



# Reguleringsplan for Galden nord - Planomtale

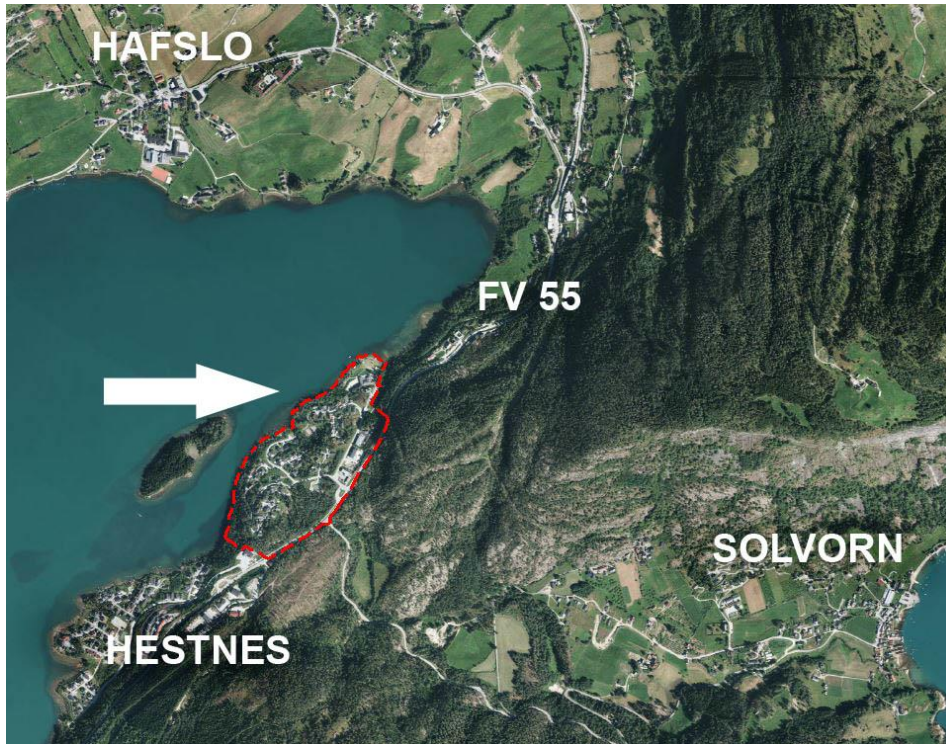
Plan id 1426-2017004

Datert: 27.09.2019

Eigengodkjent: 22.10.2020 K-sak 50/2020

Endra:

## Planomtale



### Plassering i kommunen

Galden nord ligg mellom Hafslovatnet og FV 55 like ved avkøyringa til Solvorn. Området grensar i syd til reguleringsplan for Hestnes. Lenger mot nord ligg det nye bustadområdet Botn.

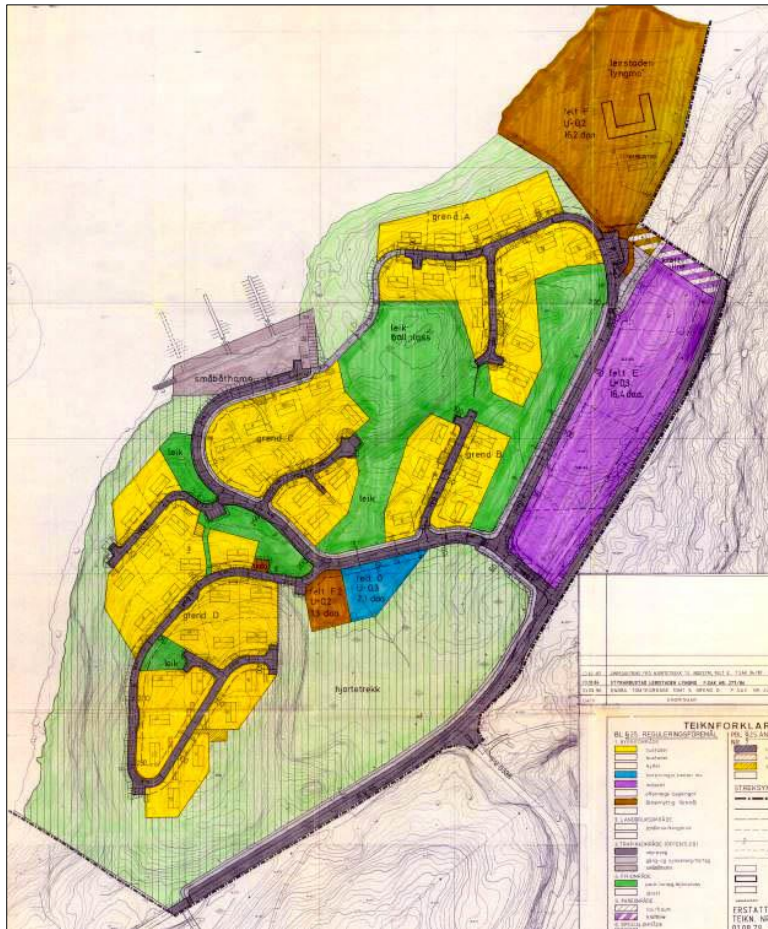
### Bakgrunnen for omreguleringa

Luster kommune har digitalisert alle gjeldande reguleringsplanar i kommunen for å få eit komplett oppdatert digitalt planarkiv til glede og nytte for både innbyggjarar, utbyggjarar og sakshandsamarar og i samsvar med gjeldande lovverk.

Reguleringsplanen for Galden nord er frå 1987 og det har vorte gjort minst 36 vedtak om dispensasjonar/ endringar innanfor planområdet. Det er også vedteke fire nye reguleringsplanar innafor planområdet. Gjeldande reguleringsplan har ikkje vorte oppdatert med alle desse endringane. Dette gjer at det er vanskeleg å sjå kva reguleringsplan som gjeld for dei ulike områda innanfor plangrensa.

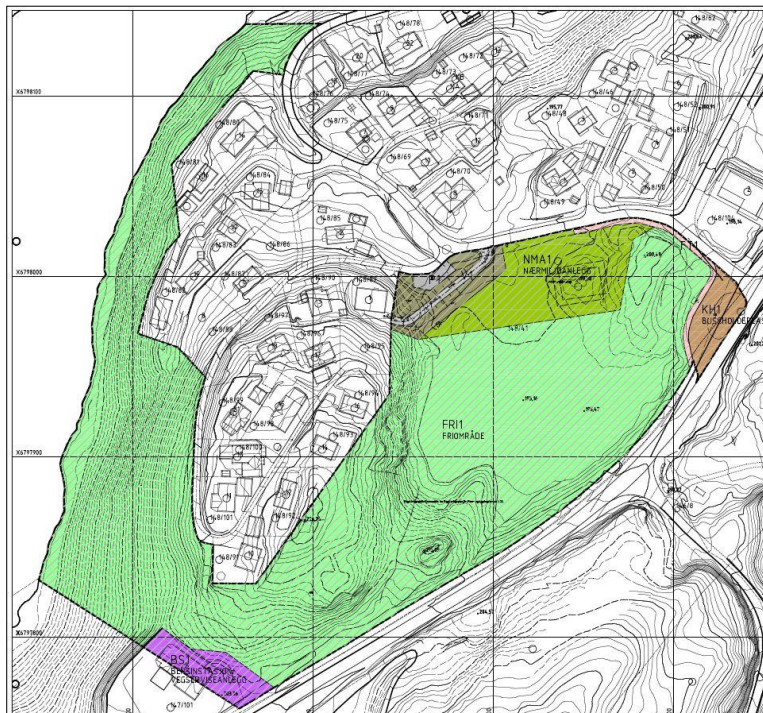
For å få alle endringane som er gjort samla på eit nytt, oppdatert digitalt kart, er det vurdert at den beste måten å gjera dette på er ved å regulere heile området på nytt.

## Gjeldende planar for området



**Plan-id 1987002 Galden nord**  
Området vart første gong regulert i 1987. Sjå plankartet til venstre.

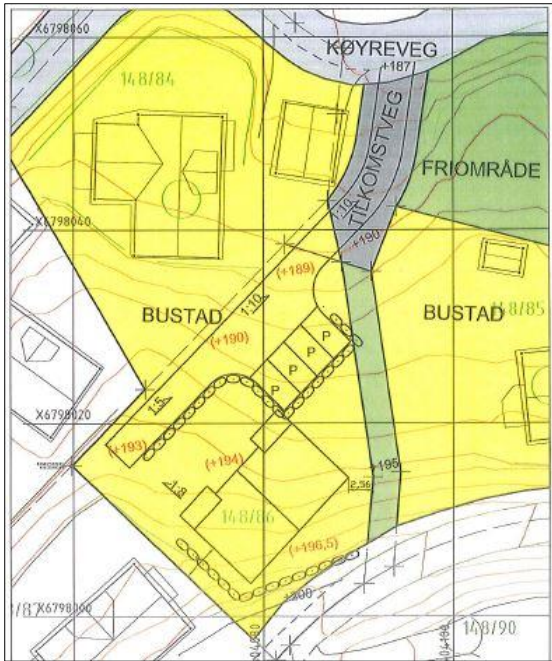
Det er gjort mange vedtak om endringar og dispensasjonar frå denne planen som ikkje er oppdatert i plankartet.



### Plan-id 2009010

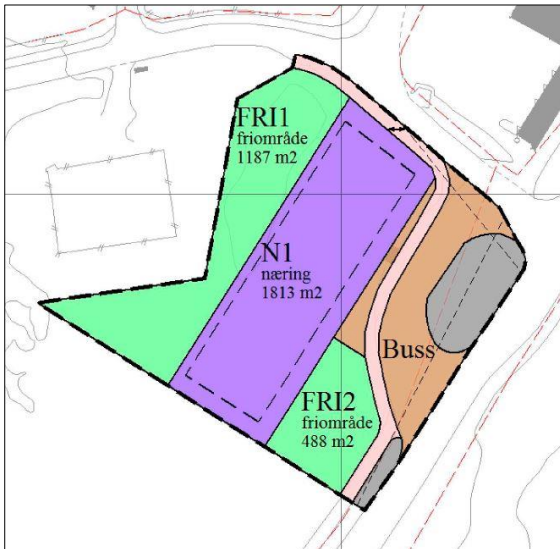
#### Galden nord – ballbane

Byggeområde for ålmennytlig formål (F2) og forretning/kontor (felt G) vart omregulert til nærmiljøanlegg og tilkomst/veg. Område regulert til hjortetrekk vart omregulert til grønstruktur-friområde.



**Plan-id 1987002 Galden nord.**

Mindre reguleringsendring der det er regulert inn ny tilkomstveg til bustadtomt gbnr 148/86 over friområde og regulert, men ikkje opparbeida nærleikeplass.



**Plan id 2016005**

**Hillestad traktorservice**

Omregulering av friområde til næring.



**Gjeldande kommuneplan frå 2015.**

Kommuneplanen, arealdelen, er under revisjon men i dette området er det ikkje foreslått særlege endringar.

Nytt er at det er foreslått tre terrasseblokker i skråninga mellom bensinstasjonen YX (lilla felt nederst i kartutsnittet) og Hafslovatnet.

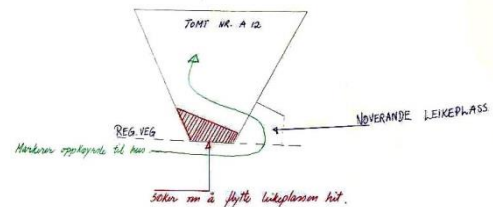
**Skjematisk oversikt over dei endringane i reguleringsplan, plankart og føresegner, som det tidlegare er gjort vedtak om – sortert etter vedtaksdato.**  
**Alle desse endringane er innarbeida i planen**

**18.11.1985 sak 85/255 gbnr 148/64**

Gjeld flytting av regulert nærleikeplass inn på 148/64 for å bygge tilkomstveg til eigedommen over det området leikeplassen ligg på. Tiltaket er gjennomført men ikkje endra i matrikkelen. Synfaring viser at det ikkje er etablert ny leikeplass som vist på søknadsskissa. Området denne skulle plasserast i er bratt og lite eigna for leik, så det vert no foreslått å fjerne denne nærleikeplassen heilt.

80m<sup>2</sup> regulert som nærleikeplass er foreslått omregulert til bustad ved denne revisjonen.

Tap av leikeareal = - 80m<sup>2</sup>



**18.11.1985 Endring av føresegner**

Endring av max BYA for bustader vert endra frå 0.2 til 0.35.

**27.08.1986 sak 86/243 gbnr. 148/84**

Deler av felles leikeområde, nærleikeplass, vert omdisponert som tilleggsareal til eigedommen og det vert gitt løyve til bygging av garasje på dette området.

Ca. 0,05 daa omregulert frå friområde og nærleikeplass vert bustad. Nærleikeplassen har ikkje vorte opparbeida og heile det resterande området vert no regulert som friområde.

Tap av leikeareal = -35m<sup>2</sup>



**03.10.1986 F sak 277/86 (sak 86/123?)**

Det er regulert inn/flytta ei tomt for styrbustad inne på området til leirstaden Lyngmo gbnr 148/102. Gjeldande plankart er retta. I revidert plan vert heile området regulert til leirstad då styrbustad vert sett på som ein del av leirstaden og ikkje som område for bustad.

Området til Lyngmo vert no foreslått regulert som leirstad, ikkje som ålmennyttig føremål som i gjeldande plan.

**23.02.1987 sak 87/52 148/72**

Tomta er utvida med ca. 190m<sup>2</sup> mot aust og nord over tre gjesteparkeringsplassar på snuhammar som ikkje er bygd og inn på område for leik. Bakgrunnen for omreguleringa er å få plass til garasje og betre plass til hus.

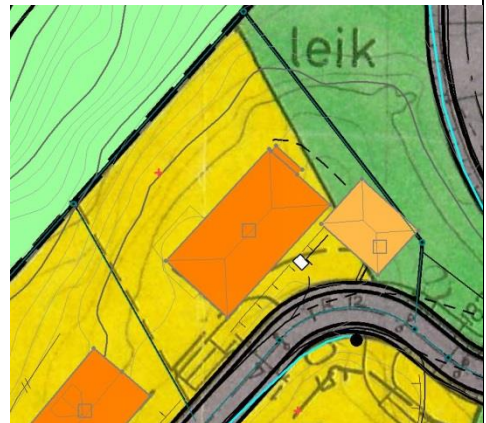
Snuhammar er ikkje bygd som regulert. Tre gjesteparkeringsplassar er ikkje etablert. Planframlegget viser ikkje snuhammar og p-plassar.

Tap leikeareal = -190 m<sup>2</sup>

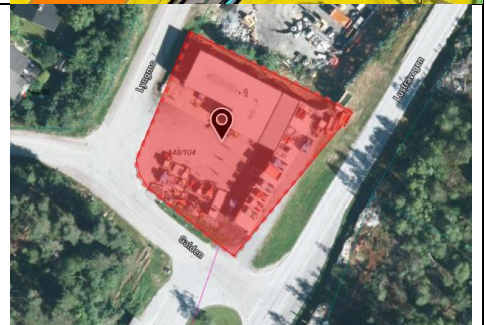
**06.05.1987 sak 87/159**

Tilleggsareal til gbnr 148/80  
Tomta er justert og tillagt ca. 180m<sup>2</sup>

Tap leikeareal = -180 m<sup>2</sup>

**18.05.1987 sak 34/87 K-sak 59/87**


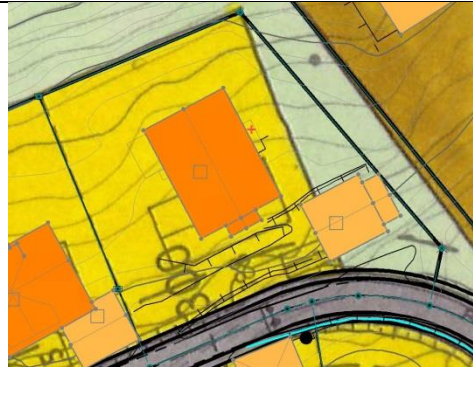

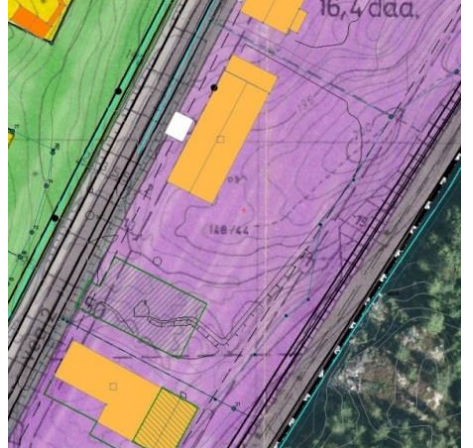
Omregulering av hjortetrek til industri, felt E, gbnr 148/04. Er retta opp i gjeldande plankart og verksemda er etablert.






**28.04.87 Gbnr. 148/82**

Får utvida tomte for å få plass til garasje. Omregulering av 0,6 daa friluftsområde til bustad. Tomta 148/88 får også ei mindre justering. Det er ikkje bygd snuhammar her som regulert, truleg grunna brattheit.

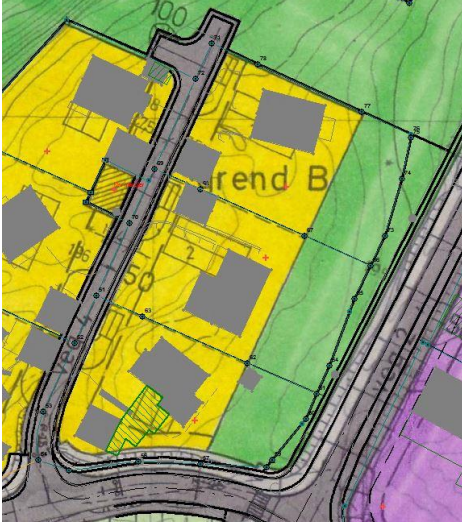

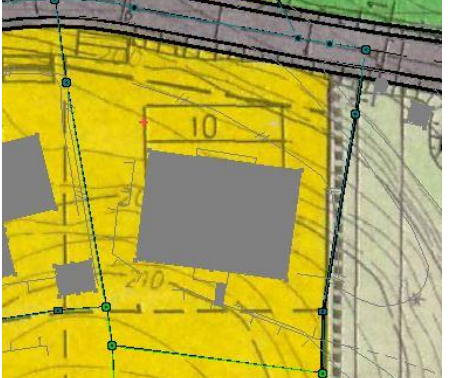
Tap leikeareal = - 560 m<sup>2</sup>

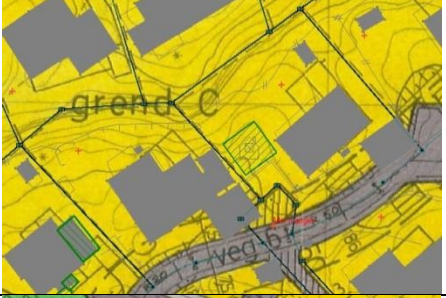


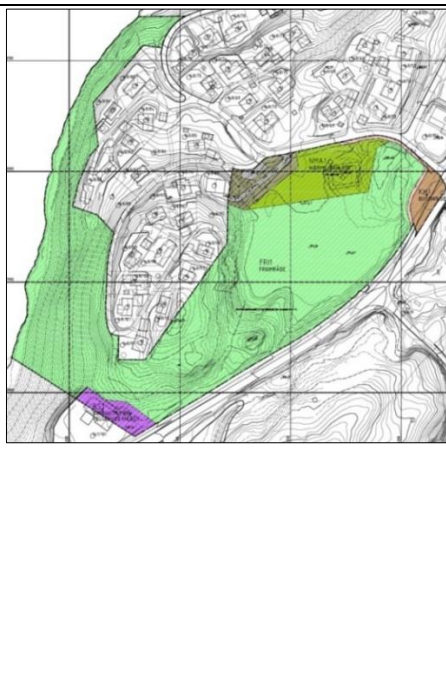


<p><b>06.05.1987 sak 87/159 Gbnr. 148/80</b> Tomta vert utvida mot aust inn på område for leik. 0,2 daa er omregulert frå friområde/leik til bustad.</p> <p>Tap leikeområde = -200m<sup>2</sup></p>	
<p><b>18.05.1987 Gjeld endring av føresegner</b> Endringa tillet fullstendig utnytting av loftsetasje. Dette vert innarbeida i nye føresegner.</p>	
<p><b>23.06.1987 sak 87/136. gbnr. 148/53</b> Mindre reguleringsendring. Omregulering av 210 m<sup>2</sup> frå område for friluftsområde til bustad mot aust slik at det vert plass til garasje på tomte. Det ligg att ein grønnkorridor med breidde varierende frå 4,5 m i topp og 5,5 m i botn. Det viser seg i praksis at 11 m høgdeskilnad gjer at denne korridoren er svært bratt og dersom den skal kunna nyttast til ferdsel må det byggast trapp her.</p> <p>Tap av friområde/leikeområde = -210 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>30.06.1987 sak 87/85. Gbnr. 148/65 og 148/66</b> Grensejustering mellom to tomter.</p>	
<p><b>08.09.1987 sak 87/62 Gbnr. 148/44</b> Grensejustering og tilleggsareal. Justering av tomtegrense innafor areal regulert til industri. Vedtaket endrar ikkje plankartet, då alt innafor området er regulert til industri.</p>	

<p><b>12.10.1987 Sak 87/234 Gbnr. 148/84</b> Grensejustering. Tomta er tillagt knappe 40m2 av leikearealet for å få plass til garasje.</p> <p>Tap av friområde/leikeområde = -40 m2</p>	
<p><b>05.09.1988 sak 88/107 Gbnr. 148/85</b> Grensejustering – område for trafo er tillagt bustadtomt. 10m2 regulert til trafo er omdisponert til bustad. Felles parkeringsplass vert tillagt tomta og areal for parkeringsplass vert flytta bort i friområdet.</p>	
<p><b>13.11.1989 sak 89/78 Gbnr. 148/57</b> Grensejustering. 70 m2 er lagt til bustadtomt, 30 m2 er fjerna. Total endring er ca. 40 m2 regulert som friluftsområde vert omdisponert til bustad.</p> <p>Tap av leikeområde/friområde = -40 m2</p>	
<p><b>19.10.1990 sak 90/124 Gbnr. 148/50</b> Eit område på 280 m2 regulert til friområde/leik er omdisponert til bustad. Det ligg att 30 m2 med friområde som ei smal stripe mot regulert fortau.</p> <p>Tap leikeareal = -280m2</p>	
<p><b>09.01.1991 sak 91/9 Gbnr. 148/48</b> Tomteutviding. Eit område på 200 m2 regulert til friområde/leik er omdisponert til bustad.</p> <p>Tap leikeareal = -200m2</p>	



<p><b>02.11.1992 sak 112/92 Gbnr. 148/82</b> Tomteutviding – mindre vesentleg reguleringsending. Eit område vert omdisponert frå friområde til byggeområde. Sjå sak datert 28.04.87 der området er teikna på kartet.</p>	
<p><b>07.05.1995 sak 95/42</b> <b>Gbnr 148/50 og 148/51 og 148/52</b> Bygging av støyvoll. Omdisponering av 750 m2 område regulert til friområde/leik til bustad. 135 m2 omdisponert frå leik til bustad som gjeld tomtene 148/51 og 148/52.</p> <p>16.06.1998 sak 98/38 Tilleggsareal til 148/50 24.06.1998 sak 98/39 Tilleggsareal til 148/51 25.06.1998 sak 98/40 Tilleggsareal til 148/52</p> <p>Sjå også 19.10.1990 som gjeld 148/50. <b>Tap leikeareal = -750 m2</b></p> <p><i>Kommentar: Det ligg att 40 m2 med friområde som ei smal stripe mot fortau. Denne skråninga på baksida av støyvollen er bratt og ikkje eigna til leik. Attverande stripe vert difor regulert til trafikkareal, grønstruktur.</i></p>	
<p><b>15.05.1995 sak 95/46 Gbnr. 148/96</b> Grensejustering og kjøp av tilleggsareal. Tomta vert tillagt ca. 90m2 av 148/97 som omsøkt (148/97 er i kommunal eige). 90 m2 vert omdisponert frå område for leik til bustad. Dette er den flataste delen av leikeområdet.</p> <p>Sjå sak 24.08.2008 sak 8/24 Leikeområdet er vist der.</p>	
<p><b>16.06.1998 sak 98/38 Gbnr. 148/50</b> Tilleggsareal til tomte. Sjå kart frå 07.04.1995.</p>	
<p><b>24.06.1998 sak 98/39 Gbnr. 148/51</b> Tilleggsareal til tomte. Sjå kart frå 07.04.1995.</p>	
<p><b>25.06.1998 sak 98/40 Gbnr. 148/52</b> Tilleggsareal til tomte. Sjå kart frå 07.04.1995.</p>	
<p><b>29.06.1998 sak 98/59 Gbnr. 148/89</b> Grensejustering mot Gbnr 148/90 og tilleggsareal til tomte. 50 m2 regulert som friluftsområde/hjortetrekke vert omdisponert til bustad.</p> <p><b>Tap av leikeareal = -50m2</b></p>	

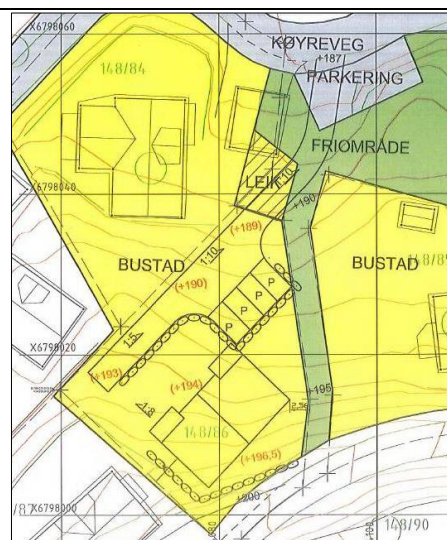
<p><b>10.01.2001 sak 2/01 Gbnr. 148/73 og 148/74</b> Leikeplass vert omregulert til bustad, seld som tilleggsareal og delt mellom 148/73 og 148/74.</p> <p>Tap av leikeareal = -50 m2</p>	
<p><b>01.02.2006 sak 5/2305 Gbnr. 148/85</b> Dispensasjon for å bygge veg over friområde. Vegen deler friområdet i to.</p> <p>Tap av leikeareal = -120 m2</p>	
<p><b>06.03.2008 sak 8/13 Gbnr. 148/102</b> Grensejustering mot veg. Gjeld området Lyngmo retning Fv 55.</p>	
<p><b>24.08.2008 sak 8/24 Gbnr. 148/97</b> Omregulering frå friområde til bustad. Endringa vedteken under er også vist i kartutsnittet til høgre. Det ligg att ei 1,5 m brei stripe ut til det stupbratte området som er regulert til leik, medan den flate delen av området vert lagt til tomtene.</p> <p>Totalt tap leikeareal = -230 m2</p>	
<p><b>24.08.2008 sak 8/25 Gbnr. 148/99</b> Omregulering frå friområde til bustad. Er naboeigedommen til 148/97. Sjå kart over.</p>	
<p><b>14.06.2012, sak 09/2778, plan-id 2009010</b> <b>Galden nord – ballbane</b> Byggeområde for ålmennyttig formål (F2) og forretning/kontor (felt G) vart omregulert til nærmiljøanlegg og tilkomst/veg. Område regulert til hjortetrekkt vart omregulert til grønnstruktur-friområde. I område for nærmiljøanlegg er det no etablert ballbinge og det er sett opp ei grillhytte. Det vert regulert inn veg til bustadtomt gbnr 148/89 over område F2 og den regulerte parkeringsplassen her vert utvida med ca. 3 plassar. Lengst sør i planområdet vert industritomta til YX i reguleringsplan for Hestnes utvida inn i reguleringsplan for Galden Nord, slik at eigar får meir plass bak eksisterande bygg/bensinstasjon. Det er omtalt snarveg frå byggefeltet til bensinstasjonen, men denne er ikkje vist i plankartet. Busshaldeplass bygd i 1997 vert regulert og det vert regulert fortau frå busshaldeplassen ned til nærmiljøanlegget.</p> <p>Nye p-plassar = + 3    Nytt friområde = + 1760 m2</p>	

**13.11.2012 Sak 73/12 Gbnr. 148/86**

Mindre reguleringsendring med plan-ID 1987002. Endringa inneber at det kan byggjast tilkomstveg til regulert bustadtomt gbnr 148/86 over friområde og regulert, men ikkje opparbeida nærleikeplass. Tilkomsten reduserer tal regulerte gjesteparkeringsplassar i planen. Ny parkeringsplass til sjølve tomta er bygd, men ikkje gjesteparkering. Det er framlegg om ny gjesteparkering på den andre sida av vegen.

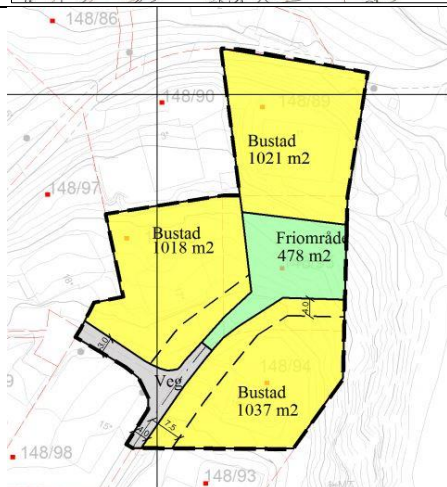
Tap leikeområde/friområde = - 150 m<sup>2</sup>

Tap av regulerte P-plassar = 2

**11.06.2013 Sak 35/13 Gbnr. 148/95**

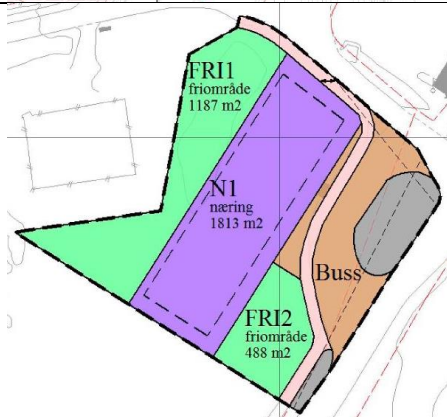
Reguleringsendringa inneber at deler av denne «ubebyggelege» bustadtomta vert lagt til gbnr 148/89, 148/94 og 148/96. Attverande areal vert omregulert frå bustadbygging til friområde.

Nytt leikeområde + 480m<sup>2</sup>

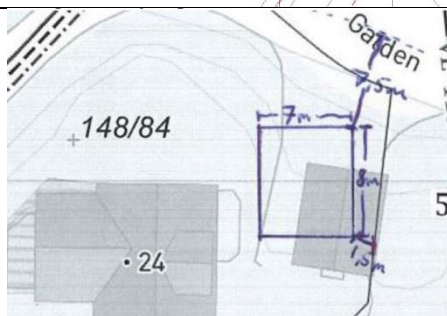
**17.02.2017 sak 2016/365 Plan id 2016005**

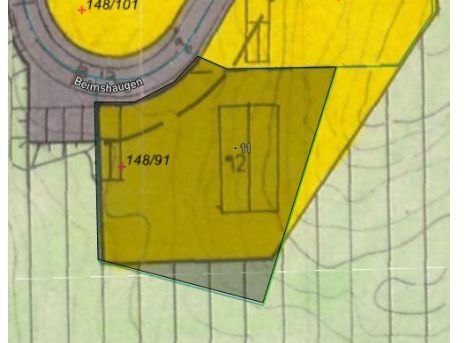

Hillestad traktorservice, sak 16/365  
Omregulering av friområde til næring.

Tap av friområde = 1800 m<sup>2</sup>

**06.05.2019 sak 19/1342 Gbnr. 148/84**

Gjeld dispensasjon for oppsetting av garasje utafor regulert byggegrense.



<p><b>Ukjent dato/sak Gbnr 148/91</b> Tomtegrense er justert. Medfører ikkje endra arealbruk i m2.</p>	
<p><b>Ukjent dato/sak Gbnr 148/98 og 148/100</b> Det er lagt inn ein ny nærleikeplass i området. Det er seinare også sett opp postkassestativ her og området vert brukt til oppstilling av bossdunkar.</p> <p><b>Nytt leikeområde + 40m2</b></p>	

## Planprosess:

### Oppstart av planarbeid:

I samsvar med PBL §§12-1 og 12-8 vart det varsla oppstart av detaljreguleringsplan for Galden nord – omregulering Gaupne. Oppstart vart varsla 26.01.2019 i Sogn Avis og på Luster kommune si heimeside. Varsel om oppstart vart sendt i brev 29.01.2019 til grunneigarar og offentlege høyringsinstansar.

Frist for å komme med innspel til planarbeidet vart sett til 23.02.2019.

### Innspel:

Det kom inn ni innspel til oppstartvarslet. Innspela er oppsummert under:

Nr.	Frå	Innspel	Kommentar
1	<b>Sogn og Fjordane Fylkeskommune</b> 04.03.2019	Dei oppmodar til å nytte planarbeidet til å vurdere om område for leik og ballplass er gode nok, og eventuelt legge til rette for utbetringar. Fylkeskommunen har utover det ikkje merknader til reguleringsendringa.	Innspelet er innarbeida i planen. Område for leik er grundig vurdert og planen har framlegg til forbetringar.
2	<b>Fylkesmannen i Vestland</b> 26.02.2019	Fylkesmannen har ikkje avgjerande merknader til reguleringsendringa.	
3	<b>Statens Vegvesen</b> 04.02.2019	Dei føreset at det ikkje er aktuelt med nye kryss eller avkøyrslar til Fv. 55 som følgje av omreguleringa. Dei minner om at det er vedteken ny vegnormal N100 i år 2018 og ber om at ny vegnormal sine krav til mellom anna sikt og utforming av kryss- og avkøyrslar vert lagt til grunn i den vidare planlegginga.	Innspelet er innarbeida i planen. Det er ikkje nye kryss eller avkøyrslar til Fv. 55. Vegbreidde og kryss er forsøkt utforma etter N100.
4	<b>NVE</b> 13.02.2019	Generelt innspel: NVE er nasjonalt sektormyndede innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsend planer ved offentlig ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta. Dei ber om at alle plandokument vert sendt elektronisk til rv@nve.no.	Innspelet er innarbeida i planen. Planen vert sendt elektronisk når planen skal ut til høyring. Deler av området er vist på aktsemdskart snø- og steinsprang. Planområdet er utbygd og det er ikkje aktuelt med nye byggeområdet innfor aktsemdsområdet. Det er difor ikkje utarbeida ROS-analyse for området. Sjå også planomtalen.
5	<b>Hillestad traktorservice Gbnr. 148/104+</b> 13.02.2019	Gjeld næringsareal. Dei viser til tomtekjøp på Galden som dei fekk kjøpa 30.01.2019. Dei ber om å få kjøpe ca. 10 m tilleggsareal mot ballbingen. For å byggja på den tomten som dei har fått er svært vanskeleg når noko er på tørr mark og noko er blaut myr på 12 m dybde.	Innspelet er ikkje innarbeida i planen. Det er 15 m frå grense nytt industriareal til hjørne på ballbane. Det aktuelle området er ei lita skogkledd kolle som skjermar areal for leik mot industriområdet og denne kolla er også godt egna for opphald og fri leik.
6	<b>Agnar Smedegård Gbnr 148/108</b> 22.02.2019	Gjeld næringsareal. Han har tidlegare fått kjøpe næringsstomta gbnr 148/108 og ynskjer no å kjøpe heile eller deler av naboeigedommen gbnr. 148/41 for å kunne nytta denne til lager av tømmer ol. Då han kjøpte eigedommen vart det nemnt at Luster kommune skulle ta ein grensejustering på eigedommen. Dette har han ikkje fått melding om er gjort.	Innspelet er delvis innarbeida i planen. Det er 9 meter frå plangrense til eigedomsgrense og dette arealet på ca. 220m <sup>2</sup> er regulert til næring. Eigedomsgrensar/kven som eig arealet vert ikkje styrt av reguleringsplanen.
7	<b>Gbnr. 148/65</b> Geir Henning Høyheim Banksjef Sparebanken Vest, Sogndal og Stryn 30.01.2019	Bossdunkane for deira grend står på deira eigedom. I framtida ønskjer han å sette opp ein mur og ynskjer såleis ikkje at ei framtidig plassering av bossdunkar vert til hinder for dette.	Innspelet er innarbeida i planen. Området regulert som oppstillings-plass for bossdunkar og postkasse ligg i ein sving med bratt fjellskjæring. Arealet langs vegen er i dag regulert til og nytta som veg og grøft. Dette er også bruken i planframlegget men då med oppstillingsplass for bossdunkar inkludert. Det er ikkje aktuelt å setje opp ny mur i

			denne svingen nærare enn eksisterande fjellskråning.
8	<b>Gbnr 148/100</b> Hildur Arinbjørnsdotter Kuld 05.02.2019	Viser til etablert sti mellom Galden/Beimshaugen og YX bensinstasjon med lys kopla til gatelysa. Denne stien er bratt og svært glatt om vinteren då den ikkje er brøyta og strødd. Den er ikkje framkommeleg for sykkel eller barnevogner. Stien vart brukt av alle som skulle til buss-stoppet på Hestnes og av turgåarar. Etter masseutglidning under YX har stien har vore stengt i over eit år. Folk går no gjennom skogen for å komme ned til gangvegen ved Fv. 55 og så vidare til YX og buss-stopp. Ho ber om at Luster kommune regulerer inn ein mindre gangveg framkommeleg for sykkel og barnevogn, plassert ca. som innteikna på vedlagde kart.	Innspelet er innarbeida i planen. Ein gangsti/turveg her vil både vera bra for bebuarane i bustadfeltet og for kiosk/kro på YX. Stien vert regulert som turveg og ikkje dimensjonert for vanleg brøyteutstyr. Den skal etablerast slik at den kan nyttast av barnevogn/sykkel og den kan få lys.
9	<b>Gbnr 148/89</b> Per Hauge 22.02.2019	Han ynskjer å få tilleggsareal til tomta som skissert. Han har tidlegare fått løyve til bygging av ny tilkomstveg til tomta. Han ynskjer også å utvida eksisterande bustad med eit tilbygg i 3 etg med utleigeleilighet i kjellar med tilkomstveg. Han ynskjer også å kunne bygge garasje. Tomt nr 148/95 har 148/89, 148/96 og 148/94 kjøpt av Nordbohus. Han reknar med att denne delinga av tomta vert innarbeida i planen.	Innspelet vert delvis innarbeida i planen ved at ein del av område regulert til anna veggrunn vert omregulert til bustad. Bygging av garasje bør kunne løysast på eigen tomt. Rest av tomta gbnr. 148/95 er tidlegare omregulert til friområde og dette vert vidareført i planen.

Alle innspel til planen vert lagt fram i samband med 1. gongs handsaming av planen.

### 1. gongs handsaming av planen og offentleg ettersyn:

Plan og forvaltningsstyret vedtok i møte 11.06.2019 sak 39/19 vedtak om å legge planframlegget ut til offentleg ettersyn i tida til 17.06.2019 til 17.08.2019.

Det kom inn 5 merknader til planframlegget.

Merknadene er oppsummert under med rådmannen sine vurderingar:

Nr.	Frå	Merknader – sterkt forkorta	Rådmannen si vurdering og vedtak i plan- og forvaltning
1	<b>Fylkesmannen i Vestland</b> 14.08.2019	Slik dei forstår det er det ikkje lagt opp til nye tiltak som følge av planen, og dei kan ikkje sjå at planforslaget er i vesentleg strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Dei ønskjer å rose kommunen for å digitalisere og rydde opp i eldre planar og ønskjer lukke til med ferdigstillinga av planarbeidet. Det går fram av planomtalen at aktsemdskarta til NGI viser at delar av planområdet ligg i aktsemdsområde for snøskred og steinsprang. I planomtalen står det at: «Det kan ikkje setjast i gang nye tiltak eller bygging i områda vist på aktsemdsområdet utan at skredfaren er vurdert.» Dei kan ikkje sjå at dette kravet har vorte følgt opp i føresegnene til planen og viser til plan- og bygningslova § 12-7 nr. 12, og tilrår at det vert stilt krav i føresegnene om at skredfarevurdering skal gjennomførast ved eventuell utbygging i aktsemdsområdet for snøskred og steinsprang.	Merknaden er innarbeida i planen gjennom eit nytt punkt i føresegnene under § 2 Bygg og anlegg: Nytt punkt: <i>Ved nybygg innanfor området merka som aktsemdsområde stein- og snøskred i temakarta til Luster kommune i kommuneplan frå 2019, skal skredfaren vurderast før løyve til nybygg vert gjeve i samsvar med TEK17.</i>
2	<b>NVE</b> datert 23.07.2019	I brev frå NVE til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», ber NVE kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan dei ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka. Dei viser til linkar knytta til NVE sine saksområdet og NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka. Dersom det likevel er trong for NVE si hjelp i saka kan NVE Region Vest kontaktast med ein konkret førespurnad.	Merknaden er teken til orientering. Feltet er eit eksisterande felt utan kjende problem som gjeld ras-, eurosjon og flaumfare. Det vert ikkje vurdert naudsynt å gjera tiltak for å minske fare for flaum- og ras for eksisterande bygg. I samsvar med fylkesmannen sitt innspel vert det innarbeidd i føresegnene at ved nybygg i området skal skredfaren vurderast av sakkunnig, jfr. TEK 17.
3	<b>Statens Vegvesen</b> 23.07.2019	Innspelet deira til planen datert 4. februar 2019 er innarbeidd i planen. Statens vegvesen ser det også som positivt at det er teke med siktsoner under pkt. 3.1. i	Merknaden er teken til orientering. Planframlegget stettar krava frå Statens

		føresegnene. Dei er og samde i at det er nytta dimensjoneringsklasse Hø1 – øvrige hovudveger, ÅDT < 4000 og fartsgrense 80 km/t, for fv. 55 forbi feltet. Dei har elles ingen merknadar.	vegvesen.
4	<b>Hildur Kuld</b> <b>gbnr. 148/100</b> 25.07.2019	Merknaden gjeld punkt 2. Bygg og anlegg - 2.1 Bustader a: Planutkastet seier at maks utnytting er 30% BYA for kvar einiskild tomt. Foreslår å auke BYA til 40% for å kunne nytte eksisterande tomter betre. Med tanke på miljøomsyn kan det vere ein fordel å kunne nytte tomtene med fortetting med tilbygg til dømes som generasjonsbueiningar. b: Planutkastet seier at bygningane skal utførast med saltak og takvinkel ikkje under 22 grader. Foreslår å opna opp for ei friare utforming av den visuelle utforminga av bygg og tilbygg. Med anna takform, til dømes flatt tak, kan ein få fleire funksjonar ut av eit tiltak. Estetisk kan nyare former likevel harmonere med eksisterande bebyggelse og kommunen kan vere formingsvegleiar for kvar einiskild tiltak for å sikre ei god estetisk utforming.	Merknaden er innarbeida i planen gjennom: <i>Nytt punkt 2.1: Bustader:</i> <i>a. Maksimum utnytting er 40 % BYA for kvar einiskild tomt.</i> <i>b. Bygningane skal utførast med skråtak. Gesims- og mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal vera maks 7 meter gesimshøgde og maks 9 meter mønehøgde. Ved bruk av saltak skal takvinkel vera mellom 22 til 35 grader.</i>
5	<b>Per Hauge</b> <b>Gbnr 148/89</b> 22.02.2019	Han ynskjer å spela inn att grensejustering av tomta. Han ynskjer å utvide arealet slik at han har mogelegheit til å føre opp garasje for å få betre utnytting av arealet og ein vil få oppstillingsplass til bilar. Han har ikkje oppstillingsplass til bilar eller areal til garasje i den planen som ligg føre. Det er ikkje korrekt som rådmann skriv i saksutgreiinga att de er mogleg å utvida huset og få garasje på arealet som rådmann har sett av. Han treng arealet han har føreslege for å bygge garasjen han har teikna inn, for å få plass til garasje og oppstillingsplass til bilar. Friområdet som er skisseret er ikkje mogleg å nytta til anna enn til dømes garasje for han. Arealet som han søkte om, men ikkje fekk gjennomslag for, ligg delvis i myr og delvis i skråning. Det er kun tenleg knytt til hans eigedom. Han kan ikkje sjå kvifor dette ikkje kan imøtekommast. Denne saka har pågått sidan 2012, så han håper at kommunen kan strekke seg litt lenger enn saksutgreiinga tilrår. Han ynskjer, som tidlegare kommunisert med ulike saksutgreiarar, synfaring på tomta for å sjå på utfordringane med eigdommen hans jamfør korleis utgangspunktet var då han kjøpte tomta. Og kva utfordringar han har i dag for å få til ei løysning som alle dei andre eigedommane på Galden aldri har hatt.	Rådmannen si vurdering: Merknaden vert ikkje innarbeida i planframlegget. Ei ytterlege utviding av tomta vert ikkje tilrådd. Eksisterande tomt er i planframlegget foreslått utvida med ca. 0,6 daa og det vert opna opp for utviding av eksisterande bustad med eit tilbygg i 3 etg. med utleigeleilighet i kjellar – slik som innspel til oppstart av planarbeidet. Ny tomt vert på ca. 1,7 daa + 0,8 daa med tilkomstveg til tomta med skråningar.  Vedtak i plan- og forvaltning: Merknaden vert innarbeida i planframlegget. Tomta vert utvida til ca. 2.1 daa inkludert tilkomstveg med skråning.

## 2. gongs handsaming av planen:

Plan og forvaltningsstyret vedtok, etter synfaring, i møte 27.09.2019 sak 75/19 planframlegget med desse endringane:

1. Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til vurderingar og tilråding knytte til innkomne merknader med unntak av følgjande:

1.1. Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å imøtekoma Per Hauge – gbnr 148/89 – sitt ønskje om ytterlegare auke i si tomt. (til fyllingsfot).

1.2. Plan- og forvaltningsstyret ønskjer å utvide næringsområde felt F med en trekant på 5 meter vestover langs med Galden og 35 meter sørover langs føremålsgrensa til felt F. I tillegg skal byggjegransa reduserast frå 2 meter til 1 meter.

## Avgrensa høyring etter 2. gongs handsaming av planen:

Administrasjonen valde å sende spørsmålet om utvida felt F ut til Galden Vel som driftar ballbingen, samt nærmaste nabo. Dette då endringa er eit spørsmål som ikkje har vore på offentleg ettersyn, og administrasjonen meiner det er greitt å få fram den lokale haldninga til planendringa. Dette for at saka skal vere best muleg opplyst for kommunestyret, og for å kunne vere førebudd på ei eventuell klagesak.

Nr.	Frå	Merknad – sterkt forkorta	Rådmannen si vurdering og vedtak i kommunestyret
1	<b>Galden vel v/ Tor Erik Onstad</b>	<p>Galden vel er sterkt ueinig i utviding av næringsarealet og ønsker ikkje at meir av det flotte friarealet skal øydeleggast. Dette er eit mykje brukt naturområde og eit område vi er glade i med flott open vegetasjon med høge fine furutrær og turr skogbotn, som det elles er lite av i grenda. Dei viser også til fylkesmannens merknad til kommunen datert 19.05.2016: "Ved omdisponering av areal sett av til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge pkt. 5d. »." Dette var også innspel frå Sogn og Fjordane Fylkeskommune.</p> <p>Dei insistera på at det vert innarbeida i planen at all næring som har behov for utelagring av materiell, maskiner og utstyr får krav til inngjerding og skjerming av eigedom. Dette av sikkerheitsmessige årsaker då det er få meter frå regulert næringsareal til leikeplass for små born, ballbane og friområde. Bygget kan komme kloss i skulebusstoppen med ungar heilt ned i 6-årsalderen. Dersom det kjem vaskehøll her i tillegg til utstillingslokaler, må det setjast krav til at forureina vatn blir samla opp og ikkje renn ut av området slik det gjere i dag. No renn det såpevatn etter vask av olje frå traktorane ned heile vegen til fartsdumpen ved Lyngmo. Det må inn i føresegner at kundeparkering skal vera på tomta. I dag står det bilar, traktorer og lastebiler parkert ut i vegbana og i krysset, noko som svekkar tryggleiken i krysset mellom Galden og Lyngmo.</p> <p>Etter synfaring og vedtak i plan- og forvaltningsstyret om å flytte grensa kan dei ikkje sjå å ha motteke dokumentasjon på kva som er grunnlaget for vedtaket og ber om at dette vert gjort nærare greie for.</p> <p>Dei ber om at føresegner i gjeldande plan for næringsområdet med planid 2016005 vert teke med vidare i planen:</p> <p>Dersom utvidinga vert vedteke fryktar dei at resten av furuklynga på haugen vil gå med. Anten ved at dei står i eller nær grensa og vert felt, ved at delar av rotsystemet til trea går inn på næringstomta og vert øydelagt, ved eit «uhell» i samband med utgraving/sprenging/bygging eller at det i ettertid vert vurdert som ei fare for bygg som vert reist på tomta.</p> <p>Av samme grunn bør ikkje byggegrensa endrast frå 2 meter til 1 meter då dette kan føre til indirekte skade på grøntstrukturen i området.</p>	<p>Rådmannen konstaterer at det er uttrykt sterk motbør mot utviding av felt F. Merknadene er ikkje nøye gått gjennom men han vil poengtera nokre forhold.</p> <p>Byggegrensa styrer berre plassering av bygg, slik at inngrep i terreng er påreknleg heilt inntil tomtegrense.</p> <p>Punkt 3 om gesims- og mønehøgde i gjeldande plan. Det har ikkje vore intensjonen med planarbeidet å endre dei reglane som gjeld for denne tomta. Her må administrasjonen seie seg lei for at dei gjeldande føresegnene for felt F vart utegløynd i føresegnene som har følgd saka. Administrasjonen har teke dei gjeldande føresegnene for felt F inn i føresegnene. Kommunestyret kan vedta desse føresegnene utan at dei treng ut til nytt offentleg ettersyn, all den tid dette er å stadfeste eksisterande føresegner.</p> <p>Rådmannen sin konklusjon: Kommunestyret står fritt til å vedta planframlegget med eller ev utan tillegg 1.2 frå handsaminga i plan- og forvaltningsstyret. Det er ei lita endring/tilpassing som er til drøfting. Administrasjonen går ikkje mot PFS si vurdering. Ved synfaring og drøfting har administrasjonen sagt at endring som her føreslege er akseptabel.</p> <p>Administrasjonen er klar på at dei vil råde kommunestyret til å vedta justerte føresegner der gjeldande føresegner for felt F er teke med.</p> <p>Vedtak: Merknaden vert ikkje innarbeida i planen, men unntak om manglande føresegner for felt F.</p>
2	<b>Age Ruud Gbnr 148/50 Motbuar.</b>	<p>Han kan ikkje forstå kvifor meir av den finaste og mest nytta delen av nærmiljøanlegget skal omregulerast til næring då det allereie er omregulert over 1.8 daa av kvalitetsområde frå nærmiljø/friområde til næring.</p> <p>Flytting av byggegrense frå 2 til 1 meter vil vera skadeleg for trea og grøntstrukturen i friområdet som i dag også fungerer som skjerm for innsyn. Det har gong på gong sidan 2016 vorte framheva frå kommunen sjølv kor viktig denne skogskledde kollen er for skillet mellom næring/fylkesveg og buområde med eigneskapar som; støyskjerming, visuell skjerming, friområde, nærmiljøanlegg, leikeområde og rekreasjonsområde. Kommunen har vore konsekvent på dette i heile prosessen og det fell då på si eiga urimelegheit at plan- og forvaltningsutval like før vedtak i kommunestyre uoppfordra går inn og gjer endringar som er til ulempe for naboar, nabolag og velforeining.</p>	<p>Sjå over.</p> <p>Merknaden vert ikkje innarbeida i planen, med unntak av punkt 3. Høgden for maksimal gesimshøgde i planid 2016005 må vidareførast i endeleg plan.</p>



		<p>Dersom det er so ønskjeleg å få utvida næringsområdet med knappe 5% til kan det heller takast frå området i søraustleg retning.</p> <p>Samandrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utviding av felt F som vedteke i møte 27.09.19 må endrast attende til opprinneleg plan.</li> <li>2. Minst 2 meters byggegrense mot nærmiljøanlegg må oppretthaldast slik som i planen som var ute til offentleg ettersyn av hensyn til å bevare mest muleg av grøntstrukturen og trea i området, sikre at grunn/sprengearbeider og fjellskjeringar samt sikring kjem inne på næringstomt og ikkje på eller over grensa til nærmiljøanlegget.</li> <li>3. Høgden for maksimal gesimshøgd i planid 2016005 må vidareførast i endeleg plan.</li> <li>4. Det bør eit krav i planføresegnene om at heile næringsområdet F må gjerdast inn eller på annan måte sikrast eller skjermast. Både mht tryggleik men også i forhold til utilsikta bruk. Eventuell parkeringsplass for næringsarealet kan bli ein utilsikta plass for bublicitistar, stoppe/kvileplass for tungtransport og/eller samlingsplass for andre køyretøy på kveld/natt og i helger.</li> </ol>	
--	--	--	--

### Eigengodkjenning av planen

I kommunestyremøte 28.11.2019, sak 67/19, gjorde kommunestyret følgjande vedtak: «I medhald av reglane i § 12-12 i plan- og bygningslova, vedtek Luster kommunestyre reguleringsframlegg for Galden Nord, plan-ID 2017004, datert 15.08.2019, som detaljreguleringsplan for området, *etter at vedtekne endringane frå punkt 1 er innarbeidd*, jf. vedtak i plan- og forvaltningsstyret 27.9.19 sak 75/19.

Vedtaket medfører at følgjande reguleringsplanar for området vert oppheva:

- Galden Nord, plan-ID 1987002 – inkludert endringar med same plan-ID.
- Galden nord – ballbane, plan-ID 2009010
- Hillestad traktorservice, plan-ID 2016005»

Etter vedtak i kommunestyret er plankart og føresegner retta opp i samsvar med vedtak og dei er datert 27.09.2019 som er den datoen plan- og forvaltningsstyret gjorde vedtak om endringar av planen etter offentleg ettersyn.

Den vedtekne planen vart påklaga og klagen vart teke til følgje.

### Nytt offentleg ettersyn

Planen vart av plan- og forvaltningsstyret i møte 11.06.2020, sak 40/20, vedteken lagt ut til nytt offentleg ettersyn i tida 17.06 til 17.08.2020.

### Ny eigengodkjenning av planen

Planen vart vedteken av kommunestyret i møte 22.10.2020, sak 50/20

Vedtaket medfører at følgjande reguleringsplanar for området vert oppheva:

- Galden Nord, plan-ID 1987002 – inkludert endringar med same plan-ID.
- Galden nord – ballbane, plan-ID 2009010
- Hillestad traktorservice, plan-ID 2016005

## Status for feltet i dag

Reguleringsplanen er 30 år gammel og heile feltet er i alt vesentleg utbygd som regulert. Feltet fungerer bra som bustadfelt. Men mange dispensasjonar og fleire omreguleringar vist i tabellen over, har medført at areal har endra bruk.



## ROS-analyse


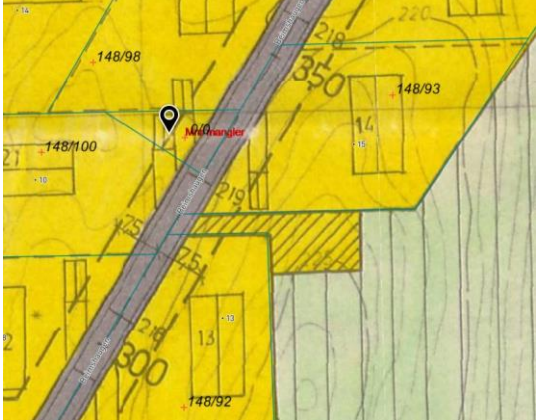
Planen legg ikkje opp til ny/endra bruk av området ut i frå det som alt er utbygd. Det er difor ikkje utarbeida ros-analyse for området. Det er ingen bekkar i området og ikkje utarbeida nye kart for skred i samband med skredkartlegginga i kommunen i 2015. Aktsemdskart snø og steinsprang viser at dei brattaste områda kan vera skredutsatt, men dette vert vurdert som lite sannsynleg med unntak av den bratte skråninga ned mot vatnet som ikkje er utbygd. Det har gått ras på nedsida av bensinstasjonen YX. Det kan ikkje setjast i gang nye tiltak eller bygging i områda vist på aktsemdsområdet utan at skredfaren vert vurdert.

## Område for bygg og anlegg

### Byggeområde bustad:

Feltet består av 53 einebustadtomter som alle er utbygd. Ei tomt er omdisponert til tomannsbustad. Ei tomt, gbnr. 148/95 eller tomt 16 i gjeldande plan, er delvis tillagt andre tomter og delvis omdisponert til leikeområde. Det er ikkje aktuelt å legge nye område for bustader inn i planen, med unntak av utviding av eigedommen/tomta gbnr. 148/89 – slik som det har komme innspel om. Mange mindre endringar i planen gjennom åra har gitt ca. 5 daa meir byggeområde bustader ved at leikeplassar og friområde har vorte tillagt tomtene. Føresegnene er forsøkt oppdatert slik at dei samsvarar med dagens krav.

Framlegg til nye, mindre endringar:

<p>148/71 – felles veg – ikkje bygd og ikkje behov – regulert som bustad. Eigedommen 148/70 har etablert veg direkte frå innkøyringsvegen i feltet grunna brattheit. Vegen er slik ca. delt mellom dei to tilgrensande tomtene.</p>	
<p>Regulert felles nærleikeplass mellom eigedommane 148/92 og 148/93 – går ut Området er svært bratt og er ueigna for leik. Området vert regulert som friområde.</p> <p>Ny felles nærleikeplass er etablert på andre sida av vegen mellom eigedommane 148/98 og 148/100 og denne vert regulert som leikeplass for alle husa i dette området.</p>	

### **Byggeområde leirstad:**

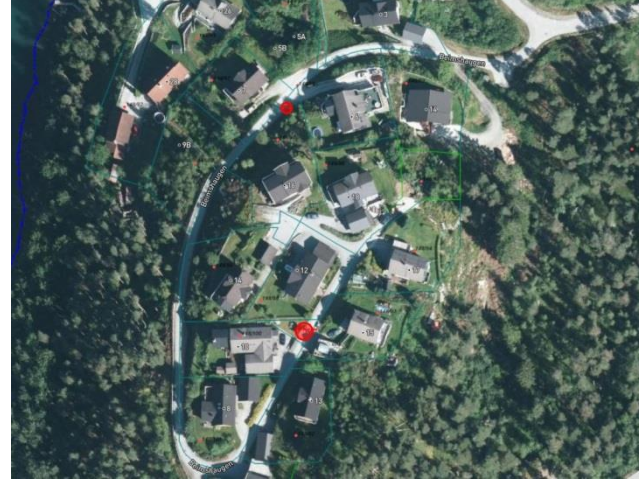
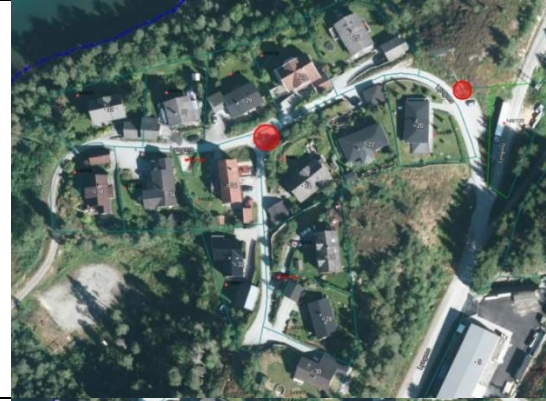
Lyngmo er ein etablert leirstad. Her er tilbod om overnatting i hytter, rom, camping og B&B, selskapslokale, plass for kurs og konferansar og aktivitetar på land og i vatnet. Det er ikkje gjort endringar i planen som gjeld området til Lyngmo leirstad. Føresegnene er forsøkt oppdatert slik at dei stettar dagens krav.

### **Byggeområde næring:**

Område for næring har vorte utvida to gonger ved at ein liten snipp til høgre for innkøyringa i feltet var hjortetrekk, men vart omregulert til næring i 1987. i 2018 vart det regulert, men enno ikkje opparbeida eit nytt næringsområde på 1,8 daa til venstre for innkøyringa til feltet. Det har komme innspel om å utvide dette området ytterlegare, sjå handsaming av innspel over.

### **Byggeområde for øvrige kommunaltekniske anlegg – felles post/renovasjon:**

På dei 30 åra som har gått frå regulering av bustadfeltet til i dag, har system for levering av boss endra seg mykje. Før var det levering av ein boss-sekk i veka til no med levering av to bossdunkar kvar 14. dag. Ei oppstilling av desse bossdunkane før henting av bil, krev eit fast og plant underlag og ein del plass. Bebuarane av feltet har løyst desse problema på ein god måte ved å stille opp dunkane dagen før bossbilen kjem på sju-åtte ulike stader i feltet. Her vert dei ståande ca. eit døgn eller mindre. Sju av desse område er regulert inn i planen. I tillegg er det opna opp for eit nytt område ved ballbingen. Området har fleire postkassestativ.



Dagens plassering av bossdunkar er merka med raud prikk. Større prikk = fleire dunkar samla på ein og same stad.



Eit hus, gbnr 148/67, set bossdunkane ved parkeringsplassen nær eigedommen. Det er 80 meter til den litt større oppsamlings-plassen f\_PR 1 og dei har truleg postkassa si her, så denne oppstillingsplassen for bossdunkar vert ikkje regulert.

Dei fleste eigedommane i grand A samlar bosspanna sine på same stad som det er sett opp felles postkassestativ og der det er relativt oversiktleg og romsleg for å snu bossbilen og stå for postbilen. Dette området vert vist i planen som f\_PR1. Området vert i storleik som i dag.



I grend B samlar dei bossdunkane ved innkøyringa til området medan postkassene står på motsatt side av vegen til venstre for tilkomst ballbinge. Postkassestativet står i område

regulert til fortau gjennom reguleringsplan/ending frå ..... men fortauer er ikkje bygd heilt fram til ballbingen. Postkassestativet bør stå FØR avkøyringa til feltet, så det er foreslått regulert inn ny plass for postkassestativ omtrentleg der det står i dag, men det blir flytta lenger inn mot ballbanen. Ved å senke ned fortauet akkurat her kan det nyttast av postbilen og dei som hentar post pluss som oppsamlingsstad for bossdunkar - den korte tida dei står der. Dette postkassestativet bør kunna nyttast av alle som bur i felta B, C og D – etter ynskje og behov.



I grend C så samlar dei som bur øvst bossdunkane sine inntil garasjeveggen til gbnr 148/75. Løysinga er ikkje optimal, men verkar til å fungere og er lagt inn i planen.

I nedre del av grend C vert dunkane stilt opp på fortauet. Løysinga vert ikkje regulert inn, men i føresegnene for småbåtanlegget på andre sida av vegen, vert det lagt inn at det kan setjast opp postkassestativ og oppstillingsplass for bossdunkar i samband med snuplassen der.



Ved innkøyringa til neste del av felt D er det etablert ei fin løysing av postkassestativ og oppsamlingsstad for bossdunkane. Denne er lagt inn i planen.

I øvste del av feltet D har dei som bur i stigninga samla bossdunkar og har eit lite postkassestativ langs vegen. Plassen er lagt inn i planen.



I øvste delen av felt D vert bossdunkane stilt opp ved sida av eksisterande postkassestativ. Området vert lagt inn i planen.

**Byggeområde nærmiljøanlegg:**

I 2012 vart det gjort ei omregulering frå byggeområde til leik. Dette gjeld område regulert til allmennyttig føremål F2 barnehage/forsamlingslokale og byggeområde forretningar/kontor G der planen var at det skulle byggjast butikk. Desse to områda vart omregulert bl.a. til nærleikeplass. Det er bygd ein ballbinge på 25 x 18 m og sett opp grillhytte her. Ved å vidareutvikle og oppgradera dette nærmiljøanlegget vert dette eit godt tilbod for både yngre og eldre i området. Det bør leggjast vekt på å få eit område med mange funksjonar – både areal for leik og areal for opphald og sosialt samvær.



Ballbingen med grillhytte og den skogkledd kolla som fungerer som eit skilje mellom nytt areal for næring og område for leik. Området regulert til nærmiljøanlegg kan og bør utviklast vidare.



### Byggeområde leikeplass



*Tre av dei etablerte nærleikeplassane i feltet. Øvst til venstre: Nærleikeplassen i grend D. Det er sett opp nytt postkassestativ i fremste del av nærleikeplassen. Øvst til høgre er nærleikeplassen i grend B. Denne plassen er tydelegvis ikkje særleg i bruk akkurat no, men vert vidareført i planen.*

### Nærleikeplassar:

I gjeldande plan er det sju nærleikeplassar (regulert som felles byggeareal/gul farge i kartet). Tre av nærleikeplassane er gjennom tidlegare vedtak omregulert til bustad og tillagt nabotomtene.

Berre ein av nærleikeplassane ser ut til å vera i aktiv bruk av mindre barn medan ein ber preg av at det er få små barn i feltet akkurat no og ingen tek ansvar for vedlikehald av plassen. Dette er ein typisk utvikling i eit nytt byggefelt; det er mest små barn like etter at eit feltet er etablert då det ofte er mest unge par som etablerer seg i nye felt. Så går det nokon

år før det vert flytting og det på nytt flyttar inn yngre par med barn inn i feltet. På sikt vil aldersfordelinga i feltet jamne seg ut og det vert meir ei normalfordeling i alder på dei som bur der. På den øvste nærleikeklassen i grend D er det sett opp postkassestativ og det er også her bossdunkar vert samla. Likevel kan denne nærleikeklassen fungere godt også i framtida då den ligg godt skjerma og er i dag ein slags samlingsplass med benk/bord.

To av nærleikeklassane er ikkje etablert. Den øvste nærleikeklassen i grend A er ikkje opparbeidd som omsøkt jfr vedtak 18.11.1985. Det attverande arealet som skulle opparbeidast til leikeplass er så bratt at det ikkje er eigna som nærleikeplass og er i denne planen foreslått lagt til gbnr 148/64.

Den nedste plassen kan framleis etablerast som nærleikeplass, og vert vidareført i denne planen. Det er sett opp dokkestove på ein del av område som er regulert til nærleikeplass.

Dei grønne områda i sentrum av byggefeltet i gjeldande reguleringsplan er regulert til leik. Omreguleringar og dispensasjonar her gått hardt ut over dei områda nært tomtene som var best eigna områda for leik. Fleire av dei leikeområda som ligg att er svært bratte og vanskelege å bygge ut. Desse områda har liten verdi som område for leik, men fungerer godt som grønne innslag og skjerming.

Omregulering frå nærleikeplass/leik/friområde til byggeområde bustad = 5.365 m<sup>2</sup>  
Omregulering frå byggeområde til leik/friområde = 2.280 m<sup>2</sup>

I denne planen er berre dei små nærleikeklassane regulert til leik. Dei større områda er forslått regulert som friområde.



Det har vore etablert ballplass på det nederste området for leik. Sjå foto over. Slik området ligg i dag er det lite eigna for leik, området har eit ujevnt og grovt underlag som dårleg drenerer vatn og som held på å vekse att med krattskog. Det er dumpa masser i området. Sjølv om området ikkje er spesielt attraktiv i dag, så har dette området eit stort potensiale for ulike aktivitetar og er vidareført som friområde i planen.





### **Byggeområde småbåtanlegg:**

I gjeldande reguleringsplan er eit område mot vatnet regulert til trafikkområde; småbåthamn. Frå føresegnene: «I dette området kan det ikkje oppførast bygningar av noko slag. Området skal utformast og utbyggast etter ein samla plan som skal vera godkjent av bygningsrådet..»

Området er i dag opparbeida med ei enkel brygge ut i vatnet og plass til litt parkering på land eller vinterlagring av båtar. Området har eit stort potensiale for å kunne bli eit flott friområde mot vatnet.

Etter dagens reglar kan området regulerast til anten småbåtanlegg eller småbåthamn. Eit småbåtanlegg går inn under byggeområde og er vist som oransje i plankartet (sosi kode 1587og 1588). Eit småbåtanlegg er knytta til bygg på land, slik som naust, hytter og bustader. Småbåthamner, slik som marinaer og gjestehamner, går inn under bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og er vist som blågrønt i kartet (sosi kode 6230). Småbåthamner har ei større brukargruppe som ikkje har nær tilknytning til nærliggande landområde og dei krev som regel meir tilrettelegging på land enn eit småbåtanlegg, slik som parkeringsplassar, vinterlagring osv.

Eksisterande småbåtanlegg er tiltenkt og vert brukt av dei som bur i byggefeltet. Dette er ikkje ei småbåthamn med plassar til leige/sal, mange parkeringsplassar for tilreisande brukarar osv. Det er difor mest naturleg å regulera området til småbåtanlegg. Det vert opna opp for at det kan oppførast mindre bygg i området for lager av utstyr for vedlikehald av området og for bygg som kan brukast av alle i byggefeltet, slik som ei «grillhytte» eller liknande. I føresegnene vert det opna opp for slike mindre bygg som kan nyttast av alle som er til vedlikehald av området.

## **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur**

### **Køyreveg**

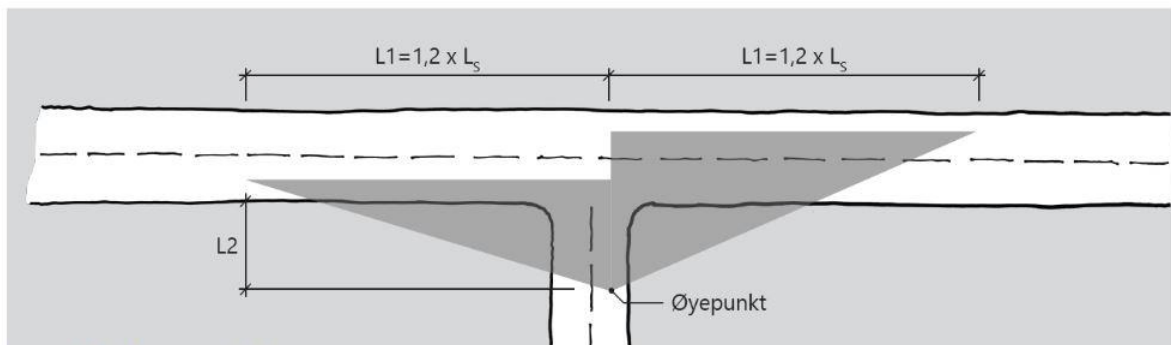
Det er ikkje aktuelt å etablere nøyre køyrevegar i området. Vegbreidde på vegane i bustadfeltet er vist på plankartet.



I planen er det to vist to større kryss; nedkøringa til Solvorn frå FV 55 og avkøringa inn i byggefeltet frå FV 55. For utformina av kryssa er det forsøkt nytta Håndbok N100 Veg- og gateutforming som gjeld frå mars 2019. Fylkesvegen har fartsgrense 70 km/t i dette området. Vegen ned til Solvorn har fartsgrense 80 km/t. I byggefeltet er fartsgrensa 50 km/t. Fylkesvegen har ådt på ca. 3000 medan vegen til Solvorn har ådt på 450. Dimensjoneringsklasse er sett til Hø1. Det er vikeplikt for alle som skal køyre inn på fylkesveg 55 uansett om dei kjem frå Solvorn eller byggefeltet.

L1 = Ls = stoppsikt er sett til 120 meter

L2 = sett til 10 meter



Figur D.7: Siktkrav i forkjørregulerte kryss

ÅDT for Fv. 55 forbi avkøyrsla til Galden nord er 3000. Fartsgrensa er 70 km/t. Det er bygd ein-sidig busslomme til byggefeltet og det er bygd gang- og sykkelveg. Vegnormalen har ikkje normalar for vegar med 70 km/t. Funksjonell vegklasse er 3 som er fjerde viktigaste vegane i eit vegnettverk, f.eks. større fylkesveger/primære fylkesveger. Hø1 - Øvrige hovudvegar, ÅDT < 4 000 og fartsgrense 80 km/t er brukt i utforming av kryss, då det ikkje ligg alternativ med 70 km/t i vegnormalen. Regulert vegbreidde inkludert skulder er sett til 7,5 m.

### **Fortau**

Det meste av regulert fortau er bygd. Det som manglar er fortau frå busslomme til nærmiljøanlegget. Regulert breidde på fortau er 3 meter.

### **Gang og sykkelveg**

Byggefeltet Galden nord ligg inntil ein del av ein lengre strekning med samanhengande gang- og sykkelveg som strekker seg heile vegen frå byggefeltet Hestnes til Hafslo sentrum. Frå Galden nord til sentrum er det 2.8 km med sykkel. Gang og sykkelvegen kan nyttast som tilkomstveg for fritidseigedommane gbnr 148/121, 148/22 og 148/1/5 som er kommunal pumpe-stasjon.

### **Busslomme**

Det er bygd einssidig busslomme like ved innkøyringa til feltet.

### **Parkering**

Då feltet vart planlagt var det krav om ein parkeringsplass pr. tomt i tillegg til eventuell garasje. Færre parkeringsplassar er opparbeidd enn som planlagt. Tal bilar pr. husstand har auka, så det er behov for fleire P-plassar. Mange snuhamrar vert brukt til P-plass no, noko som ikkje er bra for tryggleiken til feltet. I tillegg til fleire bilar pr. husstand enn før, er det meir vanleg og også ha campingvogn eller bubil. Det er ikkje sett av areal som kan nyttast til oppstilling av campingvogn og bubil og friareal skal ikkje nyttast til slik oppstilling. Det er regulert inn tre parkeringsplassar som først og fremst er tenkt nytta som gjesteparkingsplassar for besøkande til feltet.

### **Grønnstruktur**



*Ny sti som er etablert i området o\_FRI 6*

### **Turveg**

Det er regulert inn turveg frå byggefeltet ned til gang- og sykkelveg ved YX som det har komme innspel om. Trase for turvegen må stikkast i terrenget. Turvegen vil ikkje kunne få universell utforming og er ikkje tenkt brøyta om vinteren med vanleg brøyteutstyr, men det er viktig at vegen vert lagt slik i terrenget at den ikkje vert for bratt og kan nyttast av flest mogleg, inkludert sykkel og barnevogn. Breidda er sett til 2 meter og vegen kan ha grusdekke. Det er høve til å setje opp lys langs turvegen.

### **Friområde**

I tidlegare plan var dei grøne områda inne i byggefeltet regulert til leik medan området langs vatnet og tidlegare hjortetrekke var regulert til friområde. No er alle dei store, samanhengande områda foreslått regulert som friområde.

Det er viktig med ein plan over bruk og stell av friområda. Tilfeldig dumping av hageavfall og kvist + felling av større tre kan virka til å vera ei god løysing der og då, men skapar fort større problem på sikt. Resultatet er stor gjenvækst av krattskog som gjer området vanskeleg å vedlikehalde. Problemet vil berre verte større i åra som kjem då det vert tilført næring pluss krattskogen veks opp gjennom kvisten som ligg her og vert stadig vanskelegare å fjerne. Det bør finnast/etablerast eit område der det kan vera lagerplass for hageavfall med eit system/ansvar, eller dette må køyrast ut av området. Felling av større tre kan berre gjerast etter godkjent plan.



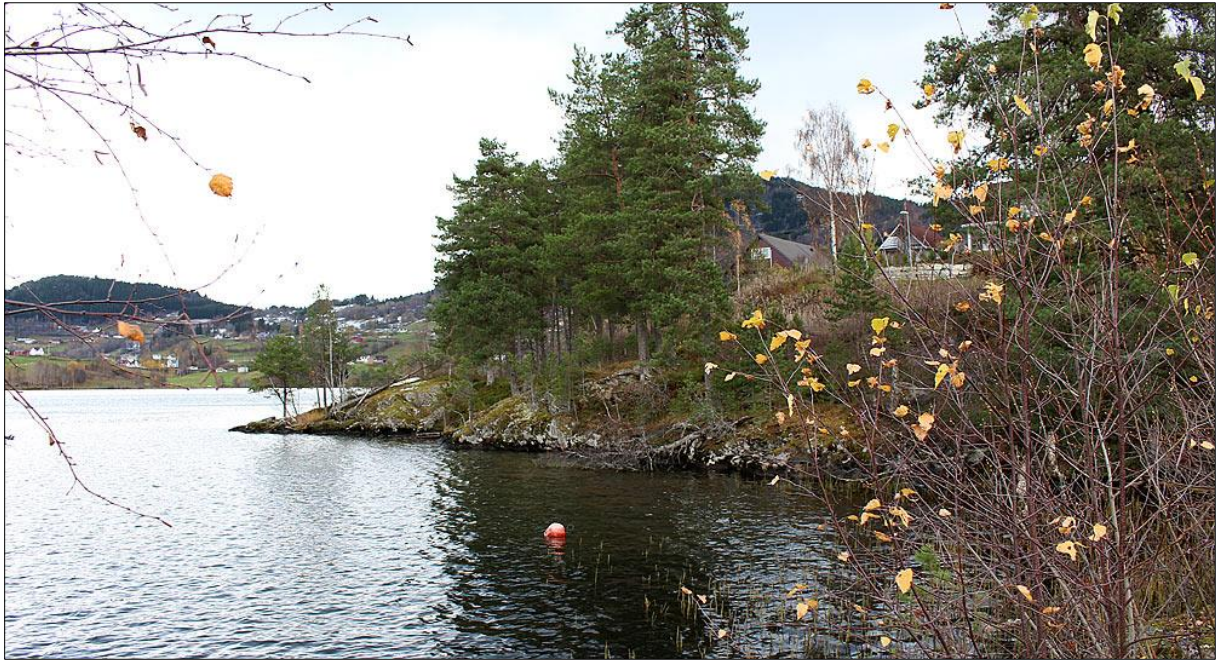
*Sti gjennom o\_FRI1 mellom Grend A og grend B.*



*o\_FRI1 mellom grend B og grend C. Her er ei fin grasslette som innbyr til lek og opphald.*

**o\_FRI1**

Dette området ligg midt i feltet og har stort potensiale for lek. Området er variert frå opparbeida grasslette til bratte skråningar. Sjå også foto under byggeområde.

**o\_FRI2**

Dette området ligg mellom byggefeltet og vatnet nord for småbåtanlegget. Mykje av strandsona i feltet er vanskeleg tilgjengeleg då det er svært bratt mange stader og det manglar stiar. Eit område nordaust for småbåtanlegget har eit stort potensiale som lett tilgjengeleg friområde, men ein stein som ligg her stenger for stien. Dessutan er det dumpa mykje kvist og hageavfall i same området, noko som gir stor oppvekst av krattskog. Dette bør ryddast opp i og det bør etablerast betre sti forbi steinen som stenger for stien i dag. Det kan også etablerast stiar ned i området frå grand A.



*Tilkomsten til o\_FRI2 frå småbåtanlegget er ikkje spesielt attraktiv...*



*Klassisk eksempel på kva som skjer når ein fjernar større tre utan å ha ein plan for vidare vedlikehald av området. Resultatet er eit villniss som ikkje innbyr til opphald, som er vanskeleg å vedlikehalde og som stenger for sikt.*

#### **o\_FRI3**

Dette er eit mindre område midt i feltet og som er delt i to av ein tilkomstveg til ei bustadtomt. Området er omkransa av veg. Med ei opprydding i området kan dette verte eit fint friområde for ulike aldersgrupper. Det lettaste er å sleppe opp eit par større tre og etablere ei grasmatte her.



#### **o\_FRI 4**

Dette området er ei svært bratt skråning mellom byggefelt og vatn. Området fungerer berre som ein skjerm og har liten bruksverdi for feltet. Større skog må få stå urørt her for å halde

massar på plass. Heilt nede ved vatnet kan strandsona få stor verdi dersom det kan etablerast tilkomst til denne frå sør.



*o\_FRI 5 er for bratt for leik og opphald.*

**o\_FRI 5**

Området er eit svært bratt område i grend D. Den flataste delen av området er tidlegare lagt til tomtene i området.



*Den furukledde kolla lengst sør i område o\_FRI 6.*



*Mellom nærmiljøanlegget og området regulert til næring, er det ei mindre, furukledd kolle som fungerer som buffer og skjerming mellom dei to aktivitetane.*

#### **o\_FRI 6**

Dette området ligg mellom Grend D, nærmiljøanlegg, område for næring og fylkesveg 55. Ein del av området langs fylkesvegen mot næringsområdet, er tettvokse og fuktig. Resten av området er ei kolle med glissen furuskog og fjell i dagen. Kolla og skogen skjermar byggefeltet frå fylkesvegen og dette området er også godt eigna som friområde.

### **Omsynssoner:**

#### **Faresone – høgspenlinje**

Det er sett ei faresone på total breidde 18 meter der det er høgspenlinje.



# REGULERINGSFØRESEGNER

## 1. FELLES

1.1 Det regulerte området er vist på plankart med plan-id 2017004. Føresegnene gjeld for dette området.

1.2 Området er regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg: Bustader, leirstad, næringsbygg, øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, nærmiljøanlegg og leikeplass.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur: køyreveg, fortau, gang og sykkelveg og parkeringsplass.

Grønnstruktur: friområde, turveg

Omsynssone: faresone – høgspenlinje, sikringsone - frisikt

## 2. BYGG OG ANLEGG

Ved nybygg innanfor området merka som aktsemdsområde stein- og snøskred i temakarta til Luster kommune i kommuneplan frå 2019, skal skredfaren vurderast før løyve til nybygg vert gjeve i samsvar med TEK17.

### 2.1. Bustader:

- a. Maksimum utnytting er 40 % BYA for kvar einskild tomt.
- b. Bygningane skal utførast med skråtak. Gesims- og mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal vera maks 7 meter gesimshøgde og maks 9 meter mønehøgde. Ved bruk av saltak skal takvinkel vera mellom 22 til 35 grader.
- c. Tilkomst, garasje/-carportplassering, terrasse i tilknytting til huset, buer og andre frittstående byggverk skal vera synte på situasjonsplanen som følgjer søknaden, sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.
- d. Situasjonsplanen for kvar einskild tomt skal syna tilpassing til nabolomt for å sikra gode heilskapsløysingar med omsyn til plassering og utforming av byggverk og uteareal.
- e. Bustadene skal plasserast og utformast slik at det gjev ei harmonisk og heilskapleg utbygging, tilpassa landskap, terreng og vegnivå
- f. Dei synte byggjegransene i plankartet skal, saman med plan- og bygningslova med forskrifter, leggjast til grunn med omsyn til avstand frå nabogrense/bygg. Det kan, der tilhøva ligg til rette for det, tillatast at bygningar vert plasserte ned til 2 m frå regulert grønstruktur.
- g. Frittliggjande garasjar skal vera tilpassa bustadhuset kva gjeld materialval, form og farge. Innafor reglane i byggeforskriftene kan frittliggjande garasjar førast opp i nabogrensa.

- h. I tillegg til eventuell garasje skal det vera parkeringsplass til 1 bil pr. husvære på tomta utanfor offentlig veggrunn.
- i. Garasjar/carportar og uthus kan plasserast nærare offentlig veg enn regulert byggegrense, men likevel ikkje nærare regulert "anna vegareal" enn 0,5 m. Garasje med vinkelrett eller om lag vinkelrett innkøyring frå offentlig veg, skal liggja min. 5 m frå regulert køyreareal (skulderkant). Open garasje (carport) med tilsvarende plassering kan likevel liggja ha avstand ned til 2 m frå regulert køyreareal (skulderkant)
- j. Bustadhus kan oppførast med gesimshøgde maks 8 meter og mønehøgde maks 9 meter.
- k. Hustypar/husform skal veljast ut frå, og tilpassast, tilhøva på både den einskilde tomta og tilstøytande tomter og terreng. Garasjar og uthus skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.
- l. Det skal leggjast vekt på å få til gode uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terreng, helling, sol og utsikt
- m. Tomtene skal ha tilkomst frå regulert offentlig veg. Plassering og utforming av avkøyrslar skal synast på situasjonsplanen, og utførast i samsvar med gjeldande normer og reglar for slike.
- n. Endeleg fastsetjing av tomtegrenser vert gjort av kommunen i samband med oppretting av målebrev for den einskilde tomta.

## **2.2. Leirstad**

- a. Området skal nyttast til leirstad.
- b. Innafor området kan det oppførast nødvendige bygg for drift av leirstaden.
- c. Oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg innafor området skal skje etter ein detaljplan for heile feltet som skal godkjennast av Luster kommune. Detaljplanen skal syne utforming, storleik og plassering av planlagde og eksisterande tiltak og bygg. Planen skal syne tilkomstveg, interne vegar, tilkomst til bygg og parkeringsareal.
- d. Det skal i samband med utarbeiding av detaljplan for område også utarbeidast ein plan for opparbeiding og vedlikehald av areal for opphald ut, utandørs aktivitetar og vegetasjon som skal etablerast og eller bevarast.

## **2.3. a Næringsbygg – Felt E**

- a. I området skal det oppførast bygningar for lettare industri-, kontor-, service- og forretningsverksemd med tilhøyrande anlegg.
- b. Gesimshøgda på bygningar skal ikkje vera over 7 meter.
- c. Maksimums utnytting er 30 % BYA for kvar tomt.
- d. På situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga skal plassering av næringsbygget vera synt, saman med tilkomst til tomta, til bygg og parkeringsplass.
- e. På kvar tomt skal det vera tilstrekkeleg med parkeringsplassar for dei tilsette i verksemda pluss eventuelle besøkande.
- f. Det skal ikkje etablerast verksemdar som fører med seg forureining av eit eller anna slag, inkludert støy, som kan vera til ulempe for bustader i området.

## **2.3. b Næringsbygg - felt F**

- a. Området skal nyttast til næringsbygg – utstillingshall for landbruksmaskiner.

- b. Bygninger kan oppførast i ein etasje. Maksimal gesimshøgde er 4,0 m. Maksimal mønehøgde er 6,0 m.
- c. Maksimal utnyttingsgrad, BYA, er 80 %, inkl. parkeringsareal.

#### **2.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg (sosikode 1560) – felles område for post/renovasjon og kommunal pumpestasjon**

- a. Områda f\_PR1 –f\_PR4 er regulert til område for felles post/renovasjon. Innafor områda skal det etablerast anlegg for felles postkassestativ og det kan stillast opp bossdunkar her. I område f\_PR6 kan det oppførast eit mindre bygg eller veggjar rundt oppsamlingsstaden for bossdunkar og større stativ for postkasser..
  - f\_PR1 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 53-67 (grend A)
  - f\_PR2 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 46-50 og bnr. 85-90 (grend B og nedre del av grend D)
  - f\_PR3 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 69-75 (tidlegare øvste del av grend C). Desse eigedommane kan også nytte f\_PR2 dersom det gir ei betre løysing.
  - f\_PR4 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 80-84 (tidlegare neste del av grend D)
  - f\_PR5 er felles post/renovasjon for gnr 148 bnr 91-101 (tidlegare øvste del av grend D)
  - f\_PR6 er felles post/renovasjon for grand B, C og D.
- b. Området o\_P er regulert til område for kommunal pumpestasjon - vatn og avløp. Pumpestasjonen har tilkomst via veg til regulert småbåtanlegg.

#### **2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (sosikode 1588)**

- a. Området f\_småbåt er tiltenkt bebuarane i bustadfeltet Galden nord.
- b. I området kan det etablerast mindre brygge
- c. Ein mindre del i området i sør-vest kan opparbeidast til parkering av bilar i sommarsesongen for lagring av båtar og anna naudsynt lagring på land i vintersesongen. Det kan setjast opp eit mindre bygg her for lagring av utstyr for vedlikehald av området.
- d. Den nord-austlege delen av området skal vera parkmessig opparbeida og skal innby til opphald. Det kan setjast opp grillhytte eller liknande i denne delen av området som skal kunna nyttast av alle bebuarane i feltet.
- e. Det skal etablerast tursti som går frå småbåtanlegget og nordover i friområdet langs vatnet.

#### **2.6. Nærmiljøanlegg (sosi-kode 1440)**

- a. Nærmiljøanlegget er eit utandørsanlegg for eigenorganisert fysisk aktivitet som ligg i tilknytning til eit buområdet Galden nord.
- b. Nærmiljøanlegget skal være fritt, allment tilgjenge for eigenorganisert fysisk aktivitet - først og fremst for barn og ungdom mellom 6-19 år, men også resten av dei som bur i området.

- c. I området kan det etablerast ballbinge og andre installasjonar for leik og setjast opp benkar, bord og enkle bygg for opphald slik som grillhytte/lavvo og mindre bygg for lagring av naudsynt utstyr for bruk av og vedlikehald av anlegget.

### **2.7. Leikeplass (sosi-kode 1610)**

- a. Leikeplassane er små felles område for dei husa/tomtene som naturleg ligg heilt i nærleiken av området.
- b. Leikeplassane skal ha eigna utstyr for leik for mindre barn (1-5 år) slik som sandkasse og bør også ha benk og bord som kan nyttast av alle aldersgrupper.
- c. Så lang som råd skal leikeplassane ha lett tilgjenge for alle, inkludert barnevogn.
- d. Leikeplassane kan gjerast inn.

## **3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.1. Køyreveg (Sosi kode 2011)**

- a. Alle vegar innanfor planområdet skal opparbeidast med ei breidde som vist på plankartet.
- b. Frisiktsoner skal dimensjonerast ut frå standardkrav i vegnormal N100. Innanfor frisiktlinje/frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.
- c. Det skal vera ei frisiktsone på 10x120 meter i kryss frå FV55.
- d. Det kan ikkje setjast opp gjerde i frisiktsoner.

### **3.2. Fortau (Sosi kode 2012)**

Regulert breidde på fortau er 3 meter. I tillegg kjem 0,5 m kant.

### **3.3. Gang og sykkelveg (Sosikode 2015)**

Regulert breidde på gang- og sykkelveg er 3 meter

## **4. Grønstruktur**

Grøntområde og regulerte grøntstrukturar skal fungere som fullverdige rekreasjonsområde – og leikeområde for alle brukargrupper, inkl. funksjonshemma, barn og vaksne. Det skal leggjast vekt på universell utforming slik at områda skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg.

### **4.1. Friområde (sosi-kode 3040) - område o\_FR1 til o\_FR6**

- a. I områda skal det vera naturleg vegetasjon med større tre og tettare og opne parti som innbyr til leik og uteaktivitet.
- b. Tre kan ikkje fellast utan løyve frå Luster kommune.
- c. Områda kan ryddast for busker og kratt. Det bør stå att kratt fleire stader som kan skjerma og danne «rom» for leik og opphald.
- d. Ved felling av tre og rydding av kratt skal greiner køyrast vekk frå området eller flisast opp og nyttast som underlag der det er stor slitasje på jordsmonnet.
- e. Det er ikkje høve til å bruka friområda fritt for kompostering av plenklipp og anna hageavfall, men etter søknad til Luster kommune kan det i område som ikkje er spesielt godt eigna for leik og opphald og som ikkje ligg nær stiar og hus, etablerast ein felles plass for kompostering av hageavfall frå bustadfeltet.
- f. Det er ikkje høve til å bruke friområda til lagring av privat utstyr eller som parkeringsplass for bil, hengar eller liknande.

o\_FRI1: Den flate delen av området mot vatnet kan opparbeidast med eigna massar for å få eit innbydande område som kan nyttast til leik, ball-leik og anna uteaktivitet retta mot alle aldersgrupper. Området skal planerast etter oppfylling og skal ha grasdekke eller grusdekke. Området skal kunna nyttast som felles samlingsstad for heile byggefeltet ved større arrangement. Det kan førast opp mindre bygg i området som vil gjere området meir attraktivt; for eksempel grillhytte, lavvo, bod for oppbevaring av plenklyppar og utstyr for vedlikehald osv.

o\_FRI2: I området kan det etablerast tursti som går frå småbåtanlegget langs stranda og vidare opp mot gangvegen/bustadområdet grend A.

o\_FRI3: Området er omkransa/gjennomskore av vegar og må haldast fritt for busker og krattskog slik at det er god sikt i området. Det kan setjast opp gjerde mot veg, utanfor siktlinjer, for å få betre tryggleik i området for dei som skal bruka området.

o\_FRI4: Området ligg ned mot Hafsløvatnet og det er høve til å opparbeide stiar ned til/langs stranda der dette er mogleg å få til.

o\_FRI5: Bratt område som fungerer som eit grønt innslag.

o\_FRI6: Viktig friområde med stort potensiale som friområde. Furutre kan ikkje fellast utan etter plan godkjent av Luster kommune. Området med tettare lauvskog kan parkmessig tynnast, men ikkje snauhoggast.

#### 4.2. Turveg (Sosikode 3031)

- a. Det kan etablerast turveg i området med breidde ca. 2 m.
- b. Turvegen skal ikkje etablerast i ein standard som er krav for brøyting med vanleg utstyr.
- c. Turvegen skal ikkje tilfredstillast krava til universell utforming, men skal leggast slik i terrenget at den ikkje vert alt for bratt for eks. barnevogn/sykkel.
- d. Det kan etablerast lys langs turstien.

#### 5. Sikrings-, støy og faresoner, høgspent

- a. Det kan ikkje førast opp bygg, anlegg for leik, idrett eller andre aktivitetar for lengre opphald i faresone 370\_1.