

11.11.2019

## **Planinitiativ for regulering av Fargerivegen 4, Segalstad bru**

### a) formålet med planen

Formålet er å regulere eiendommene gnr. 225/115, 225/415 og 148/159 til blokkbebyggelse med tilhørende parkering og utearealer.

### b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er en boligeiendom med enebolig og garasje, og med opparbeidet hageareal. Denne består av de oppgitte gårds- og bruksnumrene som er på totalt 4475m<sup>2</sup>. Grensa til gnr. 225/115 og 148/159 går halvveis ut i Gausa. Trekkes dette arealet fra, vil eiendommene utgjøre ca. 3990m<sup>2</sup>. Eksakt areal vil komme fram når det skal utarbeides et digitalt omriss av planområdet.

Tomta ligger i et sentrumsområde med forretninger, næringsbebyggelse og kommunehus, med store arealer til parkering og lagring. Bygningene er i to/tre etasjer. Utbygging av Fargerivegen 4 vil utgjøre et positivt element i sentrumsområdet, med flere bosatte mennesker som gir mer liv og lys til området også utenfor forretningenes åpningstider, og fortsatt grøntareal mot vegen.

### c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for to boligblokker som er sammenbygd med parkeringsanlegg over bakken.

### d) utbyggingsvolum og byggehøyder

For illustrert bebyggelse er det oppgitt et totalt bruksareal på BRA=3793m<sup>2</sup> inkludert garasjeetasjen, og BRA=3052m<sup>2</sup> for boligene over med til sammen 33 leiligheter. BYA for boligblokkene med garasjen er oppgitt til 1090,6m<sup>2</sup>. I tillegg kommer de 10 parkeringsplassene på bakken med til sammen 180m<sup>2</sup>. Hva som blir av %BRA og %BYA vil komme fram ved utarbeidelsen av selve plankartet.

Byggehøyde på blokka med 5 boligetasjer er oppgitt til 18,6m og 21,6m for blokka med 6 boligetasjer.

### e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen ligger nordvest - sørøst, med de beste og solrike utearealene mot sør og vest. Bebyggelsen er trukket tilbake på tomten med innkjøring rett i garasjeetasjen, og bakkeparkeringer på hver side av innkjøringen. Det foreslås å plante til med busker foran garasjeetasjen, for å dempe virkningen av denne. Vegetasjon i kanten mot Gausa beholdes. Sykkelparkering vil bli under tak. Gang- og sykkelveg øst for bebyggelsen vil med

videreføring knytte seg til bruforbindelser over Gausa. Renovasjonspunktet legges nært opp til Fargerivegen. Tilsammen gir dette en funksjonelle og miljømessige kvaliteter.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,  
Området her på denne siden av Gausa er flatt, men med en skråning ned til elva i øst på ca. 6m. Landskapet er åpent, men med skjermende vegetasjon langs elva. Bebyggelsen vil ruve over eksisterende bebyggelse vest for Gausa. Da det meste av den nærmeste bebyggelsen er næringsbebyggelse, vil boligblokkene skille seg ut. Det er lite formålstjenlig å planlegge ny boligbebyggelse, som i planbestemmelsene sier skal være på minimum 3 etasjer, som tilpasser seg næringsbebyggelsens dimensjoner. Terrenget stiger nordøst for Gausa slik at mye av bebyggelsen der vil kunne se over og til kulturlandskapet i vest.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er i gjeldende og i forslag til ny kommuneplan avsatt til sentrumsformål, med grønnstruktur langs Gausa og tiliggende gang- og sykkelveg.

Området er i områdeplanen for Segalstad bru, vedtatt 29.11.2018, regulert til sentrumsformål. Mot Gausa er nærmeste område regulert til grønnstruktur med flomsone i fht. 200 års flom. Vest for grønnstrukturen er det regulert inn en gang- og sykkelveg som knyttes til gangbruer over Gausa.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet  
Ikke det en kan se på nåværende tidspunkt.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det legges opp til å følge overordna planer i størst mulig grad, og legge bebyggelsen med tilhørende utearealer, tilstrekkelig langt unna faresonen for flom.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart  
De som kommunen kommer med i egen adresseliste.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

I utgangspunktet kun det som plan- og bygningsloven krever.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen vil ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

Vedlegg: Illustrasjonshefte