



Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
52/26	Plan- og forvaltningsutvalet	15.09.2026
66/26	Kommunestyret	24.09.2026

Eigengodkjenning av detaljregulering for Salen - planID 2025001

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 eigengodkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Salen, planID 2025001, jf. plankart, føresegner og planomtale datert 31.08.2026.

Vedtak som innstilling frå Plan- og forvaltningsutvalet, 15.09.2026 - 52/26

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 eigengodkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Salen, planID 2025001, jf. plankart, føresegner og planomtale datert 31.08.2026.

Kommunestyret 24.09.2026

Handsaming:

Plan- og forvaltningsutvalet si tilråding vart samrøystes vedteken.

KOM - 66/26 vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 eigengodkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Salen, planID 2025001, jf. plankart, føresegner og planomtale datert 31.08.2026.

Plan- og forvaltningsutvalet 15.09.2026

Handsaming:

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes veteken.

PFU - 52/26 vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 eigengodkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Salen, planID 2025001, jf. plankart, føresegner og planomtale datert 31.08.2026.

Utval som har vedtaksmynde: plan- og forvaltningsutvalet

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

Delegeringsreglementet

Samandrag

Ved fyrstegongs handsaming 10.03.2026 FPU 15/26 vart det vedtatt at planen skulle leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. Innspelsfristen vart satt til den 05.05.2026, og planen vart sendt til regionale myndigheiter, grunneigarar, dei kommunale råda og andre interesseorganisasjonar. Det kom totalt 12 innspel til planen.

Det er ikkje gjort vesentlege endringar i planforslaget etter høyringa, men det er gjort enkelte justeringar i plankart og føresegner på bakgrunn av innkomne merknader.

Kommunedirektøren tilrår at planen vert vedteken.

Innspela med tilhøyrande kommentarar er omtala under «Fakta».

Fakta

Føremålet med reguleringa er å legge til rette for å realisera tidlegare utbyggingsplanar på Salen. Planen legg opp til fire tomter for frittliggande bustad, og eitt større felt til konsentrert busetnad, der det i føresegnene er lagt opp til minimum 6 bueiningar og maksimum 10 bueiningar. Planforslaget er i tråd med arealdelen i kommuneplanen (KPA). Planforslaget omfattar arealføremåla bygningar og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur og LNFR, jf. plan- og bygningslova § 12-5.

Forslag til detaljreguleringsplan for Salen – planID 2025001 er utarbeidd av Luster kommune. Planforslaget som skal handsamast, består av:

- Planomtale
- Føresegner
- Plankart
- ROS-analyse
- Områdestabilitet Salen, Gaupne



Innkomne merknader frå høyring og offentleg ettersyn, med tilhøyrande vurderingar frå administrasjonen, går fram nedanfor.

NVE:

Mogleg kvikkleire er avklart.

Plan dokumentarar tryggleik mot skred i bratt terreng.

Vestland fylkeskommune:

Føreslår å skriva inn føresegn at det skal leggjast til rette for ladeinfrastruktur for bil.

Oppmodar til at det vert sett krav i føresegn om naturbaserte løysningar for overvatn basert på tretrinnsstrategien.

Merknaden er delvis teken til følgje. Det er teke inn føresegn om at naturbaserte løysingar for overvatn skal vurderast innanfor BK1, der utbyggingsomfanget og behovet for samla overvatnshandtering er størst. Krav om ladeinfrastruktur er ikkje teke inn i føresegnene då dette vert vurdert å kunne løysast i samband med den enkelte utbygginga.

1112 konsentrert busetnad (BK1)

§ 3.22 Overvatn skal fortrinnsvis handterast gjennom naturbaserte løysingar. Løysing for overvasshandtering skal dokumenterast ved byggesøknad.

Statens vegvesen:

Sikringssone fri sikt: Frisiktslinje er teikna inn i plankartet for kryss mellom kommunal veg

Røselebakane og tilkomstveg inn i bustadfeltet. Det er ikkje teikna inn sone eller markert lengde på stoppsikt eller augpunkt. Frisiktlinja er feilplassert.

Planomtalen: Står at fartsgrensa er 30 km/t. i vegkart. Med grunnlag NVDB, står det 50km/t.

Siktsone må leggjast inn i tråd med fartsgrense i kommunalveg.

SVV visar til krav om sikt til kvar og ein av tomtane.

BK1: Statens vegvesen tilrår å teikne inn avkøyrslar, med avklart plassering og siktsoner. Både i krysset, og Røselebakane og den skarpe svingen på tilkomstvegen.

Sette rekkjefølgjekrav i føresegn til fortau for å sikra trafikktryggingstiltak.

Siktlinjene ved avkøyrsla er reviderte og syner frisikt på 45 meter i kvar retning, i tråd med gjeldande fartsgrense (50km/t), og Statens vegvesen sin vegleiar for utforming av avkøyrslar. Avkøyrslene til dei einskilde tomtene er ikkje teikna inn i plankartet. Tomtene vil få tilkomst via felles tilkomstvegen i feltet, som er knytt til Røselebakane gjennom ei felles avkøyrslar. Avkøyrsla til BK1 er innteikna i plankartet. Merknaden er elles teken til følgje ved at rekkjefølgjekrav er innarbeidd i føresegnene.

5. Rekkjefølgjekrav

§ 5.1 Før det kan givast bruksløyve eller ferdigattest for bustader innanfor planområdet, skal regulert gangveg vere etablert.

Statsforvaltaren i Vestland:

Visar til tlf. samtale mellom kommunen og statsforvaltaren: Det vil bli teke inn i føresegnene at det er krav om gjenbruk av matjorda til jordbruksformål før vedtak av plan.

Andre merknader:

Statsforvaltaren saknar ei meir utfyllande vurdering av verknadene for born og unge når akebakke går tapt. Visar til punkt 5d, i rikspolitiske retningslinjer for born og unge.

Skogholt søraust i planområde:

Statsforvaltaren tilrår å supplere føresegn 6.1 som seier at området skal ha naturpreg, med krav om at skogen skal bevarast slik at verdien som Hundremeterskogen vert sikra.

Merknaden om akebakken har ikkje ført til endringar i planen. Sjølv om akebakken går tapt som følgje av utbygginga, er det ein offentleg leikeplass i direkte nærleik til planområdet. Kommunen vurderer difor at omsynet til born og unge er tilstrekkeleg ivareteke i planen. Merknaden om krav om matjordplan er innarbeidd i føresegnene.

§ 2.3 Matjord frå areal som vert omdisponerte eller bygde ned skal takast vare på og nyttast til jordbruksformål. Før igangsetjingsløyve kan givast, skal det utarbeidast ein matjordplan som gjer greie for handtering og disponering av matjorda. Matjordplanen skal godkjennast av landbrukskontoret. Arealet der matjorda skal nyttast skal vere eigna for jordbruksproduksjon.

Ungdommens kommunestyre:

Positiv til forslag. Peikar på viktighet av det estetiske.

Rådet for personar med funksjonsnedsetting Luster kommune :

Rådet peikar på at heile vegen vidare forbi kyrkja ned til krysset med Gardavegen også manglar fortau, noko som dei ytrar burde vore retta opp ved første høve.

Merknaden er teken til orientering. Planen sikrar trygge tilhøve for fotgjengarar innanfor plangrensa.

Rådet for personar med funksjonsnedsetting Luster:

Ingen merknadar til sjølve plan.

Ytrar ynskje om at vegen opp til feltet inngår i planen for å utbetre veg med fortau.

Merknaden er vurdert, men har ikkje ført til endringar i planen. Utviding av planområdet for å omfatte vegen opp til bustadfeltet er ikkje vurdert som aktuelt i denne plansaka.

Behov for utbetring av veg og fortau må eventuelt vurderast ved seinare anledning.

Eldrerådet:

Ingen merknadar til plan.

Marit-Merethe Bollingberg Røneid (1/2):

Visar til planomtalen:

Side 4 og 5: Råd frå frukt og bær rådgjevar er feil, kun ein bonde i Gaupne som har rotråte.

Side 7: Ytrar at registrering i Olabakkane må vere feil, peikar på at det ikkje har vore aktivitet på lenge.

Røseleibakkane leik: Sjekk om kommune faktisk er grunneigar.

Ytrar at planområde burde innskrenkast og ikkje gå inn på gbnr 83/9.

Peikar på viktigheit av landbruksveg.

Marit-Merethe Bollingberg Røneid (2/2):

Ynskjer at privat veg som går til gbnr. 83.2, 83.4 og 83.9 vert teke ut av planen og at plangrensa startar i svingen som går opp til resten av feltet på Røseleibakkane.

Landbruksveg/ Traktorveg:

Påpeikar at gbnr. 83/9 ikkje har vegrett på 83/2 sin eigendom.

Visar til synfaring 24/4.2026 og alternativ veg mellom leikeplassen i Røseleibakkane byggefelt, og 83/136, eit skogholt eigd av kommunen. Vegen bør vere minimum 4,5m bred og gjerast framkommeleg for landbruksmaskiner.

Visar til synfaring om vatningsanlegg, og avtale med vestlandshus om flytting av dette til gbnr.83/9.

I avtale med vestlandshus, blei det avklara at det ikkje skal tilførast jord med brunsniglar, ynskjer at denne vidareførast.

Ynskjer ikkje plantning av busker/skog ned mot og i nærleiken av bringebæråkeren.

Ynskjer god skjerming, beplantning, og gjerde ned mot gardstunet på 83/9 for å hindra innsyn.

Merknaden er vurdert, men har ikkje ført til endringar i planen. Det er ikkje føreslått endringar i vegløysinga, og vegen vert vidareført i planen då han stadfestar dagens situasjon. Kommunen held fast ved vurderinga frå første høyring om at landbruksvegen er utfordrande. Landbruksvegen viser seg vanskeleg å realisere utan at han må gå gjennom bustadområdet, og kommunen vurderer difor ikkje dette som ei god løysing. Det er òg lagt vekt på at eigedomen har tilkomst frå nedsida. Tidlegare råd og vurderingar frå rådgjevar for frukt og bær vert framleis lagde til grunn i saka. Vatningsanlegget skal sikrast.

Brita-Kristine Bollingberg:

Ynskjer at privat veg som går til gbnr.83.2, 83.4 og 83.9 vert teke ut av planen og at plangrensa vert starta i svingen opp til resten av Røseleibakkane. Visar til at gbnr. 83/9 ikkje har vegrett på gbnr 83.2.

Det er ikkje føreslått endringar i vegløyvinga, og vegen vert vidareført i planen då han stadfestar dagens situasjon.

Janne Bollingberg:

Ynskjer å få regulert inn ei tomt til å sette opp ein fritidsbustad på inntil 30 m² på eigedom 83/4, kor området er regulert som naturområde (o_GN) i planen.

Merknaden er vurdert, men ikkje teken til følge. Per dags dato har det ikke vert opna for fritidsbustader i Gaupne sentrum, og det er i tillegg lagt vekt på at grunneigar har ei bustadtomt på nedsida av vegen. Eventuelle framtidige ynskje om utbygging må vurderast gjennom eiga sak etter plan- og bygningslova.

Vurdering

Planforslaget har vore på høyring og offentleg ettersyn, og innkomne merknader er vurderte og kommenterte i saka. Etter høyringa er det gjort mindre endringar i plankart og føresegner, mellom anna knytt til siktlinjer, matjordhandtering og rekkefølgekrav for gangveg. Kommunedirektøren vurderer at innkomne merknader er tilstrekkeleg ivaretekne gjennom justeringane som er gjort og dei vurderingane som ligg føre. Endringane er ikkje av ein slik karakter at dei utløyser krav om nytt offentleg ettersyn. Planforslaget vert vurdert å gi eit godt grunnlag for vidare utvikling av området, samstundes som relevante omsyn er ivaretekne. Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår kommunedirektøren at planforslaget for Salen – planID 2025001 vert vedteken.

Vedlegg

Salen - Plankart

Salen planomtale_planID 2025001

Føresegner Salen_planID 2025001

ROS Salen - planID 2025001

Områdestabilitet Salen i Gaupne