

Arkivsak: 2023/963-1

Arkiv:

Saksbehandlar: Sander Sælthun

Dato: 15.10.2023

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utval
2023/87	24.10.2023	Formannskapet

Oppstart av detaljregulering for Kulihaugen

Vedlegg

- 1 Planavgrensing Kulihaugen
- 2 Saksprotokoll kommunestyret sak 2023-66

Innstilling frå kommunedirektøren

Lom kommune vedtek å starte opp arbeidet med detaljregulering av Kulihaugen i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8. Føremålet med planarbeidet er å utvikle eit attraktivt og mangfaldig bustadtilbod for dagens og framtidens behov. Avgrensing av planområdet er vist i vedlagt kartutsnitt, og omfattar både kommunal grunn og areal eigd av Opplysningsvesenets fond.

Oppstartsmelding blir sendt ut til naboar, planmyndigheiter og andre med interesse i planarbeidet, og blir kunngjort i Fjuken og på kommunen si heimeside med 4 vekers frist for innspel/ merknader.

Saksprotokoll i Formannskapet 24.10.2023:

Behandling

Kjell Brandsar (LL):

Med bakgrunn i argument om jordvern kjem eg til å røyste i mot.

Alle medlemmane i formannskapet støtter opp om at det aldri bra å bygge ned matjord, men at omsynet til tilgjengeleg sikra sentrumsareal veg tyngre i denne saka.

Ved votering vart innstilling frå kommunedirektøren vedteke med 4 røyster for og 1 røyst mot.

Vedtak

Lom kommune vedtek å starte opp arbeidet med detaljregulering av Kulihaugen i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8. Føremålet med planarbeidet er å utvikle eit attraktivt og mangfaldig bustadtilbod for dagens og framtidens behov. Avgrensing av planområdet er vist i vedlagt kartutsnitt, og omfattar både kommunal grunn og areal eigd av Opplysningsvesenets fond.

Oppstartsmelding blir sendt ut til naboar, planmyndigheiter og andre med interesse i planarbeidet, og blir kunngjort i Fjuken og på kommunen si heimeside med 4 vekers frist for innspel/ merknader.

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 samarbeid 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 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 som fekk tilsegn blant 40 søkjarar. 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 distriktskommuner*". Tilskotet frå husbanken kan ikkje nyttast til "lovpålagte oppgåver", kommunen må derfor sjølv finansiere reguleringsplanarbeidet.

Arbeidet bygger elles 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 eksterne ressursar til arbeidet med reguleringsplanen. Kommunen gjekk derfor ut med tilbodsinnhenting frå 5 konsulentfirma, der medgått tid med øvre honorarramme skulle leggest til grunn. Asplan Viak hadde det lågaste pristilbodet, og fekk tildelt oppdraget.

Kommunestyret gjorde vedtak 03.10, sak 2023/66 om å løyve kr. 555.000 (inkl. mva) for å gjennomføre detaljregulering av Kulihaugen, sjå saksprotokollen som er vedlegg til denne saka.

For å spare tid og kostnader sender plankontoret ut oppstartsvarsel for planarbeidet så snart planutvalet, dvs. formannskapet, har gjort vedtak om å starte opp arbeidet med reguleringsplanen. Deretter tek Asplan Viak over arbeidet med å utarbeide planforslaget. Kontrakta med Asplan Viak omfattar arbeidet fram til det ligg føre eit ferdig høyringsforslag til reguleringsplan, med opsjon på eventuelle tilleggsarbeid/ justering av plandokumenta etter høyring og offentlig ettersyn.

Både bakgrunnsarbeidet frå GNIST og kommunedelplanen for Fossbergom vil bli lagt til grunn for planarbeidet. Målet er å få lagt ut planforslaget til fyrste gongs høyring før sumarferien i 2024.

Kommunedelplan for Fossbergom legg føringar for utbygging av Kulihaugen med minimum 3 bueiningar per dekar, og har i tillegg generelle føresegnar om utforming av bygg med krav om saltak, fargebruk, minimum utopphaldsareal m.m.

Vurdering

Kulihaugen har hatt status som område for utbygging i planverket sidan 2003, da kommunedelplan for Fossbergom vart vedteken. Området var da sett av til "offentleg formål". I revidert kommunedelplan for Fossbergom vedteken i 2020 er Kulihugen sett av til område for bustader. Reguleringsplanarbeidet vil derfor vere i samsvar med gjeldande overordna arealplan for området, dvs. kommunedelplanen, og det vil ikkje bli sett krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

Gjennom GNIST har kommunen fått tilført kunnskap og kompetanse for å jobbe med bustadutvikling på ein ny måte. Utarbeiding av detaljreguleringsplan for bustader på Kulihaugen vil vere eit viktig steg mot målet med å skape eit meir attraktivt og variert bustadtilbod i Lom.