



Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
104/17	Formannskapet	22.06.2017
047/17	Kommunestyret	22.06.2017

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv:	Arkivsaksnr. 12/702 - 31
------------------------------------	---------------	---------------------------------

Reguleringsendring Ofta Aust - vedtak av detaljplan

Kort samandrag:

Administrasjonen har utarbeida framlegg til Reguleringsendring for Ofta Aust, som har lege ute til offentlig ettersyn. Det kom i høyringsperioden inn 3 merknadar. Planframlegget vert no lagt fram til vedtak.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek Reguleringsendring for Ofta Aust (datert januar 2017). Bustadtomta vert lagt ut for sal med pris kr. 210 per m², og det vert gjennomført loddtrekning mellom eventuelle søkjarar.

22.06.2017 Formannskapet

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

FS-104/17 Vedtak:

Kommunestyret vedtek Reguleringsendring for Ofta Aust (datert januar 2017). Bustadtomta vert lagt ut for sal med pris kr. 210 per m², og det vert gjennomført loddtrekning mellom eventuelle søkjarar.

22.06.2017 Kommunestyret

Røysting:

Tilrådinga frå Formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS-047/17 Vedtak:

Kommunestyret vedtek Reguleringsendring for Ofta Aust (datert januar 2017). Bustadtomta vert lagt ut for sal med pris kr. 210 per m², og det vert gjennomført loddrekning mellom eventuelle søkjarar.

Vedlegg:

Skredfarevurdering - reguleringsplan Ofta bustadfelt aust

Reguleringsendring Ofta aust - utlegging til offentleg ettersyn og høyring

Høyringsframlegg_Ofta_aust2.pdf

Lærdal kommune - Reguleringsendring Ofta aust - utlegging til offentleg ettersyn og høyring.PDF

Ingen merknad til reguleringsendring Ofta aust - Lærdal kommune

Lærdal kommune - fråsegn til føreslegen reguleringsendring for Ofta aust

DR_Ofta_plankart_endra_mai17.pdf

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova

Saksutgreiing

Kommunen mottok i 2012 søknad frå ein privatperson om å få kjøpe friarealet øvst i Ofta Aust for å nytte arealet til bustadføremaal. Det vart då vurdert som naudsynt å starte ein planprosess for å vurdere å omregulere friarealet til bustadareal for å få vurdert skredfare, tal tomter, grad av utnytting osv.

Kommunestyret ynskja å vurdere fortettingspotensiale i heile Ofta, og planarealet vart difor utvida. Administrasjonen engasjerte COWI AS til å gjennomføre skredvurdering av Ofta Aust (det var tidlegare utført skredvurdering av Ofta Vest). I 2013 kom ein skredvurdering frå NGI, som tok for seg mykje av dalføret i Lærdal. Her kom det fram at skredvurderinga for Ofta Vest ikkje tilfredstillar dagens krav til metode og sikring. I tillegg vart Oftaelvi peika på som eit farepotensiale for flaum. For å utvikle bustadområde Ofta ytterligare, ville det altså krevja store kostnader knytt til nye rasvurderingar, skredsikring osv. Då COWI allereie hadde gjennomført skredvurdering for Ofta Aust, valde ein å gå vidare med berre det opprinnelege friarealet heilt aust i Ofta Aust, som var starten på heile planprosessen.

Administrasjonen utarbeida planframlegg med plankart, planomtale, føresegner og ROS-

analyse. I skredvurdering og ROS-analyse kjem det fram at det må gjerast enkle sikringstiltak for arealet, før det kan byggjast. Område er avgrensa til ei bustadtomt, då tomtene elles vert svært små. I tillegg er det regulert inn køyreveg og annan veggrunn/grøntareal. Sistnemnde kan nyttast som snuplass for renovasjonskøyretøy og andre. Det er og mulegheit for å leggje til rette for ein mindre parkeringsplass her.

Økonomiske konsekvensar

Inntekter ved sal av tomt.

Vurdering

Det kom inn fleire merknadar til oppstartsvarselet av planarbeidet, men dei fleste av desse merknadane kom inn på grunnlag av at planområdet då gjaldt heile bustadområde Ofta. Dei relevante merknadane for planframlegget som no ligg føre, gjeld brukarar av parkeringsarealet/friarealet som delvis vert erstatta av bustadtomta. Dette friarealet er i dag eit attgroingsområde, som vert delvis nytta til noko parkering og lagring av vrakbilar og ved for naboar i området. Området er ikkje eit opparbeida friareal/grøntområde, og kommunen eller Ofta Vel har ikkje lagt fram planar om opparbeiding av arealet etter bustadområde Ofta vart opparbeida. Administrasjonen har vore i dialog med fleire av dei som har kome med innspel, og er uroa over at moglegheita til å parkere i Ofta for turgåarar, sauegjetarar osv nærast vert vekke ved omreguleringa. Administrasjonen har gjort avtale om at dersom planen vert vedteke av kommunestyre, vil grunneigarane/støls- og beiterettshavarane på Oftastølen verte invitert til møte, for å sjå på alternative løysingar til parkering i Ofta. Administrasjonen peikar her spesielt på parkeringsarealet som allereie er vedteke ved Oftabru i Reguleringsplan for Ofta-Skulevegen. Her er regulert inn plass til 6-7 bilar, og parkeringsarealet ligg rett ved Oftaelvi og stølsvegen rett til fjells.

I høyringsperioden til planframlegget, kom det inn fylgjande tre merknadar:

NVE, datert 10.03.17

- Har ikkje merknadar til planframlegget

Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 03.02.17

- Har ikkje merknadar til planen når det gjeld automatisk freda kulturminne. Ser likevel ikkje vekk i frå at det kan ligge automatisk freda kulturminne i gjeldande område, så ber om at tiltakshavar vert gjort oppmerksom på plikt til å vise varsemnd og til å melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne.

Når det gjeld merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, kom denne inn etter høyringsperioden. Dette fordi Fylkesmannen gjorde administrasjonen merksam på feil i plankartet når det gjaldt sikringssone for skred. Denne feilen vart retta opp i, og revidert plankart vart sendt til Fylkesmannen på nytt, som då fekk utvida frist til å sende merknad til revidert plan. Endringa gjaldt kun justering av omsynssone for skred.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 16.05.2017.

- *Meiner at verknadane av å ta ein del av regulert friareal til bustadtomt, for m. a. barn og unge ikkje er godt nok vurdert i planomtalen. Før eventuell eigengodkjenning av planen, tilrår vi at omsynet til barn og unge og behovet for erstatningsareal vert grundigare vurdert enn det som er gjort i planomtalen.*
- *Med så store delar av planområdet/bustadtomta som er utsett for skredfare, stiller vi spørsmål om det er føremålsteneleg å gjennomføre planendringa.*

Kommentar frå administrasjonen:

Når det gjeld verknadane for barn og unge av å ta ein del av regulert friareal til bustadtomt, meiner administrasjonen at dette er tilstrekkeleg vurdert i planprosessen. Arealet det er snakk om, har vore regulert til friareal sidan Reguleringsplan for Ofta Aust vart vedteke i 1972, men har aldri vore opparbeida. Arealet vart regulert til friareal, men har ikkje føresegner knytt til seg som seier noko om tenkt opparbeiding. Arealet har vore attgrodd, bratt og utilgjengeleg, og har ikkje vorte nytta av barn og unge. Det føreligg ingen planar av Ofta Vel å opparbeide arealet til leikeareal, og kommunen har ikkje hatt tankar om dette. Det er leikeplass og fotballbane i Ofta Vest, som er lett tilgjengeleg for born i Ofta aust. Arealet er nytta til noko parkering, i tillegg til lagring av bilvrak og ved for naboar i området. Når det gjeld erstatningsareal for parkering, er det regulert inn nytt parkeringsareal ved Oftabruui. Administrasjonen meiner det ikkje foreligg negative konsekvensar for barn og unge ved å regulere området til bustadtomt.

Når det gjeld skredfaren, har COWI AS kartlagd skredfaren og moglegheiter for sikringstiltak. I deira vurdering, kjem det fram at det er noko mindre fare for steinsprang i området, og at dette kan råke delar av planområdet, men at dette kan sikrast med eit lågt rasgjerde langs fjellfoten over tomta. Arealet vert då skredsikkert, og kan byggjast i sikkerheitsklasse 1 – bustad. Det er ikkje optimalt å leggje ut tomter for sal i områder som må skredsikrast, men i Lærdal er det svært mange areal som er noko skredutsatt og som krev noko sikringstiltak før bygging. For å sikre ein viss grad av bustadbygging, vil det vere naudsynt å utnytte areal som kan vere noko skredutsatt, dersom det kan sikrast ved enkle metodar. Dette vert sjølvstendig vurdert annleis ved større skredfare.

Administrasjonen meiner det ligg til rette for at Reguleringsendring for Ofta Aust kan vedtakast. Bustadtomta kan deretter leggjast ut for sal på det opne markedet. Administrasjonen meiner det bør gjennomførast loddrekning av eventuelle søknadar, og at tomta ikkje bør prisast høgt, då det vil vera knytt ein del utgifter for kjøpar til skredsikringstiltak, opparbeiding av tomt osv. Administrasjonen meiner kommunen bør selja tomta til kr. 210 per m².