



ADVOKATFIRMAET

**Johannes Hauge****Advokat Johannes Hauge MNA**

POSTADRESSE: Postboks 76, 6851 Sogndal

BESØKSADRESSE: Parkvegen 5, Sogndal

TELEFON: 57 62 99 80 MOBIL: 95 80 53 83

TELEFAKS: 57 62 99 81

E-POST: joh-hau@online.no

**Avdeling Skei i Jølster**

POSTADRESSE: Postboks 35, 6841 Skei

TELEFON: 57 72 81 00

TELEFAKS: 57 72 81 01

DRIFTSKONTO: 3730.05.23065

KLIENKONTO: 3730.07.20227

ORGANISASJONNUMMER.: 871 364 052 MVA

Luster kommune,  
Rådmannen,

6868 GAUPNE

## FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDAL – MERKNADER

Luster kommune, Plan- og forvaltningsstyret vedtok i møte 05.12.16 å legge revidert framlegg til reguleringsplan for Sandal ut til offentlig ettersyn. Merknadsfristen er sett til 01.02.17. Merknader til planframlegget er dermed fremja innan fristen er ute.

I skriv d.s. 22.10.16 kom eg med merknader til planprosessen på vegne av eigar av gnr. 148, bnr. 5. I kommunen sitt førebelse svar d.s. 10.11.16 er det gjort greie for første gangs handsaming av planen i Plan- og forvaltningsstyret og at revidert framlegg vert fremja for politisk behandling tidlegast 05.12.16. Det er sagt fylgjande når det gjeld mitt merknadsskriv:

*"Dei merknadane frå deg som er relevante også i høve til det endra prosjektet, vil bli vurderte i saksutgreiinga når endra reguleringsframlegg/prosjekt blir lagt fram for plan- og forvaltningsstyret."*

Rådmannen har i eige avsnitt kommentert skrivet mitt men ikkje eitt ord om mine merknader til sjølve planprosessen og påstanden om at reguleringsplanen er i strid med kommuneplanen sin arealdel som er mitt viktigaste ankepunkt i skrivet. Plb. § 11-6 er klar på at kommuneplanen sin arealdel er bindande for nye tiltak. For reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn og som avviker vesentleg frå overordna kommuneplan, skal det utarbeidast ei konsekvensutgreiing. Dette er ufråvikeleg krav som er regelfesta i plb. §§ 12-2, tredje ledd, områderegulering og 12-3, tredje ledd, detaljregulering der det er sagt fylgjande:

*"Private forslag må innholdsmessig følgje opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i § 4-2 andre ledd."*

Som nemnt så er gnr. 148, bnr. 14 ikkje avsett i kommuneplanen som del av byggefelt eller framtidig utbygging som byggefelt. Dette er ein gamal buplass med eit uthus med plass til nokre få husdyr og potetåker. Deler av arealet er delvis avsett til eksisterande bustad og delvis som landbruksareal og anna areal.

Når det gjeld spørsmålet om konsekvensutgreiing så er det sagt fylgjande i planomtalen til reguleringsplanen, pkt. 1.5:

### **”Krav til planprogram og konsekvensutgreiing**

Planframlegget er vurdert i høve Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 2 og 3, og i samråd med kommunen er det konkludert med at det ikkje er trong for planprogram og/eller konsekvensutgreiing.”

Kommunen har altså berre slått fast et det ikkje er behov for planprogram og konsekvensutgreiing utan i det heile å foreta ei vurdering og grunngjeving for dette standpunkt nærmare. Dette er svært spesielt i og med at det i mine merknader er slått klart fast at det er eit krav i denne type saker i plan- og bygningslova at det skal utarbeidast planprogram/konsekvensutgreiing. Kommunen si handtering av saka på dette punkt er også i strid med grunngjevingsplikta i medhald av forvaltningslova.

Det er elles fylgjande merknader til sjølve plankartet.

- Veg 1.

I saksutgreiinga er det på side 4 vist til plb. § 27-4 at byggetomta må vere sikra vegtilkomst før tiltak på tomta kan settast i verk. Eigar av gnr. 148, bnr. 5 har gjort gjeldande at veggrunnen for veg 1 ligg på hans eigedom noko han oppfattar som no også akseptert av eigar av gnr 148, bnr. 14 som heller ikkje har vegrett, i alle fall ikkje til meir enn det bustadhuset som står på eigedomen idag. Dette betyr at det ikkje er vegrett til det nye bruksføremålet. Det vil ikkje verte akseptert bruk av vegen for tiltakshavar.

Så langt eg kan sjå av plankartet så er tiltakshavar sitt bygg på eigedomen plassert ein meter frå vegkant. Dette er i strid med alle reglar for byggefråstand. Eg viser til at terrenget på sida av vegen går i motbakke og at det vert problem med snøbrøyting. Uansett om det mot formodning skulle enda opp med at gnr. 148, bnr.14 skulle få vegrett til veg 1 eller ikkje, jfr. ovanfor, så vert det fremja krav om at planane må endrast slik at bygningskroppen får turvande avstand frå vegen. Det er ikkje aktuelt å skyve vegen lenger inn på gnr. 148, bnr.5.

- Veg 2.

I det førre framlegget så var veg 2 stoppa før nabogrensa medan den nye planen fører vegen heilt fram til grensa. Det inneber at naboeigedomen også får vegutløyasing og tilknytning til hovudvegen, veg 1. Dette vil føre til trafikken gjennom busetnaden vert ytterlegare auka.

- Den førre planen hadde to separate byggeområde, B1 og B2. Bustadområdet er no regulert som flateregulering og det er fullt høve å utnytte dette sterkare enn det no vert lagt opp til. Det er uklart kva som skal skje med det eksisterande bustadhuset. I og med at dette er regulert til bustad så vert utnyttingsgraden større enn det som står på plankartet, BYA 35 %. Tidlegare plan vart akseptert med utnyttingsgrad på B1 60 % og B2 70%. Det vil sei at det vil verta fritt fram for sterkare utnyttingsgrad.

Eg viser elles til det som er nemnt nedanfor om planar for eit bustadprosjekt på bnr. 5 dersom tiltakshavar får gjennomført sitt prosjekt. Bustadprosjektet på bnr. 5 skal plasserast 2 meter frå vegkant

Under pkt 1.11, skildring av planframlegget side 18, er det sagt fylgjande:

*"Eksisterande einbustad og uthus/fjøs blir rive".*

Denne formuleringa har ingen verdi. Eg har merka meg at dette ikkje er teke inn i reguleringsføresegnene og har dermed ingen juridisk verdi. Det vil då vere fullt opp til tiltakshavar kva som skal skje med eksisterande bustadhus

### Oppsummering.

Planprosessen i denne saka er strekt kritikkverdig og i strid med sentrale reglar i plan- og bygningslova. Kommuneplanen skal vere styrande for all arealbruk i kommunen. I denne saka bryr kommunen seg ikkje om kva vedtak kommunestyret har gjort for nemnde område i og med at kommuneplanen ikkje er kommentert i det heile på tross av det som eg har kommentert. Konsekvensen vert at kommunen kullkastar det styringsverktøy kommunen har i plan- og bygningslova. Kommunen er no i ferd med å sanksjonere ein planpraksis der ein entreprenør styrer arealplanlegginga i kommunen. I denne saka går tiltakshavar til ein grunneigar for å kjøpe areal med kommunen si godkjenning utan å bry seg med kva arealet er avsett til i kommuneplanen. Rådmannen bryr seg ikkje om kva dei politiske planleggingsorgan har bestemt. Dette er alvorlege brot på kommunen sin styringsrett i arealplanleggingssaker og vil kunne skape presedens for seinare saker. I og med at kommuneplanen er juridisk bindande så kan kommunen også pådra seg eit ikkje uvesentleg økonomisk ansvar. Bukvaliteten i området vert vesentleg redusert på grunn av alt for sterk utnytting av området.

Eigar av bnr. 5 er heilt klar på at bukvaliteten og dermed eigedomsverdien for deira eigedom vil verte vesentleg redusert og han vil då sjølv sagt ikkje godta frivillige løysingar slik at reguleringsplanen for bnr. 14 kan gjennomførast. Dersom planane likevel vert realiserte ved tvang så vil han vurdere utnytting av sin eigedom til eit nytt bustadkompleks bygd parallelt langs tilkomstvegen på same tomta som tidlegare uthus var plassert (ca. 2 meter frå vegkant for veg 1.)

Det vert fremja krav om at plan- og forvaltningsstyret held synfaring på området i samband med vidare behandling av saka.

I og med at plan- og bygningslova sine krav til gjennomføring av reguleringsplanarbeid ikkje er fylt opp bør forslag til reguleringsplan for Sandal avvisast.

Skrivet vert sendt som vanleg brev og som e-post til:  
[postmottak@luster.kommune.no](mailto:postmottak@luster.kommune.no).

Sogndal, 01.02.17  
Med helsing

Johannes Hauge  
Advokat  
Kopi til Rolf Hauge, på e-post til: [rh@cba.no](mailto:rh@cba.no).