

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Arne Ingjald Lerum
Arkivsaksnr.: 19/229

Arkiv: PLAN 2017004

Reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004. Ny handsaming etter oppheving av kommunestyrevedtak.

Rådmannen si tilråding:

I samsvar med reglane i § 12-10 i plan- og bygningslova blir endra reguleringsplan Galden Nord - omregulering plan-ID 2017004, lagt ut til nytt ettersyn og sendt over til aktuelle fagorgan for høyring, jf. reglane i § 12-10 i plan- og bygningslova.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: 1. Brev av 20.04.2020 frå Fylkesmannen i Vestland.
 2. Reguleringskart
 3. Reguleringsføresegner
 4. Planomtale

Uprenta vedlegg: Andre dokument i saka.

Samandrag:

Luster kommunestyre vedtok i møte 28.11.2019, reguleringsendring for Galden Nord på Hafslø. Reguleringsvedtaket vart påklaga. Ved brev av 20.04.2020 har fylkesmannen gjeve klagarane medhald og oppheva reguleringsvedtaket. Grunngevinga for opphevinga er todelt:

Den vedtekne reguleringsplanen er endra etter utlegging til offentlig ettersyn. Endringane er av ein slik karakter at planframlegget skulle vore lagt ut til ettersyn på nytt. Ei av endringane medfører ei mindre utviding av næringsområde, inn i regulert friområde/leikeområde. I rikspolitiske retningslinjer er det eit absolutt krav at slik innskrenking berre kan gjerast dersom leikearealet blir erstatta med anna leikeareal av tilsvarende kvalitet.

Rådmannen peikar på at det i same området nyleg er regulert og opparbeidd eit større nærmiljøanlegg. Dette har vesentleg betra tilhøva for barn og unge når det gjeld leik og anna aktivitet. Å utvide dette arealet for nærmiljøanlegget med på 80 - 90 m², vil ikkje tene noko føremål.

Nærmiljøanlegget er blitt dårlegare skjerma mot næringsområdet ved at skogen i grensa med næringsområdet er fjerna. Det er no lagt inn endra reguleringsføresegner som sikrar betre skjerming. Det bli rådd til at endra reguleringsframlegg blir sendt på høyring og lagt ut til ettersyn.

Utval som har vedtaksmynde:

Plan- og forvaltningsstyret, jf. reglane i delegeringsreglementet knytte til § 12 i plan- og bygningslova.

Fakta:**Tidlegare handsaming.**

Luster kommunestyre gjorde i møte 28.11.2019, sak 67/19, slikt reguleringsvedtak:

«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»

Dei aktuelle endringane som skulle innarbeidast, går fram av pkt. 1 i plan- og forvaltningsstyret sitt vedtak i møte 27.09.2019, sak 75/19.

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.*

Høyring.

Ved brev av 17.10.2019 og 07.11.2019 vart Galden Vel og gjenbuar Åge Ruud varsla om dei endringane som var gjorde i reguleringsframlegget i høve til det framlegget som låg ute til offentlig ettersyn.

Begge kom med merknader til endringa som var gjort ved utviding av næringsområde og endring av byggjegrense, jf. pkt. 1.2 i plan- og forvaltningsstyret sitt vedtak. Merknadene var såleis kjende av kommunestyret då det vart gjort vedtak i sak 67/19.

Klage.

Galden vel og Åge Ruud klaga over reguleringsvedtaket. Klaga var grunngjeven på same måte som tidlegare merknader.

Gjeldande regulering.

I 2016 vart det vedteke ei reguleringsendring på sørsida av vegen Galden i dette området. Reguleringsendringa innebar m.a. at eit område på om lag 1,8 daa, mellom etablert busslomme og etablert nærmiljøanlegg, vart omregulert frå friområde til område for næring. Hillestad traktorservice AS ligg på nordsida av vegen Galden. Føremålet med reguleringsendringa var å gje rom for bygging av utstillingsbygg m.m. for denne verksemda.

Eigedomstilhøve

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.

Fylkesmannen si avgjerd.

Ved brev av 20.04.2020 har fylkesmannen gjeve klagarane medhald og oppheva kommunestyret sitt reguleringsvedtak. I fylkesmannen sitt brev heiter det m.a.

«Fylkesmannen meiner at kommunestyret si utviding av næringsområde, på kostnad av friområdet, ikkje er godt nok i tråd med grunngjevingskravet i fvl. § 25 når det gjeld interessene til barn og unge. Det er mellom anna ikkje gjort nokon vurdering av dei rikspolitiske retningslinjene. Det er difor ikkje mogleg for Fylkesmannen å vurdere om barn og unges interesser har blitt tatt hand om slik plan- og bygningsloven føreset jf. pbl. §§ 3-1 bokstav e) og 3-3 tredje ledd. Vi minner i den samanheng om at den rikspolitiske retningslina for barn og planlegging er juridisk bindande, og kravet om fullverdig erstatningsareal for friområde som er i bruk eller eigna til bruk for leik er absolutt, uavhengig av storleik på området det gjeld.

Fylkesmannen finn såleis at den manglande nye høyringa etter reglane i pbl § 12-10 inneber ein feil ved kommunen si sakshandsaming som ein ikkje kan utelukka har verka inn på innhaldet i vedtaket, jf. fvl. § 41. Vedtaket er såleis ugyldig.

Oppsummering:

Fylkesmannen opphevar kommunestyret sitt vedtak av 28.11.2019, K-sak 67/19, og sender saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på jf. fvl § 28 tredje ledd.

Vi vil understreke at vi med dette ikkje har gitt føringar for resultatet ved den nye handsaminga av saka.»

Vurdering:

Reguleringsvedtaket som vart oppheva av fylkesmannen, omfatta heile området som var omfatta av reguleringsplanen for Galden Nord, vedteken i 1987. 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.

Bakgrunn for opphevingsvedtaket.

Reguleringsvedtaket vart oppheva pga. sakshandsamingsfeil, kommunestyret vedtok ein plan som var endra etter at planframlegget låg ute til offentleg ettersyn. Endringane var av ein slik karakter at planframlegget skulle ha vore lagt ut til offentleg ettersyn på nytt. Vidare finn fylkesmannen at vedtaket om å utvide næringsområde F1 inn i eksisterande friområde, nytta til leik, manglar grunngeving. Fylkesmannen har ikkje merknader til endringa av arealbruk for det som gjeld utviding av bustadtomt inn i annan del av regulert friområde, dette er eit område er ikkje i aktiv bruk som leikeområde.

Dei mest aktuelle reglane i «Rikspolitiske retningslinjer», lyder slik:

«Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

4. Krav til den kommunale planleggingsprosessen

Kommunen skal:

a. Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.

5. Krav til fysisk utforming

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.»

Bakgrunn for utforming av reguleringsplan/-endring i 2016.

Mellom busslommen og nærmiljøanlegget ligg det ein skogkledd haug. Planering og utbygging av næringsområdet vil gripe inn i denne haugen.

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

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. I saksutgreiinga vart det også gjort merksam på at fjellskjeringa mot næringsarealet må sikrast med gjerde.

Konsekvensar for barn og unge i reguleringsframlegg 2019.

For det som gjeld interessene til barn og unge, vart det i 2016 skrive slik i saksutgreiinga: «Ved omregulering, vedteken i 2012, vart 3,4 daa byggjeområde 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.»

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. Nærmiljøanlegget grensar også til eit større, samanhengande skogsområde, regulert som friområde. Nærmiljøanlegget oppfyller etter rådmannen si vurdering, krava fastsette i § 5.b i rikspolitiske retningslinjer. Rådmannen kan ikkje sjå at ei utviding av næringstomta med ein trekant på 80 - 90 m² nærast vegen, i seg sjølv vil gripe inn i friområdet på ein måte som gjer det aktuelt å utvide det regulerte området for nærmiljøanlegg tilsvarende.

I strid med gjeldande reguleringsplan, er vegetasjonen, furutre, på haugen no fjerna. Desse skulle vere ein del av skjermen mellom næringsområdet og nærmiljøanlegget. Rådmannen meiner at denne skjeringa no må ivaretakast på ein anna måte. Det må setjast opp permanent gjerde på toppen av fjellskjeringa. Gjerdet skal vere tett, dvs. plankegjerde eller liknande. Det permanente gjerdet skal byggjemeldast som ein del av byggjetiltaket på tomta. Det skal stå i eigedomsgrensa og skal vere ferdig oppsett før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygningane. I anleggsperioden kan gjerdet utformast som sikringsgjerde. Også dette må setjast opp i eigedomsgrensa mot nordvest, jf. reglane i § 28-2 i plan- og bygningslova, om sikringstiltak på mot skade på eigedom ved byggearbeid. 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. Ved opparbeiding av næringsområdet blir snøggvegen stengd. Det er regulert inn fortau langs sørsida av vegen Galden. Fortauet er ikkje bygt. Det bør opparbeidast for å få ein tryggare veg fram mot busshaldeplassen.

Konklusjon.

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 næringsføresmål.

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

Rådmannen vil tilrå at det endra reguleringsframlegget blir lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Dato: 19.05.2020.

Jarle Skartun
rådmann

Knut Vidar Svanheld
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: