



LÆRDAL KOMMUNE



REGULERINGSPLAN FOR ØYAMARKI

Høyringsframlegg 16.02.09

Innhald

Kap.	side
1. Føreord	3
2. Grunnlag og målsetjingar for planarbeidet	4
3. Plansområdet	5
4. Omtale av planen	6
Føresegner	8

1 FØREORD

Kommunestyret i Lærdal vedtok i møte 04.09.2008 i sak 056/08 å starte opp ein reguleringsplanprosess som utvida bustadfeltet i Hanseskogen. Dette er i samsvar med *Kommunedelplan for Lærdalsøyri*, vedteken i 13.03.2008, der området vart regulert frå landbruk til bustad (B1). Det vart i kommunedelplanen sett som føresegn at før utbygging skulle ta til, måtte det utarbeidast ein reguleringsplan for området. Det er no stor etterspurnad etter bustadtomtar i sentrum, så ein ser det som teneleg å gjennomføre reguleringsplanprosessen no.

På oppdrag frå planutvalet har plan- og byggesaksavdelinga utarbeida tre framlegg til *Reguleringsplan for Øyamarki* i Lærdal kommune.

2 GRUNNLAG OG MÅLSETJING FOR PLANARBEIDET

2.1 Overordna planar

For området gjeld *Kommunedelplan for Lærdalsoyri* vedteken 13.03.2008. Området er tidlegare regulert til jordbruk, seinast i *Reguleringsplan/endring for Hanseskogen* vedteke 31.08.1988.

I *Kommunedelplanen for Lærdalsoyri* er området regulert til byggjeområde for bustad, og vert her kalla B1.

2.2 Målsetjing

Føremålet med planarbeidet er å lage ein reguleringsplan som omhandlar bustadføremål, i samsvar med vedteken *Kommunedelplan for Lærdalsoyri*.

3 PLANOMRÅDET

3.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligg vest for fylkesvegen opp til sjukehuset, og nordaust for bustadområdet Hanseskogen.

Området er om lag 9500 m^2 stort.



Planområdet

3.2 Dagens situasjon

Området er i dag eit jordbruksareal, eigd av Andres Øye g/bnr 27/4. Han har drive aktivt jordbruk på området, med grønsaksproduksjon og beite for sau. Arealet er ein viktig del av garden.

Planområdet er ei forlenging av bustadfeltet Hanseskogen.

4 OMTALE AV PLANEN

4.1 Generelt om planframlegga

Alternativ 1 omfattar 10 bustadomter med tilhøyrande vegsystem, med ny avkøyslse frå fylkesvegen.

Alternativ 2 omfattar 8 bustadomter med tilhøyrande vegsystem og leikeareal, og ny avkøyslse frå fylkesvegen.

Alternativ 3 omfattar 9 bustadomter med tilhøyrande vegsystem, der eksisterande veg vert nytta i tillegg til blindveg mot fylkesvegen.

I alle alternativa har ein føreslege fortau langs fylkesvegen, som skal knytast til gang- og sykkelveg frå Ofta. Ein har også føreslege at det kan tillata rekkjehus i B1 i alle alternativa.

4.2 Oversikt over reguleringsføremål

Planområdet har eit totalt areal på om lag 9,5 daa. Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik:

Reguleringsføremål	Areal
Bustadområde	7,3 daa
Offentleg køyreveg og anna trafikkareal	2,2 daa
<i>For alt. 2:</i>	
0,4 daa av Bustadområde vert Offentleg friområde (leik)	

4.3 Bustadområde

Område for bustadbygging er merka med B1 og B2 på plankartet. Områda kan byggjast ut med frittliggjande einebustadar med tilhøyrande garasjer. Tettare utbygging som rekkjehus er berre tillete i B1.

Maksimal utnyttingsgrad (BYA) vil seie kor stor del av kvar tomt som kan verte bygd. BYA er sett til 27 % for B2. For B1 er BYA sett til 27 % for frittliggjande einebustadar og 35 % for tomannsbustadar/rekkjehus.

4.4 Offentleg køyreveg

I alternativ 1 og 2 er det regulert veg gjennom området til fylkesvegen, og ein har utnytta vegen som i dag er vest i planområdet til bustadarealet (i alternativ 2 også leikeareal).

I alternativ 3 har ein regulert blindveg som skal tene tomtene nord i området. Ein vil då nytte eksisterande vegføringar, og får ikkje ny avkørsel frå fylkesvegen.



4.4 Vass og kloakkløysingar

Dei nye utbyggingane innanfor planområdet er tenkt knyta til dei offentlege vass- og kloakkledningane i bustadfeltet vest for planområdet. Hovudvassleidninga ligg tvers over planområdet, og denne må flyttast for å gjennomføre planen. Dette gjeld også ein overvassleidning.

Eksisterande vegnett og hovudvassleidning (i blått).

4.5 Barn- og unge

Det er ikkje lagt inn leikeområde innanfor planområde, då det er leikeplass og fotballbane i nærområde innanfor ein avstand på 150 – 200 m.

I tillegg er det resterande arealet mellom planområdet og elva regulert til friområde i *Kommunedelplan for Lærdalsøyri*. Dette området kan nyttast til leik og ballspel, men ein ynskjer ikkje å opparbeide ein leikeplass for dei minste ungane så nære elva.

For alternativ 2:

Det er lagt inn leikeareal i feltet som er om lag 400 m². Leikearealet skal opparbeidast samstundes med vegar, vatn og avlaup og er plassert slik at det skal ha lett tilgjengeleghet for heile feltet, og lengs vekke frå veg med mykje trafikk (fylkesvegen).

4.6 ROS-analyse

Det er utarbeida ROS-analyse for området. Ein har under arbeidet med denne hatt kontakt med NVE og beredskapsrådgjevar hjå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Det har og vore synfaring med NVE i området. Fylkesmannen og NVE har gjeve råd til det vidare arbeidet, og vil koma med meir utfyllande innspel i høyringsperioden.

I ROS- analysen er det peika på flaum, som den største faren for området. Tiltaka som er sett opp i analysen, er innarbeida i føresegne i reguleringsplanen.

FØRESEGNER

Reguleringsplan for Øyamarki, Alternativ 1-3

§ 1- Generelt

1.1 Generelt om foresegnene

Føresegnene er knytte til plankart, alt 1, datert 16.02.09.

Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert fastsett i Plan- og bygningslova, med forskrifter, samt vedtekter til Plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde (pbl § 25.1, ledd nr. 1)

Bustadar

- Område for frittliggjande småhus eller rekkjehus (B1)
- Område for frittliggjande småhus (einebustadar) (B2)

Offentleg trafikkområde (pbl § 25 1. ledd nr.3)

- Køyreveg (T1)
- Fortau (T2)
- Anna vegareal
- Samleveg (T3)
- Tilkomstveg (T4)

Offentlege friområde (pbl § 25 1. ledd nr. 4)

- anlegg for leik

1.2 Tiltak mot flaum

Området skal høgast slik at det vert tilpassa høgda på fylkesvegen og resten av veggensystemet rundt planområdet, fallande vestover mot eksisterende terrengnivå.

§ 2 Byggjeområde (pbl § 25.1, ledd nr. 1)

- B1 - B2 Bustadområde

2.1 Alternativ for bustad

I felt B1 skal det oppførast frittliggjande småhus (einebustadar) eller rekkjehus.

I felt B2 skal det oppførast frittliggjande småhus (einebustadar)

2.2 Tomteutnytting og estetiske omsyn

Tomteutnytting er sett er 27 % (BYA)= tillate bygd areal i prosent av tomtearealet. Bygd areal omfattar alle bygningar på tomta. Dersom det vert sett opp rekkjehus i B1 er BYA for feltet 35%.

Etasjetal er maks 2 etasjar.

Byggjehøgde: Gesims- og mønehøgder, målt frå gjennomsnittleg, planert terreng:

Gesims: for 2 etasjar = 5,5 m	for 1 etasje = 4, 5 m
Møne: for 2 etasjar = 8,0 m	for 1 etasje = 7,0 m

Takforma skal vere saltak med vinkel på mellom 22 og 40 grader.

Møneretning skal fylgja møneretning i eksisterande busetnad.

Byggjegrenser er vist på plankartet. Garasjar kan elles plasserast inntil 5 m frå senterlinje om dei ligg attmed veg (utanom i siktsonene), eller inntil 1 m frå føremålsgrense/nabogrense.

I **siktsona** skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana.

Bygningane skal vera tilpassa **bygeskikken** på einebustadar i stroket med omsyn til takform, materialbruk og farge.

2.3 Tomtegrenser

Tomtegrensene for dei planlagde grensene er bindande. Små justeringar kan skje etter heilskapsvurdering i høve nabotomter, vegframføring og liknande.

2.4 Biloppstilling

For kvar bueing skal det vera 2 plassar for biloppstilling på eiga tomt (inkludert garasjeplass).

2.5 Vassboren varme

Busetnad i området skal byggjast med vassboren varme, og det skal klargjerast for tilknyting til fjernvarmeanlegget om konsesjon til anlegget vert gjeve før byggjeløyve føreligg (jf. Pbl. § 66). Om dette ikkje inntrefft, må tilknyting vurderast etter kvart i høve om, og eventuelt når, fjernvarmeanlegget er forventa realisert.

2.6 Vatn og avlaup

Vatn og avlaup skal knytast til eksisterande leidningsnett i Hanseskogen, og vert lagt ned i vegtraseane.

2.7 Krav til søknad

Bygesakshandsamar kan i samband med byggjemeldinga krevja framlagt situasjonsplan som syner m. a. plassering av alle bygningar på tomta og biloppstillingsplass.

2.8 Tiltak mot flaum/grunnvasstigning

Det skal i detaljplanlegginga gjerast konkrete vurderingar av m.a. utforming av bustadar med sikte på å redusere skadeomfanget ved ein eventuell storflaum. (jf. Flaumsonekart for Lærdalsøyri – 03). Det er ikkje tillette med kjellar.

§ 3 Offentleg trafikkområde (pbl § 25 1. ledd nr.3)

T 1 Køyreveg, T2 Fortau, Anna vegareal, T3 Samleveg, T 4 Tilkomstveg

3.1 Vegar

Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet. Mindre tilpassingar kan gjerast i samband med detaljplanlegginga.

Frå fylkesvegen er det ikkje tillete med avkjørsler direkte til bustadomtene.

4.3 Fartsdempande tiltak

Det kan vurderast fartsdempande tiltak som fartsdumpar på vegane, utanom fylkesvegen.

Tillegg for alternativ 2:

§ 1 Generelt

Areal for leikeplass skal opparbeidast samstundes med veg, vatn og avlaup. Leikeplassen skal stå ferdig når bustadfeltet vert teke i bruk.

§ 4 Offentleg friområde (Pbl § 25 1.ledd nr.4)

- Anlegg for leik FR-L

Området skal opparbeidast, vedlikehaldas og tilretteleggast for ålmenn bruk til leik og opphald.

Det skal leggjast til rette med sandkasse, huskestativ, sklie, benkar og evt. Andre leikeapparat.

Området skal tilplantast med vegetasjon som er tilpassa bruken.