



Gausdal kommune



Plan-ID: 201901

Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan

FOR FJERDUMSKOGEN BOLIGOMRÅDE

RIK ARKITEKTUR - WSP FOR GAUSDAL KOMMUNE

Dato: 16.01.2020

Forslagsstiller:

Gausdal kommune

Saksbehandler: Jon Sylte

Utarbeidet av:

RiK Arkitektur / WSP Norge

Utført av: Sivert Fandrem

Kontaktperson: Arild Sletten

Innhold

| | |
|--|----|
| 1. Innledning..... | 3 |
| 1.1 Planens formål | 3 |
| 1.2 Planområdet | 3 |
| 1.3 Planprosessen | 4 |
| 1.4 Krav om konsekvensutredning (KU)..... | 4 |
| 2. Rammer og premisser for planen | 4 |
| 2.1 Overordnede føringer | 4 |
| 2.2 Eksisterende relevante planer | 5 |
| 2.3 Boligbehov i Gausdal kommune | 6 |
| 2.4 Næringsliv | 7 |
| 3. Beskrivelse og analyse av planområdet | 8 |
| 3.1 Beliggenhet og planavgrensning | 8 |
| 3.2 Eiendomsforhold..... | 9 |
| 3.3 Fysiske omgivelser og arealressurser | 10 |
| 3.4 Særlige hensyn..... | 19 |
| 3.5 Lokaliseringsfaktorer | 19 |
| 4. Beskrivelse av planforslaget | 20 |
| 4.1 Plangrep og reguleringsformål..... | 20 |
| 4.2 Flomsikring og overvann i planen | 21 |
| 5. Virkninger av planforslag..... | 23 |
| 5.1 Vurdering av natur og miljø | 23 |
| 5.2 Vurdering av samfunnsmessige forhold..... | 24 |
| 5.3 Samlet vurdering..... | 25 |
| 6. Innkomne innspill..... | 26 |
| 7. Vedlegg..... | 31 |

1. Innledning

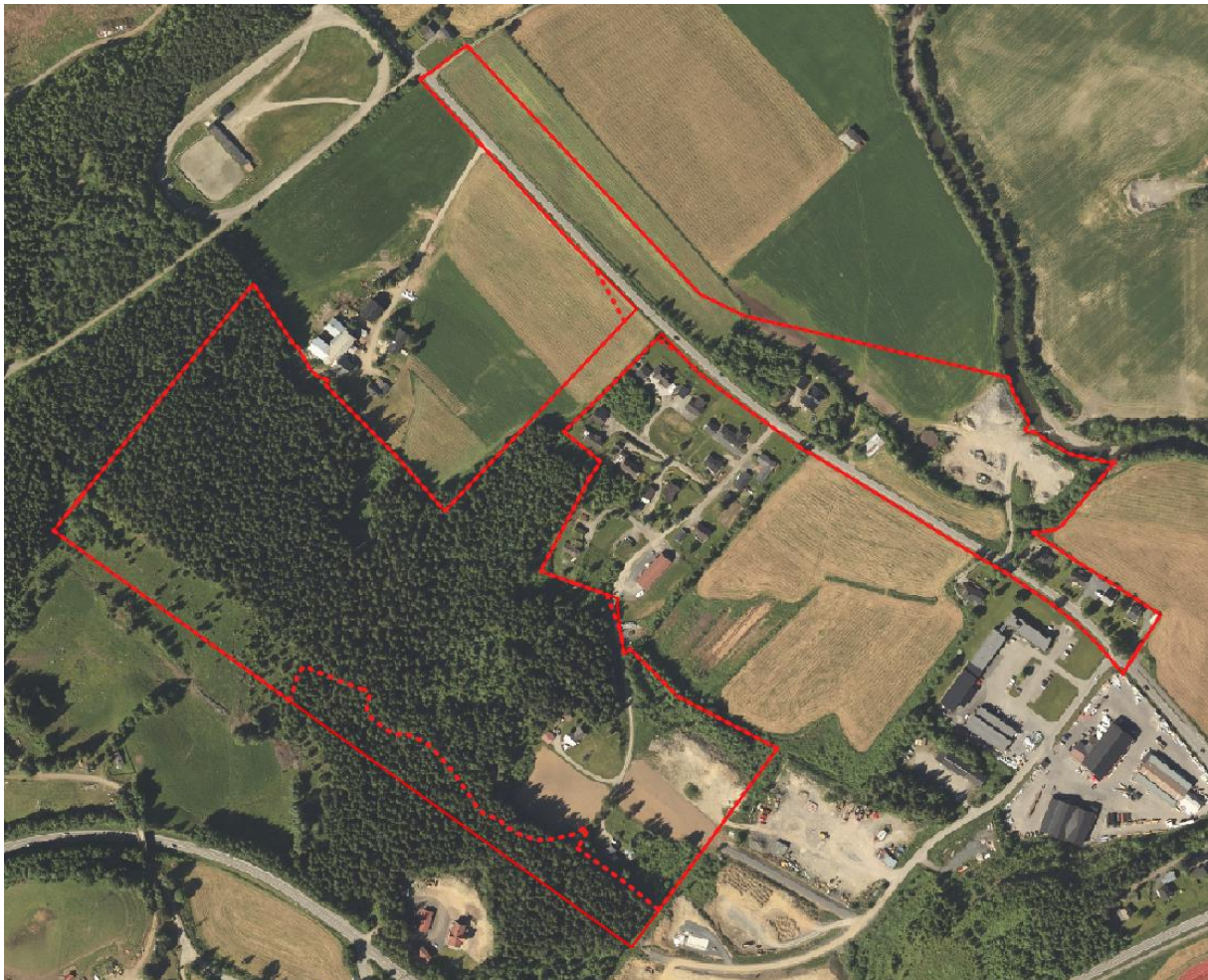
1.1 Planens formål

Dette dokumentet beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging ved Segalstad Bru i Gausdal kommune. Planarbeidet er en følge av Gausdal kommunes mål om å skape et sterkt lokalsamfunn som holder innbyggertallet stabilt. Dette beskrives blant annet i forslag til planbeskrivelse for kommuneplanens arealdel 2019-2030. Det lagt opp til frittliggende boligbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger.

1.2 Planområdet

Planområdet er ca. 165 dekar. Varslingsområdet er vist med heltrukken linje i figuren under, mens det endelige planområdet er stiplede. Det stiplede planområdet er mindre enn varslingsområdet, men har en utvidelse ved Baklivegen for å ivareta siktlinjer i forhold til trafikksikkerhet. Reduksjonen i sørvest har ekskludert området for konsentrert boligbebyggelse i områdereguleringen for Segalstad Bru, for å sikre helhetlig planlegging senere. Kartene i denne beskrivelsen har utgangspunkt i varslingsområdet.



Figur 1: Planområdet med rød stiplede linje. Det opprinnelige varslingsområdet har heltrukket rød linje.

1.3 Planprosessen

Oppstartsmøte

Det ble ikke avholdt ordinært oppstartsmøte med Gausdal kommune. 18.02.19 ble det arrangert et møte mellom Gausdal kommune og RiK Arkitektur / WSP Norge, for å avklare forutsetningene for planarbeidet og arbeidsfordeling.

Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider, samt i lokalavisen Gudbrandsdølen Dagningen 30.03.2019. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresseliste fra Gausdal kommune. Frist for uttalelser var satt til 03.05.2019.

Medvirkning

Kommunen har hatt åpent møte i områdereguleringen. Det har også vært utført private møter med enkelte berørte grunneiere.

Det kom inn ni merknader til varsel om oppstart. Merknader er oppsummert og kommentert i kapittel 6 «Innkome innspill».

1.4 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert behov for KU i forbindelse med planarbeidet, etter plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017.

I følge forskriftens vedlegg II: Planer etter Pbl., og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere: 1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur: d) ii. Avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk.

Planområdet inngår i områderegulering av 29.11.2018. Konsekvensutredning ble gjennomført for denne planen. Med bakgrunn i dette har Gausdal kommune konkludert med at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning av planforslaget.

2. Rammer og premisser for planen

2.1 Overordnede føringer

Nasjonale mål og retningslinjer

Følgende nasjonale og regionale mål og retningslinjer er hensynsstat i planarbeidet:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (Miljøverndepartementets T -1442).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.2014.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.18.
- Nasjonal jordvernstrategi, sist oppdatert i Prop. 1 S (2018–2019)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE.

For øvrig vises det til oversikt over nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer i *Områdereguleringsplan for Segalstad Bru* (29.11.2018) for mer uttømmende oversikt.

Regionale planer

- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018–2021.
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, vedtatt 15. juni 2016.

Relevant loverk

- Plan- og bygningsloven (2008)
- Naturmangfoldloven (2009)
- Lov om kulturminner – kulturminneloven (1978)

2.2 Eksisterende relevante planer

Kommuneplanen

- Arealdel. Revidert plan 2019-2030 har vært på 1. gangs høring. Planen legger opp til at områdereguleringen for Segalstad Bru skal videreføres.
- Samfunnsdel (2014 – 2026). Planen har som slagord: «Sammen får vi det til», med disse satsningsområdene:
 - Barn og unge – oppvekstmiljøet, kunnskap og kompetanse
 - Lokal og regional utvikling, til beste for Gausdal kommune og Lillehammer-regionen
 - Aktivt folkehelsearbeid
 - Utvikling av Segalstad Bru

Øvrige kommunale plandokumenter

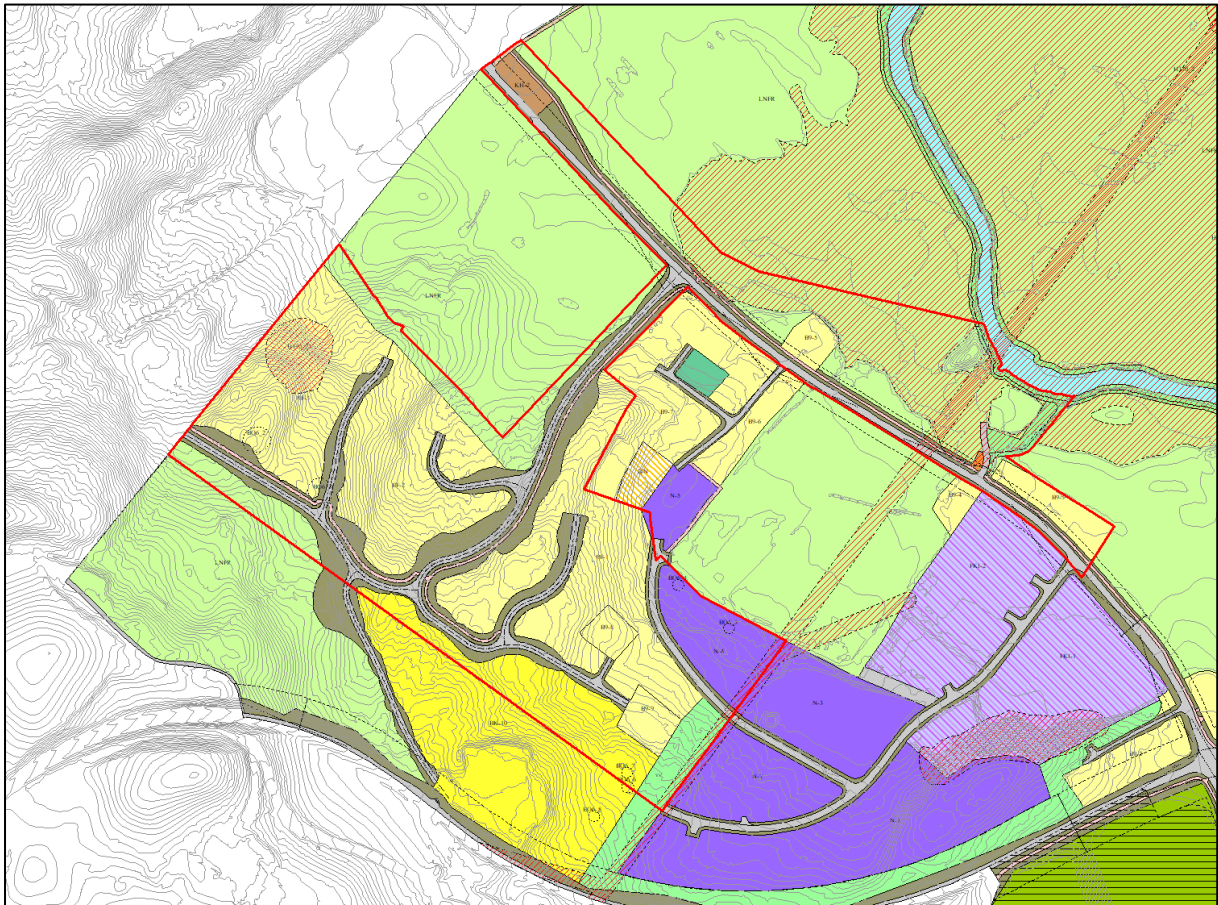
- Strategiplanen 2019-2022 har bl.a. som hovedstrategi Bærekraftig samfunnsutvikling og særskilt fokus på barn og unge, herunder utvikling av boligområder med kvalitet.
- Kommunal planstrategi 2017 – 2020, inkludert utfordringsnotat, vedtatt av kommunestyret i møte 27. oktober 2016.
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og naturopplevelse 2016-2019 og Kommunedelplan for løyper (2015)
- Regional næringsplan (2016-2026). Felles plan for Lillehammer-regionen
- Kommunedelplan Landbruk (2014-2025). Mål og strategier for landbruket er samlet i planen. Visjonen der er:

"Regionen har et offensivt landbruk med økt produksjon og verdiskaping som gir en høyere status i landbruket."
- Kommunedelplan for klima og energi (2009)
- Hovedplan for vann og avløp (2015 – 2026)
- Trafikksikkerhetsplan (2016) og Innspill til Handlingsplan for fylkesveger 2017-2021
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse ble vedtatt i kommunestyret 16. juni 2016.
- Kunnskapsgrunnlag folkehelse vedtatt i kommunestyret 23. januar 2020, og dokumentet legges til grunn i det videre arbeidet med utarbeidelse av kommunale planer.

Områdereguleringsplan for Segalstad Bru, vedtatt 29.11.2018.

Store deler av området er regulert til boligformål i områdeplan for Segalstad Bru, vedtatt av Gausdal kommune 29.11.18. Arealformålene innenfor planavgrensningen for detaljreguleringen er i hovedsak bolig- og infrastruktur, men også næring, grønnstruktur og landbruksareal.

Innenfor planavgrensningen er det også LNFR-områder og hensynssoner (H310_22 (fareområde for ras- og skredfare), H320_1 (hensynssone flom) og H370_2 (fareområde for høyspent)). Det er også bestemmelsesområde (BO) for å sikre verneverdier i kulturminner (BO6_2, BO6_3, BO6_4, BO6_5, BO6_6 og BO6_7).



Figur 2: Utsnitt av områderegulering Segalstad Bru (2018). Varslingsgrense for detaljreguleringen er vist som rød linje.

2.3 Boligbehov i Gausdal kommune

Planbeskrivelsen for kommuneplanens arealdel 2019-2030 (lagt ut til offentlig ettersyn) tar for seg fremtidig boligbehov. Befolkningsutviklingen i Gausdal er svakt negativt. Gausdal har utfordringer knyttet til kommunens befolkningssammensetning. Gode, kunnskapsbaserte strategier og tiltak i kommunal planlegging er viktig for å kunne påvirke denne sammensetningen. Når befolkningssammensetningen er i endring, vil boligbehovet også endres, bl.a. med behov for mer varierte boenheter. Tendensen er at flere ønsker å bo sentralt, og flere ønsker også bolig nærme tjeneste- og servicetilbud, skole og generell infrastruktur

I kommuneplansammenheng er det nødvendig å ha en viss overkapasitet på boligtomter siden store deler av utbyggingsområdene er i privat eie, og kommunen har begrenset mulighet til å styre

realiseringen av slike utbyggingsområder. Tilbudet i markedet styres i stor grad av de private utbyggernes prioriteringer i forhold til etterspørsel og lønnsomhet, samt deres egen kapasitet. Nevnte forhold tilsier at det i kommuneplanens arealdel må innarbeides en relativt romslig overkapasitet på utbyggingsareal for å sikre en kontinuerlig detaljregulering og klargjøring av nye tomter.

2.4 Næringsliv

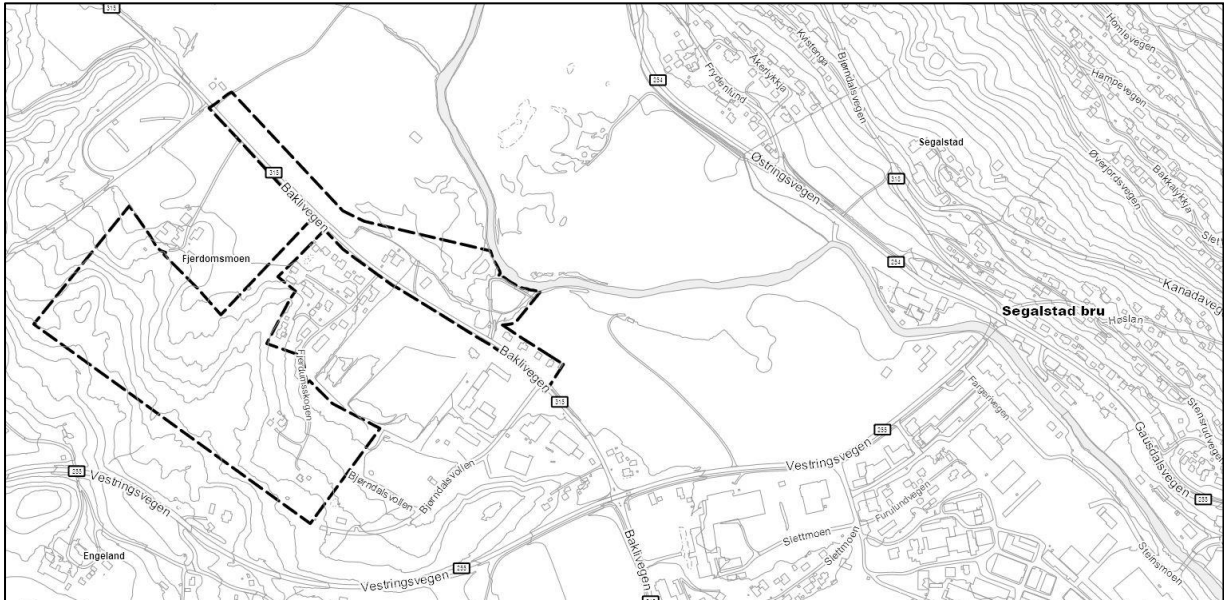
Gausdal har et robust og aktivt landbruksmiljø, med melk og kjøtt som de viktigste produksjonene, samt betydelig skogsavvirkning. Landbruksproduktene gir grunnlag for en sterk industri med videreforedling. Trevareindustrien er allsidig og med flere store bedrifter (sagbruk, takstolfabrikk, huselementfabrikk, møbelfabrikker). Det private Q-Meieriet har også en stor avdeling i kommunen. Fritidsboligutvikling sysselsetter bredt i ulike bransjer i kommunen. Reiseliv, opplevelser og arrangement er et viktig satsingsområde i Lillehammer-regionen.

De tre kommunene (Gausdal, Øyer og Lillehammer) i Lillehammer-regionen representerer et felles bo- og arbeidsmarked. Kommunene har derfor utarbeidet en felles, regional næringsplan. Planen består av flere temaer, hvorav flertallet er bransjerettede, mens andre er mer overgripende for næringslivet generelt.

3. Beskrivelse og analyse av planområdet

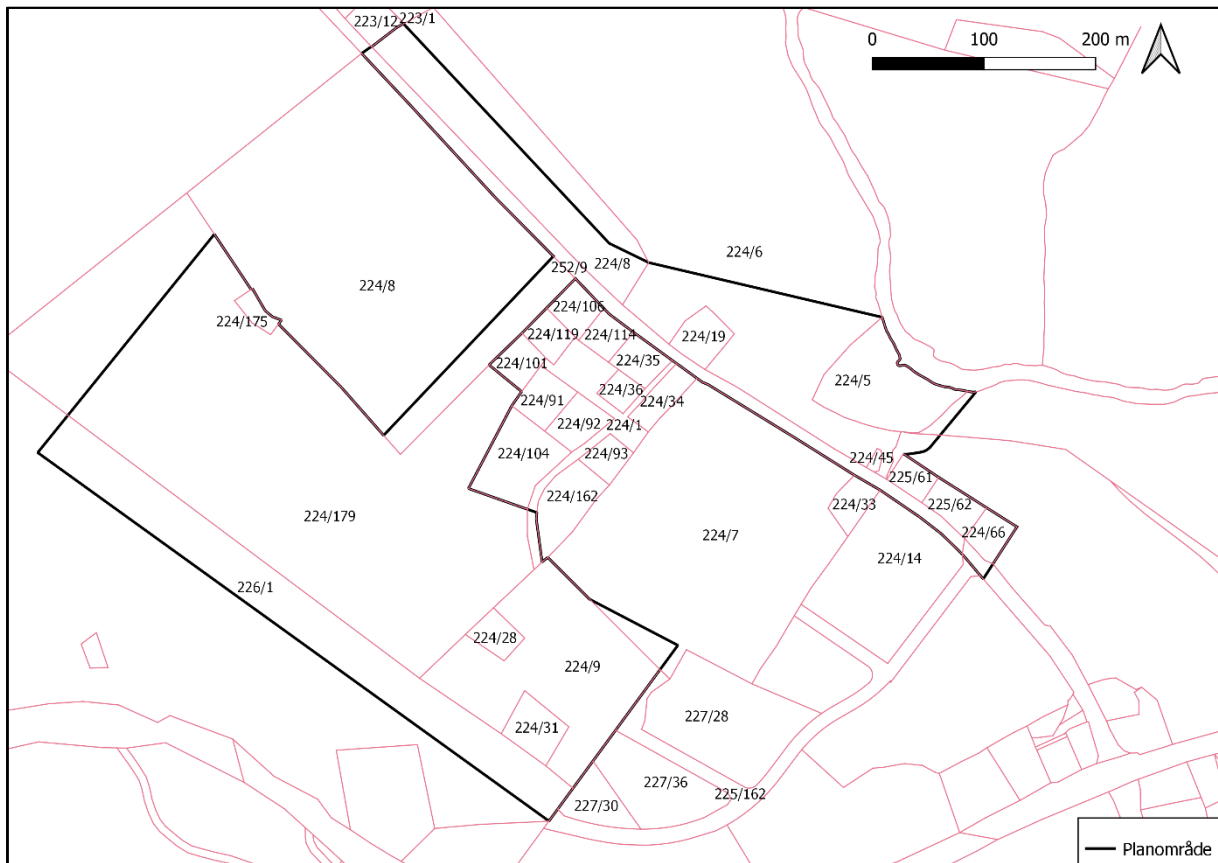
3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Området ligger vest for Segalstad Bru sentrum på vestsida av Baklivegen, mellom Fjerdumsmoen og Engeland. Fjerdumskogen ligger 1 km (ca. 2 min kjøretid med bil) fra sentrum som er kollektivknutepunkt med blant annet privat og offentlig tjenestetilbud og videregående skole. Det er om lag en kilometer gange fra boligområdets avkjøring og snarveg til Fjerdum skole.



Figur 3: Planområdets lokalisering i forhold til Segalstad Bru. Varslingsavgrensningen har stiplet linje.

3.2 Eiendomsforhold



Figur 4: Oversikt over eiendomsforhold

Tabell 1: Oversikt over eiendommenes hjemmelshavere

| Gnr / bnr. | Hjemmelshaver(e) |
|------------|--|
| 224/5 | Ole Seielstad |
| 224/6 | Svein Inge Kalstad |
| 224/7 | Svein Inge Kalstad |
| 224/8 | Tore Fjerdumsmoen |
| 224/9 | Jon Sjurrud |
| 224/19 | Kari Thoresen |
| 224/28 | Björg Linn |
| 224/31 | Anne Stine Holte og Ola Homb |
| 224/45 | Gausdal kommune |
| 224/106 | Sissel Bekkelund Kronstad og Tormod Kronstad |
| 224/175 | Gausdal kommune |
| 224/179 | Ivar Steine |
| 225/61 | Ahmadshah Jalali og Amine Jalali |
| 225/62 | Hilde Rundtom og Magnus Seielstad |
| 225/66 | Kari Anne Dokken og Liv Helen Dokken |
| 226/1 | Arne Engeland |
| 252/9 | Statens vegvesen / Oppland FK |

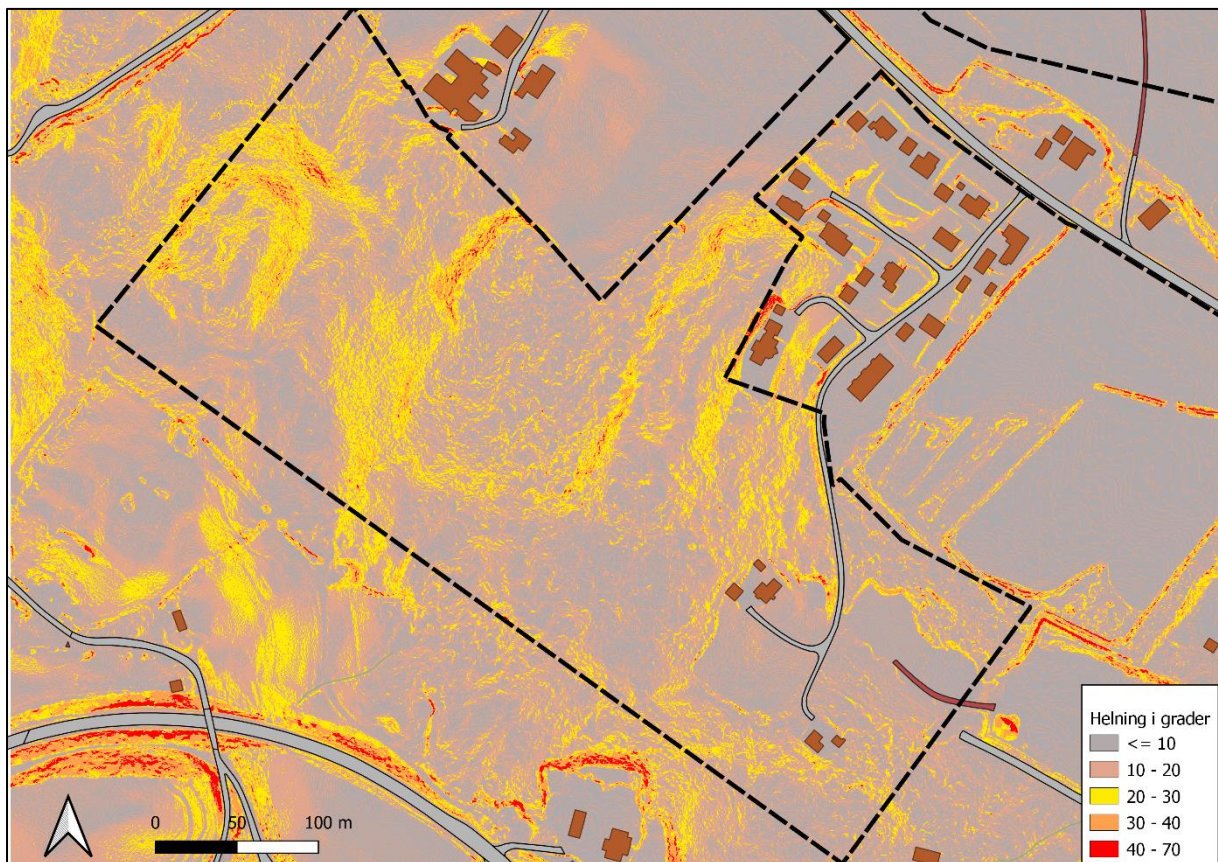
3.3 Fysiske omgivelser og arealressurser

Landskap og topografi

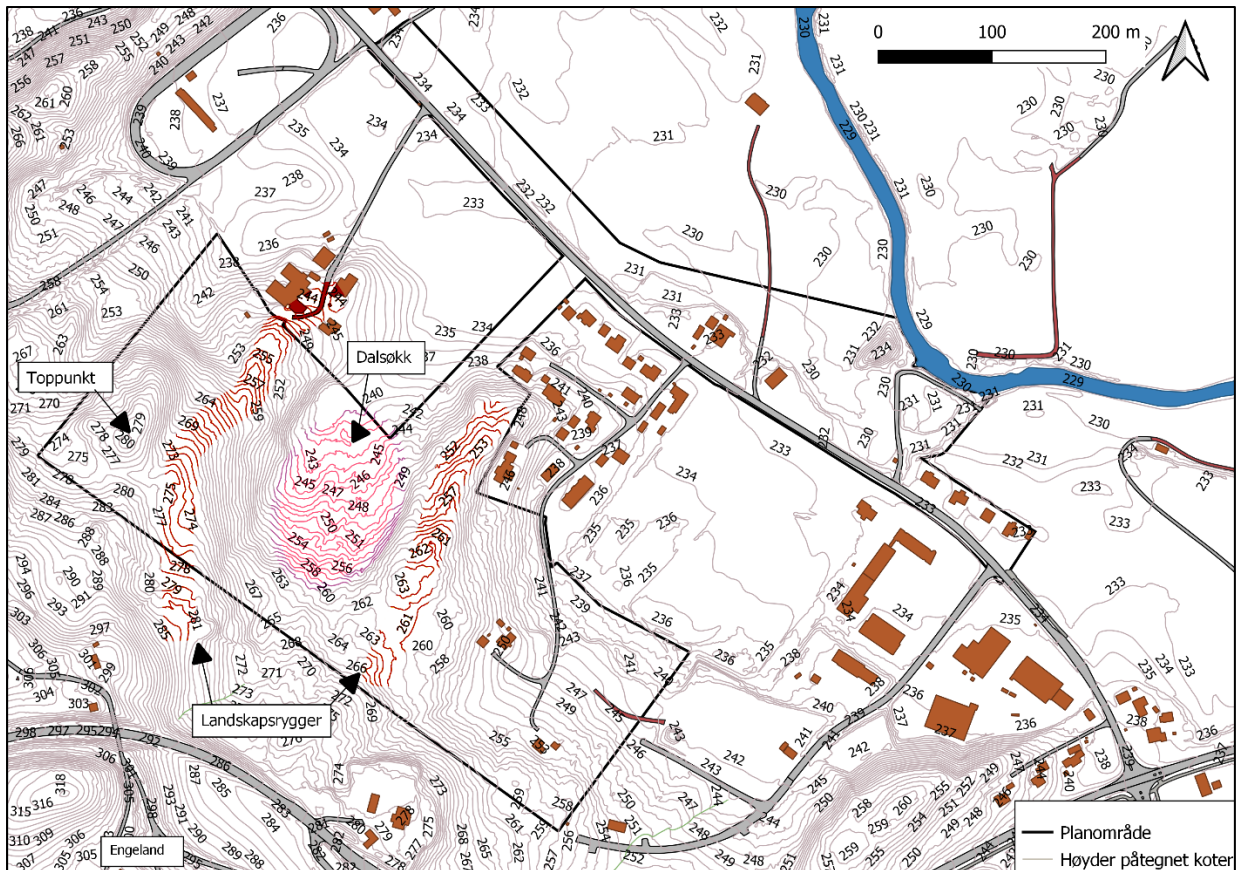
Hoveddelen av området består av tett granskog, og er relativt bratt, spesielt i det syd-vestlige området. Enkelte deler av dette området vurderes til å være for bratt til utbygging av boliger og tilhørende adkomstforhold.

Området har to naturlige landskapsrygger som strekker seg fra syd-vest til nord-øst. Mellom disse ligger et dalsøkk. Terrenget går videre oppover igjen i syd-vestlig retning.

Høydedraget nord for Engeland er del av avgrensinga mot dalbunnen som Segalstad Bru ligger på. Området har middels verdi sett opp mot det storskala landskapsrommet Østre Gausdal er. Området har moderat eksponering mot omgivelsene rundt.



Figur 5: Helningskart over området



Figur 6: Synliggjøring av topografi og landskapselementer

Landbruk

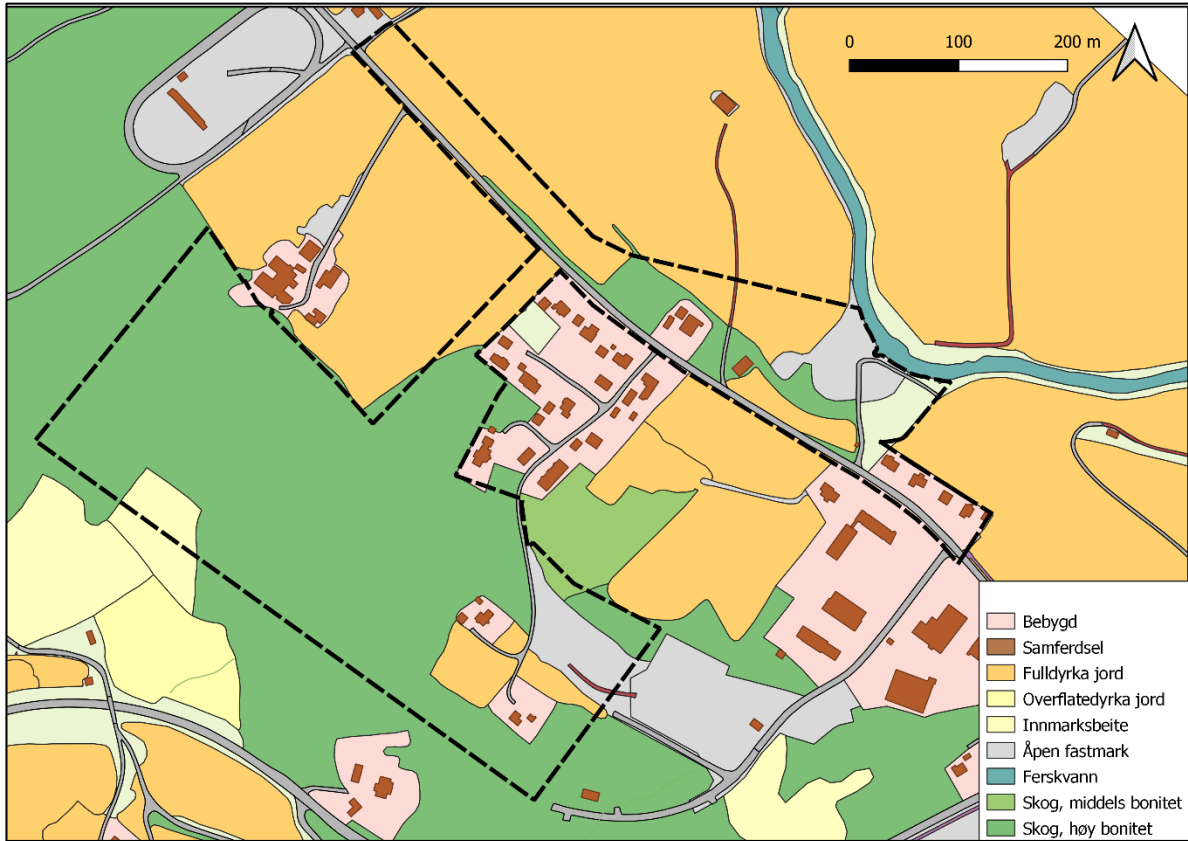
Mesteparten av området i planen er skogsareal, med høy bonitet. Generelt gir høy bonitet stor verdi for jord- og skogbruksinteressene. Skogen fremstår som meget tettvokst, ikke ivaretatt og er klar for hogst.

Planområdet inkluderer om lag 26,5 daa fulldyrka og 2 daa overflatedyrka jord- og innmarksbeite. Jordbruksarealet i nordvest brukes til beite for storfe. Dette arealet ble minsket i nyeste områderegulering.

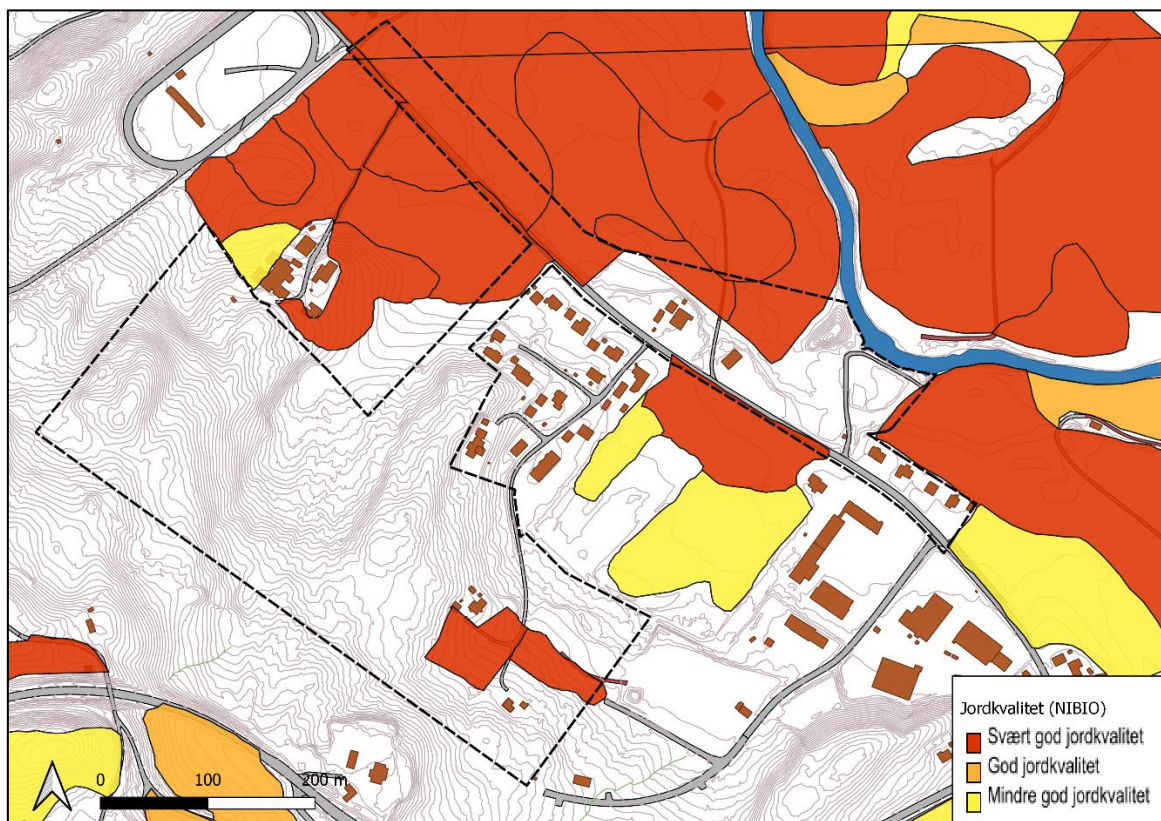
Dyrka mark er en viktig visuell del av kulturlandskapet og grønnstrukturen.

Fulldyrka og overflatedyrka jord: Fulldyrka jord kan benyttes til åkervekster eller til eng og kan fornyes ved pløying. Overflatedyrka jord er for det meste rydda og jevna i overflata slik at maskinell høsting er mulig. (NIBIO.no – bonitet)

Innmarksbeite: Innmarksareal som kan brukes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet er dekt av grasarter og beitetålende urter. (NIBIO.no – bonitet)



Figur 7: Arealressurser



Figur 8: Jordkvalitet

Mineralressurser

Planområdet ligger utenfor ressurskartet fra Direktoratet for mineralforvaltning, som viser områder som er av interesse.

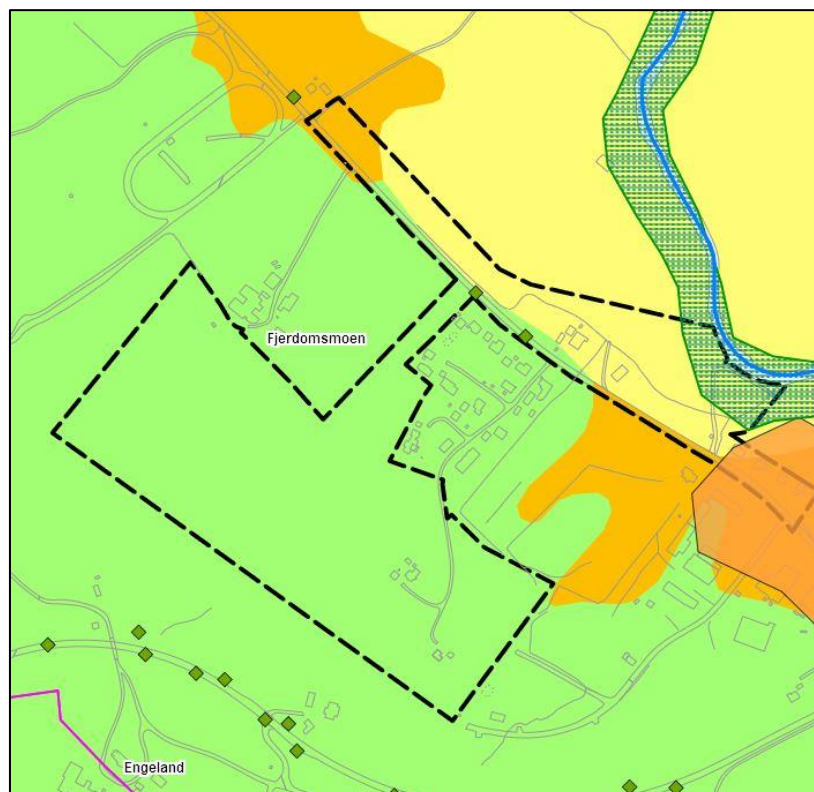
Naturverdier

Innmarksbeitet har potensial for høyt biologisk mangfold. Det foreligger ingen registrerte sårbare eller trua arter. I følge Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart er det ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

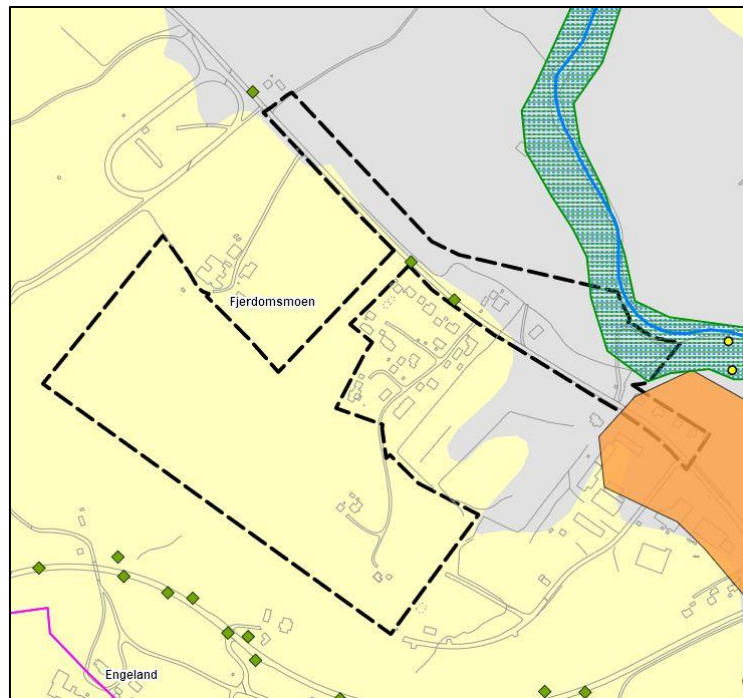
For øvrig er det registrert to forekomster av arten hagelupin langs fylkesvegen, sør for avkjøringen til Fjerdumskogen. Hagelupin er en flerårig urt som danner klynger med korte, krypende jordstengler. Arten er definert som uønsket i Norge.

Spesielle miljøforhold - grunnforhold, skred, steinsprang, flom og radon

I følge områderegulering og konsekvensutredning av området er det konkludert med at det ikke er fare for skred/ras eller flom, med unntak av inntegnede hensynssoner. Ingen kjent forurensing i området. De aktuelle byggeområdene består av tykk morene og forekomsten av radon er moderat til lav.



Figur 9: Grønn farge - Tykk morene, gul - elveavsetning, oransje – breelavsetning; www.glokart.no



Figur 10: Gult - Radon aktsomhet, moderat – lav. (Glokart)

Overvann og flom

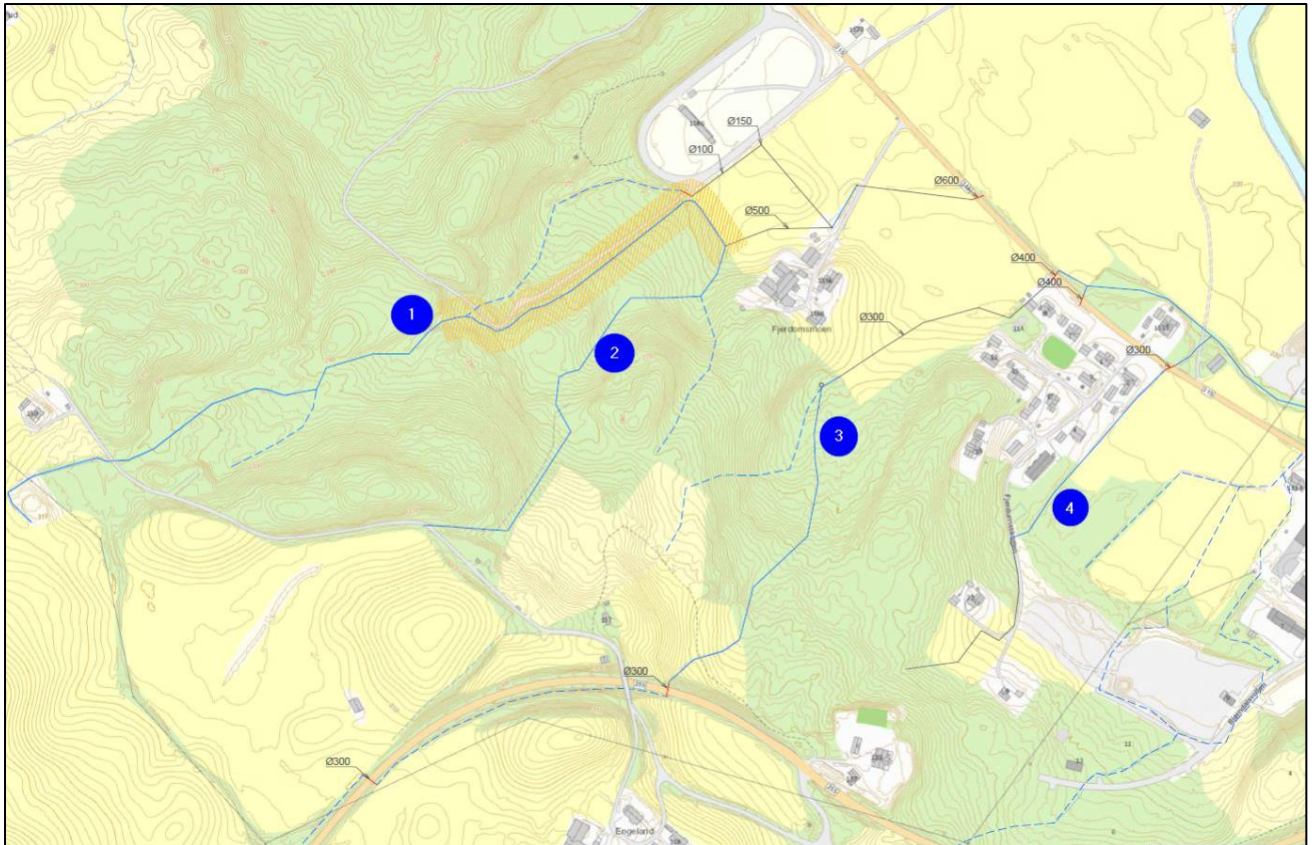
Det er utarbeidet egen overvannsplan (15.01.20). I den forbindelse ble det kartlagt hvordan vannet drenerer i området, og hvordan vegene oppstrøms påvirker dreneringen. Figur 11 viser resultatet av befaringen, med observerte bekker, flomveier og stikkrenner.



Terreng og bekk innenfor planområdet

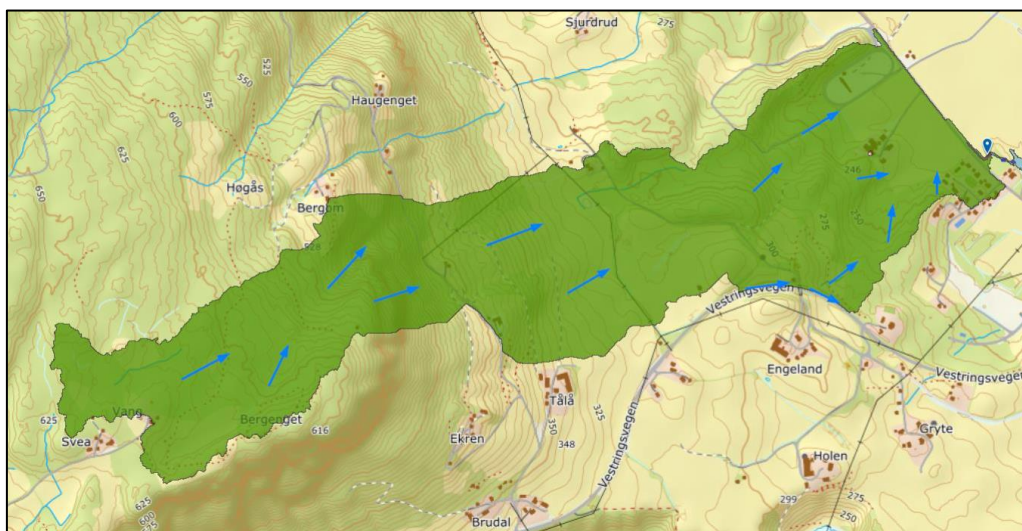


Erosjonsutsatt bekk på vestsiden av planområdet (ved nr. 1 på figur 11)

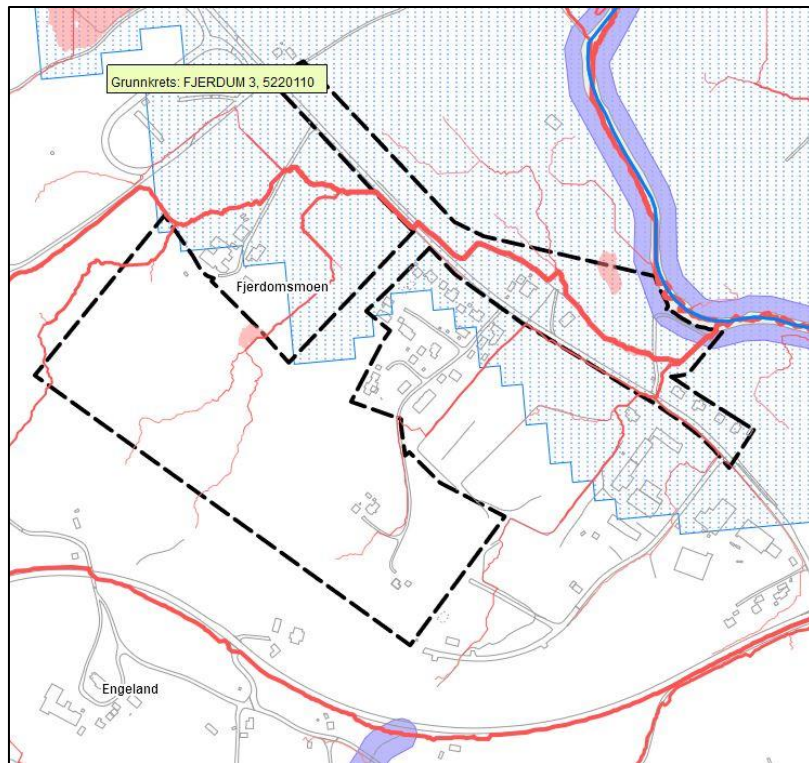


Figur 11: Nummerering av bekkene. De heltrukne blå linjene indikerer hvor det ble observert åpne bekker. Stiplede blå linjer er flomveier. Oransje skravur viser en anbefalt hensynssone på 20 meter (utenfor planområdet). Røde (små) linjer ved veier indikerer innmålte stikkrenner.

Det ble observert en del massetransport i bekkene, og særlig bekk 1 (jf. figur 11) er erosjonsutsatt. Figuren under viser grensene for nedbørsfeltet, og hvordan/hvor vannet drenerer naturlig i området.



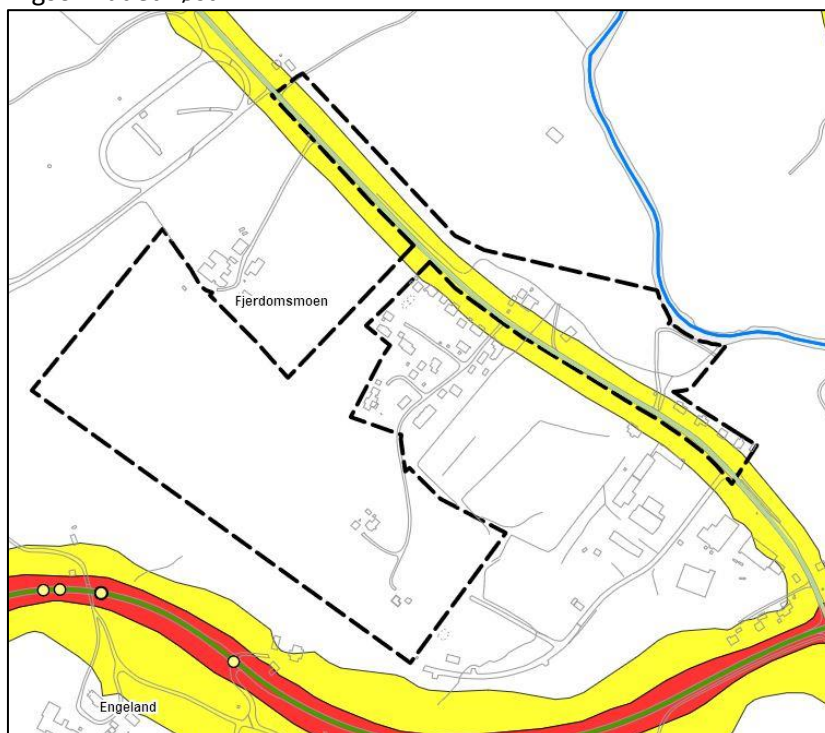
Figur 12: Anslåtte feltgrenser. Nedbørsfeltet er skravert i grønt. De blå pilene viser antatte dreneringsveier.



Figur 13: Flomveier i rødt, aktsomhetsområde i blått. (Glokart)

Støyforhold

Området er i hovedsak ikke støyutsatt, men en mindre del ligger i gul støysone langs Baklivegen. Dette området er ikke avsatt til ny boligbebyggelse i områdereguleringen. Det kan også oppstå støy fra det tilliggende gårdsbruket; tyngre maskiner, annen aktivitet og fra husdyr. Noe trafikk og aktivitet fra næringsområdet i øst.

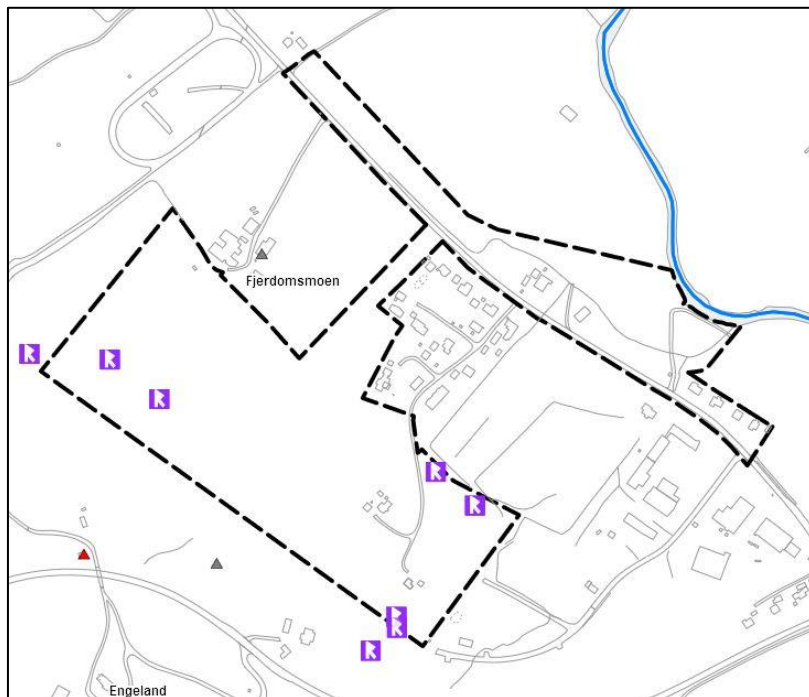


Figur 14: Støysoner generert fra fylkesvegnettet. Glokart.

Kulturlandskap og kulturminner

Segalstad Bru har en lang bosetningshistorie, med funn fra yngre steinalder, bronsealder og jernalder. Under dagens dyrka mark kan det ligge spor etter fortidens hus, gravminner og aktiviteter som kan gi ny og viktig kunnskap om den tidligste bosetningen og historien i Gausdal.

Det er lokalisert åtte kulturminner i eller i nær tilknytning til planområdet. Dette er kullgroper og rydningsrøyser. 5 av de som ligger innenfor planområdet er automatisk freda (kullgroper). 1 av disse er registrert som tapt, og de andre er frigitt etter kulturminneloven (jfr. brev fra Riksantikvaren 03.09.2019).



Figur 15: Kartet over viser en sammenstilling av automatisk freda kulturminner, ikke freda kulturminner og nyere tids kulturminner. (glokart)

Rekreasjon- og uteområder

Det avsatte området for boliger i områdereguleringen innenfor planavgrænningen er i dag skogkledd uten stier eller andre forhold som stimulerer til aktivitet.

Elven Gausa som ligger nordøst for området er i dag lite tilgjengelig. Kantsona langs vassdraget er smal og det er dyrka mark på begge sider av vassdraget (nord for sentrum), noe som begrenser befolkningens tilgang til elva.

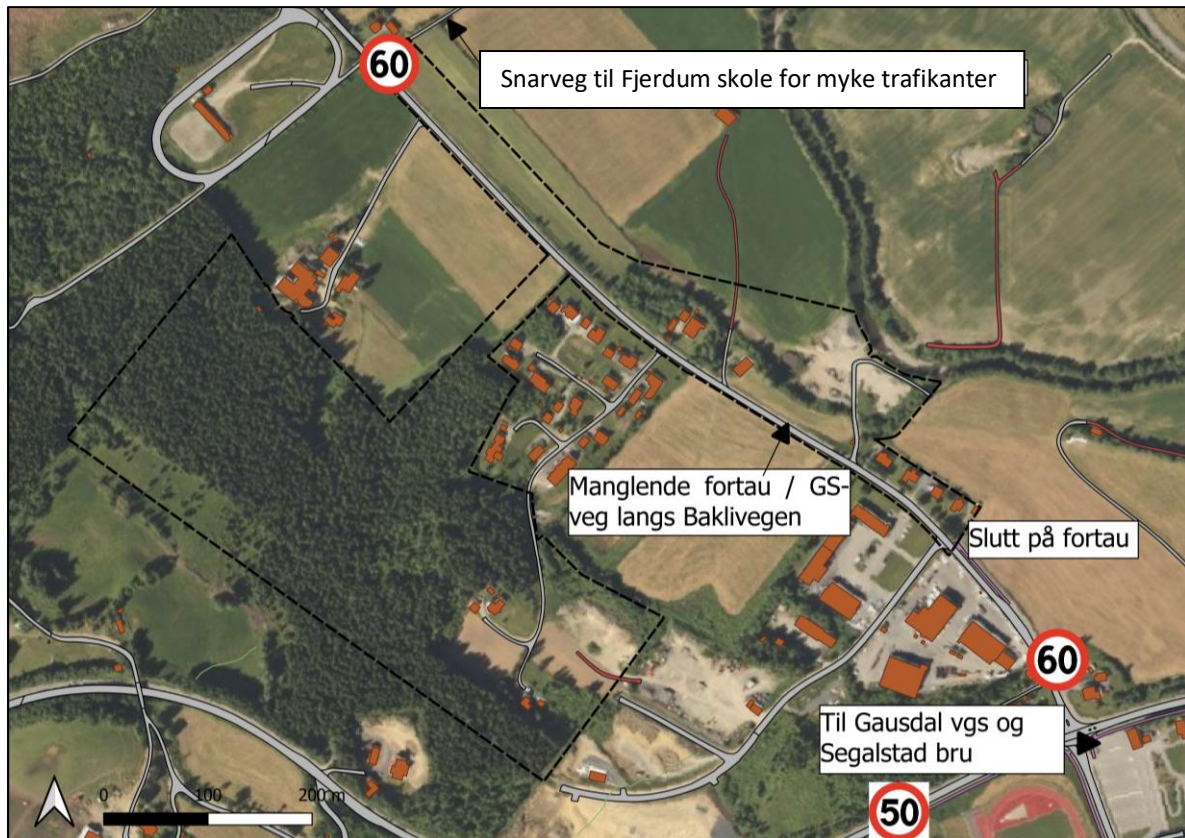
Landbruksvegen fra Baklivegen mot Fjerdum benyttes i dag som turvegforbindelse mellom Baklia og Fjerdum skole og er i planforslaget videreført som gang- og sykkelveg i kombinasjon med landbruksveg. Dyrket mark begrenser bevegelsesfriheten, spesielt i sommersesongen.

Arealet ligger tett inntil skole og barnehage, og i gå-avstand til sentrum. Ved utbygging nært sentrum vil flere kunne gå/sykle til de viktigste funksjonene, som reduserer transportbehovet og er positivt for folkehelsen.

Eksisterende infrastruktur - Trafikkforhold

Gang- og sykkelveg/fortau er utbygd langs Baklivegen fra planområdets østgrense og videre til kommunesenteret.. Baklivegen har 5,5 meter bredde. Tillatt hastighet er 60 km/t. For myke trafikanter kan strekningen oppleves som utrygg.

ÅDT var 643 på Baklivegen i 2018.



Figur 16: Samferdsel

I arbeidet med områdeplan for Segalstad Bru ble det klarlagt behov for utbedringer og suppleringer som bedrer tilgjengeligheten og sikkerheten for myke trafikanter.

Planområdet ble utredet som aktuelt boligområde i den beskrevne områdereguleringen. For etablering av boligområde ble det lagt premisser for etablering av tryggere trafikkforbindelser mellom boligområdet og henholdsvis Linflåa, sentrum og Fjerdum skole.

Eksisterende infrastruktur - teknisk infrastruktur

Boligområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og teknisk infrastruktur. Vannforsyning betjenes fra Sollia høydebasseng. Kommunal hovedledning går langs Baklivegen og Vestringsvegen.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planavgrensningen er det to boligeiendommer i enden av Fjerdumskogvegen, og ytterligere fire langs Baklivegen.

3.4 Særlige hensyn

Barn og unges interesser

I forbindelse med områderegulering for Segalstad Bru er det gjennomført barnetråkk. Det er gjennomført registrering av barnetråkk i området, men utbyggingsområdet er i liten grad benyttet av barn og unge i dag. En barnehage har hatt i bruk en gapahuk, men har flyttet. Nærmeste registrering av barnetråkk er rundt Fjerdum skole og Gausdal arena.

Beliggenheten gir gode oppvekstvilkår for barn og unge. Positivt med kort avstand til skole / barnehage gjennom sammenhengende G/S-veg nett. Ved utbygging vil området bli mer tilgjengelig for barn og unge, men nærheten til nærings- og industriområdet er negativ for barn og unge.

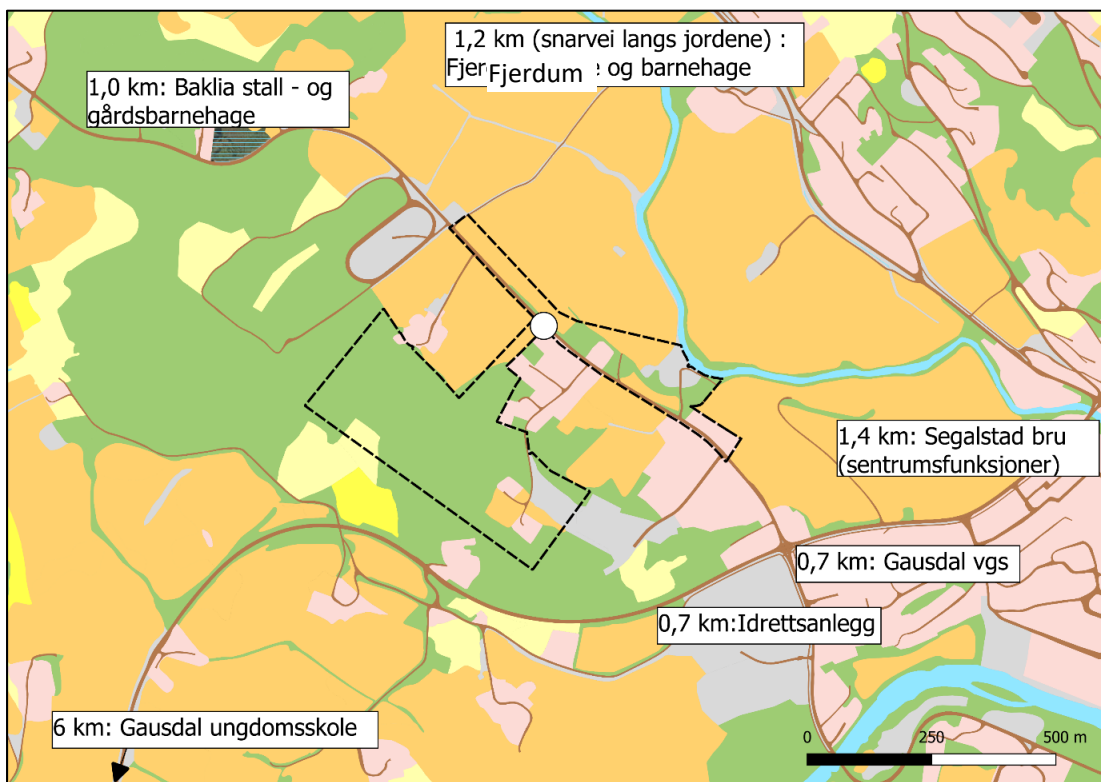
Med ny gang- og sykkelveg langs Baklivegen vil boligområdet få god tilknytting til Fjerdum skole og barnehage. Det er ingen attraktive områder for barn innenfor planområdet, utenom skogen og naturen i seg selv.

Universell utforming

Universell utforming skal bli vektlagt i opparbeidelsen av området. Dette er spesielt viktig i de topografisk krevende (bratte) delene av planområdet.

3.5 Lokaliseringsfaktorer

Det er et busstopp i nordgående retning sør-øst for planområdet. Det er generelt lite kollektivtrafikk på Baklivegen, med noen få passeringer daglig. Det er bedre kollektivforbindelser fra Gausdal arena / Gausdal vgs. Planområdet ligger i gang-/sykkellavstand fra henholdsvis barne- og videregående skole, mens busstransport til ungdomsskolen må påregnes. Det er kort avstand til Segalstad Bru for alle typer sentrumsfunksjoner.



Figur 17: Avstandsforhold fra sentralt punkt i planområdet.

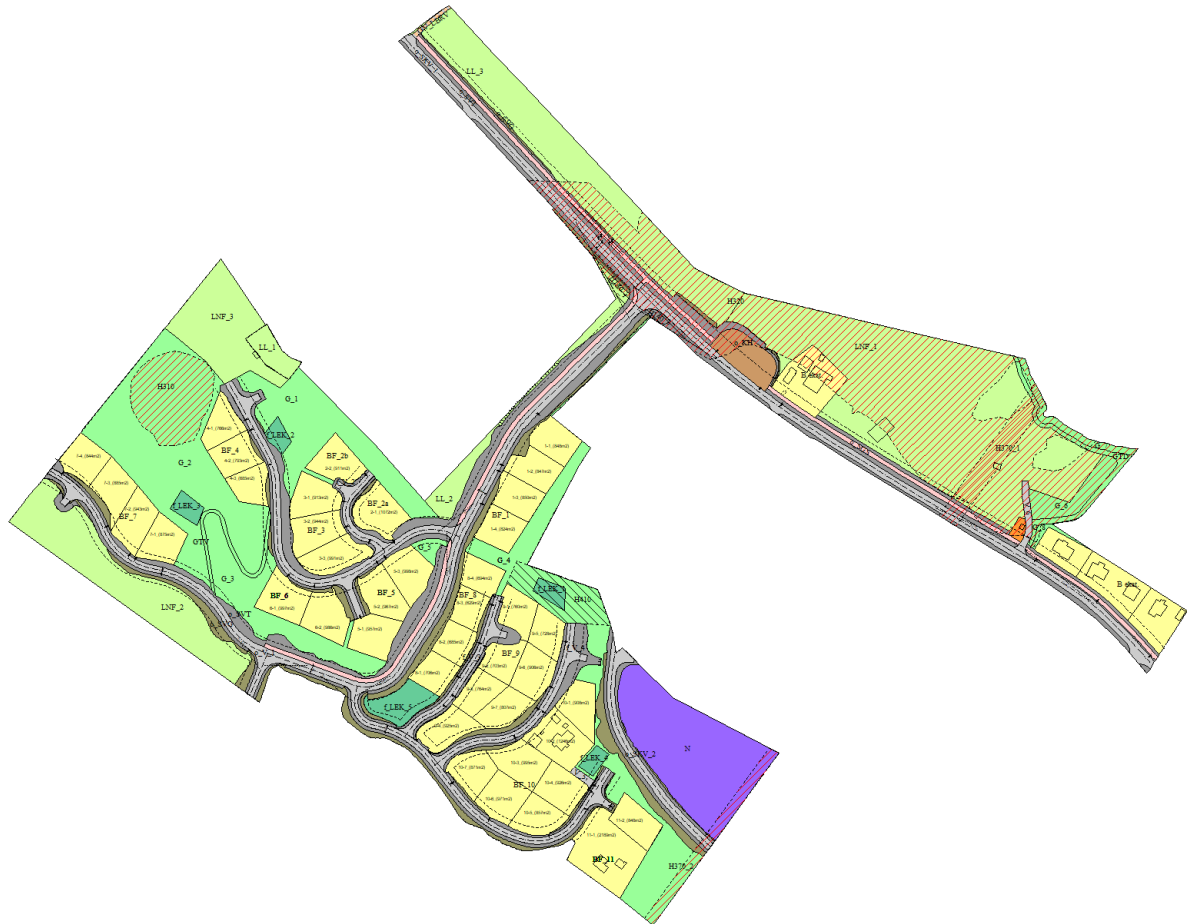
4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Plangrep og reguleringsformål

Det er regulert til 39 nye boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse. 10 av disse kan benyttes til tomannsbolig. Det er regulert inn kollektivholdeplass langs Baklivegen med snumulighet for buss.

Planområdet er 165,1 daa. Planområdet er vist på plankartet med linje for planens begrensning. Planen omfatter følgende formål og areal:

| Arealformål | Dekar |
|--|-------|
| Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 2.ledd nr.1) | |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111) | 41,9 |
| Næringsbebyggelse (1300) | 7,2 |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) | 0,1 |
| Lekeplass (1610) | 2,2 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2.ledd nr.2) | |
| Veg (2010) | 10,4 |
| Kjøreveg (2011) | 5,7 |
| Fortau (2012) | 1,4 |
| Gang- og sykkelveg (2015) | 2 |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) | 16,6 |
| Annen veggrunn – grøntareal (2019) | 5,9 |
| Kollektivholdeplass (2073) | 1,2 |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) | 0,1 |
| Grønnstruktur (PBL § 12-5 2.ledd nr.3) | |
| Grønnstruktur (3001) | 28,1 |
| Turdrag (3030) | 0,8 |
| Turveg (3031) | 0,4 |
| LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100) | 30 |
| Landbruksformål (5110) | 11,1 |

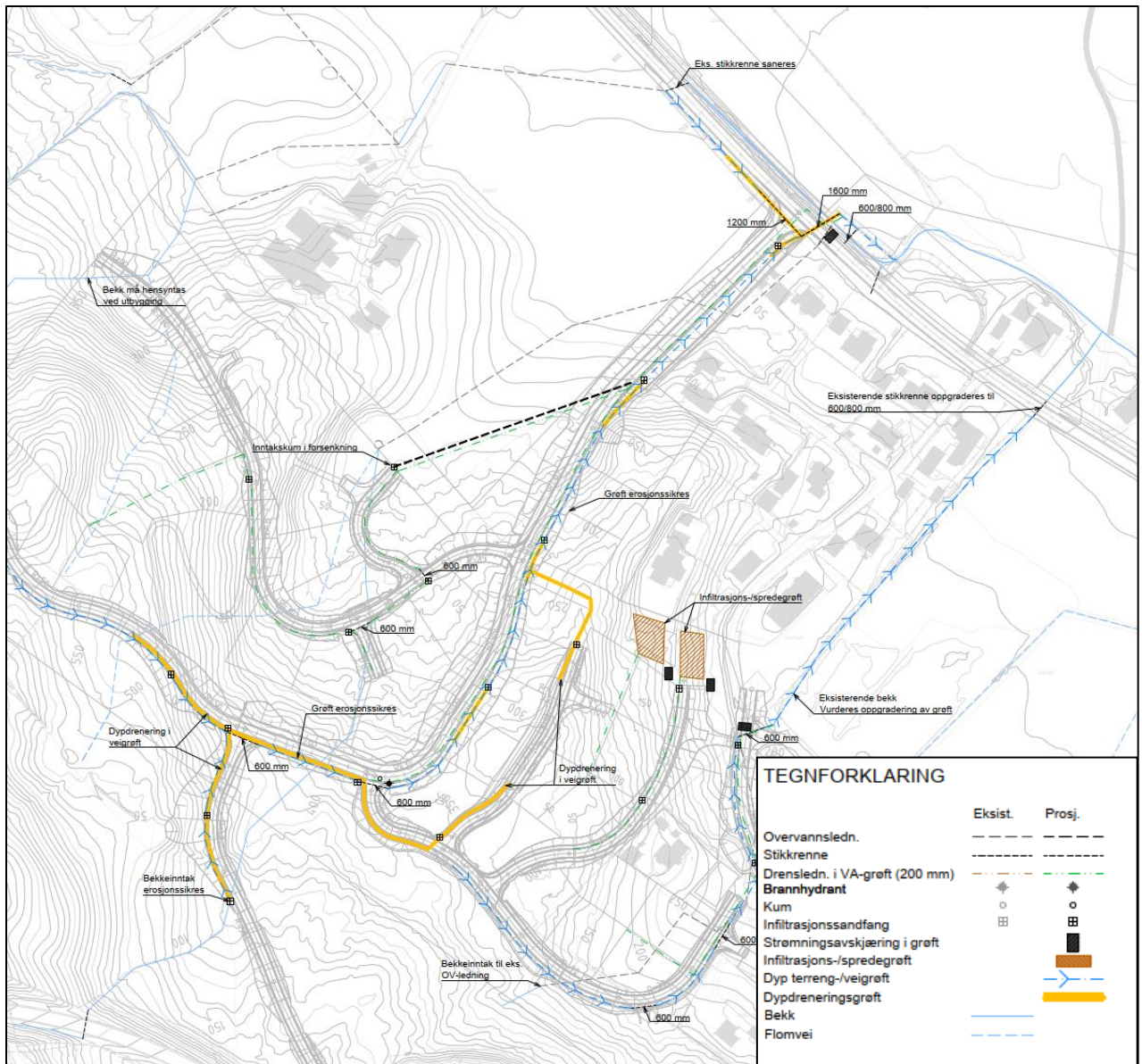


Figur 18: Plankart

4.2 Flomsikring og overvann i planen

Det er utarbeidet en egen overvannsplan for området (datert 15.01.20). Det sentrale har vært å etablere gode dreneringsløsninger og lokaltilpassede overvannstiltak. Planen er basert på prinsipp om å ikke øke mengde og hastighet på avrenningen, ved blant annet fordrøyende overvannstiltak. Dreneringsoversikten (figur 19) viser hvordan overvann skal håndteres med forsterkede vegggrøfter, dypdrenering, nye stikkrenner og infiltrasjonsanlegg.

Delen av bekk 1 som går langs Baklivegen skal saneres og omlegges langs oversiden av veien. Bekken blir ivaretatt i en utbedret grøft, som vist i figur 19. Grøften er prosjektert med fall mot krysset til ny adkomstveg til boligfeltet. Derfra går grøften i en stikkrenne under adkomstvegen, hvor den møter flomveien til boligfeltet, og videre i en stikkrenne under fylkesvegen og gang- og sykkelvegen til en grøft på yttersiden av gang- og sykkelvegen. Derfra går grøften i dagens bekkeløp.



Figur 19: Dreneringsoversikt

5. Virkninger av planforslag

5.1 Vurdering av natur og miljø

Naturmiljø og biologisk mangfold

Hoveddelen av området består av skog med høy bonitet med noe jordbruksareal i sør, vest og nordøst. Det foreligger ingen registrerte sårbare eller trua arter. Generelt gir de planlagte tiltakene noe negative effekter for naturmiljø og biologisk mangfold på grunn av etableringer av bebyggelse med tilhørende infrastrukturtiltak.

Basert på undersøkelsene i kapittel 3 vurderes de samlede effektene på natur og miljø til å være mindre vesentlige. Kravet i Naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at det ikke fremkommer effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur er det ikke foretatt vurderinger etter miljøprinsippene i Naturmangfoldloven §§ 9-12.

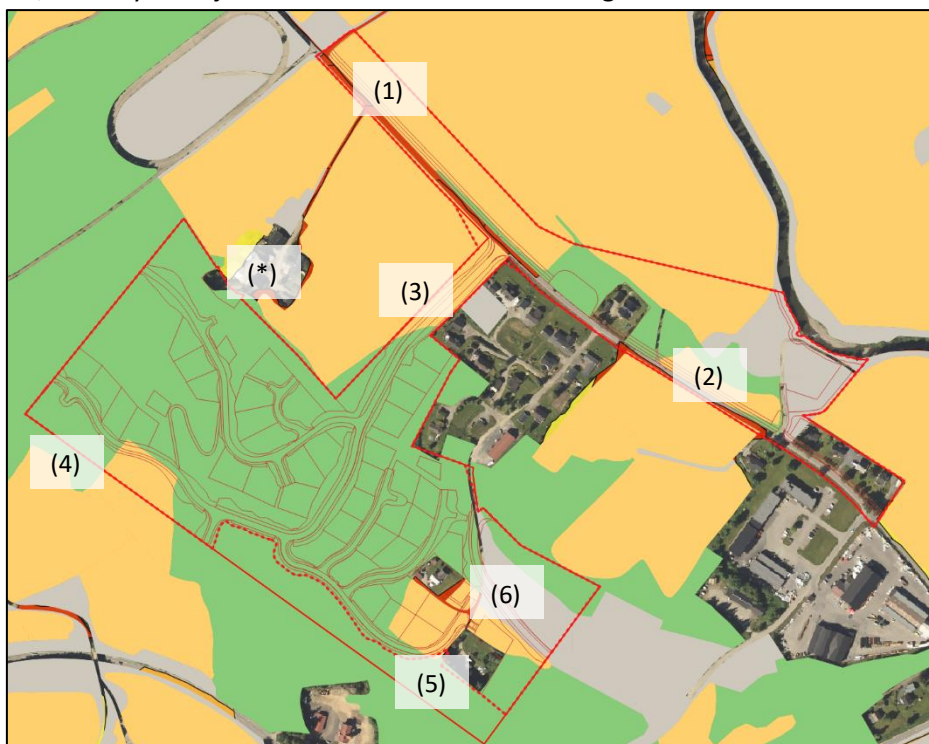
Jord- og skogbruksinteresser

Dyrkede arealer som omdisponeres som følge av planen (henvisning figur 20):

1. 1,9 daa til gang- og sykkelveg langs Baklivegen.
2. 1,0 daa til gang- og sykkelveg og trafo langs Baklivegen.
3. 3,1 daa til adkomst for boligfeltet fra Baklivegen og utvidet grøft langs Baklivegen.
4. 0,6 daa til samleveg vest i planområdet.
5. 5,2 daa til samleveg og boliger.

Samlet avgang er 11,8 dekar. Omdisponeringen av landbruksareal er ikke større enn i områdereguleringen. Det er registrert et område innenfor planområdet med dyrkbare jord:

6. 3,1 daa dyrkbare jord ved arealformålet for næring.



Figur 20: Grenser i planforslag på arealressurskart.

Landbruksarealet tilknyttet gårdsbruket (* på figur 20) styrkes ved at det reguleres inn mer LNF-areal som erstatning i forhold til arealene som går tapt som følge av utbygging.

En utbygging gir likevel negative konsekvenser for jord- og skogbruksinteresser i form av reduserte arealer.

Landskap og kulturmiljø

Bebyggelsen er tilpasset landskapsrommet og terrengmessig egnet til utbygging. Området gir middels – liten eksponering mot omgivelsene. Plangjennomføring medfører økt tilgang til grøntområder, spesielt ved Gausa.

Forurensing og støy

Området er i hovedsak ikke støyutsatt, men en mindre del ligger i gul støysonen langs Baklivegen. Nærhet til Bjørndalsvollen næringsområde kan medføre noe ulempe. Ingen kjent forurensing i området. Beliggenheten i umiddelbar nærhet til et gårdsbruk kan gi utfordringer med tanke på støy og lukt fra gårdsdriften. Støy og lukt fra gårdsdriften kan påvirke boliger og være grunnlag til konflikt i området nærmest Fjerdumsmoen.

Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv

Temaene har verdi som del av kulturlandskapet. Dyrka mark begrenser tilgangen i sesong. Området er viktig visuell del av kulturlandskapet og grønnstrukturen. Det planlagte boligområdet gir middels eksponering mot omgivelsene.

Overvann og flom

De inngrepene som utbyggingen medfører vil endre dreneringen i området. De beskrevne dreneringsløsningene og lokaltilpassede overvannstiltakene beskrevet i overvannsplan og konkretisert i bestemmelsene vil redusere faren for vann på avveie, erosjon og flomskader. Dette gjelder både innen utbyggingsområdet og nedstrøms. Bebyggelsen nedstrøms er sårbar ved flomsituasjoner, så det er blant annet planlagt forsterkede vegggrøfter som flomløp.

For å ikke øke mengde og hastighet på avrenningen, er det derfor planlagt å gjøre så lite endring som mulig i den naturlige avrenningen, med blant annet fordrøyende overvannstiltak.

Konklusjon – samlet vurdering av natur og miljø

Området har en verdi i jordbrukssammenheng, beite og landskap som vil forringes noe. Plangrepet totalt sett gir små negative konsekvenser for natur og miljø.

5.2 Vurdering av samfunnsmessige forhold

Næringsliv og bosetting

Området er godt egnet til boligbebyggelse. Det ligger nært sentrum og skolen. Det er behov for flere sentrumsnære boliger.

Tettstedsutvikling

Inngår som en viktig del av overgangen mellom sentrum, og kulturlandskapet rundt Segalstad Bru. Boligbygging her betraktes som sentrumsnært og i sammenheng med boligområdene i sentrum. Bidrar til å styrke utviklingen av Segalstad Bru som tettsted.

Transportbehov

Gangavstand til sentrum, skole og offentlige tjenestetilbud. Gangavstand til kollektivknutepunkt. Begrenser transportbehovet, spesielt mot Linflåa, Gausdal Arena og videregående skole.

Folkehelse

Gangavstand til sentrum, god tilgang til grønnstruktur – spesielt i sentrum og langs Gausa. Korte avstander gjør at flere kan gå/sykle, noe som er positivt for folkehelsen.

Barn og unge

Området er i liten grad benyttet av barn og unge i dag. Beliggenheten gir gode oppvekstvilkår for barn og unge. Positivt med kort avstand til skole / barnehage gjennom sammenhengende G/S-veg nett. Ved utbygging vil området bli mer tilgjengelig for barn og unge, men nærheten til næring/industriområdet kan være uheldig.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Ikke fare for skred, ras eller flom der det er planlagt for boliger. Se for øvrig vedlagte ROS-analyse.

Det er også laget en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med områdereguleringsplanen for Segalstad Bru. Det er ikke identifisert risiko knyttet til planområdet.

Teknisk infrastruktur

Områdene ligger i tilknytting til eksisterende bebyggelse og teknisk infrastruktur.

Konklusjon - samlet vurdering av samfunnsmessige forhold

Området ligger nær sentrum, kollektivknutepunktet og offentlig tjenestetilbud. Det er kort avstand til skole og trygge forbindelseslinjer bidrar til at barn og unge kan sykle eller gå til skole- og fritidsaktiviteter. Det begrenser transportbehovet og bygger oppunder tettstedsutviklingen på Segalstad Bru.

5.3 Samlet vurdering

Tilrettelegging for sentrumsnære boliger er et svært viktig tiltak for å opprettholde bosetting og sysselsetting i kommunen, i samsvar med overordnede målsetninger. Planen gir gode forhold for barn og unge i form av leke- og uteoppholdsarealer. Trafikksikre forhold til skole og sentrum gir gode muligheter for bruk av miljø- og samfunnsnyttige transportformer. De positive konsekvensene er vurdert å oppfylle noen av forutsetningene for å avvike landbruks- og skogsareal.

Planen vurderes totalt sett til å gi store positive konsekvenser.

6. Innkome innspill

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet 27.03.2019. Frist for uttalelser var 03.05.2019. Merknader er vist og kommentert i det følgende:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 27. mars 2019

Vi viser til varsel om oppstart datert 27.03.2019. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges med tilstrekkelige fordrøynings tiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen. Det skal tas hensyn til klimaendringer og flom må ses i hensyn til overvannshåndtering. Økt grad av nedbørfelt gir økt tettere flater, kapasiteten må vurderes og tiltak iverksettes deretter. Areal tilstrekkelig til dette må avsettes. I plandokumentene må det fremgå hvordan ulike nasjonale og regionale interesser er innarbeidet i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.

- NVEs sjekklister for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Kommentar:

Merknad fra NVE tas til følge. Hydrolog har vært med i planleggingen.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 19. april 2019

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader på dette stadiet.

Kommentar:

Merknad fra DMF tas til orientering.

Eidsiva Nett AS (EN), 2. april 2019

Vi har infrastruktur i området rundt og ber om at dette tas hensyn til.

Kommentar:

Merknad fra EN tas til orientering

Statens vegvesen (SVV), 8. mai 2019

Vi viser til mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Fjerdumskogen boligområde i Gausdal kommune. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et område til boliger og næring i samsvar med områdereguleringsplan for Segalstad Bru vedtatt 29.11.2018. Varselet sier ellers lite om hva som er tenkt i videre planarbeid og kartet som viser planavgrensningen var svært utydelig.

I denne saken uttaler vi oss som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig sektormyndighet innenfor transportområdet, deriblant trafiksikkerhet.

Planavgrensningen viser et område som er avsatt til boligområder og et lite næringsområde i områdereguleringsplanen. Planavgrensningen gir også rom for å detaljregulere gang- og sykkelveg langs del av fv. 315, og det kan se ut som at areal satt av til bussholdeplass også er innlemmet i planavgrensningen.

I områdereguleringsplanen er det satt krav til trygg skoleveg ved utbygging av nye

boligområder, og dette vil bli ivaretatt i planen ved at gang- og sykkelveger reguleres, både langs fylkesvegen og atkomstvegene inn i området. Det må også settes rekkefølgekrav til gjennomføring av disse tiltakene.

Området vil få atkomst fra fv. 315. Krysset må planlegges i henhold til vegnormaler og siktlinjer må vises i plankartet. Nye atkomstveger, internveger og gang- og sykkelveger må prosjekteres og vises riktig i plankartet med skjæringer og fyllinger slik at planen blir forutsigbar.

Trafikksikkerhet må vektlegges i videre planarbeid, spesielt er det viktig å tenke på barn, unge og eldre som skal ferdes i området til fots eller med sykkel. I tillegg til gang- og sykkelvegene langs vegene, vil det være aktuelt med snarveger og stikkveger inne i området.

Universell utforming må ivaretas i videre planlegging. Det må legges opp til logiske og lett lesbare løsninger i vegsystemene for gående, og bestemmelsene kan gjerne være helt konkrete i sine krav.

Bussholdeplassen lengst nord i planområdet er først og fremst tenkt som holdeplass for skolebarn. Her må det reguleres en god plattform med tilstrekkelig plass til mange barn. Kjøremonster for buss (mulig rute) avklares med Opplandstrafikk.

Tiltak som planlegges bygget inntil fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen (Innlandet fylkeskommune etter 1.1.2020) og det må opprettes en gjennomføringsavtale som sikrer vegeiers interesser og medvirkning både i planleggingen og gjennomføringen av tiltakene. Her vil dette gjelde gang- og sykkelvegen, krysset der atkomstvegen tar av fra fylkesvegen, og bussholdeplass.

Kommentar:

Merknaden fra SVV tas til orientering. Rekkefølgekrav er inkludert i planbestemmelsene. Bussholdeplassen er flyttet i forhold til områdereguleringen, der tilpasset funksjonalitet for boligområdet er prioritert.

Oppland fylkeskommune, (OFK), 3.mai 2019

Har fått dårlig kart i varselet.

Boliger:

Gjennom rekkefølgebestemmelser prioriteres BF-1 og BF-2 for utbygging først. En trinnvis utbygging som overordnet plan legges opp til bør styres gjennom rekkefølgebestemmelser i detaljregulering for å få på plass nødvendig infrastruktur, gi forutsigbarhet og en god arealutnyttelse. Dette bør være en forutsetning da det ser ut som om at det legges opp til en utvikling av området over en lengre tidsperiode

Planområdet omfatter deler av det området som i områdeplanen er regulert til BK- 10. BK- 10 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, hvor det kan oppføres rekkehus, kjeda-, terrassert- eller blokkbebyggelse, med minimum 2 etasjer. Bakgrunnen for avgrensingen av planområdet er ikke kjent, men generelt mener vi det er viktig med en helhetlig planlegging av området angitt som BK- 10. Dette vil kunne sikre gode fellesløsninger med hensyn til atkomster, lekeplasser/møteplasser osv. innenfor hele dette regulerte boligfeltet. Vi ber kommunen vurdere om hele BK- 10 bør inngå i detaljplanen.

Landskap:

Terrenget innenfor deler av flere boligfelt er til dels bratt, og det må gjennomføres en terrengeanalyse som avklarer hvilke arealer som er bebyggbare. Denne må legges til grunn ved plassering av bebyggelse og med hensyn til hvilke boligtyper som kan anlegges i områdene. Planlagte utbygging må tilpasse seg landskapet og terrenget. Det bør videre legges opp til bevaring av eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Intern grønnstruktur må sikres i detaljplan.

Energi:

Vi ber om at forslagstiller utreder muligheten for tilrettelegging for bruk av alternative energiformer i boligene, og hvis dette er mulig oppfordrer vi til at dette fastsettes som krav i bestemmelsene.

Barn og unges interesser:

Vi forventer at man i planforslaget legger vekt på å avsette gode og tilstrekkelige arealer til barns lek og uteopphold jfr. Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (av 1989). Med hensyn til trygg skoleveg vises det til planbestemmelser i områdereguleringsplan for Segalstad Bru pkt. 4.1.6, som omhandler at ny boligbebyggelse kan kun gis brukstillatelse/ferdigattest når det er etablert trygg skoleveg. Planarbeidet må dermed følge dette opp gjennom rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan.

Universell utforming:

Planarbeidet bør også omfatte vurderinger i forhold til universell utforming og tilgjengelighet for alle. For BK- 10 angis det i planbestemmelsene til områdeplan at en prosentandel av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter og at adkomstene til enhetene og uteområdene tilhørende disse boenhetene skal være universelt utformet. Dette er positivt, men det kan være lurt ved utforming av planbestemmelsene å konkretisere nærmere hva man mener med tilgjengelige boenheter og universelt utformet.

Annet:

Arealbruk og føringer for detaljregulering fremgår av planbestemmelsene til områderegulering Segalstad Bru, vedtatt 29.11.18, og det forutsettes at disse legges til grunn ved utarbeidelse av detaljregulering.

Kommentar:

Arealer er vurdert i områdeplanen. Vegtilknytninger løses med tanke på videre utbygging ved tilliggende områder. Ved befaring ble det observert at største delen av vegetasjonen er tett nål skog med høy bonitet. Det vurderes derfor sikkerhetsmessig i forhold til tilliggende boliger at dette må tas ned. Annen vegetasjon blir værende der dette lar seg gjøre, for eksempel i grønnstrukturen. Rekkefølgebestemmelsen av skoleveg/ferdsel for myke trafikanter videreføres.

BK-10 tas ut i sin helhet for senere helhetlig planlegging, hovedatkomst er fortsatt vist i plankartet. Rekkefølgekrav for utbygging er inkludert i bestemmelsene.

Vi mener det ikke er hensiktsmessig å ta med krav om bruk av alternative energiformer i boligene på eneboligbebyggelse i dette området.

Opplandtrafikk, 3. mai 2019:

Fra hele området er det viktig med trafiksikker adkomst til alle skoler.

Kommentar:

Tas til etterretning

Kulturarv, 3. mai 2019:

Det kan ikke iverksettes tiltak i området der kulturminnene ligger før utgravningen er gjennomført.

Det må stå i bestemmelser følgende:

«Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.»

Kommentar:

Tas til etterretning.

Gausdal bondelag, 8. mai 2019

Bondelaget viser til befarings ved Fjerdumsmoen 7. mai. Bondelaget forutsetter at det ikke tas lett på å omregulere dyrka mark, og ønsker å komme med innspill til reguleringen.

Bondelaget poengterer at Fjerdumsmoen ikke var tilstrekkelig informert, og forutsetter tidligere dialog med grunneiere. Dette begrunnes med at Gausdal er en kommune hvor jordbruk står for en betydelig del av verdiskapningen.

Det beskrives videre at å legge boligfelt tett opp til gårdstun ikke er uproblematisk, selv i rurale områder. Dette er på grunn av støy, lukt og visuelle inntrykk.

Bondelaget anbefaler på det sterkeste at det ikke planlegges tomter tett opp til gårdstun, og håper at kommunen med denne reguleringen viser at arealer til boligformål og jordbruk ikke er motsetninger.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering. Inngrep på dyrka mark er begrenset så langt det lar seg gjøre for etablering av boligfeltet, og det er lagt inn buffersone mellom bolig- og jordbruksarealene. Det legges opp til et makeskifte for at gårdbrukeren kan igjen minst like mye landbruksareal som han mister.

Gnr/Bnr. 224/31, mai 2019:

Muligheter for å flytte adkomst til tomten noe lengre ned, da eier har planlagt garasje på adkomstpunkt i områdeplanen.

Kommentar:

Dette skal la seg gjøre.

Tore Fjerdumsmoen (224/8), 12.03.2019:

Sendte over skisse/kart med vannveger i forbindelse med sin eiendom (jordbruksarealet mm.) og ber om at dette hensynstas i planarbeidet

Kommentar:

Innspillet er tatt til orientering

Arne Engeland (226/1), 02.05.2019

Uttrykker at det er lagt inn feil plangrense på sin eiendom.

Kommentar:

Dette ble fulgt opp av kommunen tidlig i prosessen.

7. Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart, datert 16.01.2020

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 16.01.2020

Vedlegg 3: ROS-analyse, datert 16.01.2020

Vedlegg 4: Overvannsplan, datert 15.01.2020

Vedlegg 5: Samlehefte vegprosjektering