



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

KLIENTKONTO: 3730.07.20227

ORGANISASJONNUMMER.: 871 364 052 MVA

Luster kommunestyre,  
v/ordføreren,

6868 GAUPNE

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR SANDAL HAFSLO

Etter det som er opplyst så skal ovennemnde sak handsamast av kommunestyret i møte 27.04.17.

Plan- og forvaltningsstyret vedtok i møte 13.02.17 å innhente ei juridisk vurdering av mine påstandar på vegne av min klient, Rolf Hauge. Juridisk vurdering er utarbeidd av advokat Svein Arild Pihlstrøm ved skriv d.s. 10.03.17 og lagt fram for plan- og forvaltningsstyret i samband med handsaming av saka i møte 03.04.17. I og med at det var mitt skriv d.s. 01.02.17 som utløyste den juridiske vurderinga, så har eg krav på å få uttale meg til advokat Pihlstrøm sine vurderingar i nemnde skriv. Skrivet frå advokat Pihlstrøm låg føre nesten ein måned før møtedato så det ville ikkje vore problem å innhenta min uttale før møtet i plan- og forvaltningsstyret.

Når det gjeld den juridiske vurdering om kva som skal konsekvensvurderast så er hans påstandar i samsvar med det eg har hevda, nemnleg at dersom reguleringsplanen ikkje samsvarar med kommuneplanen sin arealdel så skal kommunen konsekvensutgreie saka før detaljregulering vert sett i gang.

Eg viser til nest siste avsnitt på side 2 der han seier fylgjande:

*Det faktiske forhold er, etter foreliggende opplysninger, at området inngår som område nr 5 B 5 Krabben og konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel 2008-2019. Planstatus eksisterende arealbruk er angitt som "Spreidd busetnad/landbruk", og planlagt ny arealbruk som "Byggeområde – bustader."*

For det første må det avklarast kva som er "Krabben". I reguleringsplanen for "Flatane" er det sagt at den er ein del av området Krabben. Det som er nemnt under "Område nr 5: B 5 Krabben er også av kommunen sin plansjef over telefon stadfesta ikkje gjeld Sandal. Det vil sei at Sandal ikkje var med i nemnde konsekvensutgreiing.

Vedlagt fylgjer kopi av nemnde konsekvensutgreiing, *vedlegg 1*. Som det går fram av denne så er det sagt at konsekvensvurderinga gjeld 13,4 da og det er øvst på sida sagt fylgjande:

*("Arealet omfattar ikkje eksisterande busetnad".)*

Dette seier i klartekst at vurderinga gjeld berre det som i dag er landbruksområde og området Sandal er dermed ikkje med i vurderinga uansett om området vert rekna å ligge innanfor eller utanfor det området som i kommuneplanen har nemninga "Krabben".

Årsaka til at denne konsekvensvurdering vart utarbeidd var først og fremst at det skulle utarbeidast reguleringsplan for "Flatane". Side 8 av planomtalen for Flatane bustadfelt ligg ved som *vedlegg 2* og på kartutsnittet går det fram at nytt bustadområde er på 13,4 da. det same tal da som er presisert i konsekvensvurderinga

Det skulle no vere dokumentert at Sandal ikkje inngår som ein del av Krabben og at det ikkje er konsekvensutgreidd i kommuneplanen for perioden 2008-2019 slik advokat Pihlstrøm har lagt til grunn for si juridiske vurdering.

Advokat Pihlstrøm sin konklusjon bygger etter dette på feil faktagrunnlag.

Når det gjeld utnyttingsgrad, pkt. 5 i den juridiske vurderinga, så vert den feil i og med at området ikkje er konsekvensvurdert.

#### Oppsummering.

Eg har i mitt skriv d.s. 01.02.17, dokumentert at det er gjort ein alvorleg saksbehandlingsfeil av kommunen ikkje å syte for konsekvensutgreiing av saka før detaljreguleringsarbeidet starta. Det ligg også føre faktafeil i og med at kommunen meiner området Sandal er konsekvensutgreidd i kommuneplanen for 2008 - 2019. Kommunen har heller ikkje dokumentert at området Sandal er med som nytt bustadområde i kommuneplan for 2015-2027.

Med bakgrunn i det som her er dokumentet så er ikkje saka slik utgreidd at den er gjenstand for endeleg vedtak av kommunestyret 27.04.17.

Sogndal, 20.04.17

Med helsing

  
Johannes Hauge

Advokat

Kopi til Rolf Hauge.

Vedlegg 1.

Område nr 5: B 5 Krabben, Hafslo

13,4 daa

(Arealet omfattar ikkje eksisterande busetnad)

Planstatus /eksisterande arealbruk: Spreidd busetnad / landbruk  
Planlagd ny arealbruk: Byggeområde - bustader

Kort omtale av tiltaket:

Krabben er eit område nær Hafslo sentrum. Området ber preg av eldre, spreidd busetnad, som er eignaleg til fortetting.

Verdien av området knytt til miljø og samfunn:

Miljø- og samfunnsverdiar	Lokal	Regional	Nasjonal	Merknad
Naturverdiar				
Kulturminne-/ landskap	**			
Rekreasjon friluftsliv				
Barn og unge				
Primærnæring	**			

Vurdering av konsekvensar for endra arealbruk:

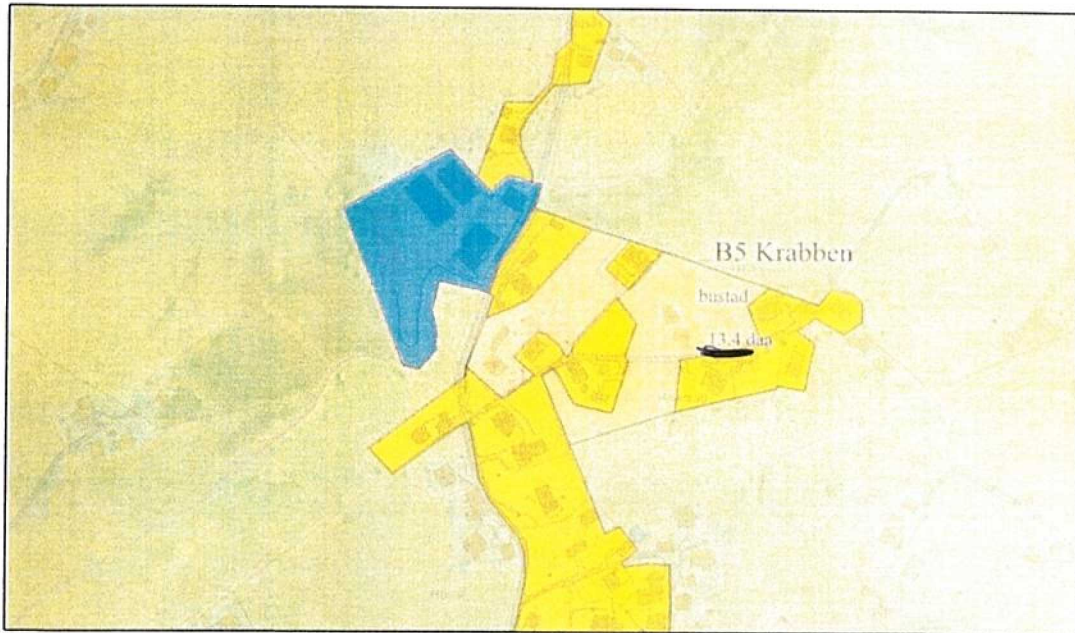
Konsekvensar for:	Konse- kvens-grad:	Kommentarar:
<b>Miljø og naturressursar</b>		
Friluftsliv og rekreasjon	0	
Kulturminne og kulturlandskap	-	
Naturverdiar og biologisk mangfald	-	
Primærnæring	- 2	Kjerneområde landbruk. Gardsbruk med ressursgrunnlag som tilseier at bruka bør oppretthaldast som sjølvstendige einingar og må haldast utanom planområdet.
<b>Samfunn:</b>		
Areal og transport	+ 3	Sykkelavstand til sentrumsfunksjonar
Barn og unge	+ 2	Gang- og sykkelveg til skule og fritidsaktivitetar og andre bustadområde.
Grunneigarinteresser	-	Privat eigedom. Fleire eigarar.
Infrastruktur og offentlege tenester	+ 1	
Næringsutvikling og sysselsetjing	+ 1	Auka sysselsetjingseffekt i byggeperioden, betra tilgang på arbeidskraft for verksemder i Hafslo-området.
Samfunnstryggleik (ROS)	0	
Universell utforming	+ 2	Fortetting. Sentrale bustadområde bør ha høg utnyttingsgrad

Vurdering:

Fortetting i Krabben inneber god arealutnytting ved å ta i bruk ledig areal i eit allereie etablert buområde i gangavstand til Hafslo sentrum.

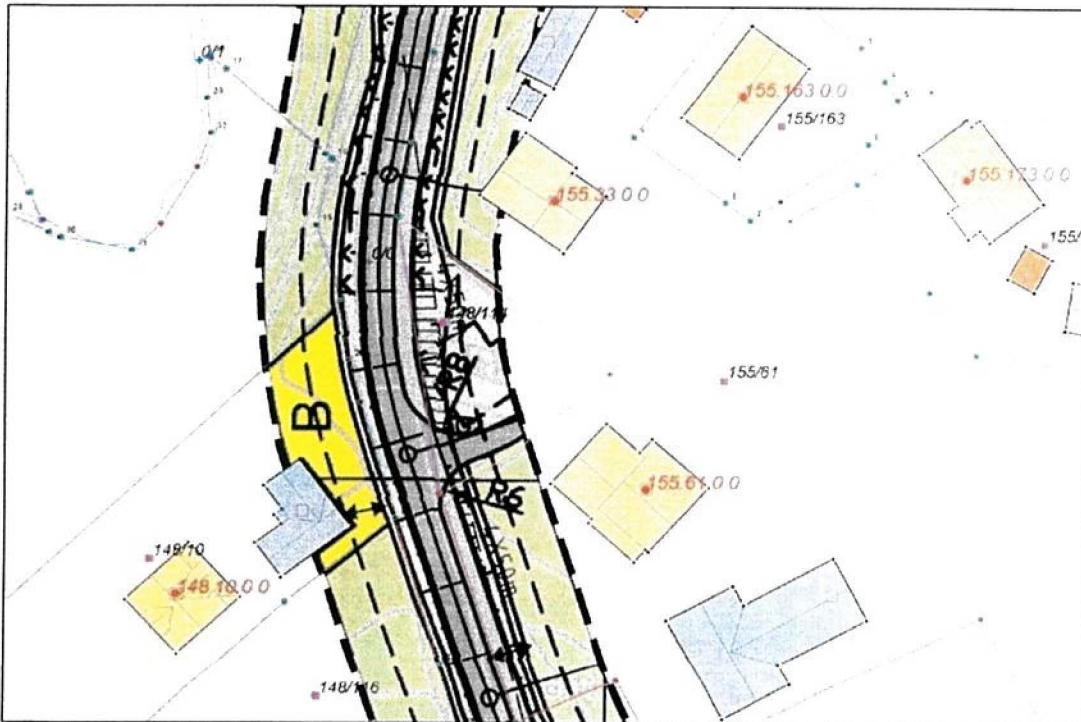


*Vedlegg 2.*



Figur 2.1: Utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruken for planområdet og kringliggende areal.

Det ligg ikkje føre planar om oppstart av planarbeid innanfor dei tilgrensande områda, men planen grensar mot reguleringsplan for Krekavegen og tilpassar seg denne.



Figur 2.2: Utsnitt av tilgrensande reguleringsplan for Krekavegen, som viser krysset med avkøyrse opp til Kyrkjevegen.