



# Lærdal kommune

## Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
008/17	Formannskapet	26.01.2017

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv:	Arkivsaksnr. 12/702 - 26
-----------------------------	--------	--------------------------

### Reguleringsendring Ofta aust - utlegging til offentlig ettersyn og høyring

#### Kort samandrag:

Administrasjonen har utarbeida framlegg til Reguleringsendring for Ofta Aust, detaljplan, som kan leggjast ut til offentlig ettersyn og høyring.

#### Rådmannen si tilråding:

Formannskapet vedtek i medhald av Plan- og bygningslova § 12-10 at Reguleringsendring for Ofta Aust, detaljplan, datert januar 2017 vert lagt ut til offentlig ettersyn og høyring. Plandokumenta omfattar plankart, planomtale, føresegner og ROS-analyse.

#### 26.01.2017 Formannskapet

#### Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

#### FS-008/17 Vedtak:

Formannskapet vedtek i medhald av Plan- og bygningslova § 12-10 at Reguleringsendring for Ofta Aust, detaljplan, datert januar 2017 vert lagt ut til offentlig ettersyn og høyring. Plandokumenta omfattar plankart, planomtale, føresegner og ROS-analyse.

#### Vedlegg:

Planavdelinga

Skredfarevurdering - reguleringsplan Ofta bustadfelt aust

Skredfarevurdering - reguleringsplan Ofta bustadfelt aust

Skredfarevurdering - reguleringsplan Ofta bustadfelt aust

Innspel til oppstart - reguleringsplan for fortetting i Ofta aust/vest

Uttale - oppstart av reguleringsplan

Innspel til reguleringsplan for fortetting i Ofta aust/vest

Vedkjem reguleringsplan om fortetting i Ofta aust/vest

Innspel til planarbeid - reguleringsplan for fortetting i Ofta Aust og Ofta Vest

Innspel til reguleringsplan for fortetting i Ofta Aust/Vest

130916 Lærdal kommune.docx

Innspel til reguleringsplan for fortetting i Ofta aust/vest

Innspel til reguleringsplan for fortetting.docx

Vedk reguleringsplan for fortetting i Ofta aust/vest

Lærdal kommune - fråsegn til oppstartvarsel for arbeid med reguleringsplan for fortetting i bustadfeltet Ofta aust/vest

Forsendelsesinformasjon - FYLMANN-20130924-152129

Uttale til reguleringsplan for fortetting i Ofta

Vedk. mogleg reguleringsendring i bustadfelte Ofta vest og Ofta aust.

Høyringsframlegg\_Ofta\_aust2.pdf

DR\_Ofta\_plankart (2).pdf

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

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

### **Saksutgreiing**

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 kostnadar 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 og det ville vera mindre krevjande å fullføre planarbeidet innanfor opprinneleg planområde. I møte 29.09.2016 valde formannskapet å innskrenke planområde til det som opprinneleg var tenkt, friarealet i Ofta aust, og gjennomføre planlagd planarbeid for dette området. Administrasjonen har no utarbeida planframlegg med plankart, planomtale, føresegner og ROS-analyse.

### **Økonomiske konsekvensar**

Ferdigstilt planarbeid kan få positive økonomiske konsekvensar ved sal av bustadtomt.

### **Vurdering**

Det kom etter varsel om oppstart inn mange merknadar til planarbeidet. Då planoppstart vart varsla, femna planområdet om heile bustadområde Ofta (vest og aust). Mange av innspela som er komne, gjeld tema som ikkje er relevant for planområdet som no er gjeldande. Ein del av innspela omhandla omregulering av friarealet, og det var ein del motstand om å regulere friarealet til bustad, då dette vil hindre moglegheita for å nytte arealet som parkeringsplass. Det vart tidleg i planprosessen peika på at det i Reguleringsplan for Ofta-Skulevegen, vart lagt inn nytt parkeringsareal ved fylkesvegen, for å leggje til rette for turgåarar i Ofta. Ein har i seinare tid sett at det vil ta lang tid før fylkeskommunen kjem til å prioritere å gjennomføre denne planen. Administrasjonen har difor lagt inn moglegheit for opparbeiding av nokre parkeringsplassar innanfor planområde. Ein viser eller til merknadane i sin heilheit som vedlegg.

På grunn av fareområde for skred, er det vanskeleg å leggje til rette for meir enn ei bustadtomt her, utan at tomtene blir svært små. Terrenget her er bratt, og utbygging vil krevje noko oppfylling av terreng. Det vert difor berre lagt til rette for ei bustadtomt, i tillegg til parkeringsarealet og offentleg køyreveg. Ein har vald å la ein del av friarealet stå att som friareal, og har ikkje regulert heile området til bustad. Administrasjonen meiner ein då har teke tilstrekkeleg omsyn til konklusjonar i skredvurderingane, i tillegg til å imøtekomme innspela som kom til planoppstart. Planframlegget kan no leggjast ut til offentleg ettersyn og høyring.