



Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr	Utval	Møtedato
139/13	Formannskapet	05.11.2013
070/13	Kommunestyret	14.11.2013

Sakshandsamar: Monika Lysne

Arkiv: K2-L12

Arkivsaksnr. 13/845 - 1

Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt - oppstart av planarbeid

Kort samandrag

Administrasjonen rår til at kommunen startar planprosess for *Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt*.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek oppstart av *Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt* i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3 (detaljregulering) og 12-8. Det kan kjøpast inn tenestar for utarbeiding av plankart for maks 100 000 kr (inkl. MVA). Desse kostnadane skal førast i budsjettet for år 2014 på Funksjon 30210 (planavdelinga), Ansvar 110 (rådmannskontoret), Konto 12700 (Konsulenttenester).

05.11.2013 FORMANNSKAPET

FS-139/13 TILRÅDING:

Formannskapet sluttar seg samrøystes til tilrådinga frå rådmannen.

14.11.2013 KOMMUNESTYRET

KS-070/13 VEDTAK:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
25.10.2013	Kartutsnitt Ljøsne.pdf	73418
25.10.2013	Reg.plan Saltkjelen.pdf	73420
25.10.2013	Plankart.pdf	73419

- Kopi av gjeldande plankart for Saltkjelen bustadfelt
- Kopi av Kommunedelplan for Tønjum – Ljøsne, plankart
- Kartskisse som syner planområde (B3)

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-8

Kommunal planstrategi 2012-2016, behov for planar

Saksutgreiing

Kommunedelplan for Tønjum –Ljøsne vart vedteken i kommunestyret 20.10.11.

Kommunedelplanen omhandla både nye næringsareal, bustadareal og framtidig trase for E16. Då Statens vegvesen sende inn motsegn på vegalternativet som kommunen ynskja, måtte saka til endeleg handsaming i Miljøverndepartementet. Miljøverndepartementet avgjorde motsegnsaka og stadfesta dermed planen i brev datert 07.10.13.

I Kommunedelplanen er det regulert til byggjeområde for bustad sør for eksisterande Saltkjelen bustadfelt. Det er sett krav til at området vert regulert gjennom reguleringsplan (detaljregulering) før tiltak vert sett i verk. I *Kommunal Planstrategi 2012-2016* er det vedteke at planprosess for *Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen* skal startast opp i 2013, etter endeleg vedtak av *Kommunedelplan for Tønjum – Ljøsne*.

Økonomiske konsekvensar

Kjøp av tenester til utarbeiding av plankart for kr. 100 000 kr (inkl. MVA)

Vurdering

Administrasjonen meiner at oppstart av *Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt* er i tråd med overordna planverk, og i tråd med tenkt framdrift i *Kommunal Planstrategi 2012 – 2016*. Lærdal kommune har i dag svært få tilgjengelege bustadtomter. I omstillingsprosessen som kommunen er i gang med, er bustadutvikling ein av satsingsområda, for å få fleire innbyggjarar i Lærdal. Då er det viktig at kommunen satsar på planlegging av bustadfelt, slik at me kan tilby tilgjengelege bustadtomter på ulike stader i bygda. Sjølv om me opplever den største etterspurnaden etter bustadtomter på Lærdalsøyri, har det vist seg å vera komplisert å få til raske reguleringsplanprosessar der pga. ulike omsyn som flaum, ras, jordvern, kulturminnevern, nødvendig ekspropriasjonssak, makebyte, osv.

Det aktuelle planområdet er i *Kommunedelplan for Tønjum – Ljøsne* ikkje omfatta av omsynssone for ras. Berre små delar i utkanten av området er omfatta av omsynssone for flaum frå Lærdalselva. Det kan likevel vera aktuelt å vurdere å heve elveførebygginga noko i aust, for å sikre at ikkje spesielle forhold som f.eks isgang i elva kan føre til flaum. Dette må vurderast i tilknytning til planprosessen og arbeidet med ROS-analyse. Planområdet er heller ikkje i konflikt med jordbruksareal, kulturlandskap eller naturtykelokalitetar.

Gjennom drøftingar i formannskapet under kommunedelplanprosessen, vart det konkludert med at kommunen vil satsa på å styrka Ljøsnaagrendi og dermed prioritera bustadutviklinga her framfor f.eks Tønjum. Grunngevinga for det er å auka trivselen og bumiljøet til dei som allereie bur i området og prioritera område som allereie er godt utbygd med infrastruktur (veg, vatn og avlaup), slik at utbygginga ikkje er krevjande å få til. Utviding av Saltkjelen i ulike retningar er ei relativ enkel utbygging. Administrasjonen hadde i kommunedelplanprosessen møte med alle grunneigarane innanfor planområdet. Dei var alle positive til å byggje ut området til bustadfelt, utan at det vart drøfta vidare korleis dette skal føregå. Dette bør vere ein del av avklaringane som skal gjerast i reguleringsplanprosessen.

Planområdet er om lag 35 daa. Kor mange bustadeiningar ein kan få plass til, er avhengig av korleis ein regulerer området (rekkjehus, einbustadar, friområde, leikeplassar, byggjegrænse, byggjeforbod langs elva, osv). Då det på Lærdalsøyri i dag ikkje kan regulerast til store tomter på grunn av krav frå Fylkesmannen mht. jordvern og fortetting av eksisterande bustadområde, er det naturleg å tenka at bustadfeltet på Saltkjelen kan ha ein fordel med å tilby større bustadtomter.

Administrasjonen vil rå til at planprosess med *Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt* vert starta opp. Arealplanleggjaren meiner at kommunen må kjøpa tenester for å utarbeida plankartet, men at kommunen sjølv står for utarbeiding av resten av planen og planprosessen. Dette fordi utarbeiding av plankart etter dagens krav og lovverk er svært krevjande mht. tidsbruk og kompetanse, og planavdelinga har mange andre oppgåver som og er tidkrevjande. Administrasjonen vil rå til at det vert sett ei ramme på maks 100 000 kr (inkludert MVA) til kjøp av tenester til utarbeiding av plankart for Saltkjelen bustadfelt. Dette plankartet må og syne løysing for vatn og avlaup, ledningsnett osv, dvs plankart i tre plan (under, på og over jorda).