

# SAKSFRAMLEGG

---

Sakshandsamar: Torunn Løne Vinje  
Arkivsaksnr.: 16/127

Arkiv: L12

---

## **Reguleringsplanarbeid Dale sentrum - Plan ID 1426-2011006 – motsegner.**

### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen legg saka fram for handsaming og vedtak til møte i Plan- og forvaltningsstyret.

1. Luster kommune legg opp til slik handsaming av saka:

.....

**Saksutgreiing:****Prenta vedlegg:**

- Sogn og Fjordane fylkeskommune, 06.03.2017: vedtak i sak 16/4880 – Motsegn til reguleringsplan Dale sentrum, Luster
- Bjørgvin Bispedømeråd, 10.03.2017. Fråsegn med motsegn
- Merknad til 2. gongs utlegging. Opplysningsvesenets fond

**Uprenta vedlegg:****Samandrag:**

Reguleringsplan for Dale sentrum har vore utlagd til offentleg ettersyn 2 gonger. I samband med 2. gongs ettersyn er det kome to motsegner til planen knytt til Dale kyrkje og Dale prestegard.

Motsegnene er utløyst ved at ein stor del av prestegardshagen på nedsida av FV 55 er føreslått omregulert frå spesialområde bevaring til parkeringsareal. Motsegna frå fylkeskommunen er m.a. grunngjeve med dei store kulturhistoriske verdiane knytt til hagen. Området ligg også innanfor 60-meterssona til Dale kyrkje.

Prestegarden, inkludert Stuppelshaug og området heilt ned til fjorden, vart i 1987 regulert til spesialområde bevaring. Prestegarden sitt hovudhus, stabbur og lysthus vart freda i 1991. Aldersverdien vart vektlagt som kriterium for fredinga. Dale kyrkje som er ei mellomalderkyrkje, er automatisk freda.

Etter fylkesrådmannen si vurdering vil utvidinga av parkeringsplassen føra til eit vesentleg tap av kulturhistoriske verdiar kring den freda prestegarden. Han meiner at parkeringsplassen vil redusera siktlinjene frå fjorden mot prestegarden. Fylkeskommunen aksepterer løysinga som var skissert i 1. gongs offentleg ettersyn.

Bjørgvin bispedømeråd si motsegn er knytt til føresegnene der dei vil ha heimel til å uttala seg om all bygging i 60-meterssona kring kyrkja.

Med bakgrunn i drøftingar i formannskapet finn og rådmannen at det er grunnlag for å ta opp att spørsmålet om val av løysing for bussparkering/-stopp. Rådmannen meiner løysinga som vart lagt fram i 1. gongs ettersyn er ei god løysing med sikte på trafikktrygging og målet om å få etablert ei miljøgate.

Saka vert lagt fram utan tilråding.

**Utval som har vedtaksmynde:**

Plan - og forvaltningsstyret, jf. reglane i plan - og bygningslova og kommunen sitt delegeringsreglement.

**Fakta:**

Reguleringsplan for Dale sentrum – Luster har vore utlagd to gonger til offentleg ettersyn. I 2. runde har det kome to motsegner som gjeld nærområdet til kyrkja og prestegarden. Dette er:

1. Sogn og Fjordane fylkeskommune. Vedtak i fylkesutvalet 06.03.2017 i sak 16/4880. Motsegna gjeld prestegardshagen (på nedsida av FV55) nemnd som SPA4 - parkeringsareal. Dei aksepterer parkeringsplassane på nausttomta som var med i 1. gongs offentleg utlegging. Motsegna er m.a. grunngjeve med dei store kulturhistoriske verdiane knytt til hagen. Området ligg også innanfor 60-meterssona til Dale kyrkje. Prestegarden, inkludert Stuppelshaug og området heilt ned til fjorden, vart i 1987 regulert til spesialområde bevaring. Prestegarden sitt hovudhus, stabbur og lysthus vart

freda i 1991. Aldersverdien vart vektlagt som kriterium for fredinga. Dale kyrkje som er ei mellomalderkyrkje, er automatisk freda.

Målet med reguleringsplanen var m.a. å ta vare på hagen sine kulturhistoriske verdiar. Samstundes sikra dei prestegarden og kyrkja mot endringar i nærleiken som kunne øydeleggja konteksten bygningane står i. Dette vernet har til no fungert godt og prestegarden har framleis eit høveleg grøntområde rundt seg.

Samanhengen mellom prestegarden og fjorden er også heilt sentral i verdivurderinga. Dette var tilkomstområdet for både kyrkja og prestegarden. Spesielt for Dale prestegard I samband med reguleringsplanarbeidet i 1987 var Riksantikvaren tydeleg på at sambandet mellom prestegarden og fjorden måtte oppretthaldast. Dei andre bygningane i tunet har også ein verneverdi sjølv om dei er av yngre dato. I saka vert det også vektlagt tradisjonane tilbake til mellomalderen.

Etter fylkesrådmannen si vurdering vil utvidinga av parkeringsplassen føra til eit vesentleg tap av kulturhistoriske verdiar kring den freda prestegarden. Han meiner at parkeringsplassen vil redusera siktlinjene frå fjorden mot prestegarden.

## 2. Björgvin bispedømeråd

I saker knytt til 60 metersona kring freda kyrkjer skal bispedømerådet høyra riksantikvaren før uttale vert gjeve. Dei er samde med Riksantikvaren og Fylkeskommunen som er urolege for «*heile miljøet knytt til prestegarden. Tiltaka råkar ikkje sjølv kyrkja, men biskopen vil ikkje missa sin rett til å godkjenna bygging nærare kyrkja enn 60 meter og føreset at dette vert stadfesta i planen. Björgvin bispedømeråd går difor til motsegn mot planen slik den ligg føre. Vilkår for å trekka motsegna er at det kjem inn i føresegnene at biskopen skal godkjenna all bygging nærare kyrkja enn 60 m.*»

Det vert vist til at Dale kyrkje er freda og i slike saker skal biskopen høyra riksantikvaren før han gjev fråsegn om tiltak i kyrkja eller i kyrkja sine omgjevnader.

### Planarbeidet:

I utgangspunktet var ikkje prestegardshagen på vel 770m<sup>2</sup> omfatta av reguleringsplanen. Etter kontakt mellom Luster kommune og Opplysningsvesenets fond, der det vart uttrykt ynskje om å omdisponera han til friområde, vart planområdet utvida og heile hagen teke med. Det vart deretter lagt opp til at nausttomta kunne nyttast til parkering for butikken. Bakgrunn for dette er vegvesenet sitt krav om rabatt mellom FV55 og parkeringsområdet til butikken. Følgjene av dette er avgrensa muligheter for parkering for kundane. Planen vart så utforma slik at det kunne etablerast 3 p-plassar på nausttomta (ca 90 m<sup>2</sup>).

I møte i PFS 12.09.2016 i sak 39/16 vart det gjort slikt vedtak: «*Plan og forvaltningsstyret godkjenner ikkje rådmann sine tilrådingar. Reguleringsframlegget blir å sende attende til rådmann for drøfting av endringar i samsvar med drøftingane i møte.*»

Dette innebar m.a. utviding av parkeringsarealet SPA4. Til neste møte vart det lagt fram to alternativ med høvesvis 6 p-plassar (ca 250 m<sup>2</sup>) og 8 p-plassar (ca 300 m<sup>2</sup>). PFS ynskta at det vart arbeidd vidare med den minste løysinga.

### Framlegg til føresegner:

Fylkeskommunen hadde ikkje merknader til det fyrste planframlegget og aksepterer difor bygging av parkeringsplassar på nausttomta og har utarbeidd framlegg til føresegner knytt til SPA4 under føresetnad av at dette alternativet vert vedteke:

### Omsynssone:

*Ved handsaming av tiltak innanfor omsynssone c) skal omsynet til kulturmiljøet, med Dale kyrkje og kyrkjegard frå mellomalderen og Prestegarden, og opplevingsverdiene til dette kulturmiljøet, leggest vekt på. Det skal innhenta fråsegn frå regional kulturminneforvaltning før søknad om tiltak innanfor omsynssone c) vert handsama.*

Felles føresegner for bygningar og anlegg:

All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.

Føresegn for småbåthamn:

Det skal innhentast fråsegn frå regional kulturminneforvaltning før søknad om tiltak vert handsama.

Biskopen støttar framlegg til føresegner og viser spesielt til omsynssone og forbodet mot bygging i 60-meter sona. Biskopen er samd med fylkeskommunen som er uroa for heile miljøet knytt til prestegarden, men tiltaka berører ikkje sjølve kyrkja nok til at dei vil gå til motsegn. Biskopen går derimot til motsegn på planen slik den føreligg og føreset at dei skal godkjenna all bygging i 60-metersona.

Handsaming av motsegner:

Luster kommune har 2 alternativ for handsaming av saka:

1. Luster kommune finn ei løysing som imøtekjem motsegnene frå fylkeskommunen og bispedømmerådet. Dette kan gjerast som ei forhandling med partane. Fylkeskommunen og bispedømmerådet kan då trekkja motsegnene. Luster kommune tek deretter stilling til planutforminga og ei evt. 3.gongs off. ettersyn.
2. Luster kommune opprettheld framlegget. Mekling der Fylkesmannen i Sogn og Fjordane leiar meklinga. Fylkesmannen skal då leggja vekt på å finna ei løysing som partane kan einast om. Dersom det ikkje vert semje, vert saka sendt til departementet (KMD) til avgjerd. Departementet kan gjera fylgjande vedtak:
  - a. Planen vert godkjent
  - b. Planen vert ikkje godkjent
  - c. Planen vert godkjent med endringar

Departementet sitt vedtak er endeleg.

**Andre sider ved saka.**

Dersom Plan- og forvaltningsstyret finn å ville gå for alternativ 1 for det som gjeld vidare sakshandsaming, har rådmannen nedanfor nokre kommentarar knytt til utforming av planframlegget.

Busstopp/miljøgate

Busstoppen har ei løysing som, etter rådmannen si vurdering, er såpass kostbar at det er uvisst kva tid dette kan gjennomførast. Rådmannen finn difor å måtta ta dette tiltaket opp att til vurdering jfr økonomidrøftingar i formannskapet.

Ei viktig målsetjing med planen har vore å leggja til rette for etablering av ei miljøgate. Dette inneber ulike fartsreducerande tiltak. Tiltak som gjer det meir attraktivt for gåande og syklistar og tiltak som betrar stadutviklinga og det estetiske inntrykket i sentrum. Framkomst i slike gater skal som regel verta betre for lokaltrafikk, fotgjengarar og syklistar på kostnad av gjennomgangstrafikk. Målet er trygghet og trivsel i sentrum. Ei **miljøgate** inneber m.a.:

- Oppmjuking av gateløpet som skal føra til lågare fart
- Skal vera trygt å kryssa vegen med t.d. opphøga gangfelt
- Knyta butikkane saman gjennom eit «gateløp»
- Fartsgrense på 40 km/t
- Materialval på t.d. kantstein, ljossetjing, planting, utemøblar og liknande.

**Vurdering:**

Motsegner:

Rådmannen meiner det bør leggjast vekt på å finna ei lokal løysing på saka. I handsaminga bør ein vurdera om saka er så prinsipiell viktig at departementet bør ta stilling til den, sett opp mot ressursane som krevst for å handsama saka.

Med bakgrunn i at området per i dag er regulert til spesialområde bevaring og det ligg innafor 60-metersona til ei mellomalderkyrkje og har ei historisk tilknytning til ein freda prestegard, er det ikkje uventa at desse to motsegnene kjem med bakgrunn i dei kulturhistoriske interessene knytt til Dale kyrkje og Dale prestegard.

Samstundes er det forståing for at det er behov for nokre nye parkeringsplassar i tilknytning til butikken. Eit sentralt mål med reguleringsplanen har vore å leggja til rette for eit «trafikkvenleg sentrum» med fartsreducerande tiltak som skal trygga fotgjengarar. Ut frå dette bør ein også kunna sjå parkeringsplassar på oversida av vegen som eit godt alternativ. Dette kan også vera med å styrka næringsgrunlaget for butikkane i området og at dette kan vera med å løfta interessa for og auka besøkstal ved Dale kyrkje.

Busstopp og miljøgate

Planframlegget slik det føreligg, har fått ei form som i stor grad legg til rette for einsidige og arealkrevjande løysingar der arealet for trafikkføremål er auka opp. Dvs at det er lagt til rette for løysingar som inneber at ein ikkje treng kryssa ein «trafikkfarleg veg». Resultatet kan difor verta at det t.d. ikkje vert behov for ei fartsgrense på 40 km/t. Rådmannen legg vekt på at reguleringsplan Dale sentrum i sterkare grad bør vektleggast som eit «Miljøgate-prosjekt». Med dette vil ein lettare oppnå framtidsretta løysingar som ivaretek omsynet til gåande og syklistar og at det vert eit attraktivt sentrum for både fastbuande og gjennomreisande, og dermed støtta opp om verksemdene som ligg i området. Dette vil også vera med å framheva den store attraksjonen i området; Dale kyrkje og prestegarden. Rådmannen vurderer kantstopp for både inngåande og utgåande bussar som ei trygg løysing i ei miljøgate. Det er i tillegg 300 meter til neste einsidige busstopp som er knytt opp til Dale oppvekstsenter. Alternativet er at kostnadene for utbygging vert så høge at det kan gå lang tid før ei slik løysing med einsidig busstopp er etablert.

Konklusjon:

Reguleringsframlegget, slik det vart lagt ut til ettersyn 2.gong, vart utforma/endra i samsvar med Plan- og forvaltningsstyret sine signal som kom i møte 17.10.16 i sak 55/16 (orienteringssak). Dette var ikkje i samsvar med rådmannen si tilråding ved utlegging til ettersyn 1. gong.

Ettersom det er det endra reguleringsframlegget som har utløyyst motsegnene, finn rådmannen at det er plan- og forvaltningsstyret sjølv som må avgjere korleis saka skal handsamast vidare, jf. dei 2 alternativa som er skisserte ovanfor under avsnittet «Handsaming av motsegner».

På bakgrunn av dette blir saka lagd fram utan tilråding.

Dato: 22.03.2017.

Jarle Skartun  
rådmann

Arne Ingjald Lerum  
plansjef

---

Særutskrift skal sendast:  
m/kopi til:

