



**Lardal kommune**



---

**Kommunedelplan for Svarstad 2010 – 2022**  
**Planbeskrivelse**

**Styringsgruppas forslag**  
**08.03.10**

## Forord

---

Bakgrunnen og mandatet for arbeidet framkommer av Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel 2008 – 2020, vedtatt av kommunestyret 30.01.07 i sak 05/07. Her så en for seg en framdrift som førte til vedtak av planen i slutten av 2007. Flere forhold kan forklare hvorfor forventingen ikke er møtt.

I utgangspunktet har en manglet erfaring med gjennomføring av oppgaven, og derfor vært for optimistisk i forhold til oppgavens omfang og vanskelighetsgrad. Administrasjonen, som har faglig ansvar for organisering og gjennomføring, har ikke utført tilsvarende arbeid før. Den manglende erfaringen har medført at en lenge har lett etter en modell for en plan som kan gi god folkelig og politisk forståelse, og føre til faktiske resultater. I lange perioder har administrasjonen heller ikke hatt tidsmessig kapasitet, og måtte prioritere andre oppgaver.

Arbeidet startet etter plan- og bygningsloven av 1985. Ny lov av 2008 trådte i kraft fra 01.07.09. Planforslaget som nå fremmes følger ny lov. Omstilling til ny lov har vært krevende. Sentral veiledning som skal følge loven er ikke utarbeidet ennå. Videre legges det opp til at Lardal kommune samtidig med revideringen legger om til å følge reglene for digital planforvaltning, noe som i seg selv krever tidsinnsats.

Valg av nytt kommunestyre i 2007 medførte at den politiske involveringen i planarbeidet først startet høsten 2007. Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe bestående av formannskapetets faste medlemmer. Arbeidsgruppe bestående av rådmann og rådgiver i plansaker har hatt faglig ansvar. Firmaet Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter har vært engasjert for stedsanalyse i utarbeidelsen av beskrivelsen Sentrumsutvikling Svarstad. Asplan Viak står for grafisk framstilling av kart.

Selv om arbeidet har gått over lang tid tror vi at det kan danne grunnlag for langt mindre tidkrevende kommende revideringer, så fort det er et behov for det. Statlige krav til kommunen knyttet til helhetlig og langsiktig planlegging vil skjerpes fra 2011 ved innføring av lovpålagt planstrategi. Effektiv endring av arealplan vil være viktig i denne nye styringsformen.

Styringsgruppas forventning er at planforslaget vi fremmer nå kan samle bredt flertall i inneværende og kommende kommunestyre for en forpliktende, ambisiøs og realistisk fysisk utvikling av Svarstad grunnlagt på ivaretagning av stedets kvaliteter.

Svarstad 08.03.2010

Liv Grinde Ordfører, og leder av styringsgruppa.

## INNHold

---

1	Hva er Kommunedelplan for Svarstad 2010-2022	4
2	Overordnede rammer	6
2.1	Kommuneplanens samfunnsdel	6
2.2	Planprogram for revidering av Kommuneplanens arealdel	6
2.3	Statlige og regionale forventninger	7
3	Veivalg for Svarstad	8
3.1	Innledning	8
3.2	Kvaliteter i Svarstad - Verdigrunnlaget for planen	9
3.3	Visjon for Svarstad	10
3.4	Strategier for utbygging og vern	10
3.5	Mål for utvikling i Svarstad i perioden 2010 - 2022	11
4	Avklaring av områder for ny utbygging	12
4.1	Innledning	12
4.2	Beskrivelse av alle vurderte områder	12
4.3	Vurdering av om utbygging av områdene følger valgte strategier	14
4.4	Vurdering mot arealbehov	15
4.5	Oppsummering	16
5	Utdyping av plankartet, bestemmelser og retningslinjer	17
5.1	Planens rettslige virkning	17
5.2	Planlegging i nødvendig utstrekning	17
5.3	Planområdets avgrensning	18
5.4	Utforming og presentasjon av plankart	18
5.5	Forholdet til gjeldende reguleringsplaner	18
5.6	Områder hvor arealbruk i hovedtrekkene videreføres	20
5.6.1	Innledning	20
5.6.2	Områder hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde	20
5.6.3	Eksisterende bebyggelse og anlegg som ikke omfattes av reguleringsplan	20
5.6.4	Eksisterende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	21
5.6.5	Eksisterende grønnstruktur	21
5.6.6	Eksisterende landbruks-, natur- og friluftsmål, og bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone	22
5.7	Områder hvor arealbruk i hovedtrekkene endres	22
5.8	Forhold som ikke er avklart i styringsgruppas planforslag	23
6	Ytterligere innsats for å nå målene	24
6.1	Hva forteller fortiden oss - Hva lærer vi	24
6.2	Varig - Virkelig - Vilje	24
6.3	Konkrete bidrag til utbygging	25

## 1 Hva er Kommunedelplan for Svarstad 2010 – 2022

---

*Kommunedelplan for Svarstad* er en del av *Kommuneplanens arealdel*. Kommuneplanens arealdel består av kart og tekst som avgjør hovedtrekkene i hvordan arealene i kommunen kan brukes. I praksis er det hvor det kan skje utbygging, og hvor det ikke kan skje, som har størst interesse. Utgangspunktet er kommunens mål for samfunnsutvikling. Kommunen må samtidig holde seg innenfor rammen av regional og nasjonal politikk. Arbeidet er hjemlet i plan- og bygningsloven.

I sak 005/07 vedtok kommunestyret *Planprogram* for revidering (endring) av kommuneplanens arealdel, som sier at:

- Hele kommuneplanens arealdel skal revideres.
- Planleggingen i Svarstad er revideringens mest vesentlige formål. Arbeidet organiseres særskilt – som *Kommunedelplan for Svarstad*.

Arbeidet med *Kommunedelplan for Svarstad* er omstendelig. Planen, både som prosess og dokumenter, henger sammen med andre omstendelig planarbeider, lover, retningslinjer og politikk på ulike samfunnsområder, utøvet av myndigheter på flere administrative nivåer.

Det er vanskelig å få taket på hvordan prosesser og dokumenter er tenkt å virke. Særlig uoversiktlig kan det vær for kommunes politikere og innbyggere. Samtidig står arbeidet sentralt i kommunens politiske styring mot ønsket samfunnsutvikling. Og det er viktig, og lovfestet, at innbyggerne motiveres til å delta.

I håp om at kommunepolitikere og innbyggere skal engasjere seg, prøver vi å gjøre dokumentene i planen enkle. Vi går rimelig rett på sak. De mer planfaglige (lovstyrte, regelbundne, byråkratiske osv) forutsetninger for jobben gir vi en mer tilbaketrukket plass i dokumenter og debatt.

*Kommunedelplan for Svarstad* består av et sett dokumenter som skal bidra i arbeidet for ønsket utvikling av Svarstad:



### Plankart med bestemmelser og retningslinjer.

Dokumentene avklarer hovedtrekken i hvordan arealene i Svarstad kan brukes. Plankartet med planbestemmelse gir hjemmelen for å gå i gang med detaljert planlegging og utbygging, og hjemmelen for å avvise utbygging på arealer som ikke er avsatt til det.

Plankart og planbestemmelse forplikter kommunen og andre offentlige myndigheter juridisk, og legger begrensinger/muligheter på grunneiere og andre aktører.

Det er tegnet ut et eget kart som viser plankartets hensynssoner. Dette kartet er kun til illustrasjon, for å lette forståelsen av plankartet.



### Planbeskrivelse (foreliggende dokument).

Planbeskrivelsen kan beskrives som en grundig, lovpålagt, saksutredning. Den forplikter ikke kommunen eller andre aktører juridisk, men kan gi støtte og være retningsgivende for arbeidet for ønsket utvikling:

Styringsgruppas planbeskrivelse søker å rette oppmerksomheten mot de store linjene for den fysiske utviklingen av Svarstad, og begrunner planforslaget som fremmes.

- Kap 1 og 2 setter leserne inn i overordna rammer for planen.
- Kap 3 gjør rede for grunnleggende og langsiktige veivalg.
- Kap 4 beskriver framgangsmåten for avklaring av områder for ny utbygging.
- Kap 5 begrunner utforming av plankart med bestemmelser og retningslinjer.
- Kap 6 gjør rede for at kommunens mål om samfunnsutvikling trolig må følges opp av ytterligere innsats, og foreslår hva det kan være.

Når kommunestyret sender planforslaget på høring, må planbeskrivelsen suppleres med konsekvensutredning og risiko og sårbarhetsanalyse. Dette mener vi er en administrativ oppgave, jf vurderingen i kap 5.8.



### Sentrumsutvikling Svarstad.

Beskrivelse med illustrasjoner som visualiserer ambisiøs men realistisk utvikling av Svarstad. Beskrivelsen må ikke forstås slik at den viser akkurat hvordan Svarstad skal bli

En kan si at visualiseringen skaper et bilde av verdivalg og visjon - som alle kan samle seg rundt og forstå rimelig likt.

Materialet forplikter ikke kommunen eller andre aktører juridisk.

Planen består også av prosessen. Dette er møter, samtaler, debatter mv som gir kunnskaper og samling av tilstrekkelig beslutningsevne for å bevege utviklingen av Svarstad i ønsket retning.

## 2 Overordnede rammer

---

### 2. 1 Kommuneplanens samfunnsdel

Det er særlig Kommuneplanens langsiktige del 2005 – 2014, vedtatt 01.03.05, som styrer revidering av kommuneplanens arealdel, og dermed kommunedelplan for Svarstad.

Med visjonen -

*Vi ønsker at enda flere hyggelige mennesker skal leve trygt og godt i vår vakre kommune*

er de overordna målene for samfunnsutviklingen i Lardal (kortfatta gjengitt):

- Befolkning. I planperioden skal det være en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 1 %.
- Arbeidsplasser. Antall arbeidsplasser skal økes slik at netto utpendling ikke blir større, selv med befolkningsvekst.
- Boligtomter. I planperioden skal det i gjennomsnitt stilles minst fem byggeklare boligtomter til rådighet i året.

For å oppfylle visjonen, og nå målene, er det to prioriterte satsingsområder:

- Gode oppvekstvilkår. Med dette menes at en vil prioritere utvikling av kvalitet og kapasitet i barnehage og skole for å møte innbyggernes behov og forventninger. En innser også at det er nødvendig å sikre barn og unges muligheter til organisert og uorganisert positiv aktivitet på fritida.
- Økt folketall. Arbeidet med å synliggjøre og klargjøre tomter og boliger må prioriteres. Videre er det viktig å stimulere til flere arbeidsplasser innenfor kommunens grenser.

### 2. 2 Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

Planprogrammet for revidering av kommuneplanens arealdel (kommunestyret, sak 005/07) har med virkning for Kommunedelplan for Svarstad 2010 - 2022 utdypet mandatet fra Kommuneplanens samfunnsdel:

*Svarstad er kommunens eneste sentrum. Utvikling og vekst skal legges hit. Hele kommunedelplan for Svarstad trenger en grundig planlegging. Tidshorisonen må være lang, og bære fram visjonen om befolkningsvekst i flere generasjoner framover.*

*Ut fra målet om 1 % befolkningsvekst, vil det om 100 år bo nesten 7000 mennesker i Lardal, dvs en økning med faktor på 2, 7. Dersom disse folka fordeler seg på boliger som i dag, vil dagens om lag 1000 boliger være økt til om lag 2700, dvs en økning på 1700 boliger. Dersom 75 % av boligveksten legges til Svarstad-området, vil det være behov for areal til rundt 1300 nye boliger her kommende 3-4 generasjoner.*

*Planleggingen i Svarstad-området er revideringens mest vesentlige formål. Spesielt viktige tema er:*

- *Industri i et sentrum med mål om høy befolkningsvekst kan være lite ønskelig. Begrensing av ny, og på lang sikt avvikling av eksisterende, industri på Sogn industriområde bør avklares.*
- *Sikring av arealer for utvikling av service, handel og offentlige tjenester som skole, idrett og kultur, - i takt med befolkningsvekst.*
- *Sikring av nærliggende naturområder for friluftsliv, rekreasjon, lek og undervisning.*

- *Omfattende, og mangfoldig, boligvekst i og nær Svarstad sentrum, og retning for denne veksten. Lågen og Riksveg 40 er barrierer som kan begrense befolkningsvekst i et langt tidsperspektiv. Det må vurderes om boligveksten skal skje på dyrka mark mellom Lågen og riksveg 40, på østsida av Lågen eller på vestsida av riksveg 40.*
- *Det funksjonelle og estetiske aspektet ved utviklingen av Svarstad som kommunens sentrum.*
- *Svarstad skisenter. Avklaring av eventuelle nye hytte-områder, også i lys av trafikksikkerhet langs fylkesveg 860, og kapasitet på vann- og avløpsforsyning fra kommunalt nett.*

## 2. 3 Statlige og regionale forventninger

Kommunen er gjennom plan- og bygningsloven gitt myndighet til å utarbeide og vedta kommuneplanens arealdel. Planen skal sørge for bærekraftig utvikling, det vil si at utbygging og vekst er i balanse med mange andre, og ofte motstridende, hensyn. Lovens forventning om dette utdypes i loven selv og i forskrifter, retningslinjer, kommentarer og veiledere, produktspesifikasjoner, regionale og statlige planer, forventninger, avtaler og andre virkemidler. Den samlede virkingen er overveldende.

Vi gjør ikke noe forsøk på å gi en sammenfattet beskrivelse av disse rammene, som utgangspunkt for vårt planarbeid. Vi kommer noe tilbake til dem i utdyping av plankart med bestemmelser i kap 5.

Når planforslaget sendes på høring skal det følges av konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse som går grundigere inn i vurdering av lovens hensyn. Statlige og regionale myndigheter vil i høringen uttale seg til avvik mellom planforslaget og statlige og regionale rammer.

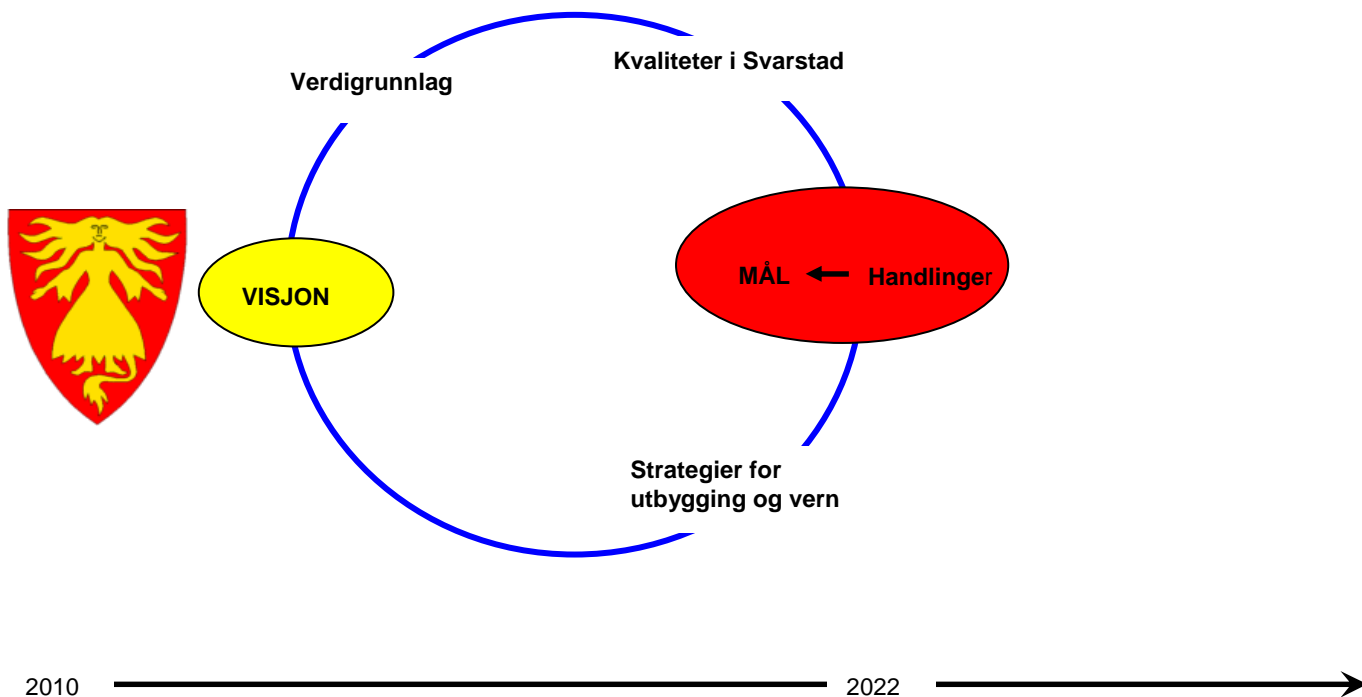


## 3 Veivalg for Svarstad

### 3. 1 Innledning

Kommunens mål (jf kap 2) er i stor grad knyttet til vekst. Kommunen vil at det bygges flere boliger, at folketallet øker og at private og offentlige tjenester utvides. Samtidig skal veksten ikke forringe, men forsterke, Svarstad som et godt sted å bo og virke.

Dette er en særdeles stor utfordring for Lardal, som kommune- organisasjon og som samfunn. Vi tror ikke at det finnes enkle og raske løsninger. Jobben krever samlet innsats i mange år og i samme retning.



Å nå mål er det samme som å få resultatene en ønsker. Flere boliger, som hjem for flere innbyggere, er ett slikt mål. Noen må utføre de handlingene som fører til at boliger bygges og bebos. (Grunn må erverves, reguleringsplaner utarbeides, infrastruktur og boliger bygges).

Vi håper nok på at private aktører, som grunneiere, eiendomsutviklere og næringsutviklere, gjennomføre mye (det meste) av ønsket utbygging. Selv om noe av deres motivasjon kan tenkes å være idéell, vil den i det aller vesentligste være begrunnet i ønske om å tjene penger, - i alle fall ikke tape penger. Disse mulige private aktørene står ikke i kø for å satse i Svarstad. Fortjenestepotensialet er relativt lite. Tapsrisikoen er derimot relativt stor.

Kommunen bestemmer ikke at private aktører skal bygge i Svarstad. Kommunen har imidlertid virkemidler som kan øke private aktørers motivasjon for å gjøre det, - på en god måte for fellesskapet. Her, i kap 3, vil vi utdype arealplan som det virkemiddelet som setter kommunen i en særstilling i forhold til de enkelte private aktørene. (I kap 6 beskriver vi i litt større detalj hvordan kommunen kan tenkes å bidra enda mer aktivt til utbygging).

Kommunen er planmyndighet, dvs bestemmer hvor, og hvordan, det kan bygges, og hvor det ikke kan bygges. Kommunen ønsker (og har som oppgave pålagt i plan- og bygningsloven) å bruke myndigheten for å bidra til utvikling av et godt samfunn. Kanskje den viktigste tilgjengelig ressursen kommunen kan ta i bruk i sin planlegging er de kvalitetene som allerede finnes i Svarstad(Lardal) samfunnet, uten at kvalitetene forringes. Dette gir et verdigrunnlag å utvikle Svarstad på.

Å utvikle Svarstad som et godt samfunn med flere mennesker og flere virksomheter er en stor oppgave, over mange år og kommunestyreperioder. Motforestillinger er alltid viktig i grundige debatter, også for å vekke ukritisk framtidstro. Likevel, hovedtyngden i Lardal samfunnet (folk, næringsaktører og kommunestyrene som kommer) må kunne samle seg om et felles framtidsbilde – Visjonen for Svarstad.

Strategier er avklaringer av overordnet (prinsipiell) karakter. Strategier hjelper til å sette mål som ikke avviker fra verdigrunnlaget, og som fører mot visjonen.

Ved (tålmodig og gjennom lang tid) å jobbe på denne måten, tror vi at sannsynligheten øker for at Svarstad kan vokse på en best mulig måte. Vi tror at de som skal bygge, bo og virke vil etterspørre et lokalsamfunn som er tro mot verdier og visjon. Verdier og visjon skaper fellesskap og framtidstro. Troverdighet gir forutsigbarhet, som reduserer risiko i investering og etablering.

Vedtatt plan, og kvaliteter – verdier – visjon – strategier og mål den bygger på, varer ikke evig. I kap 6 gjør vi nærmere greie for hvorfor og hvordan Lardal kommune stadig bør utvikle denne måten å arbeide på.

### 3. 2 Kvaliteter i Svarstad - Verdigrunnlaget for planen

Med kvaliteter ved et sted forstår vi forhold som; mangfoldig natur, god plass, vakkert landskap, oversiktelige oppvekstvilkår, sentral beliggenhet. Selv om en kan ha ulike oppfatninger av styrken av disse, og hva de betyr for en selv, kan de vises til og pekes på og oppfattes som objektive.

Verdier handler for et samfunn om at kvaliteter ikke blir forspilt, men tatt vare på, foredlet og delt.

Eksempel: Lågen er en kvalitet i Svarstad. Det at vi holder Lågen ren og gjør den lett tilgjengelig for friluftsliv er et verdivalg.

Svarstad har mange kvaliteter. Samfunns- og arealplanlegging er en strukturert arbeidsform, hvor noen kvaliteter får større innflytelse enn andre. Derfor må vi gjøre et utvalg av de viktigste, som arealbrukene i Svarstad bør bygge videre på.

I 2006 ble brosjyren *La deg forføre* laget. Brosjyrens formål er å få folk til å flytte til, bo og virke i Lardal. Kvalitetene våre blir tydelig, tiltalende og dristig framført. Det er ikke behov for å arbeide fram dette på nytt. Vi har tolket og gjort et utvalg fra brosjyren av kvaliteter ved Svarstad som vi mener bør danne verdigrunnlaget i kommunedelplanen. Fordi kommunedelplanen er en annen arbeidsform enn den mer levende (reklame)brosjyren, er vi mer knappe i vårt ordvalg.



Kommunedelplanen, og de handlingene som den skal føre til, skal ikke forringe disse kvalitetene. Tvert i mot bør de utvikles og deles med flere. Dette verdigrunnlaget legges til grunn for visjonen (framtidsbildet) for Svarstad, og dermed de strategiene vi bør velge og målene som bør settes.

### 3. 3 Visjon for Svarstad

Det har vært vanskelig for oss å formulere visjonen for Svarstad med ord. Vi har (intuitivt) følt det mer riktig å visualisere den.

Visualiseringen består av beskrivelsen *Sentrumsutvikling Svarstad*. Sentrale illustrasjoner fra denne er trykt opp i store format. Sammen gir de et ambisiøst men realistisk bilde av hvordan Svarstad kan utvikle seg innenfor tidshorizonten for arbeidet vårt, som er 12 år (Jf kap 3. 4). Det er viktig å vite at bildene ikke må oppfattes som presis beskrivelse av at akkurat slik skal det bli – altså en konkret plan. En kan si at visualiseringen skaper et bilde av verdivalg og visjon - som alle kan samle seg rundt og forstå rimelig likt.

### 3. 4 Strategier for utbygging og vern

Planprogrammet, jf kap 2. 2, har antydnet et 100-års perspektiv for arbeidet. Vi mener at tidshorizonten bør begrenses til 12 år, dvs 3 kommunestyreperioder. Dette er en vanlig tidshorizont for denne type arbeid. Tidshorizonten er fremdeles relativt langsiktig, samtidig som den mer realistisk kan virke mot konkret gjennomføring av utbygging.

De overordnede valgene, strategiene, for utvikling av Svarstad i perioden 2010 – 2022:

#### Holeskauen skal bestå som natur- og turområder.

Dette er i dag nære natur- og turområder for skole, barnehage og Svarstads befolkning. Det er allerede en viktig kvalitet. Verdiene av områdene som natur, og ikke byggegrunn, vil øke i takt med befolkningsvekst. Områdene bør gjøres bedre tilgjengelig for flere.

#### Lågen, med tilstøtende bekke- og ravinelandskap, skal bestå som kulturlandskap og natur- og turområder.

Lågen er en spesiell kvalitet ved tettstedet Svarstad. Utsikten fra Hukstrøm bru er i seg selv en opplevelse. Det å fiske laks i tettstedet, eller gå tur langs Lågen og i ravine- og bekkelandskapet, er kvaliteter med høy verdi. Områdene er generelt vanskelig tilgjengelig i dag, og bør gjøres bedre tilgjengelig for flere.

#### Det legges ikke til rette for ny industriutbygging i Svarstad.

Mulige utbyggingsarealer i Svarstad må forbeholdes boliger og handel og service. Ny industri bør legges vekk fra tettstedet, til områder hvor konflikt, eller konkurranse med, andre interesser er mindre. I praksis betyr dette at industrien på Sogn industriområde ikke kan ta i bruk nye arealer. Ubebygde arealer allerede regulert for industri bør omreguleres til boligformål.

Kommunen bør satse på å utvikle Berganmoen industriområde og industrimiljøet her. Her er det fremdeles plass på regulerte industriarealer, i relativt liten konflikt med andre interesser.

#### Boligbyggingen skal skje ved fortetting i sentrum, og ved bygging så nært sentrum som mulig.

Svarstad blir et mer attraktivt tettsted om flere får mulighet for å bo tett på hverandre og sentrumsfunksjoner.

Det skal i planperioden ikke legges til rette for nye boligområder, eller vesentlig utvidelse av eksisterende boligområder, på vestsida av riksveg 40 eller på østsida av Lågen.

- ✚ Det skal legges til rette for at Svarstad kan utvikles som skidestinasjon. I tilknytning til alpinanlegget i Svarstad bør det kunne bygges fritidsboliger gjennom hele planperioden.
- ✚ Det skal legges til rette for utbygging av handel og service ved riksveg 40.

Det har i de siste årene vedvarende blitt debattert og arbeidet for å få lagt til rette for utbygging av handel og service ved riksveg 40. Den forretningsmessige motivasjonen er å høste kunder fra vegen. Dette vil igjen kunne gi grunnlag for at nye tilbud kan bli etablert, eller at eksisterende tilbud ikke forsvinner. For samfunnsbyggingen kan det videre bety at Svarstad blir et tydeligere sted, og at Svarstad på begge sider av riksvegen kan forbindes bedre funksjonelt og estetisk.
- ✚ Dagens sentrum omdannes

Ved at handel og service legges til riksveg 40, kan bygg og arealer i dagens sentrum bli frigjort. Dette gir fleksible muligheter for ombygging og fortetting til andre formål, som for eksempel boliger.

### 3. 5 Mål for utvikling av Svarstad i perioden 2010 - 2022

Lardal kommune kan sette seg ambisiøse mål for utvikling av Svarstad. Målene kan imidlertid ikke bare være ønske-tenking (luftslott), men innenfor rekkevidden av hva kommunen sammen med andre offentlige aktører og private aktører realistisk kan oppnå.

Målene må være i samsvar med verdigrunnlaget, visjonen og strategiene Lardal kommune har arbeidet seg fram til. Videre bør de være konkrete (målbare). Og, Lardal kommune bør føle seg betydelig forpliktet til å bidra til å nå dem.

Vi mener at Lardal kommune bør samle seg om disse målene for utvikling av Svarstad i perioden 2010 – 2022:

- ✚ Boligbygging.

Det er bygd, og bebodd, 60 nye boenheter ( snitt 5 pr år) i perioden. Boligene skal i det vesentlige bygges ved fortetting av Svarstad sentrum.
- ✚ Utbygging av handel og service.

Det er bygd ut handel og service med drivstoffsalg ved riksveg 40.
- ✚ Bygg og anlegg for skole, barnehage, idrett og kultur.

Det er bygd idrettshall og/eller flerbrukshall. Bygg og anlegg for idrett og kultur skal være godt vedlikeholdt og driftet.

Skole og barnehager er utvidet i takt med behov. Skole og barnehagebygg skal være godt vedlikeholdt og driftet.
- ✚ Estetikk og funksjonalitet i Svarstad.

Gatemiljøet langs fylkesveg 221 fra riksveg 40 til Hukstrøm bru er opprustet som "bygate". Fortau/gang og sykkelveg er anlagt fra langs hele strekningen.
- ✚ Naturbruk.

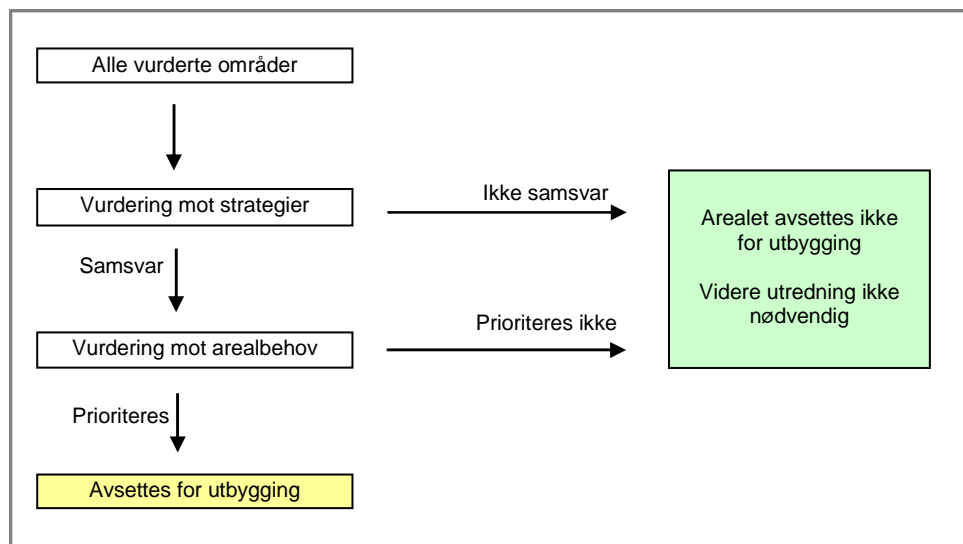
Holeskauen og områdene langs Lågen og tilstøtende landskap er gjort godt tilgjengelige med stier og andre tiltak. Det er etablert et system for varig vedlikehold av stier og andre tiltak.
- ✚ Ski

Muligheten for skigåing, alpint og langrenn, i Svarstad og i Lardals skoger er ikke forringet i forhold til 2010.

## 4 Avklaring av områder for ny utbygging

### 4. 1 Innledning

Kommunens primære handling for å nå målene som en har satt er å sette av arealer for ny utbygging i plankartet som vedtas. Vår framgangsmåte har vært slik:



Alle områder som er vurdert for ny utbygging er beskrevet i kap 4. 2.

Første steg i vurderingen er å ta stilling til om utbygging av områdene følger valgte strategier. Kap 4. 3 gjør rede for dette.

Neste steg å finne balansen mellom arealbehov og areal som bør avsettes for utbygging innenfor planes tidshorisont. Kap 4. 4 gjør rede for dette.

Områdene som "slipper gjennom" de to utredningstrinnene fremmes som områder for framtidig utbygging på det juridisk bindende plankartet. Kap 4. 5 oppsummerer dette.

### 4. 2 Beskrivelse av alle vurderte områder

Alle områder som har vært vurdert for ny utbygging er svært enkelt beskrevet under. Områdene er tildelt et referansenr, men ikke navn, og er svært grovt angitt med tykk oransje stiplet strek på utsnitt av plankartet for gjeldende kommunedelplan for Svarstad.

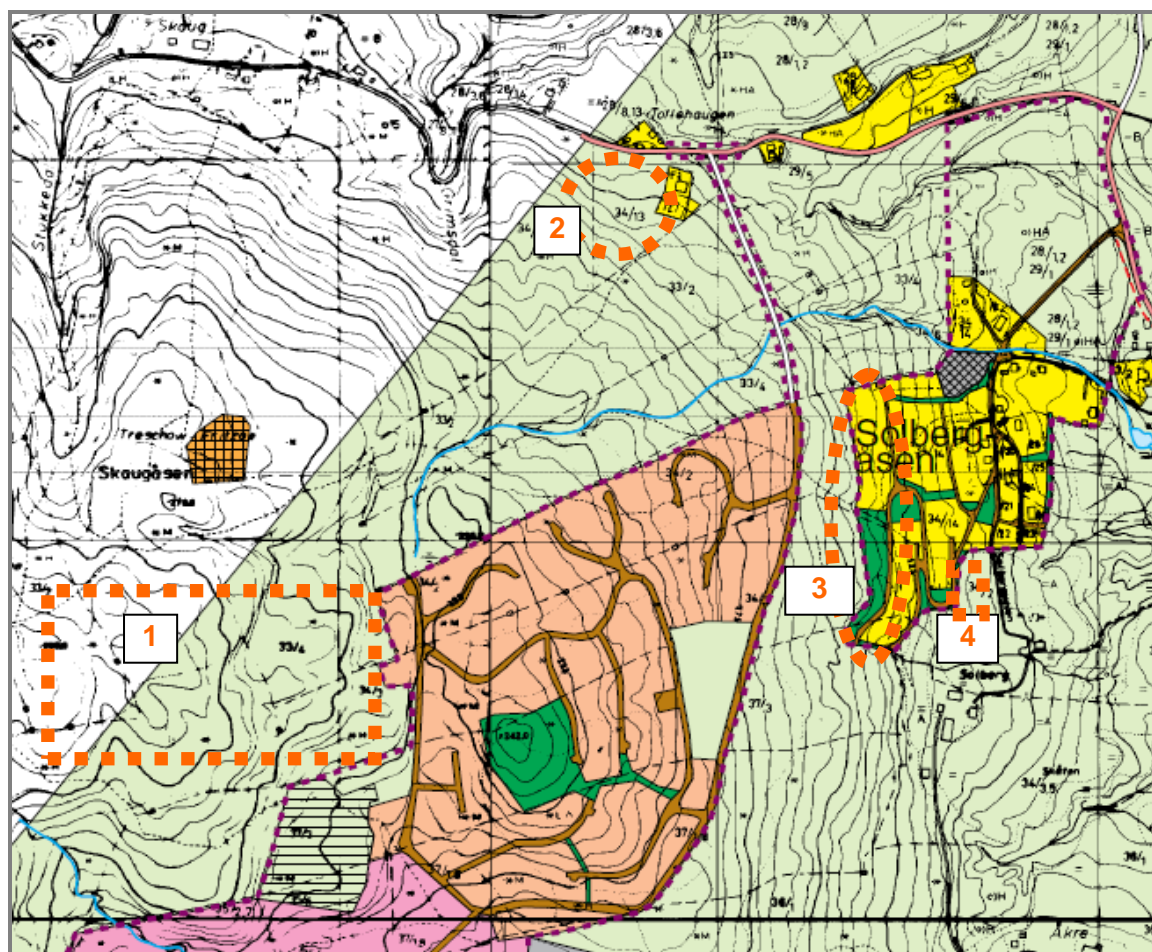
Mulig områder er framkommet ved innspill til selve planarbeidet, selvstendig vurdering av styringsgruppa, eller andre kjente ønsker fremmet i uavhengige forespørsler eller søknader.

Grunnen til at områdene ikke er gitt navn er at dette både kan avlede oppmerksomheten (uenighet om navn) og bli feil i forhold til navnet området får (boligfelt, gatenavn) når konkret utbygging tar til. Den grove kartangivelsen begrunnes med at noen områder ikke er spilt inn med presise grenser. Områder som til slutt blir avsatt på plankartet blir presist avgrenset på dette. Konsekvensutredningen som følger planforslaget på høring vil videre grundigere beskrive dem.

Nr	Gjeldende planstatus	Ca dekar	Hovedtrekk utbygging, forslagsstiller
1	Kommuneplan: LNF	360	150 fritidsboliger. Svarstad skisenter og hyttegrend.
2	Kommuneplan: LNF	12	13-16 eneboligtomter. Grunneier Hege Golid.

3	Reguleringsplan: Boliger	20	12 eneboligtomter. Grunneier Lardal kommune
4	Kommuneplan: LNF	5	5 eneboligtomter. Grunneier Åge Riis
5	Kommuneplan: LNF	8	3-4 eneboligtomter. Grunneier Ole Jacob Gjetrang.
6	Kommuneplan: LNF	30	Utbygging av boliger er antydnet (ikke avsatt) som rød pil i gjeldende plan. Styringsgruppa har selv vurdert om arealene bør avsettes for boligbebyggelse. Grunneiere Øystein Reinemo, Lars Helge Sogn.
7	Reguleringsplan: industri	25	Boliger. Styringsgruppas vurdering. Grunneier Ingunn Evju Sogn.
8	Kommuneplan: LNF	25	Boliger. Styringsgruppas vurdering. Grunneier Opplysningsvesenets fond.
9	Kommuneplan: LNF	Ikke vurdert	Utbygging av boliger er antydnet (ikke avsatt) som rød pil i gjeldende plan. Grunneiere Hildegunn Skinnes og Cornelis Koomen.
10	Kommuneplan: Boliger	15	Området er i gjeldende plan avsatt for utbygging. Konkrete arbeider er ikke igangsatt. Styringsgruppa har selv vurdert om arealet fremdeles bør være avsatt for boligbebyggelse. Grunneier Arne Lindsverk.
11	Kommuneplan: LNF	Ikke vurdert	Utbygging av boliger er antydnet (ikke avsatt) som rød pil i gjeldende plan. Styringsgruppa har selv vurdert om arealene bør avsettes for boligbebyggelse. Grunneier Tom Hvaal, Hans Martin Hannevold.
12	Kommuneplan: LNF	20	Utbygging av handel og service. Fremmet av eier av Spar.
13	Reguleringsplan: Næring	20	Utbygging av handel, service, sentrumsformål. Styringsgruppas vurdering

LNF = landbruks-, natur- og friluftsmål





utvikle seg. (Vi viser til kap 3 som gjør greie for sammenhengen mellom stedskvaliteter, verdigrunnlag, visjon, strategier, mål og handlinger).

Vurderingen er gjort i oppsettet under. Nr viser til beskrivelsen i kap 4. 2.

Nr	Følges strategiene som er valgt ?	Svar
1	Utbygging er i tråd med Strategien for å utvikle Svarstad som Skidestinasjon. Utbyggingen strider ikke mot andre strategier	Ja
2	Utbygging vil stride mot strategien om at boligbygging skal skje ved fortetting i sentrum, og ved bygging så nært sentrum som mulig.	Nei
3	I og med at Solbergåsen boligfelt allerede ligger der det ligger, så anser vi at en styrking av bomiljøet her i det vesentlige ikke bryter med strategien for at boligbygging skal skje sentrumsnært. Utbyggingen strider ikke mot andre strategier	Ja
4	I og med at Solbergåsen boligfelt allerede ligger der det ligger, så anser vi at en styrking av bomiljøet her i det vesentlige ikke bryter med strategien for at boligbygging skal skje sentrumsnært. Utbyggingen strider ikke mot andre strategier	Ja
5	Utbygging vil først og fremst stride mot strategien for at Holeskauen skal bestå som natur- og turområder. Videre er det heller ikke godt samsvar med strategien for å bygge sentrumsnært	Nei
6	Utbygging er i tråd med strategien for sentrumsnær boligbygging, og strider ikke mot andre strategier.	Ja
7	Utbygging er i tråd med strategien for sentrumsnær boligbygging, og strider ikke mot andre strategier.	Ja
8	Utbygging er i tråd med strategien for sentrumsnær boligbygging, og strider ikke mot andre strategier.	Ja
9	Utbygging er i tråd med strategien for sentrumsnær boligbygging, og strider ikke mot andre strategier.	Ja
10	Utbygging strider mot strategien for at boligbygging skal skje ved fortetting i sentrum, og ved bygging så nært sentrum som mulig.	Nei
11	Utbygging strider mot strategien for at boligbygging skal skje ved fortetting i sentrum, og ved bygging så nært sentrum som mulig.	Nei
12	Utbygging er i tråd med strategi for utvikling av handel og service langs riksvei 40. Ingen motstridende strategier.	Ja
12	Utbygging er i tråd med strategi for utvikling av handel og service langs riksvei 40. Ingen motstridende strategier.	Ja

For områdene 2, 5, 10 og 11 er altså konklusjonen at utbygging ikke vil være i samsvar med valgte strategier. Det er ikke nødvendig å utrede disse områdene videre. Områdene settes ikke av som utbyggingsområder på plankartet.

En kan i tillegg også stille spørsmål ved om utbygging av områdene 2, 5, 10 og 11 faktisk lar seg realisere. Det må etter vår vurdering settes krav om at boliger her må knyttes til kommunalt vann og avløp. For område 2, 10, 11 bør det kreves gang- og sykkelvei/fortau. Det krever betydelig kapital og kompetanse for å legge/bygge ut boligfelt med fortjeneste. Det tilkommer betydelige planleggings-, utrednings-, prosjekterings-, markedsførings-, anbuds- og , byggekostnader. Fortjenestepotensialet reduseres ytterligere ved at volumene i de 4 feltene er små.

#### 4. 4 Vurdering mot arealbehov

For områdene 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13 er konklusjonen at utbygging her følger valgte strategier.

Det er likevel ikke slik at de automatisk bør settes av som utbyggingsområder på plankartet. Det må være balanse med arealer som avsettes og arealbehovet som fremkommer av realistiske mål for utbygging.

### Areal for boliger.

Planen (jf kap 3. 5) setter som mål at det ved utgangen av planperioden skal være bygd og bebodd 60 nye boenheter (snitt 5 pr år), vesentlig ved fortetting av Svarstad sentrum.

Vi vet ennå ikke hva slags boliger som til slutt bygges på avsatte arealer. Vi anslår grovt at halvparten (30) blir eneboliger, med brutto arealbehov 1 dekar pr tomt. Resterende 30 boliger anslår vi like grovt bygges som tomannsboliger med brutto arealbehov på 0, 5 dekar pr bolig. Samlet blir arealbehovet for 60 boliger i planperioden 45 dekar.

Områdene 6, 7 og 8 er samlet i størrelsesorden 80 dekar. I tillegg ligger det et potensial ved fortetting av dårlig utnyttet areal, særlig langs Lågaveien fra Kjærlighetsstien til Hukstrøm bru. Videre bør en kunne styrke bomiljøet i Solbergåsen boligfelt, ved å legge ut flere tomter her. Område 3 gir rom for ca 12 og område 4 ca 5 eneboligtomter.

Samlet sett settes det derfor av betydelig mer areal enn det målet om boligvekst i perioden tilsier. Kommunen er bare grunneier til område 3. Resten av områdene er eid av andre. Det er kommunen som på selvstendig grunnlag foreslår utbygging her. Kommunen forventer å måtte ta betydelig initiativ selv for å få realisert utbygging. I denne sammenhengen er en tjent med å ha flere alternativer for å sikre avtaler om grunnerverv og utbygging.

Det er i planperioden 2010-2022 ikke behov for å avsette området 9 for boligutbygging. Planstatus som antydnet utbyggingsareal videreføres ikke.

### Areal for fritidsboliger.

Planen setter ikke mål for utbygging av fritidsboliger i tilknytting til alpinanlegget i Svarstad. I senere år har det blitt bygd ca 5 -10 fritidsboliger pr år. Ut fra dette vil område 1 dekke arealbehovet ut forbi planperioden. Samtidig er området en naturlig retning for langsiktig utbygging av hytter i tilknytting til alpinanlegget. Det vil være formålstjenelig å avsette hele foreslåtte areal, slik at utredning knyttet til planforslaget og påfølgende regulering i detalj avdekker og finner løsninger knyttet til motstridende hensyn og interesser.

Vår konklusjon er at område 1 settes av for utbygging på plankartet.

### Areal for sentrumsformål.

Planen setter som mål at det skal bygges handel og service med drivstoffsalg ved riksveg 40. Vi mener at utbygging av området 13 best samsvarer med strategiene om å bygge Svarstad tett. Utbygging her bør være i tydelig framdrift før det er riktig å vurdere å legge ut nytt areal, som område 12. Særlig gjelder dette av hensyn til jordvern og god utforming av sentrum.

Områden 13 settes av for sentrumsformål på plankartet, mens område 12 forblir LNF.

## **4. 5 Oppsummering**

Vurderingen i kap 4. 3 og 4. 4 gir som konklusjon at områdene 2, 5, 9, 10, 11 og 12 ikke avsettes for utbygging på plankartet. Videre utredning av disse områdene er ikke nødvendig.

Områdene 1, 3, 4, 6, 7, 8, og 13 avsettes for utbygging på plankartet. I kap 5 gjøres det greie for hvordan planforslaget styrer utbygging her.

## 5 Utdyping av plankartet, bestemmelser og retningslinjer

---

Alle §-henvisninger i dette kapittelet viser til Plan- og bygningsloven 2008.

### 5. 1 Planens rettslige virkning

Plankartet viser *arealformål* etter reglene i § 11-7, og *hensynssoner* etter reglene i §11-8. Arealformål og hensynssoner utdypes ved *bestemmelser* gitt etter reglene i §§11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Det er plankartet med tilhørende bestemmelser som ved kommunestyrets vedtak gir Kommunedelplan for Svarstad rettsvirkning for framtidig arealbruk innenfor *planområdet*.

At planen har rettsvirkning betyr at nye tiltak, eller utvidelse av eksisterende tiltak, som nevnt i §1-6 ikke kan være i strid med den samlede virkningen av arealformål, hensynssoner og bestemmelser. Med hjemmel i § 1-5 går Kommunedelplanen foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med mindre annet er fastsatt i Kommunedelplanen selv.

Retningslinjene som følger plankart og bestemmelser gir informasjon og veiledning om hvordan det rettslige planinnholdet er å forstå. Retningslinjer kan ikke brukes som hjemmel for vedtak etter planen, men gir føringer for vurderingene som skal gjøres.

### 5. 2 Planlegging i nødvendig utstrekning

Hovedhjemmelen for plannivået kommuneplan, § 11-5, framhever at planleggingen skal angi hovedtrekk i arealdisponering, og i nødvendig utstrekning vise arealformål og hensynssoner og gi bestemmelser. Dette gjentas i reglene i §§ 11-7 - 11-11 for konkret utforming

Imidlertid kan lovens vide angivelse av formål og hensyn som skal ivaretas virke motsatt. Reglene for utforming av plankart og bestemmelser i §§ 11-7 - 11-11 gir også mulighet for detaljering som nærmer seg reguleringsplannivået. Regionale og statlige myndigheter målbærer mange hensyn og forventninger. Lokale aktører, folk flest og kommunestyret selv kan etterspørre presise avklaringer av mange ønsker. Alle disse forventningene kan tendere mot å utforme en mer finmasket plan enn nødvendig, i frykt for å ikke ivareta alle hensyn eller slippe uønsket utvikling gjennom.

Vi etterstreber å følge intensjonen i § 11-5. Med planlegging i nødvendig utstrekning på kommuneplannivået forstår vi planlegging som i et lengre tidsperspektiv effektivt kan medvirke til at kommunens mål for utvikling nås. Tidsperspektivet er 12 år, dvs 3 kommunestyreperioder. Planen er kommunestyrets middel for arbeid mot overordnede politiske mål. Samtidig skal lokale mål være i balanse med statlige og regionale mål og forventninger, og rettssikkerheten til innbyggerne og andre aktører skal ivaretas.

Vi har gjort tre vesentlige grep for å gjøre rettsvirkningen av Kommunedelplan for Svarstad effektiv:

- Kommunedelplanen "overstyrer" svært mange eldre reguleringsplaner.
- Bruken av hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer er begrenset til det mest nødvendige.
- Planen blir digital etter gjeldende standard.

Ambisjonen er at det i framtiden skal bli betydelig enklere, raskere og billigere å både forvalte og utvikle (endre) planen i samsvar med mål, forventninger og regler.

I tillegg til muligheten planen gir så har kommunen og andre offentlige myndigheter flere andre regelsett og virkemidler å styre arealbruk der planen ikke gjør det godt nok. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gir omfattende og detaljerte regler for å ivareta de fleste hensyn i byggesaksbehandlingen. For naturområdene på land og i vann kan særlover som vannressurslov og laks- og innlandsfiskelov anvendes. Eierskap til bebygget areal og

veigrunn gir også offentlig myndigheten styring. Virkemidlene i landbruket er også godt innrettet for å ta natur og miljøhensyn.

Vedtatt plan er heller ikke ufravikelig. Med hjemmel i §§ 19-1 og 19-2 kan det gis dispensasjon for tiltak som er i strid med plan, når gode grunner taler for det. Dispensasjon fra vesentlige forhold i plan gis sjelden i Lardal. Kommunen har god administrativ og politisk kultur for å følge planers formål. Reglene for dispensasjon etter ny lov krever tydeligere avveininger av hensyn enn i forrige lov. En bør kunne tørre å bruke adgangen til å gi dispensasjon, heller enn å lage en plan som skal avklare et hvert tenkelig ønske som kan tenkes å oppstå.

Dersom uønsket utvikling ikke styres av planen, gir loven også mulighet for å vedta bygge og deleforbud, med oppfølging gjennom endring av plansituasjonen.

Vår vurdering er at planen, i samspill med andre lovregler og virkemidler, gir kommunen (planmyndigheten) god styring og kontroll.

### **5. 3 Planområdets avgrensning**

Planen får samme avgrensning som i de to foregående planperiodene. Dette betyr at mye areal for landbruk-, natur- og friluftsmål, i seg selv med lite behov for den detaljeringen kommunedelplanen gir, også er omfattet. Samtidig strekker det bebygde Svarstad seg fra Lågen til skisenteret.

Samlet sett ser vi lite behov for å endre avgrensningen som en har hatt tradisjon for. Avgrensningen er tilpasset nytt område for utbygging av fritidsboliger i Svarstad skisenter.

### **5. 4 Utforming og presentasjon av plankart**

Plan- og bygningsloven 2008 innfører såkalte hensynssoner. Disse kommer i tillegg til arealmål. Hensynssoner tegnes som skravur, og legger seg oppå arealmålene, som tegnes ut som fargede flater. Flere hensynssone kan gjelde for samme areal. På papirkart blir dette fort temmelig uoversiktlig. I digital (vektorisert) form kan en velge "lag for lag" av informasjon, noe som gjør plankartet lettere lesbart.

Til nå har arealplaner i Lardal vært utformet, presentert og arkivert på papir. Nytt regelverk gir tydelige føringer for digital utforming, presentasjon og kommunikasjon av plan og prosesser. Vi beveger oss også mot det. Ambisjonen er at kommuneplanens arealdel og alle reguleringsplaner i løpet av 2011 er integrert i kommunens digitale geografiske informasjonssystem. Informasjonen vil være tilgjengelig for alle via internett.

Inntil vi er der må behandlingen av planen basere seg på plankart presentert på papir, eller som filer av skannede plankart.

### **5. 5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner**

Innenfor kommunedelplanens område, gjelder i dag disse reguleringsplanene\*:

Nr\*\* Navn, vedtaksdato

---

- A Prestegårdsjordet Vest, 30.05.68.
- B Sogn Industriområde, 17.12.73.
- C Prestegårdsskogen, 16.06.75.
- D Gullhaug, 14.01.80.

- E Svarstad sentrum vest, 25.01.80.
- F Solbergåsen Nord, 18.06.81.
- G Svarstad sentrum, 09.02.84.
- H Ramberglia alpinanlegg, 31.10.88.
- I Veiserviceanlegg Svarstad sentrum vest, 02.03.92.
- J PU boliger i Sognsveien, 20.06.94.
- K Landseth, 28.04.98
- L Hukesletta, 21.12.00
- M Prestehagen pleie og omsorgssenter, 12.11.02
- N Hyttefelt i Svarstad skisenter, 10.06.06
- O Brendthaug boligfelt, 03.06.08.

*\* To er vedtatt som bebyggelsesplaner. Virkning og vurdering blir de samme som for reguleringsplan. Vi betegner de derfor som reguleringsplan. \*\* Nr for referanse til påfølgende omtale, - ikke planID i register eller arkiv.*

I kommunedelplanen kan en velge å videreføre reguleringsplan. Reguleringsplan gir da rettslig grunnlag for å bestemme arealbruken i området den gjelder for. En kan også velge å bestemme arealbruken direkte i kommunedelplanen. Kommunedelplanen overstyrer da ("legger seg oppå") tidligere vedtatt reguleringsplan. En kan gå ett skritt videre, og oppheve eldre planer, for å rydde vekk eventuell tvil om hvilken rettsituasjon som gjelder. For opphevelse av reguleringsplaner gjelder egne saksbehandlingsregler, selvstendige av reglene for utarbeiding og vedtak av kommuneplan.

Lovens § 11-10 nr 1 gir mulighet for at en i allerede bebygde områder kan styre mindre utbyggingstiltak direkte i kommuneplanen. Vi har valgt å bruke denne muligheten offensivt. De generelle begrunnelsen for dette er:

- Områdene er allerede utbygd. En kan ikke forvente større nye tiltak. Dersom disse likevel melder seg, vil de gå ut over rammen av gjeldende plan, slik at ny reguleringsplan uansett kan være påkrevet.
- Eldre planer er ofte utydelige. Kartgrunnlaget er dårlig. Vesentlige forhold er ikke regulert. Det er uklare skiller mellom bestemmelser (rettsvirkning) og retningslinjer (føringer for skjønnsutøvelse).
- Tidligere tiders rutiner for påtegning (stempel-datering-underskrift) gjør at det for en del planer kan være usikkert om eksemplaret som ligger arkivert virkelig ble vedtatt.
- Gamle planer, utformet etter tidligere regler, samsvarer ikke med dagens regler. Det oppstår tolkningsproblemer.
- Forvaltning av (vedtak etter) planene bygger også på skjønn. Gjennom tiden kan det bli etablert et lite entydig rettslig praksis. Bildet blir enda mer uoversiktlig på arealer hvor planer, i tillegg til praksis, gjennom tid overlapper hverandre.

Ved å overstyre (og eventuelt også oppheve) gammelt, utydelig og uoversiktlig rettsgrunnlag, oppnår en vesentlige gevinster:

- Det etableres et nytt rettsgrunnlag etter dagens regler og normer. Dette øker rettssikkerheten for berørte hensyn og aktører. Vi forutsetter at nytt grunnlag finner den riktige balansen mellom opprinnelig rettsgrunnlag, forvaltningen av rettsgrunnlaget, og det som faktisk har skjedd (blitt bygd ut).
- Saker kan løses mer forutsigbart og tidseffektivt, når utbygger og plan- og bygningsmyndighet kan forholde seg til bare én og ny plan.
- Gevinsten vil forsterke seg over tid. Nye revideringer av kommunedelplanen vil være enklere, og kunne gjennomføres raskere, når det er etablert et nytt digitalt grunnlag etter nye regler.

Planene nr N og O gjelder for ennå ikke utbygde områder. Plan K er primært en plan for vern av kulturlandskap ved Lågen. Området for plan L og M er utbygd, men planen er relativt nye og ligger nært opp til dagens standard og normer for reguleringsplaner, og gir god styring. Planen nr K, L, M, N, O er alle fremdeles nyttige, og bør fortsatt gjelde.

For resten av planene, nr A-J, gjelder den generelle vurderingen over om at kommunedelplanen gir mer effektiv styring enn de gamle reguleringsplanene.

Det å sette virkningen av 10 reguleringsplaner til side ved dette enkle grepet kan virke dramatisk. I praksis vil det nok berøre svært få, og i liten grad. Likevel, -samtidig med høring av kommunedelplanen bør prosess for oppheving av nevnte reguleringsplaner gjennomføres. Innspill fra denne prosessen kan påvirke kommunedelplanen.

## **5. 6 Områder hvor arealbruken i hovedtrekkene videreføres**

### **5. 6. 1 Innledning**

Det meste av arealbruken innefor planområdet vil i det vesentlige bli videreført. Dette gjelder særlig områder som allerede er utbygd, og landbruks- og naturområder som skal forbli ubebygd.

Selv om hovedtrekkene videreføres, vil ny plan likevel innebære endring for et hvert areal i forhold til tidligere plan. Noe av endringen følger automatisk av at reglene etter ny plan- og bygningslov 2008 ikke er like reglene etter loven av 1985. Arealformålene har ikke samme betegnelse, og muligheten for å gi bestemmelser og retningslinjer er endret. Selv om en søker å bare "oversette" gjeldende plan til ny plan, så vil rett og slett oversettelsen ikke bli helt i samsvar med opprinnelsen.

Ny lov gir også endringer når det gjelder hvordan ulike hensyn skal ivaretas. Det er innført et helt nytt begrep, hensynssoner, som forventes brukt i nødvendig utstrekning. Regionale og statlige forventninger, og kommunens egne vurderinger av styringsbehov, vil også gi endringer. Særlig tydelig blir dette når gamle reguleringsplaner overstyres av enklere og mer allmenngyldige bestemmelser i kommunedelplanen.

Vi mener at virkningen av disse "tekniske endringene" vil få liten praktisk konsekvens.

### **5. 6. 2 Områder hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde**

Områdene for planene vist til over som K, L, M, N, O angis som hensynssone etter § 11-8, bokstav f) *Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.*

Her er det plankartet med bestemmelse for respektive reguleringsplaner som bestemmer arealbruken.

### **5. 6. 3 Eksisterende bebyggelse og anlegg som ikke omfattes av reguleringsplan**

Arealformålet § 11-7 nr 1. *Nåværende bebyggelse og anlegg med underformål som vist på plankartet omfatter:*

- Bebyggelse og anlegg, herunder alpinbakker og idrettsanlegg, tidligere omfattet av planene vist til i kap. 5 som A-J.
- Areal som er bebygd uten reguleringsplan. I hovedsak er dette spredte boligtomter og boligklynger.

- Et mindre antall ubebygde tomter hvor utbygging tidligere er avklart i reguleringsplan eller annet vedtak.

Arealformålet utdypes ved bestemmelse B1: *Med hjemmel i § 11-10 nr 1 gis det slik bestemmelse: I områder angitt som § 11-7 nr 1 nåværende bebyggelse og anlegg med alle underformål, kan utbyggingstiltak tillates uten ytterligere plan, dersom tiltaket underordner seg bestående bebyggelse og anlegg på den aktuelle tomt, og bebyggelse, anlegg og ubebygde arealer i området forøvrig. Dette gjelder: bruk; plassering; bygningshøyde; volum; grad av utnytting; utforming; farger og materialbruk. Opplistingen er ikke uttømmende. Arealer for felles uteopphold og lek, eller med natur- eller landskapsverdi, skal ikke bebygges. Eksisterende teknisk infrastruktur og transportnett skal benyttes.*

Ved retningslinje D1 gis føringer for forvaltning av bestemmelsen: *Bestemmelsen under B1 skal tolkes strengt. Der det er tvil om et tiltak er i tråd med bestemmelsen, bør tiltaket behandles som dispensasjon etter reglene i §§ 19-1 og 19-2 for å ivareta rettssikkerheten til berørte parter og hensyn. Utbygging på ubebygd areal hvor det ved vedtak av planen allerede er gitt nødvendige tillatelser til deling omfattes av bestemmelsen. Samme vurdering gjelder gjenoppføring av bebyggelse etter brann, riving eller lignende.*

Nord for Lågaveien, mellom Hukstrøm bru og Kjærlighetsstien, er det lagt hensynssone § 11-8 e) Fornyelse. Reguleringsplanene som i dag gjelder for området, vist til over som B, D og G, er svært gamle og gir ikke lenger god styring. Området bør prioriteres for boligbygging. Det er betydelig areal i området som kan gis bedre utnytting. Det er behov for estetisk fornying. Forholdene for industrivirksomheten bør tydeliggjøres.

Hensynssonen må ses på som en oppfordring til aktører i området om målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye og videreutvikle området. Oppfordringen går særlig til kommunen selv.

Lardal Prestegård er omfattet av hensynssone § 11-8 c) Bevaring kulturmiljø. Anlegget er allerede omfattet av vedtak som styrer bygging og anlegg. Hensynssonen viser dette.

#### **5. 6. 4 Eksisterende Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Riks- og fylkesveier, noe kommunal vei og noen større parkeringsplasser er angitt som arealformålet § 11-7 nr 2 *Nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* med *underformål* som vist på plankartet. Grensen for arealformålet følger veieiers eiendomsgrenser.

Hovedformål og underformål styrer arealbruken i nødvendig utstrekning. Det gis ikke bestemmelse eller retningslinje.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som ikke er avsatt til arealformålet går inn i overliggende formål, for eksempel for bebyggelse.

#### **5. 6. 5 Eksisterende grønnstruktur**

I flere bebygde områder er det i tidligere planer avsatt arealer til felles uteopphold, lek mv. Som oftest er de betegnet som friområde. Etter lov av 2008 er det arealformålet § 11-7 nr 3 *Grønnstruktur* med underformålet *friområde* som best samsvarer med nåværende arealbruk.

Hovedformål og underformål styrer arealbruken i nødvendig utstrekning. Det gis ikke bestemmelse eller retningslinje.

## 5. 6. 6 Eksisterende landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), og bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone

LNF-formålet er angitt ved § 11- 7 nr 5, og tilnærmet identisk med tidligere plan. Det innføres imidlertid bestemmelser og retningslinjer som får ny og potensielt innskrenkende virkning på landbruksvirksomhet mot vassdrag.

Lov av 2008 er tydelig på at naturmiljø, kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser i og langs vassdrag skal ha prioritet framfor annen bruk av arealene. Hovedhjemmelen ligger i § 1-8, med regler for konkretisering etter §§ 11-7, 11-8, 11-9, og 11-11. Kommunedelplanen styrker vern om vassdragsnatur ved å bruke reglene relativt offensivt. (Jamfør også utgreiing av valg av verdier og strategier i kap 3).

Bestemmelsen B2, jf retningslinje i D2, utvider tidligere *byggeforbud i 100 m* beltet langs Lågen og Herlandselva til også å omfatte landbruket. Vi antar at byggeforbudet i praksis kan få størst betydning for eventuelt nye, eller vesentlig endring av, landbruksveier. Vi er usikre på hvor stort omfang innskrenkingen praksis får.

Bestemmelsen i B3 er rent sitat fra regler som egentlig allerede gjelder ved vannressursloven § 11. Planen presiserer bredden av vegetasjonsbeltet. Teoretisk kan dette bety restriksjoner på hogst og nydyrking mot vannkant. I praksis vil restriksjonen bety lite slik landbruk utøves i dag.

Hensynssoner etter § 11-8 c) *hensyn friluftsliv, hensyn til landskap og bevaring av naturmiljø* er retningslinjer. Dette følger av virkningen av akkurat denne lovregelen. Disse tre hensynssonene er samsvarende med LNF-sonene II og III i tidligere plan etter lov av 1985.

Bestemmelser og retningslinjer vil få virkning for landbruksforvaltningens veiledning og bruk av andre virkemidler. I stor grad vil de samsvare med allerede gjeldende miljøstandarder i landbruket.

Hensynssoner etter § 11-8 d) *båndlegging etter lov om kulturminner* er bare angivelse av allerede automatisk freda kulturminner, og får ikke ny virkning.

I forrige plan var vassdrag (vannflaten) ikke angitt som eget arealmål. Naturtypen inngikk i arealmålet Landbruk-, natur- og friluftsliv. I Lågen, Herlandselva, Opsahelva og Hjerpelandsbekken angis nå vannflaten (der basiskart avgrenser denne med to vannkonturer) som § 11-7 nr 6 *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* underformål *naturområde*. Strandsone omfattes ikke av dette arealmålet, men vil for det meste være LNF.

## 5. 7 Områder for ny utbygging

Område-nr i det følgende viser til beskrivelsen i kap 4. 2.

Vi foreslår, jf kap 4. 5, at områdene nr 1, 3, 4, 6, 7, 8, og 13 avsettes som områder for ny utbygging. De er vist på plankartet som områder for framtidig henholdsvis boligbebygging, fritidsbebygging og sentrumsformål.

Bare områdene 1, 4, 6 og 8 er ubebygde arealer hvor gjeldende plansituasjon er at områdene ikke skal bebygges. Her innebærer planforslaget en entydig juridisk omdisponering av arealene.

Området 3 er avsatt til boligformål i gammel reguleringsplan, men har ligget ubebygget i ca 30 år etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Kunnskaper og vektlegging av vesentlig hensyn, som for eksempel trafikksikkerhet, har endret seg gjennom årene. Gammelt plangrunnlag bør ikke lenger brukes som hjemmel for utbygging.

Området 7 er ubebygd. Arealet er regulert til utbygging i form av industri. Vi foreslår nå at området tas i bruk for boliger.

Halve området 13 er i dag ubebygd. Hele området er i gjeldende arealplan avsatt til utbygging i form av næring. Vi mener at området må planlegges på nytt for et bredere spekter av sentrumsformål.

Selv om områdene 3, 7 og 13 allerede er avsatt for utbygging, mener vi likevel at de må oppfattes som områder for vesentlig endret, og derfor ny, utbygging.

For alle områdene for ny utbygging (1, 3, 4, 6, 7, 8, 13) setter bestemmelsen A1 krav om reguleringsplan før tiltak kan tillates. Dette er en klargjøring av lovens § 12-1 som uansett krever at det skal utarbeides reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Plankravet knyttet til disse arealene fritar ikke for reguleringsplan på andre arealer når det er nødvendig etter reglene i § 12-1.

Bestemmelsen A2 slår fast at alle områdene skal knyttes til offentlig infrastruktur.

Bestemmelsen A3 slår fast at det må være opparbeidet gang- og sykkelvei langs fylkesvei 860 før område 3 og 4 kan bygges ut.

Området 7 omfattes også av hensynssone for fornying, jf beskrivelsen i kap 5. 6. 3.

## **5. 8 Forhold som ikke er avklart i styringsgruppas planforslag**

Styringsgruppa har ikke utarbeidet lovpålagt konsekvensutredning og risiko og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Vi mener at dette overveiende er faglige utredninger, som ikke skal tilpasses politisk skjønn. Denne oppgaven mener vi derfor bør besørges utført av administrasjonen, som også vurderer hvordan utredningene innordnes i plandokumenter og saksbehandling.

Anbefalinger fra disse to utredningene, herunder uttalelser fra offentlig ettersyn som tar utgangspunkt i utredningene, vil kunne gi informasjon som fører til endringer i planen når den i sluttbehandlingen legges fram for endelig vedtak. Vi antar utredning og høring vil avklare hvordan flere hensyn loven er satt til å ivareta skal vises (hensynssoner) eller sikres gjennom bestemmelser.

## 6 Ytterligere Innsats for å nå målene

---

### 6. 1 Hva forteller fortiden oss - Hva lærer vi

Plankart med tilhørende bestemmelser, og planbeskrivelse og visualiseringsmateriale kan betegnes som minimumsinnsatsen for utvikling av Svarstad kommunen må bidra med. I kap 6 peker vi på at det trolig må til en betydelig større innsats fra kommunen for å nå målene vi har satt oss.

Vi er rimelig sikre på dette. I inneværende og forrige kommunestyreperiode har det ikke skjedd vesentlig utbygging av boliger eller annen virksomhet i Svarstad. Dette til tross for betydelig politisk oppmerksomhet, og initiativ for å utløse utbygging.

Med unntak av utbyggingen av Hukesletta boligfelt i privat regi, i det vesentlige avsluttet i 2003, er det ikke lagt ut boligtomter av noe omfang siden Solbergåsen boligfelt tidlig på 1980-tallet. Andre boligprosjekt har vært få og sporadiske. Generelt kan vi si at det i 30 år har vært et underskudd, og ofte tørke, av boligtomter og nøkkelferdige boliger. Selv om vi ikke har konkrete analyser på hvordan dette har påvirket befolkningsutviklingen, tror vi at den er mindre enn den ville ha vært med et varig og mangfoldig tilbud av tomter og boliger. Offentlig tjenesteyting har vokst i omfang. Privat næringsliv gjør det ikke.

Erkjennelsen kan vi bruke for å skape vilje til å nå målene. Erkjennelsen kan også få oss til å se at jobben kan være så stor og usikker, at vi velger å ikke gjøre den. Kommunen kan velge å bruke ressursene på andre gode formål.

### 6. 2 Varig - Virkelig - Vilje

Kommunens viktigste bidrag for utviklingen av Svarstad kan sammenfattes som varig – virkelig - vilje. Det handler om at kommunestyret over mange perioder holder fast ved et samlande framtidsbilde (visjonen), og prioriterer ressursbruk for å nå målene en setter seg. Også når det gjør vondt andre steder i det kommunale ansvaret.

Et eksempel: For å nå mål om flere innbyggere i Svarstad må planen avklare nye areal for boligutbygging. Mye tyder på at dette ikke er nok. Grunneier og kommune har ikke nødvendigvis sammenfallende mål. Profesjonelle utbyggere ønsker ikke å gjennomføre utbygging. De tjener mer penger på større volumer på steder med større etterspørsel. Det kan bety at kommunen må ta et betydelig ansvar selv. Grunn må erverves, kanskje mot grunneiers vilje. Utbygger må stimuleres, ved at gevinstpotensialet økes, eller risikopotensialet reduseres. Kanskje må kommunen selv bygge ut boligfelt og selge tomter.

Varig – virkelig – vilje kan inneholde elementer som (ikke uttømmende):

- ✚ Vedvarende debatt og samtale mellom alle involverte.
- ✚ Løpende synlige resultater. Det bør til enhver tid bygges noe i Svarstad.
- ✚ Aktiv dialog med grunneiere.
- ✚ Aktiv dialog med profesjonelle utbyggere.
- ✚ Revidering av kommuneplanens arealdel, tett opp mot endrede forutsetninger og behov.
- ✚ Utarbeiding av reguleringsplaner.
- ✚ Forutsigbar politikk.
- ✚ Grunnerverv.
- ✚ Utbygging av tomter og boliger.

### 6. 3 Konkrete bidrag til utbygging

Kommunen kan bruke ressurser for å utføre konkrete handlinger direkte rettet mot å nå målene formulert i kap 3. 5. I det følgende skisserer noen slike handlinger. Vi oppfatter at det er realistisk å gjennomføre dem innenfor planens 12-årige tidshorisont, dersom kommunestyrene ønsker å prioritere dem. Forslagene bør gå inn i det årlige arbeidet med økonomiplan og budsjett.

Vår skisse er langt fra fullstendig eller endelig. I behandling opp mot vedtak knyttet til gjennomføring, må mulighetene beskrives grundigere. Og nye, mer virkningsfulle, handlinger kan komme til:

- ✚ Utbygging av idretts-/flerbrukshall.
- ✚ Regulere for gang og sykkelveg til Solbergåsen boligfelt. Deretter arbeide for finansiering, grunnnervv og utbygging.
- ✚ Opparbeiding av stier mv i Holeskauen og i Lågen-landskapet, sammenhengende med gang- og sykkelveier og fortau.
- ✚ Fysisk opprusting av gatemiljøet fra riksveg 40 til Hukstrøm bru og Lågen. Mulige tiltak: Fortau, gatelys, plasser, beplantning, møteplasser.
- ✚ Tilstrekkelige bidrag til at arealer avsatt for boligformål på plankartet faktisk blir utbygd som gode bomiljøer. Den kan være at kommunen selv bør erverve grunn og gjennomføre alle arbeider.
- ✚ Tilstrekkelig bidrag til at det skjer utbygging av dagligvare mv på arealene avsatt til dette i krysset riksvei 40 og fylkesvei 221. Det kan være at kommunen selv bør erverve grunn og utarbeide reguleringsplan.

