



Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
006/17	Formannskapet	26.01.2017
005/17	Kommunestyret	09.02.2017

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv: K2 - L12	Arkivsaksnr. 13/845 - 20
------------------------------------	------------------------	---------------------------------

Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt - ny planoppstart

Kort samandrag:

Det vart vedteke i Kommunedelplan for Tønjum – Ljøsne (2011) at Saltkjelen bustadfelt skal utvidast i området sør for eksisterande bustadfelt. Oppstart av planarbeid vart vedteke i november 2013. Det er no ynskjeleg at planarbeidet vert starta opp att med nytt vedtak om planoppstart, der ein og tek med tilkomst til området i planområdet.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek i medhald av Plan- og bygningslova §12-3 og 12-8 ny planoppstart av Detaljreguleringsplan for Saltkjelen 2, og utvidar planområdet (B3 i Kommunedelplan for Tønjum-Ljøsne) til å også femne om tilkomst til området, alternativ 2 (sjå vurdering og kart).

26.01.2017 Formannskapet

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

FS-006/17 Vedtak:

Kommunestyret vedtek i medhald av Plan- og bygningslova §12-3 og 12-8 ny planoppstart av Detaljreguleringsplan for Saltkjelen 2, og utvidar planområdet (B3 i Kommunedelplan for

Tønjum-Ljøsne) til å også femne om tilkomst til området, alternativ 2 (sjå vurdering og kart).

09.02.2017 Kommunestyret

Røysting:

Tilrådinga frå Formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS-005/17 Vedtak:

Kommunestyret vedtek i medhald av Plan- og bygningslova §12-3 og 12-8 ny planoppstart av Detaljreguleringsplan for Saltkjelen 2, og utvidar planområdet (B3 i Kommunedelplan for Tønjum-Ljøsne) til å også femne om tilkomst til området, alternativ 2 (sjå vurdering og kart).

Vedlegg:

Saltkjelen_alternativ_for_tilkomst.pdf

Kartutsnitt Ljøsne.pdf

Plankart.pdf

Reg.plan Saltkjelen.pdf

Relevante dokument i saka

Sakspapir i kommunestyret 14.11.2013, sak 070/13.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-8.

Saksutgreiing

Kommunedelplan for Tønjum –Ljøsne vart vedteken i kommunestyret 20.10.11.

Kommunedelplanen omhandla både nye næringsareal, bustadareal og framtidig trase for E16. 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. Oppstart av planarbeid for utviding av Saltkjelen bustadfelt vart vedteke i kommunestyret 14.11.2013. Vedtak om oppstart av planarbeid vart varsla til bebuarar i Saltkjelen, offentlege instansar og lag og organisasjonar. Det kom inn 9 innspel til oppstartsvarelet.

Det vart sett av opptil 100 000 kr (inkl. MVA) for å utarbeide plankart for området. Det er sidan den gongen av ulike årsaker, ikkje gjort meir med planprosessen. Kommunen ynskjer no å halda fram med plan for utviding av bustadfeltet i Saltkjelen. Administrasjonen hadde

16.12.2016 synfaring i planområdet med representantar for grunneigarar og Saltkjelen velforeining. Føremålet med synfaringa var å vurdere moglege tilkomstalternativ til det nye bustadområde.

Økonomiske konsekvensar

Ingen, administrasjonen utarbeider planframlegget.

Vurdering

Det er no over 3 år sidan kommunestyret vedtok oppstart av planarbeid. Administrasjonen meiner det er føremålsteneleg å varsle oppstart på nytt etter så lang tid. Det blir då ein moglegheit til å informere alle berørde, faginstansar osv at me er i gang med planarbeidet på ny. I tillegg, har det vist seg å vera noko meir komplisert å finne løysing på tilkomst til området, enn tidlegare berekna. Det vart ved oppstart av planarbeid i 2013 skissert ei løysing der ein kunne nytte ein av dei eksisterande vegane i bustadfeltet, og føre denne vidare til nytt bustadfelt. Utfordringa her er at dei eksisterande tilkomstane i området er svært smale, og vil vera vanskeleg å nytte til tilkomst for det nye bustadarealet. I tillegg kan dette føre til stor negativ konsekvens for dei som allereie bur ved tilkomstvegane, ved at desse vert endra frå blindveg til veg for gjennomkøyring. Ein tilkomst til området som medfører endring av eksisterande reguleringsplan for Saltkjelen bustadfelt, krev at planområdet vert utvida til å femne om eventuelle endringar av plan, og dermed nytt oppstartsvarsel.

På synfaring med grunneigarar og representant for Saltkjelen Vel i desember 2016, vart det sett på ulike løysingar for tilkomst til det nye utbyggingsarealet. Ein såg her på moglegheit for tilkomst frå Ljøsne skule, via eksisterande tilkomstvegar, eller gjennom friareala i bustadfeltet. Det er eit viktig poeng å tilstrebe at dei negative konsekvensane av det nye bustadfeltet vert minimale for dei eksisterande innbyggjarane her. Auka gjennomgangstrafikk gjennom store delar av feltet er ikkje ynskja. Etter å ha vurdert mange moglegheiter, vart det konkludert på synfaringa at ein sto att med to gode alternativ til tilkomst:

1. Tilkomst frå Ljøsne skule, langs eksisterande gang- og sykkelveg, langs elvi på vestsida av eksisterande bustadfelt, fram til det nye planområdet. Dette er eit godt alternativ sett opp mot konsekvensar for bebuarar i Saltkjelen 1. Alternativet er kostnadsnevrande, då det må opparbeidast ny veg på ein lengre strekning, og gang- og sykkelveg på delar av strekkingen.
2. Tilkomst frå krysset i Saltkjelen, gjennom friarealet og inn til planområdet frå aust. Dette alternativet har mindre kostnader knytt til bygging av ny veg, men nokre hushaldar frå ein veg i nærleiken av sin eigedom, der det tidlegare har vore friareal.

Administrasjonen meiner at alternativ 2 er ein tilkomstløysing som har lite negative konsekvensar for dei fleste husstandane i Saltkjelen 1, og at dette gjev ein god og rask tilkomst til området frå E 16.

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 vurdera 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 naturtypelokalitetar. Området ligg på grusfylling, og det er dermed lite sannsynleg at område kan vere interessant i høve funn av kulturminne.

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 planområdet er i tråd med føremålet i Kommuneplan, og ikkje vil ha store konsekvensar for samfunn og miljø, vert tiltaket vurdert til å ikkje vere KU (konsekvensutregning)-pliktig. Det vil likevel vera viktig å få fram eventuelle konsekvensar for eksisterande busetnad, og planen vil ta for seg ulike tema som klima, miljø, folkehelse, tilknytning til turområde, grønstrukturar osv. Risiko- og sårbarheitstema vil verte vurdert og omtala i ROS-analyse for planarbeidet, og ein vil her leggje spesielt vekt på vidare vurderingar knytt til flaum, som også vart vurdert gjennom kommuneplanarbeidet (2011).

Administrasjonen rår til at det vert vedteke ny planoppstart av Detaljreguleringsplan for Saltkjelen 2, der planområdet vert utvida til å gjelde område for tilkomst, alternativ 2 (sjå kart). Planlagd arealbruk har