



Årdal kommune

Årdal
150

Årdal skal
vere ein
god og
trygg stad
å bu, leva



Foto: Skrivargarden.

Endeleg vedteken
plan endra i
samsvar med
kommunestyret sitt
vedtak i sak 059/12
den 14.06.2012

Dok.ref: 1071182-86

KOMMUNEPLANEN 2011-2023 AREALDELEN – Planomtale

E05	2012-06-14	Justert ihht. vedtak i kommunestyret den 14.06.2012 i sak 059/12	JOHM		SMME, Årdal kommune. 10.08.12
J04	2011-08-30	For bruk – endelig versjon.	JOHM	TKM	IL
C03	2011-08-21	For gjennomgåing.	JOHM	TKM	
B02	2011-06-09	For kommentarar - løysingar og struktur)	JOHM		
A01	2011-05-03	Til intern bruk – disposisjon og innhald i ulike kapittel.	JOHM		
Rev.	Dato:	Omtale	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Forord

Kommunen er pålagt å drive kommunal planlegging, først og fremst gjennom plan- og bygningslova, men også etter kommunelova. I medhald av desse lovene vedtok kommunestyret gjennom godkjenning av kommunal planstrategi i 2009 at arealdelen av kommuneplanen skulle reviderast.

Kommunen sin arealdel er ein oversiksplan som syner rammer for arealbruken i kommunen, og planen er ein del av kommuneplan for Årdal kommune. Kommuneplanen med arealdelen er det overordna styringsverktøyet for utbyggingspolitikken til kommunen.

Hovudspørsmåla:

- Avgrensing av sentrums- og tettstادområda samt sikring av areal til privat og offentleg service og tenesteyting
- Næringsutvikling som omfattar vidare industriutvikling/utnytting av kraftressursane
- Tilpassing av planføresegne til føresegne i «ny» planel.

Kommunen har mottatt mang nyttige innspel og merknader frå grunneigarar, organisasjonar, politiske parti samt regionale- og statlege styresmakter. Vi takkar for eit godt og konstruktivt samarbeid i samband med revisjon av denne arealdelen av kommuneplanen.

Vedteken av Årdal kommunestyre den 14. juni 2012 i sak 059/12

Arild Ingar Lægreid
ordførar

Innhold

1	Innleiring	5
2	Utviklingstrekk	6
3	Foringar og mål	7
4	Sentrums, tettstادområd og næringsareal	8
4.1	Sentrum og tettstادområda	8
4.2	Arealkrevjande næring - industri	9
4.3	Tettstadutvikling - Årdalstangen	9
4.3.1	Sjøfront supplert med fortetting i sentrum	10
4.4	Tettstadutvikling - Øvre Årdal	11
4.4.1	Fortetting av sentrum og utbygging mot Årdalsvatnet	11
4.5	Kommunikasjon innanfor tettstadane	13
4.6	Arealkrevjande næringsareal	14
4.6.1	Langsiktig sikring av utviklingsareal til arealkrevjande næring	14
4.7	Overordna konsekvensar	20
5	Utvikling i grendene	21
5.1	Naddvik	21
5.2	Indre Offerdalen	22
5.3	Overordna konsekvensar	22
6	Fjellområda	23
6.1	Seimsåsen	23
6.2	Tyedalen og Fardalen	24
6.3	Overordna konsekvensar	25
7	Transportkorridor gjennom Årdal	27
8	Gjennomføring av utbyggingspolitikken	28

Vedlegg

1. Plankart 1 av 2 (arealbruk og omsynssoner med unntak av faresoner)
2. Plankart 2 av 2 (omsynssoner – faresoner)
3. Planføresegner

1

Innleiing

Kommuneplanen sin arealdel er ein oversiktsplan som syner rammer for arealbruken i kommunen. Planen er ein del av kommuneplanen for Årdal kommune. Saman med kommuneplanen er denne arealdelen det overordna styringsverktøyet for utbygging i kommunen.

Eit hovudmål med planarbeidet har vore å samle soneplanane/delplanane til ein plan, samt gjere arealdelen til eit politisk styringsverktøy og i mindre grad eit administrativt forvaltningsverktøy. Det inneber at kommuneplanen må følgjast opp med gjennomføringsplanar.

Planen er sett saman av eit plankart og eit kart som syner omsynssone ras/skred og flaum/stormflo med planføresegner for heile kommunen og ein tekstdel med mål, prinsipp og planen sine vesentlege verknader. I tillegg er det innarbeidd retningsliner og planstrategiar. Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gjev til kjenne korleis kommunestyret ønskjer at administrasjonen skal handtere føresegnehøve til planen. Formålet med planstrategiane er å synleggjere området sitt potensiale samt initiere oppfølgjande prosessar der ein utviklar robuste og funksjonelle lokalsamfunn og sikrar at omsynet til heilskap vert ivareteke.

Vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare detaljplanlegging i høve både vern og utbygging, gje føringar for den løpende handsaminga av bygge- og delingssaker.

Vedtekne gjennomføringsplanar (område- og detaljreguleringsplanar samt utbyggingsplanar) skal gjelde framfor vedteken kommuneplan. Oversikt kjem fram av eiga liste i punkt § 1-1 i planføresegnene.

Planen er ikkje avklarande i forhold til automatisk freda kulturminne. Det inneber at omsynet til kulturminne må avklarast i samband med utarbeidning av reguleringsplan (område- eller detaljreguleringsplan).

Ved godkjenning av planen vart det gjort særskilt vedtak om at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova gjeld innanfor landbruks-, natur- og friluftsområda for spreidd utbygging av fritidsbygg.

Hovudutfordringane og spørsmåla har vore knytt til:

- *Avgrensing av sentrums- og tettstadområda samt sikring av areal til privat og offentlig service og tenesteyting*
- *Næringsutvikling som omfattar vidare industriutvikling/utnytting av kraftressursane*
- *Bustadbygging med spesiell vekt på butilbod for unge i etableringsfasen*
- *Utvikling utanfor tettstadene*
- *Tilpassing av planføresegnene*

2 Utviklingstrekk

Tal og statistikk gjev eit bilet av utviklinga fram til i dag og situasjonen i dag. Saman med hovudtrendane i samfunnsutviklinga kan statistikken vere med å danne grunnlaget for ein diskusjon om utvikling og langsiktige arealbruksløysingar.

I tabellen under er det vist nokon nøkkeltal frå SSB sin regionalstatistikk. Den viser i høve arealbehov til bustader, næring og offentlege føremål at:

- Folketalet i kommunen har vore relativt stabilt, men med til tider store svingingar frå år til år.
- Kvinneunderskotet er stort i aldersgruppa 20 - 39 år. Dette vil påverke talet på barnefødslar i perioden. Samtidig er det nedgang i talet på born mellom 0 - 15 år. Dette vil verke inn på behovet for barnehageplassar og elevtalet på skulane
- Talet på eldre er venta å auke i perioden, noko som vil auke behovet for helse- og omsorgstenester og talet på institusjonsplassar
- For arealvurderinga er det lagt til grunn vekst, med eit kortiktig behov for 150 nye bustader/bueiningar og eit langsiktig behov på 300 nye bustader/bueiningar
- Arbeidsløysa er låg. Arbeidskraftbehovet må dekkjast gjennom innflytting eller pending

Tabell 2.1: Frå SSB sin regionstatistikk med nokre nøkkeltal for Årdal.

	År	Kommune	Fylket	Landet
Befolknings				
Folkemengde	jan 2010	5634		
Folkemengde framskrive til pr 2025 (Middels vekst)	2025	5650		
Befolknig pr. km	2009	5,8	5,7	15,1
Andel busett i tettbygde strøk (i %)	2009	96	56	77
Tal menn pr 100 kvinner i aldersgruppen 20-39 år	2009	112,0	106,6	103,9
Andel barn og unge 0-17 år	2009	20,0	23,9	22,7
Andel eldre 80 år og over	2009	6,0	5,1	4,5
Fødselsoverskot/-underskot og netto inn-/utflytting. Sjå figur over				
Andel med vestleg innvandrarbakunn	2008	1,3	1,6	2,4
Andel ikkje-vestleg ¹ innvandrarbakunn	2008	4,2	3,4	7,2
Arbeid/inntekt				
Registrerte arbeidsledige som andel av arbeidsstyrken (i %)	2009			
Menn		1,4	2,3	3,2
Kvinner		1,0	1,5	2,2
Uførepensionistar 16 - 66 år pr 1000 innbyggjar	2008	7,8	8,0	8,9
Sysselsette med arbeidsstad i kommunen, fordelt på næring (i%)	2009			
Primær		0,4	7,7	3,0
Sekundær		52,3	23,5	19,9
Tertiær		47,2	68,3	76,6

¹ Aust-Europa, Asia, Sør- og Mellom-Amerika og Tyrkia. Eige, mor eller far sitt fødeland

3 Føringar og mål

I kommuneplanen sin samfunnsdel for Årdal kommune for perioden 2010-2014 er det ei rekke mål som er viktige i forhold til arealbruk. Nedanfor følgjer eit utdrag av måla i kommuneplanen som kan ha innverknad på arealbruksprioriteringar. I tillegg til dei måla som er omtalt nedanfor er det i kommuneplanen vist til viktige kvalitative mål i høve bl.a. pleie og omsorg, grunnskule, barnehage og kommunaltekniske anlegg som er viktige for utviklinga. For nærmare gjennomgang av desse vert det vist til kommuneplanen.

Visjon	- Årdal skal vere ein god og trygg stad å bu, leve og arbeide
Hovudmål og delmål	<ul style="list-style-type: none">- Årdal kommune skal vere eit trygt og robust lokalsamfunn- Årdal kommune skal vere ein miljøkommune som arbeider for ei berekraftig utvikling- Vi skal ha sosiale møteplassar og aktivitet retta mot ungdomsgruppa 16 – 19 år- Universell utforming, miljø og trivsel skal vektleggast i alle samanhengar- Vi vil tilrettelegge bustadmiljø for unge i etableringsfasen
Folketal	<ul style="list-style-type: none">- Vi vil stabilisere folketalet på 6300 med 3200 sysselsette
Samferdsel	<ul style="list-style-type: none">- Vi vil vidareutvikle sentral infrastruktur for å møte Årdal sine framtidige kommunikasjonsbehov i regionen og ut og inn av regionen
Næringsutvikling	<ul style="list-style-type: none">- Vi vil alltid ha [tilgjengelege] areal til næringsføremål- Vi vil stimulere primærmæringane til vidare utvikling av eksisterande drift, utnytte naturressursane og vidareutvikle reiselivsproduktet- Kommunikasjon er eige satsingsområde i næringsarbeidet. Det er avgjerande med vidareutvikling av infrastruktur for å møte Årdal sine framtidige kommunikasjonsbehov i regionen og ut og inn av regionen
Sentrumsutvikling	<ul style="list-style-type: none">- Vi vil skape levande lokalsamfunn- Vi vil utvikle lokalsentra med fokus på tenestetilbod og innslag av urbane sentrumskvalitetar- Vi vil gjennomføre oppgradering av sentrum etter føreliggjande planar- Vi vil sikre og utvikle grøntstrukturen som ein del av den totale infrastrukturen i tettstadane – grøntstrukturen i sentrumsområda er prioritert- Vi vil sikre areal for bustadbygging i kommunen og vidareutvikle sentrumsområda slik at dei kan tilpassast ei moderne utvikling bestående av handel tenesteyting og bustader- Vi vil legge til rette for bustadar for ungdom
Samfunnstryggleik	<ul style="list-style-type: none">- Årdal kommune skal vere eit trygt og robust lokalsamfunn- Vi vil at kommunen skal vere godt budd på å takle uønska hendingar og krisesituasjonar- Vi vil ha auka fokus på havnivåstiging og endra flaum- og skredproblematikk som følgje av klimaendringar

4 Sentrums-, tettstادområd og næringsareal

Sentrums- og tettstadområda femnar om sentrumsformål, bustad, offentleg og privat tenesteyting samt industri.

Forenkla framstilt er dei to tettstadane funksjonelt delt inn i dei tre delområda; sentrumsområda med offentleg og privat service, buområde og arealkrevjande næringsareal dominert av industriverksemdene i Årdal.

4.1 SENTRUM OG TETTSTADOMRÅDA

Det aller meste av servicefunksjonane er lokalisert innafor tettstadane Årdalstangen og Øvre Årdal (Farnes). Øvre Årdal har meir handel i sentrumsområdet enn Årdalstangen. Årdalstangen har meir kombinert arealbruksføremål og kontorarbeidsplassar. Forenkla kan Øvre Årdal omtala som handels- og industritettstaden, medan Årdalstangen er administrasjons- og industritettstanden.

I 2009 vart det gjennomført ei handelsanalyse i kommunen. Denne viser at handelsstrukturen i kommunen er god på basisvarer, men mangefull på spesialvarer. Etterspørselspotensialet er vurdert til å vere på om lag 100 mill NOK, medan det i tillegg er ein handelslekkasje på nærmere 150 mill pr år som truleg vil vare ved, sjølv med ei utvikling i detaljhandelen i kommunen. I analysen vert det understreka at folketalsgrunnlaget i kommunen er for lite til at handelen kan spreiaast på to stader.

I kommuneplanen er det langsiktige målet å heve talet på innbyggjarar frå 5600 til 6300. For å nå dette målet er det behov for om lag 300 nye bustader. Dette er eit langsiktig mål. I kommuneplanperioden er det lagt til grunn at det vil vere behov for mellom 100 - 200 nye bustader, der det er anteke at 30 % vil vere einebustader, med eit brutto arealbehov på i gjennomsnitt 1,5 - 2,5 daa pr bustadeining og 70 % rekkehous og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa pr bustadeining.

Tabell 4.1: Bustadbygging i perioden 2005 - 2010.

År	Einebustader	Leilegheiter/blokk/rekke
2005	4	
2006	4	
2007	4	
2008	3	23
2009	8	23
2010	6	6

Ved sida av utbygging av bustader i og ved sentrumsområda samt i felt, vert det ført opp nokre bustader utanfor tettstadane. Denne spreidde utbygginga har vore og vil vere eit supplement til utbygginga som føregår innanfor tettstadene og regulerte i felt utanfor tettstadene.

Gjennomgang av områda som er klar for utbygging eller nærmar seg planavklart, viser at det er arealbruksavklart ein betydeleg bustadreserve i kommunen. Dette femnar om 40 tomter i Seimsdalen, knapt 50 einingar i ulike prosjekt/planer på Årdalstangen og vel 50 einingar i ulike prosjekt/planer i Øvre Årdal.

4.2 AREALKREVJANDE NÄRING - INDUSTRI

Næringsstrukturen i Årdal er framleis prega av ei fortid som einsidig industristad, med relativt mange sysselsette innanfor sekundærnæringar (produksjonsnæringar) og tilsvarande relativt få tilsette innan tertiærnæringar (tenesteytande næringar). I 2009 var 52,3 prosent av dei sysselsette i Årdal knytt til industriproduksjon medan landssnittet låg på 19,9 prosent. Utviklinga i Årdal går i retning av fleire sysselsette innanfor tenesteytande næringar og færre innan produksjonsyrke. Det er svært få i Årdal som er knytt til primærnæringa.

Dei seinare åra har det føregått ei omstrukturering av næringsstrukturen - i retning av mindre tradisjonell tungindustri og meir lettare industri og tenesteproduksjon. Dette har ein sett tydeleg gjennom inntoget av nye verksemder. Ønskje og vilje til endring og optimisme såg ein klart gjennom byggjeaktiviteten i 2007, då det vart bygd ut om lag 30.000 m² med nytt næringsareal i Årdal.

Viktige siktemål i kommuneplanen er å sikre næringslivet utviklingsareal slik at plangrunnlaget byggjer opp om Årdal si konkurranseevne, ivareteke dei langsiktige utviklingsbehova og gjev betre føresetnader for å bidra til ny næringsetableringar.

4.3 TETTSTADUTVIKLING - ÅRDALSTANGEN

Årdalstangen er delvis lokalisert på ein breelvavsetning. Tettstaden er omkransa av vatn og fjell med Årdalsvatnet i nordaust, Årdalsfjorden i sørvest og forholdsvis bratte fjell i nordvest og sørvest. I dalbotnen renn elva Hæreidselva frå Årdalsvatnet til Årdalsfjorden.

Arealbruken på Årdalstangen er prega av blanda og samansett arealbruk med stort innslag av kontorarbeidsplassar. Fabrikklokala ligg i sentrum aust for hovudgata som ledar ein til dei offentlege funksjonane og handelsområdet i sentrum. Bustadområda omkransar sentrum i aust og nordvest. Desse områda er prega av einebustader og tomannsbustader/rekkehus.

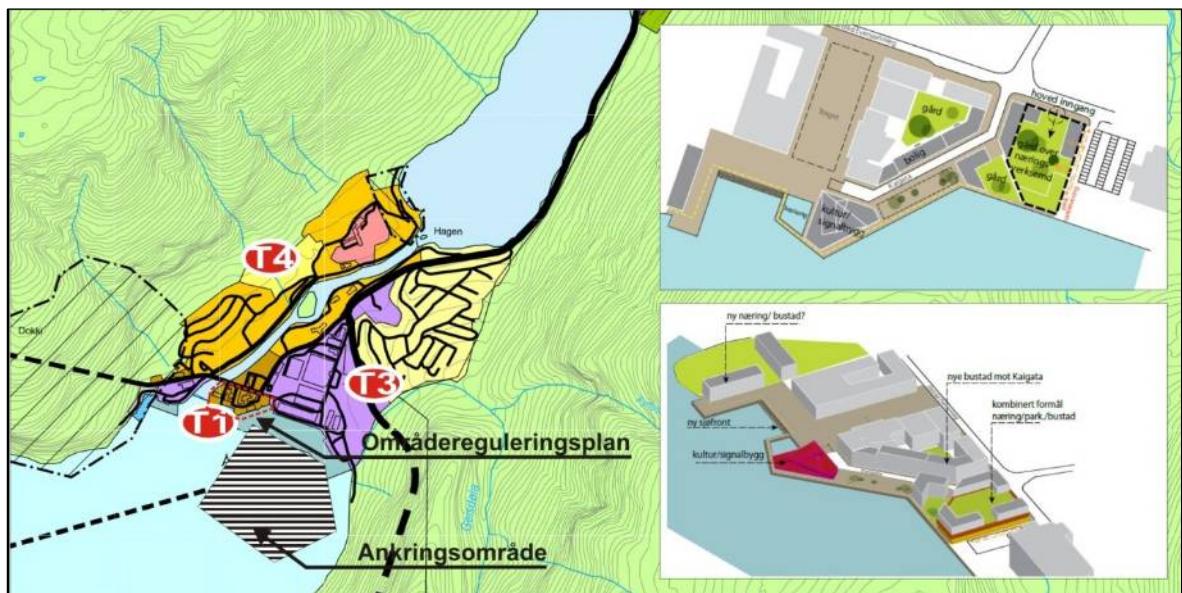
I Seimsdalen er det etablert fleire bustadområde og offentlege areal. Det er mange ledige bustadtomter. Gjennomgang av situasjonen syner at det ikkje er behov for å legge ut nye utbyggingsareal eller endre noverande bruk i Seimsdalen.

Vidare tettstad og sentrumsutvikling på Årdalstangen heng nært saman med framtidige strategiar i høve kva funksjon tettstaden skal ha og bruk av strandsona. Planen er basert på definere Årdalstangen som eit utviklingsområde med fokus på urbanisering av strandsona, der funksjonane bu, offentleg service samt næringsvegane industri og reiseliv vert prioritert.

4.3.1 Sjøfront supplert med fortetting i sentrum

Strategien medfører at sentrumsområde mellom fv 303 og Årdalsfjorden er peika ut som eit utviklingsområde, der det skal avklarast:

- Tettstads- og bustadbygging som kan styrke Årdalstangen som tettstad og gje attraktive bustadområde med god måloppnåing for gode bustadområde
- Tilrettelegging for vidare utvikling og omstilling i industrien
- Strategiar i høve utvikling av privat og offentleg tenestetilbod
- Fortau/gang- og sykkelvegssystem med høg trafikktryggleik



Figur 4.1: Utvikling av sjøfronten og fortetting i sentrum (Teiknforklaring, sjå plankart I). Kartet syner ankringsområde der det ikkje skal leggast ut kablar eller liknande.

Det vert lagt til rette for fortetting av sentrum. Planen er basert på eksisterande sentrumsplan og eksisterande kvalitetar som er utvikla dei seinare åra. Årdalsplassen/torget er det viktigaste "byrommet", tydeleg avgrensa på tre av sidene og ope ut mot sjøen. Dette gjev Årdalstangen ei tilknyting til sjøen samt kvalitetar og identitet som vil vere med å bygge opp om det urbane miljøet.

Areala sør og søraust for fv 53 vert prioritert til vidare bustadbygging (T3). Nytt bustadområde på omlag 55 daa vert lagt ut på Lysa vest for sentrum (T4). Området har god lokalisering i høve skule, barnehage og sentrumsfunksjonar. Veg, gang- og sykkelveg samt offentleg vatn og avlaup er etablert fram til området.

Planen føreset at det vert utarbeidd ein områdereguleringsplan for Årdalstangen som skal legge til rette for ein prosess med innbyggjarane og rørte mynde som kan gje naudsynte avklaringar på dei utviklingsspørsmåla som er trekt opp for alternativet.

Reguleringsplanen skal utarbeidast med utgangspunkt i eit privat-offentleg samarbeid. Målet er å gjere vidare utvikling av denne sentrale delen av sentrum forutseieleg. Utgreiingane til områdereguleringsplanen skal avklare alle hovudspørsmåla for området. Utgreiingar og eventuell konsekvensutgreiing knytt til påfølgjande tiltak og detaljreguleringsplanarbeid skal berre ta stilling til ulik utforming av løysingar i samsvar med vedteken områdereguleringsplan. Det skal ikkje vere naudsynt å utgreie nye alternativ. Det skal utarbeidast og høyrast eit planprogram for områdereguleringsplanen. På figur 4.1 er det synt grense for området der det skal utarbeidast

områdereguleringsplan. I tillegg illustrerer kartet ferdels- og ankringsområde i Årdalsfjorden der det ikkje må leggast kablar eller liknande som kan vere i konflikt med bruken av arealet som ankringsområde.

4.4 TETTSTADUTVIKLING - ØVRE ÅRDAL

Landskapet i Øvre Årdal er meir langstrakt enn på Årdalstangen. Elva Utla renn gjennom tettstaden og dannar skiljet mellom delen i nordaust som er prega av dei store industriareala og sørvestre delen som er prega av handel, offentleg service og idrettsanlegg. Både aust og vest for Utla er det etablert bustadområde.

Det er større variasjon i typen bustader i Øvre Årdal, der ein finn einebustader, rekkehus og lågblokker i same området.

I Utladalen er det stort sett bustadområde og industri. Utfordringane har hovudsakleg vore knytt til vurdering av framtidig bruk av omdisponert areal og justering av grensa mellom utbyggingsområde og samanhengande urørte områder.

Øvre Årdal har i planperioden trøng for utvikling av sentrumsområdet med areal til sentrumsfunksjonar og bustader – både sentrumsnære mindre bustader og einebustader. Arealbruken i Øvre Årdal har hovudsakleg vore styrt gjennom soneplanen og reguleringsplaner i Farnes sentrum.

Planen er basert på sentrumsutvikling der det vert halde fast ved dei etablerte strukturane med offentleg- og privat service, og spesielt lokalisering av barneskulen, ungdomsskulen og vidaregåande.

Utviklinga i planen legg opp til sentrumsutvikling med fortetting² av sentrum med offentleg- og privat service samt bustader. I tillegg legg planen til rette for transformasjon³ og utbygging av ”ledig” areal mot Årdalsvatnet.

4.4.1 Fortetting av sentrum og utbygging mot Årdalsvatnet

Sentrumsutviklinga vert konsentrert til areal i Farnes. Det er lagt opp til fortetting av sentrum. I sentrum (Ø1) er det tre hovudutviklingsområder. Hovudgrepet legg til rette for bruk av Jotunplassen til forretning og bustad. Under bakken er det føresett etablert eit større sentralt parkeringsareal som skal løyse parkeringsutfordringane for sentrum som ikkje vert løyst på dei einskilde byggetomtane. Utviklinga av Jotunplassen vert krevjande å gjennomføre både administrativt og økonomisk. Utviklinga vil krevje at det vert etablert eit langsiktig samarbeid mellom aktørane i sentrum og kommunen.

² Fortetting – utbygging innanfor delvis utbygde område som fører til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

³ Transformasjon – endring av bruk/sanering og fornying av område som fører til høgare eller meir arealeffektiv utnytting.

Planen føreset ei trinnvis utvikling av Torgkvartalet:

- I. Fortetting av Torgkvartalet, vidareutvikling av uteophaldsareal og førebuing av framtidig parkeringsløysing.
- II. Utbygging av Jotunplassen med forretning og bustad, etablering av samband mellom Torget og Jotun stadion i dagen og parkering under bakken.

Det er eit potensiale for å vende sentrum mot Årdalsvatnet. Kvalitetane ved å gjere vatnet til ein del av sentrum er ikkje utnytta. Området (Ø3) er definert som eit transformasjonsareal. Det er lagt til grunn at tilgjenge til vatnet vert vidareutvikla gjennom utvikling av t.d. ein lineær park som bind saman ulike aktivitetar som både kan vere knytt til kommersiell aktivitet og rekreasjon, idrett og friluftsliv. Arealet skal ha ei utforming som tilfredsstiller krav til universell utforming.

Bustadområda vert lokalisert på ledig areal inn til eksisterande bustadområde. Industriområdet ved Årdalsvatnet er foreslått transformert til eit bustad og næringsareal. Utviklinga vil krevje eit hovudgrep som er føreset utvikla gjennom ei eiga områdereguleringsplan. Planen skal klargjere alle hovudspørsmåla som skal legge rammene for utvikling ned mot vatnet.

I Farnes er Gartneritomta (Ø11) sett av til bustad- og forretningsformål. Området er på om lag 10 daa.

Planen føreset følgjande hovudgrep:

- Sentrum vert avgrensa og prioriterte grøntstrukturar vert vidareutvikla.
- Veg- og gateharkiet vert definert
- Utvikling av mjuke samband vert prioritert
- Parkeringspolitikk for både bil og sykkel vert definert



Figur 4.2: Fortetting av sentrum og transformasjon av areal ved Årdalsvatnet (Teiknforklaring, sjå plankart I).

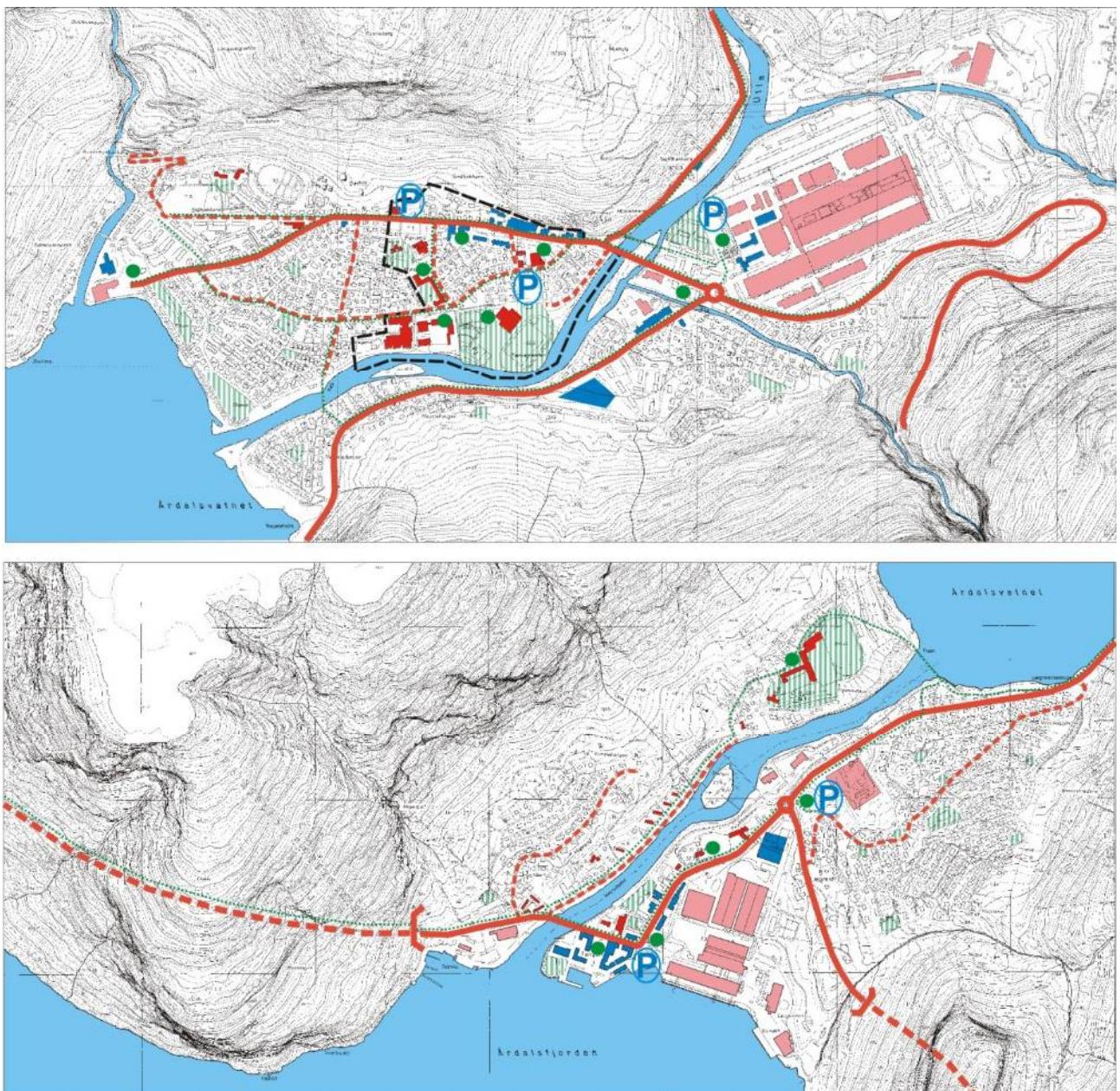
Utviklingsareala vil ha høg måloppnåing for fleire av måla i kommuneplanen, mellom anna; brukbare soltilhøve, gangavstand til skule utan kryssing av riksveg, nærliek til den kommersielle- og offentlege delen av sentrum, gangtrafikk kan gå gjennom eksisterande tettstadsområde skild frå vegar med mykje trafikk samt nærliek til kultur og fritidstilbod.

4.5 KOMMUNIKASJON INNANFOR TETTSTADANE

Tettstadane i Årdal er prega av ei funksjonsblanding og korte avstandar mellom sentrumsfunksjonar, bustadområde og arbeidsplassar. Det etablerte utbyggingsmønsteret gjev gode føresetnader for auke av den interne gang- og sykkeltrafikken, samtidig som innbyggjarane vert mindre avhengig av intern transport med bil.

For å stimulere til utvikling frå bil til gang- og sykkeltrafikk, er følgjande prinsipp lagt til grunn:

- Korte vegar mellom ulike funksjonar
- Utvikling av gaterommet for menneska
- Alternativ mobilitet vert fremja



Figur 4.3: Hovudgrep i høve trafikk og parkering. (Forklaring: raud strek er hovudveg, raud stipla strek er lokalveg, grøn stipla er gang- og sykkelsamband, P er parkeringsplass medan grøn prikk er sykkelparkering)

Dette er følgt opp gjennom reduksjon av parkeringskravet i sentrum samtidig som det er krevd sykkelparkering. I tillegg er det føresett at gang- og sykkelvegnettet vert vidareutvikla. Eit svært viktig element i strategien, er etablering av gang- og sykkelveg mellom Årdalstangen og bustadområdet i Seimsdalen.

Utvikling av gaterommet, etablering av mjuke samband med ulik karakter samt gang- og sykkelvegar er ein viktig del av utviklingstrategien i kommuneplanen. Strategien er føresett konkretisert gjennom trafikktryggleiksplanen til kommunen og i reguleringsplaner. Til områdereguleringsplanen for Torgkvartalet i Øvre Årdal vart det utvikla eit konsept i høve trafikk, parkering og gangsamband. Tilsvarande er gjort for Årdalstangen. Konseptet syner og gangsambandet til Seimsdalen

4.6 AREALKREVJANDE NÆRINGSAREAL

Utbyggingsmønsteret er tydeleg prega av kontrastane i målestokk mellom dei areal og transportkrevjande næringsareala med fabrikklokale, sentrum med privat og offentleg service og buområda med lågblokk og småhus.

Den kommunale strategien for utvikling av bedriftsproduktet femnar om:

- vidare satsing på industri, og
- nyetablering av verksemder med arbeidsplassar for kvinner

4.6.1 *Langsiktig sikring av utviklingsareal til arealkrevjande næring*

Planen legg opp til ein langsiktig sikring av areal til arealkrevjande næringar. Dette er gjort gjennom kartlegging av omdisponert leding areal og sikring av framtidig areal.

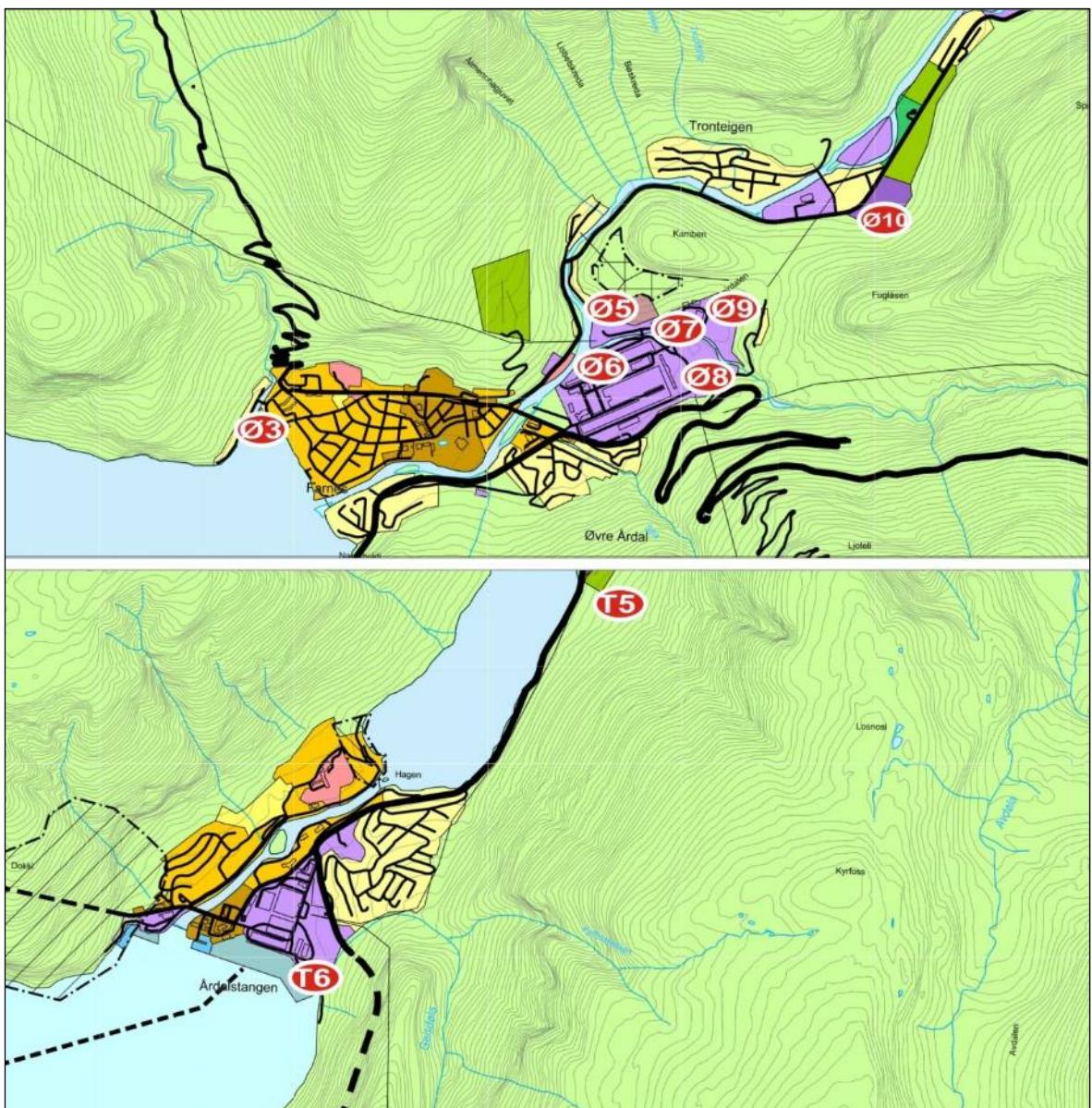
Planen femnar om følgjande nye areal:

- Industriområde ved Loi mellom Årdalstangen og Øvre Årdal. Området er på om lag 35 daa og er lokalisert ved fv 53.
- Masseuttaket på Moa. Arealet er på om lag 45 daa og er lokalisert nord for industriområdet til Hydro.
- Lykkja i Utladalen. Arealet er på vel 45 daa.

Industriarealet ved utløpet av Fardøla (Ø3) vert omdisponert til bustad og sentrumsformål – definert som utviklings- og trasformasjonsområde i sentrum. Dette er nærmere omtalt i kap. 4.4.1.

Ved sida av dei framtidige areala er det tilgjengeleg ei rekke områder i vedtekne planer. Desse representerer viktige utviklingsareal. Utvikling av desse areala vil krevje dialog med eigarane av areaala.

Nedanfor er det gjeve ei samanstilling av noverande og framtidig utviklingsareal. I omtala av dei enskilde areala er det lagt vekt på tomtetilhøve, infrastruktur, tilgang på prosessvatn, tilgang til store straummengder.



Figur 4.4: Utviklingsareal på Årdalstangen og i Øvre Årdal (Teiknforklaring, sjå plankart I).

Naddvik - Vikadalen

Naddvik

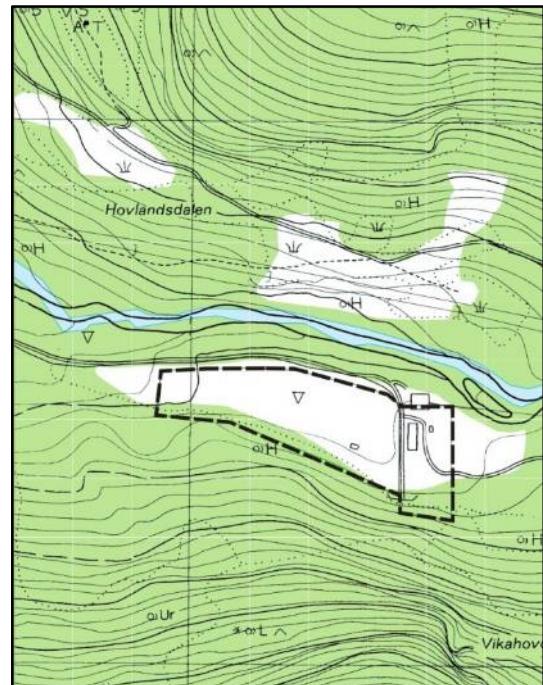
Tomtetilhøve: 15 daa. Området er dyrka mark, flatt og lett å opparbeide.

Planstatus: Noverande industri, men ikkje regulert.

Infrastruktur: 1 km med 1 felts veg fram til fv 53.

Vatn: Ikkje tilgang til offentleg vatn.

Energitilgang: Føresetnad for god tilgang.



Industriområde på Årdalstangen og Loi

Loi (Ø5)

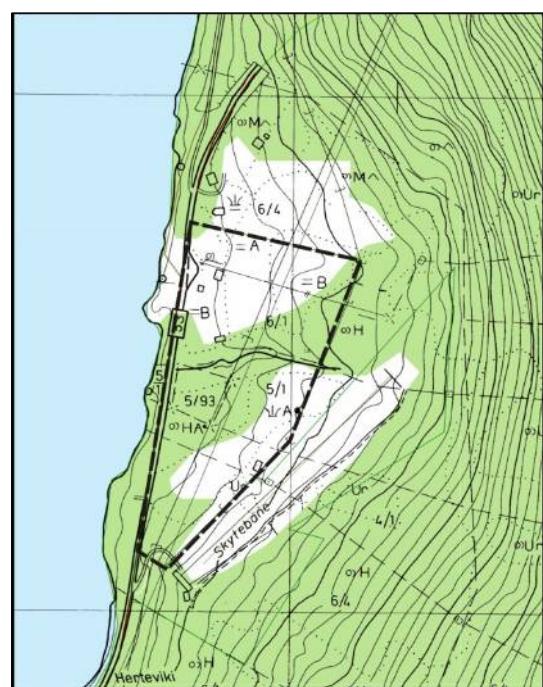
Tomtetilhøve: 35 daa. Området grensar til skytebane som kan vere eit utvidingsareal. Kraftleidning gjennom området. Strekt skråande og utfordrande tomt.

Planstatus: Regulert til lager, massedeponi og fareområde.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg fram til tomta.

Vatn: Ikkje tilgang til offentleg vatn.

Energitilgang: Føresetnad for god tilgang.



Finnsåstunnelen (Ø6)

Tomtetilhøve: 15 daa. Området grensar til industriareala på Årdalstangen. Vert nytta som massedeponi. Ikkje ført opp bygg

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.

Vatn: Ikkje ført fram til tomt.

Energitilgang: Føresetnad for god tilgang.



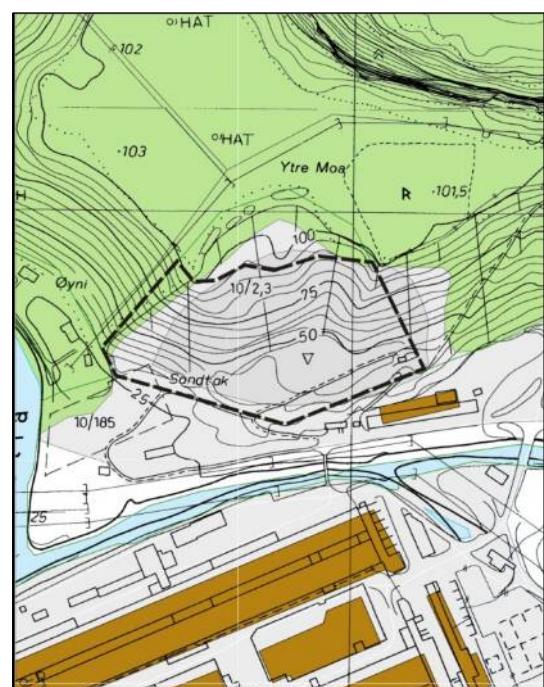
Industriområde i Øvre Årdal

Moa - grustaket (Ø5)

Tomtetilhøve: 50 daa. Vert nytta som grustak. Aktuelt for ulike former for industri.

Planstatus: Noverande råstoffutvinning.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.



Søderbergtomta (Ø6)

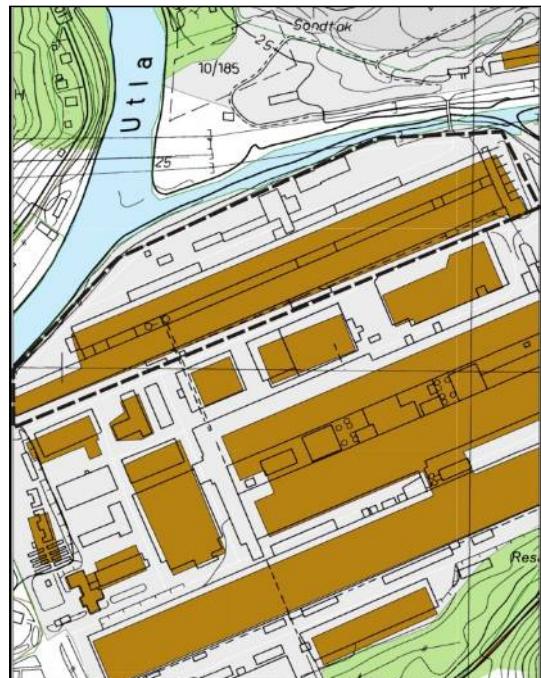
Tomtetilhøve: 50 daa. Tidlegare nyttet som industriområde. Aktuelt for ulike former for industri.

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.

Vatn: God og sikker vassføring.

Energitilgang: God tilgang.



Grustak vest (Ø7)

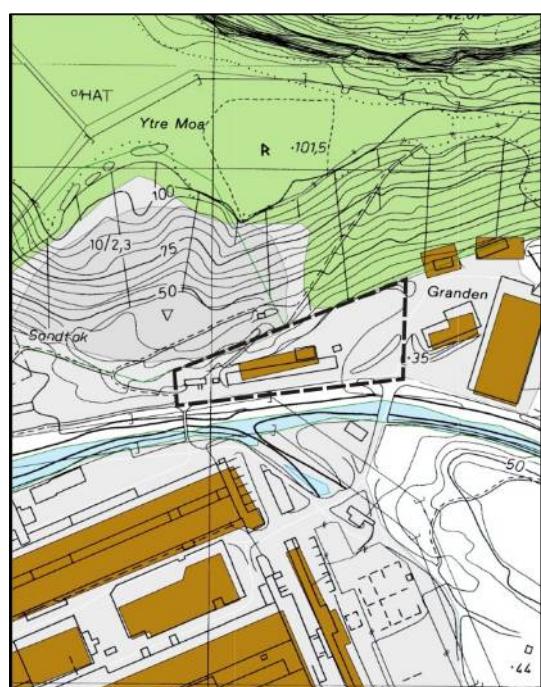
Tomtetilhøve: 10 daa. Nyttet som grustak og betongproduksjon. Aktuelt for ulike former for industri.

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.

Vatn: God og sikker vassføring.

Energitilgang: God tilgang.



Austside likerettaranlegg (Ø8)

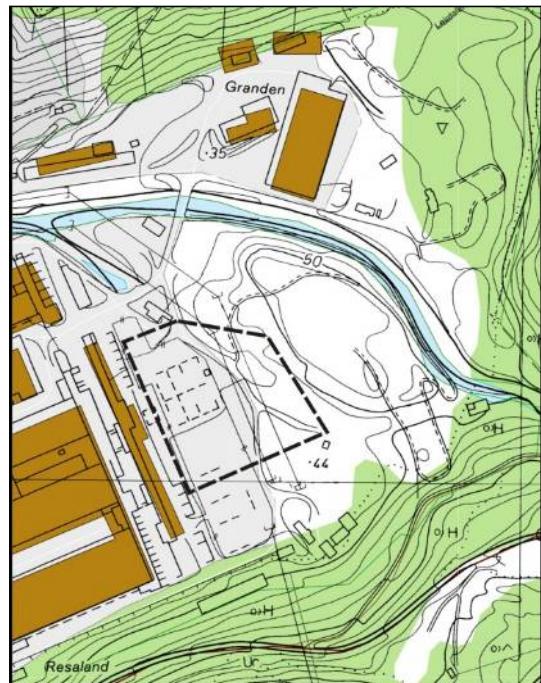
Tomtetilhøve: 10 daa. Aktuelt for ulike former for industri. Areal som ikke vert nyttet. Avgrensa utvidingsmoglegheiter.

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: God vegtilkomst for store køyretøy (2 felts veg)

Vatn: Nær tilgang til god og sikker vassføring.

Energitilgang: God tilgang.



Moa (Ø9)

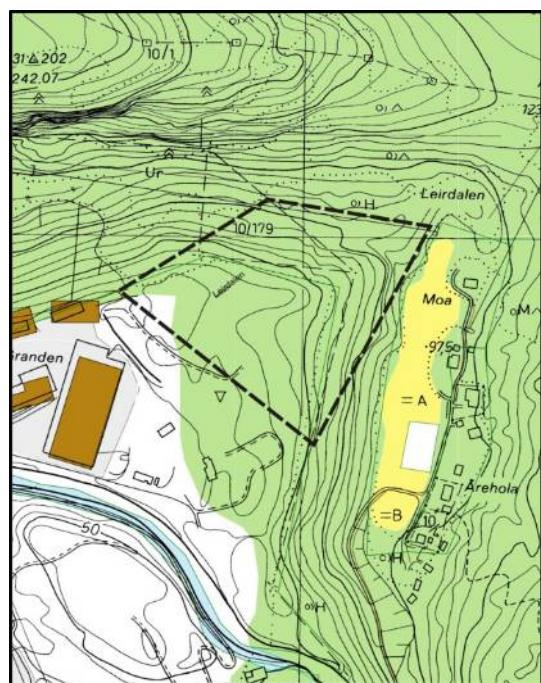
Tomtetilhøve: 20 daa. Aktuelt for ulike former for industri. Fylt opp med massar.

Planstatus: Framtidig industri.

Infrastruktur: Tilkomst fram, men 700 meter til 2 felts køyreveg.

Vatn: Må sikrast.

Energitilgang: God tilgang.

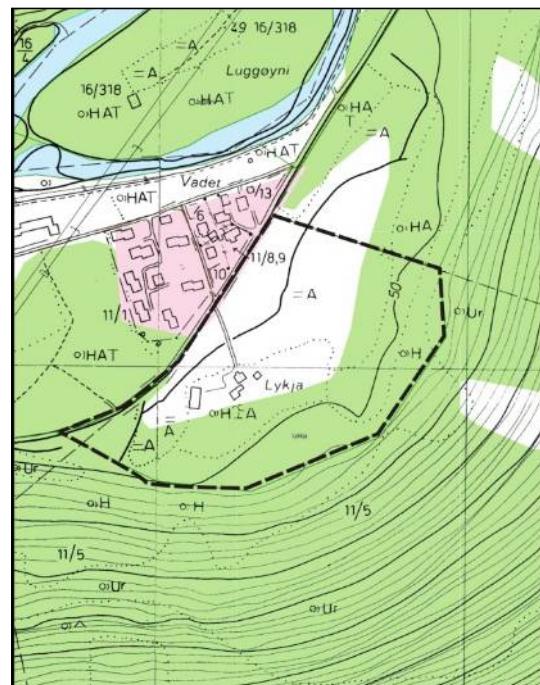


Lykkja i Utladalen (Ø10)

Tomtetilhøve: 20 daa. Lettare industri og lager.

Planstatus: Framtidig industri.

Infrastruktur: 2 felts køyreveg.



4.7 OVERORDNA KONSEKVENSAR

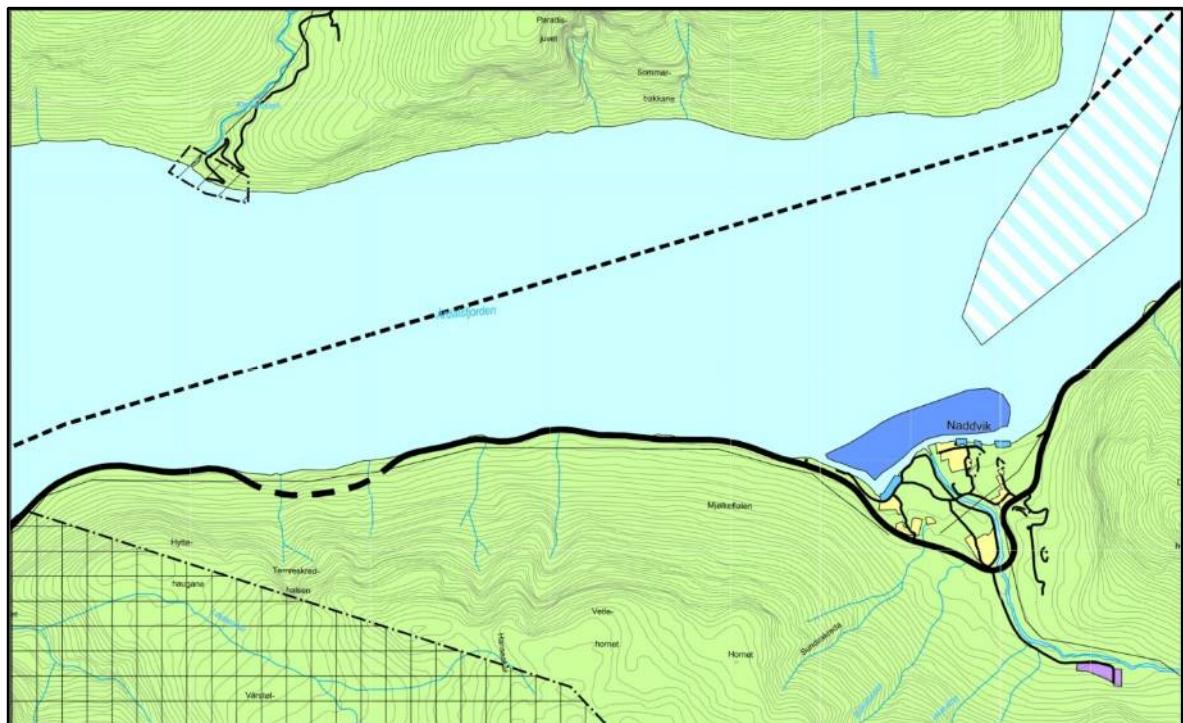
Arealbruksstrategiane for Årdalstangen og Øvre Årdal byggjer opp om det etablerte utbyggingsmønsteret. Dei har ubetydelege konsekvensar i høve naturmiljø, kultur og nærmiljø. Arealbruken og strategiane har jamt over god måloppnåing i høve både nasjonale, regionale og lokale mål. Omsynet til naturbasert sårbarheit og spesielt skred er ei utfordring ved nærmast all utbygging i kommunen.

I Øvre Årdal er det utarbeidd områdereguleringsplan for den sentrale delen av sentrum. Det er lagt til grunn at det vert utarbeidd områdereguleringsplan som klargjer føresetnadene for vidare utvikling og utbygging i strandsona både på Årdalstangen og i Øvre Årdal. Utgrieingane som er knytt til områdereguleringsplanane skal avklare alle hovudspørsmåla for områda.

For andre spørsmål og problemstillingar knytt til trafikk, friluftsliv, dvs. sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærliekområde, kulturminne og landskap, så er dette problemstillingar og interesser som kan løysast gjennom vidare område- og detaljreguleringsplanarbeid.

5 Utvikling i grendene

I kommunen er det meste av busetnaden lokalisert i tettstadane. I grendene er det eit spreidd utbyggingsmønster som kommunen ønskjer å vidareføre og vidareutvikle.



Figur 5.1: Arealbruk i Naddvik og Indre Offerdalen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

5.1 NADDVIK

Det ligg føre ei vedteken kommunedelplan for Naddvik frå 1997. Fokuset i Naddvik har vore og er landbruk, kulturlandskap og vern/bruk av strandsona. Bustaden er konsentrert i mindre klynger. Den største konsentrasjonen femnar om Holebyen. Området som er lokalisert delvis innanfor 100-metersbeltet til Årdalsfjorden er regulert. Langs fjorden er det etablert naustområde. Det er ikkje avdekt vesentlege arealbruksutfordringar i Naddvik/Vikadalen. Kommunedelplanen frå 1997 er vidareført i kommuneplanen.

Overgangen mellom ny og gammal planel har skapt uvisse i høve val av formål. I den grad det er trong for tolking av arealbruken i kommuneplanen skal kommunedelplanen for Naddvik og Landskapsanalyse Naddvik (1995) leggast til grunn. Det same gjeld i høve sikring av kvalitetar.

Husmannsplassen, Ivarplassen, er sett av som omsynssone. Plassen som femnar om bygningsmiljøet og landskapet kring husmannsplassen har forfalle dei seinare åra.

5.2 INDRE OFFERDALEN

Indre Offerdalen var i overgangen mellom bondesamfunnet og industrisamfunnet det viktigaste knutepunktet i kommunen, både for trafikk, handel og politikk. Bygga som anlegget i Indre Offerdalen består av er godt vedlikehalde og har stor kulturhistorisk verdi. Anlegget er eit tydeleg døme på lokalisering av gardar og næring ut frå tilgjenge til naturressursar og knutepunkt for ferdsel.

Området er sett av som omsynssone, kulturmiljø. Formålet er å sikre at det vert teke omsyn til/vare på kulturmiljøet. Det er lagt til grunn at omsynssona ikkje skal vanskeleggjer utnytting av kraftressursane i Offerdalen.

5.3 OVERORDNA KONSEKVENSAR

Planen legg ikkje ut nye områder i grrendene, men den opnar for ei avgrensa fortetting innanfor definerte felt. Hovudinnhaldet og prinsippa i vedteken føresegner er vidareført. Planframlegget medfører ikkje nye vesentlege verknader.

6 Fjellområda

Det er om lag 500 fritidsbustader i kommunen. Talet på nye fritidsbygg som er ført opp dei siste 5 åra har variert frå 1 fritidsbygg i 2008 til 15 fritidsbygg i 2006. Dei fleste er ført opp i Tyedalen, men det er også ført opp ein del fritidsbustader på Seimsåsen og i Fardalen. Lokaliseringa av kommunen og ikkje minst nærleiken til fjorden og fjella (innfallsporten til Jotunheimen) gjev gode føresetnader for vidareutvikling av reiselivet i kommunen.

Utbyggingspresset i fjellområda er knytt til utbygging av fritidsbygg. Samanlikna med andre kommunar i fylket er det relativt mange fritidsbygg på fjellet i kommunen, samtidig er det avgrensa sett opp mot konsentrasjonen av fritidsbygg og reiselivsanlegg i Valdres.

Kommunen ser at det er eit potensiale for å utvikle reiselivs- og fritidsproduktet, men det må gjerast innanfor rammer der samanhengande urørte områder vert teke vare på. I planen vert det ikkje lagt til rette for utlegging av nye områder, men det vert opna for ei planmessig fortetting og utfylling av ledig areal i eksisterande område for fritidsbygg. Reguleringsprosessar må tilpassast utfordringane som planarbeida reiser.

I kommunen er det tre områder med fritidsbruk. Desse har noko ulik karakter.

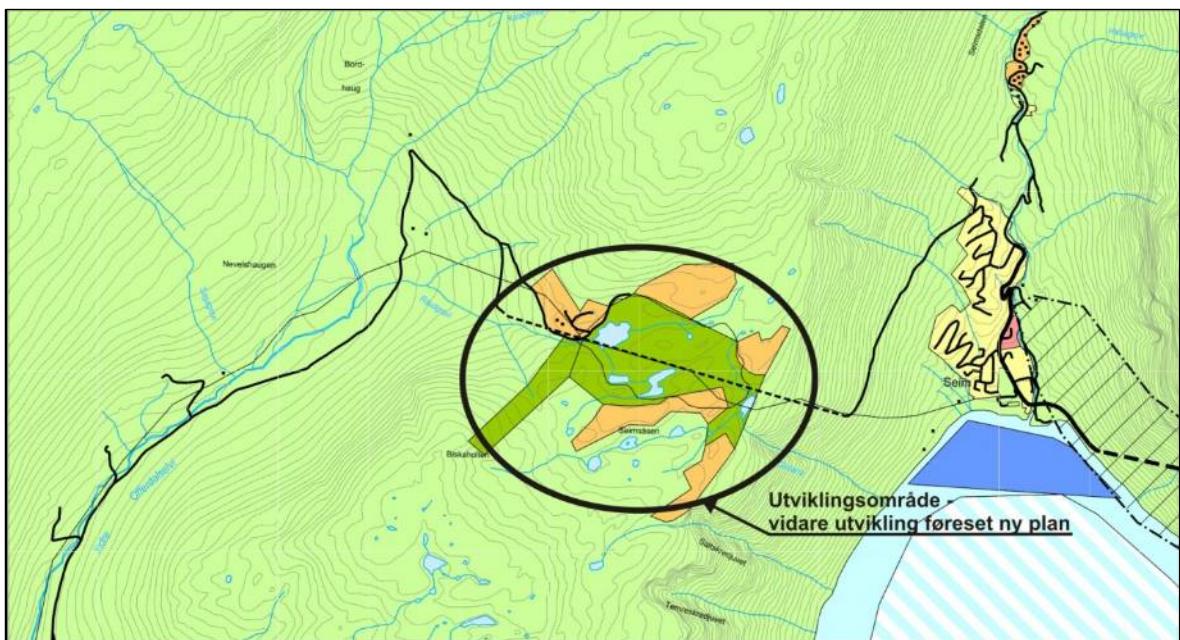
6.1 SEIMSÅSEN

På Seimsåsen er det etablert lysløype og lagt til rette for etablering av alpinanlegg. Kring skiløypa er det opna for utvikling av tre hytteområde. Det eine er regulert. Området har eit potensiale for å kunne vidareutviklast, men det har kome signal om at det er behov for re-planlegging av området. Området er eit viktig tur og utfartsområde. Trongen for re-planlegging er forsterka gjennom motsegn sett fram av Fylkesmannen. I planen er det lagt til grunn at området vert re-planlag og at overeinskomsten mellom kommunen og Fylkesmannen⁴ ver ivareteke gjennom planarbeidet.

Kommunen er positiv til ei utvikling av området sjølv om arealbruken gjennom kommuneplanarbeidet ikkje vert spesielt vurdert. Ein legg til grunn at grunneigarane i området organiserer seg og samarbeider om eit langsiktig utviklingskonsept. Gjennom utviklingskonseptet er det føresett at det vert lagt til rette for ei utvikling som tek omsyn til kvalitetane i området. For kommunen er det sentralt at det vert sett heilskapleg på området. Ved omdisponering av nye utbyggingsareal til bygningar og anlegg, skal det utarbeidast planprogram som skal leggjast fram for politisk handsaming og vere gjenstand for høyring. Kommunen si haldning til planspørsmålet vert gjort til kjenne gjennom handsaming av planprogrammet.

⁴ Motsega vert trekt under følgjande føresetnader:

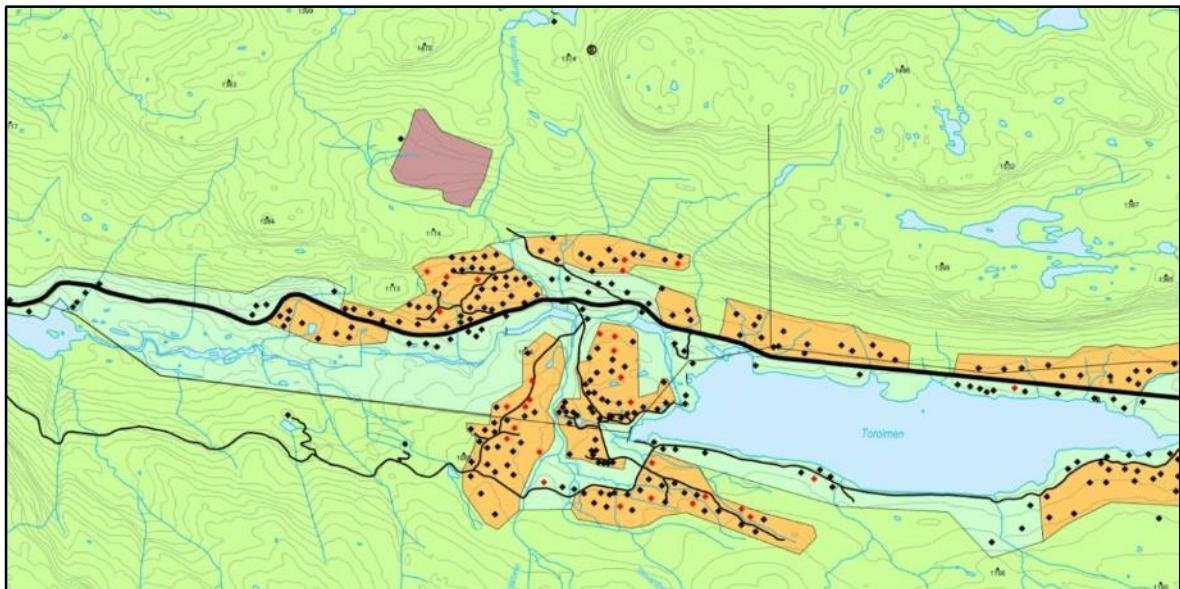
- Kommunen vil starte re-planlegging gjennom ein områdereguleringsplan.
- Kommunen aviserer initiativ om private reguleringsplanar på Seimsåsen inntil områderegulerering er gjennomført.
- Kommunen og Fylkesmannen er samde om at vi har motsegsrett mot ein seinare områdereguleringsplan, også mot arealbruk i samsvar med soneplanen/kommunedelplanen for Seimsåsen (jf. m.a. rundskriv T-2/2004).
- Kommunen skal i samband med utarbeidingsa av områdereguleringsplanen nytte seg av fagkunnig biolog som skal gjere undersøkingar i felt for å kartlegge dei naturfaglege interessene ved Seimsåsen. Vi viser her til naturmangfaldlova og dei miljørettslege prinsippa i §§ 8-12. Vi viser også til det som står på side 4 i brevet vårt av 20.12.2011.



Figur 6.1: Seimsåsen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

6.2 TYDEALEN OG FARDALEN

Tyn⁵ er utvikla til eit hytteområde som har karakter av å vere relativt spreidd utbygd.



Figur 6.2: Tyedalen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

I den vidare utviklinga vil utfordringa vere knytt til å få utarbeidd reguleringsplaner som klargjer og prioritærer kva område som skal byggjast ut og kor ein skal sikre grøne områder og

⁵ I LNF-område for spreidd utbygging kring Torolmen kan det ikkje gjennomførast tiltak på byggpunkt med raud firkant innanfor naturtypen som er registrert i Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning (NB00017627) før det er dokumentert tiltaket ikkje kjem i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal verdi. Registrering må gjerast av fagkunnig biolog.

gjennomgåande korridorar. Dette er spesielt viktig ut frå at området er eksponert og landskapsmessig sårbart for inngrep.

I Fardalen er talet på fritidsbygg avgrensa. Området er spreidd utbygd. Det er etablert lysløype og eit enkelt skitrekk i området. Kommunen er ikkje kjend med at det ligg føre planar om utvikling i området.



Figur 6.3: Fardalen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

I planen er dei områda med størst konsentrasjon av fritidsbygg samt områder som i vedtekne planer er lagt ut til byggeområde sett av til bygningar og anlegg for fritidsbygg. Områder med eit spreidd utbyggingsmønster er sett av som landbruks-, natur- og friluftsområde med føresegner i forhold til utviding av eksisterande og oppføring av nye fritidsbygg

I dei regulerte områda gjeld ramme fastsett i reguleringsplan eller utbyggingsplan. Endring av talet på tomter, flytting av tomter og fortetting føreset at det vert utarbeidd detaljreguleringsplan for området. Det same gjeld for område som ikkje er regulert.

6.3 OVERORDNA KONSEKVENSAR

Konsekvensane er ei direkte følgje av prioriteringar og vegval gjort gjennom tidlegare planarbeid.

Områda sett av til bygg og anlegg for fritidsbygg kan fortettast. Endring påverkar ikkje direkte dei overordna strategiske vala som vert gjort gjennom dette planarbeidet, men endring av reguleringsplanen kan få verknader. Dei konkrete og handfaste verknadene av planer for fortetting skal klargjerast gjennom planomtale som følgjer reguleringsplan.

Gjennom arbeid med re-planlegging av fritids- og aktivetsområda på Seimsåsen skal det utarbeidast planprogram som klargjer føringane for plan- og utgreiingsarbeidet. Det er føresett at konsekvensane av ei eventuell endring av arealbruken vert klarlagt som ein del av dette konkrete planarbeidet. Dette gjeld både overordna konsekvensar og konkrete og handfaste konsekvensar innfor plan- og influensområdet. Fylkesmannen sette fram motsegn til arealbruken på Seimsåsen.

Vidare utvikling føreset løysing basert på prinsippa som vart utvikla av kommunen og fylkesmannen i møtet den 24. mai 2012 (sjå fotnote til kap. 6.1).

7

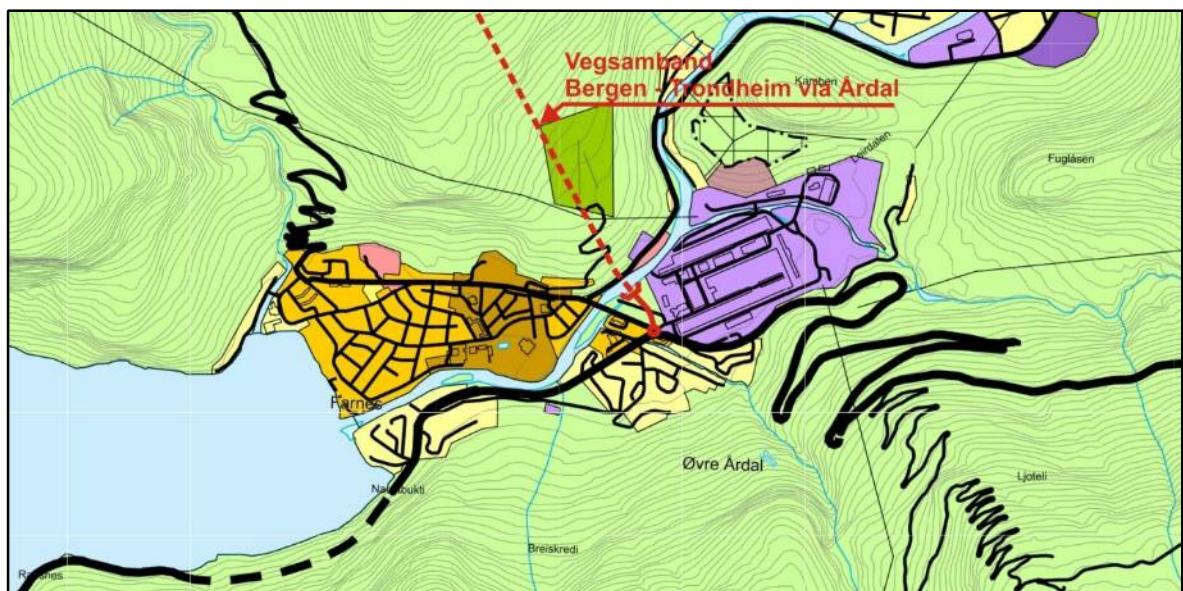
Transportkorridor gjennom Årdal

Årdal er vertskommune for store verksemder. I arbeidet med vidareutvikling av kommunen som ein attraktiv bu- og arbeidskommune, og ikkje minst som vertskommune for ulike verksemder - er kommunikasjon og samferdsel svært viktig. Dette er særskilt understreka i strategisk næringsplan.

Gjennomførte vegprosjekt i Sogn dei seinare åra gjer det naturleg å sjå nærmare på etablering av vegsamband mellom Bergen og Trondheim via indre Sogn og Årdal.

Vegsamband vil både:

1. etablere eit samband mellom Trondheim og Bergen som gjev redusert reisetid samtidig som det er ferjefritt,
2. etablere ein samanhengande bu og arbeidsmarknadsregion i indre Sogn, og
3. redusere reisetida mellom Årdal og kommunane i indre Sogn samtidig som Årdal vert knytt tettare saman med dei andre kommunane.



Figur 7.1: Vegsamband mellom Bergen – Trondheim via Årdal. Kartet syner veg gjennom Øvre Årdal og ny tunnel mellom Øvre Årdal og Fortun i Luster. Arealet mellom industrianlegget og sentrumsområdet er tilbakeført frå bustadføremål til landbruks-, natur- og friluftsområde.

Overordna mål:

- **Vegsamband mellom Bergen og Trondheim via indre Sogn er viktig for å trygge utvikling av næringslivet i regionen og kommunen.**
- **Ny veg skal sikre ei rask, effektiv og trafikksikker trafikkåre. Dette gjeld spesielt for næringstrafikken, samt bu og arbeidsmarknaden innanfor pendlarregionen til Årdal.**
- **Kommunen skal jobbe for at vegløysinga vert prioritert som ein framtidig transportkorridor.**
- **Planløysingar i Årdal skal bygge opp om og ikkje vanskeleg-gjere framføring av korridoren gjennom Årdal.**

8

Gjennomføring av utbyggingspolitikken

I arbeidet med utviklinga av lokalsamfunnet er ein avhengig av drivkrefter – både private og offentlege.

Kommunen har eit ansvar for å planlegge for lokalsamfunnet, føre arealpolitikk og legge til rette for utbygging. For kommunen er det dermed i stor grad innbyggjarane, brukarane, gjestane og den generelle befolkninga sine interesser som skal vere og er i fokus ved tilrettelegging for gjennomføring av utbygging. Dei krava som kommunen stiller må sjåast på som krav som er til for at området skal få dei naudsynte kvalitetane.

Utbygger må på si side ta ansvaret for utbygging. Kommunen har likevel eit vist ansvar på dette området ved å legge til rette for at utbyggjar kan og får gjennomført utbygginga innanfor dei formelle rammene som gjeld.

Gjennom avtaler/samarbeidsområder er det ein intensjon å sikre ein koordinert bruk av offentlege og private virkemiddel for utvikling av kommunen som bustad, besøk og bedriftsstad til beste for lokalsamfunnet og dei ulike aktørane. Modellen skal sikre dialog, forutsigbarheit og langsiktigkeit gjennom ein balansert og stort bruk av private og offentlege virkemiddel.

Måla i kommuneplanen og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen. Basert på målsetnadane skal utbyggingspolitikken ivareta prosessen mellom plan og ferdig byggeprosjekt og utgjere den politikken kommunen fører for å nå dei vedtekne måla i kommuneplanen m.o.t. arealbruk og utbygging. Erfaring viser at kommunen spelar ein viktig rolle i samband med gjennomføring, sjølv om ein stor del av planlegginga og gjennomføringa skjer i privat regi.

Eit hovudmål gjennom utbyggingspolitikken til kommunen er å oppnå ein ønska situasjon gjennom bruk av kommuneplan, økonomiplan, område- og detaljreguleringsplan samt m.a. frikjøp, strategisk grunnkjøp, sal og bortfeste av grunn.

Arealdelen fastset rammer for arealbruken i kommunen og er det juridisk bindande dokumentet, der både dei generelle føresegndene og spesielle føresegndene er ein viktig del av utbyggingspolitikken. Desse føresegndene klargjer kva virkemiddel kommunen nyttar.

Økonomiplanen har òg innverknad på utbygging av private utbyggingsprosjekt som er avhengig av offentlege investeringar i høve sosial og/eller teknisk infrastruktur.

I område- og detaljreguleringsplaner med føresegner vert dei grunnleggande føresetnadane i plan- og bygningslova i forhold til utbygging og frådeling samt krav til tilkomst, vatn, avlaup etc. og andre krav til fysisk kvalitet ivaretake.

Utbyggingspolitikken til kommunen skal:

- **Gje eit positivt bidrag for at prosjekt skal kunne gjennomførast**
- **Sikre kommunen sine samfunnsmessige og økonomiske interesser i gjennomføringa**
- **Sikre at prosjektet er velfungerande i driftsfasen**

Alternative gjennomføringsmodellar:

- Grunneigar/utbyggjar planlegg, kostar og gjennomfører alle naudsynte interne og eksterne tiltak, medan kommunen si rolle er utøvar av mynde.
- Kommunen eller annan part tek over ansvaret for dei eksterne tiltaka gjennom bidrag frå private grunneigarar og/eller utbyggjarar.
- Det offentlege går inn i forkant og fullfinansierar på eiga hand store eksterne tiltak.

Spørsmålet om plangjennomføring og spesielt omsynet til opparbeiding av uteareal og parkering har gjort seg gjeldande i fleire planar i Øvre Årdal. I planar kan det klargjerast kva som skal gjennomførast og kor tid tiltak skal vere gjennomført. Planar klargjer ikkje kven som skal gjennomføre tiltak, dvs. at planen ikkje forheld seg til ansvarlege partar. På den andre sida kan desse krava vere årsak til at planen ikkje vert gjennomført eller bakgrunnen for dispensasjonshandsaming. For å sikre at planar vert gjennomført i samsvar med utbyggingspolitikken til kommunen, samt etablere koordinert bruk av virkemiddel som ivaretak prinsippet om likehandsaming, er det nedanfor sett opp ei oversikt som klargjer forventningane kommunen har til planlegging og opparbeiding av planfastsette tiltak.

Tabell 8.1: Kategorisering av tiltak, gjennomføringsmodellar og ansvar for finansiering.

Sosial infrastruktur Behov vert identifisert i kommuneplanen. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 3.	Offentleg ansvar å etablere skule, barnehage, helse- og sosialtenester samt offentleg beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan vere årsaka til at gjennomføring av privat utbygging må utsettast til den sosiale infrastrukturen er etablert.
Større områderetta felles terskelinvesteringar Hovudbehov bør identifiserast i kommuneplanen. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 2. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 1.	Omfattar større tekniske anlegg som er ein føresetnad for utbygging av fleire delfelt innanfor eit hovudutbyggingsområde. Årdalstangen: <ul style="list-style-type: none">– Gang- og sykkelveg/fortau– Parkering Øvre Årdal: <ul style="list-style-type: none">– Gang- og sykkelveg/fortau– Torg– Parkering
Områderetta teknisk og “grøn” infrastruktur Vert avklart gjennom arbeidet med utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 1. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 2.	Det er eit privat ansvar å koste opparbeiding av feltinterne tiltak som er naudsynt for utbygging, samt felt/området sin naudsynte og forholdsmessige del av ekstern infrastruktur. Dette kan t.d. omfatte veg, vatn og avlaup fram til og langs med byggetomta, grøntområde, fjernvarme, kommunikasjon og områderetta sikrings/beredskap.

I den grad det er naudsynt for å få til kostnadseffektive og optimaliserte løysingar, vil kommunen vurdere å ta på seg ein koordinerande rolle. Dette er mest aktuelt når fleire utbyggingsområde vert møtt med same/tilsvarande rekkjefølgjekrav.