

Ullensvang kommune

Søknad om endring etter forenkla prosess

Reguleringsplan for Bråvoll / Bråvølltunet

Oppdragsnr.: 52501940 Dokumentnr.: R01 Revisjon: 01 Dato: 2026-04-27



Planid: 2025002

Oppdragsgjevar: Ullensvang kommune
Oppdragsgjevares kontaktperson: Marit Ystanes
Rådgjevar: Norconsult Norge AS, Odda
Oppdragsleiar: Endre Læg Reid

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
01	27.04.26	Til bruk	KriBon	KaMyk	KriBon

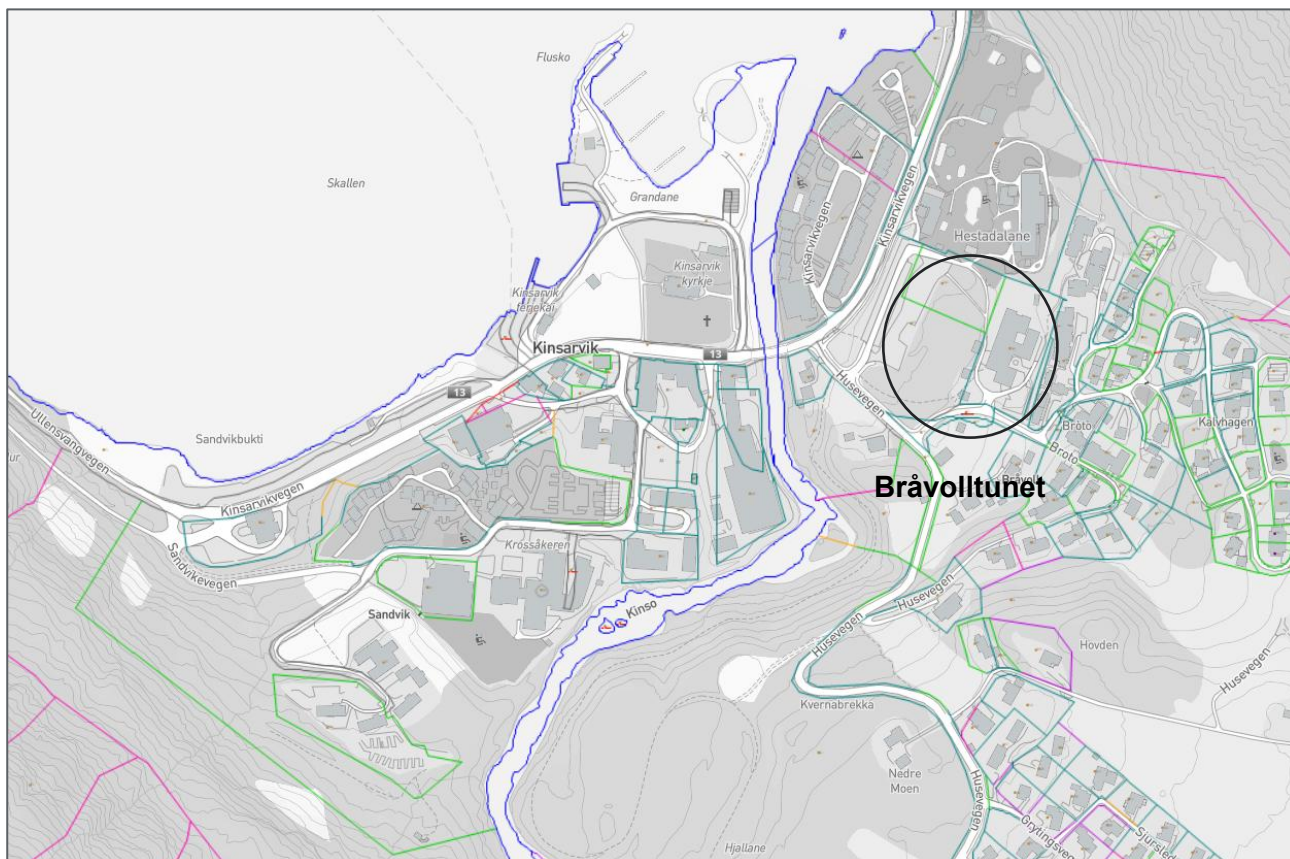
Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

► Innhold

1	Bakgrunn for planendringa	5
2	Gjeldande planstatus og planprosessen	8
2.1	Kommuneplanen sin arealdel	8
2.2	Gjeldande reguleringsplanar	8
2.3	Planprosessen	10
3	Skildring av planendringa	11
3.1	Helse- /omsorgsinstitusjon (o_HOM)	12
3.2	Samferdsleanlegg (KV og FO)	14
3.3	Føresegner til planendringa	14
4	Vurdering av konsekvensar og lovverk	15
4.1	Vurdering av særskilte omsyn	15
4.2	ROS-analyse	24
5	Vurdering av planendringa etter pbl. §12-14 andre ledd	27
5.1	Oppsummering	27
	Vedlegg	28

Innleiing

Ullensvang kommune har bedt Norconsult AS om bistand til å søkje reguleringsendring etter forenkla prosess for å avklare utvikling av Bråvolltunet i Kinsarvik.



Figur 1. Kinsarvik

Gjeldande planar er utvikla med omsyn til utvikling av Bråvolltunet slik det er planlagt no. Det er likevel naudsynt å gjennomføre endring etter forenkla prosess i samband med vurdering av flodbølgjesituasjonen i Sørfjorden. Samstundes vert planen justert i høve ny kunnskap, mellom anna knytt til aktsomheitssoner for flaum og andre ROS-relaterte tema.

Søknaden gjeld endring av reguleringsplan for Bråvoll (12311981001) og Mikkelparken/Bråvolltunet (12312014002)

1 Bakgrunn for planendringa

Bråvolltunet i dag

Dagens sjukeheim er ein bygning i 2 etasjar med sjukeheimsfunksjon og legesenter i hovudetasjen, samt kjøkken, administrasjonskontor og fellesareal (stove, matsal). Det er i dag 18 sjukeheimsplassar i Bråvolltunet.

Underetasjen består av 7 omsorgsbustader, fysioterapi, fotpleie og frisør, samt vaskeri, garderober, tekniske rom og lager etc. Underetasjen er på 940 kvm, og hovudetasjen er på 1500 kvm, der legesenteret utgjør ca. 300 kvm. Det er samtidig ein 2. etasje med ventilasjonsrom og møterom (utan heis). Der er trapperom og heisforbindelse mellom underetasjen og hovudetasjen. Hovudinngang er på overside av bygget inn i hovudetasjen.



Figur 2. Tilkomstområdet til Bråvolltunet i dag.

Nye Bråvolltunet

Det er planlagt ombygging av eksisterende bygg, samt nytt bygg. Eksisterende hovedetasje er planlagt brukt til dagsenter, utvida fysioterapi, fotpleie, frisør og anna dagtilbod. Kjøkkenet blir utvida, men med same plassering som i dag. I underetasjen i eksisterende bygg blir det etablert kontor for administrasjon og heimetenester, møterom, nye garderobar, lager og tekniske rom mm.

Nytt bygg blir etablert på nedsida av dagens bygg og vil bestå av 3 etasjar. Hovedetasjen i nytt bygg vil ligge på same nivå som eksisterande underetasje. Ny hovudinngang til bygget vil bli i denne etasjen og i eit mellombygg mellom eksisterande og nytt bygg. Hovedetasjen vil bestå av sjukeheimsrom – 9 einingar, inkludert støttefunksjonar og fellesrom, med eit totalt areal på omlag 751m². 2.etasje er planlagt med 9 rom for brukarar med demens, inkludert støttefunksjonar og fellesrom, med eit totalareal på omlag 751 m². Begge etasjane er planlagt med terrasse på over 5 m².

Underetasjen i tilbygget vil bestå av tekniske rom, lager, bære- og minnerom, hjelpemiddelsentral, avfallshandtering, vareleveranse med meir. Underetasjen vert om lag 685 m². Ventilasjonsrom vert plassert på tak.

Ny parkeringsplass blir etablert på nivå med underetasjen på tilbygg, ca. 35 plassar. Det vert lagt til rette for ladepunkt.

Det skal etablerast ny sansehage på sørsida av tilbygget på om lag 250 m² i tillegg til nye terrassar og anna uteopphaldsareal for beburarar og besøkande.

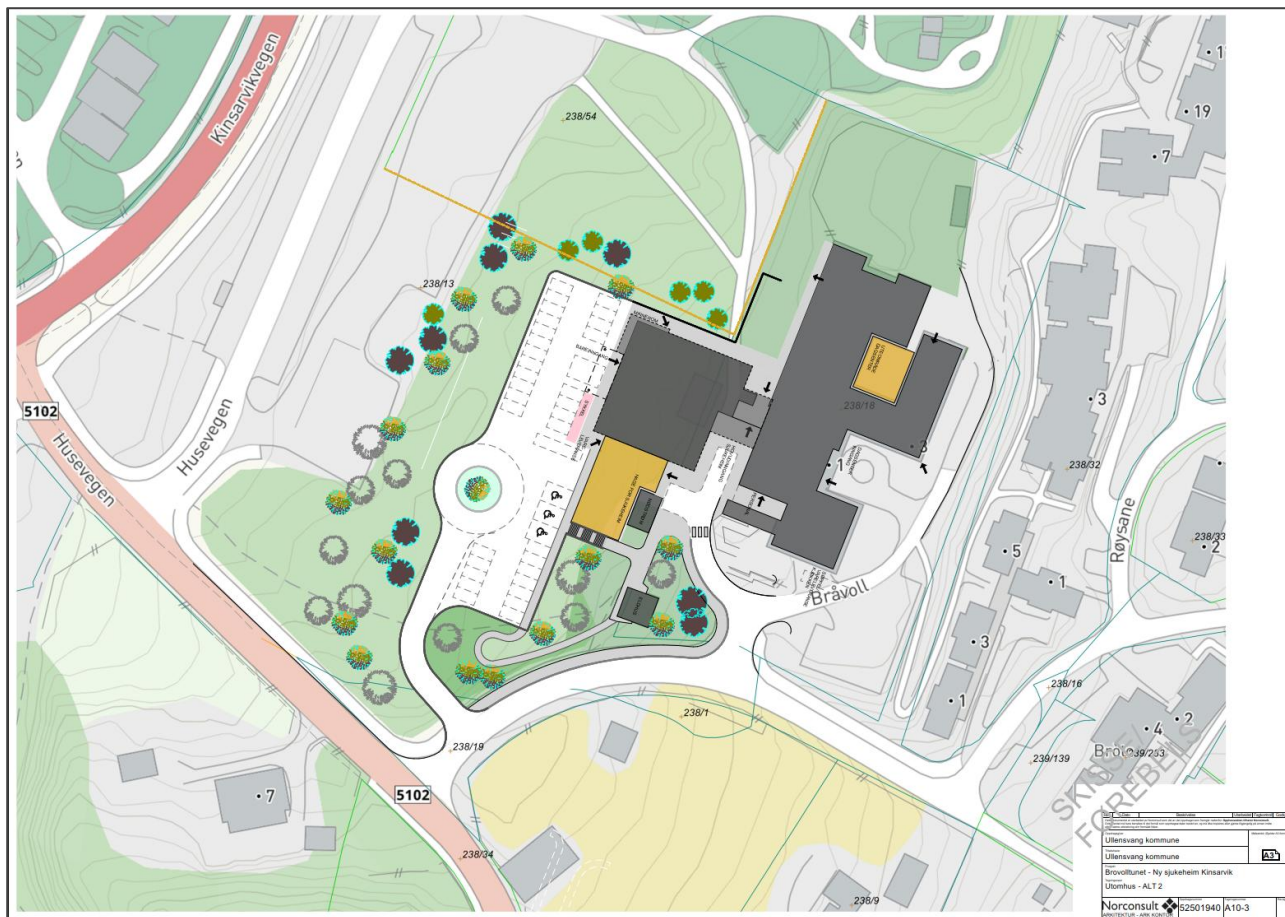


Figur 3. Illustrasjon av nytt tilbygg sett frå den kommunale vegen Bråto i sør.

Reguleringsendring

Prosjektet vart utgreidd fram til 2020 og gjeldande plansituasjon er tilpassa dette. No ynskjer Ullensvang kommune å gjennomføre utvidinga. Etter at tilbygget står klart vil Bråvolltunet har 24 sjukeheimplassar, inkl. forsterka avdeling med seks plassar. I tillegg er det i dag legekontor og dagsenter i bygget.

Som følgje av flodbølgesituasjonen vert det søkt om planendring etter forenkla prosess. Deler av reguleringsplan 12311981001 er òg omfatta av endringa. Planendringa er ein direkte følgje av flodbølgesituasjonen i Sørfjorden, all den tid den planlagte utvidinga er heimla i gjeldande reguleringsplanar. Det er likevel gjort andre mindre forbetringar, mellom anna er det utarbeidd ny flaumfarevurdering og lagt inn tiltak knytt til dette. Planområdet er òg justert til å omfatte heile Bråvolltunet, for at plansituasjonen skal framstå mest mogleg ryddig.



Figur 4. Illustrasjonsplan

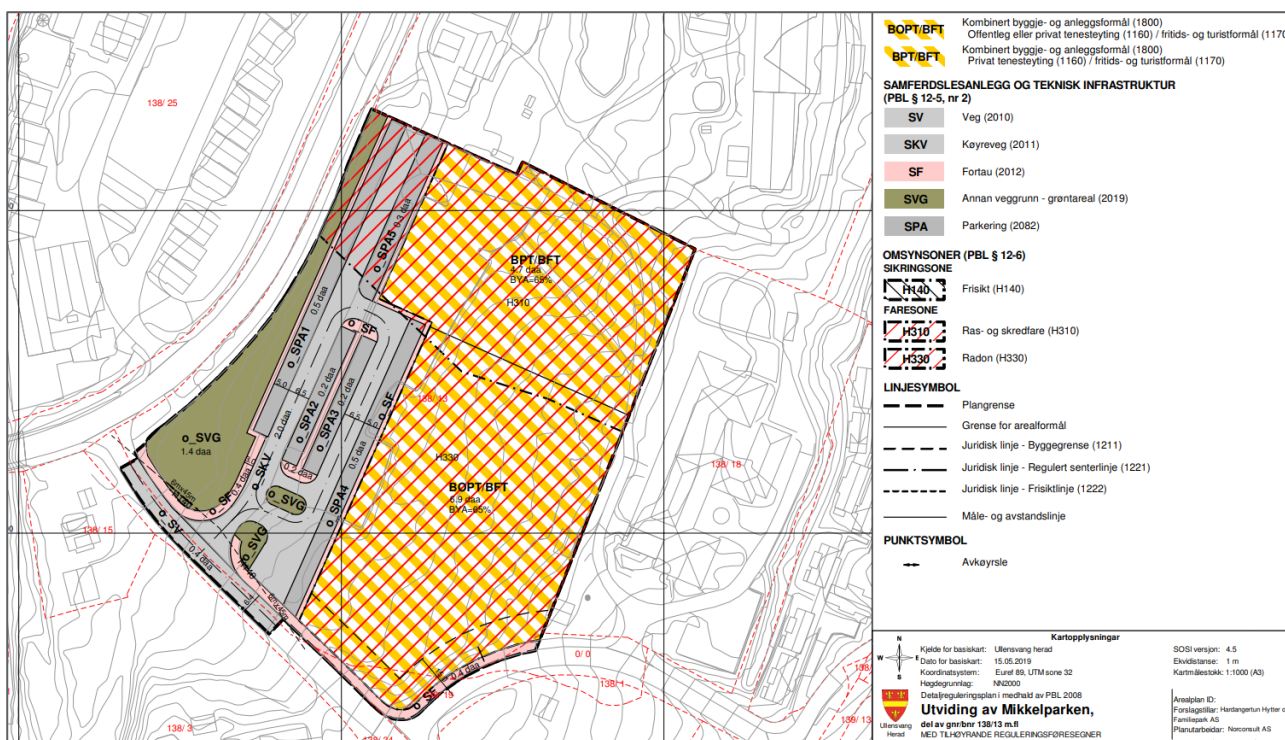
2 Gjeldande planstatus og planprosessen

2.1 Kommuneplanen sin arealdel

I gjeldande kommuneplan er det omsøkte arealet avsett til sentrumsføremål, med krav om at reguleringsplanar fortsatt skal gjelde. Kommunen arbeider for tida med å utarbeide ny sentrumsplan for Kinsarvik.

2.2 Gjeldande reguleringsplanar

Ullensvang herad godkjende i 2019 reguleringsplan 12312014002 i Kinsarvik. Planarbeidet var eit samarbeid mellom Hardangertun Eigedom AS og Ullensvang herad. Den vedtekne planen regulerer utvidinga av Bråvolltunet, som sentral helseinstitusjon i Kinsarvik.



Figur 5. Reguleringsplan frå 2019 med ID: 12312014002

Reguleringsplan for Bråvoll vart vedteken i 1981 (planid: 12311981001). Planen regulerer dagens Bråvolltun som offentlig institusjon.

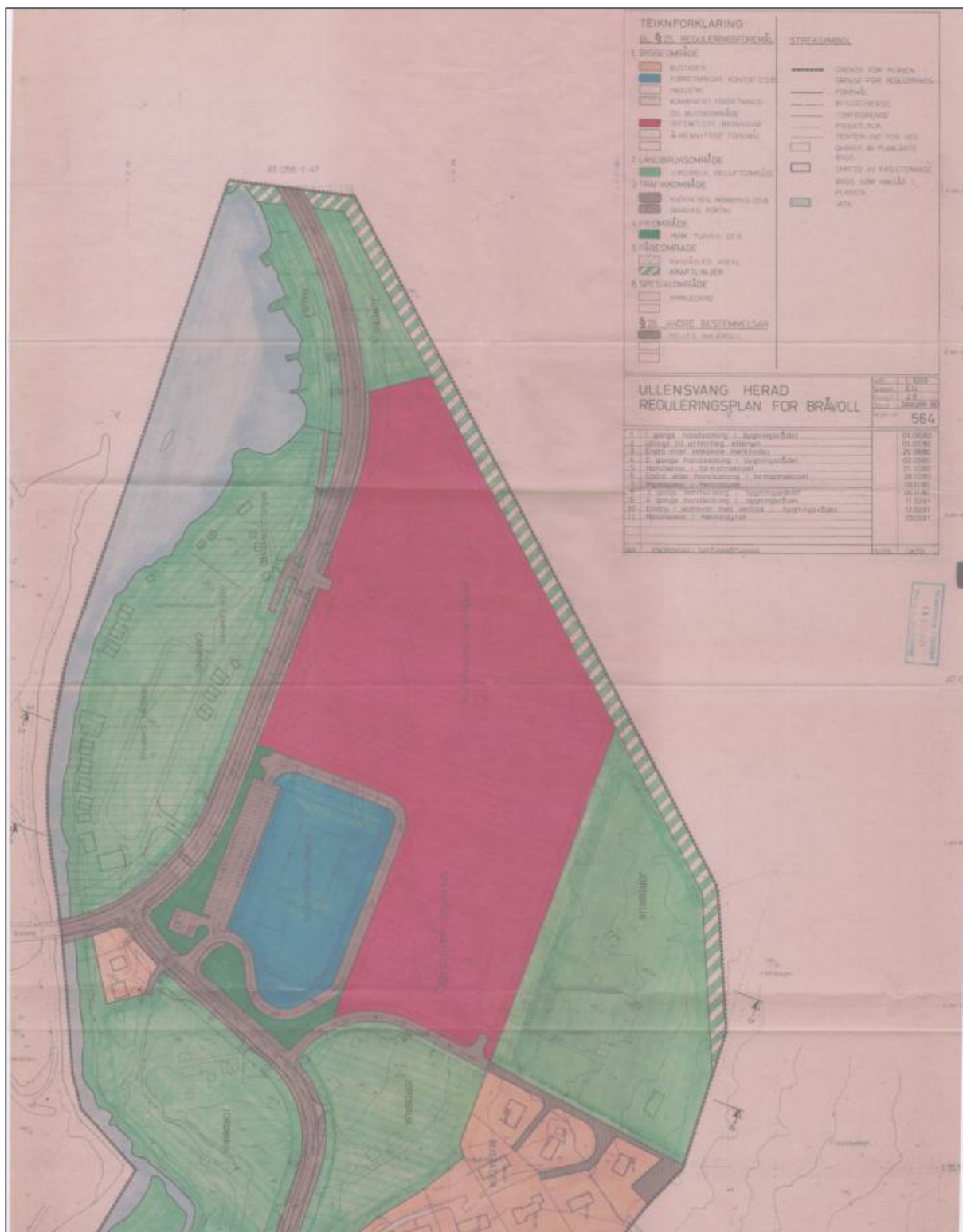


Figure 6. Reguleringsplan med ID: 12311981001 fra 1981.

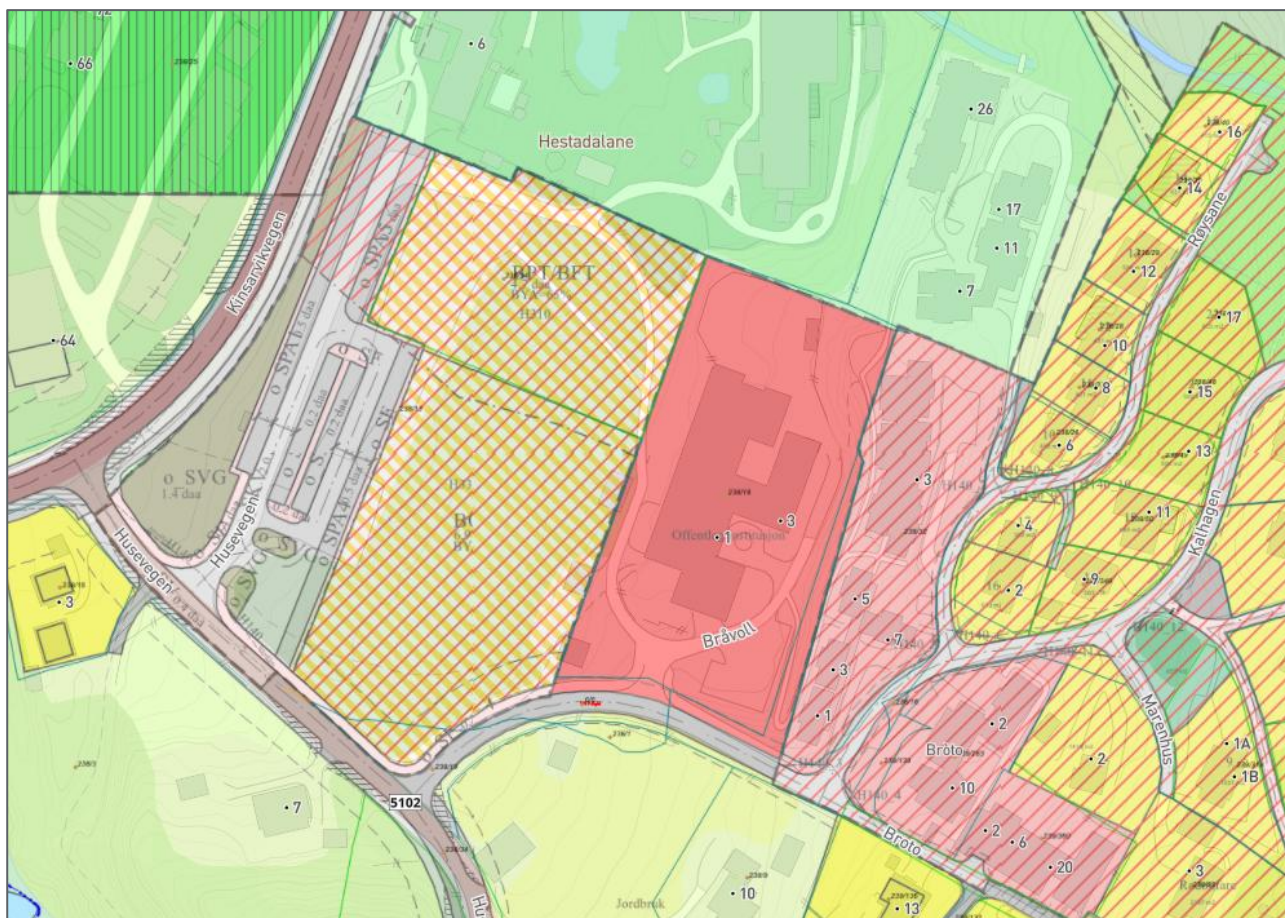


Figure 7. Gjelddende plansituasjon (kommunekart.com)

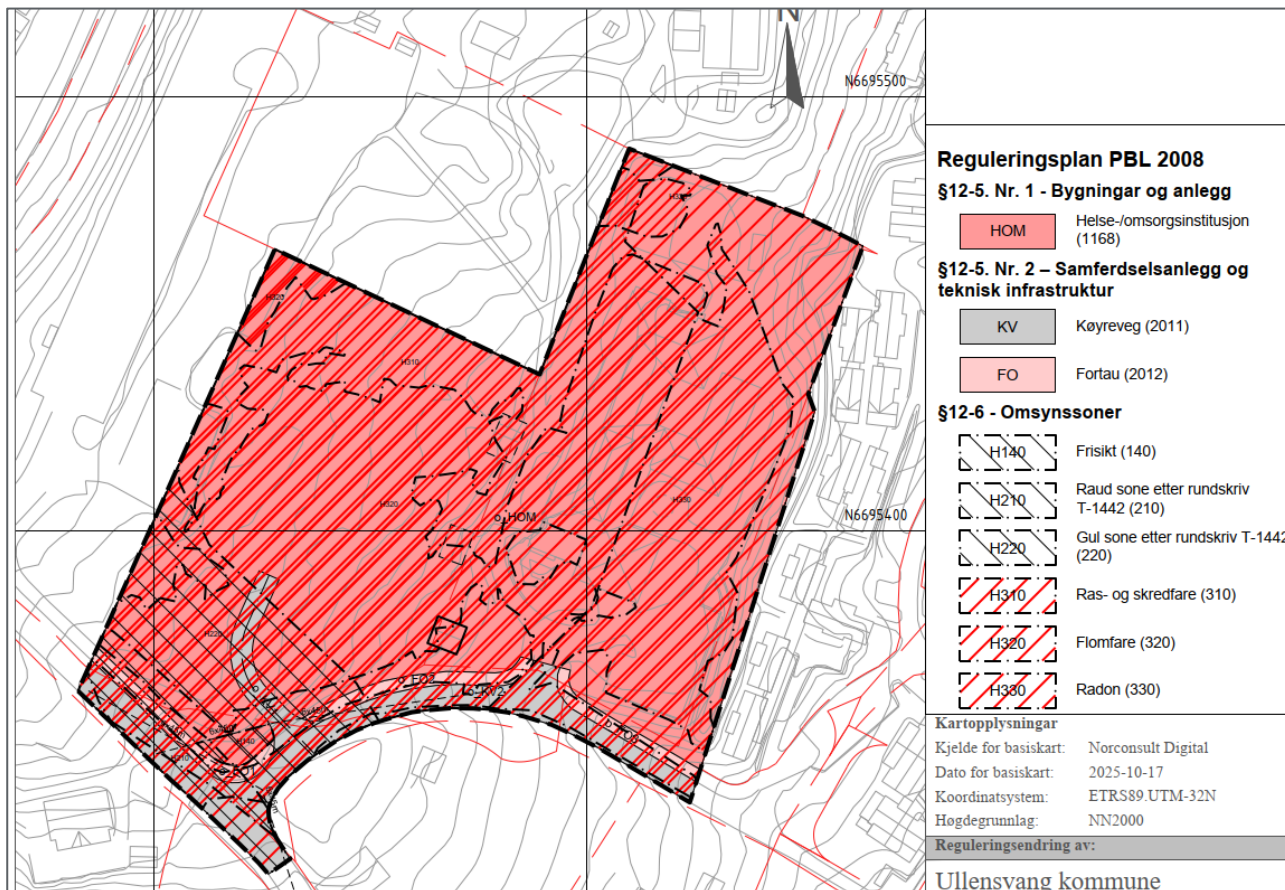
2.3 Planprosessen

Det er gjennomført oppstartsmøte med planavdelinga i kommunen, referat frå møtet ligg vedlagt søknaden. Ut over dette har det vore gjennomført arbeidsmøte, samt fleire samtalar med beredskapsansvarleg med fokus på vurderingane knytt til flodbølgje i Sørfjorden.no.

Kommunale tenester har blitt involvert internt gjennom prosjektavdelinga til kommunen. Etter politisk vedtak er prosjektet justert noko for å tilpasse seg gjelddende budsjetttramme.

Planendringa skal leggjast på høyring iht. krava i plan- og bygningslova § 12-14 tredje ledd.

3 Skildring av planendringa



Figur 8. Plankart

3.1 Helse- /omsorgsinstitusjon (o_HOM)

Bruksområde og innhald i tilbygget til Bråvolltunet er skildra i kap. 1.

Tilbygget vert trappa ned i terrenget og knytt saman med eksisterande sjukeheim gjennom eit innglassa parti. Det vil slik sett tydeleg framstå som to ulike bygningskroppar. Den interne logistikken og funksjonaliteten til tenestene er godt teke i vare med dette grepet.

Fasadar på tilbygget skal ha utforming av god arkitektonisk karakter, der materialval og estetikk reflekterer arkitektur i samtid med byggjeår. Dette er i seg sjølv eit grep som skapar kontrastar i prosjektet, men som samstundes fortel historia om utviklinga til Bråvolltunet.



Figur 9. Fasadeillustrasjon sett frå sør.

Utnyttingsgrad og byggehøgder

Dagens Bråvolltun har ei utnytting på om lag 1760 m² BYA, inkl. dagens parkeringsplassar. Tilbygg og parkeringsplassar gjev nytt BYA på om lag 1464 m². Dette inkluderer om lag 620 m² BYA til nye parkeringsplassar og varelevering/ambulanse.

Planlagt tilbygg gjev såleis Bråvolltunet ein total utnytting på om lag 3220 m² BYA, inkludert areal til parkering, men utan internt køyreareal.

Det er i gjeldande plan opna for maksimal utnyttingsgrad lik BYA på 65% for utbyggingstomta, noko som er godt dekkande for planlagt prosjekt. Området er sentrumsnært og det er soleis ynskjeleg med relativt høg utnytting. Utnyttingsgraden er difor vidareført i planendinga.

Bråvolltunet har i dag sansehage nord for bygningsmassen. Det vil bli etablert ny sansehage sør for bygget. Dagens sansehage vil inngå som ein del av det samla uteopphaldsarealet.

Grunnplanet til Bråvolltunet ligg på kote +25. Tilbygget får større byggehøgde frå omliggande terreng enn dagens Bråvolltun. Samstundes er tilbygget trappa ned i det fallande terrenget og vil difor få lågare mønehøgder totalt sett. Gjeldande reguleringsplan opnar for at tilbygg til Bråvolltunet kan ha maksimal mønehøgde lik kote +32,0. Byggehøgda er vidareført i planendinga.

Parkeringsdekning

Det er i dag 14 parkeringsplassar i direkte tilknytning til Bråvolltunet. Ingen av desse er tilpassa rørslehemma. Parkeringsdekning for institusjonen har over lengre tid vore ei stor utfordring, særskilt om sommaren med stort turistrykk. Tilsette og pårørande må i stor grad finne parkeringsplassar andre stader i Kinsarvik. Vest for planområdet har Ullensvang kommune ein mindre parkeringsplass som mellom anna vert nytta. Tilbygget omfattar mellom anna minnerom og lokale for heimesjukepleie, noko som er venta å gi behov for betydeleg betre parkeringsdekning enn det er i dag.

Eksisterande og ny aktivitet ved Bråvolltunet antydar eit behov for om lag 44 parkeringsplassar. Dette er vurdert med utgangspunkt i tilsvarande institusjonar elles i kommunen. Utrekninga tek utgangspunkt i at det bør opparbeidast ein parkeringsplass per 50-100 m² bruksareal. Dette gjev eit parkeringsbehov på 22-44 parkeringsplassar for å dekke behovet for både besøkande og tilsette. Med utgangspunkt i utfordringane knytt til parkering sommarstid i Kinsarvik, er det opna for å etablere inntil 49 parkeringsplassar. 10% av desse skal vere parkeringsplassar for rørslehemma.

Plankravet for parkeringsplassar er sett til ein plass per 100 m² bruksareal. Krav til opparbeiding av sykkelparkeringsplassar er sett til to plassar per 100 m² bruksareal.

Uteopphaldsareal

Det skal etablerast ny sansehage på sørsida av tilbygget på om lag 250 m². Totalt uteopphaldsareal vil vere over 900 m². Dette omfattar gamal og ny sansehage, uteopphaldsareal for dagsenter og terrassar. I tillegg kjem mindre grøntareal som vert etablert rundt bygget.

Planen set krav om eit samla uteopphaldsareal (MUA) på minimum 25 m² per bueining. Uteopphaldsarealet skal vere eigna for rekreasjon, sosialt samvær og lett fysisk aktivitet, og skal ha universell utforming. Areala skal vere skjerma mot støy og forureining, og ha god tilgjenge frå hovudinngang og fellesareal. Uteopphaldsareala skal opparbeidast med sitjeplassar, grøntareal, gangveggar og eventuelt sansehage tilpassa brukargruppa.

3.2 Samferdsleanlegg (KV og FO)

Eit viktig fokus i gjeldande reguleringsplan er å betre trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar som nyttar området.

Dagens tilkomst til Bråvolltunet frå den kommunale vegen Bråto er noko trang og ligg tett på dagens bygningsmasse. Av omsyn til dette, samt behov for å betre parkeringsdekninga i området, er det ikkje ynskjeleg å auke trafikkmengda inn på dagens tilkomst. Reguleringsplanen opna difor for å etablere ein ny avkjørsle som gjev tilkomst til vestsida av det planlagde tilbygget. Der vil nye parkeringsplassar kunne etablerast og det vil gi ein oversiktleg trafikk situasjon. Frå dette nivået vil det bli etablert intern, universelt utforma gangveg opp til hovudinngang. Det er etablert fortau langs Bråto og dagens tilkomst er såleis eigna for besøkande/arbeidstakarar som kjem til fots langs den kommunale vegen.

Løysinga sikrar òg eit relativt skjerma tilkomstområde for minnerom på grunnplanet, noko som er vurdert som verdifullt.

For kollektivreisande er det busshaldeplass ved ferjekaien i Kinsarvik sentrum. Det er ikkje etablert øvrige haldeplassar på strekninga langs Rv13 gjennom Kinsarvik sentrum. Frå kollektivhaldeplassen er det opparbeidd fortau langs Rv13 fram til og inn i planområdet, desse er tenkt vidareført.

3.3 Føresegner til planendringa

Endringa berører to gjeldande reguleringsplanar. Føresegnene er utarbeidd med utgangspunkt i dette og tilpassa malverk og myndigheitskrav som er relevante i dag.

4 Vurdering av konsekvensar og lovverk

I det følgjande blir det gjort greie for konsekvensane av planendringa, samt ein vurdering knytt til risiko og sårbarheit. Til slutt vert det gjort ei vurdering av om ein oppfyller kriteria for at endringa skal kunne handsamast etter forenkla prosess iht. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

4.1 Vurdering av særskilte omsyn

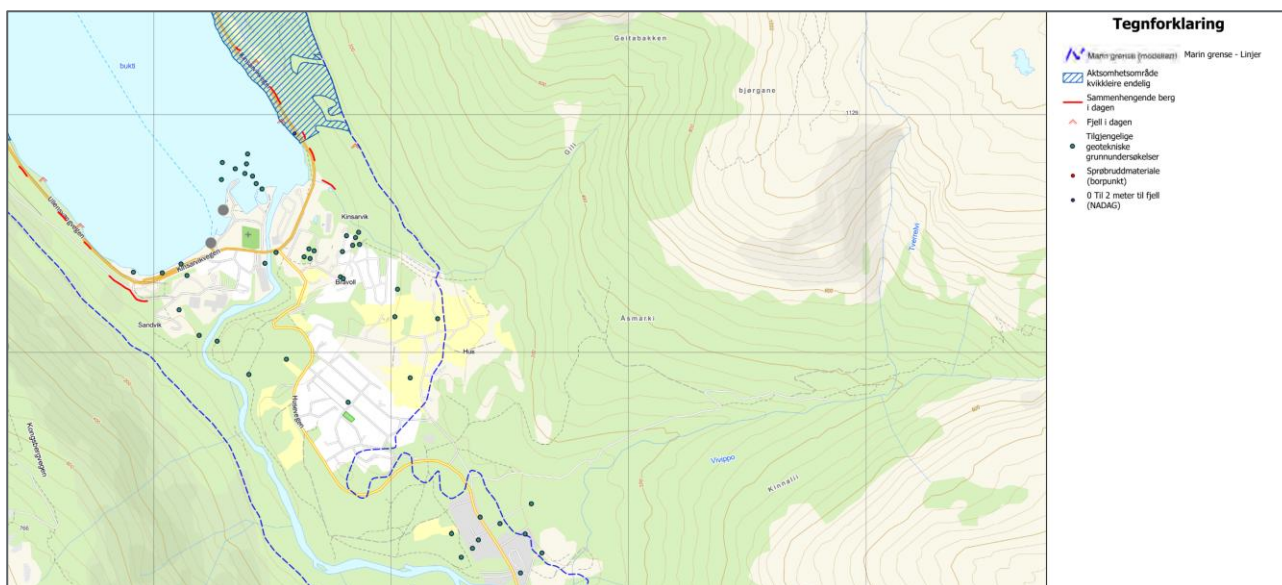
Kulturminne og kulturmiljø

I samband med planprosessen i 2014-2019 vart det gjennomført arkeologisk registrering med siktemål å kartleggja eventuell konflikt med automatisk freda kulturminne i området der Bråvolltunet skal utvidast. Rapport 34,2014 frå Hordaland Fylkeskommune konkluderer med at det ikkje vart gjort funn som kjem inn under kulturminnelova §4.

Det er ikkje andre kjente kulturmiljø eller kulturminne som er forventa å bli berørt av planen.

Områdestabilitet og kvikkleire

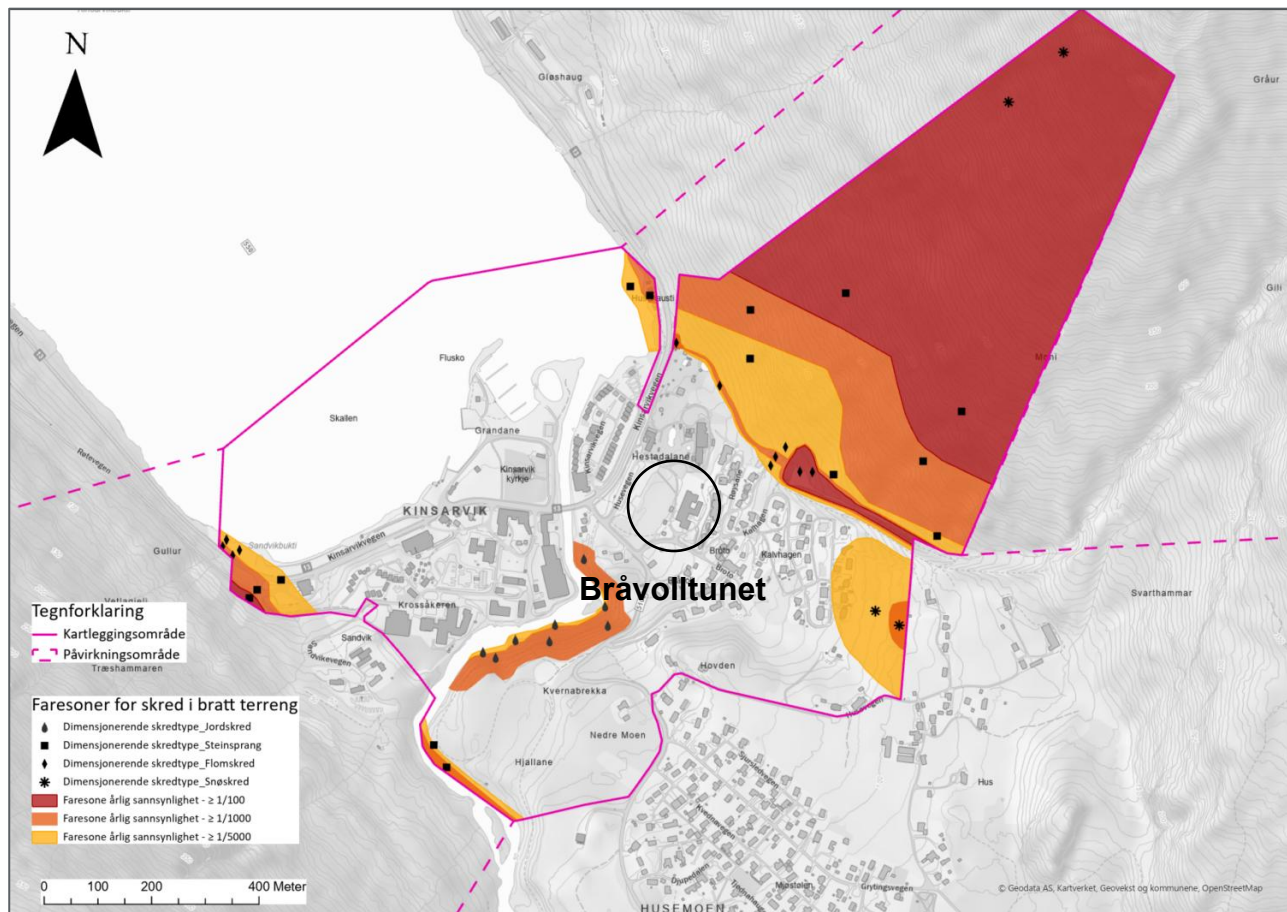
Planområdet ligg under marin grense. Norconsult Norge AS har på oppdrag frå Ullensvang kommune utgreia fare for områdeskred iht. NVE veileder 1/2019 for områdeplan for Kinsarvik sentrum, som òg omfattar planområdet i denne endringa. Rapporten har dokumentnr. 52407780-RIG-R01, versjon J02 og konkluderer med at det ikkje er fare for områdeskred.



Figur 10. Kart V20 frå Norconsult sin rapport 52407780-RIG-R01

Rasfare

Det er gjennomført faresonekartlegging for skred i Kinsarvik sentrum. Kartlegginga konkluderer med at Bråvolltunet og planområdet ligg utanfor faresonene.

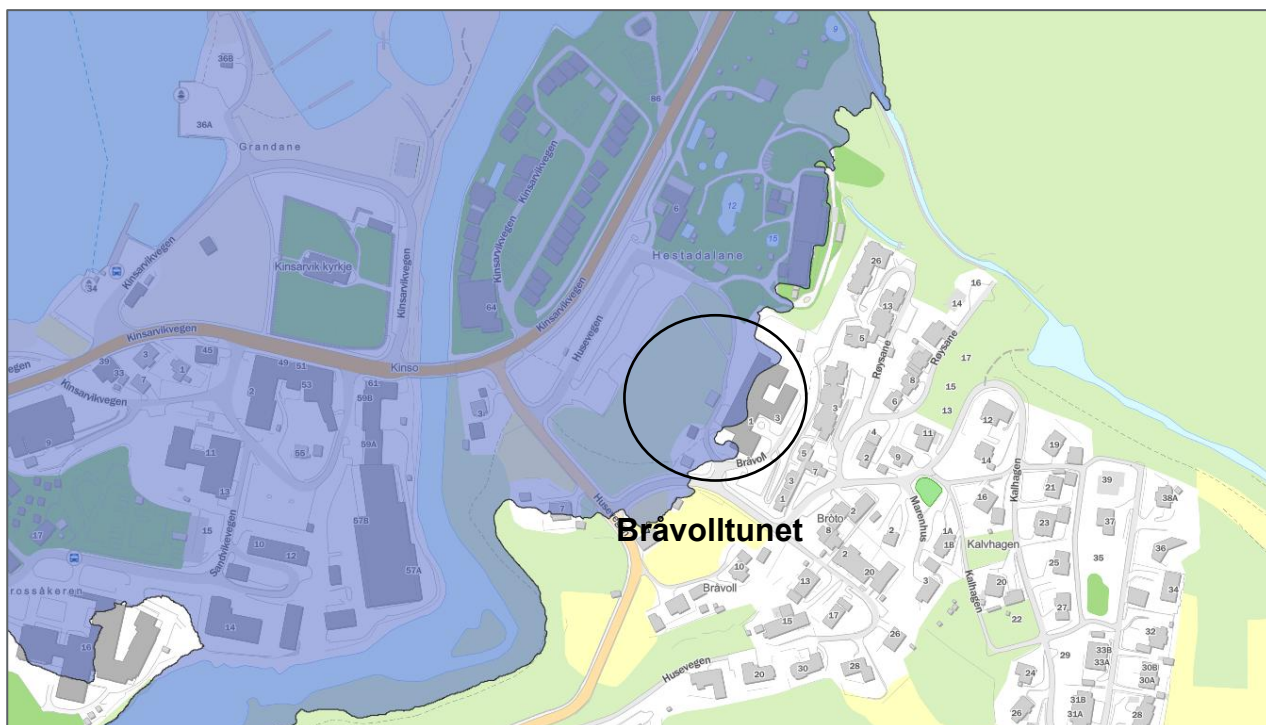


Figur 11. Faresoner for skredfare i Kinsarvik

Skredgenerert flodbølge

Gjeldande skredsenario for Deildo har eit volum på 47 mill. m³. Nominelt årleg sannsyn for utløysing av volumet er anslått til $\sim 1/5000$ [ref. 1]. I tillegg er det gjort berekningar av flodbølge inn mot Kinsarvik sentrum for eit potensielt skred frå Træstane [ref. 1] med eit volum på 36 mill. m³ og nominelt sannsyn sett til $\sim 1/1000$.

Det er utarbeidd aktsemdsoner for flodbølge med gjentakingsintervall 5000 år gjennom NGI sitt teknisk notat datert 2022-03-11. Planområdet er delvis omfatta av aktsemdssona og denne er vist i plankartet med faresone H310.



Figur 12. Aktksomheitssone for skredgenerert flodbølge

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 om tryggleik for skred, legg i praksis sterke avgrensingar på utbygging i område som kan vere utsett for skredgenererte flodbølger. Avgrensingane får m.a. konsekvensar for næringsutvikling og busetnad. Unntaksføresegnene i TEK17 § 7-4 er med å skulle avhjelpe dette for objekt/område med overvaking av skredfare.

Unntaksføresegna opnar på visse vilkår for utbygging i område med fare for primærverknadene (direkte treff) og sekundærverknadane (skredgenererte bølger) av fjellskred, sjølv om utbygging kan føre til auka risiko for materielle tap.

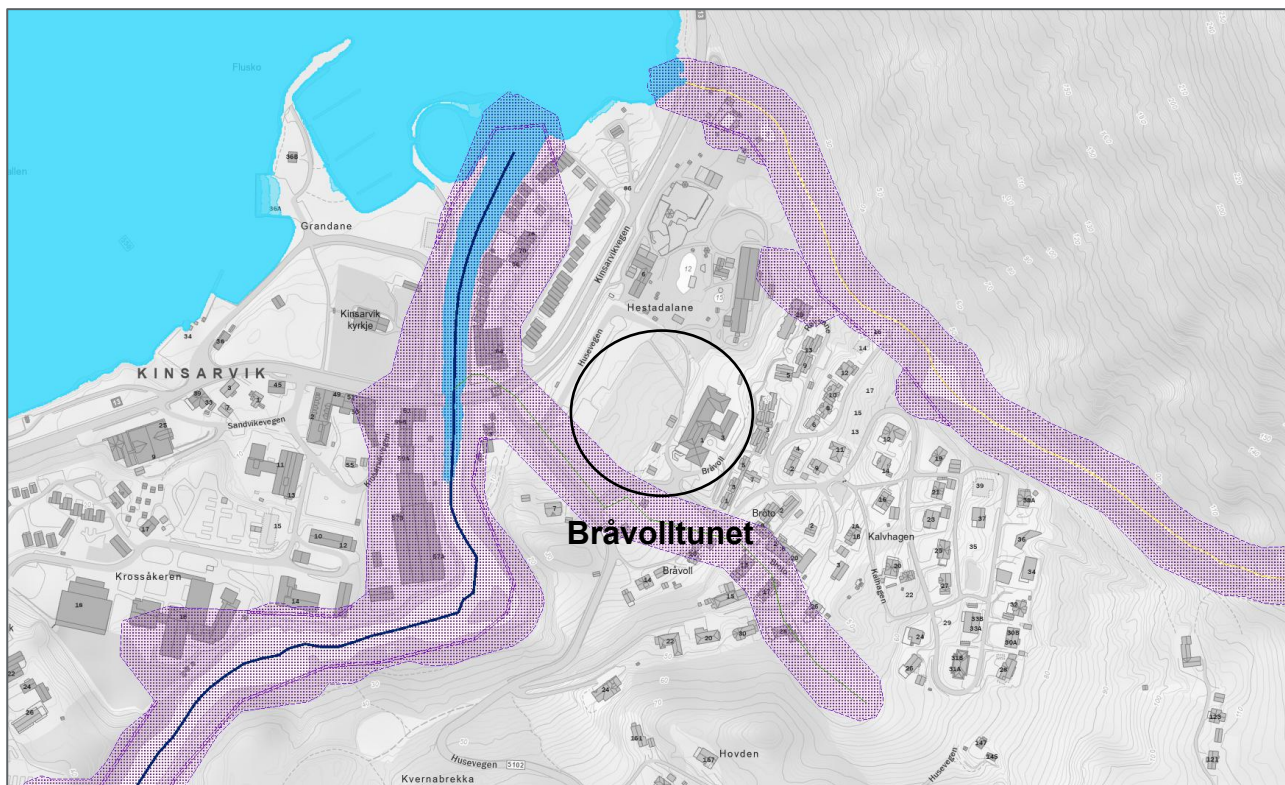
Unntaksføresegna dekker dei tilfella der konsekvensane av manglande utbygging vil vere at lokalsamfunnet går glipp av utvikling som gjer det vanskeleg å oppretthalde næring og befolkning, som følgje av at det ikkje ligg føre alternative utviklingsareal. Ein ufråvikeleg føresetnad for unntak er at forsvarlege system for varsling og evakuering ligg føre slik at liv ikkje går tapt ved ei eventuell skredhending. I tillegg føreset føresegnene at det er gjennomført ei vurdering av om vilkåra for å gjere unntak er ivareteke. Unntaksføresegna inneheld ei rekke kumulative og ufråvikelege vilkår som alle må vere oppfylt for at det kan gjerast unntak.

Vurdering av unntaksføresegna etter TEK17§ 7-4, andre ledd, ligg ved søknaden. Vurderinga konkluderer med at krava i TEK17 § 7-4 andre leidd bokstav a), b), c), d) og e) er ivareteke for tiltak i planområdet.

Flaum og overvatn

Bråvolltunet er å rekne som eit F3-tiltak jf. teknisk forskrift. I Kinsarvik er det fleire bekkar/elver med aktsemdområde for flaum. Norconsult har gjennomført ei kartlegging av flaumfare fra vassdraget Kinso og tidligere gjort ei ega vurdering av Giljabekken. Utredningane er gjennomført i henhold til kravene i TEK17 § 7-2 «Sikkerhet mot flom» og bygger på NVEs veileder «Sikkerhet mot flom – Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak» (NVE-veileder 03-2022). Planområdet ligg ikkje innanfor fareområda for Kinso eller Giljabekken for nokon sikkerheitsklassar.

Sommaren 2025 oppdaterte NVE sine aktsemdskart for flaum, og då vart ein mindre bekk, Matbekken, inkludert i aktsemdskartet. Dette aktsemdsområdet berører planområdet.



Figur 13. Aktsomheitssone for flaum

Hausten 2025 er det difor utført flaumkartlegging av dette vassdraget. Sjå rapport «Flaumfarevurdering Bråvoll, Kinsarvik».

Det er vurdert at den lukka bekken (Matbekken) ikkje klarar å handtere vassmengdene som er forventa ved ein 1000 års flaum. Ein må difor sikre at vatnet som ikkje bekkeinntaket har kapasitet til å handtere, vert leia i ei retnings slik at eigedomane nedstraums ikkje vert forringa. Vegen som går frå Bråto 26 og ned til krysset mot Husevegen er planlagt brukt som ein flaumveg.

Ein må difor:

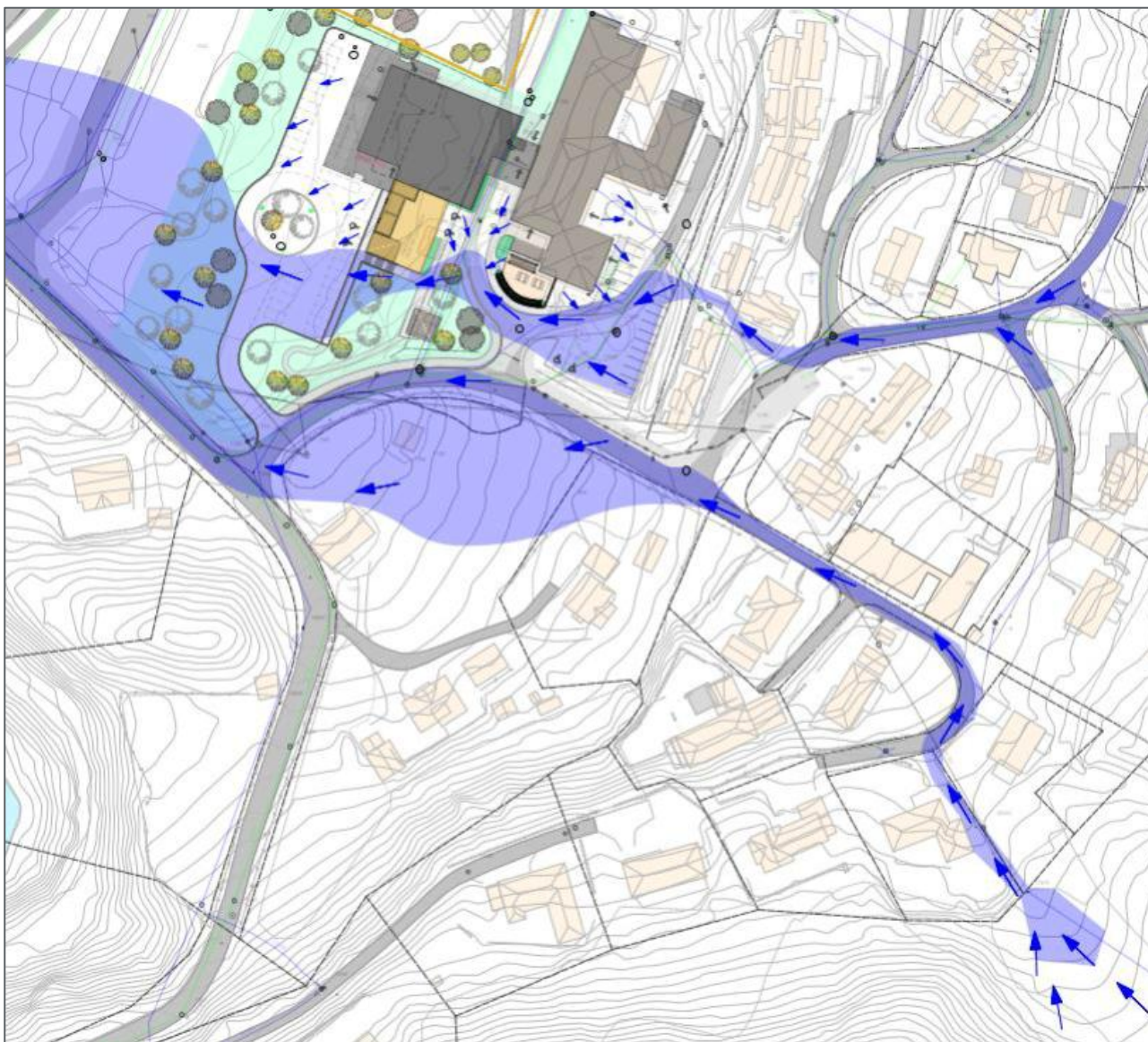
- Etablere nytt inntak med ledemur og rist
- Etablere langsgåande ledekant som vist på teikning Z-05-00-02. Ledekantane bør vere omlag 0,5 m. Dei har som formål å lede vatnet inn i vegen.
- Fallretningen i vegbanen må helle mot sør-sida av vegen.
- Etablere ei forhøyning i vegen som kjem frå Bråto og Kalvhagen.
- Etablere ei forhøyning i vegen som kjem frå Bråvolltunet.

Simuleringar syner at det også vil koma flaumvatn/overvatn frå vegnettet i Kalvhagen som renn ned på parkeringsarealet på oppsida av Bråvolltunet. Det kan potensielt koma vatn frå Matbekken også her. Det må difor etablerast ein flaumveg gjennom området, frå eksisterande parkeringsareal på oppsida av Bråvoll og

ned mot ny parkeringsplass på nedsida.

- Fallretningen på utomhusområdet må følge fallpilene som vist i teikning Z-05-00-04. Riktig fallretning på terrenget rundt bygningane, både eksisterande og nye, er ein forutsetning for at flaumvegen forbi sjukeheimen fungerer optimalt.

Etablering av alle tiltaka nevnt over er ein forutsetning for at flaumvegane fungerer optimalt. Detaljprosjektering og ein eventuell teknisk plan må inkludere desse tiltaka. Det krev tverrfagleg (veg, vann og avløp, arkitekt, landskapsarkitekt, hydrolog m.f.l.) koordinering for å få tiltaka til å fungere optimalt.



Figur 14. Utklipp frå teikning Z-05-00-04 "Flaumvegane og fallretningar". Figuren illustrerer flaumvegane på terrenget..

Overvasshantering for øvrig

Overvasshandtering er vurdert gjennom VAO-rammeplan for Bråvoll. Planen legg opp til både opne (infiltrasjon) og lukka løysingar for overvasshandtering. Løysningane skal saman kunne handtere nedbør med gjentaksintervall opp til 20 år. Nedbørmengder over 20 års gjentaksintervall vert handtert i flaumveg på terrenget.

Plassering av slukar i området må gjerast i detaljprosjekteringsfasen og fastsettast etter at landskapsplan for utomhusområdet er ferdigstilt. Det bør tilstrebast at overflatevatn ledast til grøntområder på terreng for infiltrasjon der det er mogleg og at ein nyttar IFS-kummar for å kunne handtere så mykje vatn som mogleg lokalt. Området har truleg gode infiltrerande massar, det bør takast jordprøvar og utførast infiltrasjonstest i områdeet i detaljprosjekteringsfasen for å stadfeste dette. Ein må sikre at ein ikkje ledar vatn ned i grunnen der det kan påverke bygningar.

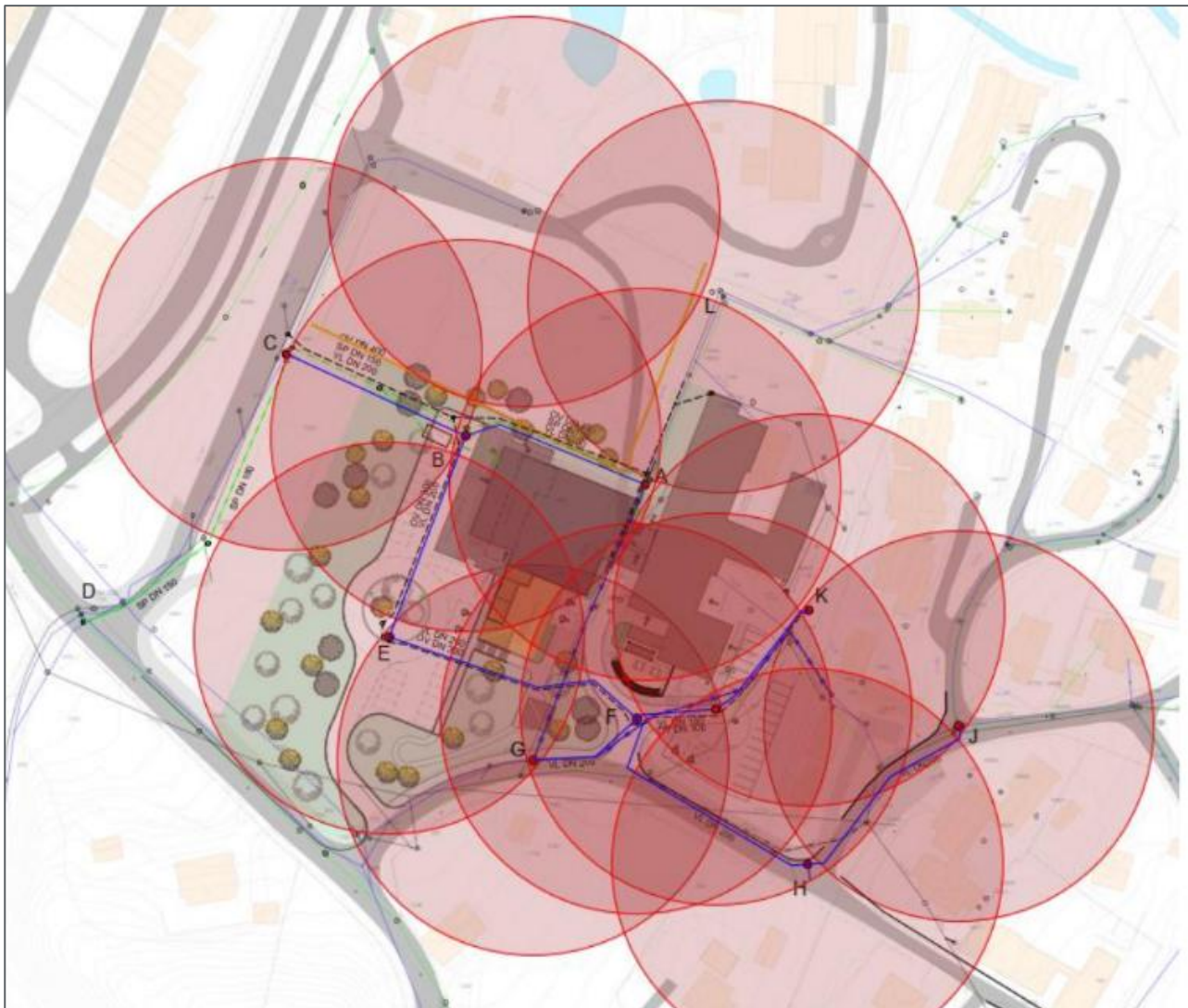
Sjå teikning Z-05-00-02 for detaljar kring plassering av overvannsanlegg. Endeleg løysing for plassering av trasear og kummar må avklarast i detaljprosjekteringsfasen og i teknisk plan.

Vatn og avløpsanlegg

Det er utarbeidd VAO-rammeplan for området. Det er gjort ein berekning av vass og avløpsmengder til og frå Bråvolltunet. Berekningane legg til grunn teikningar og informasjon om bruk av bygget, pr. 2025-12-11. Berekningane kjem fram til at Bråvolltunet har behov for 7 l/s forbruksvatn og produserer tilsvarande mengde avløp. Deler av avløpet skal gå gjennom feittutskiljar. I tillegg til dette kjem krav om sløkkevatn på 50 l/s. Ledningsnettet må dermed kunne handtere eit uttak på omlag 57 l/s utan at dette påverkar omkringliggande område. Det er i VAO-rammeplan vist løysing for vassforsyning og spillvatn.

Brannvassforsyning

Det er utarbeidd dekningskart for brannvatn som ein del av VAO-rammeplan. Løysinga legg til grunn at området kan forsynast med 50 l/s frå det kommunale vassleidningsnettet.



Figur 15. Utsnitt av branndeckningskart med utgangspunkt for plassering av brannkumar.

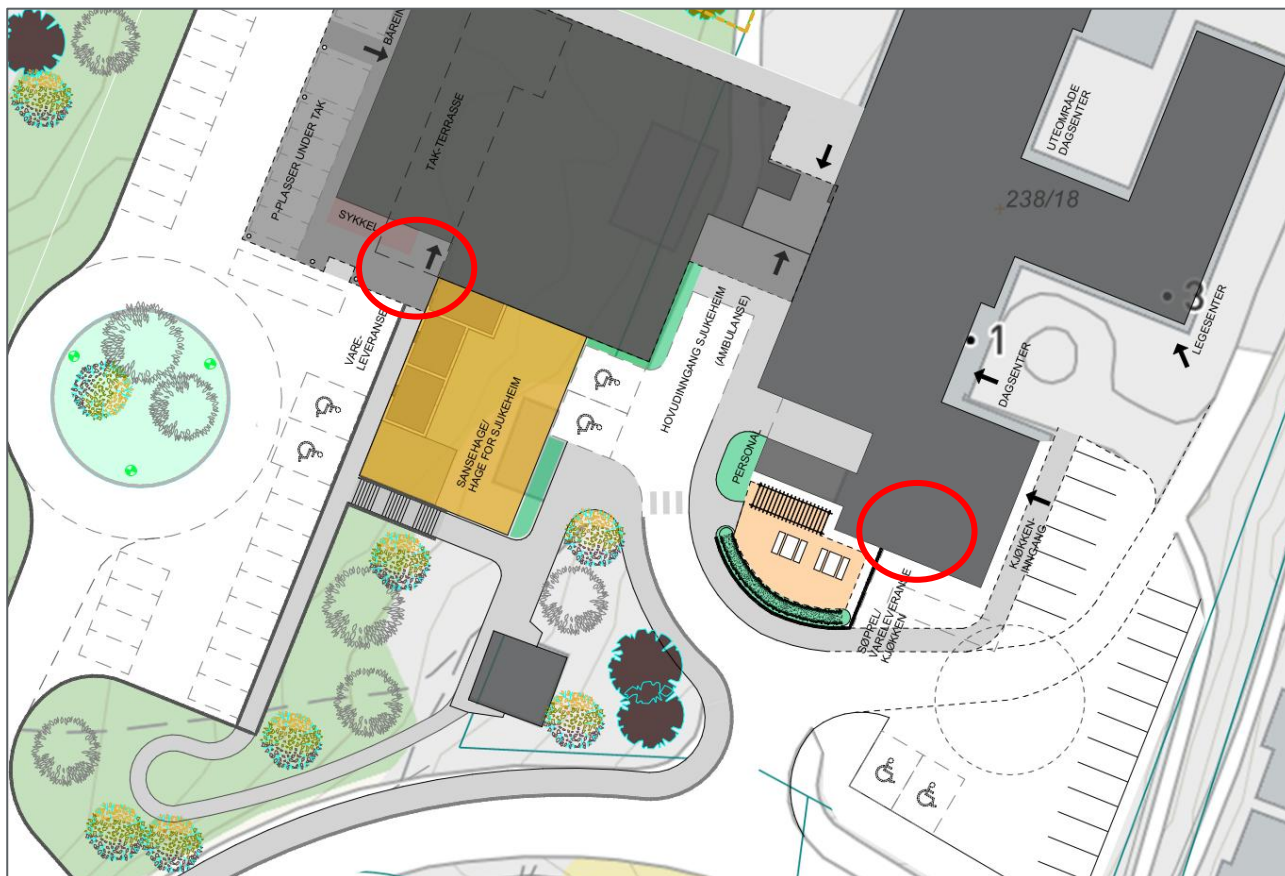
Energi

Hardanger Energi er netteigar for straumnett i Kinsarvik. Til oppstartsvarselet melder dei i frå om at det ligg høg- og lågspenkablar i området og at det er viktig at det vert teke omsyn til effektbehovet som er tilgjengeleg. Eksisterande straumnett må takast omsyn til ved planlegging av tiltak og evt. omlegging av nettet må utførast i samarbeid med netteigar.

Renovasjon

Det er lagt opp til at dagens renovasjonsrom vert vidareført. I tillegg er det lagt til rette for at det kan etablerast nytt renovasjonsrom ved område for varelevering i tilbygget sin 1. etasje. Nytt renovasjonsrom vil ligge med svært god tilkomst.

Utforming av renovasjonsrom(a) skal følge kommunen sin renovasjonstekniske norm. Kvalitetssikring av dimensjoneringa av renovasjonsrom skal dokumenterast i byggesaksprosessen.



Figur 16. Renovasjonsrom.

Byggegrunn og massebalanse

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser av tomta i 2019. Massane er skildra som relativt homogene og bestående av sand, grus og stein. Tilhøve er vurdert som velegna for direktefundamentering av tilbygget.

Det er ikkje venta at prosjektet vil gi masseoverskot.

Naturmangfald

Naturmangfoldloven §§8-12 skal leggjast til grunn som retningslinje ved utøving av offentlig mynde, og det skal koma fram av vedtaket korleis desse prinsippa er vurdert og vektlagt i saka. Når det gjelde krav til kunnskap om naturmangfald i naturmangfoldloven § 8, vert det vist til at planområdet i hovudsak femner om gruslagt parkeringsareal, gang- og køyreveggar og noko vegetasjon med tre og villniss.

Sjølv om planframlegget arealmessig i liten grad rører ved naturmangfald, er det likevel utført utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket rører ved natur. Det kjem fram at det ikkje er registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter på Norsk rødliste for arter 2015, utvalde naturtypar eller trua eller nær trua naturtypar på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Det har heller ikkje kome fram opplysningar i prosessen som tyder på at det kan vera artar eller naturtypar i planområdet som ikkje er fanget opp av dei brukte registreringane. Dermed er det heller ikkje påvist moglege effektar av tiltaket på naturmangfald. Kravet i § 8 om at saka skal byggja på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap, er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfald i liten grad vert råka av planforslaget og det ikkje kan reknast med effektar av tiltak på verdfull natur, vert det lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å foreta vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldsloven §§ 9–12.

Universell utforming

Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) heimlar at det innanfor, og i tilknytning til, byggeområda i planframlegget må sikrast universell utforming. Det er i framlegget stilt konkrete krav til parkeringsplassar for rørslehemma, samt nyetablering av ny, intern gangveg. Fellesføresegnene sikrar vidare at gjeldande lovverk med forskrifter og veiledarar vert lagt til grunn ved handsaming av søknad om løyve til tiltak. Området ligg godt til rette for dette, men eksisterande fortau frå sentrum til Sandvik har større stigning enn tilrådeleg.

Landskapstilpassing og fjern- og nærverknad

Planområdet er lokalisert i vestvendt skråning med etablerte byggeområder både i lågare og høgare delar av skråninga. Frå fjorden ligg området i dag skjult bak vegetasjon og bygningar. Dei høgste delane av nye tiltak vil kunne verta synlege frå fjorden, men vil føye seg inn som ein naturleg del av bygda Kinsarvik. Det vert stilt krav om god estetisk kvalitet og at tiltak skal vera tilpassa landskapet. I samband med fastsetjing av maksimal byggehøgde er det lagt vekt på at tilbygget skal tilpassast høgda til dagens Bråvolltun. Det har òg vore ynskjeleg at dagens fjordutsikt frå «sansehagen» nord for Bråvolltunet vert uendra.

Tilbygget til eksisterande omsorgssenter er utforma som eit volum som er trappa ned i terrenget, slik at det tilpassar seg landskapet og reduserer visuell dominans. Bygget har ei moderne form- og fasadeutforming som skil seg frå eksisterande bygningsmasse, samstundes som det tek opp i seg overordna volumoppbygging og skala frå dagens anlegg. Utforminga legg til rette for ei tydeleg, men naturleg, kontrast mellom nytt og eksisterande bygg.

Byggetiltaka som planendringa opnar for er ei vidareføring av det som gjeldande reguleringsplan opnar for. Dette er volum og byggehøgder som allereie er etablert i området, men vestfasaden på bygget vil likevel vere godt synleg og tydeleg lokalt.



Figur 17. Illustrasjon av mulig tilbygg til Bråvolltunet. Sett fra vest.

4.2 ROS-analyse

Det er i forbindelse med planendringa utarbeidet oppdatert ROS-analyse. Følgjande oppsummering er henta frå ROS-analysen:

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Grunnforhold (områdestabilitet)
- Fjellskred/flodbølge
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods
- Dambrudd
- Trafikkforhold
- Sårbare bygg

Av disse fremsto planområdet med forhøyet sårbarhet for transport av farlig gods. Det ble derfor utført en hendelsesbasert risikoanalyse av hendelsen *transport av farlig gods der det oppstår brann/eksplosjon*. Hendelsen ble vurdert til å ha akseptabel risiko (gul sone der tiltak skal vurderes), men basert på en kost-/nyttevurdering er det ikke identifisert aktuelle tiltak, utover den beredskap som nødetatene har.

Det er videre, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i videre prosjektering.

Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Fjellskred/flodbølge	Planforslaget omfatter eksisterende institusjon og tilbygg til denne. Institusjonseiers evakueringsplan må derfor være grundig og omfatte alle forhold knyttet til assistert evakuering innenfor en tidsramme på 12 timer. Beredskapsplanen er under utarbeidelse i regi av beredskapsansvarlig i kommunen, i samarbeid med relevante kommunale tjenester.
Flom i vassdrag	Bråvolltunet og adkomstveien skal ha sikkerhet mot 1000-årsflom. Nødvendige tiltak som fremkommer av flomfarevurderingen [11] må etterkommes. Aktuelle tiltak omfatter en langsgående mur, heving av veien ved innkjøringen til boligområdet øst for Bråvolltunet, samt endring av fall i veibanen, slik at overflatevann ledes på sørsiden av veien. Det skal etableres gode flomveier på uteområdet ved Bråvolltunet, slik at overflatevann ikke renner inn mot bygningen.
Ekstremnedbør/overvann	Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og VAO-rammeplanens [13] redegjørelse og tiltak.
Skogbrann i anleggsfasen	Det må opprettholdes god avstand fra bygg til brennbar vegetasjon, og entreprenør må ha god beredskap i anleggsfasen i tørre perioder.
Radon	Planområdet ligger i et område kartlagt med høy aktsomhet for radon (aktsomhetskart fra NGU/DSA) og ligger i en hensynssone angitt kommuneplankartet, med tilhørende bestemmelse om at hensynssonen som et minimum skal videreføres i reguleringsplan og krav til tiltak skal fastsettes i reguleringsbestemmelser. Minimumskrav er angitt i TEK17 § 13-5.
Elektromagnetiske felt	Ved etablering av nye kilder som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 µT i årsgjennomsnitt, må det vurderes tiltak.
Dambrudd	Dameier skal oppfylle alle krav til sikkerhet i forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg, jf. damsikkerhetsforskriften. Alle vassdragsanlegg skal klassifiseres etter konsekvenser ved brudd. Kravet til sikkerhet er avhengig av konsekvensklassen til anlegget. Kommunen skal sende planer om nye bygg nedstrøms damanlegg til dameier, fordi utbygging nedenfor dammen kan føre til behov for å oppklassifisere og oppgradere dammen teknisk. I dette tilfellet er det planlagt utvidelse av et sårbart bygg.
VA-anlegg/-ledningsnett	Nye VA-anlegg skal tilpasses aktuelle tiltak. Eksisterende VA-ledninger innenfor planområdet må påvises og hensyntas i forbindelse med anleggsarbeidet.
Eksisterende og ny kraftforsyning, og ekom-infrastruktur	Det er ikke større transformatorstasjoner eller høyspentlinjer (luft) i relevant nærhet til planområdet, men nedgravde kabler i bakken. Det forutsettes nødvendig kabelpåvisning og at eksisterende infrastruktur ivaretas i anleggsarbeidet.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet. Løsningen for

Søknad om endring etter forenkla prosess

Reguleringsplan for Bråvoll / Bråvolltunet

Oppdragsnr.: 52501940 Dokumentnr.: R01

slokkevann for brannvesenet	brannvann i denne planen legger til grunn at området kan forsynes med 50 l/s fra det kommunale vannledningsnettet. Det må også tilrettelegges for fremkommelighet for utrykningskjøretøy i anleggsfasen.
Sårbare bygg	<p>Sykehjemmet er definert som et sårbart bygg. I anleggsfasen må derfor eksisterende virksomhet ivaretas spesielt. Bygge- og anleggsvirksomhet (dersom den har en varighet over 6 måneder) bør ikke gi støy som overskrider 55 dB. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder kan det aksepteres opp mot 60 dB.</p> <p>Det må sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy i anleggsfasen. Dette skal også vurderes i SHA-vurderinger som utføres iht. byggherreforskriften for anleggsfasen.</p> <p>Det er lagt til grunn at krav i TEK17, som forhold knyttet til brannsikkerhet, adkomst for brannvesenet, og annet regelverk som setter krav til utrykningstid, blir ivaretatt.</p>

5 Vurdering av planendringa etter pbl. §12-14 andre ledd

I medhald av pbl § 12-14 andre ledd kan ei planendring handsamast med forenkla prosess dersom «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovudrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Vi har gjort ein punktvis gjennomgang av desse tre vilkåra i det følgjande.

«Endringa vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig»

Endringa vil, slik ein vurderer det, betre og sikre gjennomføring av planen – særskilt fellesgoder og offentleg infrastruktur.

«Ikkje gå ut over hovudrammene i planen»

Vedteken reguleringsplan regulerer Bråvolltunet og eit tilbygg slik endringa òg legg opp til. Det er ikkje vesentlege forskjellar eller endringar i planen. Ein vurderer såleis at endringa ikkje går ut over hovudrammene til planen.

«Heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar innanfor planområdet. Endringa legg ikkje opp til å utvide byggeområder i retning Kinso eller andre viktige naturområde i Kinsarvik.

5.1 Oppsummering

På bakgrunn av ovannemnde vurderer vi at endringa ikkje vil påvirke gjennomføringa eller gå utover hovudrammene i planen eller røre med omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Samla sett vil konsekvensane av planendringa derfor vere små og vilkåra for at planendringa skal kunne gå som forenkla prosess etter pbl. § 12-14 andre ledd er etter vår vurdering oppfylt.

Vedlegg

1. Plankart datert 27.04.26
2. Føresegner datert 24.04.26
3. ROS-analyse, datert 24.04.26
4. VAO-rammeplan, datert 16.12.25
5. Illustrasjonsplan, datert 20.01.26
6. Vurdering etter TEK §7-4, datert 05.12.25
7. Flaumfarevurdering Matbekken, datert 09.12.25
8. Fellesrapport naturfare Kinsarvik, datert 06.06.25
9. Skredfarevurdering, datert 15.08.24