



Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
096/19	Formannskapet	19.06.2019

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv:	Arkivsaksnr. 19/915 - 2
-----------------------------	--------	-------------------------

Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt - utlegging til offentlig ettersyn

Kort samandrag:

Framlegg til Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt er ferdig utarbeida, og kan leggjast ut til offentlig ettersyn og høyring. Planen legg til rette for 23 større bustadtomter, der ein del av feltet kan byggjast ut med leilegheiter/rekkjehus.

Rådmannen si tilråding:

Formannskapet vedtek å leggja Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt ut til offentlig ettersyn og høyring i medhald Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-10.

19.06.2019 Formannskapet

Endringsframlegg frå Formannskapet:

Endring i plan før utlegging til offentleg ettersyn.

Ta ut krav om saltak i føresegnene.

Vurdere å gjere tilkomstveg/samleveg smalare inn til bustadfeltet.

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen med endringsframlegg vart samrøystes vedteke.

FS-096/19 Vedtak:

Formannskapet vedtek å leggja Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt ut til offentlig ettersyn og høyring i medhald Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-10.

Endring i plan før utlegging til offentlig ettersyn.
Ta ut krav om saltak i føresegnene.
Vurdere å gjere tilkomstveg/samleveg smalare inn til bustadfeltet.

Vedlegg:

Saltkjelen - rev
Føresegn_2019-13-06_merknader
Føresegn_2019-13-06
Planomtale_Saltkjelen_2019
Saltkjelen plankart
14062019-Plankart
ROS_Saltkjelen
Tilkomstveg saltkjelen
Klage på endring av planområde av Saltkjelen
Bustadeigarar i Saltkjelen (1).pdf
Innspeil til ny oppstart -Plan for utviding av Saltkjelen
Korrigert høyringssvar Plan Saltkjelen

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-10.

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 vart det sett av areal 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. Planarbeidet har fleire gonger vore sett på vent på av økonomiske årsaker. Saka vart oppe til handsaming i kommunestyret i 2017, og ein fekk då utvida planområdet til også å sikre tilkomst til bustadarealet. Tilkomsten til området vart vedteken gjennom eit friareal i eksisterande bustadfelt. Alternativet vart vald for å unngå auka trafikk gjennom eksisterande bustadfelt.

Sweco AS har vore engasjert til å utarbeide reguleringsplanen og VA-plan. Dei har våren 2019 utarbeida framlegg til reguleringsplanen, som har vore drøfta og justert i administrasjonen. Kommunestyret var i august 2018 på synfaring i planområdet. Det vart her drøfta moglegheit for å ha bustadar med livslaupsstandar i Saltkjelen. Det kom då signal frå

kommunestyret om at det var ynskje om å leggje til rette for nokre leilegheiter med livslaupsstandar, slik at eldre som har budd store delar av livet sitt i Saltkjelen eller på Ljøsne, skal ha moglegheit til å framleis bu her, sjølv om dei ikkje maktar å eiga hus med hage lenger. Dette er innarbeida i planframlegget.

Planforslaget legg til rette for 23 einebustadar, med tilhøyrande infrastruktur og leike- og opphaldsareal. Samtidig opnast det for å etablere rekkjehus/lågblokk i inntil 3 etasjar i felt B1.

Einebustadene vert etablert i ein tunstruktur, med 5 tun med 4 bueiningar og 1 tun med 3 bueiningar. Eigedommane har ein storleik på mellom 800-1000 m².

Det opnast det for å etablere rekkjehus/lågblokk i inntil 3 etasjar i felt B1, og det er ynskjeleg å leggje til rette for bueiningar med god livsløpsstandard. Det vert tillate med 3 etasjar og andre takformar enn saltak i heile feltet. 2 eller fleire tomtar kan verte slått saman til ein større tomt for oppføring av rekkjehus eller lågblokk, eller ein kombinasjon av desse.

Økonomiske konsekvensar

Kommunestyret har sett av 400 000 kr til planarbeidet, då både reguleringsplan med alle dokument og naudsynte veg- og VA-planar.

Vurdering

Utbyggingsområde i Saltkjelen ligg veldig godt til rette for bustadutvikling. Området er svært solrikt, spesielt samanlikna med tettstaden Lærdalsøyri. Området er flatt, er ikkje utsett for skredfare, er allereie oppfylt med steinmassar og har relativt enkel tilkomst. Det er noko flaumfare i området, men dette kan enkelt gjerast noko med ved å byggje ein mindre flaumvoll på nokre få meter. Overskotsmassar frå utbygginga, kan nyttast til flaumvoll. Området er ikkje landbruksareal, og vert i dag ikkje nytta til noko. Grunneigarane avstår grunnen frivillig. I Lærdal er det svært utfordrande å drive bustadutvikling, då det meste av tilgjengeleg areal er landbruksareal, utsett for skred og/eller flaum, eller ligg utilgjengeleg til, har lite sol og liknande. Området i Saltkjelen er det utbyggingsområde i kommunen per i dag med minst utfordringar knytt til seg.

Arealet har ikkje potensiale for funn av kulturminne, då området er oppfylt med steinmassar frå kraftverksutbygginga. I tillegg har Lærdalselva tidlegare påverka mykje av arealet.

I høve vurdering knytt opp mot naturmangfaldlova, meiner ein at dette området har lite potensiale for funn av prioriterte artar og utvalde naturtypar, då området er oppfyllingsområde med steinmassar. Omkringliggjande område derimot, med kile og overflaumingsareal, kan vera verdfullt naturmangfaldsområde. Også kantvegetasjonen til Lærdalselva. Dette området vert ikkje påverka i det heile av utbygginga, og skal bevarast utan nokon tiltak. I eit mindre område vil ein koma nær Lærdalselva. Dette gjeld tilkomstvegen til bustadfeltet, som på eit punkt vil bli liggjande nær elva. Administrasjonen meiner dette ikkje vil ha noko å seia for

Naturmangfaldet i området, då området her allereie er sterkt påverka av elveførebygging og tursti. Elveførebygginga må her forsterkast likevel, også for å redusere faren for flaum i eksisterande bustadfelt. Administrasjonen meiner difor at vegen sin nærføring mot Lærdalselva er akseptabel sett i høve samfunnsnyttan med utbygging av bustadfelt og flaumførebygging for både eksisterande og nytt bustadfelt. Nærføringa gjeld berre ein strekning på nokre få meter. Oppå sikringstiltaket og innanfor sikringstiltaket mot elva, vil det bli lagt til rette for bevaring av kantvegetasjon og revegetering viss dette vert naudsynt.

I det meste av eksisterande reguleringsplanar for utbygging i kommunen, er det relativt strenge krav til utforming av bustadane. Stort sett har ein sett krav om saltak og møneretning for å skape tradisjonelle villabustadar og god struktur i bustadfelt. Dette er også gjort i eksisterande bustadfelt i Saltkjelen. Administrasjonen meiner det no bør leggjast til rette for bustadfelt som opnar for meir moderne byggjeskikk og meir utradisjonelle bygningsstrukturar. Dette er vanskeleg å utføre i eksisterande bustadmiljø, spesielt på Lærdalsøyri, då slik moderne bustadbygging raskt kan øydeleggje verdien av verdfulle bygningsmiljø som finst der. Dette utbyggingsområde i Saltkjelen ligg optimalt til for ei slik moderne utbygging, då området er svært skjerma, vil ikkje forringe eksisterande bustadmiljø og har bustadfelt berre på ei side av utbyggingsområde med mykje vegetasjon mellom.

Reguleringsplanen legg til rette for 23 relativt store tomter med fleksibel utbygging av tomtene. Planen legg til rette for snuplass i feltet med ein mindre rundkøyring, og har også gjesteparkering. Denne gjesteparkeringa kan og tene til parkeringsplass for fiskarar og turgåarar. På Lærdalsøyri er det sett krav om tett utnytting av bustadområda. Av omsyn til jordvern, vert det lagt opp til små tomter og ofte leilegheitsbygg framfor einebustadtomter. Omstillingsplan for Lærdal og Samfunnsdelen for Lærdal (vedteken desember 2018) er det sett mål om å ha variert bustadtilbod i kommunen til einkvar tid, for å gjera bygda meir attraktiv som bukommune. Administrasjonen meiner det ligg godt til rette i Saltkjelen for å planleggje for romslege tomter, noko det er få andre plassar i bygda ein kan gjere, då det ofte er landbruksareal som vert vurdert som bustadområde. Landbruksmyndigheitene krev tett utnytting ved omregulering frå landbruksareal til bustadformål. Administrasjonen meiner det kan vere med å gjere kommunen vår meir attraktiv at me kan tilby solrike og romslege tomter i bustadfelt.

Del B1 i feltet er planlagd med fleksibel utbygging, der det vert lagt til rette for både einebustadar og rekkjehus/lågblokk i 3 etasjar. Det ligg godt til rette her for å planleggje leilegheiter med livslaupsstandard, slik at eldre kan bu på Ljøsne/Saltkjelen større delar av livet sitt. Bustadane er ikkje tenkt berre som eldrebustadar, men skal vera godt tilrettelagde bustadar for alle aldrar. Dersom ein seinare finn at det ikkje er grunnlag for å byggje slike bustadar i Saltkjelen, kan området byggjast ut med einebustadar.

Leikeplassen som er i bustadfeltet i dag, er både attgrodd og lite vedlikeheldt, og dermed også svært lite nytta av borna. I reguleringsplanen har ein lagt til rette for å samle leikeplass og

felles uteoppfallsareal saman med eksisterande fotballbane, for å leggje til rette for eit attraktivt felles aktivitet- og oppfallsareal i feltet.

Når det vart vedteken tilkomstalternativ til bustadfeltet, kom det inn ein del merknadar til dette. Dei fleste merknadane kom frå bebuarar ved den nye planlagde tilkomstvegen. Det kom og framlegg om einvegskøyrd rundkøyring gjennom heile Saltkjelen. Det er ikkje uvantleg at det vert reaksjonar i eit bustadfelt når ein veg vert planlagd nær eksisterande bustadar. Administrasjonen meiner likevel at tilkomstvegen som vart vedteken ut frå eksisterande kryss i Saltkjelen, er den beste løysinga for Saltkjelen samla. Løysinga er rimeleg og lett gjennomførbar, gjer det enklare å flaumsikre både eksisterande og nytt bustadfelt, hindrar at det vert meir trafikk gjennom eksisterande bustadfelt, er kortaste vegtilkomst inn til nytt bustadfelt, og sikrar ein god trafikkflyt i området. Krysset må utformast på ein god måte, for å skapa oversiktlegheit og god trafikktryggleik. Det bør vurderast avbøtande tiltak for næraste naboar til veggen. Veggen er ikkje ein køyreveg med mykje trafikk, men det kan vera rimeleg å leggja til rette for nokre enkle tiltak som kan gjera det meir akseptabelt å leggja veggen inn mellom bustadane på ein slik måte (for eksempel vegetasjon, gjerde osv).

Administrasjonen meiner det ligg til rette for å leggja Reguleringsplan for utviding av Saltkjelen bustadfelt ut til offentleg ettersyn og høyring.