

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Torunn Løne Vinje
Arkivsaksnr.: 16/127

Arkiv: L12

Reguleringsplan Dale sentrum, Luster - Plan-Id 1426-2011006 - 2. gongs handsaming (jfr 1. utlegging)

Rådmannen si tilråding:

1. Plan - og forvalningsstyret sluttar seg til rådmannen sine tilrådingar knytt til innkomne merknader og fråsegner. Det blir teke inn to nye reguleringsføresegner:

Føresegner til omsynssone c), SOSI - kode H570:

Ved handsaming av tiltak innanfor omsynssone c) skal omsynet til kulturmiljøet, med Dale kyrkje og kyrkjegard frå mellomalderen og Prestegarden, og opplevingsverdiane til dette kulturmiljøet, leggast vekt på. Det skal hentast inn fråsegn frå regional kulturminneforvalting før søknad om tiltak innanfor omsynssone c) vert handsama.

Felles føresegner for bygningar og anlegg, punkt 4.1, c:

All bygging nærmere kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelov a § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.

2. Plan- og forvalningsstyret rår til at kommunestyret gjer slikt vedtak:
"I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, godkjenner Luster kommunestyre reguleringsplan for Dale sentrum, Luster - Plan-ID 1426-2011006.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:

- 1. Reguleringsplankart datert 27.05.2017**
- 2. Planomtale 03.06.16**
- 3. Føresegner datert 24.05.2017**
- 4. ROS-analyse 23.06.16**
- 5. Fotomontasjar**
- 6. Illustrasjonsplan**
- 7. veg- plan og profil**

Uprenta vedlegg: Innkomne fråsegner

Samandrag:

Asplan Viak AS har, på oppdrag fra Luster kommune, utarbeidd framlegg til endringar av reguleringsplan i området kring Dale i Luster. Planområdet er på om lag 20 daa og omfattar området frå Dale kyrkje og forbi Luster oppvekstsenter. Hovudføremålet er å leggja til rette for trafikkale løysingar langs Fv 55 for å få tryggare forhold for gåande og syklistar. Det er lagt opp til løysingar der muren på gravplassen vert trekt innover for å gje plass til fortau på utsida. I tillegg er det funne løysingar for trafikkale forhold ved butikken og oppstilling for bussar som skal til Dale kyrkje med besökjande. Planen har vore utlagd til offentleg ettersyn to gonger og det kom inn 5 merknader ved 1. gongs høyring.

Ved handsaming av 2. gongs høyring kom det motsegner til planen frå Sogn og Fjordane fylkeskommune og Bjørgvin bispedømmeråd knytt til dei kulturhistoriske verdiane kring Dale kyrkje og prestegarden. Rådmannen tok også opp spørsmål om einsidig busstopp jfr behov og byggekostnader.

PFV vedtok i møte 04.03.17 i sak 19/17 å halda fast ved planframlegget til 1. gongs høyring. Jfr 2. gongs høyring inneber dette etablering av 3 parkeringsplassar på nausttomta til prestegarden og einsidige busstoppar. Med bakgrunn i dette har fylkeskommunen i brev av 19.05. fråfalle motsegna under vilkår av at Luster kommunestyre gjer vedtak i tråd med vedtak frå Plan og forvaltningsstyret i FPV sak 19/17.

Rådmannen rår til at planframlegget vert vedteke og at det vert teke inn to nye føreseger knytt til prosess for handsaming av saker i området kring Dale kyrkje og prestegarden.

Utval som har vedtaksmynde:

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

Fakta:

Reguleringsplanen er utarbeidd av Asplan Viak AS på oppdrag frå Luster kommune. Planarbeidet er heimla i planleggingsprogrammet. Planen har vore utlagd til offentleg ettersyn 2 gonger.

Planområdet omfattar i hovudsak eit lite sentrumsområde med m.a. skule, butikk, kyrkje og bakeri. Fv 55 er gjennomgangsveg og strekninga er del av Nasjonal Turistveg – Sognefjellsvegen. Trafikken er spesielt stor sumartid og liten i vinterhalvåret grunna stengd fjellovergang. Det er fast busetnad på både sider av vegen. Planområdet er på om lag 20 daa.

Bakgrunn for planarbeidet

Planarbeidet har hatt som mål å finna løysingar for desse tiltaka:

- Fortaug forbi gravplassen for å etablira ein samanhengande gangveg i bygda
- Parkering og varelevering ved Sva-bui
- Bussoppstilling for turistbussar (til Dale kyrkje)
- Busstopp for inn-/ utgåande bussar
- Båthamna
- Stenging av avkjørsler

I arbeidet har det vore viktig å finna løysingar for å kunna etablera ei «miljøgate» frå Sva-bui og forbi gravplassen.

1. gongs høyring

Det kom inn i alt 5 merknader til planframlegget som tidlegare er handsama i PFV-sak
16/127 12.09.2016

03.08.2016 Opplysningsvesenets Fond (OVF)

OVF viser til tidlegare kontakt i saka og er overraska over at det er framlegg om å omdisponera prestegardsnaustet til parkeringsområde. Uavhengig av naustet sin verneverdi ser dei på naustet som kulturhistorisk viktig, ettersom det hadde ein sentral funksjon på prestegarden i den tid då bygdefolket kom til kyrkje med båt. Naustet inngår som ein heilskapleg del av anlegget som er knytt til prestegarden. Dei ser det som uaktuelt å riva naustet som dei hevdar står på svært gamle steinmurar og er bygd i grindverk

Kommentar:

Naustet er bygd på ein ringmur av sprengd stein. Konstruksjon i naust og garasje er reisverk og materialane er delvis gamal tømmer og nyare materialar. Golvborda i garasjen er også av eldre materialar.

OVF vart i brev 15.03.2016 varsla om endring av plangrense og at planen skulle omfatta prestegardshagen. Det kom ikkje skriftleg merknad til dette. Det har tidlegare vore kontakt mellom Luster kommune og OVF om innløysing av eigedom til friområde og OVF la til rette for rydding og móblering av området sumaren 2016.

Verdien til naustet, slik rådmannen ser det, er at det sannsynlegvis har lege naust i området i fleire hundre år. Eldre fotodokumentsjon tyder på at eit eldre naust låg langsmed strandi. Kring 1910 kan dagens naust vera bygd. Men prestegardshagen er det siste som er att av det som var «landingsområdet» til kyrkja gjennom mange hundre år og er eit viktig historisk område i bygda.

15.08.2016 Luster bygdalag og berørte grunneigarar

Dei har to merknader til planframlegget:

Busstopp: Dei ynskjer å samla busstopp på oversida av vegen ved å leggja eit fortau/øy langs midten av området. Ved å samla parkeringsplass for turbussar og busstopp på ei side unngår ein m.a. kryssing av vegen og bygging av busstopp på privat eigedom

Parkering ved Joker: Dei ynskjer at området for parkering som er lagt inn vest for butikken og som i dag er regulert til spesialområde kulturminnevern, vert utvida i både retningar slik at det vert plass til 8 p-plassar. Sia Joker har mest nytte av utvidinga, vil eigar ta kostnadene med opparbeidninga dersom den får ein slik tenleg storleik.

Kommentar:

Busstopp: Området SKH1 skal fyrst og fremst fungera som parkering for turistbussar med korte stopp for vitjing i Dale kyrkje.

Arealet til kantstopp for buss er 50 kvm. Utafor er det regulert anna veggrunn som er grøntareal. Rådmannen meiner denne løysinga er minimal i høve inngrep i tilgrensande eigedomar. I illustrasjonsplan vert det lagt inn heva gangfelt ved busstoppen.

I området kring Lustrabui og Joker er det i det planframlegget vel 50 parkeringsplassar. Bakgrunn for at prestegardshagen er teke med i reguleringsplanen er initiativ frå Luster Bygdelag om at dei ynskte det aktuelle område omdisponert til friområde. Det er dårlig tilgang til badeplassar langs fjorden og dette er eit område som er lett tilgjengeleg for alle og bygdelaget har teke området i bruk.

Rådmannen ser at det er viktig at butikken får nokre nær-parkeringsplassar når det som fylgje av planen vert avgrensa framføre butikken. På nedsida av butikken er det lagt inn 14 p-plassar. Rådmannen legg til grunn at skilting av parkeringsplassar til kyrkja kan betrast.

19.08.2016 Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

Det vert oppmoda om at kommunen vurderer om det er behov for å gje meir konkrete føringar for kva tilbak det skal takast omsyn til i område med ras- og skredfare. Dei ber også om at det i føresegne vert presist korleis overvatn skal handterast i planområdet.

Kommentar:

Rådmannen meiner dei to ansvarsområda vert dekka opp på fylgjande vis:

Faresone ras- og skredfare er merka av på plankartet og viser ras- og skredutsett areal. I føresegne er det teke inn regel om at i melding eller søknad om gjennomføring av tiltak i området, skal det klargjerast kva tiltak som må gjennomførast for å sikre tilfredsstillande tryggleik.

Overvatn: Det er relativt lite nye harde flater i planområdet og kort veg til fjorden. Evt spørsmål om handsaming av overflatevatn vert å vurdere i detaljprosjekteringa.

19.08.2016 Statens Vegvesen

Dei etterlyser trygg kryssing av fylkesvegen frå gang- og sykkelveg på oppsida av vegen og til butikk på nedsida av vegen med gangfelt. Dei etterlyser også fortau i grøn rabatt frå gang- og sykkelveg og opp ny gangveg på austsida av Lustrabui.

Kommentar: Det vert lagt inn to gangfelt i illustrasjonsplanen: eitt ved kryssing av fylkesvegen ved Jokerbutikken og eitt ved kryssing av fylkesvegen bak busslomma i austgående retning. Det er også lagt inn fortau slik dei etterspør. Rådmannen legg til grunn dei signala som kom frå vegvesenet i startfasen av planarbeidet at dei legg opp til «miljøgate»-løysing.

19.08.2016 Fiskeridirektoratet

Dei viser til innspel 16.09.2011 og kan ikkje sjå at det er teke omsyn til dette. Dei ber om at det i føresegne vert teke inn fylgjande; I sjøområde som i kommuneplanen er avsett til låssetting av fisk, har tradisjonelt fiske prioritet før andre aktivitetar. Dei meiner også at det bør setjast opp skilt i småbåthamna med informasjon om reglane som gjeld ferdsl i nærliken av fisk som står i steng.

Kommentar: Område avsett til låssetting av fisk ligg utafor det aktuelle planområdet. I denne reguleringsplanen kan det difor ikkje fastsetjast føresegner for området avsett til låssetting. Luster kommune føreset at Fiskeridirektoratet har standardskilt med informasjon om reglane som gjeld ferdsl i nærliken av låssettingsområde, og at dei sjølv avtalar med grunneigar oppsett av skilt når planen er vedteken.

2. gongs høyring

I handsaming i PFV-sak 16/39 12.09.2016 godkjende ikkje PFV rådmannen sitt framlegg og ynskte å få utgreidd framlegg til nye løysingar for parkeringsplass i prestegardshagen og einsidig busstopp ved gravplassen.

I møte 05.12.2016 sak 57/16 kom det signal frå PFV på nye løysingar som innebar:

- 7 parkeringsplassar ved prestegardshagen
- Einsidig busstopp med bussparkering ved gravplassen

Rådmannen fekk i tillegg utarbeidd kostnadsoverslag for alternative løysingar for parkering og busstopp. PFV vedtok utlegging med

Med desse endringane vart planen lagd ut til 2. gongs offentleg ettersyn i perioden 12.12.16 -01.02.17.

Motsegn:

I samband med høyringa vart det varsla to motsegner som vart utløyst ved at ein stor del av prestegardshagen på nedsida av FV 55 var føreslått omregulert frå spesialområde bevaring til parkeringsareal. Motsegna frå fylkeskommunen var m.a. grunngjeve med dei store kulturhistoriske verdiane knytt til hagen. Området ligg også innanfor 60-meterssona til Dale kyrkje. Prestegarden, inkludert Stuppelhaug og området heilt ned til fjorden, vart i 1987 regulert til spesialområde bevaring. Prestegarden sitt hovudhus, stabbur og lysthus vart freda i 1991. Aldersverdien vart vektlagt som kriterium for fredinga. Dale kyrkje som er ei mellomalderkyrkje, er automatisk freda.

Etter fylkesrådmannen si vurdering vil utvidinga av parkeringsplassen føra til eit vesentleg tap av kulturhistoriske verdiar kring den freda prestegarden. Han meiner at parkeringsplassen vil redusera siktlinjene frå fjorden mot prestegarden. Fylkeskommunen aksepterer løysinga som var skissert i 1. gongs offentleg ettersyn.

I saksframlegget vert det også vist til innspel frå riksantikvaren der dei tek til orde for utfyllande føresegner knytt til:

1. omsynssone for område SPA4
2. felles føresegner for bygningar og anlegg nær kyrkja
3. føresegner knytt til småbåthamn

I brev av 19.05. fråfell fylkeskommunen fråsegsna på fylgjande vilkår:

«Dersom Luster kommunestyre gjer vedtak i tråd med vedtak frå Plan og forvaltningsstyret i FPV sak 19/17, fell grunnlaget for motsegna bort. Føresetnaden er då at SPA4 får same utstrekning som på første gongs høyring og at Riksantikvaren sine framlegg til føresegner til SPA4 og felles føresegner for bygningar og anlegg nær kyrkja vert tatt inn i reguleringsplanen sine føresegner.»

Bjørgvin bispedømmeråd si motsegn er knytt til føresegnsene der dei vil ha heimel til å uttala seg om all bygging i 60-meterssona kring kyrkja. Motsegna vart m.a. grunngjeve med dei store kulturhistoriske verdiane knytt til Dale prestegard.

Med bakgrunn i økonomidrøftingar i formannskapet fann rådmannen at det var grunnlag for å ta opp att spørsmålet om val av løysing for bussparkering/-stopp. Rådmannen meiner løysinga som vart lagt fram i 1. gongs ettersyn er ei god løysing med sikte på trafikktrygging og målet om å få etablert ei miljøgate.

I Plan og forvaltningsstyret si handsaming 03.04.17 av motsegna vart det gjort fylgjande vedtak:

Luster kommune legg opp til slik utforming av planfremlegg og handsaming av saka:

- Parkering v/Prestegardshagen skal basere seg på løysing frå 1.gongs utlegging til ettersyn.
- Busstopp skal basere seg på løysing frå 1.gongs utlegging til ettersyn.

*Dei som har kome med innspel til planen skal tilskrivast med informasjon om valt løysing.
Saka vert lagt fram igjen for PFS 06.06 som gir tilråding til kommunestyret.*

Informasjon til grunneigarar og andre interessentar i området er sendt.

Plankartet datert 27.05.2016 er uendra.

Vurdering:

Rådmannen legg til grunn at det er utarbeidd ein reguleringsplan som legg opp til gode løysingar for trafikksituasjonen langs fylkesvegen i Luster. Området ved gravplassen har vore ei stor utfordring og her vert det ei god løysing ved at muren vert flytta innover og at det vert frigjort areal til fortau på utsida. Rådmannen legg også vekt på at det er viktig med bussoppstilling for bussar som skal til Dale kyrkje, men også at det framleis er tilgjengeleg næringsareal i området. Eit viktig mål med planen er å styrka sentrumsmiljøet og at farten på gjennomgangstrafikk er låg. Dette meiner rådmannen er løyst på ein god måte.

Ved omdisponering av prestegardshagen, som i dag er spesialområde kulturminnevern, til friområde vil bygda få eit sentrumsnært badeområde som også vil vera med å styrka bu-kvalitetane og tilbodet til besøkjande i bygda. Kvaliteten på området vert oppretthalde.

Rådmannen har i sin kontakt med OVF lagt vekt på at prestegardshagen skulle nyttast til friområde. Men med bakgrunn i parkeringstilhøva for butikken ser ein at nausttomta kan nyttast til p-plass for kundar. Det framlegget vert oppretthalde.

Fortaug ved gravplassen:

Dette er løyst ved at muren på gravplassen vert flytta noko innover og det vert frigjort areal til fortaug mellom veg og gravplass. Konsekvensane er at gravene og gravsteinane vert oppretthalde men den nedste rekkja med graver vert omdisponert til å verta urnegraver i framtida. Rådmannen vurderer dette til ei samla god løysing der ein har lagt vekt på å ivareta gravminna inne på gravplassen. Murane rundt gravplassen får ei einsarta form ved at alt vert tørrmur – slik det også er rundt kyrkja.

Sva-bui: Sia det er sett krav til permanent skiljar/rabatt mellom FV og parkerings-plass vil det ikkje lenger vera p-plass framfor butikken, og området vert prioritert for varelevering. Det er lagt opp til HC-parkering nord for bygget, inntil tre p-plassar på gamal nausttomt og parkeringsplass på nedsida av bygget som er i kombinasjon med parkering til båthamn.

Busshaldeplass: Sia det vert rabatt framfor butikken må det finnast ny løysing for bussar som har passasjerar til Dale Kyrkje. Det er difor lagt inn område for bussparkering vest for gravplassen, og det er eit mål at den ikkje får stor dimensjon.

Busstopp: Kantstopp for skule-/rutebussar er lagt inn i både retningar med busskur for dei som skal i retning Gaupne.

Friområde – prestegarden

Området er regulert til spesialområde (kulturminnevern) og føreslått omdisponert til friområde. Mykje tyder på at naustet er frå 1900-talet og har låg verdi som kulturminne jfr material-kvalitet og byggemåte. Dette er også den historiske landingsplassen for folk som kom sjøvegen og skulle til kyrkje gjennom mange hundre år. Det har også utgjort ein del av hagen til Prestegarden, men vil ved omregulering framleis oppretthaldast som rekreasjonsområde. Ved fjerning av naustet vil den immaterielle verdien, ved at det har lege naust i området i mange hundre år, forsvinna. Difor bør det setjast opp ei informasjonstavle om området sin lange historie.

Strukturar med steingard som omringar det opparbeidde tidlegare hagearealet, bør takast vare på då dei er ein del av den historiske forteljinga i området. Området er flatt og treng lite opparbeiding. Det kan byggjast eit mindre naust med sikt på lager av utstyr til badeaktivitetar og t.d. kajakkar.

Nye føresegner

Rådmannen meiner fylkeskommunen sine forslag til nye føresegner gjev føringar for prosess knytt til aktivitet innafor 60-metersona til kyrkja og prestegardshagen, og at desse kan takast inn i føreseggnene.

Når det gjeld det tredje punktet viser Luster kommune til at småbåthamna ligg utafor 60 metersona til kyrkja. Småbåthamna er etablert og vil ha liten påverknad på prestegarden. Dette punktet vert difor ikkje teke inn i føreseggnene.

ROS-vurderinga avdekkar ikkje tilhøve som ikkje kan avbøtast ved tiltak som er føresette i planen eller som vil bli ivaretakne i vidare prosjekteringsarbeid /anleggsgjennomføring. På mange punkt vil dei planlagde tiltaka ha ein positiv effekt. Rådmannen meiner at planen tek tilstrekkeleg omsyn til forholda som er avdekkja i ROS-analysen.

Ved evt omfattande endringar av planframlegget kan planen måtta sendast på ny høyring.

Dato: 29.05.2017

Jarle Skartun
rådmann

Arne Ingjald Lerum
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: