

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Arne Ingjald Lerum
Arkivsaksnr.: 16/1580

Arkiv: L12

Detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo.

PlanId 1426-2016006.

Plan- og forvaltningsstyret: 2. (5.) gongs handsaming, handsaming av innkomne merknader og fråsegner. Utsett sak.

Kommunestyret: Vedtak av planen.

Rådmannen si tilråding:

1. Plan- og forvaltningsstyret merkar seg konklusjonen i juridisk vurdering frå advokat Svein Arild Pihlstrøm.

Tilråding frå sak 5/17:

2. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg elles til rådmannen sine tilrådingar knytt til innkomne merknader og fråsegner. Det blir teke inn slik ny reguleringsføresegn: «4.8 Ved søknad om byggjeløyve skal det liggje ved plan for overvasshandtering. Planen må dimensjonnerast for venta auke i nedbørsmengd grunna klimaendringane.»
3. Plan- og forvaltningsstyret rår til at kommunestyret gjer slikt vedtak:
"I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo.
PlanId 1426-2016006.»

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: 1)PFS sak 5/17 m/vedlegg.(saksframstilling, reguleringskart, reguleringsføresegner, planomtale, brev av 01.02.2017 frå advokat Johannes Hauge, saksutgreiing, PFS-sak 60/16.
2)E-post av 10.03.2017 frå advokat (H) Svein Arild Pihlstrøm.
3)Juridisk vurdering, dat.10.03.2017.

Uprenta vedlegg: Andre dokument i saka.

Samandrag:

Plan- og forvaltningsstyret vedtok i møte 13.02.2017, sak å utsetje vidare handsaming av framlegg til reguleringsplan for Sandal på Hafslo. Rådmannen vart samtidig pålagd å innhente ei sakkunnig juridisk vurdering av advokat Hauge sine påstandar, framsett i merknad.

Slik juridisk vurdering ligg no føre. Vurderinga er utført av advokat Svein Arild Pihlstrøm, Oslo.

Konklusjonen er at det ikkje er gjort nokon feil ved å handsame saka slik Luster kommune har gjort.

Rådmannen rår til at planframlegget blir sendt over til kommunestyret for endeleg vedtak.

Utval som har vedtaksmynde:

Plan- og forvaltningsstyret jf. reglane i § 12 - 10 i plan- og bygningslova, og kommunen sitt politiske delegeringsreglement, for det som gjeld handsaming av innkomne merknader og tilråding til kommunestyret.

Kommunestyret for vedtak av reguleringsplanen, jf. reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova.

Fakta:

Plan- og forvaltningsstyret gjorde i møte 13.02.2017, sak 5/17, slikt vedtak:

«Saka vert utsett.

Rådmann vert pålagd å innhenta sakkunnig juridisk vurdering av advokat Hauge sine påstandar.»

Rådmannen engasjerte deretter advokat Svein Arild Pihlstrøm for å foreta den sakkunnige juridiske vurderinga som plan- og forvaltningsstyret hadde bede om. For det som gjeld hans kvalifikasjonar, viser rådmannen til E-post av 10.03.2017, vedlegg 2.

Den juridiske vurderinga er lagt ved som prenta vedlegg, vedlegg 3. Konklusjonen i vurderinga lyder slik:

«Konklusjon.

Jeg ser ikke at det er noen feil ved saksbehandlingen å fremme individuelt forslag til reguleringsplan for nye boliger på eiendommen 148/14 Sandal innenfor område avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og heller ikke at forslag til utnyttingsgrad med BYA 35 % i byggehøyde 2 etasjer innebærer noe avvik fra innholdet i gjeldende kommuneplan som utløser krav om vurdering av planprogram og konsekvensutredning av den fremlagte plan. De øvrige merknader til plankartet knyttet til regulering av veg for tilkomst mv retter seg mot planløsninger som nødvendig del av planformålet hjemlet i plan- og bygningslovens regelverk og beror på en avveining av fordeler og ulemper ved tiltaket. At vegen berører naboeiendom er ingen planfaglig hindring for regulering; heller ikke at planen medfører endring av avkjørselsforhold og vegutløsning . Planen hjemler de eiendomsinngrep som i tilfelle skulle vise seg nødvendig for plangjennomføring.

Oslo, 10.03.2017

Svein Arild Pihlstrøm»

Vurdering:

Rådmannen har fulgt opp arbeidsoppdraget som vart gjeve ved vedtaket i PFS-sak 5/17. Den juridiske vurderinga støttar opp om dei vurderingane som er gjorde tidlegare i saka.

Rådmannen meiner at saka no er så godt opplyst som det let seg gjere, jf. saksutgreiing knytt til PFS-sak 5/17. Det bli rådd til å sende reguleringsframlegget over til kommunestyret for endelege vedtak.

Dato: 21.03.2017

Jarle Skartun
rådmann

Arne Ingjald Lerum
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til:

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Arne Ingjald Lerum
Arkivsaksnr.: 16/1580

Arkiv: L12

Detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo.

PlanId 1426-2016006.

Plan- og forvaltningsstyret: 2. (4.) gongs handsaming, handsaming av innkomne merknader og fråsegner.

Kommunestyret: Vedtak.

Rådmannen si tilråding:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til rådmannen sine tilrådingar knytt til innkomne merknader og fråsegner. Det blir teke inn slik ny reguleringsføresegn: «4.8 Ved søknad om byggjeløyve skal det liggje ved plan for overvasshandtering. Planen må dimensjonerast for venta auke i nedbørsmengd grunna klimaendringane.»
2. Plan- og forvaltningsstyret rår til at kommunestyret gjer slikt vedtak: "I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo. PlanId 1426-2016006.»

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:	1.	Reguleringskart
	2.	Reguleringsføresegner
	3.	Planomtale
	4.	Brev av 01.02.2017 frå advokat Johannes Hauge.
	5.	Saksutgreiing, PFV-sak 60/16.

Uprenta vedlegg: Andre dokument i saka.

Samandrag:

Hans Nes Bygg AS har kjøpt bustadeigedom, gnr. 148, bnr. 14 på Hafslo, med tanke på konsentrert bustadbygging.

Plan- og forvaltningsstyret vedtok i juni 2016 å leggje eit privat reguleringsframlegg for området, kalla Sandal, ut til ettersyn. Reguleringsframlegget omfatta ei tomt på om lag 2,5 daa, der det var planlagt å byggje ei bustadblokk i 3 høgder, med 12 bueiningar, og 3 rekkjehus.

Planframlegget låg ute til ettersyn sommaren 2016.

Plan- og forvaltningsstyret handsama i september reguleringsframlegget og dei innkomne merknadene. Plan- og forvaltningsstyret tok merknaden frå ein av naboane som gjekk mot planane til følgje. Reguleringsframlegget vart såleis ikkje lagt fram for kommunestyret. Arkitektkontoret A 38 AS fremja seinare eit omarbeidd reguleringsframlegg. Det nye reguleringsframlegget legg til rette for bygging av ei bustadblokk i 2 høgder, med i alt 8 bueiningar. Blokka er trekt lenger mot nordaust, ulempene for naboen i nord blir dermed mindre. Reguleringsområdet er også litt utvida, det omfattar no vel 2,7 daa.

Det reviderte reguleringsframlegget vart handsama av plan- og forvaltningsstyret 05.12.2016. Det vart vedteke å leggje framlegget ut til offentleg ettersyn. Merknadsfristen vart sett til 01.02.2017.

Utval som har vedtaksmynde:

Plan- og forvaltningsstyret jf. reglane i § 12 - 10 i plan- og bygningslova, og kommunen sitt politiske delegeringsreglement, for det som gjeld handsaming av innkomne merknader og tilråding til kommunestyret.

Kommunestyret for vedtak av reguleringsplanen, jf. reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova.

Fakta:

Plan- og forvaltningsstyret vedtok i møte 05.12.2016, sak 60/16, samrøystes, å leggje revidert reguleringsframlegg for området Sandal på Hafslo, ut til offentleg ettersyn og sende det over til aktuelle regionale og kommunale fagorgan for vurdering. Dette var 3. handsaming av reguleringsframlegg for området.

Planframlegget låg ute i tida 12.12.2016 til 01.02.2017. For det som gjeld innhaldet i planframlegget, viser rådmannen til prenta vedlegg.

Innkomne merknader.

Innan fristen er det kome inn 2 innspel/merknader. Nedanfor følgjer eit samandrag av desse, med rådmannen sine kommentarar og tilrådingar.

1. Brev av 01.02.2017 frå advokat Johannes Hauge, på vegne av Rolf Hauge, eigar av naboeigedom, gnr. 148, bnr. 5. Brevet er lagt ved som prenta vedlegg, nr. 4.

Planprosess.

Advokat Hauge peikar først på at rådmannen i saksutgreiinga knytt til PFV-sak 60/16, ikkje har kommentert hans tidlegare merknader, knytte til planprosessen og til hans påstand om at reguleringsframlegget legg opp til arealbruk/utnytting som er

i strid med gjeldande arealdel av kommuneplanen. På bakgrunn av dette meiner han at det i plan- og bygningslova er eit krav at det skal utarbeidast planprogram/konsekvensutgreiing i denne type saker.

Planutforming.

Eigar av gnr. 148, bnr. 5, har gjort gjeldande at veggrunnen for planlagd veg 1, ligg på hans eigedom. 148/14 har i dag ikkje rett til å bruke denne vegen, i alle fall ikkje til meir enn som tilkomst til bustadhuset som står der i dag. 148/5 vil ikkje akseptere utvida bruk av vegen.

Veg 2 er i det reviderte planframlegget ført fram til grensa mot gnr. 155, bnr. 45. Dette vil medføre at trafikken gjennom busetnaden blir ytterlegare auka.

Det er uklårt kva som skal skje med det eksisterande bustadhuset på 148/14. Huset ligg innfor planlagt bustadområde. Om det blir ståande, vil utnyttingsgraden bli høgre enn det som er vist på plankartet, BYA = 35%.

Formuleringa i planomtalen om at eksisterande bygningar på tomten skal rivast, har ingen juridisk verdi. Dersom dette skal vere bindande, må det takast inn i reguleringsføresegnene.

Plassering av bustadblokka 1 m frå regulert vegkant på veg 1, er i strid med alle reglar for byggjefråstand og vil skape problem for snøbrøyting.

Oppsummering.

Planprosessen i denne saka er sterkt kritikkverdig og i strid med sentrale reglar i plan- og bygningslova. Reguleringsplanen legg opp til ei arealutnytting som er i strid med det som er fastsett i arealdelen av kommuneplanen. Bukvaliteten i området blir vesentleg redusert på grunn av alt for sterk utnytting.

Eigar av gbnr. 148/5 vil ikkje godta dette og ikkje vere med på frivillige løysingar slik at reguleringsplanen kan gjennomførast.

Dersom planane likevel blir realisert vil han vurdere å føre opp eit tilsvarande bustadkompleks på sin eigedom.

Det blir stilt krav om at plan- og forvaltningsstyret gjennomfører ny synfaring i området.

Reguleringsframlegget bør avvisast.

Rådmanne sine kommentarar:

Planprosess.

Heile 148/14 er i gjeldande kommuneplan, arealdel, vedteken i 2015, vist som eksisterande bustadområde. Etter føresegnene til arealdelen kan slike område fortettast med maks 2 bustader utan at det blir kravt regulering. Byggjeprosjektet som er fremja av Hans Nes bygg AS er vesentleg større enn dette, Luster kommune sette derfor krav om at skulle liggje føre godkjend reguleringsplan før utbygging. Rådmannen si vurdering er at arealbruk i reguleringsframlegget, og omfang av byggjeprosjektet, er i samsvar med vedteken arealdel av kommuneplan. Prosjektet i seg sjølv er heller ikkje så omfattande at reguleringsplanen fell inn under reglane i §§ 2 og 3 i forskrift om konsekvensutgreiingar, eller inn under reglane i § 4-1 i plan- og bygningslova, om planprogram.

Tiltakshavar/konsulent drøfta også dette med Luster kommune før reguleringsarbeidet vart starta opp. Etter rådmannen si vurdering er planprosessen gjennomført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova og reglane for medverknad som er gjevne i denne lova.

Planutforming.

Mot veg 1 er regulert byggjegrense fastsett til 1 m frå regulert trafikkareal, eller 2 m frå regulert køyrebane. I og med at bygget ligg langs ein veg, vil dette ikkje vere problematisk i høve til dei omsyna byggjeavstand til vanleg skal ivareta, t. d. fare for

brannsmitte. Rådmannen ser heller ikkje at det i dette tilfelle vil representere eit problem for snøbrøyting at eit hjørne av bygget kjem vel 2 m frå regulert køyrebane. Eksisterande bustadhus er på plankartet markert som bygning som skal rivast. Det er då ikkje nødvendig å ta dette inn i reguleringsføresegnene.

Gnr. 155, bnr. 45 har i dag sin einaste tilkomst over veggrunn vist som veg 1 og 2. At veg 2 er ført fram til eigedomsgrensa for denne eigedomen, vil i seg sjølv ikkje føre til auka trafikk i området.

Plan- og forvaltningsstyret må sjølv ta standpunkt til om det er nødvendig med ny synfaring.

Tilråding:

Plan- og forvaltningsstyret noterer seg merknadene frå advokat Johannes Hauge for det som gjeld planprosessen.

Merknadene for det som gjeld planutforminga blir ikkje imøtekomne. Reguleringsframlegget blir ikkje endra.

2. Brev av 31.01.2017 frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane.
I ROS-analysen bør det kome tydeleg fram at brannsjefen er konsultert om det som gjeld sløkkjevasskapasitet og tilkomst til bygget for brannbil m.m.
I reguleringsføresegnene bør det takast inn at planen for overvasshandtering må dimensjonrast for den venta auken i nedbørsmengd grunna klimaendringane.
Sjølv om talet på bueiningar er redusert i høve til førre planframlegg, finn landbruksavdelinga at ei utnytting med om lag 3 bueiningar per dekar er så høg at det er akseptabelt.

Kommentar:

Brannsjefen er konsultert om det som gjeld sløkkjevasskapasitet og tilkomst til bygget for brannbil m.m.

Tilråding:

Merknaden blir teken til følgje.

ROS-analysen blir endra i samsvar med det som står i kommentaren.

I reguleringsføresegnene blir det teke inn krav om dimensjonering av overvassanlegg.

Vurdering:

Reguleringsframlegget for Sandal på Hafslo har vore gjennom ei omfattande handsaming, og blir no lagt fram for handsaming for 4. gong i plan- og forvaltningsstyret, før framlegget evt. blir lagt fram for kommunestyret til godkjenning.

Planframlegget, med noko ulik utforming, har vore lagt ut til offentleg ettersyn i 2 periodar. Overordna faglege organ har ved ettersyn ikkje kome med vesentlege merknader, verken til planprosessen eller planlagd arealbruk.

Reguleringsprosessen har avdekka konfliktar med naboar. For den eine naboen sin del, vart merknader imøtekomne ved at utnyttinga av området vart redusert og at bustadbygget fekk endra plassering og lågare høgde.

Føreslegne endringar i planomtale og reguleringsføresegner er ikkje av ein slik karakter at planframlegget må sendast på ny høyring.

Det er ikkje fremja motsegn mot reguleringsframlegget. Kommunestyret kan såleis godkjenne reguleringsframlegget som reguleringsplan for området.

Dato: 03.02.2017.

Jarle Skartun
rådmann

Arne Ingjald Lerum
Plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til:

Saksprotokoll

Plan- og forvaltningsstyret 13.02.2017

Sak: 5/17

Tittel: Saksprotokoll - Detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo
Arkivsak: 16/1580

Behandling:

Rådmannen si tilråding:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til rådmannen sine tilrådingar knytt til innkomne merknader og fråsegnar. Det blir teke inn slik ny reguleringsføresegn: «4.8 Ved søknad om byggjeløyve skal det liggje ved plan for overvasshandtering. Planen må dimensjoneraast for venta auke i nedbørmengd grunna klimaendringane.»
2. Plan- og forvaltningsstyret rår til at kommunestyret gjer slikt vedtak:
"I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre detaljreguleringsplan for Sandal, Hafslo.
PlanId 1426-2016006.»

Rådmann v/plansjefen orienterte om innspel frå nabo v/advokat Hauge med påpeiking av at spurnad omkring planprogram og konsekvensutgreiing ikkje er kommentert i saksutgreiinga.

Plansjefen viste til vurderingar frå tidlegare handsaming og held fast på vurdering om at det ikkje er krav til planprogram og konsekvensutgreiing i saka.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen og uttrykt politisk mål om fortetting av eksisterande bustadområde. Det er stilt krav om reguleringsplan, men tiltaket er langt unna kravet om gjennomføring av konsekvensutgreiing.

Formelt er det og slik at plan kan godkjennast sjølv om her skulle vere nokre usikre eigedomsgrenser.

PFS sette fram slikt framlegg til vedtak;

Saka vert utsett.

Rådmann vert pålagd å innhenta sakkunnig juridisk vurdering av advokat Hauge sine påstandar.

PFS sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Saka vert utsett.

Rådmann vert pålagd å innhenta sakkunnig juridisk vurdering av advokat Hauge sine påstandar.
