

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

LUSTRAPORTEN

LUSTER KOMMUNE

Planid 2018001



FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

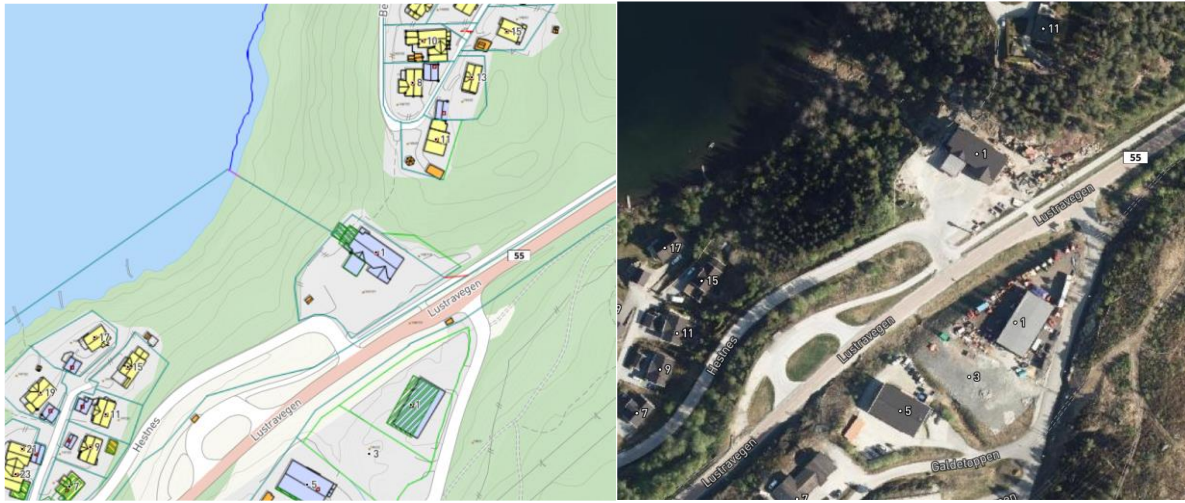
Prosjekteier: Nils Øyvind Solbakken

Utarbeidet av: Utmarksplan AS/ Luster kommune

Sted/dato for siste revisjon: Luster, 04.04.2023

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse - eksisterende situasjon



Kart og flyfoto over området fra Kommunekart.

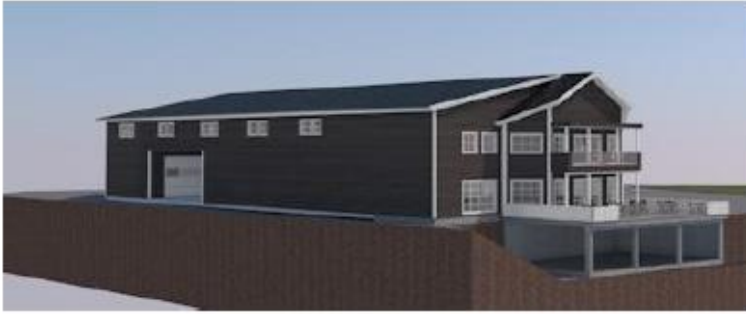
1.2 Mulig fremtidig situasjon – Skissert av arkitektkontoret Heggelund&Koxvold.



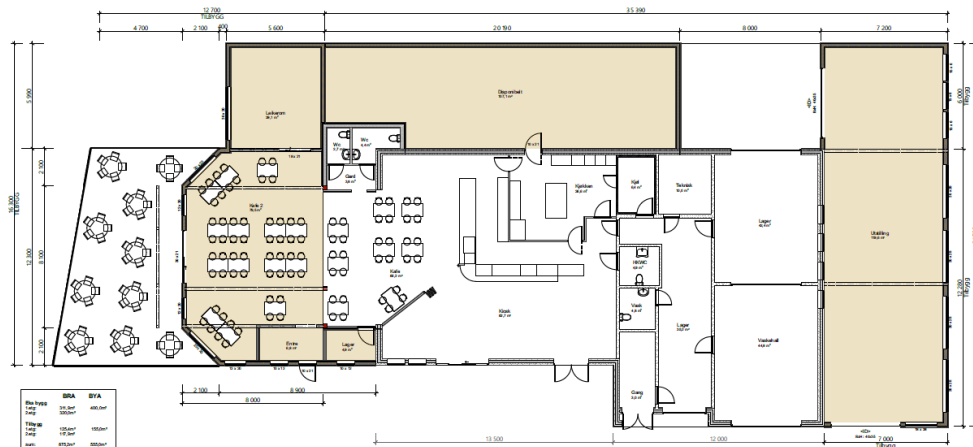
1 Innledning, bakgrunn og kartløsning

Initiativet for detaljreguleringsplan Lustraporten har kommet fra Nils Øyvind Solbakken og firmaet hans Norteck AS. Målet med detaljreguleringsplan for Lustraporten har som utgangspunkt hatt to formål. Det ene har vært å legge til rette for utviding av næringsarealet på Lustraporten, og det andre har vært å legge til rette for leilighetsbebyggelse på den kommunale eiendommen mellom Lustraporten og Hafslovannet. Dette arealet er vist som areal til boligformål i gjeldende arealdel for Luster. Skisse for mulig utviding av næringsbygget på Lustraporten er vist på de tre skissene under.

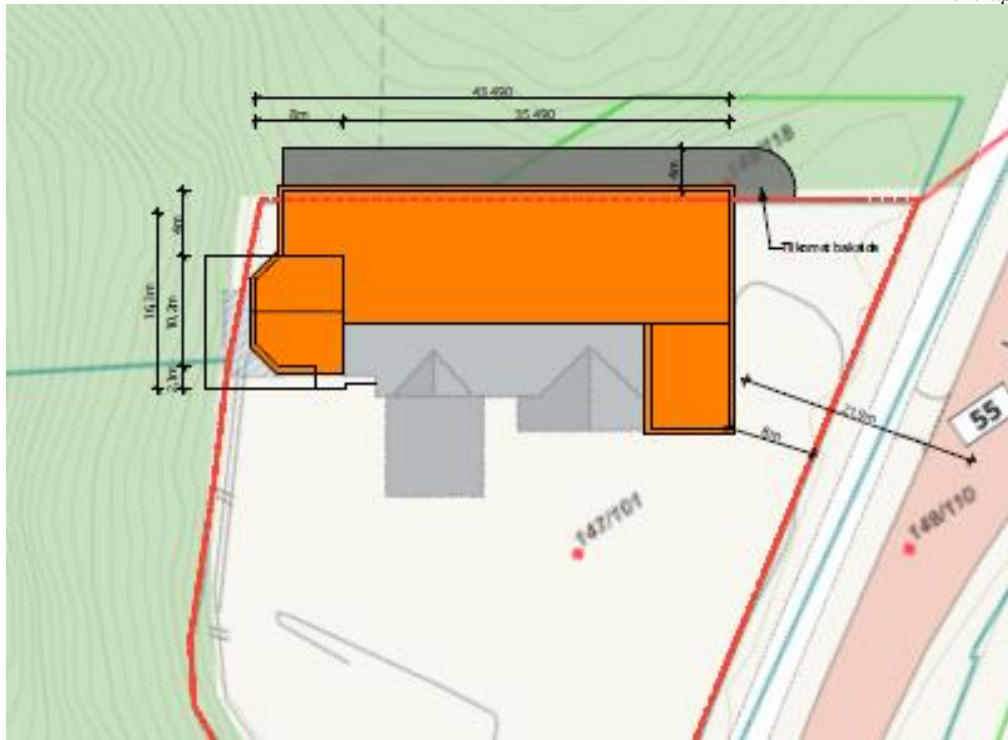
Planforslaget er utarbeidet av Utmarksplan AS. I etterkant av at planarbeidet startet opp, begynte undertegnede i Luster kommune. Da en så stor del av planområdet er kommunalt eid, og det kom inn et par element i planen som ble kommunalt initiert, har kommunen sett det som akseptabelt at undertegnede har avsluttet oppdraget.



Bilde 1 viser tilbygget på 5,0 meter som er tenkt på eksisterende bygg i nordøstlig retning og bilde 2 viser fronten.



Skisse 2 viser fotavtrykket på planlagt utvidelse av næringsbygg. Viser også påbygg i retning fv 55.



Skisse 3 viser bygget inn mot eiendomsgrense. En ser at løsningen forutsetter kjøp av Luster kommune og større skjæring i bakkant.

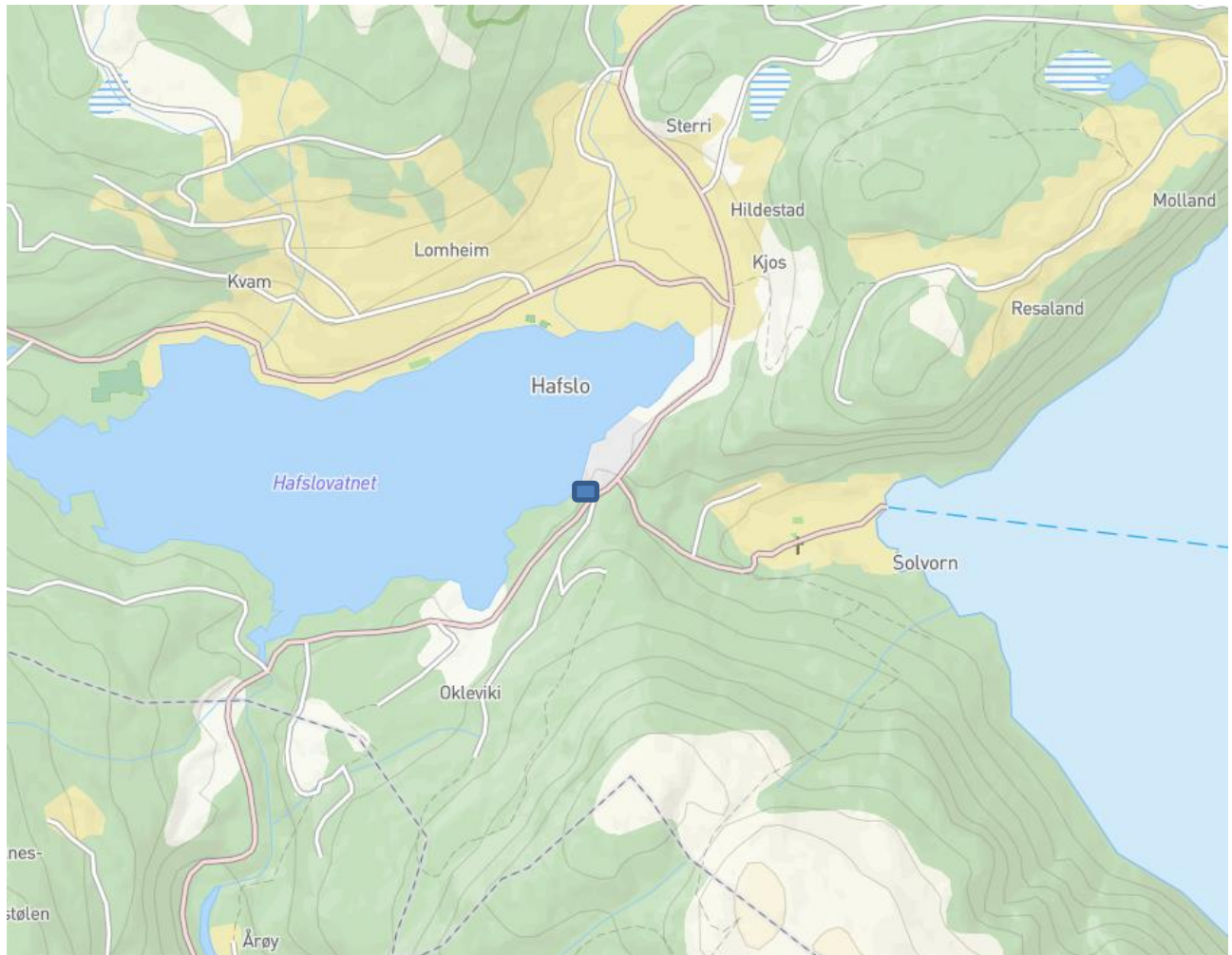
Dette er utgangspunktet for at planarbeidet startet opp i fra Nordeck AS sin side. I etterkant har det også dukka opp behov i fra kommunen sin side sett opp mot område for avfallshåndtering og bussparkering lang fv 55. Dette er derfor implementert i planen.

Forslag er vist på plankart under, der utviding av næringsområdet, plassering av blokkbebyggelse, plassering av hytterrenovasjon for Hafslø og bussparkering er vist. Bussparkering kan og så brukes som avlastningsparkering for Lustraporten.



2 Lokalisering

Planområdet ligger langs fylkesveg 55 ved Galdetoppen på Hafslo, og er vist med blå firkant på kartet under. Planområdet ligger mellom boligfeltene Hestnes og Galden, og på motsatt side av veien ligger næringsområdet på Galdetoppen. Hafslo sentrum ligger rett nord for Lustraporten, på andre siden av Hafslovannet.



Utsnitt fra kommunekart.

3 Planstatus og rammebetingelser

Planstatusen i området er vist på kartene under. Til høyre ser en gjeldende reguleringsplansituasjon rundt Lustraporten. Denne er litt kaotisk med en blanding av digitale kart og rastertilpassa kart. der bygget til Lustraporten er delvis regulert landbruksområde og delvis uregulert. En ser at i planforslaget så er området vist som kombinert formål næring og tjenesteyting. Planforslaget er altså i all hovedsak i tråd med overordna plan, men med justering av arealet til Lustraporten.



Planområdet vist på gjeldende kommuneplan

Gjeldende reguleringsplanssituasjon i området

4 Planprosessen

Planprosessen har i all hovedsak fulgt vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Planprosessen ble startet opp med oppstartsmøte med kommunen 15.01.18, jf under.

6. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen:

Reguleringsendringa er teken inn i Luster kommune sitt planleggingsprogram, sist vedteke av Luster kommunestyre i desember 2017. Kommunen tilrår at planarbeidet blir starta opp. Det trengst ikkje vidare politisk handsaming før oppstart.

Innspillet og tankene fra dette møtet ble tatt inn i revidert kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i juni 2019. Det er i fra møtene med kommunen vist til at en ikke ønsker utviding inn i det kommunale friområdet, men løsning som nå blir fremmet er en annen enn den som ble vurdert til å begynne med i prosessen.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i brev av 20.08.2019 til berørte parter, interesseorganisasjoner og offentlige instanser med høringsfrist 02.08.2019. Det ble også varslet oppstart i Sogn avis. Det kom elleve merknader til planarbeidet som er referert som vedlegg til dette dokumentet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Kapitel 5 gir en gjennomgang av faktiske forhold i planområdet.

5.1 Kulturminner/ kulturmiljø/ naturverdier/ rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

- Kulturminner/ kulturmiljø

Det er ikke kjente kulturminner i området, jf merknad fra fylkeskommune.

- Naturverdier

Under er utsnitt av kart fra Fylkesatlas. Dette kartet viser 3 registrerte arter derav 2 svartlista arter på oversiden av veien. Dette er begge Hagelupiner. I tilknytning til boligfeltet på Hestnes er det en registrering av Grønnfink.

Hafslovannet er registrert som en rik kulturlandskapssjø. Denne er beskrevet slik fra naturbasen:

Innledning

Den delen av Hafslovatnet som ikke inngår i fuglefredningsområdet har også vesentlig naturkvaliteter, både når det gjelder funksjonsområde for vannfugl (hekke-, trekk- og myteområde) - dog ikke så viktig som reservatet. Sommeren 2001 lå det store flokker med mytende kvinender og silender i området, og på Stuttholmen hekket det trolig flere andepar. Hvoslef (1986) nevner spredt forekomst av nordlig evjebloom (som bare er kjent fra Voss utenom Hafslovatnet på Vestlandet) utenfor Hafslo kirke. Disse funnene skriver seg fra strandsona, uten at det er en typisk mudderbanklokalitet, som der arten forekommer i store mengder inne i Kvamsviki (lokalitet 117). Mjelde m.fl. (1992) fant igjen nordlig evjebloom her i 1990, men ikke i 1994 (Mjelde & Brandrud 1994). Unngå ytterlige forurensning i form av tilførsel av næringsstoffer fra jordbruket. Stoppe utfyllinger og sikre bedre kontroll med bygging av brygger, moloer mv.

Fuglefredningsområdet ligger i andre enden av vannet. Hafslovatnet inngår også i lakseførende vassdrag, da vannet renner inn i Årøyelva fra Hafslovatnet, men det kommer ikke anadrom fisk opp i Hafslovatnet. Planområdet inngår da i nedslagsfeltet til Årøyelva. Vatnet er regulert.



hentet fra Fylkesatlas

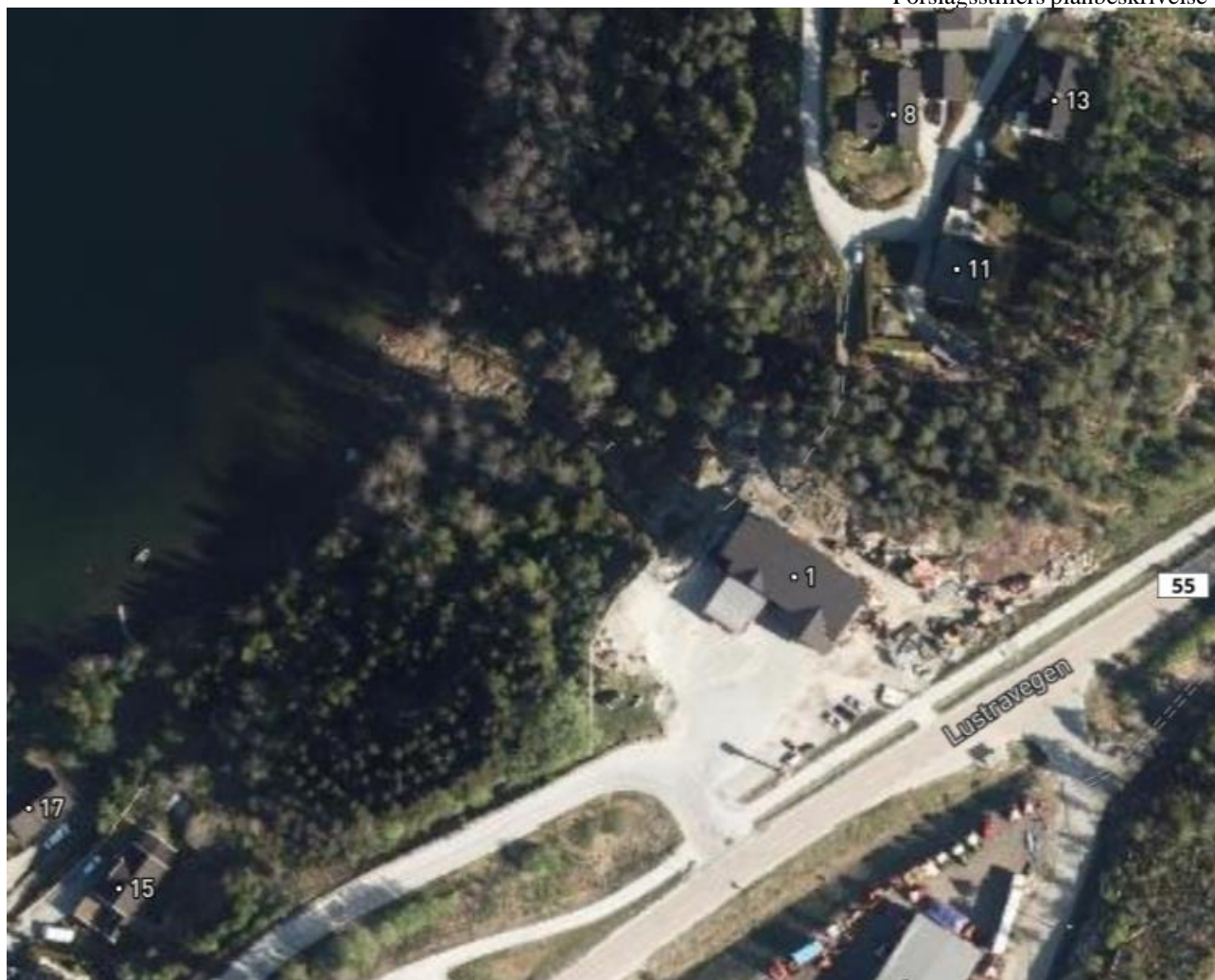
I grøftekanten på nedsiden av fv 55 ser en registrering av en naturtype, jf lilla farge. Lokalitetsbeskrivelsen er vist under. Denne gjelder for lokaliteten ved busslomma, men gjelder tilsvarende for lokaliteten øst for Lustraporten. Tilstanden og naturmangfoldet er begge registrert som moderat.

Lokalitetsbeskrivelse

Naturtype	Eng-aktig sterkt endret fastmark
Lokalitetskvalitet	Moderat kvalitet
Utvalgsriterium	Sentral økosystemfunksjon
Kommune	Luster (4644)
Områdenavn	Hestnes_2
NIN Id	NINFP2210094344

Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak i disse aktuelle lokalitetene.

Lia mellom Lustraporten og Hafslovatnet er brattlendt og kledd med blandingsskog, jf bildet under. Det er ikke kjent viktige arter eller naturverdier i dette området, men det er grunn til å tru at det er leveområdet for arter en naturlig finner i området.



Det blir ellers vist til utsnitt under, som er første del av KUèn til arealdelen som ble utarbeidet når boligområdet ble vedtatt inn i B6 ble inntatt i arealdelen i 2019. For naturverdier blir det her vist til at de miljøretslige prinsippene i naturmangfoldsloven § 8-12 er lagt til grunn og sjekka ut.

Område nr 6, § 11-7 nr1, B6 Bygeområde bustad, Lustraporten, Hafslø ca 6 daa

Framlegg til nytt arealføremål: Omregulering frå friområde til konsentrert bustadbygging §....

Gjeldande arealføremål: Regulert friområde

Noverande bruk av området: Svært bratt skråning som ikkje vert nytta til noko

Forslagsstillar: Lustraporten Nils Øyvind Solbakken

Skildring av området: Svært bratt skogkledd skråning ned mot vatnet. Det har gått ras i skråningen mellom eksisterande kro og bensinstasjon og vatnet, og rassikring av området er ein av bakgrunnane for oppstart av tiltaket.

**Verdien av området knytt til miljø og samfunn**

Miljø- og samfunnsverdiar	Verdien av området knytt til miljø og samfunn			Merknad:
	Lokal	Regional	Nasjonal	
Barn og unge	L			
Kulturminne-/ landskap	L			
Naturverdiar	L			Ingen registreringar. Dei miljørettslege prinsippa i NML §58-12 er lagt til grunn og sjekka ut.
Primærnæring	L			
Rekreasjon/ friluftsliv	S			Hafslovatnet og stranda rundt vatnet er i kommunal kartlegging av friluftsområdet vurdert som svært viktig, A-område.

- rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk og uteområder

I denne sammenhengen er det arealet langs Hafsløvatnet som er av betydning. Det er boligfelt på begge sider av planområdet, og tilgang til vann/ vannaktivitet er viktig. En vurderer den bratte skråningen fra Lustraporten og ned til å ha liten eller ingen verdi som i friluftslivs og rekreasjonssammenheng, men kan ha fungert som leikeareal for barn- og unge (nærskog). Interessene knyttet strandsone langs Hafsløvatnet er godt illustrert i utsnittet under, som er hentet fra KUèn til arealdelen.

Omfang av endringar og vurdering av konsekvensar ved ny arealbruk

Tema	Omfang av endring	Konsekvens	Kommentarar:
Miljø:			
Kulturminne og kulturmiljø	0	0	
Landskap	0	0	Tiltaket vert berre synleg frå vatnet
Jordvern	0	0	
Naturmangfald	0	0	Føreset at Hafsløvatnet med tilgrensande strandsone ikkje vert særleg påverka av utbygginga
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv	0	0	Føreset at det vert sett av ei 25 m brei sone langs vatnet til friareal
Strandsone – vassdrag og fjord	0	0	Føreset at det vert sett av ei 25 m brei sone langs vatnet til friareal
Støy og anna ureining	0	0	
Samfunn:			
Areal og transport	+1	+1	Områda rundt er utbygd og eksisterande infrastruktur kan nyttast
Barn og unge	0	0	
Folkehelse – tilgang til friområde	0	+1	Strandområdet får betre tilgjenge
Infrastruktur og off. tenestetilbod	+1	+1	Områda rundt er utbygd og eksisterande infrastruktur kan nyttast
Universell utforming	+1	+1	Tett utnytting kan ved bruk av heis gi universell utforming

Her er det poengtert at utbygging av B6 ikke må forringe Hafslovatnet og strandsonen langs denne. Det er forutsatt at det blir satt igjen en 25 meter brei korridor til friareal langs vannet, men det er også poengtert at ved utbygging og tilrettelegging vil strandområdet få bedre tilgjengelighet, noe som er bra i et folkehelseperspektiv.

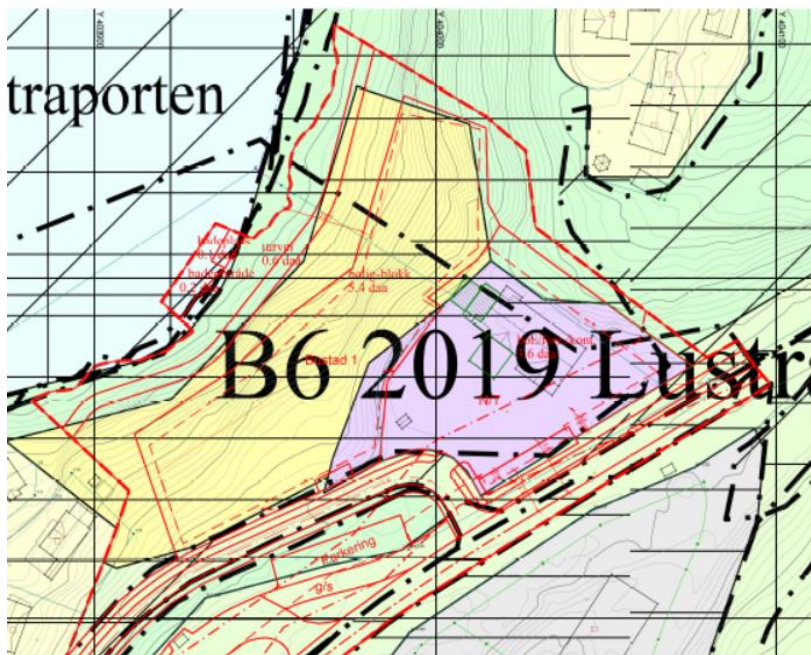
I etterkant av at arealdelen ble utarbeidet, har noen ildsjeler fra Hestnes etablert en liten plass med bålpanne og lignende i området. Da dette er kommunal eiendom, er det naturlig at det blir lagt til rette for bruk av allmenheten for uteaktiviteter og vannaktiviteter.

Det må understrekes at dette blir viktig nærfriluftsområde for beboere ved en eventuell utbygging av B6. det regulerte friområdet er på sitt smaleste ned mot 25 meter, men så er det også regulert byggegrense inn i B6.

Det er regulert inn en eksisterende sti fra Hestnes og opp til bussholdeplassen. Denne er regulert som turveg.

- Friområde

Kart under kan se noe rotete ut, men dette er gjeldende arealdel med planforslaget lagt over med røde streker. Ein ser da at planforslaget viser større område som friområde enn det kommuneplanen gjør vest for boligområdet mot Hestnes og ned mot Hafslovatnet. Planen går inn i eksisterende friområde på to plasser, det ene er ei stripe på gjennomsnittlig ca 3 meter opp i retning Galden, og det andre er utviding av næringsarealet på ca 300 m². Totalt sett er det likevel meir friområde i planen nå enn det kommuneplanen viser.



5.2 Trafikkforhold

Dei trafikale utfordringane knytt til Lustraportent er i all hovudsak knytt til krysset mot fv 55 og avstand herifrå til nye avkøyringar. Statens vegvesen har vist til at frisktsona langs fv 55 er 10 x 97 meter her som det er 70-sone. Dette er lagt inn for krysset ned mot Hestnes, samt busslomma. Frisktsona mot busslomma er særleg viktig for at den også skal kunne fungere som atkomst bort til parkeringa for buss.

Statens Vegvesen har akseptert byggegrense på 18 meter fra midtlinje veg. Det er også poengtert at det ikke kan etableres parkering og lignende innen denne byggegrensa. Planen viser heller ikke slike tiltak, men en foreslår at en går ned til 15 meter der det er regulert til ladestasjon. Dette for å gjøre resten av trafikkarealet inne på Lustraportent praktisk.

Inn- og utkjøringsarealet til Lustraportent er regulert smalere enn det som er dagens praksis. Dette for å

kanalisere trafikken bedre, da det kan virke litt flytende i dag.

I planen er det eksisterende gang- og sykkelvegnett som blir videreført. En liten part av gang- og sykkelveien blir bruk som atkomst til regulert parkering, som skal ha funksjon som parkering for biler der sjåfør skal videre med buss. Den kan også brukes av Lustraporten når det er mange gjester i kafeteriaen.

All parkering i blokkbebyggelsen skal skje i etasje med parkering, også gjesteparkering.



5.3 Støy

Støykart under er henta fra Statens vegvesen sine kartløsninger. Rød sone er ikke vist i plankartet, da det ikke er lagt opp til tiltak som er relevant for støyvurderinger. Gul sone er vist på plankartet, da denne går litt inn i eksisterende bygg, samt inn i det meste av påbygget Lustraporten legger opp til. Planbestemmelser stiller krav om nødvendige tiltak for bygging i gul sone.



5.3 Barn- og unges interesser / aktivitetsområder

Det at en legger opp til flere boenheter i et terreng som er så bratt som det er her, gjør at det må gjøres tiltak for å legge til rette for barn og unge på en god måte. Det er et lite område mellom bygg 1 og 2 som kan brukes, men potensialet for gode områder er tilknyttet det laveste arealet ned mot Hafslovatnet. Det er i bestemmelsene stilt krav om minimum 250 m² tilrettelagt uteoppholdsareal med lekeapparat for hvert bygg, i tillegg til at det er vist til at enkle tilretteleggingstiltak kan gjøres i friområdet med tanke på at det blir lagt til rette for aktivitet og leik i dette området. Dette etter avtale med Luster kommune som grunneier.

Det er etablert gang- og sykkelvegnett helt til Hafslo sentrum herfra.

6. Andre forhold vedrørende planområdet

En går i dette kapitlet inn på andre elementer ved planen.

6.1 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

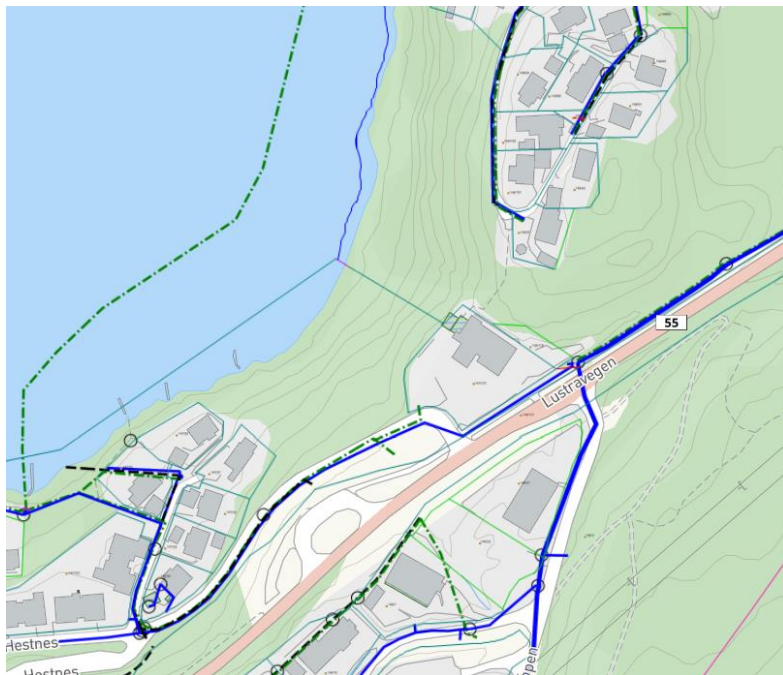
I og med at bebyggelsen skal etableres i flere etasjer et det krav om heis. Det er enkel tilkomst til terrenget både på grunnplan og ved innkjøring i bygg. Dette gjør at boenhetene vil kunne etableres med tilrettelegging for alle/ universelt utformet. Når det gjelder tilkomst til vannet, så er det mer tvilsomt om det lar seg gjøre å få til turveg ned til badeplass som tilfredsstiller krav til stigningsforhold.

Når en krysser plassen foran Lustraporten, så kommer en inn på et gang- og sykkelvegnett som er så og si flatt bort til bussholdeplass, slik at tilgang til buss er godt tilrettelagt med den avstand på ca 150 meter.

6.2 Teknisk infrastruktur

Med teknisk infrastruktur menes her i all hovedsak strøm, fiber, vann- og avløp samt avfallshåndtering. Det skal understrekes at planen forutsetter tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett for alle bygg, og kartet under viser eksisterende vann- og avløpsnett.

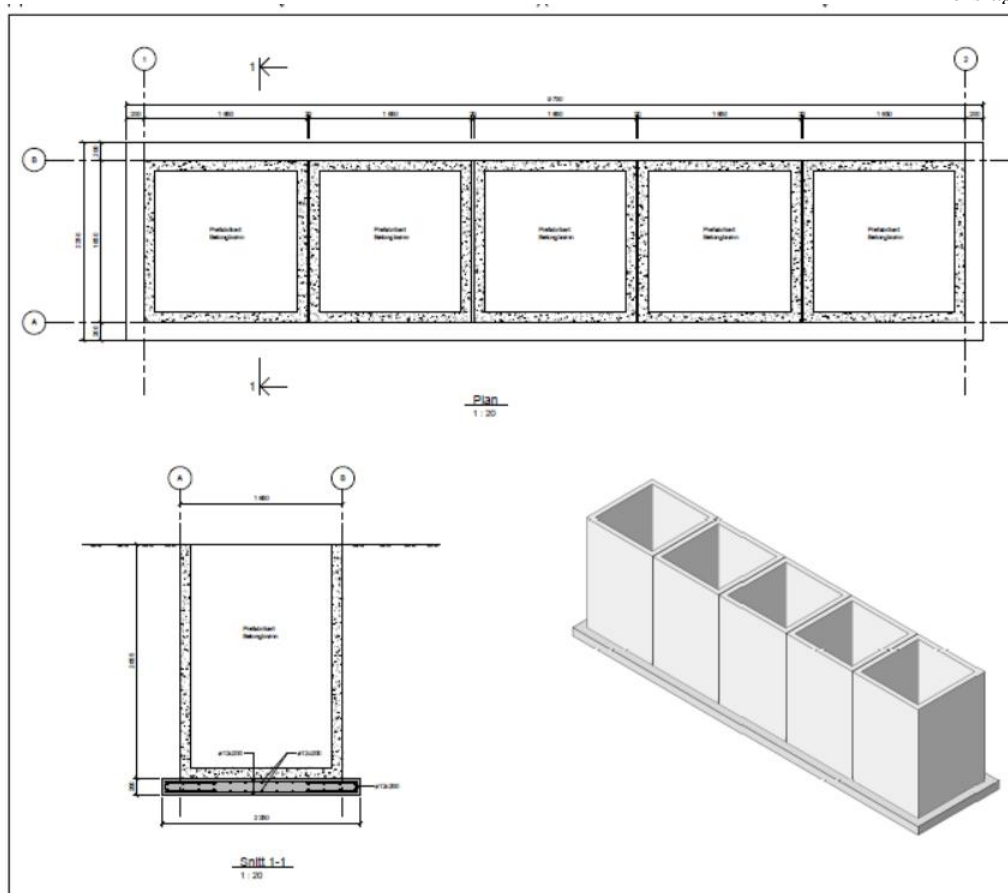
En ser her at det er eksisterende vann- og avløp i området, og det er stilt krev i bestemmelsene til at vann- og avløpsplan skal legges fram sammen med søknad om rammetillatelse for leilighetsbyggene. Dette er løsbart på en grei måte.



Det er etablert strøm i området, men det må avklares om det er behov for ny trafo ved etablering av leilighetsbyggene. Her er det også lagt opp til ladepunkt for elbil.

Det blir lagt til grunn at bygningsmasse med enkelhet kan koples til fiber.

Det er lagt opp til felles nedgravd avfallsløsning for alle 3 leilighetsbyggene mellom bygg 1 og 2. Prinsippet er vist på tegning under. Denne løsningen er tegnet av Norconsult, og er etablert i Gaupne.



6.3 Naturfare

Innledningsvis blir det her vist til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. I formålsparagrafen står det følgende i 1. og 2. ledd:

1. Formål

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpassing).

Klimatilpassing og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

Dette er forsøkt belyst i 6.3, 6.4 og 6.5.

Dersom en med å se på registreringer i NVE-atlas, så er de de tre aktsomhetskarta nedenfor som viser mulig naturfare. Type fare står under.



NVE-atlas 1: snø- og stein

2: flom

3. snøskred

Nå kan det se ut som om disse områdene ikke henger helt sammen, da snø og steinsprang hver for seg

ikke tilsvarende kart 1, men dette inneholder også ustabile masser, slik det blir tolket. Med dette som bakgrunn ble geologi Åne Elgersma innleid til å gjennomføre en geologisk rasvurdering i området. Rapporten er lagt ved som vedlegg til ROS-analysen. Under er konklusjonen fra skredrapporten vist.

Konklusjon

Bratte og utfordrende areal og lausmassar. Stabile fjellforhold.

Stadeigne lausmassar er erosjonsutsette og tele- og skredfarlege og bør ikkje nyttast som fyllmasse under bygg/ anlegg.

Alle bygg må fundamenterast på fast fjell. Stadeigne lausmassar må fjernast.

Vassveggar som vert lagd i røyr må dimensjonerast for ekstremnedbør. Vatn som renn i søkket der det nye betongbygget står må ein få orden på.

Ved bygging av tilkomstveggar må skråningar stabiliserast før vidare tomtearbeid kan ta til.

Kort oppsummert så viser Elgersma til at det er en del bresjøavsetninger her som vil være ustabile i et så bratt terreng. Dette har også vist seg ved at det gikk et ras av løsmasser i forkant av Lustraporten. Med dette som grunnlag er det tatt inn i bestemmelsene at alle bygg skal fundamenteres på fjell, og at stedeigne løsmasser må fjernes som en del av et byggeprosjekt.

6.4 Overvann

Håndtering av overvann blir mer og mer viktig dersom en forutsetter et våtere klima med mer ekstremnedbør. Tabellen under er hentet fra klimaprofilen til Sogn- og Fjordane oppdatert i 2022 fra Norsk Klimaservicesenter. En ser at det er økt sannsynlighet for kraftig nedbør og flere og større regnflommer og havnivåstigning. Dette siste er ikke aktuelt i dette planområdet, men utfordringer knyttet til kraftig nedbør og ekstremregn er en reell problemstilling. Bensinstasjonen i seg selv er asfaltert, og har et større område med tette flater. Vannet her blir i dag ledet nedover i terrenget, noe det fortsatt må gjøre. Ved etablering av leilighetsbygg, må dette overflatevannet styres klar av bygg slik at det kommer forbi og ned mot Hafslovatnet. Ekstremnedbør påvirker også løsmasser i området. Plan for overvann må følge rammetillatelse for etablering av leilighetsbygg.

VESENTLEG AUKE	
 Ekstrem nedbør	Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør både i intensitet og førekømt. Dette vil også føre til meir overvatn
 Regnflom	Det er venta fleire og større regnflaumar, og i mindre bekkar og elver må ein vente ei auke i flaumvassføringa
 Jord-, flom- og særpeskred	Auka fare som følgje av auka nedbørmengder
 Stormflo	Som følgje av havnivåstiging er det venta auke i stormflonivåa
MOGELEG VESENTLEG AUKE	
 Tørke	Trass i meir sommarnedbør, kan høgare temperaturar og auka fordamping auke faren for tørke om sommaren
 Isgang	Kortare isleggingsseong, hyppigare vinterisgangar samt isgangar høgare opp i vassdraga. Nesten isfrie elver nær kysten
 Snøskred	Med eit varmare og våtare klima vil regn oftare falle på snødekt underlag. Dette kan redusere faren for tørrsnøskred, og auke faren for våtsnøskred i skredutsette område
SANNSYNLEG UENDRA ELLER MINDRE	
 Snøsmelteflom	Snøsmelteflaumane vil komme stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret
USIKKERT	
 Sterk vind	Truleg liten endring
 Steinsprang og steinskred	Hyppigare episodar med kraftig nedbør vil kunne auke frekvensen av desse skredtypane, men hovudsakleg for mindre steinspranghendingar
 Fjellskred	Det er ikkje venta at klimaendringane vil auke faren for fjellskred vesentleg

I denne klimaprofilen tilrår ein tre klimapåslag: klimapåslag for kraftig nedbør (kap 1.2 og 2), klimapåslag for flaum (kap 3.1) og klimapåslag for stormflo (kap 5).

Klimapåslaget angjev kor mykje dagens dimensjonerande verdi (altså ein ekstremverdi, som for eksempel 200-årsverdien) bør aukast for å ta høgde for framtidige klimaendringar. Omgrepet «*klimapåslag på 20 %*» nyttast på same måte som «*klimafaktor på 1,2*». Klimapåslaget reflekterer venta effektar av klimaendringar fram til slutten av hundreåret ved høge utslepp av klimagassar. Usikkerheit ved berekningsmetodar er ikkje inkludert i klimapåslaget. For tiltak med kort levetid (10–20 år) kan dagens dimensjonerande verdi nyttast utan klimapåslag.

Utsnitt fra klimaprofilen Sogn- og Fjordane som sier noe om aktuelle klimapåslag

6.5 Klimautslipp/ bærekraft/ klimatilpassing

Utslipp av klimagasser er en av våre største trusler mot klimaendringer på jorden. Det er klart at menneskelig aktivitet i seg selv ofte medfører klimautslipp. Samtidig inneholder FN's bærekraftsmål flere elementer enn bare klima som er viktige i denne diskusjonen.



Vestland fylkeskommune vedtok regional plan for klima 2022-2035 den 15. desember 2022. Denne tar opp flere tema, og her skal kommenteres forhold til transport, energieffektivitet, landbruk og naturmangfold.

Det vises også til miljødirektoratet. På miljødirektoratet sine sider kan en lese følgende:

➤ Når er klimavennlig lokalisering relevant i arealplanlegging?

Klimavennlig lokalisering handler om å få til **kompakt utbygging** og å satse på **knutepunkter og utbygging langs kollektivaksjer**. Dette er viktige forutsetninger for at klimavennlig transport skal bli et foretrukket transportalternativ.

Plan for Lustraporten gir muligheter sett i forhold til både fylkeskommunen sin klimaplan og miljødirektoratet sin standpunkt. En skal ikke bruke mye tid på å utrede dette her, men vil peke på følgende forhold:

1. Transport. Selv om lokaliseringen legger opp til en viss grad av transport, så er det mulig å reise kollektivt fra denne lokaliteten. Det er lett å se for seg at arbeidsplasser og mye av handelen blir i retning Sogndal, og da er dette kanskje den beste plassen i Luster kommune for å tenke kollektiv både med tanke på avstand og tilrettelegging. Avstanden til Hafslo sentrum er litt i overkant av 3 km, og det er et godt gang- og sykkelveinett dit.
2. Kompakt. En utbygging som skissert kan gi mange boenheter på et lite og kompakt areal. Dette reduserer behovet for nedbygging av dyrka mark, samt at det er relativt lite natur som blir tatt i bruk. Dette reduserer faren for tap av biologisk mangfold.
3. Området er sørvestvendt, og vil ha svært gode solforhold. Dette gir muligheter for energieffektivitet med tanke på solvarme og fellesanlegg.

6.6 Andre farevurderinger

Det blir vist til ROS-analysen for andre vurderinger om sikkerhet, men all den tid det er en bensinstasjon tett innpå boligområdet her, må det omtales spesielt. I temaveileder om bruk av farlige stoff del 1 står følgende.

Forebyggende sikkerhetstiltak (§ 15) - krav til installasjoner

15.1 Generelle krav til drivstoffanlegg

Tanker, drivstoffpumper, lufterør, påfyllingsstusser og peilerør skal plasseres i sikker avstand fra tennkilder og brennbart materiale.

I forbindelse med trafikk på området, og med hensyn til snøbrøyting, må det vurderes ekstra beskyttelse av drivstoffanlegget for å hindre påkjørsel.

Det vises også til følgende forskrift:

§ 7. Risikovurdering

Den som står for driften av anlegget skal sørge for å kartlegge farer og problemer, og vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoen.

Med bakgrunn i disse dokument, legges det til grunn at avstand mellom bensinstasjon og boligbebyggelse er akseptabel, da det er opp til bensinstasjonen å sikre sitt anlegg mot nærområdet. Lustraporten plikter å føre tilstrekkelig kontroll med sitt anlegg, og har nylig gjennomført og bestått kontroll.

6.7 Hytterenasjon

I forbindelse med at SIMAS legg om hytterenasjonen sin, ønsker de etablering av et renovasjonsanlegg på arealet vest for busslomma. Detaljtegning for hvordan dette kan se ut er vist under – tegnet av 4B i Sogndal. Planen legger opp til at slikt anlegg kan etableres.



7 Planbestemmelser knytt til bebyggelse

Planbeskrivelsen så langt har beskrevet utfordringer og løsninger vist i plankartet. Planbestemmelsene styrer mye av byggutforming.

Skal området B1 bygges ut, forutsetter dette blokkbebyggelse med flere boenheter. Det legges her opp til at bygge kan være opp til 32 meter høye, og at det skal være minimum 15 boenheter i hvert bygg. En har her valgt å bruke kotehøyder for å styre høyder. Terrenget på plassen ved Lustraporten er 203 moh, og maksimal mønehøyde for leilighetsbygg er kote 213 og for bygg til Lustraporten er dette satt til 215 moh.

For å sikre at friområdet ned mot Hafsløvatnet, er det satt en kotehøyde på 182 moh for det laveste punktet synlig del av bygget kan være på. Da tomte er relativt utfordrende, er det ikke regulert inn leikeplass, men det er sagt i bestemmelsene at det minimum skal opparbeides en plass på 250 m² ved etablering av første bygg.

Bygg 3 skal uansett være siste bygget jf bestemmelsene. De tre skisserte byggplasseringene på plankartet er illustrative.

Bebyggelsen på Lustraporten sin eiendom bygger på videreutvikling av eksisterende bygg. I forbindelse med oppstartsvarsel, ble det skissert et nytt bygg langsmed fv 55 nordøst for dagens bygg. Dette krevde utvidelse av tomten på ca 600 m². Når en nå legger opp til utvidelse av eksisterende bygg, så trengs bare en mindre tomteutvidelse i bakkant av bygget for å få tilkomst. Dette vil medføre noe mer skjæring, slik at det er viktig med sikring av skrenten her.

I gjeldende reguleringsplan er Lustraporten vist som kombinert bolig og næring. I planforslaget videreføres disse to formålene, men næring er delt inn i kontor og tjenesteyting.

9. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det foreligger ikke kjente konflikter i forhold til dyreliv, vilttrekk og lignende. Situasjonen er vurdert i forhold til Artskart og Naturbasen, der det ikke er lagt inn registreringer en vurderer at det er grunn til å ta ekstra hensyn til

Vurdering etter naturmangfoldloven § 8-12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Området er vurdert i forhold til naturbasen til DN, samt Artskart, jf over. En vurderer det til ikke å være behov for innhenting av ytterligere informasjon. Funn av naturtype er vist tidligere i planbeskrivelsen.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Byggeområdene i planen skiller seg ikke ut med spesielle plante- og dyrearter i forhold til nærområdene. Det som eventuelt blir ødelagt på byggetomtene vil en finne ved siden av.

§ 10 (økosystemtilnærming og samla belastning)

En forutsetter at boenheter som får innlagt vann blir tilkopledd til kommunalt avløpsanlegg.

Det er klart at nedbygging og bruk av området vil virke inn på økosystemet lokalt, men sterkt utnytting i dette området vil redusere belastningen andre plasser.

Olje, drivstoff ol forutsettes håndtert forskriftsmessig slik at en unngår forurensing.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Vann- og avløpsløsning til planområdet vil bekostes av tiltakshaver.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

En forutsetter at entreprenører gjennomfører utbygging etter gjeldende forskrifter, og at eventuelle avløpsnett fungerer og blir drifta tilfredsstillende.

En konkluderer med at det ikke er regionalt eller nasjonalt viktige arter eller naturtyper som blir vesentlig skadelidende som et resultat av reguleringsplanen.

VEDLEGG:**Innkomne merknader – Merknader blir kort kommentert før PFU-behandling****1. Sogn og Fjordane fylkeskommune***detaljreguleringsplan for Lustraporten*

Vi viser til oversending motteke her 20.08.2019

Føremålet med planen er å utvide næringsarealet til Lustraporten, samt regulere inn bustadareal til 3 leilegheitsbygg. Deler av området er i tråd med overordna plan, medan noko av arealet er friområde i kommuneplanen.

Planfagleg vurdering

I det vidare arbeidet med planutkast bør planverktøyet nyttast til å legge tydelege føringar for utbygginga. For dei tema som det offentlege, høyringspartane eller ålmenta har interesse bør ein legge opp til at detaljane i utbygginga vert definert ved føresegner i planen, framfor at ein utsett detaljane til byggesak. Føresegner som er knytt til viktige tema (t.d. Klimatilpassing, universell utforming vassmiljø, tilpassingar til landbruket), bør ha «skal»-formuleringar i planen, og bør ha ei grad av detaljar som sikrar at planen ikkje opnar for stor grad av tolking. Å utsette detaljane til byggesak set høge krav til den kommunale handsaminga av byggesaka. Ein tydeleg plan gjer det lett for naboar, kommunen og utbygger å sjå føre seg korleis det nye nærings- og bustadarealet vert i praksis.

Ettersom byggesaka har andre reglar knytt til deltaking, enn det som er tilfellet i planprosessen, vil høyringspartane ha lita eller ingen moglegheit for å medverke til detaljane som vert definerte i byggesaka. For fylkeskommunen er det difor særleg viktig at detaljane for dei tema vi har interesse i som høyringspart, vert definert i planen.

Samordna bustad,- areal og transport

Det er eit regionalt mål at samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging bidreg til reduksjon i klimagassutslepp og tilpassing til klima. Fylkeskommunen viser til dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging som mellom anna legg vekt på at ny utbygging primært skal skje innanfor byggesoner gjennom omforming og fortetting, framfor bygging på ubyggd mark.

Planområdet ligg i nærleiken til infrastruktur og eksisterande bustadfelt, samt Lustraporten som mellom anna har bensinstasjon og kaféfasilitetar.

I følgje kommuneplanens arealdel for Luster (side 19) er det behov for 192 nye bustader på Hafslø i perioden 2018-2029. I planframlegget vert det lagt opp til 56 nye bueningar. Fylkeskommunen opplever at planen, isolert sett svarer godt til desse behova.

Å bygge leilegheitskompleks i dette området vil svare til dei nasjonale målsettingane om ei høgare arealutnytting og reduserte arealinngrep, samt gje eit meir variert bustadtilbod, sett i lys av at den tradisjonelle busetnaden i området er ein bustad.

Fylkeskommunen ynskjer likevel at kommunen ser planinitiativet i tråd med kva behov ein har, og at det vert sett opp mot dei allereie planlagde og påbegynte bustadområda i Hafslø. I kommuneplanens arealdel er det nemnt utbyggingsrekkefylgje for kommunale felt, der Lustraporten kjem som sistnemnte. I Beheim 2 vart det starta tomtsal i 2014, og Botn er i dag under opparbeiding. Totalt gir desse felta 190 nye bueningar som vil dekke behovet fram mot 2029.

Folkehelse/sentrumsutvikling

Regional plan for folkehelse 2015-2025 har som føremål å medverke til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse og utjamnar helseskilnader. I arbeidet med reguleringsplanar for bustad er det særleg aktuelt å jobbe med dei regionale målsetningane knytt til gode bu- og nærmiljø. Regional plan for folkehelse ynskjer mellom anna å fremje:

- Bu- og nærmiljø der alle (på tvers av alder, funksjonsnivå og bakgrunn) kan delta.
- Kompakte tettstader, med korte avstandar mellom bustad og daglege gjeremål.
- Gode transportordningar/kollektivtilbod for spreidd-bygde område der avstand mellom bustad og daglege gjeremål er stor.
- Universelt utforma og livsløpstilpassa bu- og nærmiljø, som er trygge å ferdast i og som

førebygg skader og ulykker.

- Bu- og nærmiljø som er lagt til rette for gåande og syklende.

Å skape gode bustadområde med nærleik til funksjonar er og fremja i den regionale strategien for tettstadutvikling og senterstruktur (2018-2022) som mellom anna har følgjande retningslinjer for arealbruk:

- Nye bustadområde i tettstaden bør planleggjast i gå- og sykkelavstand frå sentrum definert i kommune og reguleringsplan.

Då planområdet ligg i overkant av 3 kilometer frå skule og andre viktige møteplassar er det ei utfordring å få til eit bustadkonsept som ikkje bidreg til å auke personbilbruken mellom daglege gjeremål. For skuleborn og ungdom som har møteplassane sine i Hafslø vil det krevje ekstra gode tilhøve for gong- og sykkelveg.

Jamfør den bustadsosiale handlingsplanen til Luster er det mange eldre som ynskjer å flytte ut av einestadane sine og inn i tilrettelagde bustader i sentrumsområde når funksjonsevna vert redusert. Fylkeskommunen ynskjer ei drøfting kring behov og konsekvensar av å bygge eit så høgt tal bustadar i eit område med stor avstand til viktige møteplassar særleg for eldre og born og unge.

Born og unge

Under tema born og unge viser fylkeskommunen til dei rikspolitiske retningslinjene for å styrke born og unges interesser i planlegginga. Det er vanskeleg over tid å styra kven som kjem til å bu i eit område. Plan- og bygningsloven opnar heller ikkje for regulering av bustadområde for spesielle grupper. Ein må difor ha som utgangspunkt at det vil bu born i alle bustadområde. Det er særskilt viktig å legge til rette for areal for leik og opphald i nærmiljøet. Slike areal er spesielt viktig for dei minste borna, og for eldre og andre bebuarar som har avgrensa moglegheit til å bevege seg over lengre distansar. Ein bør definere i føresegnene kva kvalitetar leikeareal skal ha, både knytt til stigningsgrad, grønstruktur og apparat for leik og opphald. Ein kan lese meir om dette under kapitlet «Råd for grønstruktur i bustadområde» i Sogn og Fjordane fylkeskommune sin rettleiar for utarbeiding av reguleringsplanar.

Universell utforming

Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 føreset at «Kommunane planlegg aktivt for å motverke og førebyggje levekårsutfordringar og medverkar til utjamning av sosiale forskjellar. Kommunane legg universell utforming til grunn i planlegginga av omgivnader og busetnad og sikrar omsynet til folkehelse i planlegginga.» For at alle skal ha moglegheit til å delta i aktivitetar føreset det at områda er universelt utforma. Dette gjeld mellom anna tilgjengelege uteområde, friluftsområde og bygg. Universell utforming skal auke moglegheita for likeverdig samfunnsdeltaking for alle. Dette gjeld ikkje berre for personar med nedsett funksjonsevne, men og for til dømes familiar med born i barnevogn eller eldre. Fylkeskommunen ser positivt på at ein i vidare planlegging skal sjå på moglegheita for å nytte Hafsløvatnet med strandområde som eit viktig rekreasjonsareal. Ein bør her definere tydelege føresegnar på korleis dette skal løysast slik at ein sikrar tilgjenge for alle.

Klima

I Regional planstrategi 2016 - 2020 er klimaendringane løfta fram som ein av fem hovudutfordringar for fylket. Planstrategien peikar spesielt på utfordringar knytt til klimagassutslepp og sårbarheit for eit endra klima.

Kommunanes sentralforbund (KS) har peikt på at kommunesektoren spesielt kan medverke til reduserte klimagassutslepp innan arealbruk og transport, bustadar og avfall. Regional plan for klimaomstilling (2018-2021) set mål for korleis fylket saman skal bli smartare, tryggare og grønare.

Knytt til plantemaet «energibruk i bygg» i plandelen til regional plan for klimaomstilling er det i arbeidet med reguleringsplanar relevant å sjå på korleis ein i nye byggeprosjekt kan nytte dei energiløysingane som gir mest effektiv energibruk i eit livsløpsperspektiv, og vidare å nytte dei materiala som gjev lågast klimagassutslepp (M5). Knytt til klimatilpassing er det eit mål at lokal og regional arealplanlegging og utbygging, tek omsyn til klimasårbarheit. Vidare at oppdatert og tilgjengeleg farekartlegging vert lagt til grunn i arealplanlegginga. Bygg og infrastruktur, samt drift og vedlikehald av desse, må vere tilpassa klimaendringane og auka påkjenningar som følgje av meir ekstremvær.

Det er eit mål at alle arealplanar har generelle føringar for ivaretaking, utvikling og re-etablering av: a) blå-grøne strukturar som førebygging av flaum og lokal handtering av overvatn og nedbør, b) areal som er

verdifulle med tanke på å binde CO2, eller som sikring av naturhendingar, samt at Sogn og Fjordane opprettheld arealet av dyrka og dyrkbar mark.

Under føringar for arealdelen til Luster står det følgjande under «Bustadområde»:

k. Leggja til rette for utbygging av fjernvarme i samband med bustadbygging ved å stilla krav om bioenergi, fjernvarme, fjordvarme, varmepumpe eller vassboren varme ved godkjenning av nye bustadkompleks med meir enn 4 bueiningar

Fylkeskommunen oppmodar om at denne føresegna vert vidareført og tatt med i vidare planlegging, då området legg opp til ei høg utnytting med eit høgt tal bueiningar.

Friluftsliv

Ved eventuell vidare planlegging bør ein vurdere om utbygging i planområdet kan kome i konflikt med viktige område for friluftsliv, og sørgje for at ein legg til rette for gode ferdselsveggar slik at ikkje planen hindrar tilkomst.

I planframlegget som er lagt ved oppstart er tilkomst til området tenkt frå sørvest utan at det er kopling mellom bustadområda. Bustadområdet som ligg i nordaust har innteikna sti ned til Lustraporten. For å skape gode ferdsleårar i dette området bør ein sjå på korleis ein kan skape eit nettverk av stiar både for tilkomst til Hafsløvatnet så vel som til dei andre bustadfelt.

Automatisk freda kulturminne

Sogn og Fjordane Fylkeskommune har i dag ikkje kunnskap om automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet. Vi har såleis ikkje avgjerande merknader til planen når det gjeld omsynet til automatisk freda kulturminne.

Vi ser likevel ikkje bort i frå at det kan ligge automatisk freda kulturminne i det området som søknaden gjeld. Vi ber difor om at tiltakshavar vert gjort merksam på følgjande:

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Automatisk freda kulturminne kan i denne samanheng vere konsentrasjonar av trekol i under grunnen eller i groper, steinsettingar eller samling av stein, samt våpen, reiskap og liknande i metall eller stein.

Merknad:

Fylkeskommunen har vårt innom mange faglig viktige tema. En håper å ha svart ut det meste gjennom planforslaget.

2. Fylkesmannen i Vestland

Vi viser til oversending dagsett 20.08.2019.

Formålet med planarbeidet er å utvikle arealet rundt Lustraporten. Det er m.a. planar om å legge til rette for eit bustadkompleks med tre blokker/leilegheitsbygg bygd inn i terrenget og med utsikt over Hafsløvatnet. I tillegg er det ønske om å legge til rette for eit påbygg på eksisterande bygg (Lustraporten) ut mot rv 55, og eit nytt næringsbygg nord for Lustraporten. Utarbeidde skisser av bustadblokkene viser 56 bueiningar.

Plasseringa av bustadblokkene kjem i hovudsak innanfor eit område som i arealdelen til kommuneplanen er sett av til byggeområde for bustader. Noko av planområdet overlappar med reguleringsplan for Galden Nord, der Luster kommune nyleg har vedteke ny reguleringsplan.

Skriv med merknader frå Fylkesmannen til oppstart av reguleringsplanarbeid

Fylkesmannen brukar eit eige skriv med merknader ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

Til hjelp i arbeidet viser vi til skrivet vårt med merknader til oppstart av reguleringsplanarbeid, jf. vedlegg. I skrivet finn de utfyllande merknader frå oss til aktuelle fagtema, som her kan vere t.d. 2. naturmangfald, 4. folkehelse, 5. vassdrag, 6. landskap/estetikk, 7. grønstruktur, 8. barn og unge, 9. universell utforming, 10. landbruk, 11. ureining, 12. areal- og transportplanlegging, 13. samfunnstryggleik og beredskap og 15 støy. Kopi av skrivet ligg ved. **Vi presiserer at desse merknadene i skrivet er å sjå på som ein del av fråsegna vår til oppstartsvarselet, og vi legg til grunn at det kjem tydeleg fram korleis relevante punkt er vurderte.**

Som kjent skal planomtalen gjere greie for verknadene planen vil kunne få for ulike interesser og omsyn (jf. pbl. § 4-2).

Natur og miljø

Bustadblokkene kjem nær Hafslovatnet. Fylkesmannen tilrår at bustadblokkene vert trekte så langt som mogleg attende frå Hafslovatnet og at vassdragsbeltet mellom vatnet og bustadene vert regulert til grøntformål for så langt som råd å sikrar dei allmenne interessene langs vatnet.

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Dei nye bustadblokkene, der førebelse planar seier at det vil kome 56 bueiningar, ligg om lag tre kilometer frå Hafslo sentrum. Dei nye bustadene må likevel seiast å komme som fortetting mellom dei utbygde bustadområda på Hestneset og Galden. Ei utbygging av såpass mange bueiningar vil kunne bidra til auka personbilbruk til og frå daglege gjeremål i sentrum. Fylkesmannen føreset at planframlegget vert vurdert opp mot føringane og intensjonane som ligg i dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Tal bueiningar innanfor planområdet må også vurderast opp mot behovet for bustader kring Hafslo, jf. eksisterande og planlagde bustadfelt i Hafslo-området i arealdelen til kommuneplanen.

God tilrettelegging for gåande og syklande er viktig for aktiv transport til og frå skule, fritids-aktivitetar og arbeid – og ikkje minst for trafikktryggleik og trygge skuleveggar. Dette er sjølvstøtt også viktig for at fleire kan gå eller sykle til daglege gjeremål, til skule eller til og frå fritidsaktivitetar, framfor å bruke bilen.

Barn og unge

I reguleringsplanarbeid som omfattar høgare utnytting og fleire bustadeiningar er omsyn til, og tilrettelegging for barn og unge, eit sentralt plantema. Vi viser her til pkt. 8 i det vedlagde skrivet. Utvidinga av næringsarealet (om lag 575 m²) og eventuelt litt av bustadområdet går inn i regulert friområde. Fylkesmannen føreset at omdisponeringa av friområdet vert vurdert opp mot Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, pkt 5 d) om erstatningsareal ved omdisponering av areal som i plan er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna for leik.

Vi føreset at verknadene av planframlegget for barn og unge, og behovet for tilrettelegging for born og unge som fylgje av bustadutbygginga, vert vurdert i planomtalen. Vi tenkjer her m.a. på nærleikeplass ved bustadblokkene, vurdering av sikkert gang- og sykkelsamband til skule- og/eller fritidsaktivitetar.

Vi viser til Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, som utdjupar Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Omsynet til barn og unge sine interesser i planlegginga er skjerpa inn i plan- og bygningslova og skal telje meir ved veging av ulike interesser. Dei rikspolitiske retningslinjene krev at det skal finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Areal må vere store nok og eigna for leik og opphald heile året, må kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare.

Førebelse skisser av bustadbygginga viser 56 bueiningar fordelt på tre leilegheitsblokker. For ei såpass stor utbygging av bustader vil det vere behov for å etablere leikeplass, viss ikkje det finst eigna/opparbeidde og store nok leikeareal tett ved.

Leikeareal skal i utgangspunktet vera universelt utforma, jf. § 8.2 i TEK17. Opparbeiding av leikeareal må vera sikra gjennom funksjonskrav i føresegnene. Vi føreset at det i føresegnene vert stilt konkrete krav til utforming og opparbeiding av leikeplassen. Dette kan t.d. vere tiltak som sandkasse, benk, noko fast dekke og inngjerding. Vi viser også til krava i dei rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging (jf. ovanfor) og til rettleiaren «*Grad av utnytting*», som har forslag til minstenormer for ulike leikeareal.

Krav om uteopphaldsareal for bustadar

Viss det vert opna for så mykje som 56 bueiningar, er det behov for gode fellesløysingar som bidreg til sosialisering og eit godt psykososialt bumiljø. Behovet for privatliv må sjåast i samanheng med behovet for å bli kjend med naboane. Planlegginga må leggje til rette for gode uformelle møteplassar og uteopphaldsareal inne på området. Fylkesmannen *rår kommunen til å syte for at dette vert ivareteke på ein god måte.*

Vi rår kommunen til å fastsette krav til minste uteopphaldsareal. Kommunen må forsikre seg om at uteopphaldsareala m.a. vil få gode nok solforhold. Vi rår generelt i frå å godkjenne areal på terrasse/balkong som uteareal. Så langt som råd bør felles uteopphaldsareal vere på bakkenivå.

I og med at planområdet ligg nær Hafslovatnet vil tilrettelegging for tilkomst til Hafslovatnet og bruk av vatnet og strandsona til rekreasjon vere eit viktig tema i planarbeidet.

Universell utforming

Eit grunnprinsipp i universell utforming er at så mange som mogeleg kan gjere seg nytte av hovudløyisinga. Utforminga av området for bustadbygging og noko næring, bør så langt som råd ta omsyn til menneske med ulike funksjonsnedsetningar. Kravet til universell utforming er viktig då planen kan leggje til rette for så mange som 56 bueiningar og næring. Livsløpsperspektiv, ein aukande del av heimebuande eldre og inkludering av menneske med funksjonshemming, talar for at bustadblokkene bør ha heis frå parkeringa i nedgraven parkeringskjellar, og vere tilpassa rullestol.

Fylkesmannen er av den oppfatning at det vil vere i kommunen si interesse å sikre at bustadområda kan nyttast av menneske med ulikt funksjonsnivå og i ulike livsfasar.

Reguleringsplanen bør sikre «tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven» (TEK17 § 8-8).

Merknad:

Same som fylkeskommunen. Mange viktige tema er teke opp, og ein meiner at planforslaget svarar ut dei fleste av disse.

Funksjonskrav til barn- og unge/ leikeareal er vanskeleg i dette terrenget uten å ha sett konkrete løysningar og behov for terrengendringar i forbindelse med bygging. Dette løses derfor best på situasjonsplan, men planforslaget stiller krav.

3. Sogn brann- og redning IKS

Vi er blitt merksame på at det er varsla oppstart av detaljreguleringsarbeid for Lustraporten i Luster kommune.

I denne fasen av eit slikt planarbeid ber vi om at vår rettleiar om tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap vert lagt til grunn. Siste versjon av denne ligg ved her.

Ber om stadfesting på at dette er motteke.

Merknad:

Tilgjengelighet bør være relativt greit. Stiller krav om brannkum inn i v/a-plan.

4. NVE

Vi viser til varsel om oppstart datert 20.08.2019.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringar skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller

ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rv@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Merknad:

Planforslaget tar inn over seg element av naturfare, jf ROS-analyse og planbeskrivelse.

5. Statens Vegvesen

Planområdet:

De ber om attendemelding på kor stort planområde de skal regulere. Me ynskjer at de som minimum regulerar inn krysset med siktsonene i krysset mellom Hestnes og fylkesvegen. Det er vurdert at 10x97 meter sikt er tilstrekkeleg sikt i krysset.

Byggjegrænse:

De syner til ei føreslegen byggjegrænse på omlag 18 meter frå fylkesvegen si vegmidte. Statens vegvesen har utarbeida rammeplan for 2017 –2020 for avkøyrsløse med strekningsvis vurdering av haldning til byggjegrænser for riks- og fylkesveg i region vest. Denne rammeplanen syner at fylkesveg 55 er i haldningsklasse 2/gul, og tilrår ei byggjegrænse på 50 meter. Vidare står det i rammeplanen under kriterer som kan gje unntak i særskilte tilhøve «Der det er tilrettelagt gang- og sykkelveg, busshaldeplass og fartsgrense 70 km/t eller lågare, kan søknad om dispensasjon frå byggjegrænse vurderast. Støykrava i byggtknisk forskrift skal oppfyllest».

Med omsyn til at det i dag både er etablert gang- og sykkelveg, busshaldeplass og at fartsgrensa er 70 kilometer i timen, kan me i dette tilfellet godta ei byggjegrænse på 18 meter frå vegmidte. Me vil likevel minne om at me ikkje vil godta at de regulerar eller etablerer trafikkareal (parkeringsplassar, åtkomstveg o.l) nærare vegmidte enn 18 meter.

Gang- og sykkelveg:

Dagens gang- og sykkelveg som går gjennom krysset til Hestnes er ikkje trekt 5 meter tilbake i kryssområdet. Me ber difor om at de regulerar inn gang- og sykkelvegen 5 meter tilbake i kryssområdet slik at ein innsvingande bil kan stoppe mellom primærvegen og gang- og sykkelvegen. Dette står skildra i vegnormal N100, kapittel D.2.2. Geometrikrav.

Støy:

Grovstøysonekart utarbeida av Statens vegvesen syner at delar av planområdet er innanfor gul støysone. Me ber difor om at de utarbeidar eit detaljert støysonekart i reguleringsplanen. Dersom det syner seg at det er trong for tiltak grunna støy må dette kome fram i reguleringsplanen.

Merknad:

Avstandsmål er hensyntatt, med unntak av avstand til parkering ved busslomme. Her må en gå litt ned på avstandskrav.

Merknad 6 – 11 blir kommentert felles helt til slutt. Dette er fra naboer i området, og har mange fellestrekk.

6. Adero Stamer & Terje Myklebust**Merknad 1**

Vi i Beimshaugen 8, Gbnr. 148/101, har ikkje mottatt brev frå Utmarksplan AS datert skjolden 20.08.19. Ved ein tilfeldigheit vart vi, via ein nabo, gjort merksame på desse planane. Det hende i veke 38 ca ein måned etter at brevet er datert. Det er sterkt kritikkverdig at vi som næraste nabo ikkje vert varsla på rett måte og i rett tid. I desse dagar er vi på veg til eit utanlandsopphald, og vi har lite tid til å imøtegå slike alvorlege inngrep i vårt nabolag.

Merknad 2 (bustadareal mot Hafslovatnet)

Det er teikna inn tre relativt store leilegheitsbygg i området mellom Lustraporten og Hafslovatnet.

Dette området er, i reguleringsplanen til Galden Nord, regulert som friområde. Utmarksplan AS argumenterer med at dette området «er så bratt og at det ikke har noen verdi som friområde». Det er ei urimeleg vurdering som vi er svært usamde i. Det gjeld spesielt området lengst mot nord (nordaust) altså den tredje bygningen nærast Beimshaugen og som går ca 40 m inn i reguleringsplanen til Galden Nord. Dette området er faktisk eit særdeles viktig friområda/grøntområda for oss som bur på Beimshaugen. Dette fordi at:

- 1) I dag er det ein fin gammal furuskog på dette området. Stor furuskoge er vakker og har ein stor verdi i seg sjølv for alle som bur i byggefeltet på Beimshaugen. Det gjeld også dei som ikkje har direkte utsyn til skogen, men som av ulike grunnar går tur i området.
- 2) Byggefeltet på Beimshaugen ligg nær ein trafikkert riksveg (riksveg 55), vidare er den andre sida av riksvegen regulert som industriområde. Den nemnde furuskogen er den einaste «bufferen/skjerminga» mellom byggefeltet og den trafikkerte riksvegen samt industriområdet. Skogen er både ein visuell buffer, og han er ein buffer mot støy frå veggen. Derfor er dette såkalla «friområdet utan verdi», faktisk eit sær viktig friområde/grøntområde for Beimshaugen sjølv om det er bratt. Lustraporten har dessverre alt, riktig nok med løyve frå kommunen, hogd ned ein del av denne furuskogen. Resultatet er ein tildels overraskande sterk auke i vegstøyen samt ei vesentleg visuell forureining for oss. Ei ytterlegare hogging av furuskogen vil i eit moderne samfunn med dagens allmenne tankesett representere ein vesentleg reduksjon av bustadkvaliteten på Beimshaugen.
- 3) I følgje Luster kommune er bygget til Lustraporten i utgangspunktet feilplassert. Det står ca 4 meter for nært friområdet i nord. Med andre ord er dette friområdet alt redusert/svekka i forhold til den originale reguleringsplanen for Galden Nord. Ei ytterlegare svekking av området vil i praksis nærast vere å utradere dette viktige friområdet/grøntområdet som altså skjermar Beimshaugen frå riksvegen og industriområdet.
- 4) Trass i at dette området er relativt bratt er det likevel mogeleg å gå ned til strandsona, og med enkel tilrettelegging, til dømes via velforeininga, vil det vere god tilgang til strandsona. Sjølv om dei planlagde bygningane ikkje ligg heilt i strandsona vil dei likevel gjere strandsona mindre interessant for dei som bur på Beimshaugen i dag. Grunnen er at det ikkje vil verte særleg attraktivt å opphalde seg i strandsona rett i forkant av desse leileghetsbygga. I praksis vil denne strandsona bli ei privat strandsone for dei som bur i desse bygga, for alle andre vil det opplevast unaturleg å opphalde seg her. For Beimshaugen ville det faktisk vere å føretrekke om bygga vart trekt nærare strandsona slik at skogen i bakkant kunne bevarast.
- 5) Det er faktisk slik at omtrent alle friområda/grøntområda rundt Beimshaugen er relativt bratte. Om ein då følgjer argumentasjonen til Utmark AS, skulle alle friområda til Beimshaugen vere utan verdi. Det kan vel ikkje vere tilfelle. Dette området, samt området som Lustraporten ønskjer som næringsareal, er del av eit større samanhengande område som faktisk har verdi sjølv som leikeområde. Men om desse planane vert realiserte vil det langt på veg misse denne verdien. At deler av området, som det Lustraporten ønskjer som bustadareal, er bratt betyr ikkje at det ikkje er eigna til lek. Tvert i mot, at det er litt bratt vil i mange tilfelle faktisk representere eit attraktivt og spennande leikeområde for barn heller enn eit ubrukeleg leikeområde. Med andre ord kan ikkje området som Lustraporten ønskjer som bustadareal seiast å vere utan verdi sjølv for lek.

I følgje rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5 d) Krav til fysisk utforming underpunkt d), står det:

d) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som leikeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

I «Oppstartdokument detaljreguleringsplan for Lustraporten i Luster kommune» blir det hevda at: «En vurderer området vist som boligområde som så bratt at det ikke er egnet til lek, og det er heller ikke noe som tyder på at dette er et viktig lekeareal.»

Vi lurer på kva undersøkingar denne uttalen bygger på. Realitetane er at det på noverande tidspunkt er få barn på Beimshaugen. Derfor kan ein ikkje forvente at området er i bruk til leik no. Men i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging står det følgjande:

Formuleringen om «fremtidens behov» viser til problemet med at antall barn i et område varierer over tid. En kan derfor ikke bare ta hensyn til de barn som til enhver tid bor i et område, men må også sikre fremtidige barnegenerasjoners behov.

Det betyr at dette friområdet må erstattast eller bli verande som friområde.

Vi presiserer igjen at denne merknaden først og fremst gjeld området lengst mot nord der den tredje bygningen (rekna frå sydvest) er teikna inn. Altså det området som går inn i reguleringsplanen for Galden Nord.

Merknad 3 (næringsareal mot riksveg 55)

Arealet ligg nord/aust for YX-stasjonen/Lustraporten og er del av reguleringsplanen for Galden Nord.

Utmarksplan AS skriv at dette området er lite (575 kvadratmeter) og heller ikkje dette området har verdi som friområde.

For det første er det litt spesielt å karakterisere 575 kvadratmeter som lite i denne samanheng. Det er trass alt storleiken til ein typisk bustadtomt til dømes på Hestnes. Kvifor dette området skulle vere utan verdi som friluftsområde er det ikkje sagt noko om, men vi meiner at det har stor verdi.

Vi synes at det vil vere svært uheldig om dette området vert omregulert til næringsareal. Fordi:

- a) Andre sida av riksvegen er regulert som næringsområde, med mange ledige «tomtar». Derfor skulle det vere unødvendig å ta friområdet/grøntområdet til byggefeltet på Beimshaugen.
- b) Dei same motargumenta som vi har i Merknad 2 (bustadareal mot Hafslovatnet) vil stort sett også vere gjeldande her. Området, som Lustraporten ønskjer å omregulere til næringsareal, er ein buffer/skjerming mot riksveg 55 samt industriområdet på motsett side av riksvegen. Denne bufferen gir ei oppleving av å bu i eit bustadområde og ikkje på eit næringsområde og ein trafikkert hovudveg. Eigentleg burde dette friområdet/grøntområdet vore mykje større, det bør i alle fall ikkje reduserast.
- c) Lustraporten må planere dette området om det skal ha verdi som næringsareal. Det vil medfører mykje sprengingsarbeid og ei stor og skjemmaende skjering i terrenget.
- d) Også dette området har verdi som leikeområde for barn og det betyr at det må erstattast, jamfør merknad 2 punkt 5 ovanfor.

At Utmarksplan AS, og sikkert Lustraporten, ser desse områda som utan verdi er i grunn uinteressant. Dette er ikkje friområde/grøntområde for verken Utmarksplan AS eller Lustraporten. Derimot er det friområde/grøntområde for bebuarane på Beimshaugen, og det er derfor berre våre vurderingar av verdien som må leggest til grunn.

7. Styret i Hestnes velforeining v/ Siri Liestøl Christensen

Kommentar til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan Lustraporten

Hestnes velforeining har følgjande kommentarar til planarbeidet.

Friområdet langs Hafslovatnet nord og vest for planområdet er mykje nytta av bebuarar på Hestnes. Ein ynskjer at ein kjem med ein vurdering av korleis ei eventuell omregulering og planlagd bustadbygging vil påverke dette friområdet.

Ei planlagd utbygging med 56 bueiningar vil føre til ei stor auke i trafikken til Hestnes. Det er planlagd avkjørsel til nye bustader frå vegen som går ned til resten av Hestnesfeltet. Barn og ungdom nyttar denne vegen som skuleveg. Hestnes vel meiner det er viktig at ein tek omsyn til dette og vurderer tilkomsten til nye bustader slik at det blir trygt å ferdast langs vegen.

8. Karine og Ruben Høiland

Me fekk for nokre veker sidan eit brev i posten frå dykk med varsel om oppstart av planarbeid i Luster kommune – detaljreguleringsplan «Lustraporten». Me har forsøkt å finne informasjon om planarbeidet på kommunen si heimeside, men utan å lykkast. Me er interessert i å sjå både utarbeida skisser for leilegheitsbygg, oppstartsdokumentet og ein større versjon av skissert planforslag, som de viser til i brevet dykkar.

Me ser allereie i dei små karta dykkar at det ikkje er heilt samsvar mellom skisse til foreløpig planforslag og gjeldane kommuneplan og kart. Me reknar sjølvsagt med at de held dykk til bustadsgrenser, og ikkje berører vår eigedom både i planarbeidet og dersom dette eventuelt blir sett i verk.

9. Harald Gudmundsson og Kristin Klepp

Viser med dette til varselbrev om oppstart av planarbeid i Luster kommune – detaljreguleringsplan «LUSTRAPORTEN», brevet er motteke tidlegare i haust datert, 20.august- 2019.

Som eigar av Hestnes grnr 147, brnr 22 får dette konsekvensar for oss.

Viser til reguleringsføresegner for «Hesteneset», Hafslo datert 15.12.88.

Kart nr 11-56. Sjå elles kartblad frå teknisk etat 20.01.99 med utbyggingsplan for Hestnes grend A og B. Kartblad AX 077-1-21 og AX 077-1-22. Her kan ein sjå avgrensing mellom grend A, som vi bur i med stipla grense markert mot YX-området... Vi forhold oss til stipla markering for grend A. Dette er ein del av byggefeltet vårt og blir brukt som friområde.

Det viser seg gjennom kontakt med naboer i feltet at det eksisterer ulike kart over våre tomtegrenser. Vi har ikkje motteke noko om endringar. Uklare tomtegrenser gir ulik oppfatning av kva ein har å forhalde seg til, dette må vere rett og tydeleg for tomteeigarar og utbyggjar frå YX.

For vidare presisering kjem desse punkta under:

1. Området som skal utbyggast er ikkje regulert til bustadføremål/industri.
2. Dette området fungerer flott som friområde for Hestnesfeltet. I tillegg er det ein stad og brøyte ut snøen om vinteren. Skogen er også ein lydskjerm mot uro /støy i periodar frå området over, spes etter stengetid på Yx. Parkeringsplassen på YX er ein møteplass for ungdom ofte i bil, med testing av bilane på snø/isføre. Skogen dempar også for innsyn/vind og støvplager for oss i nabolaget.
3. Med ny veg til leiligheitskomplekset vil dette berøre vår tomt nr 11 og nabotomta 15. Har ikkje lyst på innkøyring her, heller ikkje snøbrøyting inn i hagen som vi gjennom mange år har opparbeidd. Vi

blir heller ikkje skjerma for innsyn noko som blir ein ulempe med eit store leiligheitskompleks nær oss.

4. Ved utbygging på Galdetoppen og Hestnes E, fekk vi med ugunstig vindretning ein del støvplager under utbygging. No blir neste utbygging svært nær oss. Støy, støv, boring og sprenging. Rystelsane i huset var merkbare når det vart sprengt på Hestnes E. Eit avgrensa tidspunkt for start/slutt om dagen er rimeleg å be om.
5. Hestnes har mange mjuke trafikantar. Eit nytt veganlegg over oss og ny parkeringsplass gjer området meir trafikkarleg og uoversiktleg, det er 30.km sone her. Dette er skulevegen for feltet.
6. Vår Ordførar Ivar Kvalen var i eit politisk folkemøte i Gaupne i haust. Han var tydeleg i sitt utsagn om utbygging. Eg var og tilstades. Dei bustadområde som skal prioriterast på Hafslo er : «Botn, Beheim II, og Solvorn. Billagstomta i Hafslo sentrum er ikkje prioritert». Det var ikkje behov for meir utbygging på Hafslo. Det blir derfor med undring at Yx er i forhandling med Luster kommune om utbygging av leiligheitskompleks.
7. Galdetoppen er tilrettelagt for næringsutvikling, her er det tomter som ligg uutbygde og bør vel nyttast . Kommunen bør ta ein synfaring her.
8. Vi etterlyser dokumentasjon over kva Yx ynsker og kva som skal huse leiligheitskomplekset i nærområdet vårt. Eg er undrande på fjellmasivet som det er planlagt det skal byggast på. Det har ein del sprekker i seg og det ligg som store blokker over badeplassen i Lambagjerdet. Er usikker på om det kan rase ut meir, då mykje er skjult i terrenget ved boring, sprenging. Det rasa også utmassar og ned i vatnet for nokre år sidan under YX. Vi ber om at innkøring i grense mellom tomt 11 og 15 blir flytta/tatt bort. Ber også om at leiligheitshus nærast oss blir teke bort.
9. Vi etterlyser dokumentasjon over kva YX ynskjer, og kva leiligheitskomplekset skal huse. Er det utleige for turistme/hoteldrift eller annan næringsverksemd? , eller sal til fastbuande ? Vi ber om dokumentasjon.

10. Hildur A Kuld og Rolf Stenehjem

Det blir vist til Varsel om oppstart av planarbeid i Luster kommune – detaljregulering «Lustraporten» dater 20.08.19 med gards og bruksnummer over berørte naboar. Eigar av gbnr. 148/100 og eigar av 148/93 har ikkje motteke varsling om oppstart, våre naboar har heller ikkje motteke varsel om oppstart.

Av denne årsak og prosess som ikkje er i samavar med Plan- og bygningslova ber eg om å motta varsel med tilhøyrande dokumenta til saka med ny frist for merknad. Med meir teiknegrunnlag med informasjon og svar til spørsmåla dette brevet inneheld.

Del 1

Tre bygg med 56 stk bueiningar

Manglande informasjonsgrunnlag:

Ynskjer å motta snitt teikning med bygga plassert i terrenget med kotehøgdar.

Bustadbygg:

Det blir vist til bustadbygget plassert i midten, korleis blir brann og eksplosjonsfare vurdert med avstand til tankanlegget med lufting og avdrift på YX stasjonen?

Bustadbygget lengst mot nord er nær tipp plassen for brøytetraktorane som på oppdrag av Luster kommune brøytar vegen vinterhalvåret. Korleis blir denne situasjonen vurdert?

Korleis blir innsyn / utsyn frå eksisterande busetnad og nye bustadbygg ivareteke?

Er det utført grunnundersøkingar før oppstart av denne planen, YX stasjonen har innskrenka bruksareal over fleire år, grunna større utskliding av grunnmassar. Er årsaken til denne hendinga kartlagd?

Del 2

Utviding av YX bensinstasjon

Plan om utviding av stasjonen gjer stort inngrep i friområdet vårt, det akseptera me ikkje.

Skisse til planforslag er villeiande, vurdering og grunngeving av behov og bruk er fråverande.

Luster kommune har framleis ledige industritomter på Galdetoppen, som vil dekke behovet. Ynskjer å motta informasjon om kva bygga skal nyttast til, og kvifor dei ikkje kan plasserast på industriområdet Galdetoppen.

Generell vurdering:

Revidert plan for Galden Nord er vedteken og endeleg. Det gjev oss på Beimshaugen ei trygghet for ivaretaking av friområda våre, som gjev grunnlaget for kvaliteten bustadområdet har.

Planen for Lustraporten gjer stort inngrep i friområdet vårt. Hafsløvatnet har fuglefredingsområde.

Hekkeplassen for ender og mange slag vadefuglar ved vasskanten under planlagd området for bustadbygg er ikkje freda, men vil bli påverka. Me har eit rikt fugleliv rundt oss, ved ei synfaring i friområde ville de sjå mange fuglekassar som er hengd opp av bebuarane i Beimshaugen.

Bruksvanane våre i friområde er ikkje kartlagde av dykk, då har de ikkje grunnlag for å omtale verdien av området heller.

Til samanlikning:

Tiltak omsøkt i 2018

Det blir vist til prosess mellom gbnr. 148/91 og Luster kommune. I tiltak bygging av garasje plassert mot friområde mellom Beimshaugen og YX-stasjonen, då kunne ikkje Luster kommune avstå noko areal.

Løysinga for tiltakshavar blei makebyte med Luster kommune for å få til ein plassering av garasjen på eksisterande tomt.

Utforminga av bustadområda og friområda i Galden reguleringsplan, skapa den høge kvaliteten som dette byggefeltet har. Ved omregulering av friområda forsvinn denne kvaliteten, det er ikkje ynskjeleg.

11. Rannveig og Jon Inge Flatland

Vi er adresse Hestnes 19 , Gnr 147/29 og grenser soleis ikkje direkte til den tomte som vi har fått varsel om bygging på,men vi bur i same gate og kjenner oss berørt av både auka trafikk,støy ved utbygging,innsyn frå ferdig bygde hus og frårøva eit naturlig skogsfriområde som no er ein flott å bruke i nederste del.

Sjølv om terrenget er bratt i øverste del, vil utbygginga der oppe få konsekvensar for den nedre delen som er fullt brukbar som friområde slik det er idag. Det er både turområde,badeplass og båtplass.

Det er eit uberørt/naturlig uopparbeida område og vi er ikkje interessert i noko tilrettelagt friområde der.

Naturen må få vere som den er nokon stader rundt oss. vi bur trass alt i eit byggefelt der det andre er opparbeida.

Av konsekvensar for oss som bur på Hestnes så meiner vi at friområdet også kanskje må stenges under utbygginga, fordi det er fare for ras. Både stein og snø viss maskiner skal jobbe der.

Også vinterstid seinere, når alt er ferdig,vil dette verte eit tema.

For det er ikkje løyvd nokon tippelass til snø i planen, frå brøyting etter vegen der oppe .

Oppbygging av rasvoll eller murar vil verte store og dyre inngrep i naturen slik terrenget ser ut no. Ikkje er tilkomsten der med maskiner heller noko særlig god utan å måtte øydeleggje mykje naturlig område som ikkje er med i sjølve byggeplanane for Lustraporten.

Vi stiller også spørsmål til om vegen bort til byggetomta der er tegna etter nye kart. G.nr 147/27 og G.nr 147/28 har endra sine grenser nylig.

Det har alltid vore sagt frå kommunen at det ikkje er snakk om meir utbygging i denne delen av Hestnesfeltet. Så vi stiller oss undrande til denne endringa no

Gnr 147/27 er nylig solgt til nye eigarar som tok kontakt med kommunen,før kjøp, om akkurat dette

Utbygginga vil få stor sjenanse og endringar for deira tomt.

Vi stiller også spørsmål til kommunen om behovet for 56 nye leiligheiter på Hafslo. Bilagstomta står på vent grunna utbygging i Botnen, Beheim 2 og Solvorn, som dei meinte vil dekke behovet for leiligheiter på Hafslo, ei tid framover. Det vart ihvertfall sagt under valg kampen av sjølvaste ordføraren.

Så kort oppsumert så stiller vi spørsmål for behovet for fleire leiligheiter på Hafslo no, plan for snøbrøytinga, sikkerheit under bygging, tida bygginga kjem til å ta, karta som er brukt og dette med mjuketraffikanter langs skulevegen opp frå Hestnes til bussen viss det skal lagast til eit nytt kryss på eksisterande veg. Og den parkeringa som er planlagt akkurat der borna går opp til bussen. Parkering betyr ryggande biler som vil snu.

Det hadde vore mykje betre for alle partar om desse bygga hadde koma oppe på Galdetoppen, der både terreng og soltilhøve er mykje betre enn nede i denne bratte skråninga.

Fellesmerknad:

En kommer ikke her til å gå djupt inn i hver enkelt merknad, men merknadene er lest og i noe grad gjort et forsøk på å finne løsninger som reduserer ulemper som er blitt vist til.

Det er viktig å vise til prosess i forbindelse med denne planen. For det første skal alle involverte legge seg flate for å ha undervurdert viktigheten av grønnstrukturen som ligger mellom Hestnes og Galden. Det er helt klart korrekt som blir påpekt av flere, at det er de som bor i området som opplever den reelle viktigheten av friområdene.

For det andre kan det bare beklages at oppstartsvarsel ikke er mottatt av enkelte på Galden. Det framstår som merkelig, da det tydelig har kommet fram til Hestnes-sida av planområdet. Alle står på adresselista over de som skal ha oppstartsvarslet (selvfølgelig), og som varselet er sendt til ved samme postgang.

Med de merknadene som kom inn, var det viktig å sette arbeidet på vent slik at en fikk vurdert boligområdet inn i kommuneplanens arealdel. Dette ble vedtatt i 2019, og det er derfor politisk bestemt at området som er vist som B1 nå er omdisponert fra friområde til boligområde. Planforslaget slik det ligger framme viser faktisk litt større friområde enn det arealdelen viser, jf planomtalen.

Det er også lagt vekt på at friområdet, som er kommunalt eid, i større grad kan tilrettelegges for aktivitet og nærfriluftsområde for alle.

Det er satt rekkefølge på utbygging av boliger, slik at en samler de første byggetrinna tett inntil Lustraporten. En har også gått bort fra vegløsning inn rett i overkant av boligene på Hestnes, og en ser nå for seg at bygg 1 og 2 får atkomst rett mot bygg. Det er også tatt inn et lite grøntområde mot Hestnes, slik at en kan sikre en liten vegetasjonsskjerm. En skal likevel være forsiktig med å sette igjen enkeltstående trær som kan være mer vindutsatt når deler av vegetasjonen rundt fjernes.

Når det gjelder utviding av Lustraporten, så har en nå konsentrert alt i ett bygg, og behovet for tomteutvikling er nede på 300 m². Dette i all hovedsak for å sikre tilkomst bak bygg. Her gikk tidligere ned en sti som hadde en viktig funksjon mellom YXèn og Galdenfeltet. Denne er nå erstattet med en tilrettelagt og lyssatt sti litt lengre nordøst rett ned på gangvegen. Dette gir sikrere ferdsel til fots.

Avslutningsvis skal det understrekes at noe av grunnen til at denne prosessen ble satt på vent såpass lenge var for å få en plan som var i tråd med overordna planverk, samt at en ville bruke mere tid på en løsning rundt nybygg på Lustraporten for å minimere inngrep i friområdet på denne siden.

Rev, 14.04.23