



LÆRDAL KOMMUNE



REGULERINGENDRING OFTA AUST Detaljplan

Høringsframlegg januar 2017

Innhald

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

1 FØREORD OG BAKGRUNN FOR PLANARBEID

Kommunen mottok i 2012 søknad frå ein privatperson om å få kjøpe delar av friarealet øvst i Ofta aust og nytte til bustadføremål. Det vart då vurdert som naudsynt å starte ein planprosess for å vurdere å omregulere friarealet til bustadføremål, og for å vurdere skredfare, tal tomter osv.

Då administrasjonen fremja saka, vedtok kommunestyret å utvide planarealet til heile Ofta, dvs. Ofta aust og Ofta vest. Kommunestyret ynskja då å få vurdert fortettingspotensiale i heile Ofta. Administrasjonen engasjerte COWI AS til å gjere skredvurdering av Ofta aust (skredvurdering av Ofta vest vart gjennomført før utbygging av dette bustadarealet). Planarbeidet vart varsla, og det kom inn fleire merknadar.

Dette planarbeidet stoppa i ein periode opp, då det vart varsla ein større skredvurdering av NGI for heile bygda. Denne rapporten kom i 2013, og det vert her påpeika at skredvurderinga som er gjennomført tidlegare i Ofta vest, ikkje tilfredstiller dagens krav til metode og sikring. Dvs. at dersom kommunen valde å regulere nye tomter i dette området, vil nye krav til sikring tre i kraft, og ein måtte pårekna kostnader til ytterlegare rasvurdering og sikring på detaljnivå. I tillegg vart det og peika på Oftaelvi som eit farepotensiale for flaum (spesielt nedste del ved Oftabru). For å utvikle området kring elva, eller nedre del av Ofta (aust og vest), ville det krevja ytterlegare flaumvurdering og sikring av dette området.

Området som opprinneleg vart vedteken som planområde, friarealet heilt aust i bustadfelt Ofta aust, hadde allereie ny skredvurdering. I møte 29.09.2016 valde formannskapet å innskrenke planområde til det som opprinneleg var tenkt, friarealet i Ofta aust.

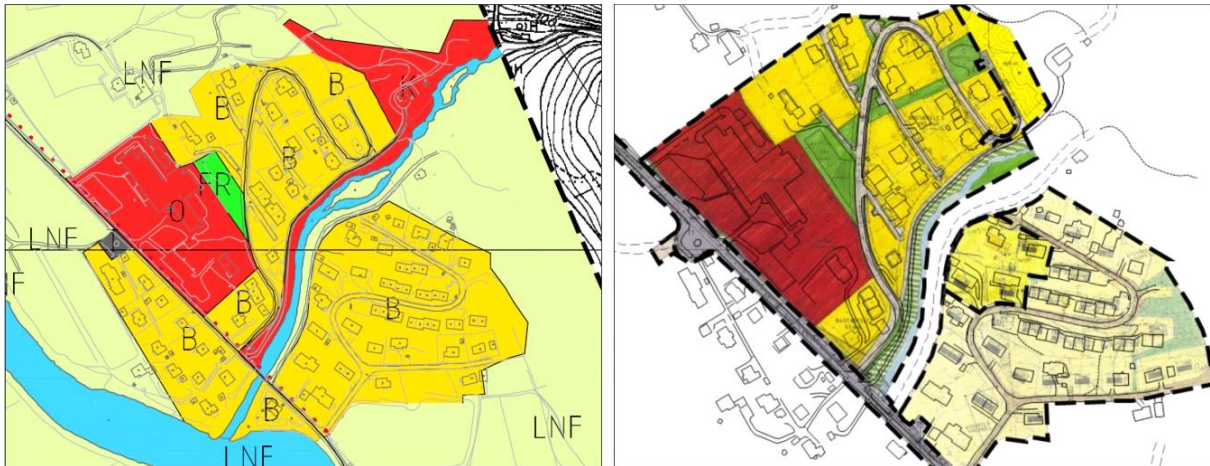


Flyfoto som syner planområde etter vedtak i formannskapet 29.09.2016

2 GRUNNLAG OG MÅLSETJING FOR PLANARBEIDET

2.1 Overordna planar

For området gjeld *Kommunedelplan for Lærdalsøyri* (2008) og *Reguleringsplan for Ofta Aust* (1972). I reguleringsplanen er området regulering til friareal, med moglegheit for å opparbeide parkeringsareal til 20 bilar.



Figur 1: Kartet til venstre syner vedteken arealbruk i kommunedelplan for Lærdalsøyri, medan kartet til høgre syner avgrensing av dei 4 reguleringsplanane samt arealbruken i desse.

2.2 Målsetjing

Føremålet med planarbeidet er å lage ein reguleringsplan som omhandlar bustadføremål på delar av arealet som er sett av til friareal i opprinneleg plan.

3 PLANOMRÅDET

3.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligg aust i bustadfeltet Ofta aust. Planområdet femnar om delar av friarealet . Ein har vald å la det stå att eit vegetasjonsbelte/grønstruktur i området, slik at planen ikkje endrar føremål på heile friarealet.

Området er om lagstort.



Markeringa syner planområdet aust i bustadfeltet for Ofta aust.

3.2 Dagens situasjon

Friarealet og planlagd parkeringsplass frå opprinneleg plan vart aldri opparbeida, og området er i dag eit attgrodd grøntareal, nytta delvis til tilfeldig parkering for turgåarar og lagring av diverse, for eksempel ved, gamle bilar osv.

4 OMTALE AV PLANEN

4.1 Generelt om planframlegga

Planframlegget omfattar kommunal veg inn til bustadareal, ei bustadtomt og moglegheit for å opparbeide ein mindre parkeringsplass. Det er lagt inn omsynssone for skred, i tråd med skredvurdering frå COWI AS.

4.2 Oversikt over reguleringsføremål

Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik:

<u>Reguleringsføremål</u>	<u>Areal</u>
Bustadområde	862 daa
Offentleg køyreveg og anna trafikkareal	
- Køyreveg:	187 daa
- Anna veggrunn, grønstruktur	176 daa
Omsynssone for fareområde-skred	379 daa

4.3 Bustadområde

Område for bustadbygging er merka med B1 og B2 på plankartet. Området kan byggjast ut med frittliggjande einebustad med tilhøyrande garasje.

Maksimal utnyttingsgrad (BYA) vil seie kor stor del av kvar tomt som kan verte bygd. BYA er sett til 25 % for bustadarealet.

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 bustadareal (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 avkøyrse frå fylkesvegen.

4.4 Vass- og kloakkløysingar

Ny utbygging innanfor planområdet må knytast til dei eksisterande offentlege vass- og kloakkleidningane i området.

4.5 Barn- og unge

Det er ikkje lagt inn leikeplass eller opparbeida friareal i området, då planområdet er avgrensa til ei bustadtomt. Det er lagt til rette for at delar av tidlegare regulert friareal vert ståande att, og vert ikkje berørt av denne planendringa.

4.6 Tenkt utbygging

Det er planlagd at det innanfor planområdet skal byggjast eit bustadhus som frittliggjande einebustad. Bustadtomta ligg i bratt terreng, og bygningen må såleis tilpassast terrenget, i tillegg til at området vert noko fylt opp. Tenkt utbygging kan illustrerast slik:



4.6. Trafikk og tilkomst

Kommunal køyreveg rett forbi planområdet gir enkel tilkomst til området. Det har vore vurdert om tilkomst skal vere i underkant av planområdet, men dette vil ein unngå, då det krev svært mykje oppfylling for å få det til. Tilkomsten inn til bustadarealet er regulert som kommunal køyreveg, for å sikre ålmenta sin tilgang til dei offentlege parkeringsplassane. Køyreveg og avkøyrsele skal utarbeidast i samsvar med Statens vegvesen si gjeldande handbok for vegnormalar.

4.7. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

Det er utarbeida ROS-analyse for området. I ROS- analysen er det peika på skred, som den største faren for området. Tiltaka som er sett opp i analysen, er innarbeida i føresegnene i reguleringsplanen.

Utklipp frå skredvurdering (Cowi As, september 2013):

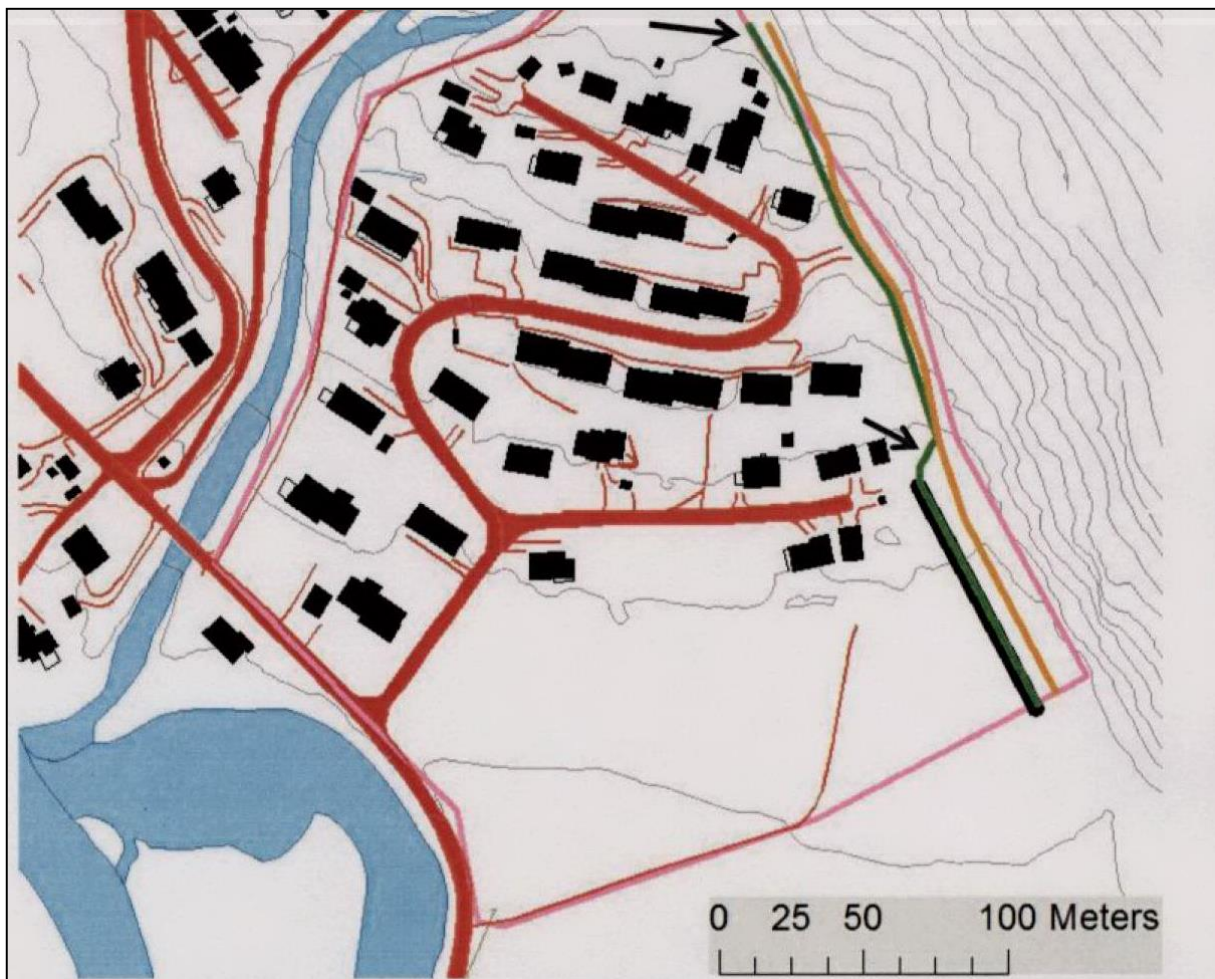


Fig. 20 Faregrenser for dimensjonerande skredhendingar etter sikringstiltak (svart strek=voll) med årleg sannsyn 1/1000 og 1/5000 (grøn strek). Skredhendingar med årleg sannsyn 1/100 er merkt med brun strek. Raude piler indikerer området som må sikrast med voll eller fanggjerd mot steinsprang. Området mellom dei svarte pilene indikerer område som må sikrast med steinspranggrøft eller voll minimum 5 meter frå start av fjellside, eller fanggjerd.

Det området som er vurdert til å vere i fareområde for steinsprang, er regulert til omsynssone for skredfare. I omsynssona vert det laga egne føresegner for å sikre at det ikkje vert gjort utbygging av noko slag innanfor dette arealet.

FØRESEGNER

for Reguleringsendring Ofta Aust, detaljplan

§1 Fellesføresegner

Føresegnene er knytte til plankart, datert 2017.

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.

Eksisterande vegetasjon og terreng skal takast vare på i størst mogleg utstrekning.

Området er regulert til fylgjande føremål:

- Busetnad og anlegg – bustadbygging (PBL § 12-5, nr 1)
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur - veg og anna veggrunn-grøntareal (PBL § 12-5, nr 2)
- Omsynssoner – faresone for skred og ras (PBL § 12-6)

§ 2 Byggjeområde- bustad

- a. Søknad om løyve til oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygningar, parkeringsplassar, støttemurar og gjerde. Det skal gjerast greie for arrondering av massar. Ved søknad skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg og kvalitetar ute.
- b. Byggegrenser går fram av plankartet.
- c. På tomt skal det opparbeidast 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustadeining, samt 0,5 plassar til gjesteparkering. Parkeringsareal for den bustaden skal vera opparbeidd før bruksløyve vert gjeve.
- f. Mur kan først opp med inntil 2,5 meter høgde frå murfot til murtopp. Fylling/skjering skal ikkje endre terrenget meir enn maksimalt 2,5 meter.
- g. Det skal vurderast energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling.
- h. Garasje/carport skal byggjast som del av bustad eller som frittliggjande ved sida av, med BYA inntil 50m². Maksimalt tillete gesims 3, 5 m og møne 5m (frå gjennomsnittleg planert terreng) for frittliggjande garasje.
- i. Grad av utnytting på bustadareal er maks BRA = 350 m².
- j. Gesimshøgda skal ikkje overskride 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- k. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² på bakkeplan. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå bustaden, samt vere skjerna for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- l. Bygget skal oppførast i tradisjonelle trekonstruksjonar.
- m. Bustad skal ha saltak med takvinkel maks 35 grader.
- n. Bustad skal oppførast i maksimalt 2 hovudetasjar. Det kan tillatast underetasje/kjellar som er tilpassa terrenget i tillegg.
- o. Bustad skal tilpassast bygningsmiljøet rundt mht. byggjestil, materialbruk, fargeval, vidaugstype etc.

§ 3 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Fellesføresegner

Det skal utarbeidas ein illustrasjonsplan for køyreveg og anna vegareal – grønnstruktur som syner parkeringsareal, opphaldsareal, vendehammar etc.

§ 3.2 Køyreveg

Samferdsleanlegg V er offentleg, og skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet.

§ 3.3 Anna vegareal – Grønnstruktur

Grønnstruktur skal nyttast til uteopphald og som parkeringsareal.

§ 4 Omsynssoner

§ 4.1 Faresone – ras og skred

Det kan ikkje gjennomførast tiltak i faresona 310_1.