

# SAKSFRAMLEGG

---

Sakshandsamar: Arne Ingjald Lerum  
Arkivsaksnr.: 16/1580

Arkiv: L12

---

**Detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo. PlanId 2016006. Ny 1. gongs handsaming.**

**Rådmannen si tilråding:**

I samsvar med reglane i § 12-10, jf. § 12-11, i plan- og bygningslova blir revidert framlegg til reguleringsplan for Sandal, PlanId-2016006, lagt ut til ettersyn og sendt over til regionale fagorgan for fråsegn.

**Saksutgreiing:**

**Prenta vedlegg:**

1. **Reguleringskart**
2. **Reguleringsføresegner**
3. **Planomtale**
4. **Brev av 22.10.2016 frå advokat Johannes Hauge**

**Uprenta vedlegg:** Andre dokument i saka.

**Samandrag:**

Plan- og forvaltningsstyret handsama i september reguleringsframlegg for gnr. 148, bnr. 14, Sandal på Hafslo. Plan- og forvaltningsstyret tok merknad frå nabo til følgje. Reguleringsframlegget vart såleis ikkje lagt fram for kommunestyret. Arkitektkontoret A 38 AS har no fremja eit omarbeidd reguleringsframlegg. Det er samtidig lagt fram teikningar av planlagt bygg på tomten. Det opphavlege prosjektet la opp til bygging av ei blokk i 3 høgder med 12 bueiningar, i tillegg 3 bueiningar i rekkjehus, dvs. i alt 15 bueiningar. Det nye reguleringsframlegget legg til rette for bygging av ei blokk i 2 høgder, med i alt 8 bueiningar. Bløkkja er trekt lenger mot nordaust, ulempene for nabo blir dermed mindre. Rådmannen finn at reguleringsframlegget no er endra slik at omsynet til nabo mot nord er ivareteke i samsvar med plan- og forvaltningstyret sine ønskje. Rådmannen rår til at det omarbeidde reguleringsframlegget blir lagt ut til offentleg ettersyn.

**Utval som har vedtaksmynde:**

Plan- og forvaltningsstyret jf. reglane i § 12 - 10 i plan- og bygningslova, og kommunen sitt politiske delegeringsreglement.

**Fakta:**

Luster kommune har fått oversendt revidert framlegg til detaljreguleringsframlegg for bustadområde Sandal, Hafslo. Framlegget er utarbeidd av Arkitektkontoret A38 AS.

**Tidlegare handsaming.**

Framlegg til detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo, vart handsama av plan- og forvaltningsstyret 1. gong i møte 06.06.2016, sak 19/16. Plan- og forvaltningsstyret vedtok å leggje reguleringsframlegget ut til offentleg ettersyn. Planframlegget låg ute til ettersyn sist sommar. Det kom inn fleire merknader. I møte 12.09.2016, sak 47/16, handsama Plan- og forvaltningsstyret planframlegget 2. gong. Plan- og forvaltningsstyret vedtok å imøtekome merknadene frå ein av naboane, planframlegget vart såleis ikkje lagt fram for kommunestyret for vedtak.

**Revidert planframlegg.**

Både reguleringsframlegget og det planlagde byggjeprojektet er no vesentleg endra. Reguleringsområdet er utvida mot aust, i samsvar med inngått avtale med eigaren her, Johannes Smedegård, om kjøp av grunn.

Mot nordvest er reguleringsgrensa retta opp, det medfører ei mindre innskrenking av reguleringsarealet her. Arealet på reguleringsområdet er no oppgjeve å vere 2737 m<sup>2</sup> mot 2427 m<sup>2</sup> i framlegget som har vore handsama tidlegare, dvs. ei utviding på vel 300 m<sup>2</sup>. Føremålet med reguleringsframlegget er å leggje til rette for eit bygg med fleire bueiningar. Den største endringa i det planlagde prosjektet er at bustadbygget er planlagt oppført i 2 høgder, mot 3 høgder i førre prosjekt. Dette medfører at høgda er senka med 1 – 2 m i høve til tidlegare prosjekt.

Talet på bueiningar i området er tilsvarande redusert frå 15 til 8. Bustadbløkkja er også trekt om lag 9 m mot nordaust. Desse endringane gjer at ulempene i form av innsikt og tap av sol, blir vesentleg mindre for nabo i nord, jf. også soldigram.

Det reduserte talet på bueiningar gjer også at tilgjengeleg uteareal blir større, og at det blir lettare å etablere gode parkeringsløyisingar. Av dei 8 husværa er 4 treroms, dvs. dei har 2 soverom, og 4 toroms, dvs. med 1 soverom. Det er vist i alt 13 parkeringsplassar, dvs. litt meir enn 1,5 plass per husvære.

Rådmannen viser elles til reguleringskartet og planomtalen, vedlegg 1 og 3.

### **Nytt oppstartsvarsel.**

Før det blir sett i gang reguleringsarbeid skal aktuelle offentlege organ, rettshavarar i planområdet og naboar varslast. I samsvar med desse reglane vart det sendt ut oppstartsvarsel våren 2016, jf. saksutgreiinga knytt til PFV-sak 19/16. Ingen offentlege fagorgan hadde merknader.

I tilfelle der eit reguleringsområde blir utvida i høve til det som har vore varsla før, skal det varslast på nytt.

I dette tilfellet gjeld det ei mindre utviding, om lag 300 m<sup>2</sup>. Aktuelt reguleringsføremål er det same som før. På bakgrunn av dette er det gjennomført ei avgrensa varsling ved at dei 2 naboane dette gjeld, er varsla direkte ved brev. Dette er gjort i samråd med Luster kommune. Begge naboane har svara at dei ikkje har merknader.

### **Merknad frå advokat Johannes Hauge.**

Merknaden ligg ved som prenta vedlegg, vedlegg nr. 4. Også kommunen sitt førebelse svar er lagt ved, vedlegg 5.

Advokat Johannes Hauge representerer eigar av gnr. 148, bnr.5.

Bakgrunnen for at merknadene blir fremja er at planprosessen avdekkjer fleire alvorlege brot på sentrale reglar i plan- og bygningslova, pbl, og på reglar fastsette i kommuneplanen sin arealdel. Det er også alvorleg svikt i framstilling av faktadelen.

Advokat Johannes Hauge minner til slutt om at eigaren av 148/5 framleis vil påstå at gnr. 148, bnr. 14 ikkje har vegrett, evt. berre har vegrett knytt til ei bueining. Dette har han fleire gonger teke opp med tiltakshavar, utan å ha fått tilfredsstillande svar. I samtale med arkitekten har advokat Johannes Hauge fått inntrykk av at høgda på den planlagde bustadblokka skal reduserast noko, men at utnyttingsgrad m.m., blir om lag som før.

Advokat Johannes Hauge finn at det er dokumentert skjønns manglar, kompetansmangel og feil i sakshandsaming som er av ein slik karakter at saka bør stoppast.

### **Kommentarar:**

Som det går fram av saksutgreiinga er det no fremja eit heilt nytt prosjekt, der m.a. talet på bueiningar er redusert frå 15 til 8, og etasjetalet på bustadblokka er redusert frå 3 til 2.

Arkitekten har opplyst at ein av grunnane til at også det nye prosjektet kan gjennomførast økonomisk, er at ein ved å bygge i 2 etasjar vil kunne spare vesentlege kostnader knytt til system for brannsikring m.m. Det er framleis planlagt heis i bygget.

Bortsett frå at reguleringsplanen for Beheim 2 på Hafslo gjev heimel for å byggje terrassehus med minimum 20 bueiningar (illustrert med 28 bueiningar) på 3.3 daa tomt, jf.

samanlikninga i brevet frå advokat Hauge, finn rådmannen ikkje grunn til kommentere den delen av merknadene som er knytte til prosjektet slik det vart fremja sist vår.

For det som gjeld tilkomstvegen, veg med nemninga V1, er reguleringsframlegget uendra.

Rådmannen vil her gjenta noko av kommentarane i saksutgreiinga knytt til PVF-sak 19/16.

«Grensa mot 148/5 er i eigedomskartet markert langs sørsida av eksisterande tilkomstveg, denne er markert som usikker. I praksis tyder det at grensemarkeringa er overført frå eldre kartverk.

Reguleringsplanen seier ikkje noko om eigedomstilhøva i dag, men fastset korleis arealbruk og evt. eigedomsgrenser skal vere i framtida.

Planlagt tilkomstveg til området, V1, er vist som «samferdselsanlegg, veg, som skal vere offentleg», jf. reglane i §12-5, pkt. 2 og 12-7, pkt. 14, i plan- og bygningslova.

Planen kan vedtakast utan at eigedom retten til tilkomstvegen er avklåra.

Før det kan startast byggjearbeid, må 148/14 vere sikra lovleg tilkomst, jf. reglane i § 27 – 4 i plan- og bygningslova, som lyder slik:

**§ 27-4. Atkomst**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.»

V1 vil ikkje ha status som offentlig veg før det offentlege, i dette tilfelle Luster kommune, har skaffa seg eigedomsrett til vegen. Vedteken reguleringsplan vil kunne gje Luster kommune heimel til å få hand om veggrunnen, uavhengig av kven som eigar i dag, men eigartilhøve må sjølvsagt vere avklåra før grunn kan kjøpast eller evt. oreignast, jf. reglane i kap. 16 i plan- og bygningslova.

**Tilråding:**

**Plan- og forvaltningsstyret merkar seg innhaldet i brevet frå advokat Johannes Hauge.**

**Vurdering:**

Det ligg ikkje føre merknader frå dei naboane som er omfatta av grenseendringar. Ulemper som nabo i nord vart påført i form av innsikt og tap av sol ved utbygging etter førre reguleringsframlegg, blir no vesentleg mindre, dette er dokumentert ved utarbeidde soldigram.

Redusert tal på bueiningar gjer også at tilgjengeleg uteareal blir større, og at det blir lettare å etablere gode parkeringsløyser.

Rådmannen kan ikkje sjå at endringane medfører auka ulemper for andre naboar. Den delen av merknadene som var knytte til den høge utnyttinga førre reguleringsframlegg la opp til, er i stor grad imøtekomne.

Auka utnytting av tomtegrunn er eit overordna mål i kommunen. Det same gjeld ønsket om eit variert bustadtilbod. 8 bueiningar på 2,7 daa er ikkje høgare utnytting enn ein må rekne med i etablerte bustadområde der tilhøva ligg godt til rette. Bygningsvolum, bygningsform og trafikk vil i dette tilfellet ikkje vere til vesentleg ulempe.

Rådmannen finn at prosessen fram til 1. gongs handsaming av revidert reguleringsframlegg, er gjennomført i samsvar med reglane i § 12-8 i plan- og bygningslova, slik at planframlegget kan leggjast fram for plan- og forvaltningstyret for handsaming etter reglane i § 12-11 i same lov.

Det blir rådd til at reguleringsframlegget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Dato: 25.11.2016.

Jarle Skartun  
rådmann

Arne Ingjald Lerum  
Plansjef

---

Særutskrift skal sendast:  
m/kopi til:

