart leikeplassen teken ut av plan då ein valde å flytte riggområde til arealet for ny parkeringsplass sør i området i staden. Men etter innspel frå</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - «Alternative energikjelder bør alltid vurderast. Det vert bedt om at bygningar og tiltak vert oppført med tanke på framtidige klimaendringar, og med tanke på å redusera energibehov og klimagassutslepp. Vi viser til Regional plan for klimaomstilling , som har vore på høyring og no er i sluttfasen.» - Vidare i prosessen må det fokuserast på dagens bruk av friområde, og kva reduksjon av arealet vil ha å seia for bruken og kvaliteten på friområdet. - Avbøtande tiltak og oppgradering av friområde bør konkretiserast slik at det går tydeleg fram i planen som eit reelt alternativ til friområdet som går bort. - Viser til retningslinjer for barn og unge som seier at ved omdisponering av areal som i planar er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna for leik, skal skaffast fullverdig erstatning. - Det er positivt for området at ein legg opp til ei utbetring av infrastrukturen for syklande og gåande. - FMSF rår tiltakshavar til å sjå friområdet og leikeplassen i samanheng. Ved planlegging og opparbeiding av grønstruktur må ein tenkje kvalitet. Kvalitet kan redusere arealbehovet ved at areala vert meir "effektive". - Fylkeskommunen rår forslagsstillar til å synleggjere og vurdere konsekvensane av dei ulike alternativa i planen. - Medverknad: alle som er råka eller har interesse av planen bør inkluderast. 	<p>kommunen er leikeplassen teken inn at på grunn av utvidinga av gang-/sykkelvegen. Utvidinga vil føre til litt redusert areal for leikeplassen og den er då teken inn at på grunn av dette. Det er vurdert at dette ikkje får betydelege verknader for bruken av leikeplassen slik den er i dag og at den vil kunne få betra tilkomst av dette tiltaket.</p> <p>Førebelse utbyggingsalternativ er godt belyst i planomtalen og blir tekne høgde for når det gjeld tillaten utnyttingsgrad og byggehøgde i planforslaget.</p> <p>Planen er varsla gjennom annonse i avis og til aktuelle offentlege høyringspartar som gjev eit godt grunnlag for medverknad i saken. Det har vore halde to informasjonsmøte for naboar og interesserte i saka.</p>
7	28.05.18/ Statens Vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> - SVV meiner det er positivt at parkeringsareal og gang-/sykkelveg skal leggst til rette med høg grad av universell utforming. - SVV ber om at veganlegga i komande planforslag er utforma i samsvar med gjeldande normalkrav (m.a. handbok N100). - Det må gjerast greie for dei konsekvensane planforslaget medfører for trafikk i området. - SVV ber også om ei vurdering i høve krysset med Rv.15 og evt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Veganlegg i planforslaget skal utformast i samsvar med gjeldande normalkrav (m.a. handbok N100). <p>Det er gjort ei trafikkvurdering av krysset mot Rv15 som avklarar krav til utforming. Denne ligg ved i planforslaget.</p> <p>Planforslaget vil kanskje medføre ein liten auke i trafikken, men ikkje i større grad en ved første utbygging i 2005. Størstedelen av trafikkauken til området kom då første utbygging vart godkjent. Ny utbygging medfører ein lite betydeleg trafikkauke til området i</p>

		<p>behov for fråvik frå vegnormalane. Eventuelle fråvik må vere avklart før offentleg ettersyn.</p>	<p>forhold til den første utbygginga. Det er uansett teke førehald om dette ved å auke parkeringskapasiteten i området og utviding av gang-/sykkelvegen opp til omsorgssenteret.</p>
8	04.06.18/ Fylkesmannen i Sogn og fjordane	<p><u>Barn og unge</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kor lenge leikearealet vil vere utilgjengeleg for barn må gå fram av planarbeidet. - Planarbeidet må gjere greie for tilfredsstillande tilbod om leikeareal i anleggsperioden innan rimeleg avstand frå bustadane leikearealet er for. - FMSF rår klart til å finne eit anna areal til riggområde enn leikearealet. - FMSF vil vurdere å fremme motsegn til planforslaget dersom ikkje interessene til barn og unge vert tilfredsstillande ivareteke i planarbeidet. Det må i anleggsperioden finnast tilfredsstillande leikeareal for det som er tenkt nytta til riggområde. - FMSF legg til grunn at planføresegnene legg tydelege føringar for leikeapparat i uteområda, og om opparbeidingstidspunkt. - Avbøtande tiltak for å minimalisere ev. uheldige konsekvensar i anleggsperioden skal synleggjerast, som for eksempel fare og støy som følgje av anleggstrafikk, sprenging og graving. <p><u>Universell utforming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der det er utfordringar med å få til universell utforming, må planomtalen gjera greie for dette, og eventuelle avbøtande tiltak. Det må gå klårt fram kva delar av planområdet som av naturgitte og andre årsaker vil ha utfordringar med å få til universell utforming. <p><u>Natur og miljø</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - FMSF legg til grunn at dei mest markante formasjonane i terrenget, t.d. høgdedrag, vert tekne vare på ved utforminga av grøntområdet. <p><u>Samfunnstryggleik og beredskap</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Viktige mål med planlegginga må vera å: <ul style="list-style-type: none"> - • Bidra til tryggleik for liv, helse og eigedom. - • Ivareta evna som samfunnet har til å fungera teknisk, økonomisk og 	<p>Vi går vekk ifrå å bruke leikeplassen som riggområde og vel i staden å bruke kommunalt areal sør for tilkomstvegen som riggområde. Dette arealet skal opparbeidast med parkeringsplassar etterpå og ein kjem då ikkje i konflikt med barn og unge sine interesser når det kjem til leikeareal og ein unngår ei mogleg motsegn til dette.</p> <p>Planføresegnene skal gje tydelege føringar om leikeapparat og opparbeidingstidspunkt for uteområda.</p> <p>Støy blir synleggjort i planforslaget ved fastsetting av arbeidstider i tidsrom som ikkje forstyrrar bebuarane ved omsorgssenteret.</p> <p>Universell utforming er viktig i dette prosjektet og vil bli omtala i planforslaget.</p> <p>Avhengig av kva utbyggingsforslag som blir vald må fjellformasjonen i området måtte planerast noko for å få plass til nytt omsorgssenter. Massedeponi skal vere på Nygård ved Maritim avd. der ein treng utviding av parkeringsplass. Ein skal også fylle ut tomt hos nabo for opparbeiding av framtidige bustadar.</p> <p><u>Samfunnstryggleik og beredskap</u></p> <p>Det vil bli gjort ein nøye jobb med ROS-analyse for området. Det er i tillegg til vanleg ros for området utarbeida ei eiga risikovurdering av MHService Måløy, som avdekkar farane ved dette anlegget og risikoreduserande tiltak.</p> <p>Klimaprofil for Sogn og Fjordane skal takast omsyn til gjennom ROS-analyse for planen.</p>

		<p>institusjonelt, og hindra ei utvikling som truar viktige føresetnadar for det.</p> <ul style="list-style-type: none"> - • Ta omsyn til korleis klimaendringar påverkar risiko og sårbarheit. - Det må gjerast eit systematisk og godt ROS-arbeid og viser til DSB sin <i>Rettleiar for ROS-analysar i arealplanlegging.</i> - ROS-analysen må vurdere konsekvensar av klimaendringane. FMSF viser til Klimaservicesenteret sin klimaprofil for Sogn og fjordane og ber om at denne blir lagt til grunn i ROS-arbeidet. 	
9	06.06.18/ SFE	<p>SFE Nett ønskjer avklaring på korleis ein tenkjer seg opparbeiding av meir parkeringsareal og om dette vil få konsekvensar for eksisterande nettstasjon.</p> <p>Det må også avklarast om der blir behov for å auke overlastvernet på Kulatoppen Bu- og omsorgssenter, og abo på EL-kjel.</p> <p>SFE Nett ønskjer informasjon om framdrifta i prosjektet, slik at dei kan gje vidare innspel til rett tid.</p>	<p>Planlagt parkeringsareal omfattar ommøblering av plassane rundt trafoen slik at varelevering kan fungere på ein måte som ikkje krev rygging. Vidare skal eksisterande parkeringsplass i sør ved krysset mot Kulatoppen opprustast med asfalt og belysning. Det skal også fyllast ut til parkeringsplass på kommunal eigedom sør for dette krysset.</p> <p>Parkeringa ein i dag planlegg kjem tett på, men skal ikkje bli til hinder for nettstasjonen si drift og vedlikehald.</p> <p>Utbygginga ein i dag planlegg er ikkje noko større enn det som var planlagt under første byggetrinn på Kulatoppen. Det er underleg dersom nettstasjonen ikkje skal klare å handtere dette no når det blei teke omsyn til ved første utbygginga.</p>