



**LÆRDAL KOMMUNE
DETALJREGULERINGSPLAN FOR
DEL AV ØYRAMARKI
UTVIDING AV VERNEOMRÅDET PÅ LÆRDALSØYRI**

07.03.2013

INNHALD

Innleiing	2
Føremålet med planen	2
Forhold til overordna planar	2
Forhold til andre planar	3
Omtale av planområdet	3
ROS-analyse	5
Planprosessen	6
Innspel til planoppstart	6
Omtale av planframlegget	7
Føresegner til reguleringsplanen	10
Reguleringsplankart	

Vedlegg

- ROS-analyse
- Innspel til planoppstart

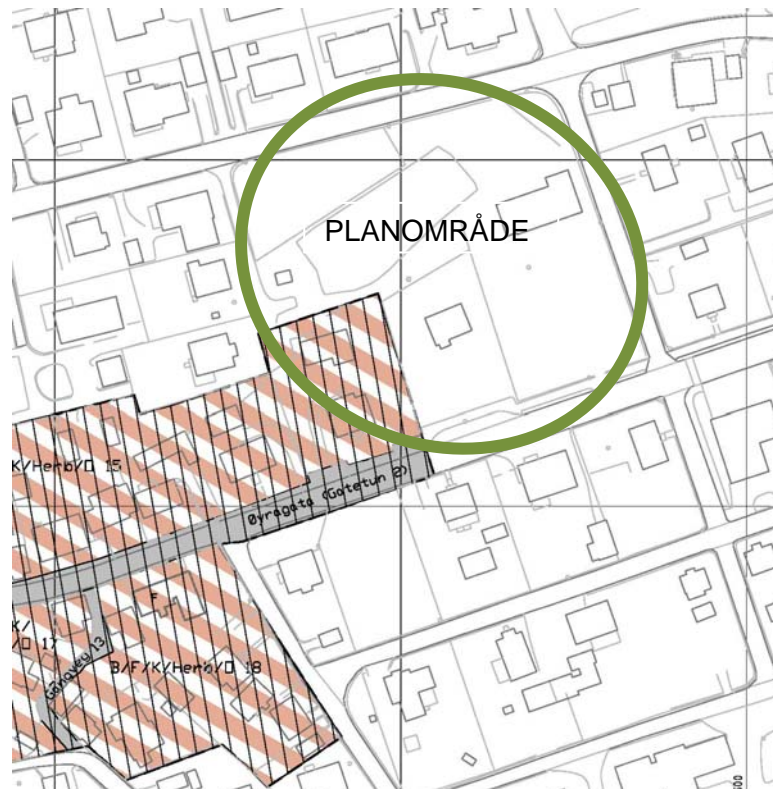
Planarbeidet er utført av FASIT ingeniørtenester as v/Heidi Helle på oppdrag frå Lærdal kommune og sakshandsamar Monika Lysne. I tillegg har Jan Olav Møller i Aurland kommune vore inne som sakshandsamar i perioden Monika Lysne har hatt permisjon.

Innleiing

Lærdal formannskap gjorde i møte 08.04.2012 vedtak om å starte arbeidet med detaljregulering for del av Øyramarki.

Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å utvide verneområdet på Lærdalsøyri til omfatte Losjehus/ungdomshusområdet.



Verneområdet grensar inn mot planområdet .

Forhold til overordna planar

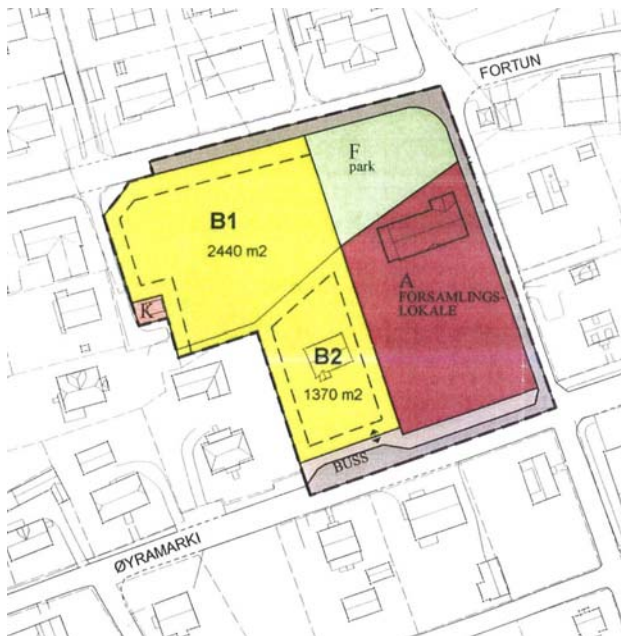
Følgjande planar gjeld for området i dag:

- Kommunedelplan for Lærdalsøyri, vedteken mars 2008
- Reguleringsplan for verneområdet på Lærdalsøyri, vedteken i kommunestyret 02.10.2008
- Forvaltningsplan for gamle Lærdalsøyri frå 2005
- Brann teknisk plan i verneområdet 2011

Følgjande organ er viktige for området:

- Fagrådet for gamle Lærdalsøyri
- Kulturavdelinga hjå Fylkesmannen er den øvste faglege instans for saker i verneområdet
- Gamle Lærdalsøyri Grendalag
- ICOMOS (Unesco) rapport "Vernearbeidet for gamle Lærdalsøyri" frå 2006.

Forhold til andre planar



Planarbeidet er ei omregulering av gjeldende reguleringsplan for del av Øyramarki vedteken 04.09.2008.

Omtale av planområdet

Planområdet ligg aust for verneområdet i sentrum av Lærdalsøyri langs Øyragata, som er den gamle hovudvegen inn til sentrum gjennom det gamle bygningsmiljøet.



Bygningsmiljø langs Øyragata i verneområdet.

Området ligg innanfor den gamle ekserserplassen og dette ber plasseringa av dei to gamle bygningane innanfor planområdet preg av. Bygningsmiljøet elles langs Øyragata har stort sett same karakter som i den delen av sentrum som er verna, men bygningane ligg til dels meir spreidd og med eit større innslag av opne hagar.

Området ligg i dag oppdelt i parsellar med Ungdomshuset og området mot aust, Losjehuset og området rundt mot sør/vest og til dels uopparbeida grøntområde i nordaustre hjørne. Hovudretninga på begge husa ligg aust-vest med frontside mot sør/Øyragata.



Kulturavdelinga hjå Fylkeskommunen omtalar bygget slik: *Losjehuset er ein meir lågstilt bygning i sveitserstil frå 1906. Taket er trekt med lappskifer og veggane har liggjande kledning med tradisjonell staffpanel. Vindauga er tradisjonelle krysspостvindauga, der den nedre ramma er delt i to ruter (Seinempire). Rundt vindauga finn vi fint profilert listverk med eit enkelt vassbord. Bygningen er malingslitt og prega av manglande vedlikehald.*

Kulturavdelinga hjå Fylkeskommunen omtalar bygget slik: *Ungdomshuset på Lærdalsøyri, skal opprinneleg vere bygt på slutten av 1800-talet av Lærdal Turnforening og flytta dit det står i dag på slutten av 1920-talet. I samband med denne flyttinga og ombygginga, teikna arkitekt Johan C Lindstrøm ny fasade og inngangsparti på ungdomshuset i ein meir klassisk stil. Noko av det mest særmerkte med bygningen, er inngangspartiet som har ein egyptisk inspirert utforming.*



Området rundt er opent med ein plass framfor bygningane mot sør. Arkitekt J C Lindstrøm har teikna fleire bygg innanfor verneområdet.

Bustadstrukturen i det gamle bygningsmiljøet føl ei meir organisk form i plasseringa av bygga. Dette kan ha samanheng med ekserserplassen som låg i området og tidlegare innmarksbeiter, og som både Losjehuset og Ungdomshuset vart bygd innanfor. I nyare tid har det nord for området vorte utbygd ein strammare og meir rigid bygningsstruktur, og planområdet ligg i eit grenseområde mellom desse strukturane.



Terrenget er stort sett flatt, men det har ei nedsenking nord for dei to gamle bygningane i planområdet. Dette er truleg restar etter innmarksbeiter.

ROS analyse

Det er etter plan og bygningslova § 4-3 krav til utarbeiding av risiko og sårbarhetsanalyse ved planlegging for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha innverknad på om arealet er egna til utbyggingsføremålet og eventuelle endringar av desse forholda som følgje av planlagt utbygging.

Det er utført ei analyse av området basert på digitale GIS-data og samtalar med kommunen.

Analysen er gjennomført i samsvar med vedlagde sjekkliste som er basert på DSB sin rettleiar/temahefte "Samfunnsikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet".

Følgjande forhold har merknader og er vurderte i samsvar med sjekklista:

1. Natur- og miljøforhold:

- Planområdet er utsett for flaum og stormflo, i tillegg til generelt høg grunnvasstand. Det vert teke omsyn til dette ved utforming av nye bygg og anlegg i området. I tillegg vurderer NVE flaumsikringstiltak for Lærdal sentrum.

2. Spesielle forhold ved utbygging:

- Brann i ein tett trehusbusetnad og i eit verneverdig område er eit viktig faremoment. Brannteknisk plan tek omsyn til desse ROS-faktorane.

Konklusjon:

ROS-analysen viser at dersom ein tek omsyn til merknadane i sjekklista ved utbygginga vil ikkje tiltaket representere høgare risiko for menneske eller samfunn enn kva som vert akseptert for denne typen utbygging.

Planprosessen

Planoppstart vart varsla i april 2011 med annonsering i Sogn Avis og brev til dei offentlege høyringsinstansane, grunneigarar og naboar.

Detaljreguleringsplanarbeidet vart starta opp sommaren 2012.

Planarbeidet vart starta med at det vart skissert eit framlegg til løysing. Planforslaget vart lagt fram for arbeidsgruppa og drøfta internt i kommunen.

Gjennom planarbeidet har ein og hatt dialog med Fortidsminneforeninga, gruppa som utarbeida den branntekniske planen for gamle Lærdalsøyri og fagrådet for gamle Lærdalsøyri.

Innspel til planoppstart

Følgjande innspel kom inn i samband med varsel om planoppstart:

- Lærdal kommune, Kultur og formidling, v/Kåre Hovland, datert 27.07.09:
 - Planprosessen med tanke på å utvida verneområdet til også å omfatta Losjehuset og Ungdomshuset er heilt i tråd med ynskje frå Fagrådet og dei lokale, regionale og nasjonale verneinstansane.
- Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 10.05.11:
 - Miljøvernaveidinga: Har ikkje gått detaljert inn i saka på grunn av stor saksmengd. Ber om at kommunen, i den grad det er relevant, vurderer utvidinga/endinga opp mot naturmangfaldlova.
 - Beredskapseininga: Ved endring av eksisterande planar mede ROS-analyse må ein vurdere behov for oppdatering av analysen.
 - Landbruksavdeilinga: Har ikkje merknader til oppstartsvarselet.
- Sogn og fjordane fylkeskommune, Kulturavdeilinga, datert 24.05.11:
 - Positive til planarbeidet, og meiner dette arbeidet vil føre til at dei to speielle bygningane, Ungdomshuset og Losjegården, og området rundt, vil få ein klår status i samband med finansiering av planlagde restaureringsprosjekt. Begge desse bygningane på Øyramarki, er i høgste grad verneverdige, både i ein kulturhistorisk og arkitekturhistorisk samanheng. Vi vil likevel tilrå at det gjennom reguleringsarbeidet vert lagt spesielt vekt på at uteområde rundt bygningane framleis får vere opne og fritt for nye inngrep. I tillegg har bygga ei historie som er knytt til det frivillige lagsarbeidet i Lærdal og dette vil medføre at dei i eit kulturhistorisk perspektiv, har ein høg identitets- og symbolverdi for lokalsamfunnet. Føresegnene for utviding må få tilsvarande utforming som i resten av verneområdet.

Omtale av planframlegget



Plankart, datert 07.03.2013.

BF - Bustadområde

Område for bustadbygging er merka B1 på plankartet. Området kan byggast ut med frittliggende einebustader med tilhøyrande garasjar. Tettare utbygging som rekkjehus, tomannsbustader og fleirmannbustader er ikkje tillete. Utbygginga skal tilpassast dei nærliggande bygningane i volum og materialbruk slik at bygningsmiljøet kan framstå samla med arkitektoniske referansar til det nærliggande vernemiljøet, Losjehuset og Ungdomshuset. Maksimal utnyttingsgard (BYA) for bustadområdet er sett til 25%.

FK – Forsamlingslokale, inngår i verneområdet

Dei to bygga, Ungdomshuset og Losjehuset, som ligg i dette området har ein arkitektonisk høg kvalitet og har referansar til fleire bygg innanfor verneområdet. Dette er difor ein del av planområdet som serleg må utviklast med tanke på å oppretthalda bygningar og nærliggande område mest mogeleg slik det opprinneleg var tilrettelagt. Det er av stor verdi for nærområdet at området rundt Losjehuset og Ungdomshuset vert halde opent. Med ein framtidig opparbeida plass framfor bygningane og ein park i nord-austre del vil området ha gode opphaldssoner og rom rundt.

Planen legg opp til at bygningane vert sett i stand og vedlikehaldne mest mogeleg i forhold til opprinnelege utforming.

Ungdomslaget og andre lokale organisasjonar har no planar om opprusting og bruk av bygga.

P – Park

Innanfor planområdet ligg det eit grøntområde nord for Ljosehuset og Ungdomshuset. I nordaust har dette området eit opparbeida parkpreg og er nytta som opphaldsområde for nærmiljøet. Dette området er ynskjeleg å behalde som ein kvalitet rundt Ungdomshuset. Ungdomshuset bør ikkje byggast inne og dette grønne arealet opprettheld rom rundt bygget og gir det ein fin bakgrunn sett frå Øyregata. I vestre del av planområdet ligg det eit bustadhus og eit uopparbeida grøntområde og i dette området er det planlagt to nye bustadtomter. Det er ikkje lagt inn leikeområde i planområdet då det er leikplass og fotballbane innanfor ein avstand på 100m.

AA – Avløpsanlegg

Det ligg ein pumpestasjon for avløpsvann innafor planområdet.

Naturmangfald

Naturmangfaldlova skal leggest til grunn som retningslinje for all offentleg forvaltning som vedkjem naturmangfaldet.

Gjennom planarbeidet er det ikkje komme fram moment som det må takast omsyn til når det gjeld naturmangfaldet.

Kunnskapsgrunlaget (§8) er henta frå fylkesatlas, naturbase, artskart, vannportalen, INON og MiS.

Planforslaget legg ikkje opp til endringar av utomhusanlegget som i dag er plen, nokre lauvtre og utmark.

Det er ikkje funne opplysningar om nasjonalt viktige naturtypar som det må takast spesielle omsyn til i planområdet.

Planområdet er ikkje ein del av naturområder som er verna eller er kjente vekst- eller leveområde for sjeldne, sårbare eller trua artar og samfunn. Det er heller ikkje interessante eller inngrepsfrie kvartær- eller berggrunnsgeologiske naturområder å finne her.

Ein skal ved ny utbygging freiste å unngå mogeleg vesentleg skade på naturmangfaldet (§9). Ved dagens og framtidig bruk av planområdet er det ikkje fare for skader som vil påverke naturmangfaldet vesentleg. Planframlegget viser total utbygging av området og den samla belastningen på naturmiljøet er vurdert (§10).

Universell utforming

Rullestoltilkomst må løysast etter antikvariske retningsliner.

Støy

Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjast.

Tekniske løysingar

Dei nye utbyggingane innan for planområdet er tenkt knytte til dei offentlege vass- og avløpsledningane i området.

Arealoversikt

Planområdet har eit totalt areal på om lag 7,5 daa. Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsformåla slik:

Bustadformål, BF1	2546 m ²
Forsamlingslokale, FL1	2349 m ²
Avløpsanlegg, AA1	84 m ²
Kombinert formål, Forsamlingslokale/bustad	1146 m ²
Køyreveg, KV1	431 m ²
Park, P1	912 m ²
Totalt areal	7467 m²

Føresegner til reguleringsplan for del av Øyramarki, Utviding av verneområdet på Lærdalsøyri

Planen er datert: 19.10.2012

Siste revisjon: 07.03.2013

§1 Fellesføresegner

- 1.1 Føremålet med planen er å leggje til rette for utviding av verneområdet på Lærdalsøyri og bygging av bustader.
- 1.2 Reguleringsføresegnene gjeld området innanfor plangrensene som er vist på plankart 1211-102, datert 19.10.2012. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

§2 Reguleringsføremål

Området er regulert til følgjande føremål:

Busetnad og anlegg

- Bustader, BF
- Forsamlingslokale, FL
- Kombinert formål, Forsamlingslokale/bustad
- Avløpsanlegg, AA

Grønnstruktur

- Park – P

Omsynssone

- Bevaring av bygningar og anlegg, Verneområde
- Fareområde, flaum.

§3 Bustader, BF

- 3.1 Området er avsett til bustader.
- 3.2 Ved utbygging må det leggjast vekt på å finna gode løysingar som mogeleg i forhold til bygningsmiljøet i verneområdet, terreng og utsikt/innsyn.
- 3.3 Maks BYA for området under eit skal vere 25%
- 3.4 Det er ikkje tillate med kjellar i bustadområdet.

- 3.5 Bygningane skal ha saltak og møneretninga på hovudbygning skal vere aust-vest.
- 3.6 Bustader skal ha maks gesimshøgde 4m og maks mønehøgde 7m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. I området kan det førast opp bustadhus i inntil 1,5 etasjar.
- 3.7 Garasjar skal ha maks gesimshøgde 2,5m og maks mønehøgde 4,5m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Maks grunnflate skal vere 40m². Kvar utbyggjar skal på eigen grunn leggje til rette 2 biloppstillingsplassar for kvar ein bustad, inkludert garasjeplass. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearalet vert teke i bruk.

§4 Forsamlingslokale

- 4.1 Området er avsett til forsamlingslokale. Området er ein del av verneområdet for Lærdsalsøyri og det er ikkje høve til sette opp nye bygningar eller riving av bygningar eller anlegg innanfor området.
- 4.2 Området kan utformast for ulike bruk etter kommunalt godkjente løysingar for desse områda.
- 4.3 Møblering av plassar må skje med møblar tilpassa området og godkjend antikvarisk og estetisk. Andre installasjonar som søppelkasser må også vurderast, både i plassering og utforming.

§5 Kombinert formål – Forsamlingslokale/bustad

- 5.1 Området er avsett til kombinert formål forsamlingslokale/bustad. For området gjeld føresegnene i §3(bustad) og §4(forsamlingslokale).

§6 Avløpsanlegg - offentlig

- 6.1 Området er avsett til pumpestasjon for avlaupsvatn.

§7 Køyreveg - offentlig

- 7.1 Området er avsett til køyreveg.
- 7.2 Regulert vegbreidde er 4 m vegbreidde.

§8 Park – offentlig

- 8.1 Området er avsett til park.
- 8.2 Parken kan møblerast tilsvarande uteareal for forsamlingslokala

§ 9 Omsynssone - Bevaring av bygningar og anlegg

- 9.1 Føremålet bevaring av bygningar og anlegg gjeld deler av planområdet. Det er ikkje tillate med riving av bygningar eller anlegg innanfor området.
- 9.2 Samanhengen mellom utemiljø og bygningane sin tradisjonelle bruk skal vera retningsgjevande for utforming, bruk og materialval i private og offentlege bygg og anlegg. Det skal takast sikte på å oppnå god kvalitet på bygg og utemiljø. Kvaliteten må oppretthaldast ved skjøtsel og vedlikehald.
- 9.3 Det skal søkjast kommunen om oppsetjing av lyspunkt ute. Felles gatebelysning må etablerast i samsvar med utarbeida og godkjend plan. For privat utelys på fasadar skal ein velje eit armatur som ligg nærmast mogeleg lokale tradisjonar
- 9.4 Skilt skal ha materialbruk og utforming med grunnlag i lokale tradisjonar. Kvar aktuell skilting vert godkjent individuelt – etter søknad til kommunen.
- 9.5 Oppsetjing av gjerde og hekkar skal søkjast om til kommunen. Kommunen kan krevja at gjerde og hekkar mot offentlig veg vert plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant av omsyn til trafikktryggleik, drift og vedlikehald.
- 9.6 Tradisjonelle gjerde som framleis er i bruk i verneområdet må takast vare på og vera normgjevande for nye gjerde.
- 9.7 Beplantning skal ta utgangspunkt i området sin karakter og særpreg, underbygge og styrke desse og auke felles trivselskvalitetar. Kommunen kan krevje fjerna tre som er til risiko og skade for bygningar.
- 9.8 Bygningar, gjerde og andre konstruksjonar skal haldast i ein slik stand at dei ikkje verkar skjemmande i seg sjølv eller i høve til omgjevnadane. Uutbygde areal – også uutbygde del av tomt – skal sameleis haldast i ryddig.
- 9.9 Kommunen som bygningsstyresmakt skal i samråd med Fagrådet og dei andre ansvarlege instansane ved handsaming av søknadar/meldingar sjå til at bygningane/tiltaka får ei god form og at det vert teke omsyn til omkringliggende bygningsmiljø.
- 9.10 Når bygningane skal målast skal dei følgje den til kvar tid gjeldande fargeplan for området (del av regelverk knytt til forvaltningsplanen). Det skal søkast kommunen om endring av farge.
- 9.11 Ved bygging av offentlege plasser og parkanlegg i sentrum skal ein velje felles design på utstyr, slik at ein får eit godt heilskapsuttrykk. Det gjeld val av dekker, kanting, utemøblar og vegetasjon. Ved utforming av plassar og ramper skal det takast omsyn til universell utforming.

§ 9 Omsynssone – Fareområde flaum

Det må takast omsyn til flaumfaren ved bygging i området.