

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Inger Handegård
Arkivsaksnr.: 16/74

Arkiv: PLAN L12

Reguleringsplan for Heggmyrane - sentrale deler 3. gongs handsaming Plan id 1426-2013005

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 innkomne merknader. Plankart og føresegner vert endra slik:
 1. Plankartet vert endra slik at omsynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 vert utvida 20 meter mot nord slik at den omfattar landbruksvegen/turvegen som ligg nord for lokaliteten. H570_2 vert utvida 20 meter mot nord og aust slik at den omfattar turvegen som går rundt fornminnet.
 2. Plankartet vert endra slik at det vert teikna inn tilkomst/gangveg til dei to tomtene BFR7 frå turvegen som går vidare frå SKV5. Turvegen går på oversida av tomtene og stoppar der. Vidareføring av turvegen gjennom område BSA6 må sjåast på i samband med planlegging av hoppanlegget
 3. Plankartet vert endra slik at heile Modvovegen vegen vert regulert som offentleg veg.
 4. Føresegnene § 5.3, om utleigehytter, blir endra ved at det blir teke inn slik setning i 1. avsnitt: «Veg gjennom området skal gå fram til vestgrensa for BUH1, for evt. vidareføring inn i området vestanfor.»
 5. Det vert innført rekkefølgekrav i føresegnene på bygging av hoppbakkar der dei to minste bakkane må byggast/realiserast før dei større bakkane kan byggast.
Endra føresegner § 5.7. Hoppbakke BSA6
«Det kan byggast tre hoppbakkar innanfor området. Det må takast særskilt omsyn til terrenghandsaming, dei to tomtene BFR7 og tilkomsten til desse, og nærleiken til jarnaldergarden på Modvo og rydningsrøys. Før byggeløyve vert det stilt plankrav (jfr. føresegna sin §4.1). Detaljplan må bl.a. vise korleis området kan kryssast av turvegar både sommar og vinter. Det vert sett rekkefølgekrav der dei minste bakkane må byggjast før den største bakken.»
 6. Føresegnene - vert utvida slik:
§ 6.1. Køyreveg – offentleg o_SKV
«Veg til skisenteret o_SKV 1 og Modvovegen o_SKV2 er offentlege køyrevegar. Regulert vegbreidde er 7 meter. Regulert vegbane er 5,5 meter. Regulert frisikt for kryss mot FV 55 er 10 x 120 meter. Ved behov må det utarbeidast detaljplan for krysset mellom FV 55 og Sogn skisenter veg SKV1.»
 7. Føresegnene - nytt punkt i § 6.1: o_SKV5 har regulert vegbane 4 meter og 1,5 m veggroft. SKV5 skal ikkje brøytast i skisesongen (desember – april).

8. Føresegnene, nytt punkt i paragraf 6.2: Køyreveg - annan eigarform SKV
«SKV3 og SKV4 har annan eigarform. SKV4 er regulert med skogsbilvegstandard. Desse vegane kan stengast for fri motorisert ferdsel, men skal vere open for fri ferdsel til fots, i rullestol, i vogn og med sykkel».
 9. Føresegnene - endra punkt 7.2. Turveg GT
«Innanfor GT1 kan det byggast turveg med breidde maks 3 m. Traseen vist på kartet er omtrentleg. GT1 er felles tilkomst til den gamle jernaldergarden på Modvo og til framtidige hoppbakkar. GT2 skal berre fungere som skiløype om vinteren og skal ikkje opparbeidast for sommarbruk eller brøytast. Der turvegane kryssar gjerde må det vera grind som let seg opna. Grinder skal fjernast i skisesongen.»
 10. Føresegnene, punkt 9.7 – 1. Dette punktet som gjeld varsling til Sogn og Fjordane Fylkeskommune vert fjerna.
 11. Punkt 7.2.2 i planomtalen vert justert slik at SKV5 har eigarform offentleg veg.
2. Det vert ny høyring for dei deler av planen som har endringar. Høyringsforslaget vert sendt dei grunneigarane endringane vil omfatte og høyringsfristen vert sett til 4 veker.
 3. Dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknader til høyringsutkastet rår plan- og forvaltningsstyret til at kommunestyret gjer slikt vedtak: «I medhald av reglane i § 12 - 12 i plan og bygningslova , vedtek Luster kommunestyre regulerings- framlegg for Heggmyrane – sentrale deler, plan-id 1426 - 2013005, datert 24.08.2017, som detaljreguleringsplan for området.

Saksutgreiing:

- Prenta vedlegg:** Framlegg til endra plankart datert 24.08.2017
 Framlegg til endra føresegner datert 24.08.2017
 Framlegg til endra planomtale datert 24.08.2017
- Uprenta vedlegg:** Høyringsdokumenta
 Innkomne merknader

Samandrag:

I samsvar med Luster kommune sitt planprogram skal sentrale deler av Heggmyrane regulerast på nytt. Oppstart av planarbeidet vart varsla mars 2014. Formålet med planen er å sikre området som eit friluftsområde og leggje til rette for vidare utvikling av Sogn skisenter, både sommar og vinter. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanen, arealdelen, vedteken våren 2015. Planområdet er på 2502 daa. Deler av området er regulert tidlegare. Nordplan AS har utarbeida eit planframlegg med bakgrunn i forprosjektet til Sogn Skisenter.

Planframlegget vart 1. gongs handsama 12.09.2016 og har vore ute til offentleg ettersyn i tida 3. oktober til 10. november 2016, med forlenga frist til 21. november. Det kom inn 15 merknader til planframlegget.

Merknadene vart handsama i møte i PFS då planen var til 2. gongs handsaming 13. februar 2017. Det vart vedteke å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn i tida 22. mai til 8. juli 2017. Det kom inn 12 merknader til planframlegget.

Dei fleste merknadene som er komne inn frå grunneigarar, tek utgangspunkt i at dei ikkje ønskjer aktuelle endringar i form av aktivitetar og inngrep, nær eller på, sine eigedomar.

Etter rådmannen si vurdering er det ikkje aktuelt å endre hovudtrekka i reguleringsplanen. For å imøtekomme nokre innspel, er det likevel tilrådd å gjere nokre mindre endringar i arealbruk og føresegner.

Det må vera ny høyring for dei deler av planen der det vert foreslått endringar. Høyringsforslaget vert sendt dei grunneigarane endringane vil omfatte og høyringsfristen vert sett til 4 veker.

Dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknader til høyringsutkastet rår rådmannen til at planen vert sendt over til kommunestyret for endeleg vedtak med dei endringane i plankart og føresegner som vist til over. Ev vert saka drøfta på nytt i PFS.

Utval som har vedtaksmynde:

Plan- og forvaltningsstyret, jf. reglane i § 12 - 10 i plan- og bygningslova og politisk delegeringsreglement.

Fakta:Luster kommune sitt budsjett/økonomiplan:

I planleggingsprogrammet for Luster, som vert handsama som ein del av kommunen sin økonomiplan, er det vedteke at sentrale deler av Heggmyrane skal regulerast på nytt. Formålet med planen er å sikre området som eit friluftsområde og leggje til rette for vidare utvikling av Sogn skisenter, både sommar og vinter.

Tidlegare planar for området:

Reguleringsplan for Heggmyrane frå 1995 vart erstatta av reguleringsplan for Heggmyrane frå 2004.

Masterplan for Heggmyrane frå 2011 er ein privat, uformell oversiktsplan som ikkje er forankra i plan- og bygningslova. Planen vart utarbeida av interessentar i området i tida 2004-2011. Kommunestyret slutta seg til hovudtrekka i planen i 2011 og den føreslegne arealbruken vart lagt til grunn då kommunen reviderte kommuneplanen sin arealdel.

Gjeldande planar for området:

Reguleringsplan for Heggmyrane frå 2004, plan-id, 1426-2002001. Planen omfattar Sogn skisenter med trekk, nedfartsløype og 3 km langrennsløype. Eit stort område i denne planen, er regulert til golf, noko som ikkje er realisert.

Reguleringsplan for Heggmyrane **hytteområde** frå plan-id 1426-2008007. Denne reguleringsplanen skal framleis gjelde.

Kommuneplan, arealdelen frå 2015. Planen avklarar hovudtrekka når det gjeld arealbruk i planområdet og er styrande for reguleringsplanarbeidet. Frå planen: «*Nedfartsløyper, skitrek og langrennsløyper har 1. prioritet i området. Alt areal for hyttebygging i masterplanen er ikkje innarbeida i planen. Nye hytteområde ligg vest for Modvovegen. Vegtilkomst til desse må inngå i reguleringsplanar for området. Område FK 2 i masterplanen (H2 i gjeldande reguleringsplan) vert oppretthalde som område for utleiehytter.*»

Planprosessen fram til no:

Oppstart av planarbeidet: Vart varsla mars 2014

Framlegg til planprogram: Vart varsla mars 2014 og lagt ut til offentleg ettersyn i 6 veker. Det kom inn ni innspel etter oppstartsvarsel og utlegging av planprogram. Den varsla plantypen var områderegulering, då planarbeidet ved oppstart ikkje var i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Forprosjekt for utvikling av Sogn Skisenter: Bystøl AS utarbeida eit forprosjekt for skisenteret i 2014 i samarbeid med Luster kommune og Sogn og Fjordane Skikrins. I styremøte 22.juni 2015, sak 56/15, vedtok styret i Sogn Skisenter at dette forprosjektet er Sogn Skisenter sitt framlegg til utvikling av sentrale deler av Heggmyrane og at forprosjektet skal leggjast til grunn i reguleringsplanarbeidet.

Presentasjon av forprosjektet for grunneigarane: Sogn Skisenter presenterte forprosjektet for grunneigarar og andre interesserte i møte 1. oktober 2014.

Vedtak av planprogram: Etter vedtak av revidert kommuneplan, arealdelen, i 2015, vart plantypen i planprogrammet endra frå områderegulering til detaljregulering, då planarbeidet no var i samsvar med gjeldande kommuneplan. Dei 9 innspela til oppstartsvarsel, vart i alt vesentleg innarbeida i planprogrammet og seinare i planutkastet. Planprogrammet vart vedteke av PFS 17.11.2015, sak 51/15.

Utarbeiding av reguleringsplan: Planarbeidet vart utlyst med tilbudsfrist januar 2016. Det kom inn to tilbod. Nordplan AS fekk arbeidet med å utarbeida reguleringsplanen.

Folkemøte med presentasjon av reguleringsplanutkast: 30. mai 2016 var det møte mellom Luster kommune, Sogn Skisenter og Nordplan AS. Same kvelden var det folkemøte der Nordplan AS presenterte framlegg til ny reguleringsplan for området. Formålet med møtet var å avklare viktige merknader før politisk handsaming og vedtak om offentleg utlegging.

1. gongs handsaming og vedtak om utlegging til offentleg ettersyn: Planutkastet vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn i møte 12.09.2016, PFS sak 36/16. Planen låg ute til offentleg ettersyn i 6 veker. Det kom inn 15 merknader til planutkastet + ein merknad som vart lagt fram på møtet.

2. gongs handsaming og vedtak om ny utlegging til offentleg ettersyn: Planen vart 2. gongs handsama i møte 13.02.2017, PVF sak 4/17. Planen vart vedteken endra etter offentleg utlegging og handsaming av innkomne merknader og måtte leggjast ut til nytt offentleg ettersyn i 6 veker. Planen vert lagt ut til offentleg ettersyn 22.05.2017. Det kom inn 12 merknader til det endra planutkastet.

Merknadane i samandrag:

1: Fylkesmannen i Sogn og Fjordane 07.07.2017

Natur og miljø: Med bakgrunn i at reguleringsplanen i hovudsak er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen, prioriterer dei ikkje å gå grundig inn i denne plansaka. Ut frå planomtalen ser det ut til at planforslaget ikkje får vesentlege verknader for natur og miljø. Dei gjev såleis ikkje utfyllande fråsegn innan natur- og miljøområdet.

Samfunnstryggleik og beredskap: Dei konstaterer at merknadene deira i samband med 1. gongs offentleg ettersyn av planen er følgde opp i planen, og dei har ikkje avgjerande merknader til planframlegget.

2: Sogn og Fjordane Fylkeskommune 26.07.2017

Gjeld automatisk freda kulturminne:

Til 1. gongs offentleg ettersyn av planen kom dei med fire tilrådingar til planen, to av dei er ikkje teke omsyn til ved 2. gongs handsaming av planen.

Utviding av omsynssona H570 over vegen som går nord for det førhistoriske tunet på Modvo id. 35877 og Nygård id. 95120. Det er bra at kommunen i planframlegget har teke omsyn til storparten av innspela deira, men utviding av H570 sona ovanfor vegen nord for lokalitetane Modvo og Nygård inngår ikkje av plankartet på 2 gongs offentleg ettersyn.

Modvo er eit av dei få og best bevarte gardsanlegga frå eldre jernalder i Sogn og Fjordane. Tunet vart undersøkt arkeologisk i 1960 – 62, og undersøkinga derifrå er rekna som ein forskingshistorisk viktig undersøking. Garden inneheld ei hustuft omkransa av åkrar og ein geil. Det ligg og to gravrøyser tett opp mot hustufta. Tufta og gravrøysene inneheldt eit rikt og variert funnmateriale med blant anna eit glasbeger, romersk mynt og importerte glasperler. Tunet er i dag skilta og tilrettelagt for besøkande.

Lokaliteten Nygård id. 95120 ligg om lag 60 meter søraust for gardstunet på Modvo.

Lokaliteten inneheld tre røyser som kan vere gravminne tilsvarande gravrøysene tett på Modvotunet. Lokaliteten må sjåast i samanheng med aktiviteten på Modvo.

Modvo og Nygård er slik sett element av eit større samanhengande kulturlandskap som om sluttar lokalitetsflatene. Kulturlandskapet er ein viktig del i vår forståing og formidling av den førhistoriske bruken av område. Nedbygging av kulturlandskapet kring lokalitetane kan bidra til å skjemma eller øydelegge opplevinga av viktige kulturminne. Gjennom bruken av omsynssoner ynskjer fylkeskommunen å sikre heilskapen i kulturlandskapet kring rundt Modvo og Nygård. Omsynssonene skal fungere som buffersoner mot moderne inngrep som kan medføre fare for skjemming eller skade på automatisk freda kulturminne.

Fylkeskommunen har tidlegare uttalt seg kritisk til plasseringa av hoppbakkar tett på Modvo og

Nygård. Bygging av hoppbakkar vil medføre auka aktivitet, ferdsel og krav til ny infrastruktur tett på lokalitetane. Vi er redd for at ein slik aktivitet kan påverke kulturlandskapsverdiene i område på ein negativ måte.

Fylkeskommunen ber derfor om utviding av omsynssona for bevaring av kulturmiljø H570 kring Modvo og Nygård vert utvida 20 meter mot nord slik at den omfattar landbruksvegen

som ligg nord for lokalitetane. Vidare ynskjer vi ei utviding av H570 sona 20 meter mot aust frå Nygård ovanfor den nord/sørgåande landbruksvegen og inn i BSA6.

Innspel til føresegnene - 9.7 Omsynssone H730 – automatisk freda kulturminne;
Punkt 2. må fjernast frå føresegnene.

Fylkeskommunen v/ Atle Skrede har tidlegare delteke på synfaring i planområdet og det vart mellom anna orientert om kva moglegheit kommunen har for å søke om spelemiddel for delfinansiering av anlegget.

Tilråding: Merknaden vert teke til følgje. Plankartet vert endra slik at omsynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 vert utvida 20 meter mot nord slik at den omfattar landbruksvegen/turvegen som ligg nord for lokaliteten. H570_2 vert utvida 20 meter mot nord og aust slik at den omfattar turvegen som går rundt fornminnet.

Føresegnene, punkt 9.7 – 1. dette punktet som gjeld varsling til Sogn og Fjordane Fylkeskommune vert fjerna.

3: NVE 23.06.2017

NVE har ingen merknad til 2. gongs offentleg ettersyn.

4: Statens vegvesen 19.06.2017

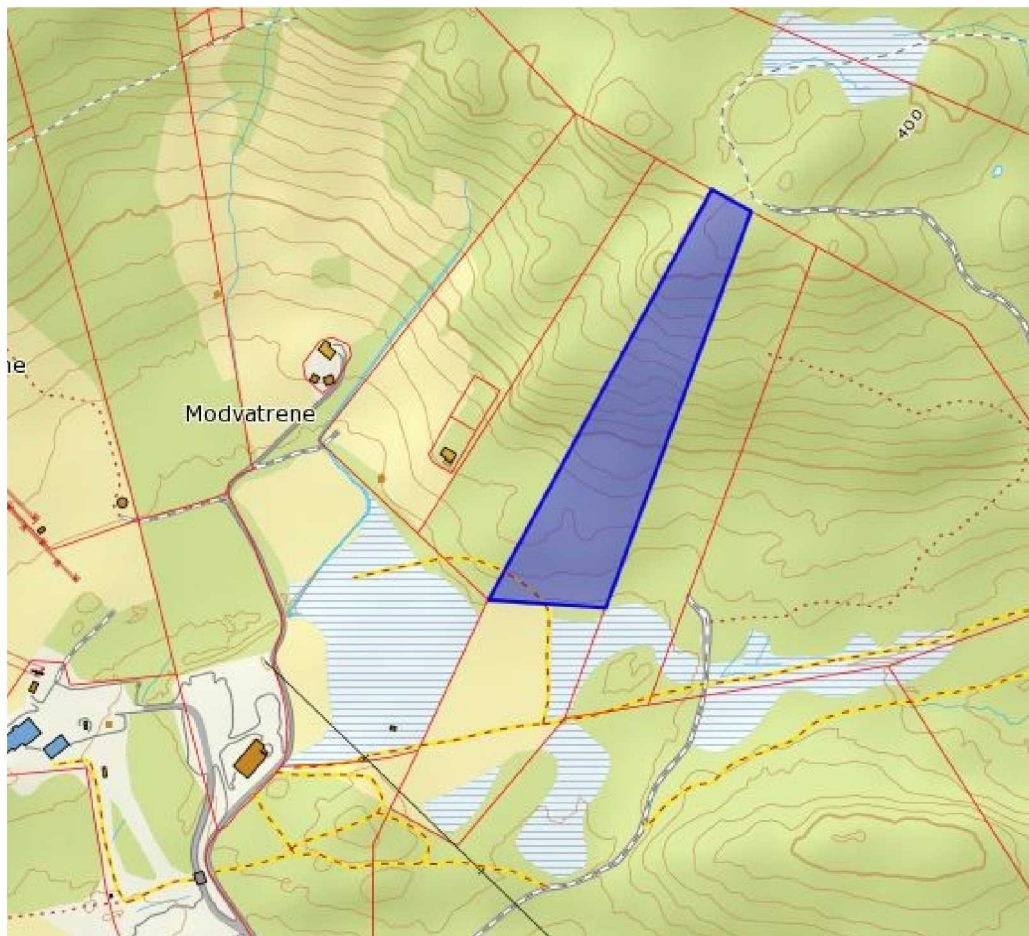
Dei registrerer at innspela deira i brev datert 15.11.2016 er teke inn i planforslaget. Frisiktlinjer i avkøyrslene syner tydeleg på plankartet. Dei er orientert om at det bør utarbeidast detaljplan for krysset mellom FV 55 og Sogn skisenter veg SKV1 ved behov, men dei kan ikkje sjå at dette er sikra i føresegnene til planen. Dei har elles ikkje merknader til endringane i nytt planframlegg.

Tilråding: Merknaden vert teken til følgje. Føresegnene vert utvida slik:

6.1. Køyreveg – offentlig o_SKV

Veg til skisenteret o_SKV 1 og Modvovegen o_SKV2 er offentlege køyrevegar.

Regulert vegbreidde er 7 meter. Regulert vegbane er 5,5 meter. Regulert frisikt for kryss mot FV 55 er 10 x 120 meter. Ved behov må det utarbeidast detaljplan for krysset mellom FV 55 og Sogn skisenter veg SKV1.

5: Ernst Veum og Astrid Bertine Veum 07.07.17 Gjeld gbnr 150/9

Planen viser planlagt sykkelsti på deira eigedom Sætrehallet. Dette går dei sterkt i mot. Dei har tidlegare skrive under ein avtale om at det kan anleggjast ein sykkelsti i Sætrehallet. Det var ein føresetnad for deira underskrift at sykkelstien ikkje skulle inn i reguleringsplanen. Det skulle heller ikkje gjerast vesentlege inngrep i terrenget. Ved synfaring hausten 2016 viste det seg at det var føreteke store naturinngrep på deira eigedom.

Sætrehallet er eit av dei beste jaktområda på eigedommen. Organisert sykling der vil bety store problem i jaktområdet deira. Dette vil og ha stor negativ verknad for heile jaktvaldet og for fleire grunneigarar noko som vil kunne medføre at det blir reist erstatningsansvar for tap av jaktterreng. Når den tidlegare underskrivne avtalen som gjeld deira eigedom er broten på to vesentlege punkt – store naturinngrep og regulering av sykkelstien – krev dei at sykkelstien vert fjerna i terrenget og i reguleringsplanen.

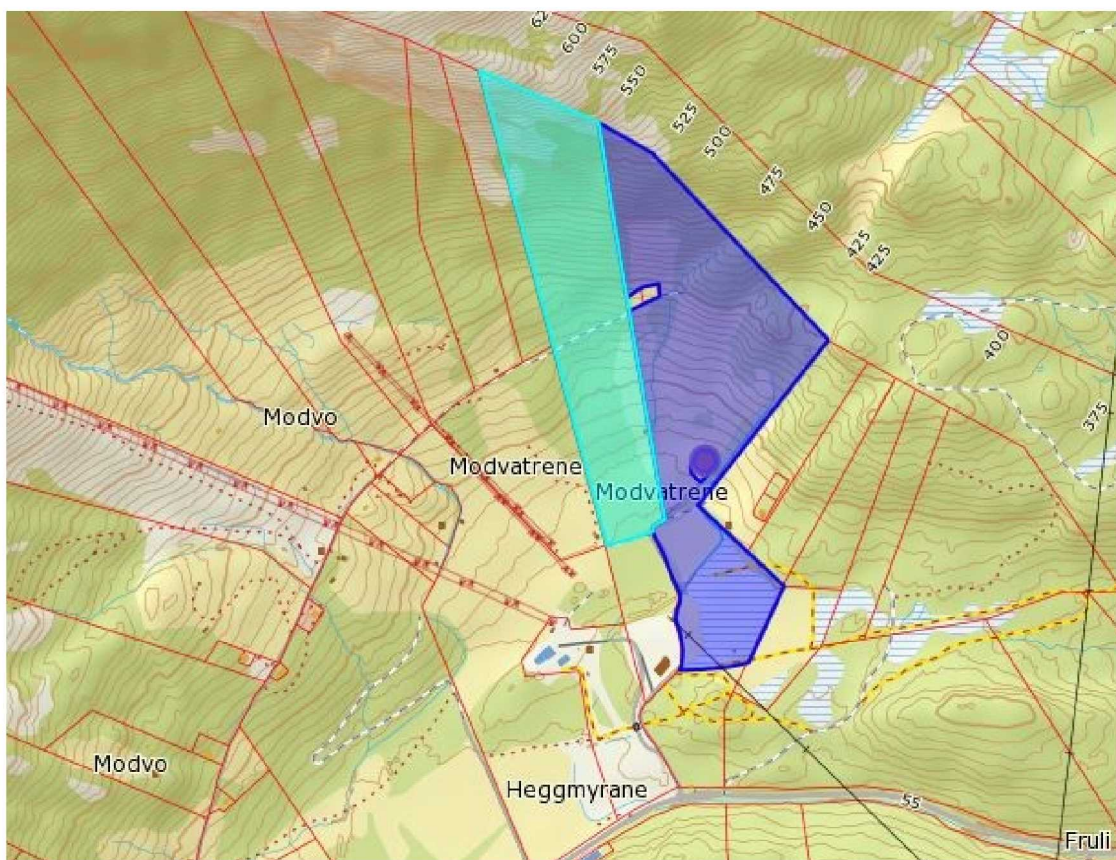
Tilråding: Merknad som gjeld sykkelløype på eigedommen vart lagt fram på møtet då planen vart 2. gongs handsama av PFS på møte 13.02.2017 og PFS gjorde fylgjande vedtak: «PFS meiner regulering til hyttebygging ikkje er aktuelt i denne planrunden. At sykkelsti vert teke med i planframlegget vil ikkje representere vesentleg hinder for ev seinare omregulering.»

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komme nye opplysningar i saka som gjeld sykkelstien og planen vert ikkje endra når det gjeld sykkelsti/sykkelløype.

6: Bertil Weum 06.07.2017 – gbnr. 118/2 og leiger av gbnr. 118/1 og 151/3

Sende inn merknad ved advokat Johannes Hauge. Merknaden vart seinare trekt attende.

7: Birgit Melheim og Einar Nygard 10.07.2017 – gbnr. 152/1 og 7



Dei støttar fullt ut føremålet med planen om å leggje til rette for ei positiv utvikling av Sogn skisenter og formuleringa om at heile området skal sjåast på som eit heilheitleg natur- og kulturlandskap og at dei fine kvalitetane i området skal takast vare på. Men det er dessverre ikkje samsvar mellom dei gode intensjonane og det konkrete innhaldet i planen. Slik planen føreligg i dag inneheld den ikkje dei kvalitetane som skal til for å utvikle heile området til ein attraktiv destinasjon for sommar- og vinteraktivitetar. Mange andre skisenter som har lukkast, har lagt til rette for bygging av hytter i nærleiken av skianlegget. Helst bør hyttene liggja så nær at det er mogleg med «ski inn» og «ski out». Dette potensialet for auka bruk av skisenteret er ikkje utnytta i forslaget til reguleringsplan. Viser også til tidlegare innsendt merknad i samsvar med 1. gongs utlegging av planen og ber om at denne fylgjer den vidare sakshandsaminga.

Den viktigaste merknaden gjeld planprosessen. I denne saka har ikkje Luster kommune følgd §5 i Plan- og bygningslova. Der er kommunen pålagt å leggje til rette for god medverknad i planprosessen. Det ser ut som kommunen har basert seg på at Sogn Skisenter tek ansvar for

ein god dialog med grunneigarane. Dette er ikkje tilfredstillande. Informasjonen om innhaldet i planen og konsekvensane for grunneigarane har vore mangelfull og til dels misvisande.

Etter mange år med manglande informasjon, liten medverknad og negativ haldning frå reguleringsstyresmaktene, set dei som grunneigarar no foten ned for vidare samarbeid. Grunneigarane trekkjer no tilbake alle avtalar med Sogn skisenter om ferdsel og inngrep på eigedommane. Dei krev ekspropriasjon dersom det blir regulert anlegg eller aktivitetar på eigedommane deira. Det same gjeld dersom det blir regulert restriksjonar på noverande bruk.

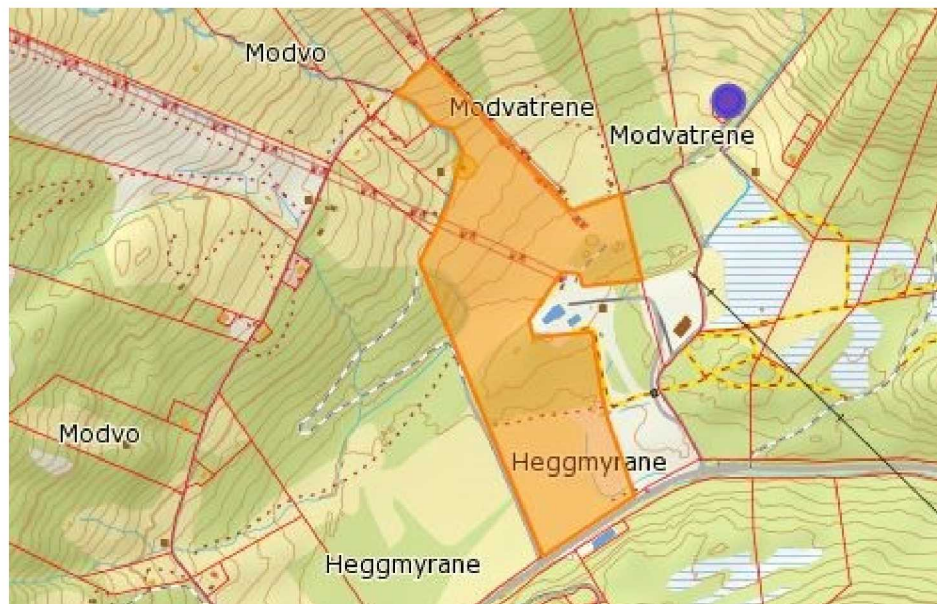
Luster kommune må ta det fulle ansvar for denne situasjonen. Som reguleringsstyresmakt bør kommunen no forkaste det føreliggande reguleringsplanforslag, starte prosessen på nytt og sjølv ta ansvar for at alle grunneigarane får god informasjon, blir tekne med på råd og får reell medverknad på resultatet. På lang sikt vil dette utan tvil gagne utviklinga av Sogn Skisenter.

Tilråding: Det er ikkje aktuelt å ta inn nye hytteområder inn i planområdet då hyttebygging i dette området ikkje er i samsvar med gjeldande kommuneplan. Bygging i dette området vil krevje skredvurdering då dette området er definert som skredfarleg jfr. fylkesatlas og det må etablerast ny infrastruktur som må krysse skitrek og nedfartsløyper. Det har ikkje komme fram opplysningar som gjer at dette bør endrast etter 1. gongs handsaming av planen.

Når det gjeld medverknad så har planprosessen vore i alt vesentleg som skissert i planprogrammet, men det opne møtet med grunneigarane og andre interesserte vart helde før planen vart 1. gongs handsama. Dette for at ein då kunne gjera justeringar som vilje krevje ny offentleg utlegging av planen. No vart dei ei ny offentleg utlegging likevel.

Merknaden vert ikkje teken til følgje.

8: Jon Melheim 10.07.2017 – gbnr. 151/7



Dette planforslaget tek eine og åleine omsyn til Sogn Skisenter sine interesser, ikkje til jord- og skogbruksinteressene. Dersom denne planen vert godkjent vert fleire hundre dekar med dyrka mark og beite umogleg å drive. Husdyrhald kan ein sjå heilt vekk frå, dersom alle tur- og sykkelvegane vert opparbeida, då dei kryssar eigedomsgrensene og gjerdehald vert svært vanskeleg. Luster er ein kommune som har hatt jordbruk som den viktigaste næringa og som

vil halde på denne næringa i framtida. Skal kommunen ha jordbruk og matproduksjon på desse områda må dei ta omsyn til det og planane må endrast.

Gjerdehald er og eit problem i dag grunna at gjestene til Sogn Skisenter køyrer meir utanfor det opparbeida nedfartsområdet no enn tidlegare. Dei bryt ned utmarksgjerda så både storfe og sau kjem inn på planområdet. Det er eit dårleg og til dels manglande vedlikehald av gjerda. Sogn skisenter følger ikkje opp sine avtalar om gjerdehald.

Turveg GT2 Denne vegen delar opp dyrkamarka hans slik at det vert att ein trekant på ca. 1 daa på ei side og ein trekant på andre sida mot grovi. Dette området vert uråd å hauste maskinelt og det deler opp eigedommen så det vert håplaus å beite dyr der. Det er uråd å ha ein sykkelveg/turveg med 3 meters breidde med gjerde på begge sider gjennom dyrkamarka. Turvegen må ut av planen. Eg hadde merknad til denne vegen på orienteringsmøte som var på Heggmyrane og då lova planleggar å sjå på andre løysingar.

Utleiehytter BHU1 Viser til brev frå 2014 der han ba om å få endra hyttfeltet frå utleiehytter til hytter for sal. Dette er ikkje gjort sjølv om masterplanen gjekk inn for hytter for sal. Masterplanen fann dette området interessant for kundar som ynskjer seg større hytter (familiehytter) der plassbehovet er større og nærleiken til skitrekket er viktig. Han ber på nytt om at området vert endra frå utleiehytter til hytter for sal.

Han håpar at Luster kommune no vil vera realist, bruke fornuft og sjå på denne saka frå grunneigar si side også, og ikkje berre ynskja som Sogn Skisenter legg fram, slik at ein kan avslutte denne reguleringsplanen positivt for alle.

Tilråding: Problemet som gjeld gjerdehald er reell, men vert ikkje styrt av reguleringsplanen.

Merknaden som gjeld GT2 vert delvis teken til følgje. Endra punkt 7.2. Turveg GT Innanfor GT1 kan det byggast turveg med breidde maks 3 m. Traseen vist på kartet er omtrentleg. GT1 er felles tilkomst til den gamle jernaldergarden på Modvo og til framtidige hoppbakkar. GT2 skal berre fungere som skiløype om vinteren og skal ikkje opparbeidast for sommarbruk eller brøytast. Der turvegane kryssar gjerde må det vera grind som let seg opna. Grinder skal fjernast i skisesongen.

Merknaden som gjeld utleiehytter BHU1 vert ikkje teken til følgje. Ynskje om endring til vanlege hyttetomter vart handsama i kommuneplanen – arealdelen og har vore førande for utforminga av reguleringsplanen.

9: Bjarne og Per Nygard 10.07.2017 – to hyttetomter på gbnr. 152/24 og 25



Hyttetomtene er merka BRF7 i planen. Dei viser til merknader ved 1. gongs offentlig ettersyn og understrekar at dei fullt ut støtter planen om å legge til rette for en positiv

heilårsbruk. Det føreligg ikkje profildeikningar for nokon av bakkane. Spesielt for den store bakken må det leggjast fram eksakt plassering og profildeikningar.

Dei klarar ikkje sjå kva løysing som er tenkt for gangvegen over nedfart frå Modvo-varden over bnr. 1. Vil det i prinsippet verta tilsvarende «hindring» for vinterbruk over dette området som for skitrekket over Modvovegen? Eller er det tenkt gangbru eller undergang? Dei foreslår ein enkel undergang for gangvegen slik at den kan nyttast heile året.

Dei meiner at skytebanen, som ligg delvis på innmark og tett opp mot eksisterande hytte BFR 2, er ei uheldig og helt unødvendig plassering. Den bør kunna plasserast i utmark lengre unna dei sentrale funksjonane men likevel ikkje mykje lengre unna sjølve Skisenteret enn til skogsområdet aust for «gravrøysa Sætrehallen». Dersom skytebanen vert liggjande som på høyringsutkastet, bør den austlege delen av bana avgrensast slik at SKV 4 vert lagt i merke mellom bnr. 1 og bnr. 7 og vidareførast langs eksisterande veg til BFR 3 i aust. Det vil gi bilveg til dei fire tinglyste og frådelt parkeringsplassar ved eksisterande veg, sjå vedlagde kartskisse.

Dei meiner det er unødvendig å bruke så mykje tid og energi på å forklare ynskja dei har, lik fleire av dei andre grunneigarane. Hadde kommunen etter § 5 i plan- og bygningsloven i større grad lagt til rette for god dialog og medverknad i planprosessen, kunne ein i langt større grad unngått dei mange spørsmål og innvendingane som no kjem opp. Dei opplever at informasjonen om innhaldet i planen og konsekvensane for grunneigarane har vore for dårleg. Dei har det inntrykket i samtale med representantar for Skistyret at dei har støtte i mange av dei synspunkta og problemstillingane dei har og dei håpar at dei no i større grad vert høyrte og tatt med på råd og får reell innverknad på resultatet i den vidare prosessen. På lang sikt vil dette utan tvil komme utviklinga av Sogn skisenter til gode.

Tilråding: Merknaden som gjeld tilkomst til hyttetomtene BFR7 vert teken til følgje. Plankartet vert endra slik at det vert teikna inn tilkomst/gangveg til dei to tomtene BFR7 til turvegen som går vidare frå SKV5. Turvegen går på oversida av tomtene og stoppar der. Vidareføring av turvegen gjennom område BSA6 må sjåast på i samband med planlegging av hoppanlegget.

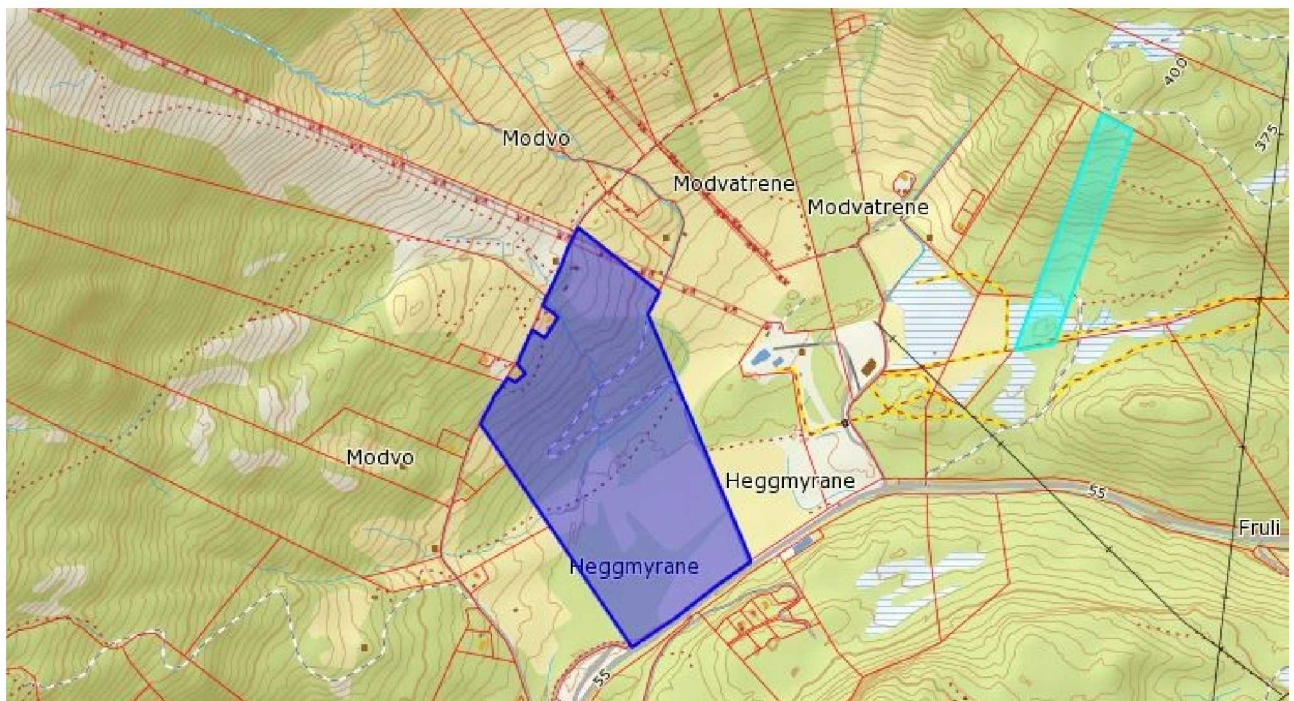
Merknaden som gjeld rekkefølgekrav vert teken til følgje. Det vert innført rekkefølgekrav på bygging av hoppbakkar der dei to minste bakkane må byggast/realiserast før dei større bakkane kan byggast.

Endra føresegner § 5.7. Hoppbakke BSA6

Det kan byggast tre hoppbakkar innanfor området. Det må takast særskilt omsyn til terrenghandsaming, dei to tomtene BFR7 og tilkomsten til desse, og nærleiken til jernaldergarden på Modvo og rydningsrøys. Før byggeløyve vert det stilt plankrav (jfr. føresegna sin §4.1). Detaljplan må bl.a. vise korleis området kan kryssast av turvegar både sommar og vinter. Det vert sett rekkefølgekrav der dei minste bakkane må byggjast før den største bakken.

Merknaden som gjeld avgrensing av areal til skiskytararena vert ikkje teken til følgje.

10: Johannes Hauge – 23.02.2017 og 21.04.2017 - gbnr. 151/1 og 4



Reguleringsframlegget for Heggmyrane låg ute til offentlig ettersyn første gong hausten 2016. Merknader til dette framlegget, m.a. frå Johannes Hauge, vart handsama av plan- og forvaltningsstyret (2. gongs handsaming), i møte 13.02.2017. Merknaden den gongen omfatta forhold som også er omtalte no, men merknadene var ikkje så omfattande. Å teikne ut vedtekne endringar tok noko tid, slik at revisjonen av plankartet ikkje var ferdig før i mai 2017. Begge merknadane er sende inn etter 2. gongs handsaming, men før planframlegget vart lagt ut til 2. gongs ettersyn 22.05.2017. Når Johannes Hauge viser til pkt. i planframlegget, gjeld dette framlegget som var lagt ut til ettersyn 1. gong. Skjønn avsagt av Sogn tingrett 13.06.1989, er lagt ved merknaden av 21.04.2017. Johannes Hauge minner om fylgjande:

- Det er inngått juridisk bindande avtale mellom skisenteret og m.a. Johanne Hauge som grunneigar, om at anlegget berre skal nyttast medan det er snø på marka. Alt skal vere rydda og klargjort for sommarsesongen (beite og slått) innan 15.05.
- Avtalen som er inngått ligg til grunn for skjønnen som regulerer arealleiga.
- Reguleringsarbeidet må ta utgangspunkt i avtale av 13.05.1983, mellom Sogn Skisenter og grunneigarane, denne avtalen vart også lagt til grunn i skjønnen. Avtalen fastsette at området ikkje skulle regulerast, i 1994 vart det likevel vedteke reguleringsplan for området. I 2004 vart det vedteke ny reguleringsplan, denne gongen for å leggje til rette for golfbane. Planane om golfbane var i strid med inngådde avtalar, og vart skrinlagde like etter.
- Johannes Hauge peikar vidare på ei rekkje ulemper og tilhøve som det ikkje er ordna opp i, m.a. manglande utbetaling av leige for areal, avlingsskadar og skade på mur.
- Dersom reguleringsplanen vert vedteken på det grunnlaget om no ligg føre så vil det føre til nye forhandlingar med grunneigarane og nytt skjønn. For hans vedkomande vil det føre til at avtalen vert sagt opp med omgåande verknad.
- Han kjem ikkje lenger til å akseptere bandlegging av areal via ein reguleringsplan for tiltak som aldri vert realisert, jfr. alt areal som sist vart regulert til golfbane.

Johannes Hauge krev at det blir gjort slike endringar i reguleringsframlegget:

Plankartet:

1. Skog- og jordbruksvegen på Heggmyrane må takast inn i planen.
2. Skogsvegen til Sætrehallet må også takast inn.
3. Trasé for stolheis må flyttast til andre sida av alpinbakken, der skitrekket no går. Det er ikkje behov for både trekk og heis.
4. Langrennsløypa over 151/1 på Heggmyrane må gå ut.
5. Arealet mellom Modvogrovi og langrennsløypa vert utlagt til utleigehytter.
6. Rulleskiløypa vert fjerna og skogsvegen til Sætrehallet blir teken inn i planframlegget, evt. at skogsvegen inngår i kombinert føremål, rulleskiløype/skogsveg.
7. Trasé for stisykling og turveg må takast ut.
8. Køyreveg til hans skogteig, via Nygardstre, må takast ut.

Reguleringsføresegnene:

1. Pkt. 4.12 må ut av føresegnene.
2. Pkt. 5.6 då dette er sjølv sagt, men ikkje gjeld berre i vekstsesongen, men så lenge det ikkje ligg snø på marka.
3. Pkt 5.8 må ut av føresegnene.
4. Pkt. 6.1. Modvovegen er ikkje offentleg køyreveg så lenge kommunen ikkje har overteke vedlikehaldet.

Formelle tilhøve/planprosess:

Det er ikkje fatta vedtak av kompetent kommunalt organ for det som gjeld bruk av areal sommarstid.

Det må utarbeidast konskvensutgreiing i samsvar med reglane i §12-2 og 12-3 i plan- og bygningslova. Dette blir grunngeve med at planframlegget er i strid med tidlegare vedteken planar.

Johannes Hauge ber til slutt om at kommunestyret no tek grep og planlegg for ei realistisk utbygging i samråd med grunneigarane som er tufta på gjeldande avtalar og skjønn.

Rådmannen sine kommentarar:

Generelt:

Krava til utforming av område for skiaktivitet/skisenter har endra seg sterkt sidan 1983. Krav til løypeprofilar, opparbeidde løypebreidder m.m. er heilt annleis i dag enn for 30 år sidan. Innan langrenn var omgrep som skiskøyting og rulleskiløyper ukjende den gongen. For alpin skiaktivitet er t.d. laussnøkøyting/frikøyting nye aktivitetar som ikkje var vanleg i 1983. Politiske organ har gjennom fleire saker etter 2011 lagt premissar for utvikling av aktivitet på og ved Heggmyrane/Sogn skisenter.

Reguleringsplanen for Heggmyrene blir utarbeidd for å leggje til rette for eit skisenter/ fritidsområde som er attraktivt for ulike skiaktivitetar etter krav som gjeld i 2017, og som er framtidsretta og skal kunne utviklast i samsvar med framtidige krav og ønskje. Det er også eit mål at delar av anlegget skal kunne utviklast til bruk for ulike grupper sommarstid. Her kan nemnast tilrettelegging av turstiar, asfalterte rulleskiløyper, sykkelstiar, hoppbakkar med plastdekke m.m.

Vedteken reguleringsplan vil vere eit grunnlag for utbygging av t.d. hytter i privat regi, men også vere eit nødvendig grunnlag for å kunne inngå nye avtalar om grunnkjøp, bruk av areal i privat eige, evt. oreigne grunn og rettar.

Av merknadene frå Johannes Hauge går det fram at han, som grunneigar, er usamd i dei føringane Luster kommune har lagt til grunn for reguleringsarbeidet, spesielt for det som gjeld framtidig utnytting av gbnr. 151/1 og 4.

Dei einskilde pkt., plankartet:

1. Skog- og jordbruksvegen på Heggmyrane ligg innafør landbruksområdet LL5, og er såleis i samsvar med reguleringsføremålet. Kryssing av langrennsløypa BST2 på sommarstid er uproblematisk, jf. pkt. 5.9 i reguleringsføresegnene.
2. Skogsvegen i Særehallet ligg sentralt i området BSS1, som i reguleringsframlegget er sett av til idrettsanlegg, m.a. rulleskiløype. Denne bruken let seg ikkje kombinere med skogsveg, verken om sommaren eller om vinteren.
3. I reguleringsframlegget er ingen av eksisterande skitrekk teikna inn, dei ligg innafør område lagt ut til skianlegg, BSA. Trasé for evt. framtidig stolheis er heller ikkje lagt inn, også denne må leggjast innafør område BSA.
4. Langrennsløypa over 151/1 på Heggmyra er flat og blir i tillegg til «vanleg» bruk også mykje nytta av mindre born ved opplæring på ski og ved barneskirenn. Denne løypa er også velegna for rørslehemma. Løypetraseen er difor ein viktig del av anlegget for å kunne tilby aktivitetar for flest mogleg, og vert ikkje teke ut av planen.
5. Arealet mellom Modvogrovi og langrennsløypa inngår i dag i landbruksområdet LL5. På lengre sikt kan anna arealbruk, t.d. til utleigehytter, vere aktuelt. § 5.3 i reguleringsføresegnene bør endrast slik at det blir sikra tilkomst til dette området gjennom BUH1.
6. Når det gjeld rulleskiløypa/skogsvegen, blir det vist til pkt. 2 ovanfor.
7. Etter det rådmannen kan sjå, er det ikkje framlegg om at sykkelstien skal leggjast inn på gbnr. 151/4. Rådmannen tek likevel atterhald om at den delen av sykkelstien som er opparbeidd per i dag, ikkje er kartfesta. Det blir elles vist til handsaming av merknad frå Astrid og Ernst Veum, merknad nr. 5.
8. Ved utbygging av BSS1, vil denne køyrevegen vere einaste tilkomst til 151/4.

Dei einskilde pkt., reguleringsføresegnene:

1. § 4.12 omhandlar høvet til beitedyr. Merknaden gjeld § 4.12 slik han var utforma ved 1. gongs utlegging. § 4.12 vart endra før 2. gongs utlegging. § lyder no slik:

Høve til beitedyr

All aktivitet i det regulerte området skal leggjast opp slik at det ikkje skaper fare og problem for utøving av beite. Dersom beitande dyr er til ulempe for skianlegg (BSA)

og skiløypetrasear (BSS1) kan det setjast opp gjerde eller anna tilsvarande hinder for halda beitedyr ute.

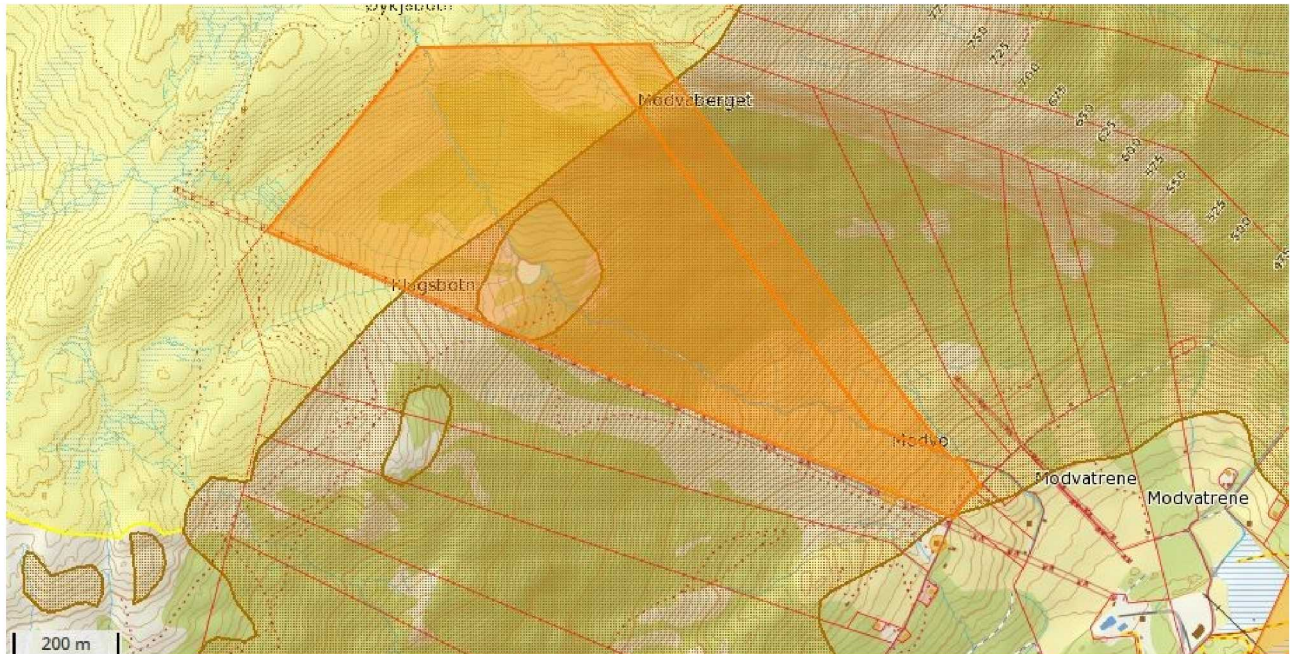
2. § 5.6 omhandlar bruk av innmarksområde over året. Det har i dei siste åra vore lengre periodar utan snø om vinteren. dvs. berr mark. Det har då vore lagt ut kunstsno for å kunne bruke skianlegget. Vekstsesong er ei rimeleg tidsavgrensing.
3. § 5.8 er ei lengre føresegn som fastset reglar for utbygging og bruk av området regulert til idrettsanlegg. Det må vera reglar for dette området.
4. Modvovegen vil bli regulert offentleg veg. Det gjeld eigne reglar i lovverk for kommunal overtaking på eit seinare tidspunkt.

Tilråding:

§ 5.3, om utleigehytter, i reguleringsføresegnene blir endra ved at det blir teke inn slik setning i 1. avsnitt: Veg gjennom området skal gå fram til vestgrensa for BUH1, for evt. vidareføring inn i området vestanfor.

Planframlegget blir elles ikkje endra for det som gjeld gnr. 151, bnr. 1 og 4.

11: Håvar Melheim, for Terje Melheim 11.07.17– gbnr 153/3 og 150/5



Slik reguleringsplanen no blir framlagt, samt tidligare inngrep på eigendommene, utgjer dette eit "beslag" på ca. 600 dekar med areal utan at det blir lagt til rette for noko utbygging på eigendommen. Dette meiner han er ei uheldig framstilling og krev at det blir sett nærmare på moglegheitene til å sette av deler av arealet til utbygging i seinare tid. Spesielt meiner han at det bør setjast av noko areal til framtidig hytteutbygging inntil skiheisen då dette vil kunne gi ei flott plassering med ski inn/ut frå hyttene samt gode solforhold. Tilkomst til hyttene kan enkelt sikrast med f.eks. ein undergang gjennom området.

Generelt sett er han positiv til utvikling av området og forstår at deler av eigendommen blir beslaglagt men meiner at det kunne vore kompensert noko ved å legge til rette for ein del hytteutbygging i framtida. Han minner om at det allereie står ei hytte på eigendommen som må takast omsyn til i reguleringa.

Tilråding: Dei to jordbrukseigedommane 153/3 og 150/5 ligg nord-aust for skitrekket. Sjå kartet over. Hyttebygging i dette området er ikkje i samsvar med gjeldande kommuneplan. Bygging i dette området vil krevje skredvurdering då dette området er definert som skredfarleg jfr. fylkesatlas og det må etablerast ny infrastruktur som må krysse skitrekke og nedfartsløyper. Merknaden vert ikkje teken til følgje.

12: Modvovegen – styret/grunneigarane i området – 21.08.2017

Slik Årsmøtet i Modvovegen oppfatar det, kan Luster kommune overta Modvovegen fram til Prestalinja når vegen er opparbeidd i hht. Kommunale retningslinjer og krav. Årsmøtet i Modvovegen ynskjer at Luster kommune også tek over den resterande delen av vegen fram til snuplass ved kulturminnet Jarnaldergarden. Dette vil vere ryddig og rasjonelt. Slik det er foreslått no vil ein få ein relativt stor og skeivfordelt vedlikehaldsbelastning på få grunneigarar.

Kommentar:

Framtidig status for Modvovegen har vore drøfta tidlegare, m. a. i samband med saker om økonomiske vilkår knytt til opprusting av vegen og etablering av anna infrastruktur i området.

Luster kommune har i utgangspunktet vore atterhalden til å etablere og å ta på seg eigarskap og driftsansvar for vegar som ikkje er knytt til fast busetnad. Dersom reguleringsplanen legg opp til at vegen vert regulert som offentleg veg kan vegen kommunaliserast, men det ligg ikkje noko plikt til å gjera det i reguleringa. Den drøftinga kan gjerast seinare.

Tilråding: Plankartet vert endra slik at heile Modvovegen vegen vert regulert som offentleg veg.

Punkt 7.2.2 i planomtalen vert justert slik at SKV5 har eigarform offentleg veg.

Paragraf 6.1 og 6.2 i føresegnene vert endra:

Nytt punkt i paragraf 6.1: o_SKV5 har regulert vegbane 4 meter og 1,5 m veggrøft. SKV5 skal ikkje brøytast i skisesongen (desember – april).

Nytt punkt i paragraf 6.2: Køyreveg - annan eigarform SKV

SKV3 og SKV4 har annan eigarform. SKV4 er regulert med skogsbilvegstandard.

Desse vegane kan stengast for fri motorisert ferdsel, men skal vere open for fri ferdsel til fots, i rullestol, i vogn og med sykkel.

Vurdering:

Reguleringsplan en er utarbeidd for å kunne leggje rette for Heggmyrane som eit område for skiaktivitet, rekreasjon og hyttebygging, jf. føringane i kommuneplanen.

Detaljplanane for skiaktivitet tek utgangspunkt i gjeldande normer for konkurranseanlegg. Desse er strenge, både når det gjeld langrenn, skiskyting og hopp. Dette gjeld både horisontal- og høgdekurvatur. Når ein tek utgangspunkt i etablerte anlegg og bygningar, vil ein ha relativt lite spelerom når det gjeld plassering av anlegg på Heggmyrane.

Når ein skal ta omsyn til desse normene og i tillegg ta med seg føring på utvida sommarbruk til dømes rulleski- og sykkelaktivitet vil det vere andre interesser som må vike. Det fører til at sambruk ikkje lenger er like aktuelt som tidlegare plan har lagt til grunn.

Dei fleste merknadene som er komne inn frå grunneigarar, tek utgangspunkt i at dei ikkje ønskjer aktuelle endringar i form av aktivitetar og inngrep, nær eller på, sine eigedomar.

Etter rådmannen si vurdering er det ikkje aktuelt å endre hovudtrekka i reguleringsplanen. For å imøtekomme nokre innspel, er det likevel tilrådd å gjere nokre mindre endringar i arealbruk og føresegner.

Det må vera ny høyring for dei deler av planen der det vert foreslått endringar. Høyringsforslaget vert sendt dei grunneigarane endringane vil omfatte og høyringsfristen vert sett til 4 veker.

Dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknader til høyringsutkastet når rådmannen til at planen vert sendt over til kommunestyret for endeleg vedtak med dei endringane i plankart og føresegner som vist til over. Ev vert saka drøfta på nytt i PFS.

Dato: 29.08.2017.

Jarle Skartun
rådmann

Arne Ingjald Lerum
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: