

**Ullensvang
kommune**

Grunnlagsdokument

Detaljreguleringsplan for Lofthus Brannstasjon

Planid: 46182025

Forslagsstillar: Ullensvang kommune



Innleiing

Ullensvang kommune ynskjer å etablera ein ny brannstasjon ved Klokkgarden på Lofthus, gnr/bnr 176/1.

Grunnlagsdokumentet for reguleringsplanen gir ei skildring av det føreslegne tiltaket og skisserer dei overordna rammevilkåra som vil styre det vidare planarbeidet. Dokumentet fungerer som eit styrande verktøy i arbeidet med detaljreguleringa og fastset dei nødvendige føringane for utviklinga av brannstasjonen med tilhøyrande parkering og avkøyrsløp. I tillegg vil det bidra til å vurdere dei miljømessige, økologiske og estetiske konsekvensane av prosjektet, samt sørgje for at den føreslåtte løysinga er i samsvar med dei gjeldande plan- og bygningslovene, samt dei relevante nasjonale og regionale retningslinjene.

Grunnlag for planarbeidet

Varsel for eigarar, rettshavarar, naboar og andre partar

I medhald av plan- og bygningsloven § 12-8 vert det med dette varsla at Ullensvang kommune set i gong arbeid med reguleringsarbeid for følgjande eigedomar: 176/1, 176/56, 176/57, 176/77 & 176/106.

Planområdet

Klokkgarden er lokalisert på Lofthus i Ullensvang kommune, sør for Ullensvang kyrkje og aust for riksveg 13. Planområdet ligg innanfor eit etablert sentrumsnært bustadsområde, med kort avstand til offentlege tenester, skule, barnehage og eksisterande infrastruktur. Området har nærleik til både fruktdyrka areal og fjordlandskapet, og inngår i den overordna strukturen for tettstaden Lofthus.





Figur 2 Planområdet



Figur 3 Planområdet sett frå veg. Kilde: google.maps.com

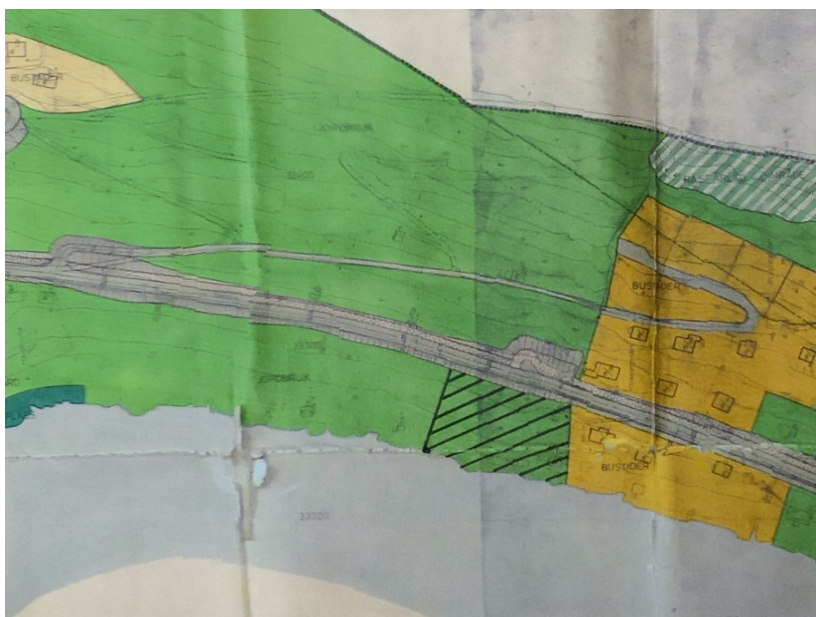
Planstatus

Arealet er avsett til Sentrumsformål med hensynssone H_910 og H_510 i gjeldende kommuneplan for Ullensvang Herad, planID 12312008001.

Omsynssone H_910 er at gjeldende reguleringsplan framleis skal gjelda.

Omsynssone H_510 er at ein skal ta omsyn til landbruk.

I Reguleringsplan for Lofthus (planId 12311982001) er arealet avsett til jord og skogbruk.



Figur 4 Eksisterande reguleringsplan for Lofthus

Planlagde tiltak

Det planlagde tiltaket omfattar etablering av ein ny brannstasjon på Klokkargarden på Lofthus. Bygget skal huse operative funksjonar for om lag 12 tilsette som møterom, garderober, nødvendige støttefunksjonar for drift av brann- og redningstenesta. Brannstasjonen skal dimensjonerast for å kunna handtera framtidige krav til beredskap i Lofthus-området og gi føringar for effektiv utrykkingstid.

Det blir lagt til rette for garasje og oppstillingsplass for utrykningskøyrerøy, inkludert manøvreringsareal, vaskehall kombinert med garasje og teknisk rom. Uteområdet skal opparbeidast med parkeringsplass for tilsette. Eksisterande avkøyrsløse til riksveg 13 blir vidareført som hovudtilkomst, og vil fungera for både persontrafikk og utrykningskøyrerøy.

Planarbeidet vil vurdere byggets plassering, estetikk, høgder og tilpassing til omgjevnadene, og sikre at infrastrukturen er tilstrekkeleg dimensjonert. Det skal òg vurderast eventuelle behov for oppgradering av tekniske anlegg, overvasshandtering, terrengtilpassing og grøntstruktur. Tiltaket skal bidra til ei robust og framtidsretta beredskapsløysing for Lofthus og nærliggjande område.

Lov, retningslinjer, planar og utgreiingar som ligg til grunn for planen

Planlegging etter plan- og bygningslova skal bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgåver og gje grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Planlegging i kommunane skal skje innanfor rammene av nasjonale og regionale føringar. I tillegg er det kommunale føringar i form av mellom anna kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel.

I følgje plan- og bygningslova § 7-1 skal regjeringa kvart fjerde år utarbeide nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.

Nasjonale føringar

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og Bygningsloven) av 28. juni 2008

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/*#*

Lova skal fremja berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2024-12-20-3359>

Føremålet med retningslinjene er å sikra at klima og energi blir vektlagde i planlegginga etter plan- og bygningslova og i anna myndigheitsutøving og verksemd i staten, kommunane og fylkeskommunane.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-01-24-69>

Føremålet med retningslinjene er å sikra ei samordna og berekraftig bustad-, areal- og transportplanlegging og bidra til meir effektive planprosessar.

Nasjonale mål for helseberedskap og samfunnstryggleik (DSB/Justis- og beredskapsdepartementet)

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-5-20232024/id3015776/>

Legg føringar for lokalisering og dimensjonering av beredskapsbygg.

Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nødmeldesentralene (brann- og redningsvesenforskriften)

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-09-15-2755>

Regionale føringar

Utviklingsplan for Vestland 2024–2028

<https://www.vestlandfylke.no/planlegging/utviklingsplanen/>

Utviklingsplan for Vestland 2024–2028, regional planstrategi, er heile fylket sin framtidsplan, og er den viktigaste reiskapen for berekraftig og samordna utvikling av Vestland

Regional transportplan for Vestland 2022–2033

<https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/hoyringsside-rtp-2022-2033/>

Regional transportplan for Vestland 2022–2033 (RTP) omhandlar alle delar av samferdslesektoren, som vedlikehald og utbygging av fylkesveg, kollektiv, skredsikring, gang- og sykkelveg, Bybanen og Miljøløftet.

Regional plan for klima 2022–2035

<https://www.vestlandfylke.no/Klima-og-natur/klimaplanar-og-rapportar/>

Vestland sin eigen klimaplan blei vedteken i fylkestinget 15. desember 2022. Dette er ein regional plan laga etter plan- og bygningslova, og stadfestar at Vestland skal vere ein ansvarleg pådrivar for nullutsleppssamfunnet.

Temaplan for landbruk 2023-2027

<https://www.vestlandfylke.no/narings--og-samfunnsutvikling/bransjar-og-omstilling/landbruk/temaplan-for-landbruk-2023-2027/>

Vestland skal vere eit nyskapande landbruksfylke, basert på berekraftig bruk av naturressursar, grønnæringsutvikling og innovasjon.

Kommunale føringar

Kommuneplan sin Samfunnsdel 2020-2032

<https://ullensvang.kommune.no/artikkel/samfunnsdelen/>

Det overordna målet til kommuneplanen sin samfunnsdel er å styrkje heile kommunen. Dette skjer gjennom langsiktig og heilskapleg planlegging med fokus på berekraftig utvikling. For Ullensvang kommune tyder det at bygdene og utkantane skal ha høve til å utvikla seg, samstundes som at tettstadane skal bli betre gjennom god samfunnsplanlegging.

Kommuneplan sin Arealdel (ny plan under arbeid, eksisterande planprogram)

<https://ullensvang.kommune.no/artikkel/arealdelen/>

Kommuneplanen sin arealdel for Ullensvang herad

<https://arealplaner.no/4618/arealplaner/264>

Ullensvang skal vera eit levande lokalsamfunn, med gode levekår for innbyggjarane i dag og i framtida.

Reguleringsplan for Lofthus

<https://arealplaner.no/4618/arealplaner/222>

Planområdet og viktige tema for vidare utgreiing

Tema som vert utgreidd i planarbeidet er nemnt under og er skildra kort. Lista under er ikkje endeleg for tema som vert utgreidd i planarbeidet.

Offentleg tenesteyting

Tiltaket legg til rette for etablering av ein ny, moderne brannstasjon for Lofthus og nærliggjande område. Det skal vurderast korleis funksjonane ved stasjonen samsvarar med dimensjoneringskrav i brann- og eksplosjonsvernlova og føringar frå DSB. Det skal også vurderast korleis plassering og utforming bidreg til kort responstid og god beredskap.

Parkering

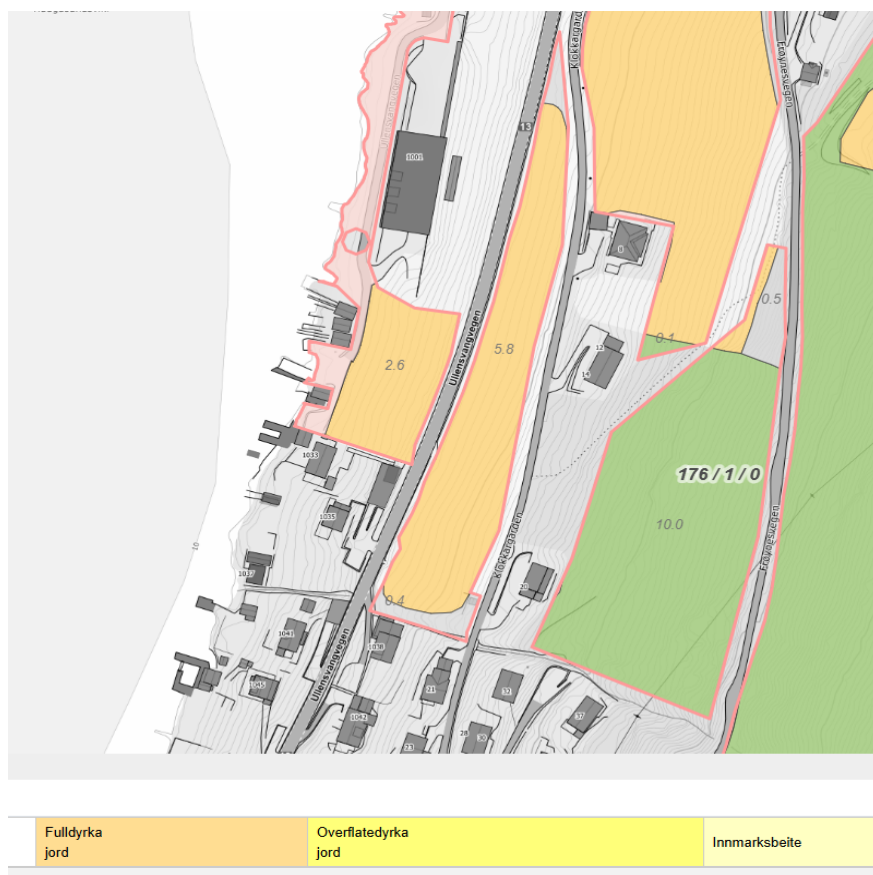
Det skal utgreiast behov for parkeringsplassar for tilsette, gjester og tenestekøyretoy. Parkering for utrykkingskøyretoy og manøvreringssoner må sikrast med tilstrekkeleg areal og trygg trafikkavvikling. Det skal vurderast korleis ein kan minimere konflikhtar mellom utrykkingsrørsle, mjuke trafikantar og annan intern trafikk.

Avkøyrslé

Eksisterande avkøyrslé til riksveg 13 skal nyttast, men det skal vurderast om det er behov for justeringar for å ivareta tryggleik, sikt og kapasitet. Trafikkpåverknad for lokalt vegnett og kryssløysingar skal vurderast, inkludert avgrensing av eventuelle risikoar knytt til utrykking.

Landbruk

Planområdet er i eit regulert LNF-område og omsynssone for landbruk (H_510). Det skal vurderast korleis tiltaket påverkar nærliggjande landbruksareal, og korleis ein kan avgrense konflikhtar. Eventuelle behov for avbøtande tiltak skal vurderast. Søk i gardskart 24.11.25 ser ein at planområdet er registrert som fulldyrka jord.



Figur 5 Gardskart. Kjelda: <https://gardskart.nibio.no>

Barn- og unges interesser

Planarbeidet skal vurdere korleis tiltaket påverkar barn og unge sin tryggleik og bruk av nærområdet. Planområdet ligg i eit sentrumsnært område med noko ferdsel til skule, barnehage og fritidsaktivitetar, og det er særleg behov for å vurdere trafiksikkerheit i samband med

uttrykkingskøyretøy og auka intern trafikk. Det er ikkje registrert etablerte leike- eller opphaldsareal for barn innanfor planområdet, og tiltaket medfører ikkje redusert tilgang til viktige møteplassar eller friluftsareal. Med nødvendige trafikk- og tryggingstiltak vurderast planen å ikkje gi vesentleg negativ påverknad på barn og unge sine interesser.

Naturfare

Det skal gjennomførast vurderingar knytt til flaum, overvasshandtering, skredfare, og andre klimarelaterte påkjenningar. Brannstasjon er eit samfunnskritisk bygg og difor gjeld skjerpa krav til tryggleik. Det må vurderast om tiltaket krev særskilte klimatilpassingsløysingar.

Turisme

Lofthus er eit viktig turistmål, og tiltaket ligg i nærleik til sentrumsfunksjonar. Planarbeidet skal greie ut korleis tiltaket påverkar turisme, ferdsel, siktlinjer og opplevingsverdiar i sentrum. Det skal særleg vurderast om plassering og estetikk påverkar heilskapen i tettstaden sitt attraksjonsområde.

Kulturminne og kulturmiljø

Planområdet ligg i nærleik av Ullensvang kyrkje og andre kulturhistoriske element. Det skal vurderast om tiltaket påverkar kulturmiljøet, inkludert visuelle effektar, landskapsverdiar og eventuelle uregistrerte kulturminne. Det kan vere aktuelt med arkeologiske vurderingar.

Overvasshandtering og blågrøne strukturar

Med auka nedbør og klimaendringar er det viktig å greie ut gode løysingar for overvasshandtering. Det skal vurderast korleis tiltaket kan integrere blågrøne strukturar, permeable flater og naturnære løysingar.

Estetikk og tilpassing til omgjevnadene

Det skal vurderast volum, høgder, fasadar og korleis tiltaket inngår i tettstadslandskapet. Ein skal leggje vekt på gode estetiske løysingar som styrkjer Lofthus som tettstad.

Støy

Det skal vurderast korleis støy knytt til uttrykking, øving og trafikk, og korleis det kan påverke nærliggande bustader og omgjevnadar.

Avfallshandtering

Planarbeidet skal greie ut behovet for funksjonelle og sikre løysingar for avfallshandtering knytt til drifta av brannstasjonen. Dette omfattar både ordinært avfall frå dagleg drift og spesialavfall knytt til øving, vaskehall og handtering av forureina utstyr. Plassering, skjerming, logistikk og tilkomst for renovasjon skal vurderast, samt eventuelle krav til særskilt oppsamling eller reinsing før avfall vert sendt vidare i avfallssystemet.

Beredskapslogistikk og responstid

Brannstasjonen er eit beredskapsbygg der lokalisering og logistikk har direkte innverknad på uttrykkingstid og kapasitet. Det skal utgreiast korleis plassering, intern trafikkflyt, portløysingar, snuplassar og avkøyrsløse mot riksvegen påverkar responstid i ulike retningar. Det skal vurderast om

tiltaket legg til rette for effektiv handtering av utrykkingar, og korleis beredskap vert påverka under særlege forhold som ekstremvêr, vegstenging eller høg sesongtrafikk.

Forureining

Planarbeidet skal vurdere potensielle kjelder til forureining frå drift av brannstasjonen. Dette omfattar mellom anna utslepp frå vaskehall, kjemikaliehandtering, olje- og drivstoffsystem, eksos frå utrykkingskøyretøy og mogleg påverknad på nærliggjande eigedomar og miljø. Det skal vurderast behov for reinseløysingar, sedimentasjon, oljeutskiljarar eller andre tiltak for å hindre forureining av grunn, vassdrag eller overvasssystem. Eventuelle påkjenningar som lukt, røyk eller partikkelforureining skal òg vurderast.

Teknisk infrastruktur

Det skal utgreiast behov og kapasitet for tilknyting til offentlege tekniske anlegg, inkludert vatn og avløp, overvasshandtering, straumforsyning og fiber. Særskilt skal det vurderast behov for sløkkevasskapasitet, eventuelle krav til trykkforsterking, samt straumkapasitet for drift av utstyr, varme- og ventilasjonssystem og eventuell lading av utrykkingskøyretøy. Det skal vurderast om eksisterande infrastruktur har tilstrekkeleg kapasitet, eller om tiltaket utløyser krav om oppgradering eller nye anlegg. Utgreiinga vert gjort med VAO-rammeplan og eit brannotat vedlagt planen.

Planprosess og medverknad

Krav til medverknad i planprosessen er sett i plan- og bygningslova. I følgje plan og bygningslova § 5-1 skal alle som fremjar planforslag legge til rette for medverknad. Kommunen har eit særleg ansvar for å sikre aktiv

medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, her ved barn og unge.

Medverknad

I plan- og bygningsloven er medverknad meint som enkeltpersonar og grupper sin rett til å kunne delta i og påverke offentlege utgreiings- og vedtaksprosessar. Det gir innbyggjarane høve til å planlegge si framtid.

Føremålet med medverknad i planprosessen er mellom anna å:

- sikra gode løysingar som tek omsyn til alle sitt behov
- leggja til rette for at alle berørte og interesserte aktørar kan komme til orde
- fremja kreativitet og engasjement og vere ein arena for demokratisk deltaking i lokalsamfunn
- skaffa eit godt beslutningsgrunnlag

Det skal arrangerast ope folkemøte på Lofthus under planprosessen.

Konsekvensutgreiing

Vurdering etter § 5

I § 5 Ansvarlig myndighet i Forskrift om konsekvensutgreiing går det fram at "Ansvarlig myndighet etter forskriften er planmyndigheten for den aktuelle planen etter plan- og bygningsloven, og vedtaksmyndigheten for tiltak etter andre lover. Hvem som er ansvarlig myndighet går fram av § 6, § 7 og § 8."

Vurdering etter § 6

a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og

bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastset rammer for tiltak i vedlegg I og II

b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Planen fell ikkje inn under § 6 bokstav a, b eller c.

Vurdering etter § 8

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ullensvang kommune vurderer at planen fell under 11 j i vedlegg II

“Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikkje inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål” og må vurderast etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Vurdering etter § 10

§ 10. jf. andre ledd	Kommunen sin vurdering
----------------------	------------------------

størrelse, planområde og utforming	Tiltaket omfattar eit avgrensa areal i eit eksisterande sentrumsnært område, og brannstasjonen er planlagt i ein storleik og utforming som er tilpassa både tomta og dei funksjonelle krava til brann- og redningstenesta. Bygget og tilhøyrande uteareal medfører ikkje endringar i arealbruk som påverkar omgjevnadene vesentleg. Planområdet er lite i omfang, ligg innanfor etablert tettstadsstruktur og tiltakets utforming vurderast å vere godt tilpassa nærområdet. Tiltaket vil difor ikkje medføre vesentlege verknader knytt til storleik, lokalisering eller bygningsmessig utforming.
bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Tiltaket nyttar eit avgrensa sentrumsnært areal. Det inneber ikkje uttak av mineralressursar og har avgrensa påverknad på biologiske ressursar, då området er prega av eksisterande inngrep. Vassforbruk og ressursbruk knytt til drift er moderate og handterbare. Tiltaket vurderast samla sett å ha liten påverknad på naturressursane.

avfallsproduksjon og utslipp	Tiltaket inneber noko bruk av energi, vatn og kjemikaliar til vask og vedlikehald av utstyr, samt utslepp frå utrykkingskøyretøy. Det er ikkje forventa større utslepp som kan medføre vesentlege miljøkonsekvensar. Utslepp kan handterast gjennom etablering av oljeutskiljarar og gode rutinar.
risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Tiltaket gjeld eit bygg for beredskap, ikkje ein risikobedrift. Det er ikkje forventa at tiltaket representerer særleg fare for ulykker eller store uønskte hendingar.
verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er ikkje registrert verneområder etter naturmangfoldlova kap. V, markalova § 11, utvalde naturtypar, prioriterte artar eller verna vassdrag i planområdet. Området ligg heller ikkje i nærleik av nasjonale laksefjorder eller laksevassdrag. Det er heller ikkje kjende freda objekt eller kulturmiljø etter kulturminnelova innanfor planområdet. Tiltaket vurderast

	difor ikkje å kome i konflikt med nasjonale verneinteresser.
truede arter eller naturtyper, 13 verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Det er ikkje registrert truga artar eller naturtypar i eller nær planområdet, og området inngår ikkje i verdifulle landskap eller naturmiljø. Det er heller ikkje kjende verdifulle kulturminne eller kulturmiljø av nasjonal eller regional verdi som blir påverka. Det finst ikkje kjende mineralressursar av nasjonal eller regional betydning, og området har ingen funksjon for samisk utmarksnæring eller reindrift. Planområdet har avgrensa verdi for friluftsliv utover generell nærføring i tettstaden. Tiltaket vurderast difor å ha liten risiko for konflikt med desse interessene.
statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske	Ikkje relevant

retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	
større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Tiltaket inneber omdisponering av om lag 3 000 m ² areal som i gjeldende reguleringsplan er avsett til jord- og skogbruk. Arealet har avgrensa driftsverdi og inngår ikkje i større samanhengande landbruksområde av regional betydning. Det er ikkje drift på arealet som vert avsett pr. dags dato. Arealet er smalt og bratt. Omdisponeringa vurderast difor å ha avgrensa konsekvens for landbruksverksemd og andre LNF-interesser.
økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Ikkje relevant
konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Ikkje relevant
vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikkje relevant

risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	Det vert utarbeida naturfarerapport knytt til skred, ras og flaum i planarbeidet.
---	---

På bakgrunn av dei vurderingane som er gjort etter § 10 i forskrift om konsekvensutredningar, konkluderer Ullensvang kommune med at reguleringsplanen for ny brannstasjon på Klockkargarden ikkje vil medføre vesentlege verknader for miljø eller samfunn slik desse er definert i forskrifta.

Konklusjon

Ullensvang kommune vurderer at planen ikkje fell inn under *forskrift om konsekvensutredninger*.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Etter PBL §4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, skal det gjennomførast ein risiko- og sårbarheistanalyse (ROS) for planar som omfattar utbyggingsformål. Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for å vurdere om arealet er eigna til utbyggingsføremål. Det skal utarbeidast ein ROS-analyse.