



Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
031/19	Formannskapet	13.03.2019
017/19	Kommunestyret	27.03.2019

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv:	Arkivsaksnr. 19/482 - 1
------------------------------------	---------------	--------------------------------

Reguleringsendring for Hanseskogen bustadfelt - oppstart av planarbeid

Kort samandrag:

Kommunen har behov for fleire bustadtomter, og Hanseskogen bustadfelt har vorte peika på som eit område med potensiale for fortetting. Det er og behov for å oppdatere eksisterande planverk på område til dagens standard.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek at det vert starta planprosess for Reguleringsendring for Hanseskogen bustadfelt i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3, 12-8 og 12-14.

Føremålet med planarbeidet er å vurdere fortetting/utviding av bustadområdet og oppgradere eksisterande planverk. Planområdet kjem fram av situasjonskart (vedlegg 1).

Opp til 80 000 kr i kostnadar til utarbeiding av plankart vert å dekkja over Prosjekt 90020 (Bustadtomter på Lærdalsøyri).

13.03.2019 Formannskapet

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

FS-031/19 Vedtak:

Kommunestyret vedtek at det vert starta planprosess for Reguleringsendring for Hanseskogen bustadfelt i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3, 12-8 og 12-14.

Føremålet med planarbeidet er å vurdere fortetting/utviding av bustadområdet og oppgradere eksisterande planverk. Planområdet kjem fram av situasjonskart (vedlegg 1).

Opp til 80 000 kr i kostnadar til utarbeiding av plankart vert å dekkja over Prosjekt 90020 (Bustadtomter på Lærdalsøyri).

27.03.2019 Kommunestyret

Tilleggsframlegg frå Kristen Olav Grøtnebø(AP):

Regulering av Hanseskogen vert avgrensa til Øyamarki og området mellom Hanseskogen og elvi.

Handsaming i møtet

Røysting:

Tilleggsframlegg frå Kristen Olav Grøtnebø : 5 røyster

Tilråding frå Formannskapet: 12 røyster

KS-017/19 Vedtak:

Kommunestyret vedtek at det vert starta planprosess for Reguleringsendring for Hanseskogen bustadfelt i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3, 12-8 og 12-14.

Føremålet med planarbeidet er å vurdere fortetting/utviding av bustadområdet og oppgradere eksisterande planverk. Planområdet kjem fram av situasjonskart (vedlegg 1).

Opp til 80 000 kr i kostnadar til utarbeiding av plankart vert å dekkja over Prosjekt 90020 (Bustadtomter på Lærdalsøyri).

Vedlegg:

Framlegg til planområde for Reguleringsendring Hanseskogen bustadfelt

Relevante dokument i saka

Drøftingssak i formannskapet om bustadtomter på Lærdalsøyri

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova §§ 12-3, 12-8 og 12-14.

Saksutgreiing

Det har i fleire år vore arbeida med å få fleire bustadtomter i Lærdal, då spesielt på Lærdalsøyri, der etterspurnaden er størst. Det er i dag berre to ledige kommunale tomter på Lærdalsøyri; Losjehustomta og ei tomt i Ofta vest med usikkerheit kring skred-/flaumfare. Det har vore relativt stor utbygging i Lærdal dei siste åra, men dette har i stor grad omfatta leilegheiter. Saker som omfattar etablering av nye bustadfelt, fortetting osv. er ofte langvarige og ressurskrevjande saker.

I Hanseskogen-området ligg Øyamarki bustadfelt, med vedteken reguleringsplan i 2011. Området vart fyrste gong regulert til bustad i 2008, gjennom Kommunedelplan for Lærdalsøyri. Grunneigar har i mange år hatt planar om å byggje ut arealet sjølv, men det har vore liten framdrift i utbygginga. Området vert i dag framleis nytta til landbruk.

Gjennom arealdel-prosessen som kommunen er i gang med, er det oppfatta politiske signal om å vurdere fortetting på Lærdalsøyri, og også vurdere arealet mellom eksisterande bustadområde og Lærdalselva til framtidig bustadområde.

Administrasjonen la fram ei drøftingssak i formannskapet 30. januar 2019, der det vart drøfta ulike framgangsmetodar for å få fleire ledige bustadtomter på Lærdalsøyri. Ein av konklusjonane her, var at formannskapet ynskja å vurdere fortetting i Hanseskogen, vurdere utbygginga på Øyamarki, og vurdere område mellom Lærdalselva og Hanseskogen bustadfelt som framtidig bustadområde. Temaet vert og handsama i arealdelen til kommuneplanen som er i prosess, men vart vurdert som føremålsteneleg å starte prosessen med reguleringsendring parallelt, slik at ein unngår ein langvarig reguleringsplanprosess etter arealdelen er vedteken.

Økonomiske konsekvensar

Administrasjonen gjennomfører planprosess innanfor eksisterande rammer, men treng fagleg bistand til utarbeiding av juridisk plankart. Det vert sett ei ramme på opptil 80 000 kr for dette arbeidet, og kostnadane vert å dekkja over Prosjekt 90020 (Bustadtomter på Lærdalsøyri), Konto 32304, Ansvar 114, Funksjon 30210.

Vurdering

Kommunen har få ledige bustadtomter, og det er heller ikkje utbyggingsprosjekt i gang som er klare innan kort tid med bustadtomter. I drøfting med formannskapet 30.01.19, kom det fram stort politisk ynskje om å arbeide intensivt med dette. Etterspurnaden etter

bustadtomter er stor, og har vore det i lang tid. Samstundes er arbeidet med å regulere nye bustadtomter ofte komplekst, konfliktfylt og langsiktig. Hanseskogen bustadfelt har Administrasjonen meiner det er fornuftig å starte reguleringsplanprosessen no, parallelt med arealdelprosessen, slik at ein sparar noko planleggingstid for å få til ledige bustadtomter.

Det er behov for å oppgradere planverket for Hanseskogen bustadfelt. Eksisterande planverk er utdatert, då det er mange år sidan sist planverket vart endra. Gjeldande reguleringsplan har reglar for garasjestorleik, utnyttingsgrad og krav til oppstillingsplassar, og diverse som ikkje samsvarar med dagens standard på bustadar. Dette gjer til at det er naudsynt med dispensasjonar i svært stor del av byggjesakene, noko som fører til mykje ekstra arbeid for administrasjon og søkjar, og politisk handsamingar for kanskje eigentleg kurante saker.

Kommunen var for nokre år sidan i gang med fortettingsarbeid i Hanseskogen Nord og Hanseskogen Sør, med eigne detaljplanar for desse områda. Det vart og gjort skredfarevurdering for friarealet vest for Sviggum. Arbeidet med desse planane vart avslutta saman med mange andre prosjekt i kommunen då kommunen var inne i ein periode med store utfordringar kring økonomi (Robek – kommune).

Hanseskogen bustadfelt har store friareal, fleire ledige private tomter, ferdigregulerte Øyamarki (men kanskje behov for å oppdatere detaljplan), moglegheit for utviding av bustadfelt mot elva. I tillegg er det stort behov for å oppgradere planverket til å vere betre tilpassa dagens bustadstandard. Administrasjonen rår til at det vert starta reguleringsplanarbeid for Reguleringsendring for Hanseskogen bustadfelt, slik at alle desse punkta kan vurderast i ein og same planprosess. Det er i Økonomiplanen sett av 500 000 kr til arbeidet med å få fleire bustadtomter på Lærdalsøyri som eige prosjekt (90020). Administrasjonen vil rå til at kostnadar med å få utarbeida plankart vert dekkja over dette prosjektet.