

Saksutgreiing

Arkivreferanse: 2025/1979-1

Saksbehandlar: Sander Sælthun

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utval
2025/100	11.11.2025	Hovedutval for miljø og samfunnsutvikling
2025/82	18.11.2025	Formannskap

Oppstart av arbeid med reguleringsplan for Holemork, gnr./bnr. 35/8, 36/13 og 36/1/14 m.fl.

Saksutgreiing

Holemork barnehage (tidlegare Holemork skule) blir nedlagt frå hausten 2026, når ny barnehage i Bismo blir teke i bruk. Den kommunale bygningsmassen på Holemork går dermed ut av bruk. Bygningsmassen er gamal og har eit stort oppgraderingsbehov om den skal nyttast vidare. Samstundes ligg det godt til rette for å etablere bustader her, enten i kommunal regi eller som eit privat utbyggingsprosjekt. Eit alternativ kan vere bustader i kombinasjon med næring.

I gjeldande arealdel til kommuneplan er eigedomane 35/8 og 36/13 (som kommunen er eigar av) saman med 36/1/14 (som kommunen er festar av) vist som område for offentleg/ privat tenesteyting. Eigedomane ligg – med unntak av eit lite areal (50 m²) i søraustre hjørne av 36/1/14 - utanfor kartlagt skredfaresone, slik at arealet oppfyller kravet til sikkerheit mot skred for bustadbygg med inntil 10 bueiningar. Om lag halve arealet for dei tre eigedomane ligg innanfor gul støysone frå Rv 15.

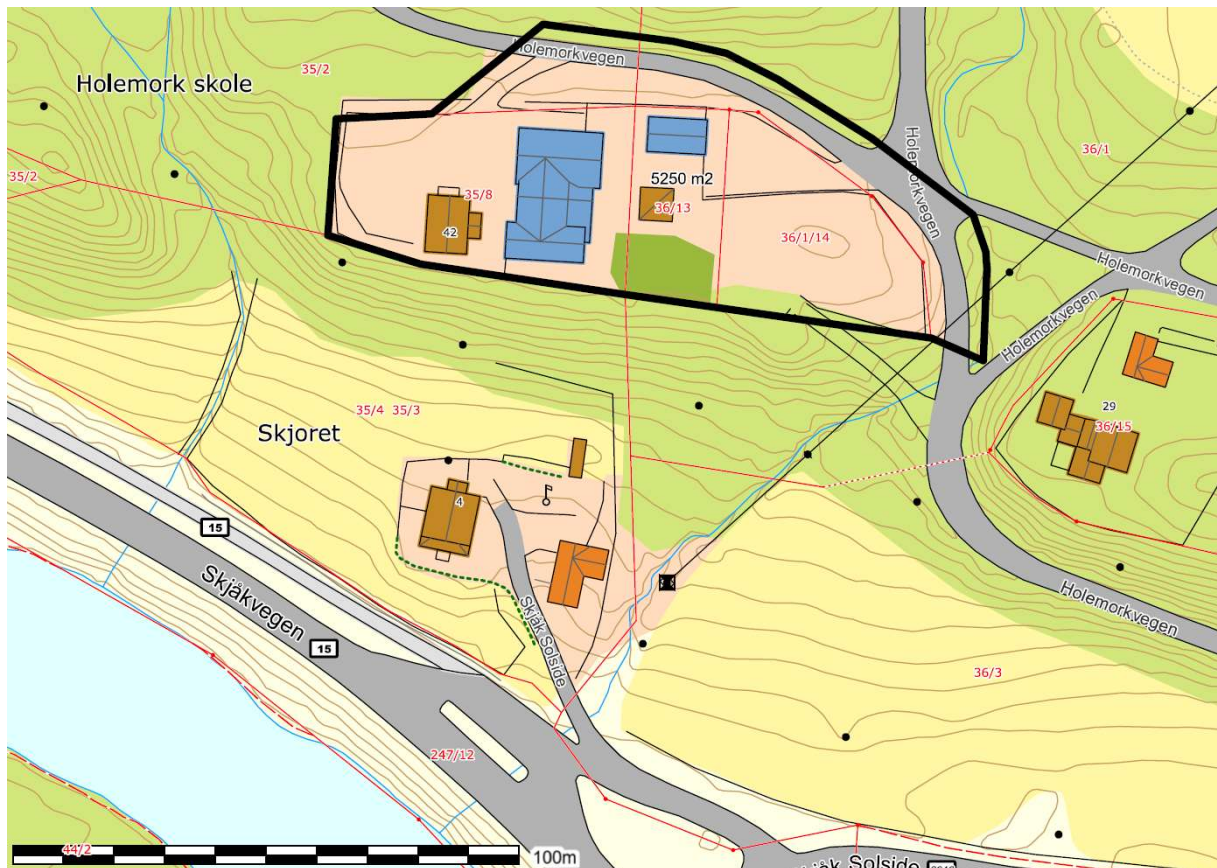
Samla areal for dei tre eigedomane er 3.780 m².

Om det skal leggjast til rette for annan disponering av dette arealet så er det nødvendig med regulering av området. Ei slik regulering, til bustadformål eller kombinert formål bustad/ næring, vil ikkje vere i samsvar med overordna plan (kommuneplanens arealdel), og det vil derfor vere nødvendig med planprogram og konsekvensutgreiing – jfr. vedlegg 1 punkt 25 til forskrift om konsekvensutgreiing - "nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan".

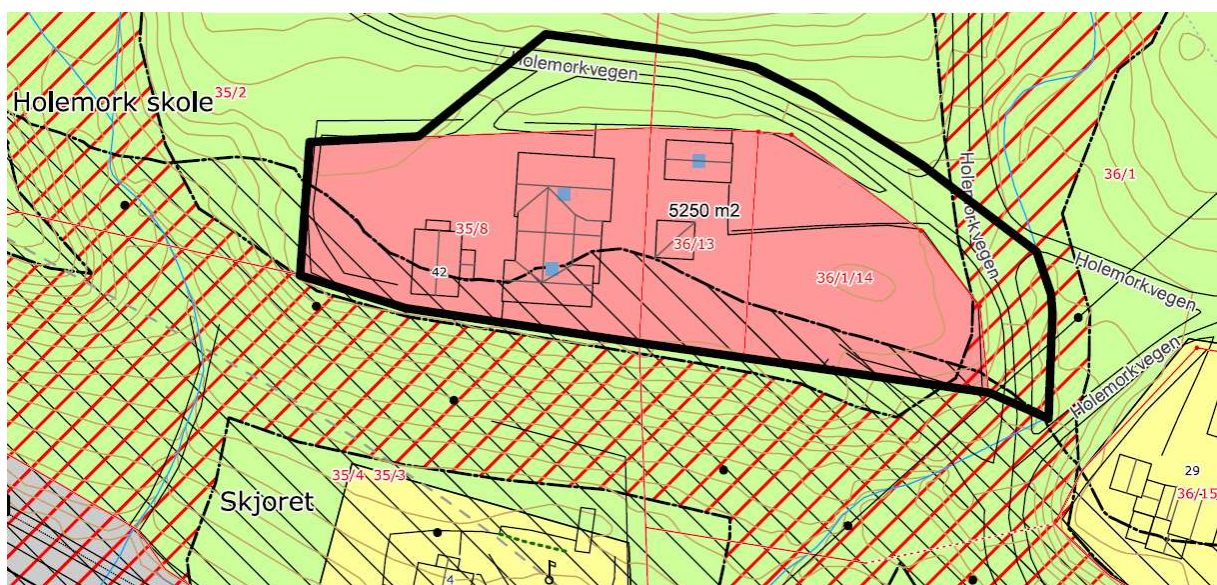
Vurdering

Kommunedirektøren si vurdering er at det så raskt som praktisk mogeleg blir sett i gang arbeid med reguleringsplanlegging for bustader, alternativt bustader i kombinasjon med næring, på tidlegare Holemork skule/ barnehage. Det må utarbeidast forslag til planprogram og konsekvensvurdering. Felles plankontor for Lom og Skjåk tek ansvaret for oppstartsmelding med planprogram og vidare utarbeiding av konsekvensutgreiing og planforslag. Det vil likevel bli nødvendig å innhente ekstern kompetanse i utgreiingsarbeidet, i første omgang i samband med utgreiing av støy frå Rv 15.

Oppstartsmeldinga skal vise avgrensinga av planområdet. Kommunedirektøren si vurdering er at i tillegg til dei tre nemnde eigedomane bør Holemorkvegen forbi eigedomane leggst innanfor planavgrensinga, dersom det skulle vise seg nødvendig med utviding av vegbreidde eller andre tiltak som krev meir vegareal. Dermed blir areal tilhøyrande gnr./bnr. 35/2 (om lag 475 m²) og 36/1 (om lag 1000 m²) med innanfor planområdet. Heile planområdet blir dermed på om lag 5.250 m². Areal som ikkje blir nytta til utbyggingsformål eller infrastruktur kan regulerast til landbruksformål.



Forslag til planavgrensing for ny reguleringsplan



Same planavgrensing vist på plankart for kommuneplanens arealdel. Raudt areal = område for offentlig/ privat tenesteyting Skredfaresone har raud skravering, støysone Rv 15 har svart skravering.

Kommunedirektøren si tilråding

Skjåk kommune vedtek å starte opp arbeidet med reguleringsplan for Holemork, gnr./bnr. 35/8, 36/13 og 36/1/14 m.fl., i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadformål, alternativt bustadformål i kombinasjon med næring, med tilhøyrande infrastruktur.

Oppstartsmelding med forslag til planprogram blir sendt til grunneigarar, naboar, statlege og regionale planmyndigheiter, politiske parti/ grupperingar lokalt og andre med interesse i plan-arbeidet. Planoppstart blir kunngjort i Fjuken og på kommunen si heimeside med minimum 6 vekers frist for innspel/ merknader.

Hovedutval for miljø og samfunnsutvikling si behandling av sak 100/2025 i møte den 11.11.2025:

Behandling

Samrøystes som innstilling.

Vedtak

Skjåk kommune vedtek å starte opp arbeidet med reguleringsplan for Holemork, gnr./bnr. 35/8, 36/13 og 36/1/14 m.fl., i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadformål, alternativt bustadformål i kombinasjon med næring, med tilhøyrande infrastruktur.

Oppstartsmelding med forslag til planprogram blir sendt til grunneigarar, naboar, statlege og regionale planmyndigheiter, politiske parti/ grupperingar lokalt og andre med interesse i plan-arbeidet. Planoppstart blir kunngjort i Fjuken og på kommunen si heimeside med minimum 6 vekers frist for innspel/ merknader.

Formannskap si behandling av sak 82/2025 i møte den 18.11.2025:

Behandling

Samrøystes som innstilling.

Saka blir lagt ut på høyring.

Vedtak

Skjåk kommune vedtek å starte opp arbeidet med reguleringsplan for Holemork, gnr./bnr. 35/8, 36/13 og 36/1/14 m.fl., i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadformål, alternativt bustadformål i kombinasjon med næring, med tilhøyrande infrastruktur.

Oppstartsmelding med forslag til planprogram blir sendt til grunneigarar, naboar, statlege og regionale planmyndigheiter, politiske parti/ grupperingar lokalt og andre med interesse i plan-arbeidet. Planoppstart blir kunngjort i Fjuken og på kommunen si heimeside med minimum 6 vekers frist for innspel/ merknader.