

Planinitiativ reguleringsendring Buhaugane Hyttefelt

På vegner av forslagsstillar Buhaugane Utvikling AS, vert oversendt planinitiativ for framlegg til endring av gjeldande reguleringsplan for Buhaugane Hyttefelt.

Innhald

1	Planprosess - forutgåande avklaringar	2
1.1	Forslagsstillar si beskriving	2
1.2	Medverknadsprosessar/interessekonfliktar	2
2	Kort presentasjon av endringsframlegget	3
2.1	Bakgrunn for planinitiativet	3
2.2	Vidare utbygging i feltet	3
2.3	Tal på bueiningar	4
2.4	Plangrense og føremålsgrenser	4
2.5	Utforming av bygningar	4
2.6	Utnyttingsgrad	4
2.7	Terrengarrondering på tomtene	4
2.8	Krav til situasjonsplan	5
2.9	Avkøyrslar og parkering	5
2.10	Opparbeidd uteareal på tomtene	5
2.11	Veglineføring	5
2.11.1	Kurveradier	5
2.11.2	Stigningsforhold	5
2.12	Felles uteareal i feltet	5
2.13	Byggeareal for tekniske anlegg	6
2.14	Massedeponi	6
3	Planfaglege vurderingar	6
3.1	Arkeologi	6
3.2	Naturmiljø og naturmangfald	6
3.3	Avfall	6
3.4	Støy	6
3.5	Trafikkutgreiing	6
3.6	ROS-analyse	7
3.7	Kommuneplan	7
3.8	Konsekvensutgreiing	7
3.9	Tilhøvet til andre vedtekne planar	7
3.10	Rammeplan for VA anlegg	7

1 Planprosess - forutgåande avklaringar

1.1 Forslagsstillar si beskriving

Det har vore samtalar mellom Lærdal kommune og forslagsstillar Buhaugane Utvikling AS i løpet av 2022 om trongen for revisjon av eksisterande plan. Frå kommunen si side er det påpeikt at det er nokre avvik frå gjeldande plan når nye tomter har vorte selde og oppmålt. Avvika skuldast at reguleringsplankartet ikkje har vorte oppdatert etter at utbygginga av infrastrukturen vart prosjektert og bygt. Ved prosjekteringa av vegar og grøfter vart det lagt inn som grunnlag ei oppmåling av vegar som allereie var bygt, og som hadde nokre avvik i høve til reguleringsplanen. Avvika var dels grunna på at ein under bygginga av vegane fekk betre oversyn og meir detaljert kontroll over terreng og grunnforhold – samanlikna med det grove kartgrunnlaget med ekvidistanse 5 m, som låg til grunn for utforminga av plankartet. Avvika vart fanga opp under prosjekteringa av vegar og VA-anlegg. Det vart gitt byggeløyve til vegar og VA-anlegg med oppdatert kart- og teikningsgrunnlag, men det vart ikkje tatt initiativ til å oppdatere reguleringsplankartet på det tidspunktet.

Forslagsstillar har elles også vurdert at det er trong for oppdatering av både plankartet og føresegnene for å sikre eit betre grunnlag for den vidare utviklinga av feltet. Det er til no bygt 29 hytter. Det er samla ein del røynsler etterkvart som tomtene har vorte utbygt. Desse røynslene kan hjelpe til å forbetre utforming av dei reviderte plandokumenta.

1.2 Medverknadsprosessar/interessekonflikhtar

Endringsframlegget inneber ikkje store endringar av rammene for hyttefeltet og reguleringsplanen. Med det utgangspunktet ventar ein ikkje særlege interessekonflikhtar. Dei etablerte hytteeigarane må ein føresetje er kjende med gjeldande reguleringsplan. Endringsframlegget vil i liten grad endre tilhøva i dei etablerte hytteklyngene. Den største endringa vil vere at revidert plan kjem i samsvar med etablert infrastruktur (vegar og avkøyrslar).

Likevel er utbyggar innstilt på at informasjon om endringsframlegget må tilstilaast hytteeigarane etter kvart som framlegget tar form. Det er etablert ei velforeining i feltet, som vil vere ein aktuell kontakt gjennom planarbeidet.

Infrastrukturanlegget i feltet er godkjent av relevante myndigheiter, både for vassforsyning, avlaup og straumforsyning. Godkjenning av vassforsyningsanlegg og utsleppsløyve for sanitæravlaup er ikkje avgrensa til den utbygde delen av feltet. Dermed kan gjeldande godkjenningar og løyver leggest til grunn for arbeidet med reguleringsendringane. Men i samband med vidare utbygging i feltet etter reguleringsendring må planar for utviding av desse anlegga igjennom plan- og søknadsprosessar for detaljgodkjenning.

Utbyggar vil i samråd med leverandørar avklare trong for areal til utviding av dei tekniske anlegga for vassforsyning og avlaupsreinsing

Om straumforsyning til den vidare utbygginga i feltet inneber trong for ei oppgradering av kapasiteten på eksisterande anlegg, eller om det eventuelt må etablerast ein ny trafo i tillegg til den eksisterande, må avklarast på førehand slik at eventuell trong for tomt til ny trafo også kan leggest inn i planframlegget.

Den planlagde reguleringsendringa endrar ikkje vilkåra for omsyn til fornminne. Heile feltet vart undersøkt ved opprinneleg regulering.

Omsynet til naturmiljø og biologisk mangfald er vurdert ved den opprinnelege reguleringsprosessen. Endringsframlegget inneber ikkje kvantitative eller kvalitative endringar i naturmiljøet i feltet utover det som tidlegare er lagt til grunn.

2 Kort presentasjon av endringsframlegget

2.1 *Bakgrunn for planinitiativet*

Reguleringsplanen for Buhaugane Hyttefelt vart vedtatt 24.08.2006. Det er regulert inn 100 tomter i feltet. Tomtene er lokalisert i feltet i 14 hytteklynger.

Det vart bygt infrastruktur (veg, vann avlaup og straumforsyning) til 6 av dei 14 klyngene for tilsaman 40 av tomtene i løpet av 2007 - 2008. I 2016 vart det i tillegg bygt infrastruktur til ytterlegare éi klynge med 5 tomter. Pr 01.06.23 er det bygt 29 hytter, og i tillegg er det starta bygging eller søkt byggeløyve på 1 tomt.

Lærdal kommune har påpeikt at utbygginga av stikkvegar inn i dei regulerte hytteklyngene på nokre stader avviker frå lineføringa av desse vegane i reguleringsplanen. Det er gitt formelle dispensasjonar frå reguleringsplanen for å tilpasse tomter og hytter til avvika. Lærdal kommune har derfor bede om at eigarane av feltet gjennomfører ein ny formell planprosess med sikte på å rette opp reguleringsplanen slik at plan og utbygging samsvarar.

Elles er det aktuelt å starte detaljplanlegging og prosjektering av infrastruktur for neste utbyggingsetappe med t.d. 40 eller 60 tomter i løpet av relativt kort tid. Det bør i samband med det vere ein ambisjon å ha gjort eventuelle naudsynte og ønskjelege endringar av reguleringsplanen også i desse delane av feltet i forkant, slik at den tekniske planlegginga og utbygginga kan gjennomførast i samsvar med ein revidert reguleringsplan.

2.2 *Vidare utbygging i feltet*

Endringsframlegget for reguleringsplanen inneber ikkje store endringar av planlagd busetnad eller føremål i høve til gjeldande plan. I utforminga av framlegget vil ein mellom anna sjå nærare på krava til storleik og utforming av bygningane, og krav til plassering av bygningane på dei einskilte tomtene. Dette gjeld berre dei planlagte klyngene som førebels ikkje er utbygt med infrastruktur. Tilkomst til dei einskilte tomtene vil verte vurdert nærare med omsyn mellom anna på snøforhold, parkeringstilhøve og i ei viss mon mogeleg tilrettelegging for tilkomst for rørslehemma.

I arbeidet med framlegget kan mogeleg alternativ busetnadsform verte vurdert i einskilte klynger. Det kan til dømes vere ei vurdering av om former for tettare busetnad kan vere aktuelt i avgrensa mindre delar av byggeområda, for å legge til rette for innsparing i utbyggingskostnad, og for å møte ei mogeleg endring i etterspurnaden i marknaden.

2.3 *Tal på bueiningar*

Det vil vere aktuelt å vurdere mogelegheit for ein mindre auke i talet på frittståande tomter/bueiningar innafor det som er etablerte, ikkje utbygde klynger i gjeldande plan. Det er i utgangspunktet ikkje vurdert å auke talet på hytteklynger eller gjere vesentlege endringar på dei etablerte klyngene.

2.4 *Plangrense og føremålsgrenser*

Det er ikkje vurdert som aktuelt å legge endringar i plangrense eller vesentlege endringar av føremålsgrenser inn i planframlegget. Endringsframlegget vert tilpassa til vedteken reguleringsplan for E16 ved at framlegget inneheld små justeringar av plangrense mot E16 for å samanfalle med plangrense for reguleringsplanen for E16. Mindre endringar av føremålsgrenser i byggeområda vil vere aktuelt for å tilpasse grensene til justerte veglinjeføringar.

2.5 *Utforming av bygningar*

Buhaugane er prega av ein relativt tradisjonell byggestil i alle dei bebygde klyngene. Ein bør kanskje vurdere å førebu ein mogeleg framtidig avgrensa etterspurnad etter tomter med høve til friare utforming av hyttene. Slike tomter bør kanskje i so fall fortrinnsvis lokaliserast til dei lågare liggande klyngene, og t.d. saman med eventuelle tomter for ei form for rekkehusbusetnad eller liknande. Hytter med friare utforming vil lettare kunne framstå som uønskte avvik i ein gjennomgåande tradisjonell byggestil, dersom dei vert lokaliserte einskildvis i klynger saman med tradisjonelt utforma hytter, og vil kunne redusere det heilskaplege harmoniske stilpreget som er godt etablert i høgare liggande klynger allereie.

2.6 *Utnyttingsgrad*

Det vil truleg kunne kome etterspurnad etter tomter med større utnyttingsgrad framover i tida. Det er forslagsstillar si vurdering at dét ikkje bør opne for større bygningseiningar, men kanskje gje meir rom for ulike utformingar av tomteareala og bygningane. Det bør gjerast ei vurdering av kva type utnyttingsgrad som skal gjelde i nye klynger som vert lagt ut for sal etter revisjon av planen. Tillatt bebygd areal (TBYA) kan vere eit aktuelt alternativ til tillatt bruksareal (TBRA) som er gjeldande i dagens plan. For eventuelle nye rekkehus-tomter kan tillatt bebygd areal i prosent av tomteareal (TBYA%) vere eit anna alternativ, men denne typen utnyttingsgrad bør ikkje nyttast på tomter for einskildhytter sidan det er mange store tomter i feltet, og stor skilnad på storleiken på tomtene.

Dersom ein vil nytte tillatt bebygd areal i revidert plan, må tillatt høgd og talet på etasjar vurderast for å kontrollere volum og bruksareal i hytteeiningane.

2.7 *Terrengarrondering på tomtene*

Det vil vere trong for arrondering av terrenget inne på kvar einskild tomt, i større og mindre grad. Den reviderte reguleringsplanen bør innehalde nokre reglar som bør gjelde for slik arrondering, til dømes ved etablering av terrengmurar, grad av oppfylling eller masseflytting.

2.8 Krav til situasjonsplan

Situasjonsplan for byggesøknad bør, i tillegg til minstekrav i forskrift, syne avgrensingar av trafikkareal og terrengarrondering, plassering, utforming og høgder på eventuelle terrengmurar, plassering av avkøyrsløse og oppstillingsplassar for bil.

2.9 Avkøyrsløse og parkering

Ved plassering av avkøyrsløse og biloppstillingsplassar bør det gjerast konkrete vurderingar av snøtilhøve og opplagsplass for snø langs vegane.

2.10 Opparbeidd uteareal på tomtene

I gjeldande plan er det sett krav om at «. . terrenget på den einskilde tomte i minst mogeleg grad skal bearbeidast utover det som er naudsynt for byggearbeida og for tilkomst. Som hovudregel skal tomteareala i størst mogeleg grad ha opprinneleg terrengform og vegetasjon.»

Det bør vurderast om den formuleringa kan endrast slik at det vert høve til opparbeiding av utearealet på tomte til andre føremål enn tilkomst, som t.d. uteplass.

2.11 Veglineføring

Veglineføringar vil i store trekk verte som i gjeldande plan. Gjennomgåande vegbreidde vert planlagt til 4,5m. Vegbreidder innanfor klyngene vert planlagt til 3,5m.

2.11.1 Kurveradier

På gjennomgåande vegar er minste kurveradius sett til 10,0m. Innanfor klyngene er minste kurveradius sett til 8,0m

2.11.2 Stigningsforhold

Maksimalt stigningsforhold er sett til 1 : 10.

2.12 Felles uteareal i feltet

Det er berre avgrensa areal i feltet som er avsett til felles bruk i gjeldande plan, men det er ikkje teikn til at dét i dagens situasjon er ein mangel. I samband med opprustinga av E16 vart det laga ein privat felles parkeringsplass i tilknytning til avkøyrsla til feltet. Plassen har god utforming og god kapasitet sett i høve til i kva grad Buhaugane vert nytta som utgangspunkt for turgåing for ålmenta. Etterkvart som talet på utbygde hytter aukar, vil trongen for felles uteareal i feltet til ulike føremål kunne verte aktualisert:

- Felles parkering og sнопlassar
- Felles opphalds- og leikeareal
- Stitraséar gjennom feltet utanom og på tvers av vegane
- Skiløypetraséar

2.13 Byggeareal for tekniske anlegg

Areal til eventuelle nye tekniske anlegg etter kvart som større delar av feltet vert utbygt med veg, vatn, avlaup og straum, bør vurderast nærare i samband med utarbeiding av ein førebels rammeplan for utviding av tekniske anlegg.

Aktuelle føremål kan vere:

- Trafo
- Vassforsyning
- Avlaupsreinsing

2.14 Massedeponi

Den vidare utbygginga av infrastruktur i feltet vil innebere trong for areal til deponering av masser. Det er området ovanfor avlaupsreinseanlegget som peiker seg ut som eit aktuelt areal, men i arbeidet med planframlegget vil det verte gjort ei heilskapleg vurdering av lokaliseringa av massedeponi.

3 Planfaglege vurderingar

3.1 Arkeologi

Det vart gjennomført ei omfattande og heilskapleg gransking av heile planområdet i samband med arbeidet med reguleringsplan i 2006. Granskinga vart etterfølgt med utgravingar før det vart gitt løyve til å starte utbygginga av feltet. Det er soleis ikkje trong for nye granskingar i samband med reguleringsendringa.

3.2 Naturmiljø og naturmangfald

Endringane i framlegget vil ikkje innebere endra vilkår og premisser for naturmiljø og naturmangfald i høve til gjeldande vedteken plan.

3.3 Avfall

Den nyleg etablerte velforeininga for Buhagane hyttefelt har etterspurt ei løysing for levering av avfall i feltet. Det bør vurderast om det skal takast inn i framlegget til endring eit høveleg stort og høveleg plassert areal for plassering av ein avfallskontainer ved avkøyringa til feltet. Vurderinga må gjerast i samråd med renovasjonsselskapet.

3.4 Støy

Ein ser ikkje at framlegget inneber endringar som kan føre til meir støy frå trafikken på E16 enn det som er situasjonen i dag.

3.5 Trafikkutgreiing

Det er forslagsstillar si vurdering at det ikkje er trong for trafikkutgreiing for planframlegget. Endringane i framlegget inneber ikkje auke i trafikken til og frå feltet utover det som gjeldande plan legg til grunn. Avkøyrsløse frå E16 er utforma og inkludert i reguleringsplanen for E16.

3.6 ROS-analyse

Gjeldande plan inneheld ikkje ROS analyse. I samband med endringsframlegget vil det verte utarbeidd ROS analyse som vil inngå i plandokumentet.

3.7 Kommuneplan

Endringsframlegget samsvarer med kommuneplanens arealdel.

3.8 Konsekvensutgreiing

Det er forslagsstillar si vurdering at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing i ht. *Forskrift om konsekvensutredninger*.

3.9 Tilhøvet til andre vedtekne planar

Som nemnt under punktet om Plangrense og føremålsgrenser vil plangrense verte justert for samanfall med plangrense i tilgrensande reguleringsplan for E16.

3.10 Rammeplan for VA anlegg

Det vil verte utarbeidd ein rammeplan for anlegg til vassforsyning og avlaup (VA-plan) for å sikre at slike anlegg er tilpassa planlagd ny busetnad, og for å sikre best mogeleg samanfall av vegtraséar og grøftetraséar og på den måten avgrense terrenginngrepa mest mogeleg.

Detaljprosjektering og bygging av VA anlegg skal ta utgangspunkt i VA-planen og vil vere sjølvstendig søknadspliktig tiltak.

Sandane 09.06.23

Prosjekt Systemer AS

Jan G. Berg