

Planprogram områdereguleringsplan Hafslo sentrum

Luster kommune

Bakgrunn og formål med planarbeidet

Det har over tid vore etterlyst ei stadanalyse og eit utviklingsprosjekt knytt til Hafslo sentrum. Luster kommune søkte hausten 2019 om stadutviklingsmidlar frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, og fekk godkjend eit prosjekt med utarbeiding av ein områdeplan for Hafslo sentrum. Sentralt i dette arbeidet ligg at kommunen skal hente ekstern hjelp til vurderingar i form av ei stad- og landskapsanalyse av Hafslo sentrum og konkret ei arkitektfagleg vurdering av den sokalla «billagstomta» på Hafslo.

Føremålet med planarbeidet kan definerast som eit arbeid der ein vil leggje til rette for betre utvikling av både næring og bustad i Hafslo sentrum, der også tiltak knytt til etablering av sosiale møteplassar og fysisk aktivitet skal inngå i vurderingane. Dette vert viktige element i stad- og landskapsanalysen.

Fylkeskommunen set i sitt tilsegnsbrev vilkår for tilskot, noko som også gjev ei god skildring av arbeidet som skal gjerast:

«Analysearbeidet skal synleggjere og styrke stadleg særpreg, økologisk mangfald, felles natur- og kulturverdiar og ressursar.

Utvida medverknadsprosess skal inkluderast i analysearbeid for å styrke lokal kunnskap om Hafslo og sentrum. I tillegg er det naudsynt med tverrfagleg samarbeid og drøfting for å utvikle eit nyansert og godt grunnlag for kommunalt planarbeid.

Analysearbeidet skal omfatte heile Hafslo sentrum, samt sjå på sentrumsområdet i ein større heilskap og samanheng geografisk. Analysearbeidet skal også framstille konsept for berekraftig stadutvikling og utforming av Hafslo sentrum.

Analysearbeidet må sjå på stoda i dag, historie og utvikling, natur- og kulturhistoriske verdiar, samt framstille økologiske, miljøvenlege og berekraftige konsept for framtida.

Mennesket, stadleg natur og kultur skal takast omsyn til i analysearbeidet, konseptutvikling og vidare planarbeid.»

Vilkåra frå Fylkeskommunen vert også sett som tydelege vilkår frå kommunen til dei som skal utarbeide stad- og landskapsanalysen.

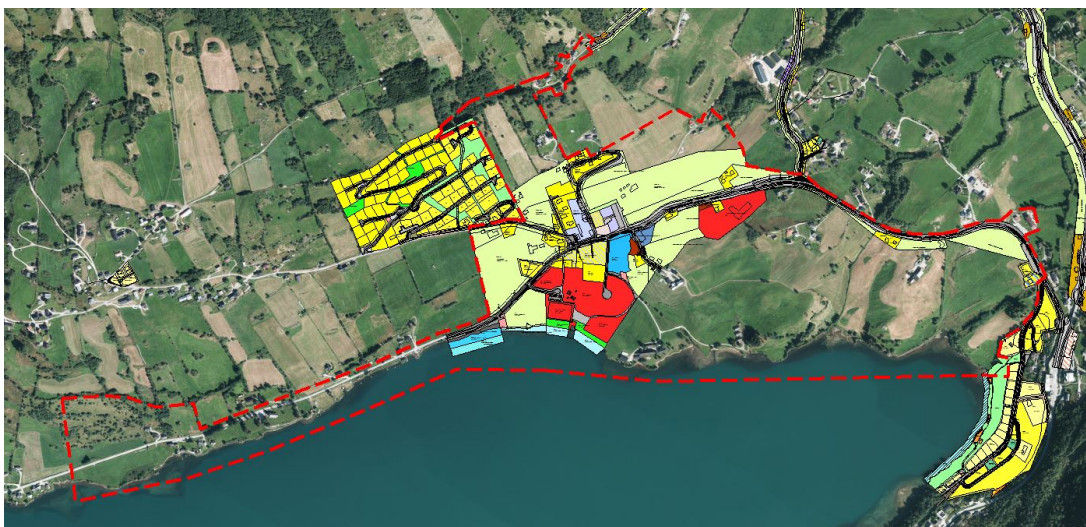


Bilde 1 Oversiktskart som viser om lag plasseringa av planområdet sett i forhold til mellom anna Hafslovatnet og Solvorn.

Lokalisering og omtale av området, planavgrensing og gjeldande plansituasjon

Avgrensing av planområdet er vist på bilete over. Det må understrekast at med den avgrensinga det no vert meldt oppstart på, så har ein teke med mykje areal for å kunne løyse også andre problemstillingar ein ser kan koma innan kort tid. Det er ikkje utenkeleg at den endelege planavgrensinga vert noko snevrare.

Innafor planområdet er sentrumsområdet med bustadar, skule og næringsareal. Dette er sjølsagt, då det er desse føremåla ein ønskjer å styrke og legge til rette for kan verte meir attraktive. Samstundes har kommunen valt å tenkje sentrumsplanen ut over det som kan definerast som sentrum. Det at ein vel å ta med arealet mellom Hafslovatnet og Hafslovegen bort til gjeldande reguleringsplan for Botn, har med at ein ser behov for å vurdere bustadarealet langsmed Hafslovegen mot sentrumsområdet. Dette medfører at mykje godt landbruksareal ligg innafor plangrensa, utan at kommunen har som mål å byggje ned mykje av dette. Samtidig vil ein få ei vurdering av dette arealet, då det ligg eit potensiale til å styrke sentrumsfunksjonane ved å få til ein betre samanheng mellom sentrum og bustadområda Botn, Galden nord og Hestnes. På oversida av Hafslovegen er plangrensa trekt som ho er for å fange opp eit par situasjonar ovanfor sentrum kommunen er kjend med, og som ein vil avklare gjennom denne prosessen. Det er dessutan eit ønskje om å få ei planavklaring (endring av føremål) på den gamle barnehagen.



Bilde 2 Plangrense samt gjeldande reguleringsplanar vist på flyfoto

Juridiske tilhøve

Planprogrammet er heimla i plan- og bygningsloven § 4-1, der det heiter følgjande:

«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.»

Planprogrammet kjem difor til å rette seg etter 2. ledd i § 4-1, samt drøfte og konkludere med rammer og behov for nødvendige utgreiingar i endeleg forslag til reguleringsplan. Ein tek også til etterretning at involverte partar og statlege myndigheiter i si uttale til planprogrammet skal konkludere med om planforslaget kan koma i konflikt med nasjonale eller viktige regionale omsyn.

Luster kommune legg til grunn at planen kan ende opp med vedtak om tiltak og endringar av føremål som **kan få konsekvensar for samfunn og miljø**. Ein legg difor opp til at konsekvensutgreiing av nye tiltak vert ein del av planen, jf forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 a) og vedlegg 1.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og **områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.***

I vedlegg 1 heiter det i overskrifta:

VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning

I vedlegget er det vist til at mellom anna nye bustadfelt og hytteområder som ikkje er i tråd med overordna plan fell inn under kravet om planprogram og KU.

Omtale av planområdet og gjeldande plansituasjon

Bilete 3 under er flyfoto av Hafslo sentrum, og bilete 4 viser flyfoto av Hafslo sentrum med gjeldande reguleringsplanar over. Då ein har lagt opp til at områdeplanen skal omhandle ein del av arealet utanfor det som er sjølve sentrum, så kjem ein til å dele dette kapitlet i vurdering av sentrum og vurdering av arealet utanfor, - og så er det sjølvstilt ikkje nokon klar grense for kva som er sentrum og ikkje. Ein har her brukt reguleringssituasjonen, altså det som er regulert til sentrumsstruktur (næring, bustad og offentleg) i gjeldande reguleringsplanar, jf bilete 3.

Som ein ser av flyfoto så utgjer skulebygga ein stor del av sentrumsområdet på Hafslo. Innanfor området er det barneskule, ungdomsskule og barnehage. Her var det tidlegare også yrkesskule, men den er nedlagt i seinare tid. Det gamle yrkesskulebygget skal delvis gjerast om til barnehage, og noko areal er ledig/ tilgjengeleg for andre føremål. Innanfor planområdet er det ein barnehage til. Denne som vert kalla Gamlestova ligg lengre aust rett ved Hafslovegen like etter nedkøyringa til bustadfeltet Botn. Områdeplanen skal vurdere framtidig bruk av dette bygget/ denne tomte. Areal regulert til offentleg føremål utgjer om lag 32 daa pluss regulert parkeringsareal.



Bilde 3 Flybilete av sentrumsområdet



Bilde 4 Flybilete av sentrumsområdet med gjeldande reguleringsituasjon over.

Dersom ein ser bort frå areal regulert til offentleg føremål, altså skuleområdet med barnehage, så ligg sentrumet på Hafslo på begge sider av Hafslovegen. Føremål for regulering i området er i korte trekk bustad, næring (hotell, forretning mm) eller ein kombinasjon. I tillegg er mindre areal vist som

parkering, bedehus og liknande. Billagstomta er regulert til kontorfunksjonar. Ein skal merke seg at Hafslø sentrum har vorte regulert i fleire omgangar, og at i dag så gjeld følgjande planar innanfor det ein ser for seg skal bli områdeplanen.

Planident (dei 4 første tala syner årstal for regulering):

- 1984002 Hafslø sentrum
- 1995002 Gang-/sykkelveg Stolpen Hafslø sentrum
- 2003002 Hafslø sentrum – felt X
- 2005004 Hafslø sentrum – felt HB
- 2008003 Hafslø sentrum – skuleområdet
- 2010007 Beheim 2

Luster kommune har som utgangspunkt at alle desse reguleringsplanane (med unntak av delar av gang- og sykkelvegen til Stolpen) skal opphevast og bli ein del av ein samla plan for sentrum av Hafslø, men det må gjerast ei konkret vurdering av om nokre av dei fortsatt skal gjelde gjennom planarbeidet ein no startar opp.

Gjeldande kommuneplan

Hafslø sentrum er omkransa av jordbruksareal i drift. Dette er utfordrande i forhold til konflikt mellom jordvern og tilgang på areal som kan nyttast til vidareutvikling av sentrumsfunksjonar og areal til bustader. Som ein ser av oversiktskartet under, så er det også lagt til rette for ein god del bustader aust for sentrum og Hafsløvatnet, det såkalla Botn-feltet. Det vil vere ei styrke for sentrum om ein klarar å binde sentrum til desse bustadområda. Som ein del av områdeplanen bør ein sjå på mulege løysingar for samanbinding mellom sentrum og buområda for at sentrum skal bli attraktivt for dei omkringliggjande buområdene.



Bilde 5 Utsnitt av kommuneplanens arealdel ved Hafslø.

Dersom ein ser på sjølve sentrumsområdet, så er det i kommuneplanen vist til at dei reguleringsplanane som er vist over skal vidareførast og gjeld framfor kommuneplanen. Det kan då tolkast dit at fargekodinga i kommuneplanen berre er illustrerande på eit overordna nivå. Samtidig er kommuneplanen fersk, og vil vere den som i hovudsak vert lagt til grunn ved arbeidet med ny områdeplan.

Kommuneplanen viser følgjande arealføremål:

- Gult - Bustadføremål
- Brungul – sentrumsføremål
- Blått – næring (Eikum)
- Blått – samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nedom Eikum – pumpestasjon avlaup)
- Rosa – offentlig eller privat tjenesteproduksjon (skule/ barnehage/ bedehus)

Som ein ser er også store delar av arealet tett inn mot sentrum vist som LNF-område, og mykje av dette arealet er godt drive dyrka mark av god kvalitet. Det vil vere viktig å ivareta den dyrka marka både med omsyn til jordvern og då den også er svært karakteristisk for Hafslo. Det medfører at ein må sjå nøye på arealbruken i sentrum, og få ei god vurdering av potensialet for fortetting/ anna bruk innanfor sentrum.

Areal utanfor sentrum som vert vurdert inn i områdeplanen

Det er ein glidande overgang mellom kva som er sentrum og ikkje, og allereie i første tema som vert trekt opp av tema utanfor sentrum, får ein både eit grensetilfelle for sentrum, og ei utfordring i forhold til jordvernet. Luster kommune har vorte utfordra av dei nye eigarane av gbnr. 148/13 Mohaugane på at dei ønskjer at denne eigedommen vert utlagt til bustadføremål. Dette er ein eigedom på 23 daa inkludert gardstunet, og eigedommen ligg omkransa av Hafslovegen, busenteret på Hafslo, og ein 5 – 6 eigedommar som i all hovudsak er bustadeigedommar. No er ikkje dette den jordbrukseigedommen som har beste landbruksmessige utgangspunktet på Hafslo, då delar av marka er vasstrekt, og det er temmeleg bratt opp mot ryggen sør for eigedommen. Dette kan difor vere eit aktuelt areal å omdisponere til bustadføremål.

Dersom ein ser til gjeldande arealdel av kommuneplanen, så ligg det eit areal avsett til bustadføremål kalla Prestegarden. I omtalen til arealdelen er det vist til at Prestegarden har prioritet etter Beheimfeltet. Det er i kommuneplanen også vist mange potensielle bueiningar knytt til private initiativ, slik at tomereserven på Hafslo er omfattande. Samtidig ser ein interesse for etablering i området, og kanskje er det behov for ei omfattande tomereserve. Spørsmålet vert då om Prestegarden kanskje bør utsetjast noko i tid. Områdeplanen går difor ut til og med Prestegardsområdet for å vurdere dette opp mot andre bustadprosjekt. Det skal også leggast til at det er eit rekkjefølgjekrav i gjeldande kommuneplan som krev etablering av gang- og sykkelveg langs fv 337 frå Prestegardsområdet og til sentrum før området kan byggast ut.

Fordelen med gbnr 148/13 Mohaugane er avstanden til sentrum. Det er ikkje meir enn om lag 500 meter til buss og om lag 700 meter til skule- og barnehageområdet. Gang- og sykkelveg er alt etablert rett forbi området, det same er vatn- og avlaup. Dette er ei utbygging som kan styrke sentrumsfunksjonane, då det er gangavstand til dei. Det som talar mot omdisponering av området er jordvernet og at det vert tett opptil Hafslo omsorgssenter. Det kan vere ei kime til konflikt dersom desse to funksjonane kjem for tett på kvarandre.

Dersom Gamlestova barnehage vert flytta ned til skuleområdet, er det ønskjeleg at arbeidet med områdeplanen gjer ei vurdering av kva som er alternativ bruk av dette bygget/ denne tomte, og at føremålet vert endra tilsvarande. I dag er området vist som offentlig eller privat tenestyting. Alternativet her kan også vere leilegheiter eller ei form for næring.

Bestebakken har vore i kontakt med kommunen om eit prosjekt dei ønskjer å vidareutvikle . Dei ønskjer meir overnattingskapasitet på eigedommen vest for dagens bygg. Områdeplanen kan då gjere ei vurdering av om dette er egna areal, og eventuelt omdisponere arealet frå LNF til næring – turisme.

Som eit ledd i tilrettelegging for gåande og syklende vil det gjennom planprosessen bli gjort ei vurdering av gangvegar, dette gjeld ut mot Prestegarden, opp Bakkingavegen og langsmed Hafslovatnet som ein del av ein fjordsti.

Utgreiingskrav

Luster kommune har motteke midlar til å gjennomføre ei stadanalyse for Hafslo sentrum, samt til å gjennomføre ei arkitektfagleg vurdering av Billagstomta. Dette vert dei viktigaste utgreiingane som skal lagast som grunnlag for planarbeidet. Dette vert ikkje kommentert ytterlegare. Når det gjeld sjølve planen, så må resultatet bygge på ei rekkje avgjerder og vurderingar.

I og med at det er konkludert med at planen må handsamast etter forskrift om konsekvensutgreiing, så må det i tillegg til planprogram også utarbeidast ei konsekvensutgreiing som er tilpassa plansituasjonen. Det ein førebels vist til at følgjande må konsekvensutgreiast:

- Nye byggeområde, både bustad og andre byggeområde av litt storleik
- Påverknad på landbruket
- Traffikale forhold knytt til planen
- Påverknad på sentrumsfunksjonar

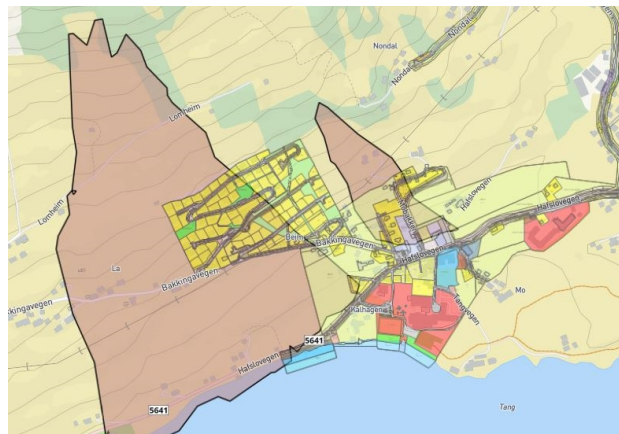
I tillegg må forhold for barn- og unge vurderast, både innafør planområdet generelt, men også spesielt i forhold til det skule- og barnehagetilbod som er innanfor planområdet. Luster kommune meiner denne vurderinga kan inngå i planomtalen.

Følgjande tema vert også vurdert i planomtalen:

- Sentrumsutvikling med auka blanding av bustad og næring
- Eventuell vurdering av fortetting i sentrum/ sentrumskjerna
- Vurdering av planområdet basert på biomangfoldlovens § 8-12
- Vurdering av vatn- og avlaupsløysning
- Forholdet til kulturminne
- Vurdering av trafikale forhold, inkludert løysningar for kollektivtrafikk.
- Forholdet til friluftsiinteresser
- Estetikk og byggeskikk, eksponering og vurdering av landskapsrommet
- Sikkerheitsmessige forhold, underforstått ROS-analyse

Naturfare

Dersom ein ser til aktsemdskarta, så er det to område som er registrert som jordskred/ flaumskred. Ein ser at det eine aktsemdsområdet går ned mot Spar, og det andre går over delar av Beheim-feltet. Luster kommune har engasjert geolog Anne Elgersma til å gjennomføre ei geologisk vurdering innanfor aktsemdsområda.



Bilde 6 Kommunekart med reguleringsplanar. Aktsemdsområda er vist med grå-raud farge. Kartet samsvarer ikkje med ny skredfarevurdering gjort i 2020.

Elgersma har konkludert på følgjande måte i sin rapport:

«Planområde Beheim 1 og vestre del av Beheim 2 vert vurdert som ikkje utsett for skred.

Hafslo sentrum vert vurdert som ikkje utsett for skred

Planområde Beheim 2 austre del kan vera utsett for skred.

Ein vil tilrå at 3 bekkeløp (blå strek fig. 14) vert forbygd med steinsetning slik det allereide er gjort i nedre del av den austlegaste bekken. Høgste prioritet har dei 2 bekkane øverst. Fuktige område/ småbekker på teigane 147/4 og 6 må drenerast/ leggjast i (ekstremnedbør) dimensjonerte røyr før ein kan byrje med anleggsarbeid her.

Tomt 149/34 bør ein ikkje byggje på før (sørpe)skredsikring er på plass på oppsida av tomta (låg mur av stein, jordvoll e.l.)

Sannsynlegvis vil ein ved å forbyggje bekkene øvst i terrenget minske faren for sørpeskred nedover 149/ 7, då ein ikkje har ukontrollert overløp nedover bakken lenger.

Gjennomførte tiltaka vil kunne redusera faren for skred til liten/svært liten.»

Kommunen vil uavhengig av arbeidet med områdeplan for Hafslo sentrum gjere ei vurdering av om skisserte sikringstiltak skal gjennomførast.

Planprosessen

- Bestille geologisk vurdering av Hafslo/ Hafslo sentrum: Er gjennomført
- Gjennomføre ei fyrste fase av medverknad: Dette vart gjennomført som open kontordag i juni grunna koronasituasjonen
- Basert på kjente utfordringar, innspel open kontordag/ skriftlege kommentarar motteke i etterkant skal plangrense definerast for oppstartsvarsel og planprogram utarbeidast: Innan 1. oktober 20
- Sak til formannskapet 14. oktober der dei vedtek endeleg plangrense til oppstartsvarslet, samt planprogrammet. Offentleg ettersyn av planprogram vert minimum 30 dagar.
- Arkitektfagleg vurdering av Billagstomta + utarbeiding av Stadanalyse for Hafslo sentrum. Utarbeiding av grunnlagsdokument: Innan 20. oktober 20
- Oppstartsmøte med informasjon om arbeidet og presentasjon av Billagstomta og stadanalysen: Innan 10. november 20 – løysing må vurderast basert på koronasituasjonen.
- Intervju og spørjeundersøkingar som ein del av prosessen frå oppstartsmøte og fram til stadanalysen er endeleg.
- Handsaming av planprogrammet i kommunestyret: 17. desember 2020/ ev tidleg 2021
- Forme planforslag. Frå 1. desember til 15. mars
- 1. politisk handsaming: april/ mai/juni 2021
- Ferdig godkjent sept/ okt/ nov 2021

Medverknad

Luster kommune ser det som viktig å gjennomføre ein inkluderande prosess rundt utarbeiding av områdeplan for Hafslo sentrum, då det er ønskjeleg at prosessen gjev inspirasjon og motivasjon til å bruke planen til positive etableringar og tiltak i sentrum og nærområdet. Kommunen ser for seg at dette skjer på følgjande måte:

1. Partar/ naboar og offentlege myndigheiter vil bli varsla gjennom oppstart og høyring, samt at oppstartsmaterialet vert lagt ut på kommunen si heimeside. Planprogrammet er ein del av dette.
2. Luster Kommune vil også arrangere ein eller fleire opne møter/ opne kontordagar, litt avhengig av koronasituasjonen framover. Kommunen hadde ein slik open kontordag i juni, og opplevde det som ein positiv arbeidsform, der alle som møtte fekk legge fram sine synspunkt.
3. Det er eit omfattande skulemiljø i sentrum av Hafslo, og det er viktig at dette vert teke omsyn til. Kommunen vil sjå på løysingar som gjev elevane høve til å uttale seg og legge fram sine erfaringar og ønskje for eit betre sentrum.

Innspel til planprogram og merknadar til planoppstart

Informasjon om arbeidet og planen kan ein få ved å kontakte Luster kommune v/ Knut Vidar Svanheld (576 85 507), Inger Handegård (576 85 591) eller Birgitte Eitrem Landmark (576 85 586).

Planprogrammet blir lagt ut til offentleg ettersyn xxxxxx yy.zz.2020 samstundes med varsel om planarbeidet.

Merknadar må sendast til Luster kommune på epostadresse post@Luster.kommune.no eller brev til Luster kommune, Postboks 77, 6866 Gaupne **innan xxxxx yy.zz.2020**.

Innspel vil bli vurdert og kommentert som ein del av handsaminga av planprogrammet.

04.10.2020

Planavdelinga i Luster kommune