

Arkivsak: 2023/897-10

Arkiv:

Saksbehandlar: Åshild Myhre Amundsen

Dato: 26.09.2023

Saksframlegg

| Saksnummer | Møtedato | Utval |
|------------|----------|---------------|
| | | Kommunestyret |

Løyving av midlar for å utarbeide reguleringsplan for Kulihaugen

Vedlegg

- 1 Planavgrensing_KP_Kulihaugen
- 2 Planavgrensing_Kulihaugen
- 3 konkurransegrunnlag reguleringsplan.
- 4 Endeleg versjon_søknad om tilskot frå Husbanken
- 5 Vedlegg tilskudd til boligtiltak i distriktet Lom

Innstilling frå kommunedirektøren

Lom kommune løyver kr. 555 000 til å gjennomføre ei detaljregulering av bustadfeltet Kulihaugen, jf. § 12-3 i plan- og bygningslova. Planavgrensinga er vist på vedlagte kart, sjå vedlegg.

Kr. 444 000 blir løyvd frå disposisjonsfondet og kr. 111 000 blir finansiert som momskompensasjon. Art 1270– ansvar 405 – teneste 3263.

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjere naudsynte budsjettjusteringar.

Saksutgreiing

Lom var éin av elleve distriktskommunar som i 2022 fekk jobbe med stads- og næringsutvikling gjennom "GNIST", eit innovasjonsprogram i regi av DOGA. Problemstillinga til Lom var å "*skape eit meir attraktivt og mangfaldig butilbod i Lom, med utvikling av bustadfeltet Kulihaugen som utgangspunkt*". Rapporten vart levert hausten 2022, og sidan den gong har det vore jobba tett saman med konsulentfirmaet Natural State for å kome vidare til neste steg i framdriftsplanen, som er å starta opp detaljregulering av Kulihaugen. Dette skjer i tett samhandling med grunneigar Opplysningsvesenets fond, som gjennom sitt eigedomsselskap Clemens Eiendom AS har signalisert

vilje til å bli med vidare i prosessen.

I formannskapsmøtet 19. september orienterte kommunedirektøren om saka, mellom anna at Lom kommune fekk tildelt kr. 800.000 i tilskot frå Husbanken i juni 2023. Tilskotet kan brukast til å vidareføre arbeidet med GNIST og Kulihaugen, og vart løyvd gjennom den nye ordninga "Boligtilskudd i distriktet". Her var Lom ein av 14 utvalde kommunar blant 40 søkjarar som fekk tilsagn, og kommunen fekk full utteljing på summen det blei søkte på. Tilskotet må nyttast før oktober 2024. Målsetninga med tilskotsordninga er å "utvikle nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang til egnede boliger i distriktkommuner". I vilkåra for ordninga står det at kommunane ikkje kan bruke tilskotet til "lovpålagte oppgåver", og derfor er det naudsynt at kommunen sjølv finansierer det lovpålagte arbeidet med å utarbeide ein reguleringsplan. Å sette i gong regulering av Kulihaugen heng tett saman med andre oppgåver som er planlagt gjennomført med tilskotet frå Husbanken. Sjå vedlegg for meir informasjon.

Arbeidet bygger elles vidare på vedtaket som vart gjort i kommunestyret i juni 2023, der det mellom anna vart vedtatt at "*Kommunedirektøren får i oppdrag å arbeide vidare med å skaffe fleire omsorgsbustader i Lom. Kommunestyret sluttar seg til at kommunedirektøren utgreier moglegheitene som ligg i realisering av omsorgsbustader på Kulihaugen saman med Clemens Eigedom og Konsept Pluss, samt sjå på moglege tomter kring Lom helseheim, for å redusere nedbygging av matjord mest mogleg. Formannskapet skal haldast fortløpande orientert, og prosjektet skal eventuelt innarbeidast i handlings- og økonomiplan 2024-2027*".

Det har vore gjort ei intern vurdering på om kommunen sjølv hadde ressursar til å gjennomføre reguleringsplanarbeidet, men for å sikre rask oppstart og god framdrift i arbeidet vart det vurdert som mest fornuftig å innhente ekstern hjelp. Kommunen gjekk derfor ut med ei avgrensa tilbodsinnhenting frå følgjande leverandørar:

- Norconsult AS
- Muiltconsult AS
- Nordplan AS
- HZA Arkitekter AS
- Asplan Viak AS

Tilbudsfrist var sett 20. september. Oppdraget var skildra slik:

- Utarbeiding av detaljreguleringsplan inkludert planskildring med ROS, føresegner og plankart (digitalt i samsvar med SOSI-standard) i tråd med gjeldande regelverk.
- Prisen vi ber om frå dykk skal omfatte arbeidet frå og med handsaming av innkomne merknadar til oppstartsvarelet, til og med ferdig planforslag til fyrste gongs politisk handsaming i kommune. Lom kommune utarbeider sjølve oppstartsvarelet og førebur sak om høyring av dette, mest truleg til politisk møte 19.9.2023. Etter at høyringsfristen for oppstartsvarelet er over, får konsulent oversendt merknadar/uttaler til oppstartsvarelet og går i gang med reguleringsarbeidet snarleg.
- Utarbeiding av planforslag må skje i tett dialog med Lom kommune. Pristilbodet skal innehalde eit antal møte mellom tilbyder og kommunen som tilbyder meiner er naudsynt.
- Pristilbodet skal innehalde ei skildring av medverknadsopplegg og tidsbruk for dette. Medverknad skal skje både mot grunneigarane inkludert kommunen og andre interessentar/interessegrupper.

- Pristilbudet skal innehalde ein framdriftsplan som legg opp til ein kortast mogleg prosess med tanke på utarbeiding av planforslaget – samtidig skal framdriftsplanen vere realistisk og romme ein god medverknadsprosess. Frist for ferdigstilling av planforslag for fyrste gongs behandling er sett til 15.04.2024.
- Lom kommune ber om fastpris/øvre honorarramme for oppdraget. Det skal gå fram av tilbudet kva timesats(ar) som vil bli nytte for tilleggsarbeid ut over honorarramma, til dømes meirarbeid i samband med ferdigstilling av plan etter offentleg høyring og ettersyn.
- Lom kommune var GNIST-kommune i 2022, og detaljreguleringa av Kulihaugen er ei vidareføring av dette arbeidet. Løysingsforslag/endeleg rapport frå GNIST-prosjektet skal liggje til grunn for planarbeidet.
- I 2023 fekk Lom kommune kr. 800 000 i tilskot frå Husbanken gjennom ordninga "boligtilskudd i distriktet", sjå vedlagt søknad og vedlegg til søknad. I planarbeidet vil innspel og samarbeid med strategibyrådet Natural State være ein del av medverknadsprosessen.

Ut i frå tilboda vi fekk inn var det Asplan Viak som leverte tilbudet med lågast pris, og som elles svara ut alle krava som var sett i konkurransegrunnlaget. Medgått tid med øvre honorarramme skulle ligge til grunn for tilbudet. Tilbudet frå Asplan Viak kom på ein totalkostnad eks. mva på kr. 444 300. Totalkostnaden inkluderer eit stipulert timetal for meirarbeid i samband med ferdigstilling av plan etter offentleg høyring og ettersyn. Det er lagt til grunn at planforslag til fyrste gongs behandling skal ligge klart innan 15. april 2024, forutsett at det ikkje skjer noko uforutsett. Målet er å få lagt ut planforslaget til fyrste gongs høyring før sumarferien i 2024.

Både bakgrunnsarbeidet frå GNIST og kommunedelplanen for Fossbergom vil bli lagt til grunn i arbeidet. Kommunedelplan for Fossbergom har følgjande føringar med tanke på busetting:

- Minimum 3 bueiningar per dekar
- Tilpassing til landskap og eksisterande bygg, kulturlandskap og med lokal overvassshandtering
- Saltak med takvinkel 22-34 graders vinkel
- Fasadar skal ligge i den mørke, varme delen av fargeskalaen
- Minst 30 m² uteareal per bueining for opphald og leik utanfor gul støysone
- Nærleikeplass på minst 100 m² per 25 bueining, maks avstand bør vere 200 meter.

Dersom løyvinga blir vedteken i kommunestyret 3. oktober er planen å varsle oppstart av planarbeidet på neste formannskapsmøte.

Vurdering

Kulihaugen har i fleire år hatt status som område for utbygging og utvikling. Det kjem fram i reguleringsplan for Kulihaugen frå 2007 (offentleg kontor/omsorgsbustadar/helsesenter, landbruk) og kommunedelplan for Fossbergom frå 2020 (bustadar). Kommunedirektøren legg derfor til grunn at kommunestyret ynskjer å utnytte denne tomtereserven til bustadføre mål. Ein detaljregulering av arealet vil legge til rette for ei slik utvikling, uavhengig av kven som til slutt skal stå for prosjektering og bygging.

Gjennom GNIST har kommunen fått tilført ny kunnskap og kompetanse til å jobbe med bustadutvikling på ein måte som ein har lite erfaring med frå tidlegare. Denne satsinga kan

kommunen no halde fram med gjennom tilskotet frå Husbanken. Ved å regulere Kulihaugen vil Lom kome nærare målet med å få eit meir attraktivt og variert bustadtilbod i Lom.

I kommunestyremøtet juni vart det vedteke at kommunedirektøren skulle utgreie moglegheitene for realisering av omsorgsbustader på Kulihaugen, samt sjå på alternative tomter rundt helseheimen til det same føremålet. Det er naturleg at ei utgreiing knytt til andre kommunale tomtereservar skjer parallelt med reguleringsplanarbeidet på Kulihaugen, slik at kommunen kan sjå alt i samanheng og deretter legge fram ei heilskapleg vurdering av realisering av omsorgsbustader til kommunestyret. Kommunedirektøren ynskjer å bruke delar av tilskotet frå Husbanken i dette arbeidet.