

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Arne Ingjald Lerum
Arkivsaksnr.: 19/229

Arkiv: PLAN 2017004

**Reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004. 2. gongs
handsaming.
Godkjenning.**

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 rådmannen sine vurderingar og tilrådingar, 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, sist datert 02.09.2020, som detaljreguleringsplan for området.

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»

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: 1. Reguleringskart
2. Reguleringsføresegner
3. Planomtale

Uprenta vedlegg: Andre dokument i saka, inkl. merknader 1 - 10.

Samandrag:

Luster kommunestyre vedtok i møte 28.11.2019, reguleringsendring for Galden Nord på Hafslø. Reguleringsvedtaket vart påklaga. Ved brev av 20.04.2020 gav fylkesmannen klagarane medhald og oppheva reguleringsvedtaket.

Plan- og forvaltningsstyret handsama planframlegget på nytt i juni 2020. Plankartet er uendra, men det vart gjort nokre mindre endringar i reguleringsføresegnene. Ved offentleg ettersyn sist sommar i høve til tidlegare kommunestyrevedtak, kom det inn 10 merknader/innspeil. Ved reguleringsendring, vedteken i 2017, fekk Hillestad Traktorservice tildelt utvidingsareal sør for vegen Galden. Mange av merknadene går på at dei som bur i området er usamde i dette. Dei er også usamde i at dette næringsområdet blir utvida med 80-90 m² inn i regulert friområde i dette planframlegget.

Rådmannen finn at saka no er handsama i samsvar med reglane i plan- og bygningslova og tilrår at reguleringsendringa blir vedteken. Overordna fagorgan har ikkje varsla motsegn. Kommunestyret kan såleis gjere vedtak.

Utval som har vedtaksmynde:

Plan- og forvaltningsstyret, for det som gjeld handsaming av merknader, jf. reglane i delegeringsreglementet knytte til § 12 i plan- og bygningslova.

Kommunestyret for det som gjeld vedtak av reguleringsplan, jf. § 12-12 i plan- og bygningslova.

Fakta:

Plan- og forvaltningsstyret vedtok i møte 11.06.2020, sak 40/20, å leggje framlegg til omregulering Galden Nord, ut til offentleg ettersyn og sende det over til aktuelle fagorgan for fråsegn.

Planframlegget låg ute til ettersyn i tida 18.06. – 17.08.2020.

Innkomne merknader:

Det kom inn 10 merknader/innspeil. Nedanfor følgjer eit samandrag av desse, med rådmannen sine kommentarar og tilrådingar.

1. E-post av 13.08.2020 frå Rolf og Toril Partenyi, Galden 17.
Dei er blitt merksame på at Hillestad Traktorservice har fått tildelt utvidingsareal på andre sida av vegen mot Galden. Hillestad traktorservice er ei verksemd som flytter på store landbruksmaskiner. Planlagt utviding vil vere farleg for ungar som skal på skulen. Dei spør om det er gjennomtenkt frå Luster kommune si side å leggje til rette for at ei slik verksemd blir etablert på begge sider av vegen inn i bustadfeltet. Om det er det, ber dei om at Luster kommune revurderer avgjerda.
Ei endring som kan stette alle sine forventningar, er at vegen vert lagt om frå krysset til Solvorn og nedom ballbingen på Galden.
Rolf og Toril Partenyi reknar med at Hillestad Traktorservice får gjerdeplikt og at kommunen følgjer opp dette.

Kommentarar.

Tildeling av utvidingsareal til Hillestad Traktorservice er ikkje av nyare dato, men skriv seg

attente til 2016/17. Det blir vist til eige avsnitt om dette under «Vurdering» til slutt i denne saksutgreiinga.

Saka no dreier seg om utvidingsarealet på 80-90 m², og reduksjon av byggjegrensa mot nærmiljøanlegget, frå 2 til 1 m.

Flytting av vegen Galden mot sør, slik Partenyi, føreslår, har ikkje vore drøfta tidlegare, dette må evt. skje etter ei større reguleringsendring og oppfølging i budsjettet.

Hillestad Traktorservice får gjerdeplikt, jf. reguleringsføresegner og salsavtale.

Tilråding:

Plan- og forvaltningsstyret merkar seg innhaldet i innspelet frå Rolf og Toril Partenyi.

2. E-post av 16.08.2020 frå Hestnes velforeining v/Siri Liestøl Christensen.

Gang- og sykkelvegen frå Hestnes forbi Galden mot Hafslo sentrum er mykje nytta av bebuarar på Hestnes. Barn og unge brukar vegen som skuleveg og for å komme seg til fritidsaktivitetar. Det er også mange barn og unge på Galden og Hestnes som ferdast mellom dei to bustadfelta.

Hestnes vel er redde for at omregulering av området bak busslomma til næringsareal vil medføre auka risiko for barn og unge som brukar vegen. Ein ventar at trafikken vil auke frå fylkesvegen til Galden, og også mellom dei to næringsområda på begge sider av vegen Galden.

Hestnes vel ønskjer at tryggleiken til dei som ferdast til fots eller på sykkel vert teken vare på ved omreguleringa.

Kommentarar:

Som nemnt ovanfor har det vore regulert inn næringsareal her sidan 2017, Luster kommune vil setje i gang avbøtande tiltak, jf. merknaden frå Fylkesmannen i Vestland. I løpet av hausten 2020 vil fortauet på strekinga der dette manglar, bli opprusta/opparbeid, jf. sak i halvårsrapporten om tiltak finansiert med «koronamidlar». Det vil også bli teke inn rekkefølgeføresegn om dette.

Tilråding:

Plan- og forvaltningsstyret merkar seg innhaldet i innspelet frå Hestnes velforeining v/Siri Liestøl Christensen.

3. E-post av 14.08.2020 frå Tor Erik Ones, Galden 27.

Innkøyringa til det nye næringsområdet kryssar gang- og sykkelvegen. Ved å bygge utstillingshall her, vil ein få vesentleg auka trafikk inn på tomta og mellom dei to tomtene til Hillestad traktorservice, trafikk av store maskiner og lastebilar som skal levere varer. Utvidinga av næringsområdet tek også bort friområde og leikeareal, dette må erstattast, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Om utvidinga skal gjennomførast, må det setjast opp skjerming mot busskuret og mot ballbingen.

Trea der det skulle setjast opp klatreløype er no borte, det er viktig å ta vare på resten av området.

Kommentarar:

Næringsarealet, 1,8 daa, på sørsida av vegen Galden har vore innregulert sidan 2017. Reguleringsendringa dreier seg no om ei utviding på 80 - 90 m².

Tor Erik Ones sin omtale av endringar når det gjeld trafikksituasjonen samsvarar med det som vart framheva i saksutgreiingane knytte til reguleringsarbeidet i 2016/17. Det er sett krav om skjerming mellom næringsarealet og friområdet, jf. § 2.3.b i reguleringsføresegnene.

For det som gjeld tilhøvet til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge» viser rådmannen til kommentar og tilråding knytt til merknad nr. 9, frå Fylkesmannen i Vestland.

Tilråding:

Merknaden blir imøtekomen for det som gjeld skjerming mellom næringsareal og friområde. Det blir i tillegg vist til tilråding knytt til merknad nr. 9, frå Fylkesmannen i Vestland.

4. E-post av 17.08.2020 frå Åge Ruud m/familie, Galden 1.

Åge Ruud legg til grunn at felling av trea på haugen/i friområdet, ikkje må ha nokon innverknad på avgrensing av næringsarealet og at skogholtet vil gro til att, til glede for dei som i framtida bur i området. Støyskjermen kan vere eit avbøtande tiltak til vegetasjonen er komen opp att.

Området har like stor verdi som tidlegare, og kan ikkje reduserast utan at likeverdig areal blir tilgjengeleg. Sjølv om det dreier seg om 90 m², finst ikkje slikt erstatningsareal. Utvidinga kan derfor ikkje gjennomførast.

Endringa vil i forhold til deira bustadeigedom, Galden 1, medføre at næringsarealet opnar seg meir mot dei. Næringsbygget vil også kome 6 m nærare, og vil kunne medføre auka ulemper i form av innsyn og støy. Utsikt mot industriområde kan heller ikkje måle seg med utsikt mot ein skogkledd kolle. For dei er ikkje dette uvesentlege ulemper.

Det vil bli ei ulempe for alle som bur på Galden at tilkomstvegen til bustadene ligg gjennom ei næringstomt.

Det vert feil å framheve ballbinge og grillhytte som argument for å ta areal frå friområdet. Det er etablering av dette anlegget som har gjort friområdet meir attraktivt og meir brukt. No blir det også etablert ein leikeplass for små born nær inntil næringsarealet. Gang og sykkelvegen frå Hestnes vil gå gjennom det som i praksis blir ei samanhengande næringstomt.

Aller helst bør heile næringsarealet vekk.

Åge Ruud viser til innspel i 2016 og i 2019 og konkluderer slik:

Næringsarealet må avgrensast i samsvar med reguleringsplanen frå 2016 slik at mest mogleg av friområdet blir berga for framtida. Byggjegrensa må endrast attende til 2 meter.

Næringsarealet må sikrast mot gang- og sykkelveg og mot friområde/leikeplass. Det må også sikrast mot utilsikta bruk, av t.d. bubilar.

Kommentarar:

Felling av trea på haugen/i friområdet, skal ikkje ha nokon innverknad på avgrensing av næringsarealet. Det er sett krav om skjerming mellom næringsarealet og friområdet, jf. § 2.3.b i reguleringsføresegnene. For det som gjeld tilhøvet til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge» og krav om erstatningsareal, viser rådmannen til kommentar og tilråding knytt til merknad nr. 9, frå Fylkesmannen i Vestland.

Luster kommune er eigar av friområda på Galden. Den regulerte næringstomta vart seld til Hillestad Traktorservice i februar 2019. Frådelinga er godkjend, men oppmålingsforretninga er ikkje gjennomført. Å regulere næringsområdet attende til friområde og å løyse det inn att, vil vere ei omfattande sak. Kommunestyret må evt. instruere administrasjonen om å setje i gang eit slikt arbeid, jf. § 12-1 i Plan- og bygningslova.

Kommunestyret har ved vedtak i november 2019 sagt seg samd i at Hillestad Traktorservice skal få eit mindre tilleggsareal og byggjegrensa mot nabogrense i vest skal vere 1 m. Ved nytt offentleg ettersyn er det ikkje kome nye moment som tilseier at denne vurderinga blir overprøvd.

Trea som står på kanten av friområdet mot veggen Galden, er ikkje hogne ned.

Etter rådmannen si vurdering vil flytting av grensa mellom friområdet og næringsområdet 5 m ved veggen Galden, berre ha mindre verknader når det gjeld fare for innsyn og støy for Galden 1.

Tilråding:

Næringsområdet blir sikra mot nærmiljønalet. Det blir sett krav om bygging av fortau langs busshaldeplassen og veggen Galden. Merknaden blir ikkje

imøtekomen for det som gjeld tilleggsareal og endra byggjegrænse.

5. E-post av 16.08.2020 frå Bjarne Kjos Kvam og Linn Skartun Navarsete, Galden 24. Det er i dag dårleg oversikt i svingen ned forbi leikeplassen. Det er ikkje fotgjengarfelt der ungar skal krysse vegen på veg til og frå busstoppet. Det stor trafikk, særleg til Lyngmo om sommaren. Når dei tenkjer på at store køyretøy skal krysse vegen om lag på same staden, blir dei urolege for tryggleiken til borna.

Kommentarar:

Vegen Galden har i dette området fartsgrense på 30 km/t, med fartshumpar. Luster kommune vil setje i gang avbøtande tiltak, jf. merknaden frå Fylkesmannen i Vestland. I løpet av hausten 2020 vil fortauet på i svingen der dette manglar, bli opparbeid, jf. sak i halvårsrapporten om tiltak finansiert med «koronamidlar». Det vil også bli teke inn rekkefølgjeføresegn om dette.

Tilråding:

Merknaden blir imøtekomen ved at det blir opparbeidd fortau m.m.. I reguleringsføresegnene blir det teke inn rekkefølgjekrav.

6. E-post av 16.08.2020 frå Svanaug Dvergedal og Kenneth Torgersen. Dei har barnehageungar. Dei lurar på korleis tryggleiken blir når bussplassen blir liggande midt mellom to industribygg. Dei spør også om når, og om korleis, fortau frå busstoppet ned mot Galden blir bygt. Det er veldig synd om kommunen regulerer vekk ein så stor del av friområdet som er tiltenkt leik.

Kommentarar:

Luster kommune vil setje i gang avbøtande tiltak, jf. merknaden frå Fylkesmannen i Vestland. I løpet av hausten 2020 vil fortauet på strekninga der dette manglar, bli opprusta/opparbeid, jf. sak i halvårsrapporten om tiltak finansiert med «koronamidlar». Det vil også bli teke inn rekkefølgjeføresegn om dette. Rådmannen er usikker på kva Svanaug Dvergedal og Kenneth Torgersen meiner med «ein så stor del friområdet», om dei meiner heile næringsarealet som var regulert i 2017, eller den føreslegne utvidinga på 80 - 90 m². Kommunestyret har ved vedtak i november 2019 sagt seg samd i at Hillestad Traktorservice skal få eit mindre tilleggsareal. Det er ikkje ved utlegging til nytt offentleg ettersyn kome nye moment som tilseier at denne vurderinga blir overprøvd. For det som gjeld regulerings-saka frå 2016/17 blir det vist til eige avsnitt under «Vurdering» til slutt i denne saksutgreiinga.

Tilråding:

Plan- og forvaltningsstyret merkar seg innhaldet i merknaden frå Svanaug Dvergedal og Kenneth Torgersen.

7. E-post av 17.08.2020 frå Galden Velforening. Merknaden er omfattande, nedanfor er han teken inn i sin heilskap:

«Høyringsuttale reguleringsplan Galden Nord – omregulering:

Galden Velforening ønskjer å kommentere følgjande:

«Rådmannen held fast på at regulering og opparbeiding av nærmiljøanlegg etter 2012, med m.a. ballbinge, grillhytte m.m., generelt har betra situasjonen for barn og unge i området.»

Dette er rett, i 2012 var dette ei steinrøys og eit villnis utan nokon bruksverdi der Velforeninga no har bygd ballbinge og grillbu. Vi held også på å bygge leikeplass til

småborn som no får ein næringstomt berre nokre få meter i nærleiken. Dette er eit attraktivt område som er mykje brukt av både store og små og er eit samlingspunkt for grendi. Og det er jo nettopp dette som gjer friområdet her so unikt, verdifullt og viktig. Friområdet er ei heilt naturleg forlenging av det som er bygd der og eignar seg perfekt til frileik og sunne utandørsaktivitetar til alle årstider som rådmann sjølv påpeikar i planomtalen. So å bruke dette som eit argument for at rikspolitiske retningslinjer for born og unge er ivareteke fell på si eiga urimelegheit. Det er snarare tvert i mot.

«Det er i dag ein snøggveg /eit trakk over haugen mellom busstopp og nærmiljøanlegget. Snøggvegen blir i hovudsak nytta av born til og frå skulebussen» **Ja, det er i dag ein snøggvegg/tråkk frå nærmiljøanlegget. Men den går berre delvis til busstopp. Dersom ein går dette tråkket vil ein sjå at det forgreinar seg utover heile kollen. Desse stiane viser berre kor mykje kollen er i bruk. Stien frå busstopp gir også ein fin tilkomst til friområdet for dei minste.**

«Med bakgrunn i at det i dette nærområdet i seinare år er regulert og opparbeidd eit større nærmiljøanlegg for leik og anna aktivitet, er det ikkje nødvendig å avsetje erstatningsareal for dei 80 – 90 m2 som no blir omregulert frå friområde til næringsføremål.» **Dette er ikkje lov. Dykk er pålagde å gjere tilsvarende areal tilgjengeleg. (Eigentleg for heile næringsarealet) Dette finst ikkje, so dette åleine tilseier at næringsareal ikkje kan utvidast.**

«Av reguleringsføresegnene, planomtalen, og andre dokument i saksførebuinga, går det fram at det skulle leggjast vekt på å ta vare på attverande delar av haugen, og vegetasjonen som 5 står på haugen. Slik vil haugen og vegetasjonen tene som buffersone og skjerm mellom næringsområdet og nærmiljøanlegget. Dersom ein skulle oppnå dette, måtte næringsområdet bli etter måten langt og smalt ca. 75X25 m, delvis på fast grunn og delvis på djup myr. Det vart samstundes fastsett i reguleringsføresegnene at vegetasjonen på den attverande delen av haugen skulle stå. Løysinga vart eit kompromiss som ikkje er ideelt verken for næringsområdet eller for nærmiljøanlegget når det gjeld plassering og utforming.» **Dette er ikkje eit kompromiss. Definisjonen av kompromiss er at alle partar får noko. I denne saka har vi blitt fråteken halve friområdet og ikkje blitt møtt med noko anna enn utilsikta hogst. Alle våre påpek og innspel har vorte bagatelliserte og avviste. For nærmiljøanlegget er dette eit ideelt friområde.**

«Ved omregulering, vedteken i 2012, vart 3,4 daa byggeområde på denne sida av vegen Galden, omregulert til friområde og nærmiljøanlegg. Situasjonen når det gjeld tilgang til område for leik, både leik i anlegg og i «utmark/skog», er såleis nokså uendra, evt. betra, dei seinare åra.» **Galden vel utvikla etter omregulering dette området frå det som var eit utilgjengeleg og ulendt område av liten til ingen bruksverdi til å bli eit attraktivt nærmiljøanlegg. Ved å gjere dette auka bruksverdien av friområdet. At kommunen då i ettertid gjer om halvparten av det brukbare friområdet til næringsareal med ballbinge og grillbu som argument for at rikspolitiske retningslinjer er ivaretekne er eit hån mot dei tusenvis av dugnadstimar som er og blir lagt ned.**

«Nærmiljøanlegget grensar også til eit større, samanhengande skogsområde, regulert som friområde» **Ja, men etter den ulovlege hogsten er all skog på turr grunn i tilknytning til nærmiljøanlegget no vekke. Attståande skog står i eit blautt område som aldri har vore i bruk av ungane i området. Dette er difor et særst lite attraktivt område og er ikkje relevant i denne saka.**

Det er også eit viktig poeng at nærmiljøanlegget og friområdet rundt blir mykje brukt av barnehagane og skulen på Hafslø.

Viser elles til følgjande:

PBL § 3-3: Barnerepresentant.

Kommunal representant som skal ivareta interessene til born og unge i plansaker, ref kommunen sitt eige vedtak i sak 85/15. Kan ikkje finne dette i saksgongen.

PBL § 5-1: «Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.»

Det har ikkje vorte tilrettelagt for medverknad for desse gruppene korkje no eller tidlegare.

FVL § 11: Veiledningsplikt: Særleg ledd b): regler for saksbehandlingen, særleg om parters rettigheter og plikter etter forvaltningsloven. **Om mulig bør forvaltningsorganet også peke på omstendigheter som i det konkrete tilfellet særleg kan få betydning for resultatet.**

Vi som den uprofesjonelle part er ikkje gjort merksame på ovannemnte tidsnok.

Ber utifrå dette om kommentar frå Rådmann og/eller PFU på følgjande spørsmål:

Kvifor har ikkje barnerepresentanten i plansaker uttalt seg med grunngjeving på kvifor det er greitt å gjere om friområde som er mykje brukt av born og unge til næring? (Både no og tidlegare)

Kvifor er ikkje rikspolitiske retningslinjer for born og unge lagt til grunn i tidlegare saksgong for reguleringsområdet?

Er ikkje dette forhold som ville vore viktige for vår side av saka?

Har ikkje administrasjonen som fagorgan og profesjonell part opplysningsplikt om dette?

Er det mulegheit for at dette kunne hatt innverknad på utfall av vedtak?

Dersom dette er å ansjå som vesentlege manglar, kan det vera grunnlag for å sjå på heile arealet på nytt?

Det er også ei moralsk side ved dette: Næringsaktør har ifølgje administrasjonen på eige initiativ hogge all skog på heile friområdet(også langt utanfor det som er ei «potensiell fare» for næringstomt) og dermed ulovleg fjerna sær viktige kvalitetar for friområdet og kollen sine eigenskapar som støyskjerm. Med dette hjelper dei si eiga sak indirekte om meir areal. Rett nok får dei ein muleg reaksjon, men til gjengjeld får dei inn ekstraarealet i reguleringsforslaget. Er dette akseptabel framferd?

Konklusjon:

Grunna vesentlege manglar i denne og førre reguleringsplan må denne i sin heilheit revurderast, og denne gongen må forholda nemnt ovanfor takast betre hensyn til slik som lovverket krev.

Alternativt:

Næringsarealet må attende til opphaveleg areal.

Området må sikrast i sin heilskap/gjerdast inn, ikkje berre mot friområde og nærmiljøanlegg, men også mot gangveg og busstopp for å sikre mot ulukker og utilsikta bruk då dette er ein sterkt trafikkert gang- og sykkelveg med ungar på eiga hand, samt at næringsareal vert kloss oppi ein busstopp der skuleungar heilt ned i 6 år ferdast åleine. Utan dette er det ikkje eit spørsmål om, men

når det kjem til å skje ei ulukke eller ei uønskt hending.

Ber med dette om at vi som bur her vert høyrte også!»

Kommentarar:

Småbarnsleikeplassen som er omtalt i merknaden er no bygd. Plassen ligg i det nordaustlege hjørnet av område regulert til nærmiljøanlegg.

Merknaden gjeld i utgangspunktet både reguleringsendringa i 2016/17 og endringa som no er føreslegen.

Når det gjeld bakgrunn for reguleringsendringa i 2016/17, viser rådmannen til eige avsnitt under «Vurdering» til slutt i denne saksutgreiinga.

For det som gjeld det formelle, knytt til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge», blir det vist til kommentar og tilråding knytt til merknad nr. 9, frå Fylkesmannen i Vestland.

Rådmannen tolkar fylkesmannen slik at han meiner at utvidinga av næringsarealet no er tilstrekkeleg utgreidd og vurdert, også for det som gjeld konsekvensar for barn og unge.

Når rådmannen nytta ordet kompromiss i saksutgreiinga i tilknytning til reguleringsendringa frå 2016/17, kom det av at planen, av omsyn til friområdet, vart utforma slik at søknaden frå Hillestad Traktorservice, berre vart delvis imøtekomen. Det same gjeld handsaming av innspel frå Hillestad Traktorservice ved oppstart av reguleringsarbeid i 2019.

Det er elles rett at kommunestyret i 2016/17, ikkje tok omsyn til merknad frå Galden Vel for det som galdt utviding av næringsarealet sør for vegen Galden.

Kommunestyret har ved vedtak i november 2019 sagt seg samd i at Hillestad Traktorservice skal få eit mindre tilleggsareal. Det er ved utlegging til nytt offentleg ettersyn ikkje kome nye moment som tilseier at denne vurderinga blir overprøvd.

Etter rådmannen si vurdering, er saka no handsama i samsvar med reglane i § 12-10 i plan- og bygningslova.

Fjerning av skogen i friområdet vil bli handsama som eiga sak, uavhengig av reguleringsaka

Tilråding:

Kravet om ny handsaming av reguleringsplan med tanke på attendeføring til situasjonen før 2016, blir ikkje imøtekome.

8. E-post av 17.08.2020 frå Jim Sletten og Anne Grete Tverberg, Galden 11. Som eigarar av gbnr. 148/49, ser dei med undring og bekymring på at næringsinteresser får utvida areal så tett på eit byggefelt, og «ete» seg inn på ballbinge /leikeplass og friområde for born og vaksne. Det er lite gjennomtenkt å plassere ein næringstomt heilt inntil eit busstopp og ein mykje brukt gang- og sykkelveg. Galden vel har ved fleire høve kome med innspel i saka utan å bli høyrd. Etter at trea i friområdet er hogne ned, er støynivået frå trafikken på fylkesvegen blitt vesentleg høgre. Dei meiner at næringstomta må ha same avgrensinga som tidlegare, for å berge mest mogleg av friområdet for framtida. Om det blir utbygging, må det utførast støydemping som kompenserer for ulempa med høgre støynivå.

Kommentarar:

Tildeling av utvidingsareal til Hillestad Traktorservice er ikkje av nyare dato, men skriv seg attende til 2016/17. Det blir vist til eige avsnitt om dette under «Vurdering» til slutt i denne saksutgreiinga.

Om tomta blir utnytta slik reguleringsplanen legg opp til, vil høgda på næringsbygget bli vesentleg høgre enn terrenget i dag. Dette vil i seg sjølv verke som skjerm frå fylkesvegen. Det same gjeld tett gjerde i grensa mellom næringsområdet og

nærmiljøanlegget.

Kommunestyret har ved vedtak i november 2019 sagt seg samd i at Hillestad Traktorservice skal få eit mindre tilleggsareal. Det er ikkje ved utlegging til nytt offentleg ettersyn kome nye moment som tilseier at denne vurderinga blir overprøvd.

Tilråding:

Merknaden blir ikkje imøtekomen for det som gjeld tilleggsareal til Hillestad Traktorservice.

Plan- og forvaltningsstyret merkar seg elles innhaldet i E-posten frå Jim Sletten og Anne Grete Tverberg.

9. Brev av 17.08.2020 frå Fylkesmannen i Vestland.

Fylkesmannen gjer først merksam på at grunnen til oppheving av det førre reguleringsvedtaket var at det vart gjort endring i plankartet utan at dette vart lagt ut til nytt offentleg ettersyn. Endringa galdt utviding av næringsområde med 80 - 90 m², inn i regulert friområde.

Vidare skriv fylkesmannen:

«Kommunen har no gjort greie for bakgrunnen for endringa og verknadene for born og unge. I kommunen sin konklusjon står det at: *”Med bakgrunn i at det i dette nærområdet i seinare år er regulert og opparbeidd eit større nærmiljøanlegg for leik og anna aktivitet, er det ikkje nødvendig å avsetje erstatningsareal for dei 80 – 90 m² som no blir omregulert frå friområde til næringsføremål.*

Det blir gjort endringar i reguleringsføresegnene slik at ein sikrar at friområdet og nærmiljøet blir skjerma og sikra mot næringsområdet”.

Av saksutgreiinga går det fram at det i dag er ein snøggveg/eit trakk over haugen mellom busstoppen i området og nærmiljøanlegget. Snøggvegen blir i hovudsak nytta av born til og frå skulebussen. Ved opparbeiding av næringsområdet blir snøggvegen stengd. Det er regulert inn fortau langs sørsida av veggen Galden, men dette er ikkje bygd.

Administrasjonen tilrår at fortauet vert bygd for å få ein tryggare veg fram mot busshaldeplassen.

Med bakgrunn i ovanståande vil Fylkesmannen klart rå til at det vert teke inn ei rekkefylgjeføresegn med krav om at fortauet skal opparbeidast og ferdigstillast før opparbeidinga av næringsområdet som inneber nedbygging/stenging av snøggvegen mellom nærmiljøanlegget og busstoppen.

Kommentarar:

Konsekvensar for born og unge på grunn av etablering av næringsområdet på sørsida av veggen Galden, har vore utgreidd fleire gonger både i 2016 og seinare.

I samband med oppstart av reguleringsarbeidet i 2019, søkte Hillestad traktorservice på nytt om å få utvide næringsområdet med 650 m², mot nærmiljøanlegget. Innspelet vart ikkje imøtekome. Grunngevinga var at den skogkledde haugen er godt eigna til leikeareal, er tørr og ligg tett inntil opparbeidd ballplass med grillhytte m.m. I reguleringsframlegget som låg ute til offentleg ettersyn, var grensa mellom næringsområdet og nærmiljøanlegget såleis i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Barnerepresentanten hadde ingen kommentar til dette.

Plan- og forvaltningsstyret var på synfaring i området 27.09.2020. Etter synfaringa vedtok plan- og forvaltningsstyret å gjere 2 endringar i planframlegget, m.a. å regulere inn ei utviding av næringsområdet med 80 – 90 m². Som kjent vart kommunestyret sitt vedtak av det endra reguleringsframlegget, oppheva pga. formelle feil.

Etter at planframlegget no har vore handsama på nytt og lagt ut til offentleg ettersyn, går det fram at fylkesmannen ikkje lenger har merknader til formelle sider ved sakshandsaminga. Rådmannen tolkar fylkesmannen slik at han meiner at endringa no er tilstrekkeleg vurdert og grunngeven.

Fylkesmannen rår til at det blir teke inn ei rekkefylgjeføresegn med krav om at fortau langs sørsida av veggen Galden før opparbeiding av næringsområdet.

Fylkesmannen har ikkje varsla motsegn, kommunestyret kan såleis gjere endeleg vedtak i saka.

Tilråding:

Plan- og forvaltningsstyret merkar seg innhaldet i innspelet frå fylkesmannen. Det blir teke inn rekkefølgjekrav i reguleringsføresegnene, knytte til bygging av fortau på sørsida av vegen Galden.

10.E-post av 19.08.2020 frå Hafslo Barne- og Ungdomskule v/ rektor Hilde Holte Selland.

«Skulen på Hafslo ynskjer å ha ein trygg skuleveg frå Hestnes – Galden – Hafslo sentrum. Me er så heldige å ha gangveg heile vegen, og skulen oppmodar elevar med fysisk aktive ved å sykle til skulen.

Elevane våre må krysse busstoppen på Galden og nedkøyringa til Galden og Lyngmo. Til tider pleier det å vere stor trafikk i krysset med store lastebilar som skal laste av og på til næringsareal. Lastebilane står ved innkøyring, i krysset eller på bussplassen. I turistsesongen er det mange bilar og bubilar som skal ned til Lyngmo camping. Så det er ein uoversiktleg plass og uheldig med næringsareal så nær bustadsområder. Me ynskjer ein trygg skuleveg for elevane våre!»

Kommentarar:

Tildeling av utvidingsareal til Hillestad Traktorservice er ikkje av nyare dato, men skriv seg attende til 2016/17. Det blir vist til eige avsnitt om dette under «Vurdering» til slutt i denne saksutgreiinga.

I krysområdet mellom busshaldeplassen, Galden og Lyngmo, vil Luster kommune setje i gang avbøtande tiltak. Rådmannen viser her m.a. til kommentar til merknad nr. 6, frå Dvergedal/Torgersen og nr. 9, frå fylkesmannen. Rådmannen kan ikkje sjå at den aktuelle utvidinga av næringsområdet på 80 – 90 m², vil endre trafikksituasjonen vesentleg i høve til gjeldande regulering.

Tilråding:

Plan- og forvaltningsstyret merkar seg innhaldet i merknaden frå Hafslo Barne- og ungdomskule.

Vurdering:**Reguleringsendring i 2016/17.**

Ettersom fleire av merknadene frå dei som bur i området, også gjeld reguleringsendringa som vart gjennomført i 2016/17, finn rådmannen det rett å gje ei oppsummering av saka den gong.

Hillestad Traktorservice søkte i 2015 om å få kjøpe tilleggsareal på sørsida av vegen Galden. Det aktuelle arealet var eigd av Luster kommune og regulert som grøntstruktur, friområde. Eit tomtekjøp ville såleis vere avhengig av omregulering av området.

Det er kommunestyret som avgjer kva reguleringsarbeid som skal utførast, jf. reglane i § 12-1 i plan- og bygningslova. I Luster kommune blir dette avgjort gjennom årleg vedtak av planleggingsprogram. Kommunestyret vedtok i desember 2015 å imøtekomme søknaden frå Hillestad Traktorservice og at reguleringsarbeid skulle startast opp vinteren 2016, med planlagt vedtak innan utgang av året.

Hillestad Traktorservice ønskte i utgangspunktet å kjøpe alt areal mellom nærmiljøanlegget og busslommen.

Galden Vel kom med ei rekkje merknader i samband med varsel om oppstart av reguleringsarbeidet.

Plan- og forvaltningsstyret viste til at det ikkje fanst andre alternativ for utvidingsareal for Hillestad Traktorservice, og dei innvendingane Galden Vel hadde mot utviding av næringsarealet på sørsida av vegen Galden, vart ikkje imøtekomne.

Av omsyn til friområdet og nærmiljøanlegget fann rådmannen det lite tilrådeleg å imøtekomme søknaden frå Hillestad Traktorservice fullt ut. I reguleringsframlegget som vart lagt ut til ettersyn, var breidda på næringsarealet redusert i høve til søknaden, slik at den skogkledde

haugen skulle liggje att og tene som «buffer» mellom nærmiljøanlegget og næringsarealet. I tillegg til offentleg ettersyn, vart planframlegget lagt fram for aktuelle fagorgan, m.a. kommunen sin «barnerepresentant», Eldrerådet og Råd for personar med funksjonsnedsetting. «Barnerepresentanten» kom ikkje med merknader. Reguleringsvedtaket av 17.02.2017 vart ikkje påklaga. Dette er gjeldande reguleringsplan inntil det evt. blir fatta nytt reguleringsvedtak. Saksgang ved omgjerung av reguleringsføremålet frå næringsområde til grøntstruktur, er omtalt i kommentar til merknad nr. 2, frå Åge Ruud.

Reguleringsendring 2019.

Omregulering av heile området omfatta av reguleringsplan for Galden Nord, vart sett i verk i 2019 i hovudsak for å få etablert ein oppdatert og digital plan for heile området.

Planframlegget som låg ute til offentleg ettersyn innebar berre justeringar i samsvar med situasjonen etter mange planendingar gjennom åra etter vedtak i 1987.

Reguleringsvedtaket av 28.11.2019, som vart oppheva av Fylkesmannen i Vestland, omfatta heile området som opphavleg var omfatta av reguleringsplanen for Galden Nord. I vurderinga her, tek rådmannen føre seg den delen av planområdet som er grunnlaget for fylkesmannen sitt opphevingsvedtak. For det som gjeld andre delar av reguleringsområdet, viser rådmannen til utførleg planomtale og til saksutgreiingar knytte til tidlegare handsaming av reguleringsframlegget.

Som det går fram av fråsegna frå fylkesmannen, vart kommunestyret sitt reguleringsvedtak oppheva av formelle grunnar. Kommunestyret vedtok endring av planen utan at endringa vart lagt ut til offentleg ettersyn og utan at endringa var forankra i utgreiing. Endringa gjekk ut på at området regulert til næringsareal, Felt F, vart utvida med 80-90 m², inn i område regulert til nærmiljøanlegg. I tillegg vart byggjegrensa mot nærmiljøanlegget redusert frå 2 til 1 m.

Konklusjon:

I reguleringsføresegnene blir det teke inn rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau, ny § 3.2 b. Denne endringa er ikkje av slik karakter at reguleringsframlegget må leggjast ut til nytt offentleg ettersyn.

Det blir rådd til at kommunestyret vedtek reguleringsendring for Galden Nord slik planframlegget no ligg føre.

Det er ikkje varsla motsegn til planframlegget. Kommunestyret kan då gjere endeleg vedtak.

Dato: 02.09.2020

Jarle Skartun
rådmann

Knut Vidar Svanheld
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: