

Saksprotokoll

Kommunestyret

28.11.2019

Sak: 67/19

Tittel: Saksprotokoll - Reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004 2. gongs handsaming

Arkivsak: 19/229

Behandling:

Knut Hauge sa seg gild til å delta i handsaming sjølv om bror hans er part i ein liten del i saka. Kommunestyret hadde ikkje merknad til det.

Plan- og forvaltningsutvalet si tilråding vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

I medhald av reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre reguleringsframlegg for Galden Nord, plan-ID 2017004, datert

15.08.2019, som detaljreguleringsplan for området, *etter at vedtekne endringane frå punkt 1 er innarbeidd*, jf. vedtak i plan- og forvaltningsstyret 27.9.19 sak 75/19.

Vedtaket medfører at fylgjande reguleringsplanar for området vert oppheva:

- Galden Nord, plan-ID 1987002 – inkludert endringar med same plan-ID.
- Galden nord – ballbane, plan-ID 2009010
- Hillestad traktorservice, plan-ID 2016005»

Notat

Til: Kommunestyret

Frå: Rådmannen

Kopi:

Arkivsak
19/229

Arkivkode
PLAN 2017004

Dato
20.11.2019

Sak: Tillegg til saksutgreiing. Innkome merknader.
Reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004
Ekstra vedlegg til kommunestyret.

Det faste utvalet for plansaker i Luster kommune sende i møte 27.09.19 forslag til reguleringsplan for Galden Nord vidare til kommunestyret for slutthandsaming, men med følgjande tillegg utover rådmann si tilråding:

PFS fremja slikt endrings/tilleggsframlegg:

Plan- og forvaltningsstyret vedtek at punkt 1 skal lyde som følgjer:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til vurderingar og tilråding knytte til innkomne merknader med unntak av følgjande: 1.1. Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å imøtekoma Per Hauge – gbnr 148/89 – sitt ønskje om ytterlegare auke i si tomt.(til fyllingsfot)

1.2. Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å utvide næringsområde felt F med en trekant på 5 meter vestover langs med Galden og 35 meter sørover langs føremålsgrensa til felt F. I tillegg skal byggjegrensa reduserast frå 2 meter til 1 meter.

Dette mefører også at 2. setning i punkt 2 får følgjande tillegg:

2. I medhald av reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre reguleringsframlegg for Galden Nord, plan-ID 2017004, datert 15.08.2019, som detaljreguleringsplan for området, etter at vedtekne endringane frå punkt 1 er innarbeidd. Rådmannen si tilråding med endringar, frå PFS, sett fram i møte vart samrøystes vedteken.

Administrasjonen valde å sende spørsmålet om utvida felt F ut til Galden Vel som driftar ballbingen, samt nærmaste nabo. Dette da endringa er eit spørsmål som ikkje har vore på offentleg ettersyn, og administrasjonen meiner det er greitt å få fram den lokale haldninga til planendringa. Dette for at saka skal vere best muleg opplyst for kommunestyret, og for å kunne vere førebudd på ei eventuell klagesak.

Merknad frå Tor Erik Ones på vegne av Galden Vel Datert 06.11.2019

Galden vel er sterkt ueinig i endringane i punk 1.2 om at området skal utvidast, og ynsjer ikkje at meir av det flotte friarealet skal øydeleggast. Dette er eit mykje brukt naturområde ungane brukar å springe rundt å leike i. Både borna på Galden men også born frå nabogrendene og barnehagane. Dette er eit område vi er glade i med flott open vegetasjon med høge fine furutrær og turr skogbotn som det elles er lite av i grenda. Dette er eit kvalitetsfriområde vi ikkje kan miste meir av, slik som rådmannen har vurdert det i 1. gangshandsamingen og skriver

"Rådmannen er samd i at grøntområdet/kollen, i dag er eit viktig skilje mellom fylkesveg en og bustadområdet /friområdet bakanfor. Næringsområdet N1 blir avgrensa mot nordvest slik at det høgste punktet på kollen framleis blir liggjande som friområde , FRI1 . Både bustadområdet og nærmiljøanlegget (ballbingen) bakanfor, blir skjerma mot trafikkstøy som før."

Viser også til fylkesmannens uttalelse til kommunen(19.05.2016) :

"Ved omdisponering av areal sett av til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge pkt. 5d. Det same gjeld for uregulerte område som barn bruker til leikeareal. Vi viser til rikspolitiske retningsliner (RPR) for barn og unge, og til rettleiar T-2/2008 om barn og planlegging og temaretteljar T-1513 «Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven»."

Dette er også innspel frå Sogn og Fjordane Fylkeskommune.

Me meinerat det ikkje finnes fullverdig erstatningsareal i nærheten for dette. Og reguleringsplanen bryter med dette når den minkar arialet med over 3000 M2, og no i tillegg vil ta vekk ein av krem områda for ungane.

Vi insisterar også på at det vert innarbeida i planen at all næring som har behov for utelagring av materiell, maskiner og utstyr får krav til inngjerding og skjerming av eigedom av sikkerheitsmessige årsaker då det berre få meter frå innregulert næringsareal er påbegynt leikeplass for små born, ballbane og friområde for leik for born i alle aldrar. Og ikkje minst fordi bygget kan komme kloss i skulebusstoppen med ungar utan tilsyn heilt ned i 6-årsalderen. Samt at det vert stilt tydelege krav til ryddigheit, orden og forureining då tilkomstvegen til heimane våre og Lyngmo no vil gå tvert gjennom eigedomane til Hillestad traktorservice. Vi er uroa og bekymra for at det skal bli like mykje rot, uorden, forureining og støy som det er på og rundt tomta til Hillestad traktorservice i dag. Både med tanke på at ungane kan skade seg men også fordi det er lite innbydande å bruke friområdet her dersom det vert like rotete.

Det er tidligare blitt skisert at det kjem ein vaskehall her i tillegg til utstillinglokaler, det må settast krav til at forurensa vatn blir samla opp og ikkje renner ut av området slik det gjere i dag. Der det renner såpevatn etter å vaska vekk olje frå traktorane ned heile vegen til fartsdumpen ved Lyngmo Det må også detaljregulerast at det er parkering for kunder på tomta, det er det ikkje tatt høgde for i dag og no i dag står det biler, traktorer og lastebiler parkert ut i vegbana i krysset på tomta, noko som gjere til at det er vanskelig å komme forbi og svekker sikkerheiten i krysset mellom Galden og Lyngmo.

Galden Vel vil då vite spesifikt kva grundige vurderingar som er gjort og kva som er forbetringar då det nettopp er området rundt ballbingen, grillhytta og påbegynt leikeplass som er det naturlege og logiske skogsarealet å bruke til leik og friområde. Galden vel har også lagt ned store ressursar i dette området og det er naturleg at det er her vidareutviklinga vil skje og ikkje andre plassar i området. At det vert lagt til areal i ulendt, tilvokse eller myrete område til leik og friområde andre stadar i grendi

kan vel ikkje kallast ein forbetring? Utifrå dette ønskjer vi å vite kva som vert vurdert som ei forbetring.

Etter synfaringa bestemte plan- og forvaltningsstyret at grensa kunne flyttast 5 meter i nordvestleg spiss samt at byggegrensa kunne utvidast med 1 meter. Vi kan ikkje utifrå motteke dokument sjå kva grunnlaget for denne bestemmelsen er og ber om at dette vert gjort greie for nærare.

Me ynskjer også at teksten får planid 2016005 vert tatt med vidare

1.3 Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning. Vanleg tynning av skog kan utførast på ein skånsom måte (plukkhogst). Anlegget skal sikrast god terrengtilpassing i forhold til omliggande landskap og samme i punkt 3.2

Bygningar kan oppførast i ein etasje. Maksimal gesimshøgde er 4,0 m. Maksimal mønehøgde er 6,0 m. Gjerne lavare en det også Det vert også i prosesskriva framheva kor viktige dei store furutrea på Galden er og at kommunen skal godkjenne om noko skal fellast. Dersom denne utvidinga vert godkjent fryktar vi at i praksis resten av furuklynga på haugen vil gå med også. Ein del av trea vil då vera på næringsarealet si tomt. Men dei andre trea vil også vera i fare enten ved at tre som står nesten i grensa, men på velforeininga sitt område, vert tolka til å stå på grensa og felt. Eller at delar av rotsystemet til trea går inn på tomt og vert øydelagt, eller eit «uhell» i samband med evt utgraving/sprenging/bygging, eller at det i ettertid vert vurdert som ei fare eller risiko for bygg som vert reist på tomta. Poenget er at risikoen er stor for at dei resterande trea på haugen etterkvart vert fjerna på den eine eller andre måten dersom tomta vert utvida som førespegla. Som betyr at kollen blir fullstendig rasert. Det vert i planomtalen framheva fleire plassar kor viktig denne furukledde kolla er for skjerming og buffer mellom næringsområde og nærmiljøanlegg og at dette kan og bør utviklast vidare. (bilde på S. 18 i framlegget viser fint kollen og dei trea som er i fare.)

Dette er også relevant for at byggegrensa ikkje bør endrast frå 2 meter til 1 meter då dette kan få indirekte skade på grøntstrukturen i området.

Me ber innstendigst om at dette flotte området får stå urørt!

Merknad frå Åge Ruud (nabo) datert 11.11.2019

Han har følgjande kommentar og innspel mot endringane i punkt 1.2, utviding av område for næringsbygg:

Konsekvens ved utviding av næringsareal:

Ved utviding av område 5 meter i nordvestleg retning samt reduksjon av byggegrense frå 2 til 1 meter kan ein byggja 6 meter lenger inn på kolla og inn i det høgste punktet. Ein del av trea på kollen kjem innafor område og blir felt. Når ein so legg til grunn at eit bygg kan førast opp 1 meter frå grense inn i ei kolle av berg der høgdeforskjellen er eit par meter er det vel slik at ein må grave av og sprengje heilt inntil grensa. Dersom ein påstår at grøntstrukturen og trea vil eller kan ta skade av dette ytterlegare fleire meter lenger inn på kolla tek ein vel ikkje heilt feil. Konsekvensen er at meir av skogsklynga og vegetasjonen på kolla forsvinn eller vert skada. Dette betyr at ein mister delar av eit viktig skille mellom nærmiljøanlegg/nabolag og næringsareal. Den framheva naturlege støyskjerminga og eksponeringa mot fylkesvegen og næringsområdet blir redusert. Både mot nytt men også mot eksisterande næringsareal. Skogskollen markerar skillet mellom industriområde og buområde på ein fin måte. Den er eit ynda område for leik og sunne aktivitetar for både våre born og andre på feltet samt grendene rundt og er ikkje noko ein berre kan ta meir av til fordel for næring. Endringa vil i forhold til vår eigedom (148/50) føre til at næringsarealet opnar seg vesentleg meir mot

oss samt at eit bygg 6 meter nærare i vår retning vil medføre større grad av innsyn til vårt opparbeida skjerma uteområde. Vår utsikt til området vert også endra negativt frå det som i dag er eit fint skogskledd naturområde til at vi i større grad blir eksponert mot eit industriområde både visuelt og støymessig. Desse forholda er sjølvstøyt til stor ulempe for oss på fleire måtar.

Forhold i saksgong mot utviding av næringsareal:

2016: Rådmannen sitt svar på innspellet frå Galden Vel datert 18.05.2016 mot innregulering av næringsareal:

- Her blir det poengtert at området vert avgrensa mot nordvest slik at det *høgste punktet på kolla framleis vert liggjande som friområde*. Administrasjonen påpeikar også at dette er eit viktig skille mot fylkesvegen og at bustadområdet og nærmiljøanlegget fortsatt vert skjerma for trafikkstøy som før.

31.05.2019: Rådmannen sitt svar på Hillestad traktorservice sitt innspel om meir areal, datert 13.02.2019:

- Her blir det avvist at HTS får kjøpe meir areal grunngjeve med at området med tre og grøntstruktur er eit godt areal for fri leik og fungerer som ein skjerm mot næringsarealet og fylkesveg. Dei gode eigenskapane til kolla vert også heilt rett framheva som tørr open furuskog som er godt eigna til leik. Som næraste nabo kan eg stadfeste at dette er korrekt. Det er ofte ungar ute i skogen på kolla og leikar og styrer på. Dette er det naturlege, logiske, trygge og oversiktlege friområdet å bruke grunna sin plassering i høve ballbinge, grillhytte og påbyrja leikeplass.

04.03.2019: Rådmannen sitt svar på Sogn og Fjordane FK sitt innspel til å vurdere *forbetringar* for ballplass og området rundt. Det vert vist til grundige vurderingar og framlegg til forbetringar i planomtale, føresegnar og plankart. Her finn ein mellom anna følgjande:

- Bildet over er henta frå s 18 i framlegget og viser fint området og skogsbrynet som står i fare for å bli delvis utradert. Det er glissent nok no etter at HTS har felt skogen på næringsarealet.
- Det vert elles fleire gonger i framlegga peika på kor viktig trea og grøntstrukturen er i dette området. Å fjerne meir av grøntstruktur, furutre og område med mest utviklingspotensiale til fordel for næringsareal er vel neppe ei forbetring...

Forhold i saksgong for utviding:

Utanom HTS sitt tydeleg avviste innspel om meir areal finn vi ikkje ein einaste plass noko som helst i retning ytterlegare utviding av næringsareal. Anna enn eit ønskje frå plan- og forvaltningsstyret etter ei synfaring no like før planen skal vedtakast...

Oppsummert:

Kan ikkje forstå kvifor Plan-og forvaltningsstyret, til ulempe for oss, ønskjer at HTS skal få meir av den finaste og mest nytta delen av nærmiljøanlegget når dei allereie har fått omregulert over 1800 m2 kvalitetsområde frå nærmiljø/friområde til næring. Dette må vel vera nok? Dette gjeld også flytting av byggegrensing frå 2 til 1 meter som vil vera skadeleg for trea og grøntstrukturen i friområdet som i dag også fungerer som skjerm for innsyn. Kvifor øydeleggje meir av den delen av nærmiljøanlegget som har potensiale for vidareutvikling og legge til rette for ulemper som større eksponering mot næringsaktivitet og innsyn for oss som naboar?

Det vert vidare gong på gong sidan varselet i 2016 framheva frå kommunen sjølv kor viktig denne skogskledde kollen er for skillet mellom næring/fylkesveg og buområde med eigneskapar som; støyskjerming, visuell skjerming, friområde, nærmiljøanlegg, leikeområde og rekreasjonsområde. Den blir indirekte brukt som argument for forbetringar og utvikling som svar på innspel i høyring. Kommunen har vore konsekvent på dette i heile prosessen. Det fell då på si eiga urimelegheit at plan og forvaltningsutval like før vedtak i kommunestyre då uoppfordra går inn og gjer endringar som er til ulempe for naboar, nabolag og velforeining.

Dersom det er so ønskjeleg å få utvida næringsområdet med knappe 5% til kan det heller takast frå området i søraustleg retning.

Utifrå dette har vi følgjande innspel som må innarbeidast i endeleg plan:

1. Utviding av felt F som vedteke i møte 27.09.19 må endrast attende til opprinneleg plan.

2. Minst 2 meters byggegrense mot nærmiljøanlegg må oppretthaldast av hensyn til å bevare mest muleg av grøntstrukturen og trea i området, sikre at grunn/sprengearbeider og fjellskjeringar samt sikring kjem inne på næringstomt og ikkje på eller over grensa til nærmiljøanlegget. Også dette iht opprinneleg plan. Dvs at endringane i punkt 1.2 ikkje må takast med i endeleg plan. Har elles følgjande innspel:

3. Maksimal gesimshøgde for næringsbygg er oppgitt til 7 meter i føresegnene. Høgden i planid 2016005 på 4 meter for gesims og 6 meter for møne på næringsbygg må vidareførast i endeleg plan.

4. Sikring av næringsareal: Dette arealet er omkransa av eit mykje brukt nærmiljøanlegg med ballbinge og påbegynt leikeplass for små born i umiddelbar nærleik, busstopp der skuleborn ned i 6 år er utan tilsyn og gang- og sykkelveg med stor trafikk av born i alle aldrar til og frå Galden og Hestnes-feltet. Evt parkeringsplass for næringsarealet kan også bli ein utilsikta plass for bubilturistar, stoppe/kvileplass for tungtransport og/eller samlingsplass for andre køyretøy på kveld/natt og i helger. Difor bør det innarbeidast krav i planføresegnene om at heile området må gjerast inn eller på annan måte sikrast eller skjermast. Både mht tryggleik men også i forhold til utilsikta bruk.

Vi forventar at ovannemnte vert innarbeida i planen før endeleg vedtak.

Kommentar frå rådmannen:

Me konstaterer at det er uttrykt sterk motbør mot utviding av felt F. Me kjem ikkje til å gå nøyte gjennom merknadane, men vil poengtera nokre forhold.

Byggegrensa styrer berre plassering av bygg, slik at inngrep i terreng er påreknelig heilt inntil tomtegrense.

Det vert vidare vist til Åge Ruud sitt punkt 3 om gesims- og mønehøgde. Det har ikkje vore intensjonen med planarbeidet å endre dei reglane som gjeld for denne tomta. Her må administrasjonen seie seg lei for at dei gjeldande føresegnene for felt F vart utegløynd i føresegnene som har følgd saka. Administrasjonen har justert føresegnene i planforslaget og teke dei gjeldande føresegnene for felt F inn i desse. Kommunestyre kan vedta desse føresegnene utan at dei treng ut til nytt offentleg ettersyn, all den tid dette er å stadfeste eksisterande føresegner. Det vert vist til føresegn 2.3 b i vedlagde føresegner til saka.

Administrasjonen påpeikar og at endringa som er tilrådd er av avgrensa storleik, om lag 80-90 m². At dei negative konsekvensane av dette er så store som vert hevda i innspela er ei vurdering me ikkje kan dele.

Konklusjon:

Kommunestyret står fritt til å vedta planframlegget med eller ev utan tillegg 1.2 frå handsaminga i plan- og forvaltningsstyret. Det er ei lita endring/tilpassing som er til drøfting. Administrasjonen går ikkje mot PFS si vurdering. Ved synfaring og drøfting har administrasjonen sagt at endring som her føreslege er akseptabel.

Administrasjonen er klar på at dei vil råde kommunestyret til å vedta justerte føresegner der gjeldande føresegner for felt F er teke med.

Me fann det rett å gje dei aktuelle partane mulegheit til å uttale seg til den aktuelle endringa. Deira syn er hermed lagt fram for kommunestyret.

Gaupne den 20.11.19

**Jarle Skartun
Rådmann**

**Knut Vidar Svanheld
plansjef**

Saksprotokoll

Plan- og forvaltningsstyret 27.09.2019

Sak: 75/19

Tittel: Saksprotokoll - Reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004 2. gongs handsaming

Arkivsak: 19/229

Behandling:

PFS var på synfaring for nærare vurdering av merknader frå Per Hauge(gbnr 148/89) og Hillestad traktorservice.

PFS fremja slikt endrings/tilleggsframlegg (vist med kursiv):

Plan- og forvaltningsstyret vedtek at punkt 1 skal lyde som følgjer:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til vurderingar og tilråding knytte til innkomne merknader *med unntak av følgjande:*
 - 1.1. *Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å imøtekoma Per Hauge – gbnr 148/89 – sitt ønskje om ytterlegare auke i si tomt.(til fyllingsfot)*
 - 1.2. *Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å utvide næringsområde felt F med en trekant på 5 meter vestover langs med Galden og 35 meter sørover langs føremålsgrensa til felt F. I tillegg skal byggjegrensa reduserast frå 2 meter til 1 meter.*

Dette mefører også at 2. setning i punkt 2 før følgjande tillegg:

2. I medhald av reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre reguleringsframlegg for Galden Nord, plan-ID 2017004, datert 15.08.2019, som detaljreguleringsplan for området, *etter at vedtekne endringane frå punkt 1 er innarbeidd.*

Rådmannen si tilråding med endringar, frå PFS, sett fram i møte vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

I samsvar med § 12-10, i plan- og bygningslova vert det gjort slikt vedtak:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til vurderingar og tilråding knytte til innkomne merknader *med unntak av følgjande:*

1.1 Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å imøtekoma Per Hauge – gbnr 148/89 – sitt ønskje om ytterlegare auke i si tomt. (til fyllingsfot)

1.2 Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å utvide næringsområde felt F med en trekant på 5 meter vestover langs med Galden og 35 meter sørover langs føremålgrensa til felt F. I tillegg skal byggjegrensa reduserast frå 2 meter til 1 meter.

2. I medhald av reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster

kommunestyre reguleringsframlegg for Galden Nord, plan-ID 2017004, datert

15.08.2019, som detaljreguleringsplan for området, *etter at vedtekne endringane frå punkt 1 er innarbeidd.*

Vedtaket medfører at følgjande reguleringsplanar for området vert oppheva:

- Galden Nord, plan-ID 1987002 – inkludert endringar med same plan-ID.
- Galden nord – ballbane, plan-ID 2009010
- Hillestad traktorservice, plan-ID 2016005»

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Inger Handegård
Arkivsaksnr.: 19/229

Arkiv: PLAN 2017004

Reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004

Rådmannen si tilråding:

I samsvar med § 12-10, i plan- og bygningslova, vert det rådd til at Plan- og forvaltningsstyret gjer slikt vedtak:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til vurderingar og tilråding knytte til innkomne merknader.
2. Plan- og forvaltningsstyret rår til at kommunestyret gjer slikt vedtak:
«I medhald av reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre reguleringsframlegg for Galden Nord, plan-ID 2017004, datert 15.08.2019, som detaljreguleringsplan for området. Vedtaket medfører at fylgjande reguleringsplanar for området vert oppheva:
 - Galden Nord, plan-ID 1987002 – inkludert endringar med same plan-ID.
 - Galden nord – ballbane, plan-ID 2009010
 - Hillestad traktorservice, plan-ID 2016005»

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:

Galden nord – omregulering – Reguleringsplankart datert 11.06.2019

Galden nord – omregulering – Planomtale og føresegner datert 26.08.2019

Til kommunestyret: Notat dat. 20.11.10, tillegg til saksutgreiing. Innkomne merknader.

Uprenta vedlegg:

Innkomne merknader

Samandrag:

Gjeldande reguleringsplanen for Galden nord er frå 1982 og det har vorte gjort mange dispensasjonar og planendringar innanfor planområdet etter den tid. For å få alle endringane inn i eit nytt, oppdatert digitalt kart, vert heile planområdet regulert på nytt. Etter at det vart varsla oppstart av planarbeidet i januar 2019 kom det inn 9 innspel. Alle innspel vart handsama på møte i plan- og forvaltningsstyret 11.06.2019, sak 39/19, då det vart vedteke å legge framlegg til ny plan for området ut til offentleg ettersyn. Høyringsfristen vart sett til 17. august 2019. Det hadde komme inn 5 merknader når høyringsfristen var ute.

Utval som har vedtaksmynde:

Mynde til utvalet er gjeve i fylgjande lov, forskrift eller delegeringsmynde:

Fakta:

Luster kommune har digitalisert alle gjeldande reguleringsplanar i kommunen for å få eit komplett oppdatert digitalt planarkiv i samsvar med gjeldande reglar og lovverk . Reguleringsplanen for Galden nord er frå 1982 og det har vorte gjort minst 37 vedtak om dispensasjonar/endringar innanfor planområdet etter at planen vart godkjend . Det er også vedteke fire nye reguleringsplanar innanfor planområdet. Dette gjer at det i dag er vanskeleg å sjå kva som reguleringsplan som gjeld for dei ulike områda innanfor plangrensa. Å digitalisere eksisterande plankart hadde liten verdi. Alle endringane som er gjorde bør samlast på eit nytt, oppdatert digitalt kart. Dette kan best gjerast ved å regulere heile området på nytt, sjølv om det ikkje er planlagt å gjera store endringar i plankartet ut over dei som alt er vedtekne. Ny plan - og bygningslov gjer at også føresegnene bør oppdaterast.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 26.01.2019 i Sogn Avis og på Luster kommune si heimeside. Varsel om oppstart vart sendt i brev 29.01.2019 til grunneigarar og offentlege høyringsinstansar. Frist for å komme med innspel til planarbeidet vart sett til 23.02.2019. Det kom inn 9 innspel til oppstartsvarselet.

1. gongs handsaming og utlegging til offentleg ettersyn: Alle innspel vart handsama på møte i plan- og forvaltningsstyret 11.06.2019, sak 39/19. På dette møtet vart det vedteke å legge framlegg til ny plan for området ut til offentleg ettersyn. Høyringsfristen vart sett til 17. august 2019. Det hadde komme inn 5 merknader til planutkastet når høyringsfristen var ute.

Merknader til planframlegget i samandrag:

Framlegg til endringar i planen etter 1.gongs handsaming/offentleg ettersyn er markert med raud skrift.

Fylkesmannen i Vestland datert 14.08.2019

Slik dei forstår det er det ikkje lagt opp til nye tiltak som følgje av planen, og dei kan ikkje sjå at planforslaget er i vesentleg strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Dei ønskjer å rose kommunen for å digitalisere og rydde opp i eldre planar og ønskjer lukke til med

ferdigstillinga av planarbeidet. Det går fram av planomtalen at planen ikkje legg opp til ny eller endra bruk av området utover det som allereie er utbygd. Difor er det ikkje utarbeidd ein analyse av risiko og sårbarheit (ROS-analyse) for planområdet. Det går også fram av planomtalen at aktsemdskarta til NGI viser at delar av planområdet ligg i aktsemdsområde for snøskred og steinsprang. I planomtalen står det at: «Det kan ikkje setjast i gang nye tiltak eller bygging i områda vist på aktsemdsområdet utan at skredfaren er vurdert.» Vi kan ikkje sjå at dette kravet har vorte følgt opp i føresegnene til planen. Vi viser til plan- og bygningslova § 12-7 nr. 12, og tilrår at det vert stilt krav i føresegnene om at skredfarevurdering skal gjennomførast ved eventuell utbygging i aktsemdsområdet for snøskred og steinsprang.

Vår vurdering: I samsvar med fylkesmannen sitt innspel vert det innarbeida eit nytt punkt i føresegnene under § 2 Bygg og anlegg: Ved nybygg innanfor området merka som aktsemdsområde stein- og snøskred i temakarta til Luster kommune i kommuneplan frå 2019, skal skredfaren vurderast før løyve til nybygg vert gjeve i samsvar med TEK17.

NVE datert 5.7.2019

I brev frå NVE til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», ber NVE kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan dei ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka. Dei viser til linkar knytta til NVE sine saksområdet og NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.

Dersom det likevel er trong for NVE si hjelp i saka kan NVE Region Vest kontaktast med ein konkret førespurnad.

Vår vurdering: Feltet er eit eksisterande felt utan kjende problem som gjeld ras-, eurosjon og flaumfare. Det er difor ikkje utarbeida ROS-analyse for området og det vert ikkje vurdert naudsynt å gjera tiltak for å minske fare for flaum- og ras for eksisterande bygg. Men i samsvar med fylkesmannen sitt innspel vert det innarbeidd i føresegnene at ved nybygg i området skal skredfaren vurderast av sakkunnig, jfr. TEK 17. Når det gjeld allmenne interesser knytte til vassdrag og grunnvatnet, er det ikkje gjort endringar i planen som svekker dei allmenne interessene i området.

Statens vegvesen datert 23.07.2019

Innspelet deira til planen datert 4. februar 2019 er innarbeidd i planen, jf. kommentar i oversikt s. 13: «innspelet er innarbeida i planen. Det er ikkje nye kryss eller avkøyrslar til fv. 55. Vegbreidde og kryss er forsøkt utforma etter N100». Statens vegvesen ser det også som positivt at det er teke med siktsoner under pkt. 3.1. i føresegnene. Dei er og samde i at det er nytta dimensjoneringsklasse Hø1 – øvrige hovudveger, ÅDT < 4000 og fartsgrense 80 km/t, for fv. 55 forbi feltet. Dei har elles ingen merknadar.

Vår vurdering: Planutkastet stettar krava frå Statens Vegvesen.

Hildur Kuld – grunneigar Beimshaugen 10, gbnr. 148/100

Ho har fylgjande merknad til reguleringsføresegnene:

Gjeld punkt 2. Bygg og anlegg - 2.1 Bustader

a: Planutkastet seier at maks utnytting er 30% BYA for kvar einskild tomt. Foreslår å auke BYA til 40% for å kunne nytte eksisterande tomter betre. Med tanke på miljøomsyn kan det vere ein fordel å kunne nytte tomtene med fortetting med tilbygg til dømes som generasjonsbueiningar.

b: Planutkastet seier at bygningane skal utførast med saltak og takvinkel ikkje under 22 grader. Foreslår å opna opp for ei friare utforming av den visuelle utforminga av bygg og tilbygg. Med anna takform, til dømes flatt tak, kan ein få fleire funksjonar ut av eit tiltak. Estetisk kan nyare former likevel harmonere med eksisterande bebyggelse og kommunen kan vere formingsveglear for kvar einskild tiltak for å sikre ei god estetisk utforming.

Vår vurdering:

a: Maks utnytting 40% BYA samsvarer med tilsvarande, nyare plan i området (Botn) og framlegg til endring vert innarbeida i planutkastet.

b: I eit etablert bustadfelt utbygd med krav om saltak og takvinkel ikkje under 22 grader og i eit område kjent for å ha mykje snø, er det frå Luster kommune si side ikkje ynskjeleg å opna opp for flate tak. Men det vert opna opp for meir moderne løysingar med skråtak og det vert innarbeida eit nytt punkt som viser gesimshøgde og mønehøgde.

Nytt punkt 2.1: Bustader:

a. Maksimum utnytting er 40 % BYA for kvar einskild tomt.

b. Bygningane skal utførast med skråtak. Gesims- og mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal vera maks 7 meter gesimshøgde og maks 9 meter mønehøgde. Ved bruk av saltak skal takvinkel vera mellom 22 til 35 grader.

Per Hauge - grunneigar Galden 14 gbnr 148/89

Han ynskjer å spela inn att grensejustering av tomta. Han ynskjer å utvide arealet slik at han har mogelegheit til å føre opp garasje for å få betre utnytting av arealet og ein vil få oppstillingsplass til bilar. Han har ikkje oppstillingsplass til bilar eller areal til garasje i den planen som ligg føre. Det er ikkje korrekt som rådmann skriv i saksutgreiinga att de er mogleg å utvida huset og få garasje på arealet som rådmann har sett av. Han treng arealet han har føreslege for å bygge garasjen han har teikna inn, for å få plass til garasje og oppstillingsplass til bilar. Friområdet som er skisseret er ikkje mogleg å nytta til anna enn til dømes garasje for han. Arealet som han søkte om, men ikkje fekk gjennomslag for, ligg delvis i myr og delvis i skråning. Det er kun tenleg knytt til hans eigedom. Han kan ikkje sjå kvifor dette ikkje kan imøtekomast. Denne saka har pågått sidan 2012, så han håper at kommunen kan strekke seg litt lenger enn saksutgreiinga tilrår. Han ynskjer, som tidlegare kommunisert med ulike saksutgreiarar, synfaring på tomta for å sjå på utfordringane med eigedommen hans jamfør korleis utgangspunktet var då han kjøpte tomta. Og kva utfordringar han har i dag for å få til ei løysning som alle dei andre eigedommane på Galden aldri har hatt.

Vår vurdering: Tomta er i dag på 1.1 daa. Eigar har i planendring frå 14.06.2012 fått lov til å byggja 70 m med ny tilkomstveg utanfor eige tomt. Vegen er bygd, men ikkje akkurat som regulert. Eksisterande veg vert vidareført i dette planforslaget. Eksisterande tomt er foreslått utvida med ca. 0,6 daa og det vert opna opp for utviding av eksisterande bustad med eit tilbygg i 3 etg. med utleigeleiligheit i kjellar – slik som innspel til oppstart av planarbeidet. Ny tomt vert på ca. 1,7 daa + 0,8 daa til tilkomstveg til tomta med skråningar. Ei ytterlege utviding av tomta vert ikkje tilrådd.

Vurdering:

Etter at planframlegget har vore ute til offentleg ettersyn har det komme inn 5 merknader til planen. Desse merknadene er i hovudsak teke omsyn til og er innarbeida i føresegnene. For handsaming av merknader sjå saksutgreiinga. Føresegnene er retta opp i samsvar med vurdering av merknadene. Plankartet er uendra etter høyringa.

Rådmannen ser på endringane i føresegner som små, slik at det ikkje vert krav om ny offentlig utlegging av planen. Med bakgrunn i vurdering av merknader og framlegg til endringar rår rådmannen til at planen vert sendt over til kommunestyret for endeleg vedtak.

Dato: 29.08.2019.

Jarle Skartun
rådmann

Arne Ingjald Lerum
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: