

**Luster kommune**

Vår ref. 23/1585 - 12
Sakshandsamar Inger Handegård
Dato 14.09.2023

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
62/23	Plan- og forvaltningsutvalet	21.09.2023

Plansak - Detaljreguleringsplan Lustraporten - planid 2018001

Rådmannen si tilråding:

1. I samsvar med PBL §12 - 10 vedtek Plan - og forvaltningsutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan Lustraporten, Hafslo, plan-ID 2018001 , datert 14.09.2023, ut til andre gongs offentlig ettersyn.
2. Rådmannen får fullmakt til å gjere nokre mindre justeringar i samråd med tiltakshavar før planen vert lagt ut.

Plan- og forvaltningsutvalet 21.09.2023

Handsaming:

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

PFU - 62/23 vedtak

1. I samsvar med PBL §12 - 10 vedtek Plan - og forvaltningsutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan Lustraporten, Hafslo, plan-ID 2018001 , datert 14.09.2023, ut til andre gongs offentlig ettersyn.
2. Rådmannen får fullmakt til å gjere nokre mindre justeringar i samråd med tiltakshavar før planen vert lagt ut.

Saksutgreiing ligg vedlagt i saka.

Vedlegg

Saksutgreiing Lustraporten 13.09.23
2018001 Lustraporten - reviderte førsegner

2018001 Lustraporten - revidert plankart

Prenta vedlegg: Reguleringsplankart datert 14.09.2023
Reguleringsføresegner datert 14.09.2023

Uprenta vedlegg:

Samandrag

Nils Øyvind Solbakken har fremma forslag om privat reguleringsplan for Lustraporten. Hovudformål med planen er å få tre nye bustadblokker/leilegheitsbygg med minimum 45 bueiningar på Hafslo i den bratte skråninga mot Hafslovatnet mellom dei etablerte og ferdig utbygde bustadfeltene Galden og Hestnes. Dette nye området ligg i nær tilknytning til YX bensinstasjon og serveringsstaden Lustraporten. Området ligg tett ved FV 55 og ein-sidig busslomme. Det er etablert gang- og sykkelveg frå området til sentrum av Hafslo. Reguleringsplanen er utarbeida av Utmarksplan AS. Planen var til 1. gongs handsaming i møte 13.04.2023, sak 13/23 og det vart vedteke å legge planen ut til offentleg ettersyn. Det har komme fleire merknader og motsegner til det utlagde planforslaget innan høyringsfristen.

Utval som har vedtaksmynde:

Plan - og forvaltningsutvalet, jf. reglane i § 12-10 i plan- og bygningslova og kommunen sitt politiske delegeringsreglement.

Fakta:

Planforslaget vart utlagt til offentleg ettersyn 18.04.2023. Høyringsfristen vart sett til 31.05.2023. Det kom inn fleire merknader og motsegner til det utlagde planframlegget.

Samandrag av merknader til planen med kommentarar:

Merknad	Kommentarar frå Luster kommune
<p><u>Dok 11 07.06.2023 Samordna fråsegn frå Statsforvaltaren i Vestland</u></p> <p>I arealdel til kommuneplanen er det aktuelle området sett av til bustadareal, og planarbeidet er i hovudsak i samsvar med overordna plan. Det er vurdert at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.</p> <p>Avtale om dialogmøte</p> <p>I løpet av høyringsperioden har Statsforvaltaren motteke fråsegner frå Vestland fylkeskommune og NVE.</p> <ul style="list-style-type: none"> - NVE har fremja motsegn mot planframlegget. - Statsforvaltaren har motsegnspunkt mot planframlegget når det gjeld tema barn og unge og kantsona langs Hafslovatnet, friluftsliv og landskap. <p>Luster kommune har takka ja til å drøfte motsegnspunkta i dialogmøte med Statsforvaltaren og NVE.</p> <p>Statsforvaltaren si vurdering av planframlegget før dialogmøtet – dialogpunkt, jf. e-post 30.05.2023:</p> <p>A. <u>Born og unge, uteoppholdsareal</u></p> <p>Det er ikkje sett av leikeareal i plankartet. Dette ser vi som ein klar mangel ved planframlegget. I føresegn pkt. 1.14 står det at: «Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m2 pr boenhet. Ved etablering av første bygg skal det etableres minimum 250 m2 tilrettelagt leikeareal med minimum 2 leikeapparat og bord/benker».</p> <p>Etablering av nærleikleikeplass må vere oppe ved bustadblokkene, og ikkje nede ved vatnet. Terrenget er bratt og det er trøngt</p>	<p><i>A: I revidert plankart er det no regulert inn eit leikeareal på 260m2. Føresegnene er revidert i samsvar med dette.</i></p>

<p>mellom dei regulerte bustadblokkene. Det ser ut til å vere eit flatare område mellom blokk 1 og 2 som ville ha vore eigna som leikeareal og felles uteopphaldsareal, men dei to blokkene står tett og dei tek mykje av dette området.</p> <p>B. Areal som i gjeldande reguleringsplanar er sett av som friområde vert omregulert til byggeområde. Vi saknar ei nærare skildring av kvalitetane til desse område, ikkje minst med tanke på verdien dei kan ha for born og unge eller andre interesser/omsyn.</p> <p>C. <u>Område for kombinert bebyggelse/tjenesteyting/kontor – B/T/K1</u> Det går ikkje fram av reguleringsføresegnene kor mange bustadeiningar det skal kunne opnast for innanfor B/T/K1. Dette må gå fram av reguleringsplanen. Dette er ikkje minst viktig for at ein skal kunne vurdere behovet for storleiken på leikeareal opp mot kor mange bueningar det totalt vert opna for i planområdet.</p> <p>D. <u>Kantsona langs Hafslavatnet, friluftsliv, landskap</u> Det går ikkje fram av føresegnene kor brei turvegen skal kunne vere.</p> <p>E. På badeplassen kan det lagast badebrygge i stein og tre. Det kan også leggjast til rette for bading ved å leggje ut tilkøyrde massar. Vi ser på dette som tung opparbeiding i nærsona til vatnet og ut i Hafslavatnet, som vi gi negative verknader m.a. for naturkvalitetane knytt til vassdragsbeltet. Sjølv om tanken er at dette skal vere eit offentleg grøntområde for alle, vil denne tilrettelegginga fort bli oppfatta og brukt som friområde av dei som kjem til å bu i dei nye blokkene.</p> <p>F. Landskapsverknadene av tre blokker i det bratte terrenget nær Hafslavatnet kjem ikkje godt nok fram i planomtalen.</p> <p>G. Vi kan ikkje sjå at faren for avrenning og partikkelureining ut i Hafslavatnet under byggeperioden er vurdert i planomtalen, og det er heller ikkje lagt inn avbøtande tiltak i planen for å hindre/minimere slik avrenning. Dette kan gi negative verknader for Hafslavatnet.</p> <p>H. Utnyttingsgrad Vi forstår det slik at det totalt skal vere inntil 56 bueningar i dei tre blokkene. I føresegnene står det at alle bygg skal ha minimum 15 bueningar (jf. pkt. 1.1.4). Det står ikkje kor mange det maksimalt kan vere. Må presisere dette i føresegnene som gjeld for blokk-utbygginga. Det må også presiserast kor mange bueningar det maksimalt kan vere innafør byggeområde B/T/K1 (jf. også ovanfor).</p> <p>I. Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging I samband med oppstartvarselet skreiv vi m.a. følgjande: « Dei nye bustadblokkene, der førebelse planar seier at det vil kome 56 bueningar, ligg om lag tre kilometer frå Hafslo sentrum. Dei nye bustadene må likevel seiast å kome som fortetting mellom dei utbygde bustadområda på Hestneset og Galden. Ei utbygging av såpass mange bueningar vil kunne bidra til auka personbilbruk til og frå daglege gjeremål i sentrum. Fylkesmannen føreset at planframlegget vert vurdert opp mot føringane og intensjonane</p>	<p><i>B: Skildring av kvalitetane av regulert friområde som no vert omregulert til byggeområde vert innarbeida i revidert planomtale før nytt offentleg ettersyn.</i></p> <p><i>C: I føresegnene er det no innarbeida at maks tal leilegheiter i dette området er 3.</i></p> <p><i>D: Det er innarbeida i reviderte føresegner at turvegen skal maks vera 2 meter brei. Grunna ynskje om å bevare mykje vegetasjon i området blir ein veg på maks 1,5 m breidde fort litt smal.</i></p> <p><i>E: Føresegnene er revidert slik at ein no ikkje opnar opp for steinbrygge og tilkøyrde massar. Ei brygge i området skal vera i tre og stå på pålar. Området skal vera offentleg. Alle som bur i området – både i og utafor reguleringsplanen – skal kunne nytte området.</i></p> <p><i>F: Landskapsverknaden vert innarbeida i planomtalen før nytt offentleg ettersyn.</i></p> <p><i>G: Føresegnene er oppdatert og det er sett krav til avbøtande tiltak for å hindre/minimere avrenning. Det mest aktuelle er truleg fangdammar.</i></p> <p><i>H: I reviderte føresegner er det sett inn maks tal bueningar er 18. Det er også sett inn maks tal bueningar på 3 for området B/T/K1.</i></p> <p><i>I: Tiltaket er i samsvar med gjeldande kommuneplan. Revidert planomtalen vil omtale litt om teamet.</i></p>
---	--

<p> som ligg i dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Tal bueningar innanfor planområdet må også vurderast opp mot behovet for bustader kring Hafslø, jf. eksisterande og planlagde bustadfelt i Hafsløområdet i arealdelen til kommune-planen». Vi kan ikkje sjå at dette er særleg vurdert i planomtalen, og meiner at dette er ei relevant problemstilling som burde vore omtalt og lagt til grunn for utforming av planframlegget. Vi presiserer at ikkje alle punkta er motsegnspunkt, men også omfattar tema vi ønskjer å diskutere/ha dialog om. Det er særskilt omsynet til born og unge og kantsona langs Hafsløvatnet som er å sjå på som motsegnspunkt frå Statsforvaltaren si side. </p> <p> Statleg samordning – dialog med kommunen I tråd med rutinane for samordninga til Statsforvaltaren i motsegnssaker vart Luster kommune invitert til eit dialogmøte for å gå gjennom dialogpunkta. </p> <p> Motsegna til NVE: Kommunen orienterte om at det er utarbeidd ein ny skredfarer rapport. Det vart avtalt at NVE ser nærare på den nye rapporten og vurderer motsegna i lys av denne. Statsforvaltaren må få beskjed om motsegna frå NVE står ved lag eller ikkje, med bakgrunn i den nye skredfarer rapporten. </p> <p> Statsforvaltaren sine dialogpunkt: Tema barn og unge. Det er ikkje sett av leikeareal i plankartet, og vi gjorde greie for kvifor dette er ein mangel ved planframlegget, m.a. ut frå RPR for barn og unge. Kommunen forklarte at det ikkje er lagt inn leikeareal i plankartet fordi ein ikkje vil låse seg til ei konkret plassering som kan påverke utbygginga elles i planområdet. Statsforvaltaren understreka at for å få til gode bumiljø med store nok leikeareal og felles uteopphaldsareal med kvalitet, må slike "grøne formål" innarbeidast i planen/plankartet og så må plasseringa av bustadene og tal bueningar tilpassast og avgrensast i samsvar med dette. </p> <p> Vi sa også at areal til nærleikeplass må ligge oppe ved bustadblokkene, og at det flatare området mellom blokk 1 og 2 (som er illustrert på plankartet) peikar seg ut som det best eigna området for eit leikeareal. Vi forstod det slik at kommunen vil følgje opp dette, og vil vise leikearealet i plankartet. Vi snakka også om at det er rom for å justere plasseringa av leikearealet etter pbl. § 12-14, andre og tredje ledd, dersom ikkje justeringa inneber at leikearealet vert mindre eigna. </p> <p> Statsforvaltaren peika på at det ikkje er sett krav til maksimum tal bueningar, verken i bustadområdet med dei tre blokkene eller innanfor B/T/K1. Kommunen ville også følgje opp dette gjennom å setje krav til maks tal bueningar for dei to byggeområda i reguleringsføresegnene. </p> <p> Arealbruken som planen opnar for i kantsona langs Hafsløvatnet. Når det galdt turvegen som planen opnar for forklarte kommunen at denne er for å få til ein samanhengande tursti som knyter saman bustadområda på Hestnes og Galden. Statsforvaltaren peika på at planen samla sett opna for relativt tung opparbeiding i nær-sona til vatnet og ut i Hafsløvatnet, som vil måtte gi negative verknader for m.a. naturkvalitetane. </p> <p> Sjølv om tanken er at dette skal vere eit offentleg grøntområde for alle, vil tilrettelegginga fort bli oppfatta og brukt som friområde av dei som kjem til </p>	<p> <i>Ny skredfarer rapport vert lagt ut i samband med at planen vert lagt ut til nytt offentleg ettersyn.</i> </p> <p> <i>Sjå punkt A til I</i> </p>
---	--

å bu i dei nye blokkene. Slik sett vil også dei allmenne friluftinteressene langs vatnet kunne bli negativt påverka av den planlagde opparbeidinga ved vatnet.

Det kom også fram at kommunen sin intensjon er å lage til ein tursti langs vatnet, og ikkje ein brei turveg. Vi vart samde om å redusere omfanget av tilrettelegginga langs vatnet. Konkret oppfatta vi set slik at det i føresegnene skal presiserast at turstien skal ha ei breidde på maks 1,5 meter, at badebryggja skal vere enklare, og utan utfylling, og at opninga i føresegnene for å legge ut tilkøyrde massar skal strykast.

Vi vart også samde om å supplere planomtalen med tekst om kantvegetasjon langs vatnet og vassressurslova § 11, og ta inn krav i reguleringsføresegnene om å ta vare på mest mogleg av den naturleg kantvegetasjonen.

Når det gjeld landskap og korleis dei tre blokkene vil påverke landskapsbiletet sett frå Hafslovatnet, vart vi samde om at kommunen skildrar dette i planomtalen, også gjennom bruk av fotomontasje/visualisering.

Faren for avrenning til Hafslovatnet under byggeperioden, og at denne problemstillinga ikkje var nemnd i planomtalen eller i reguleringsføresegnene. Vi meiner at faren for avrenning til Hafslovatnet må skildrast i planomtalen, og at avbøtande tiltak for å hindre slik avrenning/partikkelureining må innarbeidast i reguleringsføresegnene. Vi forstår det slik kommunen var samd i dette, og ville supplere planen på dette området.

Det er registrert to naturtypar gjennom NIN-kartlegginga innanfor planområdet. Vi vart samde om at desse skal visast med omsynssone for bevaring av naturmiljø etter pbl. § 11-8, bokstav c.

Dialogpunktet om SPR for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging er ikkje å sjå på som eit motsegnspunkt. Dette vart ikkje særleg diskutert i møtet, men vi viser til våre merknader om temaet (jf. ovanfor under dialogpunkt).

Konklusjon

Statsforvaltaren konkluderte i møtet med at den utvida dialogen i denne saka hadde vore nyttig, og at vi var samde om korleis planen kan utviklast vidare. Vi opplevde at det var semje om at dei tema vi drøfta var viktige for å betre planen sin kvalitet.

Når det gjeld NVE sitt motsegngrunnlag vart vi samde om at kommunen har vidare dialog med NVE, og avklarar om den nye skredfarerapporen svarar ut motsegna.

Kommunen vil no følgja opp dei tema vi var innom, og endre planen (plankart og føresegner) i samsvar med det vi vart samde om i dialogmøtet (jf. ovanfor). Kommunen vil ha ein vidare dialog med Statsforvaltaren, og syte for at dette blir godt nok ivareteke i planen.

Vi legg då til grunn at kommunen har forlenga medverknadsfasen for planarbeidet, jf. pbl. § 1-4.

Reviderte føresegner har fått innarbeida dette punktet.

Desse to områda er lagt inn som omsynssone bevaring av naturmiljø i revidert plankart.

<p>Når reguleringsplanen er utbetra i samsvar med ovanstående må Statsforvaltaren ha den til gjennomsyn før kommunen kan eigengodkjenne planen. Viss kommunen likevel ikkje ønskjer å utbetre planframlegget i tråd med ovanstående, må vi få beskjed om dette slik at vi kan ta stilling til den vidare handteringa av motsegnsgrunnlaget.</p>	<p><i>Planen vert lagt ut til nytt offentleg ettersyn med dei omtalte endringane.</i></p>
<p>Dok 4 – 15.05.2023 NVE fremjar motsegn NVE har motsegn til detaljreguleringsplan for Lustraporten fordi skred i bratt terreng ikkje er godt nok vurdert. For at grunnlaget til motsegna skal falle bort må det gjerast ei ny skredfarevurdering som dokumenterer at krava til trygg byggegrunn er teke i vare for tiltaket.</p> <p>Planområdet ligg innafor aktsemdsområdet for snøskred og steinsprang, jf. NVE atlas. Når planområdet ligg innafor aktsemdsområde må reell fare avklarast. Det er utført ei skredfarevurdering for planområdet av geolog Anne Elgersma. Skredfarevurderinga som er gjort er ikkje er tråd med NVE si rettleiar og vi kan ikkje sjå at det er dokumentert korleis krava til trygg byggegrunn kan oppfyllast for tiltaket. Dersom ny farevurdering viser at det er reell fare for skred, må det definerast faresonegrensar i medhald av tryggleikskrava i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.</p> <p>Fareområder må innarbeidast som omsynssoner i plankartet, med tilhøyrande planføresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik.</p> <p>Om det vert behov for tryggleikstiltak utanfor planområdet, eller restriksjonar på arealbruk for at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra, rår vi til at det aktuelle området innarbeidast i planen. Dersom det er reell fare, må kommunen fastsetje tryggleiksklasse for tiltaket. jf. TEK17 § 7-3. I planframlegget er det skildra at kvar bustadblokk skal ha meir enn 10 bueiningar. Eksemplar på byggverk som tilhøyrar tryggleiksklassen S3 er; bustadblokk med meir en 10 bueiningar, eller ein arbeidsstad der det normalt oppheld seg meir enn 25 personar. Når ein legg til rette for eit S3 tiltak, må skredfarevurderinga igjennom uavhengig kvalitetssikring.</p>	<p><i>Planen vert lagt inn til nytt offentleg ettersyn og revidert skredrapport vert lagt ut i samband med dette ettersynet.</i></p>
<p>Dok 10 01.06.2023 Vestland fylkeskommune Kulturminne og kulturmiljø Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune: Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.</p> <p>Då planen har areal i vatn har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til kulturminne som kan bli råka av tiltak etter planen.</p> <p>Barn og unges interesser I føresegnene er det stilt krav om minimum 25 m2 uteoppalsareal per eining, og knytt rekkefølgekrav til at det ved etablering av første bygg skal opparbeidast minimum 250m2 leikeareal. Plasseringa av uteoppalsareala skal gå fram av situasjonsplanen. Leikeareal for bustad skal jamfør føresegner i kommuneplanen sin arealdel vere eigna for leik og opphald heile året og plasserast sentralt i bustadområdet. Vi legg til grunn at uteoppalsareala følger opp dette og tek omsyn til terreng, sol og utsyn. Gode uteoppaldareal er viktig for kvaliteten i bustadområda, og er med på å skape trivsel og identitet.</p>	<p><i>Eit leikeområde på 260 m2 er innarbeida i revidert plankart.</i></p>

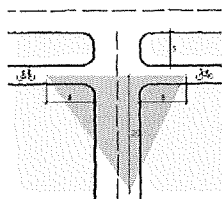
Infrastruktur og veg

Fv. 55 er definert som ein viktig hovudveg med regional og overordna lokal funksjon, haldningskasse to, streng haldning. Streng haldning på vegen vil sei at utvida bruk av bustadavkøyrslar bør avgrensast og byggegrense bør vere 50 m frå vegmidten men kan reduserast på strekninga med fartsgrense 70 km/t og etablert gang- og sykkelveg. Fartsgrensa på staden er 70 km/t og gjennomsnittleg årsdøgntrafikk (ÅDT) er 2579 køyretøy.

I SVV sin uttale til planoppstart i 2019 skreiv dei om byggegrense og gang- og sykkelveg. I uttalen sto det at byggegrense kunne reduserast til 18m, men det kunne ikkje legge trafikkareal slik som parkeringsplass nærmare enn det. Vidare vart det vist til at gang- og sykkelveg må flyttast tilbake 5 m i krysset i samsvar med vegnormalen N100 Veg- og gateutforming. I planskildringa er det skrive merknad på at det er teke omsyn til byggegrensa. Dette stemmer ikkje heilt, ettersom ladestasjonar kjem innanfor byggegrensa på 18 meter. Det er ikkje kome merknad på flytting av gang- og sykkelveg i krysset, noko det burde ha vort.

Byggegrense

I plankartet er det teikna inn byggegrense ca. 15 meter frå vegmidte av fv. 55. Ladestasjonane kjem nærmare vegen enn dette, og tek deler av arealet mellom parkeringsplassen og gang- og sykkelveg. Ved drift av gang- og sykkelveg kan brøytebil eller kantklippmaskin skade bil eller ladestasjonar som ligger for nær. Ladestasjon tek også deler av sikta for syklistane på gang- og sykkelvegen når dei kjem frå nord inn mot krysset.



Sikt mellom gang- og sykkelveg og veg hvor sykkelvegen har vikeplikt frå N100 handbok

Parkeringsplassane ved busshaldeplass er også teikna inn innanfor byggegrenselinje mot vegen som Statens vegvesen sa i uttale sin at dei skal ikkje komme til å godkjenne.

Gang- og sykkelveg kan ikkje ligge nærmare enn 3 m frå vegkant utan fysiske sperring. Døme på fysisk sperring kan vere rekkverk eller stigning/grøft å hindre utforkøyringsulykker. På austsida av krysset er avstanden mellom veg og gang- og sykkelveg mindre enn 3 m og køyrbar gang- og sykkelveg på vestsida er teikna inn tett på fylkesveg utan rabatt.

Som var nemnt i uttalen, krav til at gang- og sykkelveg som går gjennom krysset skal trekkast tilbake 5 m frå fylkesvegen.

Tabell 4.2.3.1.2 Minsteavstand mellom veg og gang og/eller sykkelveg (m) (1 m)	
Fartsgrense veg (km/t)	Avstand mellom vegkant og gang og/eller sykkelvegkant (m)
40 km/t	1,5
30 km/t	3
20 km/t	Utdetaljerte skilteplaner, se også kommentar N100, Reguleringsplan og skilteplaner

Figur 5. Minsteavstand mellom veg og gang- og sykkelveg frå N100 handbøk

Som var nemnt i uttalen, krav til at gang- og sykkelveg som går gjennom krysset skal trekast tilbake 5 m frå fylkesvegen.

RFV 4.2.3.1.2 SKAL (REVISJONSFAKTA 11.10.2022)

Gang- og/eller sykkelvegen skal trekkes 5m tilbake i krysset så det stik at ein innvendingende bil kan stoppe mellom primærvegen og gang og/eller sykkelveg.

Figur 6. Gang- og sykkelveg krav i krysseområdet frå N100 handbøk

På vestsida av krysset er gang- og sykkelveg teikna inn som køyrbar veg til parkeringsplassane ved busshaldeplassen. Dette er uheldig og ta inngrep på rabatt mellom gang- og sykkelveg og vegkanten som skal vere minst 3 m. Det er tillat køyring til eigendommene for inntil 10 bustadar men vi vil ikkje køyrbar gang- og sykkelveg til parkeringsplass som etter vår vurdering kunne ha tilkomst via kommunal veg på nordsida av planlagt parkeringsplass.

RFV 4.2.3.1.2 SKAL (REVISJONSFAKTA 11.10.2022)

Gang- og/eller sykkelveg med tillatt kjøring til eigendommene kan brukes som sekundærveg for inntil ca. 10 hølger. Gang- og sykkelvegen skal då ha breidde 3 m og skilteveg skal installeres.

Figur 7. Kjørbar gang- og sykkelveg frå N100 handbøk

På vestsida av krysset er gang- og sykkelveg teikna inn som køyrbar veg til parkeringsplassane ved busshaldeplassen. Dette er uheldig og ta inngrep på rabatt mellom gang- og sykkelveg og vegkanten som skal vere minst 3 m. Det er tillat køyring til eigendommene for inntil 10 bustadar men vi vil ikkje køyrbar gang- og sykkelveg til parkeringsplass som etter vår vurdering kunne ha tilkomst via kommunal veg på nordsida av planlagt parkeringsplass.

Kommunedelplan trafikktryggleik 2022-2030I trafikktryggleik handlingsprogram er det sterk fokus på trygghet og universell utforming på gang- og sykkelveg. Det står i mål og strategi at mange elevar bur på Hestnes bustadfelt som er ca. 4 km frå ungdomsskolen. Det er skuleskys, men det er lagt til rette for samanhengande gang- og sykkelveg til skulen. I trafikktryggingstiltak tabell (sjå figur 7) er bilfrie gang- og sykkelveggar høgt prioritert. Derfor er det viktig at gang- og sykkelveg er utbetra i krysset områder i samsvar med vegnormalane.

Administrativ motsegn

Detaljreguleringsplan for Lustraporten har fleire detaljer som er i strid med Statens vegvesen si handbok N100 Veg- og gateutforming. Planeigaren/forslagsstillar må sende fråvikssøknad om dei ikkje kan oppnå «skal»-krava som står i handbøkene. Vi kan ikkje sjå at det er gjort, og vi kan ikkje akseptere planen utan løyve frå fråviksmyndigheit eller endring av krysset og parkeringsplassane til å vere i samsvar med handboka og byggegrensa.

- Av omsyn til krav i vegnormalane må det søkjast om fråvik frå nemnde krava i Handbok N100 Veg- og gateutforming
- Av omsyn til trafikktryggleiken og vegen sin funksjon på fv. 55 må trafikkarealtiltak flytte utanfor byggegrensa i reguleringsplanen vere minimum 18 meter frå vegmidte.

For at Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg skal trekke motsegn til planen må de justere gang- og sykkelveg til å bli i

Det er utarbeida eit nytt reguleringsplankart der det er forsøkt å retta opp dei tiltaka som Statens Vegvesen melder motsegn for. Kartet med føresegner og planomtale mm vert sendt ut til nytt offentleg ettersyn.

<p>samsvar med vegnormal krava og flytte parkeringsplass og ladestasjonar utanfor byggegrensa.</p> <p>Dok 9 31.05.2023 Statens Vegvesen Vi kom med fråsegn til oppstart av planarbeidet. Til oppstart kom vi med merknader til fire konkrete tema:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planavgrensing slik at ein får med kryss mellom Hestnes og fylkesvegen med siktsone. 2. Byggegrense mot fylkesveg. Vi skreiv då at vi kunne godta ei byggegrense på 18 meter. 3. Trekke gang- og sykkelvegen 5 meter tilbake i kryssområdet. 4. Detaljert støysonekart vert utarbeidd og at behov for tiltak kjem fram av planen. <p><u>Siktsone</u> er tatt med i planområdet. Vi ber om at augepunkt og stoppsikt vert skrive inn i plankartet og helst også i føresegnene</p> <p><u>Byggegrense</u> mot veg er vist i plankartet. Byggegrensa er etter det vi kan sjå til dels noko mindre enn det vi bad om i oppstartvarselet då den for delar av området er 17,7 meter og for andre delar 15 meter. Då det er litt vanskeleg å lese ut frå plankartet ber vi om at avstand frå midtlinje veg til byggegrense også vert opplyst i føresegnene.</p> <p><u>Gang- og sykkelveg</u> er ikkje trekt 5 meter tilbake i kryssområdet, slik vi bad om i oppstarten. Dette er eit krav.</p> <p><u>Trafikktryggleik</u> Vi set også spørsmålsteikn ved at sannsynet for ei slik hending er sett til lite sannsynleg i ROS-analysen. ÅDT på vegen her er 2800 og fartsgrense 70 km/t. Vi kjenner ikkje til trafikktalet for gåande og syklande på gang- og sykkelvegen, men gitt plasseringa mellom to store bustadfelt og i sykkelavstand til Hafslo sentrum med sine aktivitetstilbod, reknar vi med at det er relativt høgt. Vi meiner løysinga i planen er klart uheldig og ber om at det vert endra i tråd med krav 4.2.1.1 – 7 i vegnormalen.</p> <p><u>Støy</u>. Det er lagt inn støysone i kartet og sagt i føresegnene at det ikkje kan etablerast leilegheiter innanfor støysone gul. Vi har difor ikkje kommentarar til dette punktet.</p> <p><u>Konklusjon</u> Vår merknad i oppstarten om å trekkje gang- og sykkelveg 5 meter attende frå kryss-området er ikkje tatt omsyn til i utkastet. Det er heller ikkje grunnleggjande kvifor det er valt å ikkje etterfølgje desse merknadane. Løysinga er ikkje i tråd med vegnormalen, og etter vår vurdering klart uheldig. Vi oppmodar til at det vert endra i tråd med kravet i vegnormalen.</p>	<p><i>Augepunkt er innarbeida i plankartet.</i></p> <p><i>Avstand frå midtlinje veg til byggegrense må innarbeidast i føresegnene før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.</i></p> <p><i>Gang- og sykkelvegen er i revidert plankart trekt 5 meter tilbake i kryssområdet.</i></p> <p><i>ROS-analyse vert oppdatert i samsvar med merknaden før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.</i></p>
<p>Dok 5 24.05.2023 Breheim Nett Breheim Nett AS vil med dette gjere merksam på at 22kV høgspenkabel og 400V kabelnett er innanfor planområdet. Fibernet til Luster Energi må takast omsyn til eller planleggast i samråd med Breheim Nett. Breheim NettAS har i utgangspunktet ikkje noko i mot planarbeidet, men ynskjer at Breheim Nett blir teken med i planlegginga av infrastruktur og koordinering med energiforsyningsanlegga. Det kan bli behov for midlertidige løysingar under anleggsarbeidet og permanente endringar som følgje av planarbeidet. Det må regulerast inn ein nettstasjonstomt i nærheita av ladestasjon/energianlegget. Det vil også avhengig av størrelse på boligbebyggelsen måtte regulerast ein eller fleire nettstasjonstomter til boligblokk og eventuell utviding av Lustraporten.</p>	<p><i>I dei reviderte føresegnene er det innarbeida at plass til nettstasjonstomt må vises på situasjonsplan i samband med byggesøknad for både elbil-lading og blokker.</i></p>

<p>Dok 6 29.05.2023 frå Sigrid Haukeland og Per Olav Opheimshaug - Hestnes 53A</p> <p>Dei ser positivt på at det er stort fokus på å bevare friområdet og strandlinja til Hafslavatnet. Området under Lustraporten og mot Galden fungerer som ein kortreist utfartsplass for born og vaksne på Hestnes og Galden. Det er viktig at dette forblir det også under og etter utbygginga. Å verne mest mogeleg skog som de har lagt inn i planen er me svært positive til, då denne har stor verdi. Prøv gjerne å leggje til rette for sti ned til Hafslavatnet frå området ved Lustraporten. Hafslavatnet bør ha tilkomst for ålmenta også i dette området. Krav til universell utforming bør kunne sjåast vekk i frå då det er potensiale for universell tilkomst via A-feltet på Hestnes til strandlinja.</p> <p>Til tider observerer ein oljefilm på Hafslavatnet under YX/Lustraporten. Under prosjekteringa der ein skal ta hand om overvatn på baksida av desse blokkene mot drivstoffpumpene bør det etablerast oljeutskillarar for overvatn for å ta hand om mogeleg forureinsa avrenning.</p>	
<p>Dok 7 datert 26.05.2023 frå Adero Stamer & Terje Myklebust, Beimshaugen 8</p> <p>Vi er ikkje spesielt begeistra for desse byggeplanane i vårt område. Ei slik storutbygging med blant anna omfattande grunnarbeid vil medføre mykje og potensielt langvarig støy for oss. I tillegg mister vi furuskogen sør for oss, resultatet er at vi blir eksponert for fylkesveg 55 både visuelt og med omsyn til støy.</p> <p>Verdien av friområdet vårt mot Hafslavatnet vert kraftig redusert. Blant anna mister vi stien vår som går ned til vatnet, og dermed mister vi også tilgang til vatnet. Dersom blokk 3 hadde vorte trekt lenger mot sør og kanskje bygd saman med blokk 2, ville mykje vorte betre for vår del. Då ville meir av friområdet med tilhøyrande furuskog og sti til vatnet vorte bevart. Denne delen av friområdet er dessutan det mest verdifulle leikeområdet for barn. Kort sagt er dette det mest interessante friområdet for oss på Beimshaugen. Det attverande friområdet mot fylkesveg 55 er av langt mindre interesse, blant anna fordi det nettopp grensar til ein trafikkert veg.</p> <p>Vi er svært positive til utvidinga av næringsbygget både i retning mot fylkesveg 55 og spesielt i retning mot Hafslavatnet. For oss ville det vore ein stor fordel om næringsbygget vart forlenga endå meir mot Hafslavatnet, då det ville ta av for støy frå fylkesveg 55. Av same grunn ville det faktisk vore ein stor fordel om bygget vart høgare enn det er i dag. Vi vil derfor be om at forslagsstillar utvidar næringsbygget endå lenger vestover mot vatnet og vurderer å bygge ei ekstra etasje. Derimot forstår vi vel ikkje heilt at breidde utvidinga av bygget må gå nordover slik at det kjem endå lengre inn i friarealet til Galden Nord og meir furuskog må hoggast. Kvifor kan ikkje bygget utvidast i breidda mot sør i staden for mot nord?</p> <p>Det står det at blokk 1 og 2 skal vere etablert før blokk 3. Men det står ikkje noko om når utvidinga av næringsbygget skal hende. Vi må få svar på det. Vi ser gjerne at denne utvidinga blir gjort så tidleg som mogleg.</p> <p>Stien: Lenger nord er det hamrar og fjellskrentar som ikkje kan forserast. Vi mister vår tilgang til heile dette friområdet mot vatnet. Slik blokk 3 er teikna inn, vil det måtte sprengjast mykje fjell som vil gi ei høg fjellskjering nord for blokka. Ei slik skjering vil utgjere ein fare spesielt for barn.</p> <p>Det er i frå møtene med kommunen vist til at en ikkje ønsker utviding inn i det kommunale friområdet. I merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune står det: Ved eventuell vidare planlegging bør ein vurdere</p>	<p><i>Før planen med føresegner vert lagt ut til nytt offentlig ettersyn må planomtalen omtale det som gjeld leikeområde for barn og unge – både slik situasjonen er i dag og slik den blir i framtida.</i></p>

<p>om utbygging i planområdet kan kome i konflikt med viktige område for friluftsliv, og sørgje for at ein legg til rette for gode ferdselsveggar slik at ikkje planen hindrar tilkomst. Forslagsstillar har ikkje tatt omsyn til denne merkningen frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, ei heller ønska frå nemnde oppstartsmøte i kommunen.</p> <p>Tilkomst til blokk 3 er ikkje oppgitt. Vi må få svar på korleis ein tenkjer tilkomst til bygg 3.</p> <p>Frå planomtalen: «En vurderer den bratte skråningen frå Lustraporten og ned til å ha liten eller ingen verdi som friluftslivs og rekreasjonssammenheng, men kan ha fungert som leikeareal for barn-og unge (nærskog).» Kva med området litt lengre nord, altså det som går inn i friområdet til Galden Nord? Er det også inkludert i denne uttalen? Viss ikkje burde det omtalast spesielt, men det er det ikkje, derfor må vi rekne med at de meiner at heile området er tilnærma verdiløst som friområde. Men kva veit de eigentleg om det? De har ikkje spurt oss som faktisk bur her.</p> <p>Viktigheten av grønstrukturn som ligger mellom Hestnes og Galden er undervurdert. Sannheita er at vi brukar stien ned til vatnet svært mykje og i periodar nærast dagleg.</p> <p>Planen går inn i eksisterende friområde på to plasser, det ene er ei stripe på gjennomsnittlig 3 meter opp i retning Galden, og det andre er ei utviding av næringsarealet på ca 300 m2.» Det er nettopp dette området opp i retning Galden der blokk 3 er plassert, som er det viktigaste for Beimshaugen. I staden for å forsøke å imøtekomme oss, føreslår det vert i mot å ta enda meir av friområdet til Beimshaugen/Galden Nord og meir enn det kommunestyret 13.06.2019 skal ha omdisponert til bustadformål.</p> <p>I rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging står det: Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som leikeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.</p> <p>Friarealet som kommunestyret 13.06.2019 omdisponerte til bustadformål i Galden Nord er ikkje erstatta. Omdisponeringa i kommunestyret bygde dessutan på feilaktige og mangelfulle opplysningar. Vi håpar Luster kommune vil vere ein kommune som også vi kan bu i, og som tar våre interesser i vare. Då kan ikkje Luster kommunen avstå enda meir av vårt friareal i reguleringsplanen for Galden Nord, og i alle fall ikkje meir enn det kommunestyret 13.06.2019 skal ha omdisponert til bustadformål, spesielt når det finst gode alternativ.</p> <p>Så vidt vi kan sjå er skissa av bygga i planomtalen misvisande. I denne skissa kan det nemleg sjå ut som om mykje av skogen nordaust for blokk 3 vert bevart, men det er neppe riktig om ein samanliknar verkelegheita med korleis bygget er teikna inn på kartet</p> <p><u>Byggeperiode:</u> Sidan dette er svært omfattandeplanar som går inn i eit veletablert buområde ,må det stillast krav til kor lang byggeperiode inkludert grunnarbeid ein godtar. Det bør det seiast noko om i reguleringsbestemmingane.</p>	
<p>Dok 8 31.05.2023 frå Ewa Pudlowska og Damian Kupczakiewicz. Hestnes 17</p>	

<p>1. Areal regulert til formål "Bolig - blokk" tar stor del av dagens Friområde F1. Derfor oppfordrer vi til å forlate alt det grønne i det gjenværende området av Friområde, uten tillatelse til å felle trær.</p> <p>2. De vedlagte skissene samsvarer ikke med Reguleringsplanen. I skissen er blokken kun en etasje over nivået til eksisterende parkeringsplass (ca. 204 moh,) mens tillatt mønehøyde er 2013 moh (betyr dette 213?). A legge ved slike skisser som ikke stemmer med reguleringsplanen kan være forvirrende for mange.</p> <p>3. "Innen reguleringsformålet kan det legges til rette for bading i form av tilkjørte masser som gjør bunnforhold og strand mer egnet som badeområde." Opprettelse av en badestrand kan føre til en situasjon hvor stranda også vil tiltrekke seg beboere utenfor Hestnes og omegn. Det er verdt å merke at det ikke finnes parkeringsplasser her, så dette kan føre til parkering under hus og garasjer i Grend A. Tilkomst til stranda er via en sti mellom tomten vår og 147/27, så det kan også føre til økt trafikk her.</p>	<p><i>1: Før planen med føresegner vert lagt ut til nytt offentleg ettersyn må planomtalen omtale det som gjeld leikeområde for barn og unge – både slik situasjonen er i dag og slik den blir i framtida.</i></p> <p><i>2: Mønehøgda må rettast til 213 moh i føresegnene.</i></p> <p><i>Skisser i planomtalen må gjennomgåast.</i></p> <p><i>3: Det er ikkje noko ynskje/plan for at badeområdet skal nyttast av andre enn dei som bur i området, sjølv om området vert offentleg og har tilgjenge for andre.</i></p> <p><i>Reguleringsføresegnene er revidert slik at det berre er høve til å leggje til rette for enklare tiltak i stranda.</i></p>
---	---

Grunna dei innkomne motsegnene var det 31.05.2023 dialogmøte mellom Statsforvalteren i Vestland, NVE og Luster kommune. Statsforvaltaren konkluderte i møtet med at den utvida dialogen i denne saka hadde vore nyttig, og at partane var samde om korleis planen kan utviklast vidare. Det var semje om at dei tema som vart drøfta var viktige for å betre planen sin kvalitet. Når det gjeld NVE sitt motsegngrunnlag må kommunen ha vidare dialog med NVE, og avklara om den nye skredfarerapporen svarar ut motsegna. Kommunen har fulgt opp dei tema ein var inno i møtet, og vil endre planen (plankart og føresegner) i samsvar med det ein vart samde om i dialogmøtet. Kommunen vil ha ein vidare dialog med Statsforvaltaren, og syte for at dette blir godt nok ivareteke i planen.

Statsforvaltaren må ha revidert plan til gjennomsyn før kommunen kan eigendokjenne planen. Viss kommunen likevel ikkje ønskjer å utbetre planframlegget i tråd med ovanstående, må Statsforvalteren få beskjed om dette slik at dei kan ta stilling til den vidare handteringa av motsegngrunnlaget.

Då det er fleire endringar i plan og føresegner etter første gongs offentleg utlegging, meiner Luster kommune at det mest ryddige er å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn med reviderte plankart, føresegner, planomtale, ROS-analyse og skredfarevurdering/rapport.

Vurdering:

Planutkastet er revidert i samsvar med dialogmøte med Statsforvaltaren og mange av dei innkomne merknadane. Sidan det er fleire endringar i planen, bør den leggast ut til nytt offentleg ettersyn.

Etter rådmannen si vurdering er reguleringsplanframlegget utforma og fremja i samsvar med reglane i kapittel 12 i Plan- og bygningslova. I samsvar med reglane i § 12-10 i lova vert det rådd til at planframlegget vert lagt ut til nytt offentleg ettersyn.

Plan- og forvaltningsstyret gjev administrasjonen fullmakt til å sørge for at planen er komplett med reviderte plankart, føresegner, planomtale, ROS-analyse og skredfarevurdering/rapport før den vert lagt ut til nytt offentleg ettersyn.

Dato: 14.09.2023
Jarle Skartun
rådmann

Inger Handegård
sakshandsamar