Ikkje offentleg
Heimel

Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr	Utval	Møtedato
109/09	Formannskapet	16.06.2009
046/09	Kommunestyret	25.06.2009

Sakshandsamar: Monika Lysne **Arkiv:** K2-L12 **Arkivsaksnr.** 08/756 - 32

REGULERINGSPLAN FOR ØYAMARKI- VEDTAK AV PLAN

Kort samandrag
Kommunestyret vedtok 04.09.08 å starte reguleringsprosess for Øyamarki. Planframlegg utarbeida av administrasjonen, vart lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 08.03.09-08.04.09, og det kom då inn sju merknadar. Det ligg no til rette for at ein kan vedta *Reguleringsplan for Øyamarki.*

Rådmannen si tilråding:
Kommunestyret vedtek *Reguleringsplan for Øyamarki alternativ 3*, i medhald av Plan- og bygningslova § 27-2.

16.06.2009 FORMANNSKAPET

FS-109/09 TILRÅDING:

Formannskapet sluttar seg samrøystes til tilrådinga frå rådmannen.

25.06.2009 KOMMUNESTYRET

FRAMLEGG FRÅ FRODE MYKLEBUST:

Reguleringsplan for Øyamarki vert utsett til avtale med grunneigar føreligg.

KS-046/09 VEDTAK:

Det vart fyrst røysta over framlegget frå Frode Myklebust som fall med 5 mot 12 røyster.

Tilrådinga frå formannskapet vart deretter samrøystes vedteken.

Vedlegg:

- Framlegg til Reguleringsplan for Øyamarki
- Sakspapir i sak 036/09 – utlegging til offentleg ettersyn
- Kopi av kunngjering i lokalavisa – utlegging til offentleg ettersyn
- Brev frå NVE, datert 27.04.09
- Brev frå Andres Øye, datert 08.04.09
- Brev frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 06.04.09
- Brev frå Lærdal Bondelag v/Jens Reidar Ljøsne, datert 04.05.09
- Brev frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 07.04.09
- Brev frå Kathleen og Sven Erik Thoresen, datert 24.03.09
- Brev frå Lærdal kommune, kultur og formidling, datert 12.03.09

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.
Plan- og bygningslova § 27-2

Saksutgreiing
Kommunestyret i Lærdal vedtok i møte 04.09.2008 å starte opp ein reguleringsprosess for Øyamarki, i samsvar med Kommunedelplan for Lærdalsøyri, som regulerte Øyamarki til bustadområde.

Administrasjonen utarbeida fyrst skisser over moglege løysingar som vart lagt fram for formannskapet til drøfting. Deretter vart det utarbeida 3 alternative framlegg til reguleringsplan, som i formannskapet 03.03.09 sak 036/09 vart lagt ut til offentleg ettersyn og høyring. Planen låg ute i perioden 08.03.09- 08.04.09, og det kom då inn sju merknadar.

Dei tre alternativa syner variasjonar i tal tomter, med og utan leikeareal, og ulike løysingar på vegsystemet og avkøyrsler. I alle alternativa legg ein opp til varierande tomtestorleik for einebustad, og moglegheit for rekkjehus i B1.

Planområdet er om lag 9,5 daa. Av dette er om lag 7,7 daa dyrka mark, og resten er vegareal. Andres Øye eig jordbruksarealet, og kommunen er i forhandlingar med han om ulike løysingar for å få gjennomført oppføring av bustadfelt på Øyamarki.

Det har vore synfaring med NVE og møte med Statens vegvesen i planprosessen. Det har vorte utarbeida ROS-analyse, som vedlegg til reguleringsplanen. Statens vegvesen ynskjer at ein ikkje lagar fleire avkøyrsler til fylkesvegen, men vil ikkje gje motsegn til planen, dersom det likevel vert vedteke eit alternativ med ny avkøyrsle.

Vurdering
Det har i høyringsperioden komme inn fylgjande sju merknadar:

NVE, brev datert 27.04.09

- Har ikkje vesentlege merknadar
- Flaumsonekart for Lærdalsøyri må leggjast til grunn saman med retningslinjene for planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag.
- Høgding av terrenget innanfor planområdet må utformast slik at noverande busetnad ikkje får forverra tilhøve i ein eventuell flaumsituasjon.

Kommentar: ROS-analyse utarbeida i samråd med NVE og fylkesmannen er vedlegg til reguleringsplanen. Tilrådingane i ROS-analysen er innarbeida i føresegnene. Ein har og hatt synfaring med NVE. Ein kom her fram til at terrenget må hevast til nivået på fylkesvegen/Øye bru. Det må likevel tilpassast eksisterande bustadfelt, slik at terrenget vil skråe nedover mot elva/bustadfelt i vest. Dette må sjølvsagt ikkje gå ut over eksisterande bustadfelt ved ein eventuell flaumsituasjon, og ein må ha fokus på dette i detaljfasen.

Andres Øye, brev datert 08.04.09

- Stiller seg svært negativ til reguleringsplanen
- Føler seg dårleg behandla av Lærdal kommune
- Lovnad om at kommunen skal halde ein god dialog er ikkje halden
- Reguleringsplan fører til at næringsgrunnlaget vert borte, må truleg slutte med mjølkeproduksjon
- Har vorte utsett for forskjellsbehandling
- Lærdal kommune har vist manglande alternativsvurdering og valt å gå minste motstands veg
- Stiller seg svært undrande til at det er nokon akutt mangel på sentrumsnære tomter i Lærdal
- Lærdal kommune har ikkje lagt føringane frå Fylkeslandbruksstyret til grunn i arbeidet med reguleringsplanen.
- Dersom reguleringsplan vert gjennomførd, ynskjer ein heile eigedomen innløyst og erstatta.
- I ROS-analysen vert arealet definert som sårbart område fordi det er landbruksareal, som aleine burde vera nok til å stogga planen frå å bli gjennomførd. Reguleringsplanen bør innehalde rekkjefølgjekrav som tek omsyn til Lærdalselva, fiske og elvebryggja.
- Reagerer på at punktet Kulturlandskap får status som uaktuelt i ROS-analysen og meiner at analysen er mangelfull.
- Krev at dersom reguleringsplanen går vidare, vert det lagt inn rekkjefylgjekrav i planen om at utbygging ikkje kan settast i gang før avtale om kompensasjon for tap av grunn og tilleggsareal ligg til rette.
- Ein del av prosessen mot ein avtale skulle vera eit møte mellom kommunen og underteikna med sin advokat. I staden har ein hatt møter med kommunen, der det ikkje er skrive referat, og det ligg heller ikkje føre avtale. Underteikna oppfattar dette som eit løftebrot frå Lærdal kommune, og dette er privatrettslege forhold som må avklarast før Lærdal kommune går vidare med saka.

Kommentar: Spørsmålet om å regulere Øyamarki til bustadføremål, er allereie vedteke gjennom Kommunedelplan for Lærdalsøyri. Om ein vil løyse inn heile eigedomen til Øye, eller berre det som er regulert, må avklarast i forhandlingane, og ikkje gjennom reguleringsplanprosessen. Det har vore fleire møter og forhandlingar i heile vår angåande å finne ei god løysing på gjennomføring av Øyamarki. Ein ynskjer sjølvsagt å finne ei løysing som alle er nøgd med, og dette kan vere ein tidkrevjande og omfattande prosess. Ein kan orientere om at kommunen har innkalla til møte med Øye 22.06.09, der ein har oppfordra han til å møte med sin advokat. Når det gjeld rekkjefylgjekrav om å ikkje setje i gang utbygging

før avtale om kompensasjon for tap av grunn og tilleggsareal ligg til rette, ser ein dette som unormalt å ta med i reguleringsplanen, då ingen kan utføre tiltak utan løyve frå grunneigar eller anna rettsleg grunnlag for slike tiltak. Øye reagerer og på at Kulturlandskap ikkje er aktuelt å skrive om i ROS-analysen for Øyamarki. I ROS-analysen skal ein peike på det som ein må ta omsyn til, og det som kan vere ein fare for utbygging. Ein meiner det på Øyamarki ikkje førekjem eit sårbart kulturlandskap som må takast omsyn til ved utbygging, og held fast ved konklusjonane i analysen. Ein ser det heller ikkje som relevant med rekkjefylgjekrav med omsyn til Lærdalselva, fiske og elvebryggja, då utbygginga vil skje på marka lengst vekke frå elva, med eit belte med friområde/landbruk mellom planområde og elvebryggja.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, brev datert 06.04.09
Miljøvernavdelinga:

- Meiner at konsekvensane for barn og unge ikkje er tilstrekkeleg vurdert/utgreidd, går ikkje fram om barnerepresentanten har vore involvert i planarbeidet
- Rår til at ein nærleikeplass for dei minste vert opparbeida i tilknyting til bustadane – vil difor tilrå å gå inn for alternativ 2, der det er sett av eit friområde – anlegg for leik
- Beredskapseininga har ingen kommentar til planframlegget, men minner om at det på byggjenivå skal dokumenterast at byggjegrunnen er trygg.

Landbruksavdelinga:

- Reguleringsplanen opnar for åtte til ti bustadar innanfor eit område på 9,5 daa. Vurderer ikkje dette som spesielt tett utbygging, og rår til at det i føresegnene vert stilt krav om at det skal byggjast rekkjehus i B1.

Kommentar: Er einig i at konsekvensane for barn og unge kunne vore betre utgreidd i planomtalen.. Ein kan orientere om at barnerepresentanten alltid vert innkalla til politisk handsaming av alle plansaker. Ein ynskjer ikkje stille krav om at det skal byggjast rekkjehus i B1. Dette fordi ein ynskjer fleire moglegheiter, i tilfelle det ikkje vil melde seg aktuelle utbyggjarar for rekkjehus på tomta. Ein må og sjå dette i samanheng med at ein har opna for rekkjehus på heile Einemomarki, i tillegg til fleire leilegheiter i sentrum, og det er difor ikkje sikkert at behovet og interessa for fleire rekkjehus er til stades. Ein har merka seg at interessa og behovet for tomt til einebustad er stor og aukande.

Lærdal Bondelag, brev datert 04.05.09

- Er kritiske til å nytte matjord til bustadbygging
- Om gardsbruket (Øye) mistar 10 daa på Øyamarki, må produksjonen reduserast og gardsbruket vert svekka.
- Meiner ein må sjå på alternativa til å ta matjord til bustadbygging (fortetting av heile Lærdalsøyri, arealet mellom Villakssenteret og Lerum, Jenkebakkane)
- Må vurdere andre måtar å byggja på enn einebustadar, t.d. rekkjehus i to etasjar.
- Ser det som siste utveg å ta av matjord til bustadbygging

Kommentar: Arealet på Øyamarki er allereie regulert til bustadføremål gjennom Kommunedelplan for Lærdalsøyri. I reguleringsplanen ser ein på detaljane på gjennomføring av kommunedelplanen, altså korleis ein skal utnytte Øyamarki til bustadføremål – ikkje om det skal nyttast til bustadføremål. Ulike alternativ vart vurdert gjennom kommuneplanprosessen, og ein jobbar og med å gjennomføre ulike alternativ. Nemner her at kommune nyleg har lyst ut fleire tomter på Lærdalsøyri. Ein har opna for rekkjehus på heile Einemomarki, i tillegg til fleire leilegheiter i sentrum, og det er difor ikkje sikkert at behovet og interessa for fleire rekkjehus er til stades. Ein har merka seg at interessa og behovet for tomt til einebustad er stor og aukande. Det vert arbeida med å skaffe Øye erstatningsjord, slik at gardsbruket framleis kan halda det produksjonsnivået som det har i dag.

Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, brev datert 07.04.09

- Kjenner ikkje til registrerte automatisk freda kulturminne innanfor reguleringsområdet, og potensialet for funn vert vurdert som lågt.
- Ber likevel om at tiltakshavar vert gjort merksam på at tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne.
- Har elles ingen avgjerande merknadar til planframlegget

Kommentar: Merknad vert teken til etterretning

Kathleen og Sven Erik Thoresen, brev datert 24.03.09

- Ynskjer primært at det ikkje vert bygd på dette jordet, då det er verdifullt og viktig jordbruksareal som Andres Øye treng til gardsdrifta si.
- Støtter alternativ 2 som det beste alternativet. Ynskjer at det vert lagt av plass til leikeplass innanfor området, då ein reknar med at dek kan bli ein del unge familiar som etablerer seg der.
- Vil gå for alternativ 3 dersom bygging av leikeplass ikkje er aktuelt, der den eksisterande vegen forbi huset vert oppretthaldt.

Kommentar: Arealet er regulert til bustadføremål gjennom Kommunedelplan for Lærdalsøyri.

Lærdal kommune, kultur og formidling, brev datert 12.03.09

- Har ikkje merknader

Kommentar: Merknad er teken til orientering

I framlegg til *Reguleringsplan for Øyamarki* er det laga 3 alternative løysingar. Administrasjonen meiner alternativ 3 har dei beste løysingane med tomtestorleik, tomteplassering, struktur og vegløysingar. Tomtene er av den storleiken som vert etterspurd, i forhold til dagens standard på einebustadar. Det er moglegheit for rekkjehus i B1. Bustadfeltet vert ryddig, og held fram strukturen som er i tilgrensande bustadfelt. Alternativ 3 har ikkje leikeplass, men det er eit stort tilgrensande friområde i nord, der ein har moglegheit for å opparbeide leikeareal og liknande. Dette er utanfor planområdet, og kan difor ikkje sjåast på i denne reguleringsplanen. Statens vegvesen har bedt om at det ikkje vert fleire avkøyrsler frå fylkesvegen. Alternativ 3 har blindveg mot fylkesvegen, og gjer ikkje endringar på vegsystemet som eksisterar i dag.

Administrasjonen meiner det ligg til rette for at ein kan vedtak *Reguleringsplan for Øyamarki, alternativ 3.*