Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
141/17	Formannskapet	14.09.2017

Sakshandsamar: Monika Lysne	**Arkiv:** K2 - L12	**Arkivsaksnr.** 16/592 - 19

Privat detaljreguleringsplan for Einemomarki (revidert framlegg) - utlegging til offentleg ettersyn

Kort samandrag:
Framlegg til Privat Detaljreguleringsplan for Einemomarki vart lagt fram som sak for eventuell utlegging til offentleg ettersyn for formannskapet 26.01.2017. Det vart då vedteke at planframlegget måtte reviderast med nokre endringar og oppretting av formelle feil før saka skulle framjast på nytt. Endringane vart klargjort i vedtak i formannskapet 27.03.2017. Kommunen har motteke revidert planframlegg, som no kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

Rådmannen si tilråding:
Formannskapet vedtek å leggja framlegg til Privat Detaljregulering for Einemomarki (revidert etter vedtak i formannskapet 27.03.2017) ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova § 12-11.

14.09.2017 Formannskapet

Trond Øyen Einemo (H) gjekk frå som ugild ved handsaming av saka.
Røysting:
Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

FS-141/17 Vedtak:
Formannskapet vedtek å leggja framlegg til Privat Detaljregulering for Einemomarki (revidert etter vedtak i formannskapet 27.03.2017) ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova § 12-11.

Vedlegg:
Privat Detaljreguleringsplan for Einemomarki - handsaming av motteke planframlegg
Detaljregulering for Einemomarki - klargjering av vedtak i formannskapet 26.01.2017
16-0481 REV A Planbeskrivelse Einemomarki
16-0481 REV A Reguleringsbestemmelser Einemomarki
16-0481 -REV Plankart A3_L Einemomarki
16-0481 REV A ROS analyse Einemomarki
16-0481 Vedlegg 1 REV B Sol-skyggestudie
16-0481 Vedlegg 2 Referat fra oppstartsmøte
16-0481 Vedlegg 3 Merknader

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.
Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-11

Saksutgreiing
Norgeshus AS har utarbeida framlegg til Detaljreguleringsplan for Einemomarki. Planframlegget inneheld framlegg til utbygging av det resterande arealet i bustadfeltet, blant anna ein 4 etasjar høg blokk-bygning og fleire einebustadar i rekkje. Framlegget vart handsama fyrste gong i formannskapet 26.01.2017. Tilrådinga frå administrasjonen var at planframlegget vart sendt tilbake til utbyggjar, og at det vart gjort fleire endringar av framlegget før dette vart handsama for utlegging til offentleg ettersyn. Formannskapet gjorde fylgjande vedtak:

Formannskapet meinar at planframlegget er i tråd med ynskja utbyggingspolitikk i Lærdal kommune, og ein ynskjer å gå vidare med planframlegget. Før ein legg planen ut på offentleg ettersyn ber ein om at endringane som kjem fram i vurderinga vert innarbeidd i planframlegget.

Det vert her vist til vedlagde sakspapir frå møte i formannskapet 26.01.2017 for informasjon om planprosessen, innspel til oppstartsvarsel og dei foreslegne endringane.

Det har i prosessen vore fleire møter mellom utbyggjar og administrasjonen. Utbyggjar ynskja meir klarheit i vedtaket til formannskapet, og bad om dette i møte. I siste møte mellom administrasjon og utbyggjar vart det semje om at det var naudsynt for å kome vidare i planprosessen, å fremje ei ny sak til politisk handsaming, der saka omhandla klargjering av detaljane i førre vedtak. Administrasjonen laga då ei oppstilling av framlegg til endringar som var slik:

1. Det må setjast krav i føresegnene og gjerast tydeleg i plankartet at kvar einebustad i rekkje og 4-roms leilegheit skal ha 2 biloppstillingsplassar, og kvar 2- og 3-roms skal ha 1,5 biloppstillingsplassar. Dei offentlege parkeringsplassane rundt planområdet kan ikkje reknast med i parkeringsplassane til planområdet.
2. Blokka er planlagd høgare enn føringane i Kommunedelplan for Lærdalsøyri. Her er det sett krav til maks 2 etasjar på bygningane på Øyri. Dette var og maksimal etasjehøgde i gjeldande reguleringsplan for Einemomarki. I ettertid er det opna for 3 etasjar i ein annan sak på Øyri (Mari-Jakobvegen). Maksimal etasjehøgd i Detaljregulering for Einemomarki vert også 3 etasjar. Toppetasjen bør då trekkjast inn, slik at ikkje bygningen vert så massiv og «klosseaktig».
3. Det må lagast meir utfyllande føresegner for tenkt utbygging i området, slik at reguleringsplanen kan nyttast som eit styringsverktøy i vidare byggjesakshandsaming. Planføresegnene må vera meir detaljerte kring utbygginga for synleggjere kva som er tenkt kring bygningsmiljø, estetikk og sikkerheit. Det er viktig at føresegnene seier meir om utbygginga som til dømes kva som er ikkje er tillete eller krav om, kring tema som karnapp, balkong, vindaugetype (smårutete eller store flater), rekkverk, høgde på bygningar, takterasse, rømningsvegar, universell utforming, gjerde, fargesetting, materialval, taktype og form, møneretning osv.
4. Utnyttingsgraden i planområdet er planlagd betydeleg høgare enn i gjeldande reguleringsplan. Denne må setjast ned til det same nivå som var sett i gjeldande reguleringsplan for området, for å unngå store negative konsekvensar for nærmiljøet kring den nye utbygginga. Utnyttingsgraden er då framleis svært høg (35-45%) i forhold til normalen på Lærdalsøyri (om lag 25 %).
5. Trafikken frå planområdet må løysast utan at Skulevegen vert så hardt belasta som det vert lagt opp til i planframlegget, der to avkøyrsler ut i Skulevegen skal betjene all trafikk frå utbyggingsområdet. Det må lagast ei løysing der store delar av trafikken frå planområdet vert ført ut på Einemovegen, og dermed til riksvegen.
6. Det må setjast krav i føresegnene at det skal byggjast lågenergibustadar, og vurderast tilknyting til vassboren varme, dersom dette er mogleg når bustadane skal byggjesakshandamast.
7. Det må setjast krav i føresegnene at plan/løysing for lokal overvasshandtering og utanomhusplan (snølagring, beplanting, renovasjon) skal leggjast ved byggjesøknaden, og godkjennast av kommunen.
8. Diverse formelle feil må rettast i planframlegget:

- Det må nyttast riktig flaumsonekart i ROS-analyse og planomtale, og riktig omsynssone for flaum må innarbeidast i plankartet. Dersom dette vert gjort, fell punktet om ny sol-/skuggestudie vekk, då det i det riktige flaumsonekartet ikkje er behov for å heve arealet der blokka er planlagd.
- I utrekning av utnyttingsgrad skal private parkeringsanlegg vere med i berekninga.
- I plankartet må det innteiknast eksisterande bygningar.
- ROS-analysa må rettast, slik at feil opplysningar vert sletta (fare for skade på kulturminne og masseras-/skred) og fare for flaum og radongass må kryssast av.

Føresegn om rydding av frisiktsoner ved avkøyrsla til riksvegen (§3.7) må ut av planframlegget, då planen ikkje kan innehalda juridiske føresegner som gjeld langt utanfor planområdet. Dersom dette punktet er viktig for Statens vegvesen å få med, må det komme

i planomtalen.

Saka vart fremja på nytt i formannskapet i møte 27.03.2017, då for å klargjere førre vedtak. Vedtaket vart som følgjer:

Endringar i tilrådinga: Nytt punkt 1 og 2.

1. *Parkeringstilhøva i plankartet må tydeleggjerast. Kvar bueinheit skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. Dei offentlege parkeringsplassane rundt planområdet kan ikkje reknast med.*
2. *Det er i planframlegget kome forslag om bygningar som er høgare enn føringane i kommunedelplan for Lærdalsøyri. Formannskapet stiller seg likevel positive til dette, og vil gje høve til å bygge i inntil 4 etasjar.*

Punkt 4. skal strykast

Utbyggjar har utarbeida revidert utkast til detaljplan, og ynskjer at kommunen på nytt tek stilling til utlegging til offentleg ettersyn.

Vurdering
Utbyggjar har revidert planframlegget etter førre vedtak. Det er her retta opp i formelle feil, og gjort endringar i høve trafikkmønsteret. Utbyggjar har og lagt til nokre fleire føresegner i høve bygningsutforminga.

Administrasjonen vil framleis ikkje rå til at det vert planlagd bustadutbygging i 4 etasjar på Øyri, då spesielt midt i dalføret. Viser her til vurderingar i saksframlegg 26.01.2017 for grunngjeving for dette. Administrasjonen er og usikker på om løysinga for trafikkmønsteret i området er tilfredstillande. Det vil likevel vera formålsteneleg å leggja planen ut til offentleg ettersyn, for å få eit større vurderings- og beslutningsgrunnlag til saka, då ein gjennom offentleg ettersyn får moglegheit til å hente inn uttalar frå naboar (bebuarar i nærområdet, Lærdalsøyri barnehage, Lærdalsøyri skule osv), offentlege instansar, lag og organisasjonar. Det er og viktig å få framdrift i denne prosessen, då utbygginga på Einemomarki er sentral for bustadutviklinga i kommunen. Administrasjonen meiner difor det ligg til rette for at framlegg til Privat Detaljregulering for Einemomarki vert lagt ut til offentleg ettersyn og høyring.