



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
16/20	Planutvalget	24.04.2020
24/20	Kommunestyret	30.04.2020

Ark.: L13

Lnr.: 7899/20

Arkivsaksnr.: 19/2571-40

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR FARGERIVEGEN 4 - 2. GANGS BEHANDLING

- Vedlegg:
1. Plankart datert 02.04.2020
 2. Reguleringsbestemmelser datert 15.04.2020
 3. Planbeskrivelse datert 15.04.2020
 4. ROS-analyse datert 21.04.2020
 5. Uttalelser med forslagsstillers kommentar
 6. Illustrasjonsplan
 7. Illustrasjon sol/skygge
 8. Støyfaglig utredning
 9. Naturmangfold

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

SAMMENDRAG:

Detaljreguleringsplan for Fargerivegen 4 har vært på høring og offentlig ettersyn. Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen i Innlandet i forhold til støykrav. Kommunedirektøren tilrår at planen godkjennes, med forbehold om at fylkesmannen formelt frafaller sin innsigelse.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunedirektøren legger med dette fram forslag til detaljreguleringsplan for Fargerivegen 4, Segalstad Bru til sluttbehandling. Dette er tomte sør for KIWI-butikken, nærmest Gausa.

Bakgrunn for planarbeidet

Områderegulering for Segalstad Bru ble vedtatt av kommunestyret den 29.11.2018, sak 66/18. Foreliggende forslag gjelder del av felt S-2 i denne planen.

Planforslaget fremmes av plankonsulenten Plan1 med Solrikt AS som forslagsstiller. Grunneier er Skarpsno AS (deler av tomta er festetomt). Kontaktperson overfor kommunen er Per Tore Teksum. Forslagsstiller ønsker å benytte arealet til boligbygging i blokk.

Forholdet til overordna plan

I områdeplanen er arealet avsatt som sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning, kontor, tjenesteyting med tilhørende areal for parkering, lek og uteoppholdsareal. Planforslaget er i samsvar med dette formålet. På noen punkter fraviker planforslaget bestemmelsene i områdeplanen, og det omtales i kapittelet Virkninger av planforslaget nedenfor.

Prosess

Utbyggingsforslaget ble lagt fram til forhåndsvurdering i planutvalget den 12.04.2019. Forslagsstiller beslutta seinere å lage detaljreguleringsplan, og planinitiativ ble innsendt den 11.11.2019. Oppstartmøte med kommunen ble holdt den 14.11.2019. Underskrevet protokoll fra oppstartmøtet foreligger. Varsel om oppstart er kunngjort på vanlig måte, og med frist for merknader til 13.12.2019. Det har vært omfattende kommunikasjon mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommunen etter at reguleringsarbeidet starta opp.

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn med uttalefrist 25.03.2020.

Planbeskrivelse

Bygeområdet reguleres til boligbebyggelse i blokk. Det er avsatt areal til trafikkformål inkludert noe utvendig parkering for besøkende, uteoppholdsområder, friområde, og mot elva Gausa er det blågrønnstruktur og gang- og sykkelveg. Det er avsatt areal for felles renovasjonsanlegg. Til beboerne er det planlagt parkering for biler og sykler i 1. etasje. Oppå parkeringsgarasjen er det to boligblokker med henholdsvis 5 og 6 etasjer. Maksimal reguleringshøgde for de to bygga er 18,5 og 21,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til BYA = 75%. Bruksarealet med garasje er 4 286 m² og for boligdelen 3 103 m². Totalt er det 33 leiligheter. Bebyggelsen skal bygges med tre som hovedmateriale. Oppvarming skal skje via vannbåren varme.

Uteoppholdsarealet er delt i to. Begge ligger på solsida av bygget. For det største er det stilt krav om innhold og opparbeiding, og det skal være tilgjengelig for alle. Et mindre område kan skjermes og være for beboerne. Det kan også være felles takterasse mellom blokkene oppå parkeringsgarasjen.

Overvatnet skal tas hånd om på egen eiendom. Flomveg mot elva skal sikres for å unngå erosjon.

Det er gjennomført støyfaglig utredning som er vedlagt saken. Tiltak mot støy kan skje ved

- tiltak som reduserer støy ved kilden
- skjerming nær kilden
- skjerming nær mottaker.

Egen illustrasjon viser sol-/skyggeforhold etter utbygginga.

Virkninger av planforslaget

Forholdet til områdeplan:

I områdeplanen er det krav om felles reguleringsplan for hele kvartalet fra Vestringsvegen til og med denne tomte. Ut fra at resten av dette arealet er utbygd med forretningsbebyggelse har kommunen akseptert at det fremmes forslag som er avgrensa til det aktuelle utbyggingsområdet. Førning om at første etasje (gateplan) skal benyttes til forretning/tjenesteyting: Utbygger har ikke greid å finne interessenter for slikt formål til 1. etasje, og har derfor foreslått parkeringsgarasje for beboerne. Arealet bygges slik at det greit kan omgjøres til forretningsformål ved seinere behov. Anbefaling om bruk av byggelinje mot Fargerivegen for å stramme opp bebyggelsen: Dette er ikke gjort, og planlagt bebyggelse ligger omtrent på linje med forretningsbebyggelsen på nordsida i samme kvartalet. Dette gir rom for gode uteoppholdsområder på solsida, og sentralt beliggende i sentrum. Det er avgjørende at området opparbeides og er tilgjengelig for allmennheten, da det er lite av slike areal i sentrum.

Byggehøgde og utnyttelse: Kravet i områdeplanen er minimum 3 etasjer, og det er ikke satt maksimum antall etasjer eller byggehøgde. Ut fra dette er ikke forslaget i strid med områdeplanen, men i praksis kan det være utfordrende med så høge bygg inne i et område der det fra før er bygg opp til tre etasjer. Skal en oppnå målet om tettere bebyggelse og høyere utnyttelsesgrad så må en imidlertid akseptere at bygget skiller seg ut fra omgivelsene. Utnyttelsesgraden er svært høy, både i forhold til BYA og bruksareal, slik områdeplanen legger opp til.

Naturmiljø/landbruk: Dette er ei gammel boligtomt. Arealet ned mot elva er ivaretatt gjennom arealformål og bestemmelser.

Kulturminner: Ikke registrert i området.

Overvatn og flom: Ligger i et flatt område med liten flomfare. Bebyggelsen kommer utenom flomsona langs Gausa. Overvatnet skal tas hånd om på egen tomt med lokale fordrøynings tiltak. Det skal etableres sikker flomveg til Gausa.

Bosetting, næringsliv og tettstedsutvikling: Det er i samsvar med gjeldende planer at det etableres boliger i form av konsentrert utbygging i sentrum. Dette er positivt for bosettinga og for å skape mer liv og aktivitet i sentrum i større deler av døgnet. Attraktive uteoppholdsarealer i sentrum er positivt for tettstedet.

Folkehelse: Liten direkte betydning for folkehelsa, men det er positivt med gode uteoppholdsrom for alle, og dette blir et trygt bomiljø.

Barn og unge: Positivt med et attraktivt og tilrettelagt uteoppholdsområde midt i sentrum som er tilgjengelig for alle.

Støy: Støyutredninga viser at uteoppholdsarealer blir noe berørt av trafikkstøy fra Fargerivegen når det gjelder nordvestlig del av tomte. mens det er noe industristøy på den sørlige delen av tomte. Noe av fasaden til bygget på sør- og vestsida blir berørt av industristøy. For noen leiligheter overskrides støykravet med 1-2 desibel. Dette må utredes mer i detalj og nødvendige tiltak må inngå i byggesøknaden. I reguleringsbestemmelsene er det etter høringa innarbeida krav om at tiltak gjennomføres i samsvar med den støyfaglige utredninga både for fasader og for uteoppholdsareal. Dette følges opp gjennom byggesaksbehandlinga.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet: Ingen flomfare, og overvatn tas vare på på en trygg måte. Gode trafikkløsninger og egen gang- og sykkelveg gir trygge trafikkforhold.

Samla virkning: Veldig positivt med konsentrert leilighetsutbygging inne i kommunesentret. God utnytting av sentrumsareal, og gode uteoppholdsområder gjør at dette gir svært positiv samla virkning.

Uttalelser

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, med uttalefrist 25.03.2020. Det er innkommet 8 uttalelser. Det foreligger en innsigelse. Uttalelsene er oppsummert og med forslagsstillers kommentar i vedlegg. Her trekkes hovedpunktene fram:

- NVE har ikke merknader til forslaget.
- Statens vegvesen ber kommunen vurdere
 - Felles regulering for området S2, og ha felles adkomst for området S2.
 - Bolig på bakkeplan
 - Senke parkeringskrav til bil og øke parkeringskrav til sykkel under tak. Fjerning av parkeringsplasser på bakken.
 - Sette rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av gang og sykkelvei til gangbru over Jøra-elva (her menes Gausa).
- Fylkesmannen i Innlandet har **innsigelse** fordi planforslaget ikke godt nok følger opp anbefalinger i støyutredningen og nasjonale krav på støyområdet. Dette skyves ut til avklaring i byggesaken, noe som er et brudd med intensjonen i støyretningslinjen.
- Innlandet fylkeskommune har fått utsettelse for behandling i fylkesutvalget 21.04, men ved utsending av sakene er ikke denne saken med, og det er ikke mottatt noe fra fylkeskommunen.
- Lillehammer Region brannvesen viser til krav om tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper. Det vil bli krav om automatisk slokkeanlegg, og det må avklares om det er tilstrekkelig slokkevann. Bør monteres hydranter.
- Oddny Rakstad stiller spørsmål ved om det bør bygges så høye blokker i Gausdal. Dette vil bli et fremmedelement som ikke passer sammen med tidligere bebyggelse.
- Gausdal Næringsforum påpeker at utbygger pålegges nødvendige tiltak for å redusere både innendørs og utendørs støyplager. Det må ikke bygges hinder i Fargerivegen ved overgang til gangvegen sørover som hindrer evakuering. Positivt med et tilrettelagt uteområde for allmennheten.

VURDERING:

For kommunen er det veldig positivt at det bygges leiligheter i kommunesenteret. Her er tilbudet for lite. Planforslaget følger opp områdeplanens målsettinger om tettere og høyere bebyggelse, og det gir mulighet for mange leiligheter på et lite areal. Utnyttingsgraden er høy. Samtidig er det lagt til rette for gode utemiljø, og det er viktig at det skal lages en aktivitets- og møteplass med ekstra god tilrettelegging, og at denne kan brukes av alle innbyggerne. Dette blir en verdifull tilvekst i et sentrum som er dominert av store bygg og mye asfalt/parkeringsareal.

Det er beklagelig at utbygger ikke har lyktes med å skaffe interessenter til næringsarealer i 1. etasje. Dette har sammenheng med at detaljhandelen er inne i ei vanskelig utvikling, der netthandelen overtar en stadig større del av markedet. Kommunen hadde helst sett at parkering kunne skje under bakken, men utbygger sier at dette blir for dyrt og gjør prosjektet ulønnsomt. Ettersom det likevel blir så mange leiligheter her, og at det blir etablert en god utemøteplass, så har kommunen kommet til at en godtar dette.

Det er utfordrende med så høye bygg i et lite tettstedsmiljø som Segalstad Bru, der det fra før er bygg i en til tre etasjer. Skal en på sikt oppnå målsettinga om bedre utnyttelse av sentrumsarealene, så må en imidlertid begynne et sted. Slik sett er plasseringa gunstig. Det er lite nabobebyggelse og for det meste god avstand. Mot øst må en over elva før det er boliger, mot sør,

vest og nord er det industri og forretningsbebyggelse, delvis med leiligheter i andre etasje. Sol-/skyggeillustrasjonen viser at sjøl med så høg bebyggelse, så kaster den lite skygge over attraktive uteområder og boligbebyggelse. I følge illustrasjonen blir ett bolighus på østsida av elva skyggelagt 20. mars kl. 15, men ikke kl. 12.

Støy kan være utfordrende med beliggenhet relativt nært inntil støyende industri og sterkt trafikkerte områder. Støyutredninga som er gjennomført viser det kan bli for mye støy for deler av uteoppholdsarealet og for noen leiligheter. Overskridelsene er så små at tiltak må kunne iverksettes for å komme under grensa for støy som er stilt. I forhold til innsigelsen fra fylkesmannen så er det tydeliggjort i reguleringsbestemmelsene krav om å følge opp tiltaka som er foreslått i støyutredninga. Fylkesmannen har gitt foreløpig tilbakemelding på at de nye bestemmelsene på dette punktet ser ut til å imøtekomme deres krav slik at innsigelsen kan frafalles. Ved utsending av saksdokumenter er det ikke mottatt formell beskjed om dette. Vedtak om godkjenning av planen vil ikke gjelde før fylkesmannen formelt har frafalt sin innsigelse.

Vedrørende innkomne uttalelser så er kommunedirektøren i hovedsak enig i forslagsstillers kommentarer, sjå eget vedlegg. De fleste punktene er også kommentert ovenfor. Når det gjelder vegvesenets uttalelse så vil vi presisere at å lage felles avkjøring for boligblokkene og KIWI-butikken ikke synes hensiktsmessig. Hver enhet må kunne ha innkjøring fra ei handlegate med låg fart, og viktig for kommunen er det at dette vil helt ødelegge muligheten til det nye felles grøntarealet ut mot Fargerivegen og midt i sentrum.

Fylkeskommunen har fått utsatt frist til 21.04 for behandling i fylkesutvalget, men vi fikk samtidig beskjed om at saksframlegget ville være klart ca. 14.04. Ved sjekk på fylkeskommunens nettside så er ikke saka med på saklista til fylkesutvalget, og kommunen har ikke mottatt noe saksframlegg eller fått annen beskjed. Vi velger derfor å fremme planen til sluttbehandling, men tar forbehold om at dersom det kommer uttalelse fra fylkeskommunen før behandling så vil det bli laga et tillegg til saka.

Kommunedirektøren tilrår at reguleringsplanen godkjennes, med ovennevnte forbehold.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Foreliggende detaljreguleringsplan for Fargerivegen 4 godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtaket er ikke gyldig før Fylkesmannen i Innlandet formelt har frafalt innsigelsen.

Planutvalget behandlet saken den 24.04.2020 sak 16/20

Behandling:

Følgende dokumenter er utsendt etter at saksframlegget ble distribuert:

- Fylkesrådmannens innstilling til Fylkesutvalget
- Kommunens kommentar til fylkesrådmannens saksframlegg

- Forslagsstiller sin kommentar til fylkesrådmannens saksframlegg
- Brev fra Fylkesmannen, datert 23.04.2020 om frafall av innsigelse.

Fylkesmannen har frafalt sin innsigelse, og kommunedirektøren foreslår at siste punkt i vedtaket utgår.

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble tiltrådt med 5 mot 2 stemmer.

Vedtak:

Foreliggende detaljreguleringsplan for Fargerivegen 4 godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret behandlet saken den 30.04.2020 sak 24/20

Behandling:

Votering: Vedtatt mot 1 stemme.

Vedtak:

Foreliggende detaljreguleringsplan for Fargerivegen 4 godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.