



Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
181/19	Formannskapet	05.12.2019

Sakshandsamar: Monika Lysne	Arkiv:	Arkivsaksnr. 19/487 - 16
-----------------------------	--------	--------------------------

Reguleringsendring for del av Øyramarki, del av verneområdet for Gamle Lærdalsøyri - utlegging til offentlig ettersyn

Kort samandrag:

Kommunestyret vedtok 27.03.2019 å starte reguleringsplanprosess for å endre Reguleringsplan for del av Øyramarki, slik at det kan leggjast til rette for å byggje på den gamle Losjehustomta. Administrasjonen har utarbeida framlegg til endra reguleringsplan, som legg til rette for nybygging på Losjehustomta, samstundes som samanhengande verneområde er ivareteke og det er lagt føringar på den nye utbygginga.

Rådmannen si tilråding:

Formannskapet vedtek å leggja framlegg til Reguleringsendring for del av Øyramarki, i verneområdet for Gamle Lærdalsøyri, ut til offentlig ettersyn og høyring i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-10.

Planendringa omfattar endring av plankart og føresegner. Planomtale og ROS-analyse er ikkje endra.

05.12.2019 Formannskapet

Røysting:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

FS-181/19 Vedtak:

Formannskapet vedtek å leggja framlegg til Reguleringsendring for del av Øyramarki, i verneområdet for Gamle Lærdalsøyri, ut til offentlig ettersyn og høyring i medhald av Plan-

og bygningslova §§ 12-3 og 12-10.

Planendringa omfattar endring av plankart og føresegner. Planomtale og ROS-analyse er ikkje endra.

Vedlegg:

Høyring Losjehus-tomta

Historielaget innspel til kommunen

291332.PDF

291333.PDF

AcosSvarInn.xml

Innspel til kommuneplanar, reguleringsplanar og forvaltningsplanar

Innspel til oppstart av planarbeid - Losjehustomta og ungdomshuset

Korrigert innspel til oppstart av reguleringsendring for del av Øyramarki, del av verneområde på Lærdalsøyri – oppstart av planarbeid

Innspel til reguleringsplan i området der Losjehuset og ungdomshuset ligg

Dokument1

Svar - Lærdal - Reguleringsendring for del av Øyramarki, i verneområdet for Gamle

Lærdalsøyri.pdf

Innspel/merknader vedkomande reguleringsplan for Losjehustomta - Bjørg Marie Gustavsen

Oppstart av planarbeid - Reguleringsplanprosess for å vurdere endring av reguleringsplanen i område for Losjehuset og Ungdomshuset - Del av Øyramarki, del av verneområde på Lærdalsøyri

Innspel til reguleringsplan for Losjehustomta

1211-tekstdel 070313

ROS-analyse

Framlegg til nye føresegner, 2019

Framlegg til nytt plankart, 2019

Relevante dokument i saka

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

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

Saksutgreiing

Reguleringsplan for del av Øyramarki, då som ein utviding av verneområdet, vart vedteken i kommunestyret i 2013. Det vart då lagt stor vekt på at Losjehustomta og Ungdomshustomta skulle vere ein del av verneområdet, og at Losjehuset skulle ivaretakast. I 2014 brann Losjehuset ned, og det har i ettertid vore drøfta ulike utbyggingsmodellar for å erstatte bygningen, eller leggje til rette for ny bebyggelse.

I reguleringsplanen frå 2013, står det tydeleg i føresegnene at det ikkje er tillete med nybygging på Losjehustomta eller Ungdomshustomta. For å leggje til rette for ny bebyggelse på tomta, var det naudsynt å gjennomføre endring av reguleringsplanen. Kommunestyret vedtok å starte reguleringsendring i kommunestyret 27.03.2019.

Administrasjonen har i planprosessen vurdert det som svært viktig og avgjerande å ha ein god dialog med kulturmyndigheitene, Fagrådet for Gamle Lærdalsøyri og andre interesserte ved gjennomføring av planendring. Det var naudsynt med ei større drøfting på framtidig utvikling av Losjehustomta. Administrasjonen kalla difor inn til miniseminar om planendringa 27. september 2019, og desse var invitert og deltok:

- Fagrådet for Gamle Lærdalsøyri (Fortidsminneforeninga og Grendelaget for Gamle Lærdalsøyri er også representert her) – 7 stk
- Kulturavdelinga hjå Sogn og Fjordane fylkeskommune – 2 stk
- Kulturavdelinga i Lærdal kommune – 1 stk
- Lærdal Ungdomslag – Frilund ungdomshus – 1 stk
- Historielaget i Lærdal – 3 stk

Miniseminaret vart arrangert i Frilund Ungdomshus, og det vart lagt opp til gruppearbeid i blanda grupper for å drøfte ulike utbyggingsmetodar- og modellar for Losjehustomta. Det var stor semje på seminaret om følgjande:

- Det bør leggjast til rette for bustadbygging på tomta
- bygningen treng ikkje oppførast i same stil/volum/utsjånad eller i fotavtrykket til Losjehuset, men ny utbygging bør vera forsiktig (ikkje stor bygningsmasse og høg utnytting av tomta), og gjerne med preferansar til historien. Det må leggjast vekt på arkitektoniske preferansar til omkringsliggjande verneområdet.
- Det er viktig at siktlinja frå vegen og mot ungdomshuet (over busslomma) vert ivareteke, slik at det ikkje vert sett opp bygningar eller høge trer, busker, hekkar eller gjerde her. Ein får då og ivareteke den historiske opne, luftige strukturen i området ut mot Øyramarki.
- Det kan leggjast til rette for fleire bueiningar, men då små einingar, og kanskje delt opp i to mindre bygningar.
- Bygning/-ar bør ikkje vera oppført i meir enn 1,5 etasje.
- Vegtilkomst må koma frå Øyramarki.
- Ein god løysing, kan vera å leggja til rette for park mellom Øyramarki og bustadtomt, slik at ikkje bustadeigar får båndlagd så stor del av tomta si til siktlinja.

Administrasjonen har utarbeida plankart og føresegner i tråd med innspela frå miniseminaret. Innspela som er komne etter varsel om oppstart, er og for det meste teke omsyn til.

Økonomiske konsekvensar

Det vart i vedtak 27.03.2019 sett av 40.000 kr i midlar til bistand til utarbeiding av plankart. Administrasjonen har utført planendringa utan bistand ved å nytte interne ressursar til utarbeiding av nytt plankart og nye føresegner. Det har difor ikkje vore kostnader til

planarbeidet, sett vekk frå mindre kostnad til leige av ungdomshuset og matsservering til miniseminaret arrangert for planprosessen.

Vurdering

Etter varsel om oppstart av planarbeid, kom det inn ein del innspel til planprosessen og spesielt utbygging av Losjehustomta. Desse handla i stor grad om behov for tilpassing til verneområdet med ariktekoniske preferansar til verneområdet rundt, ivaretaking av verneområdet, ikkje opne for bygging på ungdomshuset og i nokon grad omsyn til flaumfare, grønne strukturar og anna. Administrasjonen meiner ein i det store og heile har teke innspela til følge. Innspela ligg i sin heilheit som vedlegg. Det har komme innspel om ynskje om arkeologiske undersøkingar på Losjehustomta. Kommunen har forsøkt å argumentere i mot dette, då ein ikkje heilt kan sjå at ny utbygging på eksisterande utbyggingsområde løyser ut undersøkingsplikt. Fylkeskommunen skulle koma tilbake med endeleg krav om dette vart aktuelt, men har ikkje kome med eit slikt krav til no.

Administrasjonen har endra plankart og planføresegner, men ikkje planomtale og ROS-analyse. Einaste endring frå 2013 i området, er at Losjehuset har brunne ned, og ein finn ikkje grunn til å reviere heile planomtalen og ROS-analysen av den grunn.

Det er lagt stor vekt på medverknad frå kulturmyndigheitene og interesserte i planprosessen gjennom miniseminaret. Det var her stor semje om korleis utbygginga kunne skje, og administrasjonen har lagt til rette for ei utbygging som vart skissert på dette seminaret.

I endring av plankart, er det lagt til rette for utbygging av Losjehustomt

(bustadtomt 4), og lagt til rette for eit mindre parkareal mellom bustadtomt 4 og Øyramarki. Parkarealet er lagt inn for å ivareta siktzone mot ungdomshuset, ivareta historisk opne strukturar og leggje til rette for attraktivitet i sentrumsnære område. Parkarealet er og tenkt som samanbinding av verneområdet, slik at dette framleis er samanhengande.

Det er ikkje teke stilling til om utbygging av bustadtomt 4 skal skje i privat eller offentleg regi, planendringa tek berre for seg tilrettelegging av utbygging på tomta, og ivaretaking av verneområdet for Gamle Lærdalsøyri.

Administrasjonen meiner det ligg til rette for å leggja framlegg til reguleringsendring ut til offentleg ettersyn og høyring.