



## Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
023/18	Formannskapet	15.02.2018
008/18	Kommunestyret	15.02.2018

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv: K2 - L12	Arkivsaksnr. 16/592 - 31
-----------------------------	-----------------	--------------------------

### Detaljregulering for Einemomarki - vedtak av plan

#### Kort samandrag:

Detaljregulering for Einemomarki har vore til offentleg ettersyn, og vert no fremja til vedtak.

#### Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek Detaljregulering for Einemomarki i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-12, med fylgjande endringar:

- Det skal ikkje vera utkøyring til parkeringsarealet/einvegskøyringa til barnehagen, slik at ut- og innkøyring til parkeringsplass f\_SPP2 vert ut i Skulevegen og Einemomarki Sameige og barnehagen mister då ikkje parkeringsplassar.
- Planlagd lågblokk (BBB) skal byggjast i maksimalt 3 etasjar.
- Føresegn om krav om siktrydding i kryss mellom Hansegardsvegen og riksveg 5 før byggjestart vert innarbeida tilbake i planen. Utbyggjar må dekke kostnadane for arbeid med siktrydding.
- § 5.9 andre ledd vert endra til: *Kvar bueinheit skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. Dei offentlege parkeringsplassane rundt planområdet kan ikkje reknast med.*
- §3.5 Utomhusanlegg/leikeplass vert endra til:

*Ved søknad om byggjetillatelese skal det utarbeidast utomhusplan som syner utforming av den ubebygde delen av planområdet og overvannshandtering som skal godkjennast av kommunen v/Tekniske tenester. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for ny bebyggelse innanfor planområdet, skal leikeplass vera ferdig opparbeida. Før det kan gjevast ferdigattest for ny bebyggelse innanfor*

*planområdet, skal utomhusanlegg vera ferdig opparbeida i henhold til utomhusplan. Med ferdig opparbeida meinast at området er rydda, planert og sådd til, at leikeapparat/utstyr er montert og at krav i føresegn § 5.3 er oppfylt.*

Utbyggjar skal innan 1 månad etter vedtak, evt. 1 månad etter klagesakshandsaming sende over til kommunen:

- Plankart i sosi, siste format, oppdatert etter vedtak, og kontrollert i sosi-kontroll.
- Plankart i pdf-format, oppdatert etter vedtak med påført planid, planvedtak osv.
- Planomtale, ROS-analyse og føresegner i word- og pdf-format oppdatert etter vedtak.

## **15.02.2018 Formannskapet**

Framlegg frå senterpartiet:

Tilrådinga frå rådmann med endring i punkt 2. Planlagd lågblokk (BBB) skal byggjast i maksimalt 4 etasjar.

Trond Øyen Einemo (H) gjekk frå som ugild ved handsaming av saka.

Frode Myklebust (V) møtte.

Røysting:

Framlegget frå senterpartiet vart vedtek med 3 mot 2 røyster.

### **FS-023/18 Vedtak:**

Kommunestyret vedtek Detaljregulering for Einemomarki i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-12, med fylgjande endringar:

- Det skal ikkje vera utkøyring til parkeringsarealet/einvegskøyringa til barnehagen, slik at ut- og innkøyring til parkeringsplass f\_SPP2 vert ut i Skulevegen og Einemomarki Sameige og barnehagen mister då ikkje parkeringsplassar.
- Planlagd lågblokk (BBB) skal byggjast i maksimalt 4 etasjar.
- Føresegn om krav om siktrydding i kryss mellom Hansegardsvegen og riksveg 5 før byggjestart vert innarbeida tilbake i planen. Utbyggjar må dekke kostnadane for arbeid med siktrydding.
- § 5.9 andre ledd vert endra til: *Kvar bueinheit skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. Dei offentlege parkeringsplassane rundt planområdet kan ikkje reknast med.*
- §3.5 Utomhusanlegg/leikeplass vert endra til:

*Ved søknad om byggjetillatelese skal det utarbeidast utomhusplan som syner utforming av den ubebygde delen av planområdet og overvannshandtering som skal godkjennast av kommunen v/Tekniske tenester. Før det kan gjevast*

igangsettingsløyve for ny bebyggelse innanfor planområdet, skal leikeplass vera ferdig opparbeida. Før det kan gjevast ferdigattest for ny bebyggelse innanfor planområdet, skal utomhusanlegg vera ferdig opparbeida i henhold til utomhusplan. Med ferdig opparbeida meinast at området er rydda, planert og sådd til, at leikeapparat/utstyr er montert og at krav i føresegn § 5.3 er oppfylt.

Utbyggjar skal innan 1 månad etter vedtak, evt. 1 månad etter klagesakshandsaming sende over til kommunen:

- Plankart i sosi, siste format, oppdatert etter vedtak, og kontrollert i sosi-kontroll.
- Plankart i pdf-format, oppdatert etter vedtak med påført planid, planvedtak osv.
- Planomtale, ROS-analyse og føresegner i word- og pdf-format oppdatert etter vedtak.

## 15.02.2018 Kommunestyret

Framlegg frå Lærdal Arbeiderparti:  
Rådmannen si tilråding

Trond Øyen Einemo (H) gjekk frå som ugild ved handsaming av saka.  
Knut Opdal (H)møte.

### **Røysting:**

Kommunestyret vedtek tilrådinga frå formannskapet med 9 mot 8 røyster.

### **KS-008/18 Vedtak:**

Kommunestyret vedtek Detaljregulering for Einemomarki i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-12, med fylgjande endringar:

- Det skal ikkje vera utkøyring til parkeringsarealet/einvegskøyringa til barnehagen, slik at ut- og innkøyring til parkeringsplass f\_SPP2 vert ut i Skulevegen og Einemomarki Sameige og barnehagen mister då ikkje parkeringsplassar.
- Planlagd lågblokk (BBB) skal byggjast i maksimalt 4 etasjar.
- Føresegn om krav om siktrydding i kryss mellom Hansegardsvegen og riksveg 5 før byggjestart vert innarbeida tilbake i planen. Utbyggjar må dekke kostnadane for arbeid med siktrydding.
- § 5.9 andre ledd vert endra til: *Kvar bueinheit skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. Dei offentlege parkeringsplassane rundt planområdet kan ikkje reknast med.*
- §3.5 Utomhusanlegg/leikeplass vert endra til:

Ved søknad om byggjetillatelese skal det utarbeidast utomhusplan som syner utforming av den ubebygde delen av planområdet og overvannshandtering som skal godkjennast av kommunen v/Tekniske tenester. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for ny bebyggelse innanfor planområdet, skal leikeplass vera

*ferdig opparbeida. Før det kan gjevast ferdigattest for ny bebyggelse innanfor planområdet, skal utomhusanlegg vera ferdig opparbeida i henhold til utomhusplan. Med ferdig opparbeida meinast at området er rydda, planert og sådd til, at leikeapparat/utstyr er montert og at krav i føresegn § 5.3 er oppfylt.*

Utbyggjar skal innan 1 månad etter vedtak, evt. 1 månad etter klagesakshandsaming sende over til kommunen:

- Plankart i sosi, siste format, oppdatert etter vedtak, og kontrollert i sosi-kontroll.
- Plankart i pdf-format, oppdatert etter vedtak med påført planid, planvedtak osv.
- Planomtale, ROS-analyse og føresegner i word- og pdf-format oppdatert etter vedtak.

### **Vedlegg:**

Privat Detaljreguleringsplan for Einemomarki - handsaming av motteke planframlegg  
Detaljregulering for Einemomarki - klargjering av vedtak i formannskapet 26.01.2017  
Einemomarki B5

Einemomarki B5 B 4 etg 2017 - Picture # 1.jpg

Einemomarki B5 B 4 etg 2017 - Picture # 2.jpg

Einemomarki B5 B 4 etg 2017 - Picture # 3.jpg

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

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

Uttale - Offentleg ettersyn - Reguleringsplan for Einemomarki - Statens vegvesen

Fråsegn til høyring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Einemomarki (revidert framlegg)

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

Detaljreguleringsplan Einemomarki - Høyringsuttale

Lærdal kommune - fråsegn til føreslegen detaljreguleringsplan for Einemomarki

Innspel til Detaljregulering for Einemomarki

Merknad til detaljreguleringsplan Einemomarki

Uttale til detaljreguleringsplan for Einemomarki - ettersending

16-0481 - Kommentarer til merknader offentlig høring.pdf

**Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.**

Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-12

### **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 einestadar 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 meiner 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:

- *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.*
- *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 etasjehøgde i Detaljregulering for Einemomarki vert også 3 etasjar. Toppetasjen bør då trekkjast inn, slik at ikkje bygningen vert så massiv og «klosseaktig».*
- *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, takttype og form, møneretning osv.*
- *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 %).*
- *Trafikken frå planområdet må løysast utan at Skulevegen vert så hardt belasta som det vert lagt opp til i planframlegget, der to avkøyrslar ut i Skulevegen skal betjene all trafikk frå utbyggingsområdet. Det må lagast ei løysing der store delar av trafikken frå planområdet vert førd ut på Einemovegen, og dermed til riksvegen.*

- *Det må setjast krav i føresegnene at det skal byggjast lågenergibustadar, og vurderast tilknytning til vassboren varme, dersom dette er mogleg når bustadane skal byggjesakshandamast.*
- *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.*
- *Diverse formelle feil må rettast i planframlegget:*
  1. *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.*
  2. *I utrekning av utnytingsgrad skal private parkeringsanlegg vere med i berekninga.*
  3. *I plankartet må det innteiknast eksisterande bygningar.*
  4. *ROS-analyse 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.*

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. *Parkeringstillhøva 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 utarbeida revidert utkast til detaljplan, og ynskja at kommunen på nytt tok stilling til utlegging til offentlig ettersyn. Saka vart fremja i møte 14.09.17 og formannskapet vedtok då å leggja planen ut til offentlig ettersyn og høyring.

I høyringsperioden kom det inn ein del merknadar. Fleire av desse er frå samla grupper, som FAU og styrar i Lærdalsøyri barnehage, felles uttale frå naboar og fellesuttale frå eit sameiga på Einemomarki. Utbyggjar har kommentert dei innkomne merknadane, men har ikkje gjort nokon endringar på planframlegget for å imøtekomme innspela.

## **Vurdering**

Administrasjonen er positiv til at det vert lagt til rette for fortetting på Lærdalsøyri, og at det no ligg til rette for å gjennomføre siste trinn av utbygginga på Einemomarki. Utbygginga er

omfattande, og det er kome ein del innspel til planframlegget, slik at det er naudsynt å gå grundig inn i dei ulike problemstillingane og eventuelt avbøtande tiltak.

Når planframlegget låg ute til offentleg ettersyn kom det inn fylgjande merknadar (med kommentar frå utbyggjar og administrasjon under kvar merknad):

#### Statens vegvesen, brev datert 12.10.17

- Ber om at de legg inn ei rekkefølgeføresegn som seier at det må ryddast siktsoner i kryss tilknytt riksvegen før byggjestart.

#### *Kommentar frå utbyggjar:*

*«Dette punktet var med i forslagsstillers utkast til bestemmelser, men kommunen ønsket ikke denne rekkefølgebestemmelsen. Forslagsstiller ser ingen problemer med å ta inn en slik bestemmelse.»*

#### *Kommentar frå administrasjonen:*

*Det er i utgangspunktet ikkje ynskjeleg at føresegner i reguleringsplan skal leggje føringar for område som ligg utanfor planområdet. Utbyggjar vert då avhengig av at tiltak utanfor planområdet vert gjennomført før utbygging kan skje, noko som kan forsinke byggjestart. Det omtalte krysset er krysset mellom Hansegardsvegen og riksveg 5, og siktsona det vert peika på er sikt oppover/austover når køyretøy er på veg ut i riksvegen frå Hansegardsvegen. Statens vegvesen meiner at sidan dette er ein av tilkomstvegane til utbyggingsområde, må denne ryddast før ytterlegare trafikkauke kan tillatast. I frisisiktsona ligg ein gamal attgrodd kile, og nokon av busker og tre byrjar å vekse seg store. Grunnen er eigd av kommunen ut til muren ved riksvegen. Det kan verte eit omfattande arbeid å rydde i denne siktsona, då det ligg ein del kablar i grunnen, og fordi riksvegen truleg må stengjast når delar av arbeidet skal gjennomførast. Sidan utbyggjar meiner det er uproblematisk å ta denne føresegna inn att i planen, er administrasjonen samd i at det kan vere eit bra tiltak å få rydda i denne siktsona for å leggje til rette for den auka trafikkmengda frå utbyggingsområdet, men at då utbyggjar må ta kostnaden av dette tiltaket, då det er utbygginga på Einemomarki som utløyser kravet frå Statens vegvesen om rydding av siktsoner før vidare utbygging på Einemomarki kan skje.*

#### NVE, brev datert 20.10.17

- Gav innspel til varsel om planoppstart og viste til at planområdet ligg innanfor flaumutsett tområde. Konstatere at nivå på 200-års flaumen er lagt inn som omsynssone, og at ein ikkje tek høgde for forventa framtidige klimaendringar. Har elles ikkje merknadar til planframlegget.

*Kommentar frå utbyggjar:*

*«NVE kommenterer i sin merknad av 20.oktober 2017 at flomsonekartet som er benyttet ikke tar høyde for fremtidige klimaendringer. Lærdal kommune har informert forslagsstiller om at de har vært i dialog med NVE angående dette og at de har kommet frem til at det ikke skal benyttes flomsonekart med klimapåslag for utbyggingstiltak på Lærdalsøyri. Dette grunngrir de med at de er i gang med å flomsikre Lærdalselvi og at kommunen ikke er lovpålagt å benytte flomsonekart med klimapåslag. Dette er bakgrunnen for benyttet flomsonekart.»*

*Kommentar frå administrasjonen:*

*Kommunen har gjennom dialog med NVE kome fram til at på grunn av det pågåande arbeidet med flaumsikringsplan for Lærdalsøyri, er det ikkje naudsynt å planleggje for omfattande flaumsikringstiltak i området, og det vert difor ikkje nytta klimapåslag, men flaumberekningar utan klimapåslaget. Administrasjonen understrekar at det i alle andre område i kommunen skal nyttast klimapåslag i vurderingar som vert gjort, og at klimaendringane er noko kommunen generelt har stor fokus på i planarbeida.*

Felles landbrukskontor ÅLA, epost sendt 02.10.17

- Landbruk har ikkje merknad til dette planarbeidet.

Lærdalsøyri barnehage/FAU i barnehagen, brev datert 25.10.17

- Svært bekymra for den auka biltrafikken og det nye trafikkmønsteret ei slik utbygging fører med seg. Området er allereie sårbart og uoversiktleg. Ei god regulering av trafikkmønsteret er avgjerande for trafikksikkerleiken i området. Har fylgjande kommentarar i prioritert rekkefølge:
  - Bør setjast ned ei arbeidsgruppe for å risikovurdere og sjå på løysingar i høve ei heilheitleg vurdering av det nye trafikkbilete i området. Utbyggjar bør ta kostnadane med trafikksikkeringstiltak.
  - Bom i Einemovegen må opnast slik at ein kan ha utkøyring nedover i Skulevegen, kjem då nedom barnehage og skule.
  - Ein må unngå utkøyring inn på parkeringsplassen til barnehagen. Den vil då koma ut i ei einvegskøyrd gate der barnehagen har hovudinngangen sin og



varemottaket. Her kan det oppstå farlege situasjonar når born og foreldre skal krysse vegen for å gå inn i barnehagen.

- For å få folk til å overhalda einvegskøyringa ved barnehagen, kunne det vore sett opp bomløyning, der bommen opna seg kun eine vegen – kan søke trafikktryggingsmidlar.
- Trafikktryggleiksgjerde rundt barnehagen – kan søke om trafikktryggingsmidlar.
- Gode gatelys, fartsdemparar i Einemovegen, gangveg langs Einemovegen og gangfelt over til Doktorheimen.

Utfyllande kommentar frå Lærdalsøyri barnehage, epost sendt 30.10.17

- Når det gjeld kostnadar knytt til trafikktryggingstiltak, bør kommunen i samband med planleggingsarbeidet og byggjeløyve undersøke om det kan stillast som vilkår at utbyggjar skal ta denne kostnaden. Rimeleg at ein utbyggjar som skal tene på eit eigedomsprosjekt også tek ansvar for at borna i nærområdet får ein trygg kvardag.

*Kommentar frå utbyggjar:*

*«Mange av de punktene de nevner er punkter som må løses mellom kommunen, tiltakshaver og andre involverte. Dette gjelder punktet om å sette opp en arbeidsgruppe som skal vurdere trafikkbildet i området, bom i Einemo, bom ved barnehage, gjerde rundt barnehagen, gatelys, fartsdempere og krav om fortau. FAU og styrer mener løsningen med å sluse trafikk fra parkeringsplass f\_SPP2 til veg ved barnehagen er uheldig med tanke på trafikkikkerhet. Dette er en løsning som ble forslått fra tiltakshaver og regulant etter at kommunen ytret ønske om å minke trafikken på Skulevegen. Her må det vurderes tiltak som minker fart og øker synlighet for myke trafikanter.»*

*Kommentar frå administrasjon:*

*Administrasjonen er samd med Lærdalsøyri barnehage/FAU i deira innspel til plan når det gjeld behov for å etablere ei arbeidsgruppe som arbeider med trafikktryggleik kring Oppvekstområde på Lærdalsøyri, og er og samd i at det er stort behov for å vurdere trafikktryggleiken i området i ein heilheit. I ei slik vurdering er utbygginga på Einemomarki sentral. Administrasjonen vel likevel å rå til at det vert vurdert som at det i planarbeidet no er tilfredstillande løysingar på trafikkavviklinga frå utbyggingsområde, slik at dei kan sette i gang neste byggjetrinn. Administrasjonen rår til at det snarleg vert starta eit arbeid med å etablere arbeidsgruppe for å sjå nærare på trafikktryggleik og trafikkflyt i området kring Lærdalsøyri skule/barnehage og nærområde. Dette arbeidet skal forankrast gjennom Trafikktryggleiksplanen.*

Naboane (9 underskrifter) i Einemovegen, brev datert 30.10.17

- Vil på det sterkaste motsette oss at det vert lagt til rette for ytterlegare fortetting og bygging i meir enn 2 høgder på Einemomarki.
- Viser til merknad innsendt oktober 2016, som ikkje er teke omsyn til i planframlegget, og meiner at alle argument i denne merknaden står seg i det utlagde planframlegget og.
- Vil motsetje seg at bommen mellom Einemo 12 og Einemo 14 vert opna.
- Viser til planlagd offentleg gangveg over privat grunn for å nå busslomme ved innkøyring til Doktorheimen, og vil ikkje akseptere å ha dette oppført i planverk.
- Stiller seg meget kritiske til planframlegget slik det ligg føre med 4 etasjar, med alt for høg utnyttingsgrad i eit område med mange mjuke brukarar og trafikantar.

*Kommentar frå utbyggjar:*

*«De viser til at deres merknader fra varsel om oppstart ikke er tatt hensyn til i planfremlegget og at disse merknadene fortsatt er gjeldende (høy utnyttelse i et område med myke trafikanter). Dette er ikke tilfelle. Regulant har vurdert og kommentert alle merknader som kom inn ved varsel om oppstart. Som det også ble sagt i planbeskrivelsen er det alltid utfordrende å ta hensyn til tiltakshavers ønske om høy utnyttelse samtidig som man skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Blokka er plassert slik at man i minst mulig grad skaper ulemper for naboer i form av solforhold. I forhold til gjeldende plan vil denne planen føre til en høyere fortetting (8 enheter). Dette vil sannsynligvis føre til noe mer trafikk i området, likevel sees ikke 8 enheter på som en omfattende økning. Trafikkløsning er grundig diskutert med Lærdal kommune og man har i størst mulig grad forsøkt å ta hensyn til myke trafikanter og trafikkbildet i området generelt. Videre sier de at bom ved Einemo 12 og 14 ikke er omtalt og at de ikke aksepterer å ha gangveg over privat grunn til busslomme. Bom ved Einemo er omtalt i planbeskrivelsen, men da dette er en gjeldende privatrettslig avtale kan ikke planen ta stilling til denne. Når det gjelder gangveg til bussholdeplass som er vist i planbeskrivelsen er dette kun vist som en potensiell gangveg. Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende.»*

*Kommentar frå administrasjon:*

*Naboane peikar på at utbyggjar ikkje har teke omsyn til deira merknadar tidlegare i planprosessen, men utbyggjar meiner dette ikkje er korrekt, då utbyggjar har vurdert og kommentert merknadane. Administrasjonen vil her understreke at det er stor ulikskap mellom å ta omsyn til merknadane og endre i planframlegget, mot å berre vurdere/kommentere, men ikkje gjere tiltak for å imøtekomme innspela. Administrasjonen er samd med naboane i at grad av utnytting i området er høgare enn ein ynskjer å akseptere, og at høgda på den planlagde lågblokka er meir enn ein kan akseptere. Det vert difor rådd til at det vert avgrensa til maksimalt 3 etasjar i lågblokk. Når det gjeld dei andre innspela knytt til trafikkavvikling og avbøtande tiltak, vert det vist til dei andre kommentarane om temaet.*

### Einemomarki Sameige, 30/28 (7 underskrifter)

- Knytt stor uro til den planlagde høgblokka i 4 etasjar. Er uroa over plasseringa tett opptil dei øvste leiligheitene, og for utsyn/innsyn og spesielt solforhold. Kjenner ikkje godt å skulle ha ein høgreist vegg rett utanfor stovevindauga, og morgonsola vil forsvinna for fleire av leiligheitene.
- Normen for Lærdalsøyra har vore maks 3 etasjar, kva er grunnen til at ein no kan fravike denne normen?
- Planane med å stenge for utkøyring til Skulevegen gir fleire ulemper og utfordringar:
  - Kan ikkje akseptere at nokre av parkeringsplassane forsvinn ved å ha utkøyring i einvegskøytingen ved barnehagen, då me alle har kontraktfesta parkeringsplass.
  - Utkøyring mot barnehagen ser me på som farlegare enn utkøyring mot Skulevegen, då det ferdast svært mange små barn i denne vegen, og i Skulevegen er det fortau på motsett side.
  - Det er heilt uakseptabelt at me må køyre heilt opp til 2tal elektro berre for å komme oss nedanfor skulen, på grunn av bom i Einemovegen. Stiller spørsmål om kva som er føremålet med bommen. Bommen må fjernast, slik at noko av trafikken kan slusast ned rundt Einemomarki og ut i Skulevegen nedanfor skulen – vil redusere trafikken noko ved barnehagen og skulen.
  - Når det er planlagd 43 nye leiligheiter på eit lite område, så må ein gjere grundig studie av trafikkbilete for å tryggje så godt det let seg gjere, og få så god trafikkflyt som mogleg.
  - Er positive til nedgravde containarar på sikt, men containarane er teikna inn der det i dag er boder.
  - Meiner ein leiligheit berre kan ha heile parkeringsplassar, og at det må kunne forventast at ein 4-roms har 2 plassar til disposisjon då det med stort sannsyn bur fleire enn 1 person som disponerer bil.

#### *Kommentar frå utbyggjar:*

*«Einemomarki Sameige skriver i sitt innspill at de er bekymret for at plassering av blokka skal påvirke solforhold og endre utsyn/innsyn. Sol-/skyggestudien viser at solforholdene vil bli endret noen timer om morgenen i mars/april. Dette er selvfølgelig beklagelig for de som bor der, men foreslått plassering av blokk er et resultat av at en måtte fjerne parkeringsplasser på nordsiden for å minke trafikken ut på Skulevegen.*

*Sameige spør også om grunnen til å fravike normen på 3 etasjer. Dette er noe Lærdal kommune må svare på. Det påpekes at blokkas fjerde etasje er inntrukket slik at endring av solforholdene dersom man sammenligner med tre etasjer blir minimale. Når det gjelder punktet om parkering er det ingen som har kontraktsfestet parkeringsplass som skal miste denne. Parkeringsplassene som vil bli påvirket av utkjøring i envegsgate ved barnehagen er*

de som ligger langssetter denne gata i dag. Når det gjelder antall parkeringsplasser er det vanlig å sette krav om «halve» parkeringsplasser når det er flere boenheter som har felles parkeringsplass. Dette for å begrense unødvendig bilpark og for å øke andel av uteoppholdsareal. Per i dag sier gjeldende reguleringsplan at det skal finnes 31 parkeringsplasser på det som i planforslaget er f\_SPP2. I planforslaget er det satt av 11 parkeringsplasser her. Dette skyldes at det også er satt av 16 parkeringsplasser på f\_SPP1 som skal betjene sameiet. Sameiet sier at det er helt uakseptabelt at de må kjøre Einemo og Hansegardsvegen for å komme seg hjemmefra, til Skulevegen og videre nedover. Dette er gjort etter ønske fra kommunen for å bedre trafikkbildet på Skulevegen og hindre økning av trafikk her. Trafikkbildet og trafikksikkerheten er også diskutert på møte med Lærdal kommune – noe som gjør at det er tatt en grundig vurdering av trafikkbildet i området i samråd med kommunen. Som nevnt over er punktet angående fjerning av bom i Einemo noe som må diskuteres med kommune, forslagsstiller og eventuelt andre involverte.

Sameiet påpeker at renovasjonsformål er tegnet inn der det i dag er boder. Vi har gått gjennom koordinatplan og plankart. Dette viser at renovasjonsarealet ved BKS1 strekker seg om lag 60 cm inn på bod. Dette er av svært liten betydning, men kan tegnes om dersom kommunen ønsker.»

*Kommentar frå administrasjonen:*

Når det gjeld at renovasjonsarealet er teikna inn delvis under eksisterande boder, meiner administrasjonen dette kan sjåast på som ein mindre justering, som kan rettast og koma betre fram når utomhusplanen skal utarbeidast. Dermed ikkje naudsynt med retting i plankart.

Utbyggjar peikar på at planframlegget med utkøyning i parkeringsarealet til barnehagen er kome fram etter ein grundig vurdering av trafikkbilete i området og i samråd med kommunen. Adminisrasjonen påpeikar her at det har vore møter med utbyggjar, men at det ikkje har vore semje om alle løysingane i desse møta. Det er ikkje utarbeida ein grundig analyse over trafikkbilete som også administrasjonen har etterlyst, men administrasjonen vel no å gjennomføre dette som eit eige prosjekt forankra i Trafikktryggleiksplanen i staden for gjennom privat planarbeid for Einemomarki. Ei slik stor utbygging som Einemomarki er, har heilt klart konsekvensar for trafikkflyt, trafikkmengde og behov for fleire tiltak knytt til trafikksikkerheit, spesielt i dette allereie sårbare område med skule og barnehage tett inntil. Ideelt skulle utbyggjar vore pålagt samarbeidsavtale/utbyggingsavtale med Lærdal kommune som innebar anleggsbidrag til trafikktryggingstiltak som for eksempel fortau i Einemovegen, gatelys, gangfelt osv. Dette er ein sopass omfattande prosess, som administrasjonen trur det ikkje er stor vilje til å påleggje utbyggjar i denne fasen av prosessen. Kommunen bør ha dette med seg i seinare utbyggingsprosjekt, at det tidleg vert stilt krav om utbyggingsavtale med anleggsbidrag til omkringliggjande infrastruktur, trafikktryggingstiltak og liknande. Det er vanleg i andre kommunar at det vert stilt krav til utbyggjarar om anleggsbidrag og bidrag til nærmiljøtiltak og felles infrastruktur, medan det i Lærdal ikkje har vore tradisjon for dette på grunn av svært god kommuneøkonomi.

*Når det gjeld forhold knytt til lågblockka og solforhold/utsyn, vert det vist til vurdering kring dette under «Om planframlegget».*

#### Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, brev datert 30.10.17

- Miljøavdelinga har ikkje avgjerande merknadar til planframlegget
- Beredskapsavdelinga rår til at kommunen forsikrar seg om at vurderinga knytt til ikkje-relevante-tema i ROS-analysen er tilstrekkeleg vurderte.
- Rår til at kommunen forsikrar seg om at klimaendringane er teke tilstrekkeleg omsyn til i ROS-analysen.
- Landbruksavdelinga har ikkje avgjerande merknadar til planframlegget.

#### *Kommentar frå utbyggjar:*

*«Fylkesmannen i Sogn og Fjordane skriver i sin merknad at det ikke går frem av planen at det er tatt høyde for klimaendringer i vurderingen av risiko og sårbarhet. Regulant har i størst mulig grad forsøkt å ta hensyn til dette i vurderingene som er gjort. Når det gjelder flom er det etter avtale med kommunen og NVE benyttet flomsonekart uten klimapåslag. Vurderinger utover dette må nesten kommunen ta stilling til.»*

#### *Kommentar frå administrasjonen:*

*ROS-analysa er vurdert som tilstrekkeleg, og vurderingane knytt til å ikkje berekne flaumfare med klimapåslaget, er gjort i samråd med NVE.*

#### Om planframlegget:

Planframlegget som no ligg føre er ein del omarbeida sidan fyrste planframlegg vart fremja. Det har vore ein utfordrande prosess å finna, og semjast om gode løysingar både for utbyggjar og nærmiljøet kring Einemomarki. Administrasjonen meiner den største utfordringa knytt til planframlegget, er den store påverknaden på trafikkbilete, som allereie er noko utfordrande i området (viser her til innspel både knytt til reguleringsendring for Einemomarki og til Trafikktryggleiksplanen i kommunen, som handlar i stor grad om område kring skule/barnehage og nærmiljø). Administrasjonen meiner planframlegget no har ei betre løysing på trafikkavviklinga enn i 1. utkastet, då det er etablert fleire mindre parkeringsareal i planområdet, som fører trafikken ut i ulike delar av nærmiljøet, og ikkje berre ut i Skulevegen. Utbyggjar har fremja framlegg om at den eine avkøyrsla i Skulevegen vert stengd for utkøyring, slik at trafikken vert einvegskøyrd inn frå Skulevegen og ut i den einvegskøyrde vegen/parkeringsplassen til barnehagen. Dette er både Lærdalsøyri barnehage og Einemomarki sameiga sterkt i mot (viser her til deira innspel i høyringsperioden).

Administrasjonen ynskja i utgangspunktet at den eine avkøyrsla til Skulevegen vart stengd, men meiner denne løysinga ikkje er ei god nok løysing. Dette har vore drøfta på møte med utbyggjar, og utbyggjar har vorte oppfordra til å finne andre løysingar. Då det reviderte plankartet no syner at det ikkje er planlagd for to store avkøyrslar/parkeringsplassar ut mot Skulevegen, men heller fleire mindre parkeringsareal fordelt i planområdet, nokre med avkøyring ut i Einemovegen, meiner administrasjonen at dette vil avlaste Skulevegen tilstrekkeleg til at ein kan akseptere begge avkøyrslene. I alle fall ser administrasjonen på det som ei betre løysing enn å føre trafikk ut i parkeringsarealet til barnehagen, noko som medfører tap av fleire parkeringsplassar i området, kryssløysing på parkeringsarealet til barnehagen og auka risiko for farlege situasjonar for dei mange borna som ferdast her.

Det er kome fleire innspel i høyringsperioden om å opne bommen i Einemovegen, i tillegg til andre trafikktryggingstiltak. Bebuarane i Einemovegen er sterkt i mot opning av bommen. Administrasjonen meiner likevel dette bør vurderast, men i ein eigen større sak der ein ser på trafikktryggingstiltak for heile Oppvekstområde Lærdalsøyri (viser her til framlegg til Trafikktryggleiksplanen). Det er i arbeidet med Trafikktryggleiksplanen fremja eit forslag om å etablere ei gruppe som skal arbeide fram ein plan for heile området kring Lærdalsøyri skule og barnehage, med omkringliggjande nærmiljø («Oppvekstområde Lærdalsøyri»). Denne planen kan dermed verta grunnlag for å søkje trafikktryggingssmidlar. I forslaget, får arbeidsgruppa mandat til å vurdere trafikktryggingstiltak som gatelys, fortau, oppheva gangfelt, einvegskøyring, opning av bom, etablering av større busslomme ved skulen og «drop-off»-sone, eigen besøksparkering osv. Administrasjonen meiner at utbyggjaren for eit så stort utbyggingsprosjekt som Einemomarki har vorte, har eit stort ansvar for å vurdere korleis utbygginga påverkar nærmiljøet negativt og bidra til avbøtande tiltak for å minske dei negative konsekvensane til eit minimum. Ein ser likevel at vurdering av trafikkmønster, trafikkregulerande tiltak og trafikktryggingstiltak i heile Oppvekstområde Lærdalsøyri kan verte eit såpass stort og tidkrevjande arbeid at det vil forsinke utbyggingsprosessen til Einemomarki monaleg. Difor vurderer ein siste utkast til planframlegg (med framlegg til mindre endringar) til å vere tilfredstillande, og vel å sjå nærare på trafikktryggingstiltaka i heile området som eit eige, større prosjekt.

Tal parkeringsplassar for området har vore eit drøftingstema gjennom heile planprosessen, og administrasjonen vel her å vise til vedtak gjort av formannskapet:

*Nytt punkt 1:*

- 1. Parkeringstilhøva i plankartet må tydeleggjerast. Kvar bueinheit skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. Dei offentlege parkeringsplassane rundt planområdet kan ikkje reknast med.*

I siste planframlegg er det opning for 1 oppstillingsplass for nokre av leiligheitene. Dette må endrast til 1,5 for alle einingane, for å vera i tråd med vedtak gjort av formannskapet.

Det er i planframlegget fremja ei lågblokk på 4 etasjar. Formannskapet stiller seg positive til 4 etasjar ved utlegging til offentleg ettersyn. Administrasjonen viser her til tidlegare vurderingar gjort i saka, då det ikkje er endringar i vår vurdering av dette. I den gjeldande reguleringsplanen vart det planlagd for maksimalt 2 etasjar høg utbygging i heile området. Dei som kjøpte dei fyrste leiligheitane på Einemomarki, hadde fått førespegla at det skulle koma berre 2 etasjar høg utbygging i nærområdet. Naboane i Einemovegen er sterkt i mot denne høge utbygginga/utnyttinga. Meiniane til bebuarar i området bør vega tungt i ei slik sak, då dette går direkte på forhold knytt til trivsel, bulyst og ein opplevd forringing av nærmiljøet. Kommunen har eit ansvar for ikkje berre å leggja til rette for ny utbygging og nyttilflyttarar, men like mykje å leggja til rette for trivsel blant dei som allereie er innbyggjarar i kommunen. Ei anna og viktig side av saka, er at det i vedtak av plansak for utbygging av 3-etasje høg utbygging på Mari-Jakobvegen, vart innført ei ny «norm» for 3 etasjar i Lærdal. Dette seier noko om presedensverknaden eit slikt planvedtak har. I ein trong dal, med høge fjellsider og flat dalbotn, vil slike høge bygningar opplevast meir massive, høge og dominerande, enn i opnare landskap. Det er allereie lite sol og lys nede i dalbotnen i løpet av året, og det er lett å forstå at folk er opptekne av solforhold og utsyn. Ei slik blokk vil hindre utsyn og lys inn i delar av planområdet, og etablerte bebuarar vil få blokka plassert utanfor stovevindauga sitt. I siste planframlegg er lågblokka planlagd nærare Skulevegen enn tidlegare framlegg. Dette er gjort som eit kompromiss for å få plass til parkeringsarealet mot Einemovegen. Det vil seia at naboane får blokka tettare inntil sin buening, noko som også får negative konsekvensar for solforhold og utsyn om føremiddagen om sommaren (jf. revidert sol- og skuggeanalyse). Når det gjeld presedensverknaden ved å tillata 4 etasjar høg utbygging til bustadføremål, vil denne utan tvil vera enormt stor, og leggja føringar for kva som er akseptabelt etasjetal i bustadutbygging i Lærdal. Ein viser her til at det er fleire utbyggingsprosjekt på gang, at arealdelen i kommuneplanen no skal reviderast og at det er fleire utbyggingsområder som ikkje er utbygd enno. Ein kan her nemna for eksempel Øyamarki, Forthun, Saltkjelen, Indre Grandane, osv. Det er framleis mange areal som kan utnyttast til bustadføremål i eit langsiktig perspektiv. Administrasjonen meiner det ikkje er naudsynt å samanlikne fortettingsbehovet og fortettingstiltak med større tettstadar som Sogndal, då me også må balansere det langsiktige utbyggingsbehovet med dei negative konsekvensane slike store utbyggingar har for eksisterande bustadmiljø, landskap, estetikk, byggjeskikk, konfliktnivå og trivsel. Det er og naudsynt å sjå nærare på behovet for å halda fram med utbygging av såpass mange leiligheiter på Lærdalsøyri som det no har vore tilrettelagt for dei siste åra, opp mot markedsbehovet i åra framover. Det har vore ein stor etterspurnad etter leiligheiter, men det er grunn til å tru at behovet etter kvart vert meir dekkja av dei mange utbyggingsprosjekta som er gjennomført og på gang, og at det då vil vera eit lågare behov i åra som kjem enn det har vore dei siste åra. Kommunen opplever og auka pågang i etterspurnad etter bustadtomter, og det vil vera viktig å leggja til rette for ulike buformer, ikkje berre leiligheiter.

Administrasjonen rår til at det vert gjennomført ei større vurdering kring norm for både

etasjetal og parkeringsareal gjennom arbeidet med arealdelen i kommuneplanen (oppstart februar 2018), og at det ikkje vert opna for 4 etasjar høg utbygging på Einemomarki, då dette på ingen måte er vurdert i ein større samanheng enn akkurat denne utbygginga. Konsekvensen av å opne for 4 etasjar her er stor, då dette set ein ny norm for tillete etasjetal, noko som vil påverke byggjeskikk, bygningsmiljøet, landskap og estetikk på heile Lærdalsøyri, og er ei sak som bør vurderast meir heilskapleg og overordna enn i ein enkeltstående utbyggingssak.

Administrasjonen meiner det ligg til rette for å vedta Detaljregulering for Einemomarki, med dei endringane som er føreslegne.