

# SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Torunn Løne Vinje  
Arkivsaksnr.: 16/1729

Arkiv: PLAN 1426-2016004

## Reguleringsplan Botn, Hafslo - 2. gongs handsaming, Plan-Id 14262016004

### Rådmannen si tilråding:

I samsvar med §12 -10 i plan- og bygningslova, vert det rådd til at Plan- og forvaltningsstyret gjer slikt vedtak:

1. Plan og Forvaltningsstyret sluttar seg til vurderingar og tilråding knytte til inkomne merknader

### Plankart

Desse punkta må leggjast inn / visast i plankartet:

1. Samferdselsanlegg:

- 15 meter byggegrense mot fv 337
- Frisiktsone på 10x84 meter i krysset frå FV 337 / hovudvegen inn i planområdet
- Frisiktsone i kommunalt vegkryss på 6x84 meter

2. Parkering

- Føremålet SPA må rettast til SPP i både i kart, teiknforklaring og føresegner
- Område SPP må regulerast til offentleg parkering.
- SPP2 må utvidast i lengderetning med minst 3 plassar, på anna veggrunn.
- Nytt område SPP vert etablert på friområde ved GT2/BRE2

3. Turveg

Turvegen skal fylgja den gamle postvegtraseen gjennom planområdet der den er intakt på strekninga frå BUN3 til SPP3.

4. Naust

- Naustområde BUN2 vert trekt nærare BUN3
- Føremålsgrensa for BUN1(mot nord) skal vera minst 3 meter frå bekken

### Føresegner:

#### Kap 1.2 Reguleringsføremål

- Parkeringsplass SPA må samsvara med SPP i plankartet
- Naustområde BNU må samsvara med BUN i plankartet

#### Kap 2.1 a) 1. setning skal vera:

Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak, herunder opparbeiding av veg, utbygginga av tomt og etablering av tekniske anlegg, skal det dokumenterast korleis omsynet til handtering av overflatevatn og aukande nedbørsmengd skal løysast.

5. Kulturminne

2.2 Nytt punkt:

*Før iverksetjing av bygging heimla i reguleringsplan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne id 223863 som er merka som område for føresegn # 2 i plankartet.*

*Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett .*

*Kulturminne med id 223862 som er merka som område for føresegn # 1 i plankartet, kan bli fjerna utan vilkår.*

### Kap 3.9 Bustader konsentrert

Nytt pkt d

Det skal i BKS4 leggjast til rette for vegrett /enkel sti til nausta for eigedomane 155/168, 155/83 og 155/127 frå RV55 og eigedom 155/83, til køyreveg SKV 4.

### Kap 3.12 Naust

Tillegg i pkt f) (*merka kursiv*)

Minimum eitt naust skal etablerast i BUN3 som fellesnaust for bustadområdet. Naustet kan nyttast til lager av felles utstyr for aktivitetar i og på vatnet.

### Kap 3.13 Leikeplassar

Nytt pkt a) :

Leikeplassar skal tilretteleggast etter prinsippet om universell utforming, minst 2 leikestativ, bord og benker. Minst ein leikeplass skal opparbeidast med sandkasse og utstyr som høver for born i aldersgruppa 0-6 år. Dersom det er areal for det kan det etablerast anlegg for ballspel, t.d. mindre ballbinge. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og grind.

### Kap 3.14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Nye punkt:

- f) Det skal vera ei frisiktsone på 10x84 meter i krysset frå FV 337 / hovudvegen inn i planområdet
- g) Det skal vera frisiktsone på 6x84 meter i kommunalt vegkryss
- h) Det kan ikkje etablerast gjerde i frisiktsoner

### Kap 3.15 – Grøntstruktur

Pkt b) ny 2. setning:

Trase for turvegen skal samsvara med «postvegtraseen» på strekinga BUN1 - BUN3 – SPP3.

Nytt pkt f)

Nausta skal plasserast slik at det ikkje vert inngrep i den gamle postvegtraseen og minimale terrenginngrep.

### **Private rettar i planområdet:**

Utbyggjar har ansvar for å gjera avtale med dei som har private bruksrettar innanfor planområdet.

2. Endra planframlegg vert sendt utbyggjar for uttale. Det vert sett ein merknadsfrist på 2 veker. Dersom dei ikkje har merknader til endringane vert planutkastet sendt over til kommunestyret for endeleg vedtak.
3. Plan og Forvaltningsstyret rår til at kommunestyret gjer slikt vedtak:  
«I medhald av reglane i §12-12 i Plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre reguleringsframlegg for Botn, Hafslo – Plan-Id 1426-2016004, datert 15.03.2017



## **Saksutgreiing:**

**Prenta vedlegg: 1. Planomtale med føresegner og plankart datert 15.03.2017**  
**2. ROS-analyse datert 15.03.2017**

### **Uprenta vedlegg:** Høyringsfråsegner

Brev frå vegdirektoratet 09.02.1990 - postvegen

Brev til Luster kommune 22.07.1993 frå Statens Vegvesen - postvegen

## **Samandrag:**

Norconsult AS har på oppdrag frå Hans Nes bygg AS utarbeidd framlegg til reguleringsplan for Botn på Hafslo. Planområdet er på om lag 90 daa og er lokalisert aust for Hafslovatnet. Terrenget er kupert med haugar og ryggar og skrånar ned mot Hafslovatnet.

Planframlegget som er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, legg opp til bygging av 130 bueiningar – dvs 2 bueiningar pr daa. Illustrasjonsplan viser ei fordeling med 23 einebustader, 45 rekkehus og 68 leilegheiter. I tillegg 3 eksisterande naust, 6 nye naust og pumpestasjon for avlaup.

Det er elles lagt opp til at gang- og sykkelveg som går i bakkant av planområdet vert omdisponert og erstatta med fortau gjennom det nye byggefeltet som igjen vert kobla til gang- og sykkelvegen i aust og vest.

Det er utarbeidd ROS-analyse for planområdet. Det er ikkje gjort funn av hendingar med uakseptabel risiko.

Kommunal medverknad på utbygginga av VA-anlegg og evt andre tiltak vert avklart i ein utbyggingsavtale. Dette vert teke opp i eiga sak seinare.

Framlegg til reguleringsplan vart handsama i sak 17/18 03.04.2017, av Plan og forvaltningsstyret som vedtok å leggja planen ut til offentleg ettersyn. Planen har lege ute i perioden 04.04. – 21.05.2017. Det er kome inn i alt 8 merknader frå private og offentlege interesser. Rådmannen rår til at endringar i planframlegget vert sendt utbyggjar til uttale med ein merknadsfrist på 2 veker. Dersom dei ikkje har merknader vert planframlegget sendt over til kommunestyret for endeleg vedtak. Dersom dei har merknader må saka attende til PFV for ny handsaming.

### **Utval som har vedtaksmynde:**

Mynde til utvalet er gjeve i fylgjande lov, forskrift eller delegeringsmynde:

Plan- og bygningslova §12-10:

- Plan- og forvaltningsstyret for handsaming av merkader
- Kommunestyret for endeleg vedtak.

Luster kommune delegeringsreglement

### **Fakta:**

Planframlegget som er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, legg opp til bygging av 130 bueiningar – dvs 2 bueiningar pr daa. Illustrasjonsplan viser ei fordeling med 23 einebustader, 45 rekkehus og 68 leilegheiter. I tillegg 3 eksisterande naust, 6 nye naust og pumpestasjon for avlaup. Planområdet er delt inn i felt skal kunna byggast ut over tid og det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart felt.

Det er elles lagt opp til at gang- og sykkelveg som går i bakkant av planområdet vert omdisponert og erstatta med fortau gjennom det nye byggefeltet som igjen vert kobla til gang- og sykkelvegen i aust og vest.

Område nærast vatnet vert avsett som friområde. Det er lagt inn område for nokre nye naust. Den gamle postvegtraseen som går langs med vatnet skal nyttast som turveg i området og vert ein del av den framtidige turvegtaseen rundt Hafslø-vatnet.

Fylkeskommunen gjennomførte i 2016 arkeologiske registreringar og det vart gjort funn. Riksantikvaren rår til at ein lokalitet vert frigjeven. Føresetnad er at det vert utført ei arkeologisk utgraving før utbygginga startar. Det må såleis takast inn ei føresegn i planen som sikrar at dette arbeidet vert gjort. Dersom dette ikkje vert gjort er det grunnlag for motsegn.

Ein annan lokalitet meiner RA er tilstrekkeleg dokumentert gjennom fylkeskommunen sin dokumentasjon.

#### Private vass-, veg og naustrettar i planområdet

I samband med oppstart av planarbeidet kom det inn fylgjande merknader frå interessentar som har private rettar i området.

Øvre Botn Vasslag har eit vassforsyningsanlegg som ligg innafor planområdet og omfattar pumpehus med vassleidning og leidningsnett som forsyner 8 einingar. Dei fleste har septiktank for kloakk og det eksisterer spreingsgrøfter for spillvatn som går inn på planområdet.

Gerd Westby påpeikar også sin vassrett og kloakkløysing knytt til vasslaget.

Tiltakshavar har i sin merknad at det mest naturlege er at grunneigarane vert knytt til offentleg anlegg ved utbygginga og at kommunen har heimel til å sikra dette.

Ivar Hillestad har orientert om sin naust- og vegrett. Utbyggjar peikar på at dette er sikra gjennom offentleg regulerte vegar og område o\_GF4 for bygging av naust.

#### **Offentleg ettersyn: Innkomne merknader – samandrag:**

Det er kome inn i alt 8 merknader frå private og offentlege interesser. Desse er oppsummert under.

#### **Offentleg fagmynde:**

##### Statens Vegvesen 11.05.17

Viser til at det ikkje er samsvar mellom planomtale og plankart når det gjeld byggegrense mot veg. Dei ber om at plankartet vert retta til byggegrense 15 meter mot fv 337 i plankart og omtala i føresegnene. Dei ber også om at frisisiktsone i i krysset inn til planområdet på 10x84 meter vert vist på plankart og omtalt i føresegnene. Dei viser også at kommunalt vegkryss i sør ligg inne med frisisiktsone 6x84 meter og ber om at sona vert merka på kart og omtalt i føresegnene. Planframlegget legg til rette for snørydding i frisisiktsone. Det må ikkje etablerast gjerde i desse sonene.

Merknad: I plankart og føresegner må dette takast inn:

- 15 meter byggegrense mot fv 337
- Frisisiktsone på 10x84 meter i krysset inn i planområdet

Føresegnene må ta inn at det ikkje kan etablerast gjerde i frisisiktsone

NVE – 22.05.2017: Dei har ingen merknader til planframlegget.

##### Fylkesmannen 24.05.17

Natur og miljø: Rår til at føresegner knytt til leikeplassar vert supplert slik at det kjem fram kva leikeområda skal innehalda og korleis dei skal opparbeidast for å tilfredsstilla behova for både store og små born. Dette er t.d. gjort for ballspel.

Dei rår også til at det vert teke inn i føresegnene at inngrep i tilknytning til bygging av nye naust vert minimert.

Samfunnstryggleik og beredskap: Viser til ROS-analysen og oppmodar om at det i føresegnene vert teke inn korleis ein skal handtera forventna auke i nedbørsmengde i form av overflatevatn.

Dei oppmodar også om at kommunen forsikrar seg om at det er gjort tilstrekkeleg vurderingar av skredfare i området.

Merknad: Rådmannen er samd med fylkesmannen i at det vert teke inn i føresegnene krav til opparbeiding av leikeplassar, minimering av terrenginngrep i tilknytning til bygging av naust og korleis overflatevatn skal handterast.

Skredfarekartlegging: tiltakshavar har fått utarbeidd ei kartlegging av skredfare og grunnforhold av geolog i 2016. Denne var ikkje vedlagt utsending til fylkesmannen. Rådmannen stadfestar at det er gjort tilstrekkeleg vurderingar på desse forholda. Geolog konkluderer med at etter ein gjennomgang av ulike skredtypar vert området vurdert til ikkje å vera utsett for skred jfr krava i TEK-10. Felta med bresjøsediment kan vera utsette for tele og det vert tilrådd å drenera og fundamentera med sikte på dette. Dei rår til at ei husrekkje i søraust vert flytta for å unngå at ein verdfulle geologiske lokalitet vert øydelagd.

Hafslovatnet er mykje som friluftsområde både sumar- og vintertid i form av t.d. bading, fiske, skøyting og skigåing. Friområdet mot vatnet vil verta eit viktig supplement og til friluftaktivitetar for dei nye bebuarane i området, fastbuande i bygda og tilreisande. Slik turvegen er lagt inn i plankartet fylgjer den ikkje eksisterande trase. I området mellom BUN3 forbi BUN1 må turvegen følgja eksisterande trase.

Ved det eksisterande naustet i BUN1 kan det, etter litt vegetasjonsrydding, vera råd å komme fram til vatnet. Eventuelle nye naust i dette området kan byggast sør for eksisterande naust, slik at bekkeutløpet, den vesle vika og den flataste delen av strandsona vert bevart. Bekkeløp må bevarast slik dei ligg i dag. Sjølve skråninga/krattskogen kan tynnast parkmessig slik at større tre og klynger med tre får stå. Plangrensa bør trekkast 3 meter frå bekken.

Det er framlegg om at det i føresegnene vert teke inn dokumentasjonskrav knytt til handtering av overflatevatn og korleis aukande nedbørsmengd skal løysast.

### **Riksantikvaren, 09.06.2017**

Riksantikvaren har i sin uttale gjeve dispensasjon frå den automatiske fredinga og gjev samtykke til at detaljreguleringsplan for Botn kan godkjennast under føresetnad av at det vert gjennomført ei arkeologisk utgraving at det råka kulturminnet ID223863

Riksantikvaren krev at fylgjande føresegn vert teke inn i planen:

*Før iverksetjing av bygging heimla i reguleringsplan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne id 223863 som er merka som område for føresegn # 2 i plankartet.*

*Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett .*

*Kulturminne med id 223862 som er merka som område for føresegn # 1 i plankartet, kan bli fjerna utan vilkår.*

Kjeldeverdiane til kulturminne id 223862 er tilfredsstillande sikra gjennom fylkeskommunen sin dokumentasjon.

Dersom kommunen gjev melding om at teksten ovanfor ikkje vert teke inn i føresegnene er det grunnlag for motsegn frå fylkeskommunen eller riksantikvaren.

### **Private:**

Audun Holene, Hafslo 21.04.2017

Han gjer merksam på at han har ein tinglese vegrett frå eigedommen gbnr 155/127 som går frå RV55 og i merket med gbnr 155/83, same gangsti som anna nausteigar har. Han forventar at denne vegretten vert teke med i planen og at vegretten til naustet er minst like god som den er i dag. Retten er knytt til gangveg og rett til å køyra når det trengst. Det

føreligg kjøpeavtale, tinglyst skøyte og skyldskift på retten. Audun Holene har i tlf opplyst at han ynskjer ein særskild rett til bruk av parkeringsplassen SPP2.

Merknad:sjå merknad under - gjeld same tilkomst.

Berit Markhus: 30.05.2017

Ho er eigar av gbnr 155/168 og 155/83 og har naust ved vatnet og rett til veg frå eigedomen og ned til naustet. Føreset at vegretten vert teke omsyn til ved planlegginga

Merknad jfr vegrettar: Eigedomane til Markhus ligg like sør for planområdet. Vegrett til naust/naustrett vert å løysa gjennom situasjonsplan som skal utarbeidast før utbygging av området BKS4. Dette kan løysast ved å leggja til rette for sti frå eigedomen / Rv 55 til køyreveg SKV4. Det blir vist til framlegg om nytt pkt. 3.9 d, i reguleringsføresegnene. Alternativ tilkomst til naustet som grensar til planområdet i sør-vest, er via hovudvegen SKV2 og vidare ned turvegane GT1 og GT2. Sistnemnde endar ca 20 meter frå naustet. Rådmannen meiner dette vil gje ein betre tilkomst til naustet enn den som er i dag gjennom skogen. Særskild rett til p-plass må avklarast med utbyggar.

Reidun Sørheim og Jan Magne Søhoel, 19.05.2017

Viser til sin eigedom gbnr 155/85 med tilhøyrande strandlinje på over 100 meter. Overfor utbyggar har dei teke til orde for at dei ynskjer å byggja naust i strandområdet og at dei ikkje ynskjer å gjera området tilgjengeleg for ålmenta. Dette er ei strandperle dei ynskjer å nytta sjølve.

Dei reagerer på at kommunen har sendt ut planar for deira eigedom jfr turvegen rundt Hafsløvatnet, utan at dei som grunneigar er orientert om dette. Det er både krenkande og direkte overkøyring, og neppe i tråd med regelverket, skriv dei. Dersom kommunen vil tvinge dei til å opne opp denne delen av deira eigedom for ålmenta må dei føreta ei ny vurdering av korleis dei vil nytte denne delen av eigedomen. Vegen vil gå langs heile strandsona. Ettersom store delar av den planlagde vegen går i god høgde og avstand frå vatnet og i tillegg har dårleg tilkomst til vatnet, ser dei dette som eignaleg for bygging av naust og ber om at det vert lagt inn 11 naust fordelt på 4 grupper.

Merknad:

Strandlinja dei viser til er i utgangspunktet å sjå på som eit utmarksområde der allemannsretten gjeld.

Postvegen som går gjennom området er bygd som hovudveg sist på 1800-talet. Seinare er den omgjort som privat veg ved at staten fråskreiv seg ansvaret for vedlikehaldet, men er framleis formell eigar av veggrunn jfr brev frå vegdirektoratet 09.02.1990 og brev til Luster kommune 22.07.1993 frå Statens Vegvesen. Vegen ligg intakt i terrenget frå BUN3 nesten fram til parkeringsplass SPP3.

Postvegen inngår som del av turvegen rundt Hafsløvatnet, har vore omtala i kommuneplanarbeid og planleggingsprogram sia 2008. Turvegen rundt vatnet skal etablerast ved å nytta eksisterande vegar som postveg, gang- og sykkelveg, skogsveg, traktorveg etc. Turvegen skal vera ein del av del av det samanhengande turvegnettet rundt Hafsløvatnet. I den sørlege delen av friområdet er vegen delvis rydda vekk. Like fullt ligg retten der, men rådmannen ser det slik at den vert tilfredsstillande erstatta.

Breidda mellom veg og vatn er maks 10 meter og det er forholdsvis bratt og ulendt terreng på denne strekkinga. Nye naust på nedsida av postvegen vil medføra store terrenginngrep – og inngrep i vegtraseen. Med bakgrunn i dette bør det ikkje leggjast til rette for nye naust i dette området.

Direkte orientering til grunneigarar er fyrst aktuell i samband med reguleringsplanar.

Advokat Johannes Hauge på vegne av Ivar Hillestad, Hafslø 31.05.2017

Vert vist til tinglyst bruksrett til tomt for naust og badehus på gbnr 156/36. Tomtegrenser og trase for vegrett går fram av sak i jordskifteretten frå 2010 og at vegretten skal kunna nyttast med traktor. Jfr planframlegget skal ny vegtilkomst skje via det planlagde offentlege

vegnettet og hans tilkomst til tomta må ikkje hindrast fram til det offentlege vegnettet er utbygd. Han kan heller ikkje påleggjast refusjonsplikt for vegnettet.

#### Merknad:

Ivar Hillestad har også vore i kontakt med kommunen om sin naustrett og at den vert ivareteke i samband med planarbeidet. Rådmannen meiner at vegrett er ivareteke gjennom planframlegget med tilkomst via offentleg regulerte vegar og friområde. Område der Hillestad har naustrett inngår i område o\_GF4 med rett til å føre opp mindre bygg for lagring av båt.

#### Utbyggingsavtale

Kommunal medverknad på utbygginga av VA-anlegg og evt andre tiltak vert avklart i ein utbyggingsavtale og teke opp som eiga sak.

#### **Vurdering:**

Rådmannen finn å understreka at dette er ein privat reguleringsplan, der kommunen ikkje har same ansvar som ved kommunale reguleringsplanar jfr utbygging i kommunal regi. Tenesteeiningane plan og eigedom/teknisk drift har i fellesskap gjort ei vurdering av planframlegget og har desse vurderingane i saka:

#### Strandlinja og turveg:

Arealdelen vedteken i 2008 la vekt på at det vart avsett ei sone langs med vatnet til friluftsliv og rekreasjon. I samband med oppstart av planarbeidet vart denne sona noko redusert. Rådmannen meiner det er viktig at området som no er avsett i reguleringsplanen i stor grad skal ivareta ålmenne interesser.

Rådmannen legg vekt på at turvegen skal fylgja postvegtraseen der den er intakt. Dette inneber ei enkel tilrettelegging frå BUN3 til SPP3. Flytting lenger mot aust inneber til dels store terrenginngrep og flytting av eksisterande murar.

Når det gjeld nye naust på gbnr 155/85 meiner rådmannen det ikkje er plass til fleire naust i området enn det som er lagt opp til. Nye naust på nedsida av postvegen vil medføra store terrenginngrep – og inngrep i vegtraseen

Naustområdet BUN2 ligg inn på traseen til postvegen og må difor justerast evt ved å trekkja dei noko nærare BUN3. Fellesnaust for bustadområdet bør liggja i BUN3 av di dette er området som lettast kan tilretteleggjast for aktivitetar i/på vatnet.

BUN1 som ligg inntil bekken, bør reduserast slik at det vert ein opning på minst 3 meter mellom bekken og næraste naustvegg.

Reguleringsføremålet BUN omfattar naust og ikkje badehus / uthus. Overskrifta på pkt 3.12 bør difor endrast til Naust.

#### Parkering:

Langs hovudvegen er det sett av to langsgående parkeringsfelt merka SPP. Føremålet SPP manglar både i teiknforklaringa og i føresegnene. Med bakgrunn i at det er få offentlege parkeringsplassar i området bør område SPP (også SPA) regulerast til offentleg parkering. SPP2 bør utvidast i lengderetning og i tillegg bør det etablerast nokre parkeringsplassar ved GT1/BRE2.

Rådmannen meiner at det i tilknytning til friområdet bør vera fleire p-plassar og at dette kan etablerast mellom i krysset mellom BFS3 og GT1 og ei evt forlenging av SPP2.

#### Private rettar i planområdet.

Det har kome fleire merknader knytt til private rettar og interesser i området. I planomtalen er tilhøvet til private rettar til naust langs vatnet og tilkomst til naustrettar, teke opp og



rådmannen meiner det er tilfredsstillande gjort greie for. Dette er ein privat plan der dei som har slike rettar må etablera avtale med eigar av utbyggingsområdet. Rådmannen meiner likevel at dei som har kome fram med sine rettar jfr uttalar, er ivareteke i planen.

Når det gjeld eigedom 155/85 har staten eit hefte på denne ved at dei står som eigar av sjølve grunn til den gamle postvegen. Turvegen rundt Hafslovatnet er omtalt fyrste gong i arealdelen frå 2008 og det er lagt til grunn at postvegen skal inngå som del av turvegnettet.

Botn er eit stort utbyggingsområde og vil vera viktig for både Hafslo og Luster elles ved etablering av så mange bueningar som er målet i planen. I eit område med så mange nyetablerarar som ein føreset vil busetja seg her, med relativt høg tomteutnytting, vil tilrettelegging av fellesområde vera svært viktig.

Dato: 29.08.2017

Jarle Skartun  
rådmann

Arne Ingjald Lerum  
plansjef

---

Særutskrift skal sendast:  
m/kopi til: