



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
4/20	Planutvalget	07.02.2020

Ark.: L12

Lnr.: 1952/20

Arkivsaksnr.: 19/999-27

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FJERDUMSKOGEN BOLIGOMRÅDE

- Vedlegg:
1. Plankart datert 16.01.2020
 2. Planbeskrivelse datert 16.01.2020
 3. Reguleringsbestemmelser datert 28.01.2020
 4. ROS-analyse datert 16.01.2020
 5. Overvannsplan datert 15.01.2020

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Tegningshefte
- Områderegulering Segalstad Bru

SAMMENDRAG:

Detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planen legger til rette for et nytt område for frittliggende boliger, i samsvar med områderegulering Segalstad Bru.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunedirektøren legger med dette fram forslag til detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde, med forslag om at den legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Bakgrunn for planarbeidet

Områderegulering for Segalstad Bru ble vedtatt av kommunestyret den 29.11.2018, sak 66/18. Foreliggende forslag gjelder de nye boligområdene BF-1-3 i områdeplanen. I områdeplanen er det krav om at det skal lages detaljreguleringsplan før utbygging kan skje.

I starten av planarbeidet var det samtaler med grunneier for tilliggende område som er avsatt til konsentrert boligbygging (BK-10). I fellesskap ble en enig om at dette området ikke skulle være med i denne planen, og at grunneier har mulighet til å detaljplanlegge og utvikle dette området sjøl.

Forholdet til overordna plan

Hovedtrekkene i planforslaget er i samsvar med vedtatt områdereguleringsplan. Arealer avsatt til bolig er noe redusert ut fra mer detaljert vurdering av terrenget, og arealer som er for bratte er avsatt til friluftsområder. Vegsystemet har samme prinsipløsning, men med noe endring internt i feltet etter mer detaljerte vurderinger av terreng, hensyn til å få gode tomter, samt det som framkommer gjennom overvannsplan og VA-plan.

Prosess

I starten av arbeidet er det gjort et omfattende arbeid med detaljering av vegene i området, med prosjektering som viser terrengutslag. Dette for å få alle veger med stigning mindre enn 1:10. Dette har gått parallelt med utforming av tomteplan, for å få best mulig totalløsning. Det er laget egen overvannsplan med VA-løsninger, og denne er tilpassa vegløsninger m.m.

Underveis har det vært samtaler med alle berørte grunneiere om forslagene, og forslaget har dels blitt justert underveis i forhold til deres ønsker. Etersom hovedtrekkene i planen er i samsvar med vedtatt områdeplan, har en ikke funnet det nødvendig med åpne møter eller framlegging i regionalt planforum.

Planbeskrivelse

Denne framgår av vedlegg, og her trekkes fram hovedpunkter.

Hovedatkomst er som i områdeplanen med avkjøring fra fv. 2528 Baklivegen nord for boligvegen Fjerdumskogen. I forslaget er det 39 tomter for frittliggende boligbebyggelse. Tomter over 900 m² kan bebygges med tomannsbolig, og det gjelder for 14 av tomtene.

Det er avsatt en områdeleikeplass som skal planeres, og flere mindre leikeplasser. Disse inngår i sammenhengende grøntkorridorer som gir området et fortsatt grønt preg.

Langs hovedvegen inn i området er det regulert inn gang- og sykkelveg/fortau. Planen omfatter ny gang- og sykkelveg langs Baklivegen i samsvar med rekkefølgekrav i områdeplanen. Det blir da sammenhengende gang- og sykkelveg fra sentrum til gangvegen over jordet til Fjerdum skole.

Bussholdeplassen er flytta til i nærheten av avkjøringa til boligområdet.

I sørøst er det et mindre areal for næringsetablering. Dette er i samsvar med områdeplanen, og er en forlengelse av Bjørdalsvollen næringsområde. Fra Bjørndallsvollen, forbi den nye tomte og til bedrifta Gausdal Mat er det regulert inn ny veg, slik som i områdeplanen.

Innkomne merknader ved planoppstart og kommentarer til disse framgår av planbeskrivelsen. Disse er i stor grad søkt imøtekommet gjennom planforslaget.

Planbestemmelser: Disse samsvarer med relevante punkt i bestemmelsene for områdeplan Segalstad Bru. Det ligger inne rekkefølgekrav til trygg skoleveg, sikring mot flom og overvatn, leikeplass m.m. Krav om etappevis utbygging, med boliger nærmest Segalstad Bru først.

Virkninger av planforslaget

Naturmiljø: Ikke kjent at det er spesielle forekomster som bør ivaretas.

Landbruk: Samla avgang av dyrka mark er 11,8 dekar jordbruksareal. Dette er ikke mer enn i områdereguleringa. Mye av dette er til gang- og sykkelvegen langs Baklivegen samt atkomstvegen inn i området. 3,1 dekar dyrkbar jord går bort til arealformål næring. Det er spesielt en grunneiendom som mister verdifullt areal (Fjerdumsmoen). I foreliggende forslag er det lagt inn igjen et noe større LNF-område inntil gardstunet og den dyrka marka. Dette er tenkt overført til Fjerdumsmoen, og kan brukes til beite og eventuelt dyrkes opp. Dette er grunneier interessert i, og det ligger til rette for et makeskifte. Det er lagt inn planbestemmelser om å ta vare på matjorda der det kommer bebyggelse på dyrka mark. En stor del av utbyggingsområdet består ellers av skog med god bonitet.

Nærmiljø og grønnstruktur: Relativt stor andel av området reguleres som grønnstruktur. Flere mindre leikeplasser og en større områdeleikeplass som skal planeres og spesielt tilrettelegges. Sett fra avstand vil deler av området beholde et overordna preg av mye grønt.

Kulturminner: Det var flere automatisk freda kulturminner i området. Disse er nå frigitt av Riksantikvaren og utgravd.

Overvatn og flom: Det er mindre bekker, oppkommer og diffuse flomveger gjennom området. Alt vatnet som kommer ovenfra tas hånd om ved at det avskjæres gjennom det nye vegsystemet. Det er valgt en åpen løsning for hovedvannvegen felles med grøft ned til hovedvegen. Grøfta er dimensjonert i forhold til dette. I en del av området som ikke har avløp i samme retning er det lagt inn hensynssone rundt et infiltrasjonsbasseng. Langs Baklivegen gjøres det tiltak for å sikre veggen og jordbruksarealet. For detaljer vises det til overvannsplanen.

Bosetting, næringsliv og tettstedsutvikling: Kommunen mangler tomter for frittliggende boligbebyggelse i nærheten av kommunesenteret. Kort avstand til skole, idrettsareanaer og sentrum, og med sammenhengende gangforbindelser.

Folkehelse: Positivt med store grøntområder i planen, og gangavstand med sikker gangforbindelse til de fleste sentrumsfunksjoner.

Barn og unge: Trygge gangveger til skole og idrettsaktiviteter. Fjerner noe av biltrafikken i den private boligvegen Fjerdumskogen, som gir et triveligere bolig- og leikemiljø. Leikeplasser og grøntområder for fri leik.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet: Overvatn tas vare på på en trygg måte, både innen boområdet og nedenfor. Trygg avkjøring fra Baklivegen, gang- og sykkelveger gir god trafikkisikkerhet.

Samla virkning: Veldig positivt med tilrettelegging for nye boliger ved kommunesenteret. Næringsareal er også verdifullt da det for tiden er flere forespørsler om næringsstomter. Planen har trafikkisikre løsninger. Det ligger til rette for gode bomiljø og gode forhold for barn og unge.

VURDERING:

Kommunen mangler tomter for frittliggende boligbebyggelse i nærheten av kommunesenteret, så det er veldig positivt at detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde kan sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Hovedløsningene er i samsvar med vedtatt områderegulering, og bestemmelsene derifra er videreført både i forhold til boligbebyggelsen og nødvendige rekkefølgebestemmelser.

Planen legger til rette for gode bomiljø, med gode grønnstrukturer og leikeplasser. Det er lagt stor vekt på trafikkisikkerhet. Sikkerhet i forhold til overvatn og flom er det tatt mye hensyn til, også i forhold til måten utbygginga skal skje på.

Mest negativt er bruk av dyrka jord. Dette er imidlertid ikke større enn i områdeplanen. Det er et positivt grep at den grunneieren som mister mest jordbruksareal nå kan få overta et område som reguleres til LNF og som kan dyrkes opp.

Kommunedirektøren tilrår at planen kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak/innstilling:

Planutvalget i Gausdal vedtar at forslag til detaljregulering for Fjerdumskogen boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Planutvalget behandlet saken den 07.02.2020 sak 4/20

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget i Gausdal vedtar at forslag til detaljregulering for Fjerdumskogen boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Melding sendt:

Gausdal Bonde- og Småbrukarlag, c/o Trond Klaape, Gardan 158, 2657 SVATSUM
Gausdal bondelag, v/Tormod Rognlien,,
Gausdal Skogeierlag, Mjøsen Skog SA, Postboks 84, 2601 LILLEHAMMER
Gausdal Næringsforum, Postboks 40,, 2649 ØSTRE GAUSDAL
Advokatfirmaet Thallaug ANS, postboks 354,, 2602 LILLEHAMMER
Innlandet Fylkeskommune Administrasjon, Postboks 4404 Bedriftsenteret,, 2325 HAMAR
Fylkesmannen I Innlandet, Postboks 987,, 2604 LILLEHAMMER
Statens Vegvesen Region Øst, Postboks 1010,, 2605 LILLEHAMMER
Eidsiva Nett AS, Postboks 4100,, 2307 HAMAR
Eidsiva Energi AS, Postboks 4100,, 2307 HAMAR
Norges Vassdrags- Og, Postboks 4223,, 2307 HAMAR
Direktoratet For Mineralforvaltning Med Bergmesteren For ..., Postboks 3021 Lade,, 7441 TRONDHEIM
Mattilsynet Hedmark og Oppland, Postboks 383,, 2381 BRUMUNDDAL
Renovasjonsselskapet Glør IKS, Postboks 170,, 2601 LILLEHAMMER
Lillehammer Region Brannvesen, Postboks 986,, 2626 LILLEHAMMER
Gausdal ungdomsråd, v/Edel Klaape-Aasdahl,,
Råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, ,,
Kommunelegen, ,,
Representanten for barn og unge, ,,
Kari Strøm Myhre, Østringsvegen 157,, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Odd Jørann Myhre, Baklivegen 1603,, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Øystein Andersson, Baklivegen 1573,, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Ole Seielstad, Kanadavegen 40 A,, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Svein Inge Kalstad, Søndre Kalstad, Vestringsvegen 352, 2653 VESTRE GAUSDAL
Tore Fjerdumsmoen, Baklivegen 1566,, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Jon Sjurrud, Baklivegen 1666,, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Kari Thoresen, Baklivegen 1533,, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Björg Linn, Fjerdumsskogen 21,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Anne Stine Holte, Fjerdumsskogen 8,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Ola Homb, Fjerdumsskogen 8,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Grete Marie Øwre, Baklivegen 1514,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Laila Buan Ringen, Fjerdumsskogen 2,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Rune Buan Ringen, Fjerdumsskogen 2,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Reidun Bratteng, Fjerdumsskogen 1,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Odd Ingvar Nustadhaugen, Fjerdumsskogen 3,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Odd Arne Enger, Fjerdumsskogen 15,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Jøran Magne Bergum, Fjerdumsskogen 17,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Vegard Andersson, Fjerdumsskogen 4,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Anette Moen, Fjerdumsskogen 4,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Jens Ringen, Fjerdumsskogen 13,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Arild Ringen, Fjerdumsskogen 19,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Marit Helene Flutuen Ringen, Fjerdumsskogen 19,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Sissel Bekkelund Kronstad, Fjerdumsskogen 9,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Tormod Kronstad, Fjerdumsskogen 9,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Berit Kolrud, Fjerdumsskogen 11 B,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Gausdal Mat AS, Fjerdumsskogen 6,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Ivar Steine, Kanadavegen 150,,2656 FOLLEBU
Ahmadshah Jalali, Valaskjoldgata 10,,1725 SARPSBORG
Amine Jalali, Valaskjoldgata 10,,1725 SARPSBORG
Hilde Rundtom, Baklivegen 1505,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Magnus Seielstad, Baklivegen 1505,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Liv Helen Dokken, Baklivegen 1503,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Kari Anne Dokken, Baklivegen 1503,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Gausdal Eiendom AS, Bjørndalsvollen 1,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Gaus AS, Gausdalsvegen 20,,2624 LILLEHAMMER
Elektrobygg AS, ,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Einar Grythe, Vestringsvegen 144,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Arne Engeland, Piperhaugen 2,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Kjetil Sevaldsen, Vestringsvegen 139,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Karen Engeland, Bekkestien 6 B,,1406 SKI
Løype Anleggsdrift AS, Baklivegen 1908,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Gausdal og Lillehammer Bigårder AS, Tarudvegen 116,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Erik Stubberud, Bruvangsvegen 17,,2651 ØSTRE GAUSDAL
Bjørn Solberg, Treahøgda 205,,2651 ØSTRE GAUSDAL