

GAUSDAL KOMMUNE
FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR FARGERIVEGEN 4, SEGALSTAD BRU

PLAN ID: 201909

PLANBESKRIVELSE



07.02.2020, revidert 15.04.2020

Innhold	Side
1. BAKGRUNN	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Forslagsstiller	4
1.3 Planområde	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	5
2.1 Beliggenhet	5
2.2 Størrelser	5
2.3 Dagens og tilstøtende arealbruk	5
2.4 Landskap	6
2.5 Grunnforhold	7
2.6 Kulturminner	8
2.7 Naturverdier, biologisk mangfold, verneområde	8
2.8 Veg- og trafikkforhold	9
2.9 Øvrig teknisk infrastruktur	10
2.10 Sosial infrastruktur	10
2.11 Støy	10
3. PLANSTATUS	11
3.1 Overordna planer og retningslinjer	11
3.2 Regionale planer	12
3.3 Kommuneplan	12
3.4 Reguleringsplan	13
4. PLANPROSESS	16
4.1 Oppstartsmøte	16
4.2 Varsel om oppstart	16
4.3 Innkomne uttalelser	16
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
5.1 Avgrensing	17
5.2 Reguleringsformål og arealer	17
5.3 Boligformål	18
5.4 Utnyttelse, etasjer, høyder og uteoppholdsareal	18
5.5 Bebyggelsens plassering og utforming	19
5.6 Byggegrenser	20
5.7 Sol, skygge	21
5.8 Forholdet til nærliggende bebyggelse	21
5.9 Renovasjonsanlegg	23
5.10 Uteoppholdsarealer	23
5.11 Veg, kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn	24
5.12 Parkering	25
5.13 Blå/grønnstruktur	26
5.14 Friområde	26
5.15 Hensynssone	27
5.16 Støyskjerm	27
5.17 Rekkefølgebestemmelser	27
5.18 Utbyggingsavtale	27

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	28
6.1 Konsekvenser i fht. overordnede planer	28
6.2 Forholdet til områdeplanen for Segalstad bru	28
6.3 Bomiljø og bokvalitet	31
6.4 Transport	31
6.5 Kommunaltekniske forutsetninger	31
6.5 Støy	31
6.6 Energi og miljø	33
6.7 Naturmangfold	33
6.8 Kulturminner	33
6.9 Forhold for barn og unge	33
6.10 Universell utforming	33
6.11 Risiko- og sårbarhet	33
7. UTTALELSER	34

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

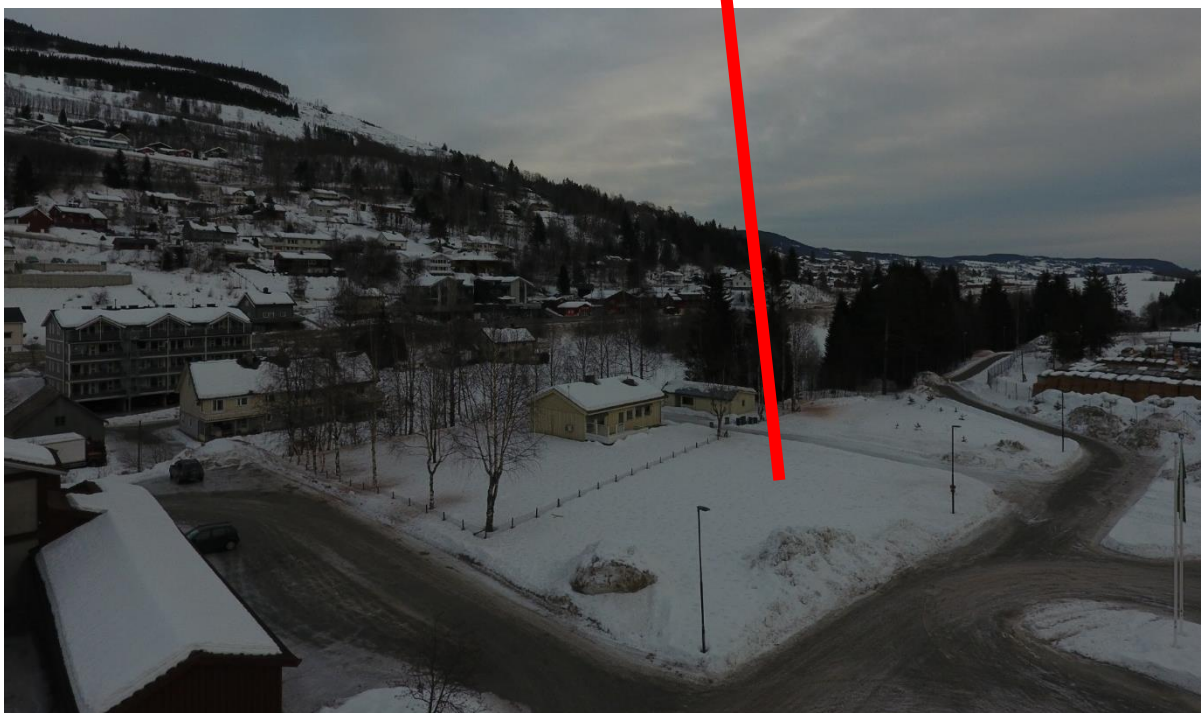
Formålet er å regulere eiendommene gnr. 225/115, 225/415 og 148/159 til blokkbebyggelse med tilhørende parkering og utearealer, samt grønnstruktur.

1.2 Forslagsstiller

Planforslaget fremmes av Plan1 AS på vegne av Solrikt AS.

1.3 Planområde

Planområdet som er på totalt ca. 5218m², ligger mellom Fargerivegen og elva Gausa på Segalstad Bru.



2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Beliggenhet

Eiendommene gnr. 225/115, 225/415, 148/159, samt tilliggende del av gnr. 148/150 og 225/112, ligger i kommunesentret Segalstad Bru i Gausdal kommune. Gnr. 225/115, 225/415 og 148/159 utgjør en boligtomt bebygd med enebolig og garasje, som ligger ca. 150m inn i Fargerivegen fra Vestringsvegen.

2.2 Størrelser

Gnr. 225/115, 225/415, 148/159 er på totalt 4475m². Grensa til gnr. 225/115 og 148/159 går halvveis ut i Gausa. Trekket dette arealet fra, vil eiendommene utgjøre noe under 4000m². I tillegg kommer del av gnr. 148/150 og del av gnr. 225/112, som er tilliggende vegareal og grøntområde. Hele planområdet er på totalt 5218m².

2.3 Dagens og tilstøtende arealbruk

Gnr. 225/115 utgjør den opprinnelige boligtomta, og er inngjerdet. Bilde og flyfoto fra 2019.



Det gikk tidligere en veg over gnr. 225/415 og 148/159. Denne er lagt om og utgjør dagens del av Fargerivegen. Flyfoto fra 2004.



Bebyggelsen langs østsiden av Fargerivegen er et forretning-/næringsbygg med bl.a. Sport 1 nærmest Vestringsvegen, og bygg med Kiwi i første etasje og leiligheter i andre, og med en garasjerekke nærmest planområdet.



På andre siden av vegen er et bygg med Europris og et bygg med Rema 1000 og Vinmonopolet i første etasje, og leiligheter i andre. Alle næringsbyggene har parkeringsplasser nærmest Fargerivegen.



Sørvest for planområdet og inntil sentrumsområdet er et stort industriområde som huser i hovedsak trevarebedriften Gausdal Bruvull. Kommunehuset og bussterminal ligger nærmest Vestringsvegen. Her er det også bensinstasjon, hagesenter og bebyggelse med mindre forretninger og tjenesteyting. Ellers er det 7 bebygde eneboligtomter sentralt inne i sentrumsområdet på denne siden av Gausa. Det er også forretninger langs Gausdalsvegen, rett på andre siden av elva.



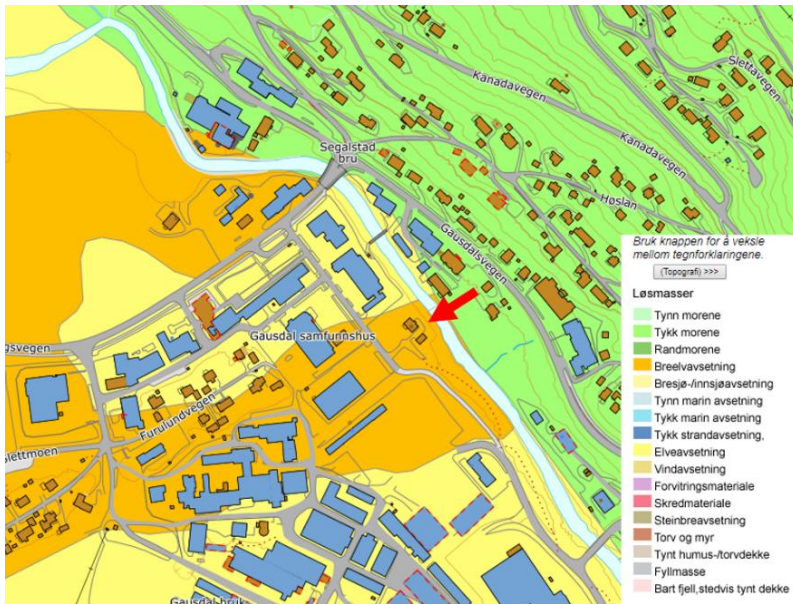
2.4 Landskap

Området her på denne siden av Gausa er flatt, men med en skråning ned til elva i øst på ca. 6m. Hoveddelen av den flate delen av planområdet ligger på ca. kote 231. Landskapet er åpent, men med skjermende vegetasjon langs elva.

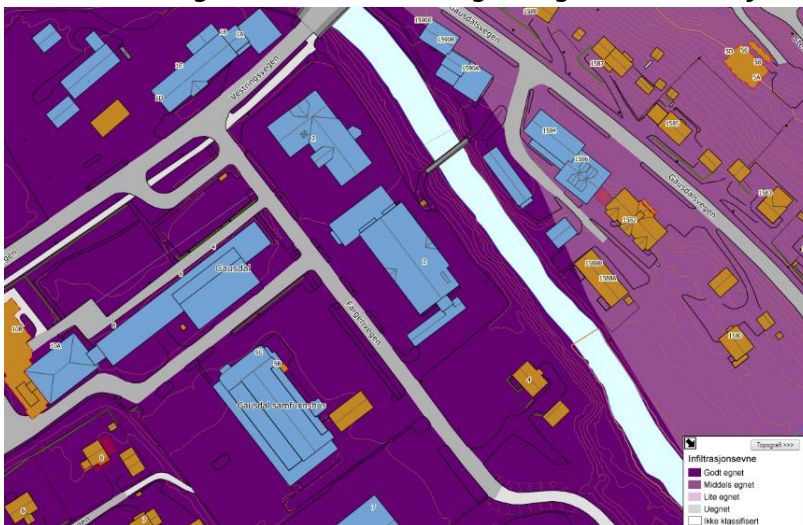


2.5 Grunnforhold

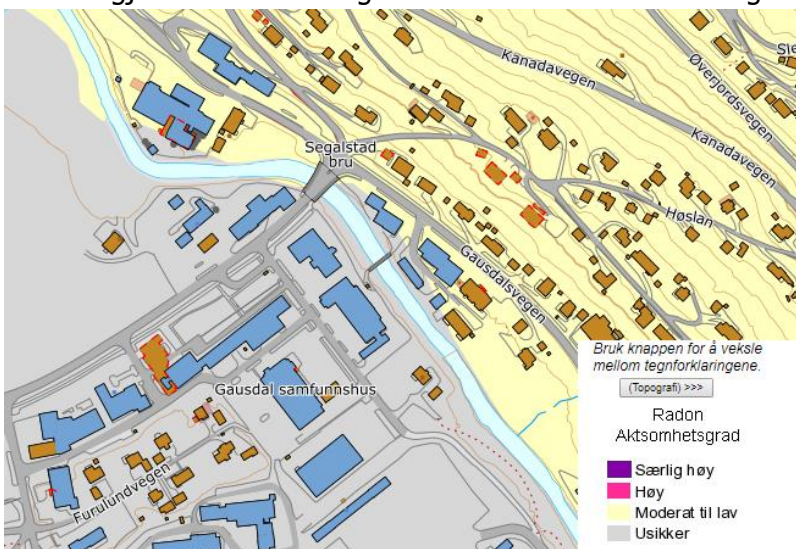
Kartene under knyttet til grunnforhold er kopiert fra kartportalen til NGU. Planområdet består i hovedsak av breelvavsetning (oransje farge). De nærmeste områdene består av både breelvavsetning og bresjøvavsetning (lys gul farge).



Planområdet og områdene rundt er godt egnet til infiltrasjon (mørk lilla farge).

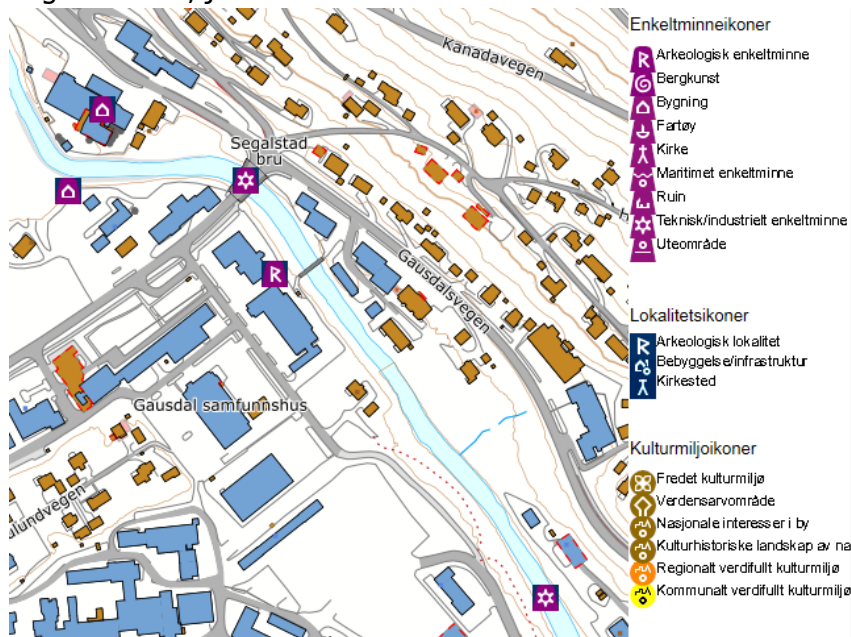


Når det gjelder aktsomhetsgrad i fht. radon er dette betegnet som usikker (grå farge).



2.6 Kulturminner

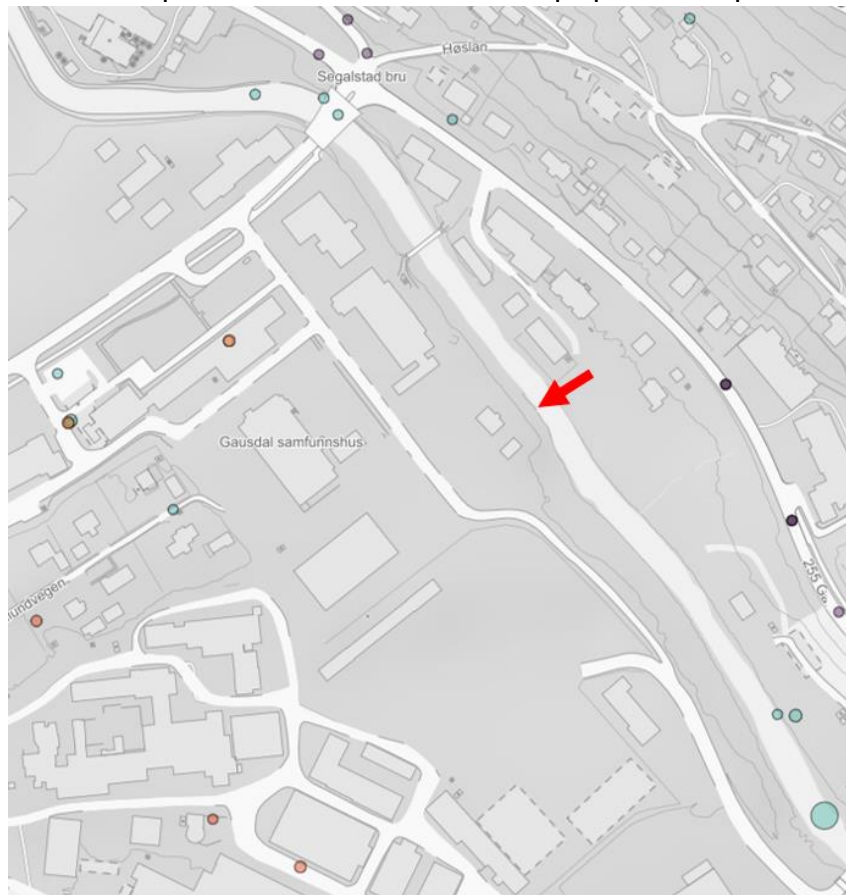
Der er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Kartet viser noen kulturminner på Segalstad Bru, jfr. Riksantikvaren.



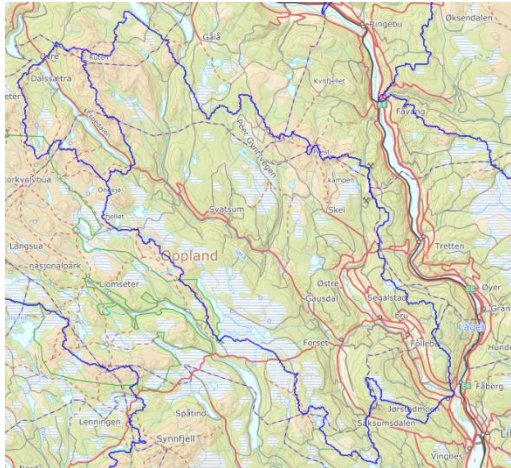
2.7 Naturverdier, biologisk mangfold, verneområde

I fig. Artsdatabanken er det ikke registrert noen arter innenfor planområdet, og i fig. Miljøstatus er det ikke registrert fredete, truede, prioriterte eller fremmede arter innenfor planområdet eller i nærheten.

Kartet er kopiert fra Artsdatabanken. Rød pil peker mot planområdet.



Gausa inngår i verneplan II for vassdrag, godkjent 29.02.1980, der den ble varig vernet mot kraftutbygging. Kartet viser hele verneområdet med nedbørsfelt.



Gausa renner forbi planområdet.



2.8 Veg- og trafikkforhold

Fargerivegen er kommunal veg. Det er ikke funnet opplysninger om årsdøgntrafikk (ÅDT). Vegbanen har en regulert og opparbeidet med bredde på 6,5m. Fargerivegen er skiltet med 30 km. Bildet under er kopiert fra Google maps.



Det er en 2m bred gangveg langs vestre side av Fargerivegen. Videre er det gang- og sykkelveg langs Vestringsvegen, fortau over brua, og fortau langs Gausdalsvegen.

Vestringsvegen hadde i flg. Statens vegvesens vegkart en ÅDT i 2018 på 3874 i sentrumsområdet. Gausdalsvegen hadde en ÅDT på 4362 fra sør og til brua, og 2495 videre nordover.

Fargerivegen går over til en gangveg mot sør, markert med bom.



2.9 Øvrig teknisk infrastruktur

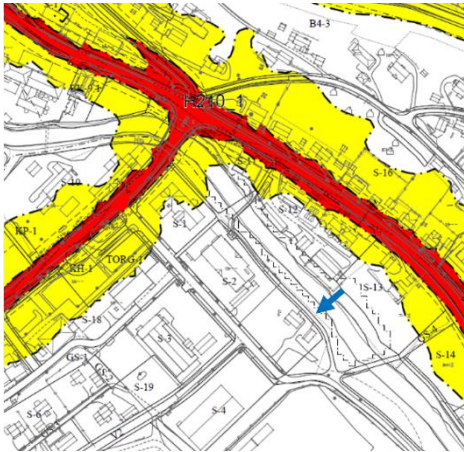
Det ligger både kommunal vann- og spillvannsledning langs Fargerivegen, som planområdet kan koble seg på.

2.10 Sosial infrastruktur

Det er ca. 1,3 km å gå til barneskolen Fjerdum skole. Gausdal ungdomsskole ligger på Forset, ca. 6 km unna, mens videregående skole ligger bare rundt 500m unna.

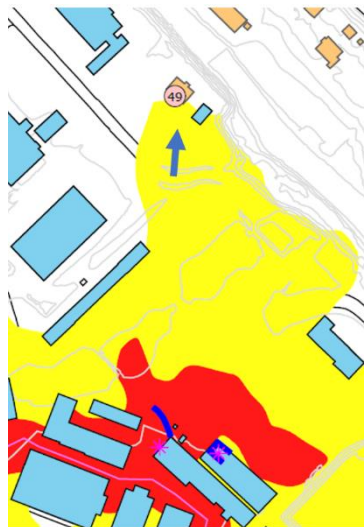
2.11 Støy

Kartet under er kopiert fra et temakart støy som fulgte med områdeplanen for Segalstad Bru. Det viser utbredelse av støysoner langs hovedfartsvegene. Planområdet ligger godt utenfor støysonene.



Det er utarbeidet en støyrapport for bedriften Gausdal Bruvoll. I støyrapporten er det foreslått ulike typer avbøtende tiltak for å redusere støypåvirkningen på nærliggende boliger. Alle tiltakene er foreslått inne på næringsområdet.

Støykart som følger rapporten viser at sørøstre deler av planområdet berøres av gul sone uten (til venstre) og med skjerming (til høyre) inne på næringsområdet om kvelden.



3. PLANSTATUS

3.1 Overordna planer og retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Vedtatt ved kgl. res. 14.05.2019.

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringen ønsker at regional og lokal samfunns- og arealplanlegging skal være basert på åpen dialog mellom alle parter, der også staten deltar.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene. Det gjelder alle kommuner, uavhengig av størrelse og kompetanse. Planlegging er et av deres viktigste verktøy. Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Fastsatt ved kgl. res. av 26.09.2014.

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (T-2/08)

Skal synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i planleggingen av det fysiske miljø. Retningslinjene skal trygge arealer som brukes av barn og unge ved at de sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planprosessen skal legges til rette for deltakelse av barn og unge. Retningslinjene slår fast at det ved omdisponering av arealer som benyttes til lek og opphold, skal skaffes til veie fullbyrdige erstatningsarealer.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (T-5/99B)

Skal ivareta den overordnede målsetningen om bedret tilgjengelighet for alle. Det er særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne og prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

3.2 Regionale planer

Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag, vedtatt av Fylkestinget 14.02.2018.
Planen har som mål å gjøre samfunnet bedre rustet til å takle flom, ved å peke på tiltak som skal redusere og begrense skadene.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, vedtatt av Fylkestinget 15.06.2016.
Målet for byer og tettsteder i Oppland er å framstå som både attraktive og bærekraftige i et langsiktig perspektiv. Segalstad Bru er i planen utpekt som et områdesenter i Lillehammer-regionen.

I planen er det et hovedmål for bolig og bokvalitet:

Kommunene tilrettelegger for et attraktivt og bærekraftig boligtilbud for alle livsfaser.

Mens delmål er:

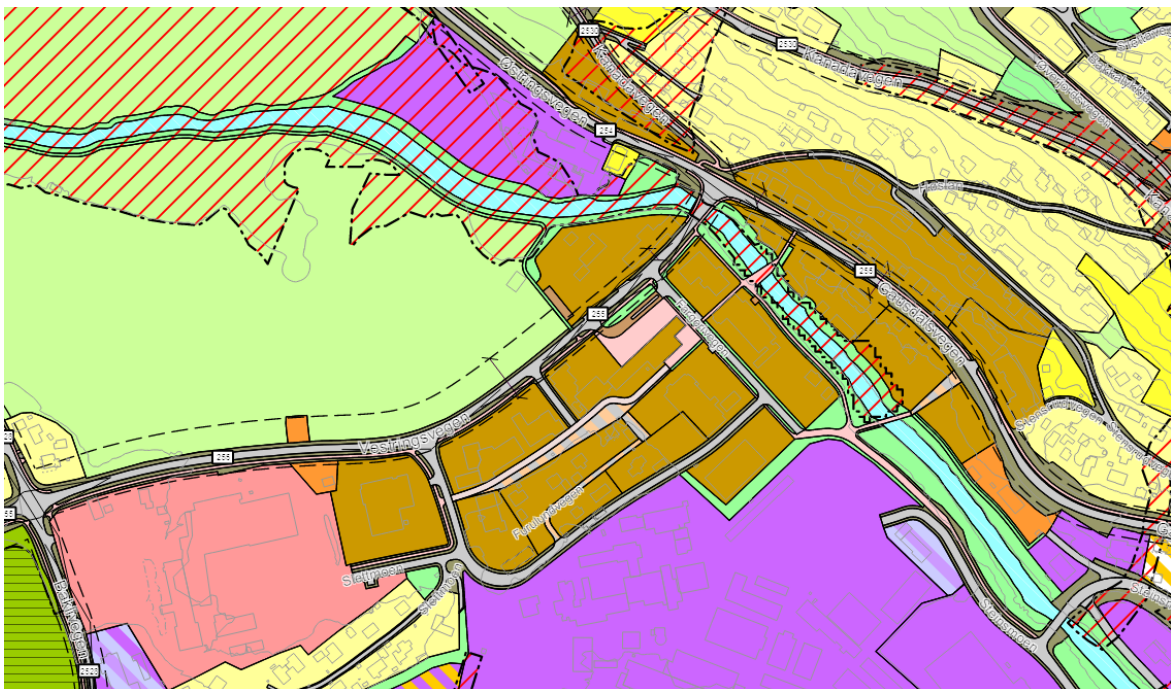
- a) Å få bygd flere boliger innenfor den indre sentrumssonen og innenfor gangavstand til sentrum for å styrke tilbudene der og bidra til et mer levende sentrum, og for å redusere transportbehovet og bidra til en mindre bilbasert hverdag.
- b) Å få realisert flest mulig tilgjengelige leiligheter og annen konsentrert boligbebyggelse i sentrum og sentrumsnært som svarer på den demografiske utviklingen, og som skaper en nødvendig dynamikk i boligmarkedet.

3.3 Kommuneplan

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

I kommuneplanens samfunnsdel er det bl.a. følgende mål:

«Segalstad Bru er tydelig markert som sentrum og tettsted, og er et godt sted å være – for å handle, arbeide, bo, drive aktiviteter og ha næringsvirksomhet.»

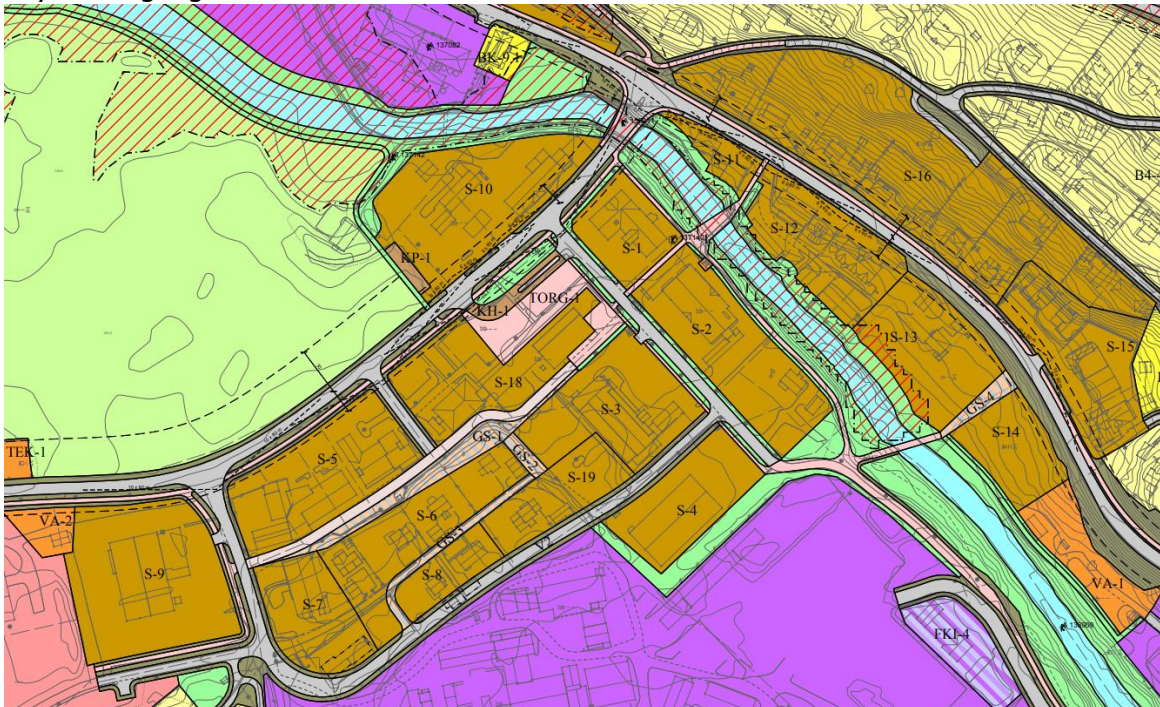


Innsatsområder for Segalstad Bru er bl.a.:

- Det legges vekt på bokvalitet for alle aldersgrupper, med tilgang til gode uteområder.
- Arealet utnyttes godt ved å bygge tettere og høyere. Leiligheter i alle forretningsbygg.
- Det finnes lett tilgjengelig arealer som stimulerer barn og unge til allsidig aktivitet.
- Det tilrettelegges langs elva for trivelig opphold og aktiviteter.
- Areal til parkering midt i sentrum reduseres, på sikt med parkering under bakken.
- Utforming av gode møteplasser, «byrom» og «snarveier» med lett adkomst.

3.4 Reguleringsplan

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.



Relevante pkt. i reguleringsbestemmelsene:

I flg. pkt. 3.1 h) skal S-1 og S-2 detaljreguleres samlet.

3.3.3 c) «Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning og være tilpasset omgivelsene. Bebyggelse skal utformes på en slik måte at det bidrar til et helhetlig preg når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger.

3.3.3 d) Det tillates ikke blanke reflekterende flater f.eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi mørk eller matt fargevirkning.»

3.3.4 d) «Byggegrense mot større bekker/flombekker: 20m.»

3.3.13 Parkering

Boenheter i indre sentrumssone:

«Minimum 0,5, maksimum 1 plass pr. boenhet

Sykel: Min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m² BRA»

Parkering for bevegelseshemmede:

«På parkeringsplass med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5% av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang og merkes tydelig.»

Parkering og utnyttelsesgrad:

«Areal for parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget for % BYA. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr. plass.»

Krav om ladepunkter for elbil og elsykkel:

«Ved detaljregulering skal det stilles krav om ladepunkter for elbil og elsykkel.»

5.3 SENTRUMSFORMÅL

«Områdene benevnt S-1 til S-9 kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende areal for parkering, lek og uteoppholdsareal. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn. Områdene regulert til sentrumsformål avgrensner den indre sentrumssonen (jf. Regional plan for attraktive byer og tettsteder).»

5.3.2. Føringer for detaljreguleringsplaner:

a) «Bebyggd areal BYA inklusiv parkering på bakkenivå skal ikke overstige 80 % BYA. Minimum BYA settes til 60 %.»

I flg. pkt. 5.3.2 b) skal nye bygninger innenfor S1 og S2 oppføres i minimum 3 etasjer.

5.3.2 d) «Første etasje (gateplan) av den del av bebyggelsen som vender mot henholdsvis Vestringsvegen, Møllevegen eller Fargerivegen skal benyttes til forretning/tjenesteyting. For å stramme opp bebyggelsen mot sentrumsveger/ gatetun anbefales bruk av byggelinjer i detaljreguleringsplan.»

I flg. pkt. 5.3.2 i) skal minimum 60% av alle nye boenheter innenfor S1 og S2 være tilgjengelige boenheter.

5.3.2 k) «Nye boenheter skal ha minimum 5 m² privat uteoppholdsareal.»

5.3.2 l) «Felles uteoppholdsareal og lekeplasser tilknyttet boenheter skal følge de samme bestemmelser som for Konsentrert boligbebyggelse, jf. pkt 5.2.6. Deler av felles uteoppholdsareal kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå.»

I flg. pkt. 5.2.6 skal det anlegges minimum 1 nærleke-/ møteplass på minimum 175m² per 15 boenheter. Største avstand fra boenhet til tilhørende lekeplass skal ikke overstige 150 meter. Områdene skal være skjermet og ha god soltilgang.

Retningslinjer og forventninger til detaljplanlegging av ny bebyggelse i den indre sentrumskerne:

«Bebyggelsens plassering og form

Bebyggelsen skal gis en god, nåtidig utforming. Plassering og hovedform skal være i prinsipiell overensstemmelse med de bestående bygninger og anlegg. Detaljer, fasadeartikulering, materialbruk og farger skal utformes med hensyn til omkringliggende

bebyggelse. Bygninger skal plasseres og utformes slik at det ikke oppstår ensartete fasadelengder på mer enn 25 m. Mellom bygningene eller fasadeenhetene bør det være åpent rom eller eventuelt inntrukne partier som bidrar til variasjon i fasadeuttrykket.»

«Materialbruk og fasader

Fasaden skal ha et hoveduttrykk av tre. Tre bør være hovedmateriale i konstruksjon eller i kombinasjon med andre materialer. Til takteking skal benyttes materialer som gir mørke matte overflater. Bebyggelsen skal gis arkitektonisk kvalitet med gode proporsjoner, uttrykk og detaljering som sikrer mangfold og egenart.»

«Uteområder

Bebyggelsens etasjer mot gateplan skal gis utadrettede publikumsfunksjoner som stimulerer til aktivitet og opplevelser i uterommene mellom husene (landsbyliv). Teknisk infrastruktur og parkeringsløsninger skal organiseres slik at arealer på bakkeplan i størst mulig grad frigjøres til gode møteplasser og uterom.

Uteområder skal utformes universelt, og tilrettelegges slik at de bidrar til variert og aktiv bruk og ivaretar alle aldersgrupper. Tilrettelegging av uteområder og forbindelseslinjer skal stimulere til fysisk aktivitet og uteopphold. Utendørs lagring er ikke tillatt uten inngjerding/skjerming.»

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Planinitiativ ble sendt til kommunen med e-post den 11.11.2019. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 14.11.2019. Kommunen anbefalte oppstart av regulering. Underskrevet protokoll fra oppstartsmøtet foreligger.

4.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av regulering ble kunngjort i Gudbrandsdølen Dagingen den 22.11.2019 og i Lillehammer Byavis den 28.11.2019. Brev datert 18.11.2019 til naboer og gjenboere ble sendt med posten den 21.11.2019, og brev datert 21.11.2019 til offentlige instanser ble sendt med e-post 21.11.2019. Kunngjøring på Plan1 og Gausdal kommunes hjemmesider ble lagt ut 22.11.2019. Frist for evt. merknader og uttalelser var satt til 13.12.2019.

4.3 Innkomne uttalelser

Det er mottatt uttalelser fra følgende:

Gausdal Bruvoll SA, 02.12.2019

Norges vassdrags- og energidirektorat, 02.12.2019

Ungdomsrådet i Gausdal, 02.12.2019

Eidsiva Nett AS, 03.12.2019

Statens vegvesen, 05.12.2019

Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, 11.12.2019

Styret i Sameiet Solsida Gausdal, 12.12.2019

Oppland fylkeskommune, 13.12.2019

Fylkesmannen i Innlandet, 17.12.2019

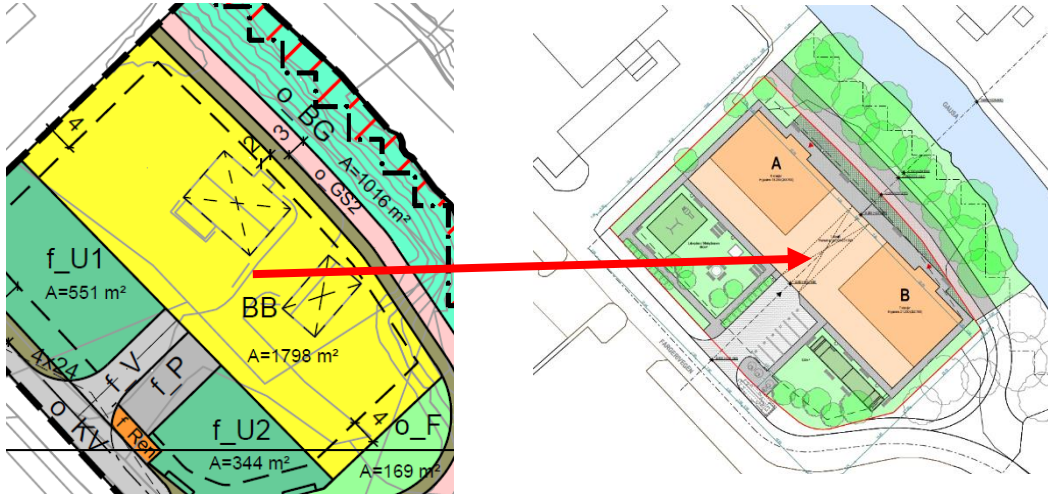
Uttalelsene er oppsummert og kommentert i kap. 7.

5.3 Boligformål

Byggeområdet på ca. 1798m² reguleres til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Det planlegges to boligblokker som er sammenbygd med en felles parkeringsetasje.

Det er i samråd med kommunen avklart at kravet om forretning/tjenesteyting i første etasje kan fravikes. Se forøvrig der dette er omtalt i kapittel 6 og 7.

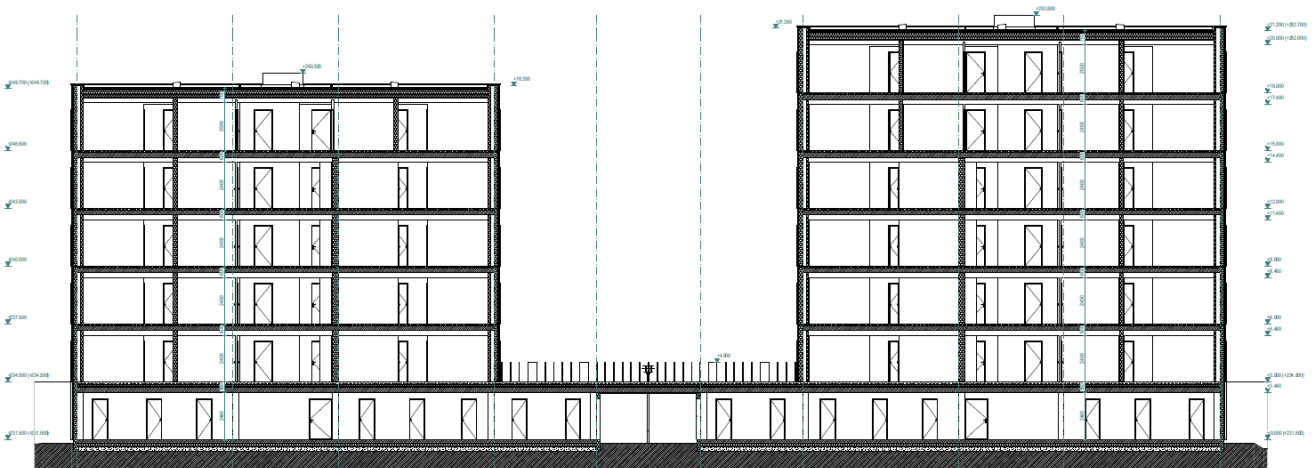
Under vises utsnitt av plankartet og tilhørende illustrasjonsplan.



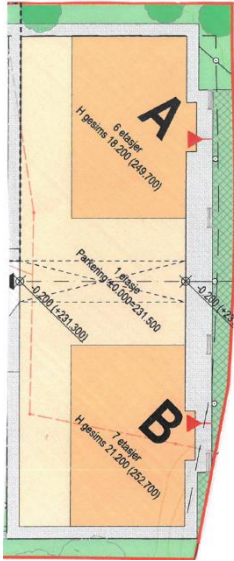
5.4 Utnyttelse, etasjer, høyder og uteoppholdsareal

Det foreslås en utnyttelse med bebygd areal BYA. Bebyggelsen har et fotavtrykk på ca. 1224m². Byggeområdet er på ca. 1798m², som i tillegg til bebyggelsen også omfatter uteoppholdsarealer rundt bygget. Dette gir en utnyttelse på nesten 70% BYA. Bestemmelsene til områdeplanen sier at bebygd areal for indre sentrumsområde skal ikke overstige 80% men minimum skal være 60%. BYA foreslås satt til 75%. Da er det noe å gå på i fht. det som er vist i illustrasjonsplanen, f.eks. hvis det skulle bli aktuelt med et tilbygg, å bygge et takutstikk over gangareal i øst o.l.

Blokk A er på 5 boligetasjer og blokk B på 6 boligetasjer. Under dem er det en sammenbygd parkeringsetasje. Høyde på blokk A er totalt 18,4m mens blokk B er på 21,4m over gjennomsnittlig planert terreng, jfr. utarbeidede illustrasjoner. Regulert høyde foreslås til hhv. 18,5m og 21,5m. Mindre bygningskropper som heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1,5m høyere, og kan utgjøre inntil 10% av takflata.



Felles uteoppholdsareal innenfor byggeområdet utgjør gangareal og grøntarealer rundt bebyggelsen. Dette utgjør rundt 575m². Deler av felles uteoppholdsareal kan være takterrasse på mellombygget.



I tillegg er det krav om at nye boenheter skal ha minimum 5m² privat uteoppholdsareal. Dette vil utgjøre balkongene til hver leilighet.

5.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen plasseres et stykke inne på tomten, ca. 22m fra vegkant av Fargerivegen. Bebyggelsen, selv med forretning i første etasje og leiligheter over, ville ut fra behov for gode og solrike uteområder for boligene, blitt lagt lengst mulig unna Fargerivegen. Dersom områdeplanens anbefaling om bruk av byggelinje i detaljreguleringen ble lagt til grunn, ville utearealene i hovedsak ha blitt på østsiden, og ligge skyggefullt til.



Selve fotavtrykket på bygget er ca. 60m langt og ca. 20m bredt. Til sammen er det oppgitt et bebygd areal på ca. 1224m². Oppå parkeringsetasjen er det to blokker som er ca. 22m lange og har en bredde på ca. 14m. Disse ligger med et mellomrom på ca. 15,5m.

Fasadene til boligetasjene vil være i tre. Rekkverk til balkongene vil kunne være lette/gjennomskinnelige. Fasade til underetasje med parkering brytes opp med bruk av trespiler, vinduer og vegetasjon

Fasade mot vest



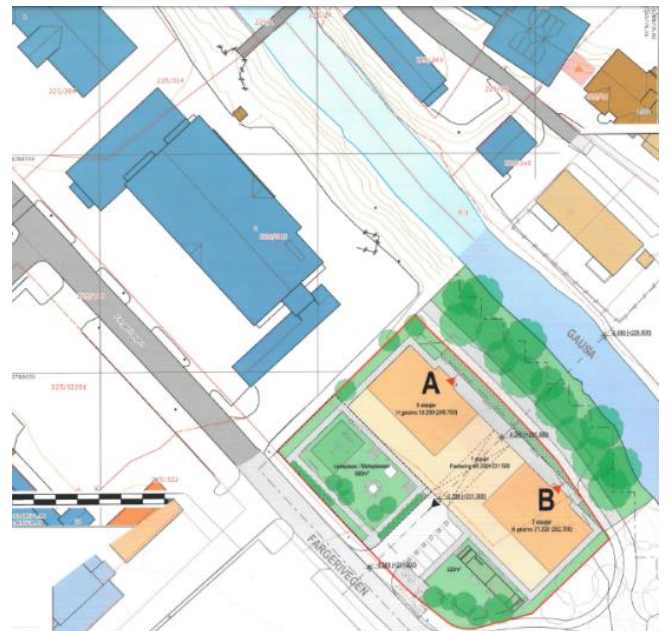
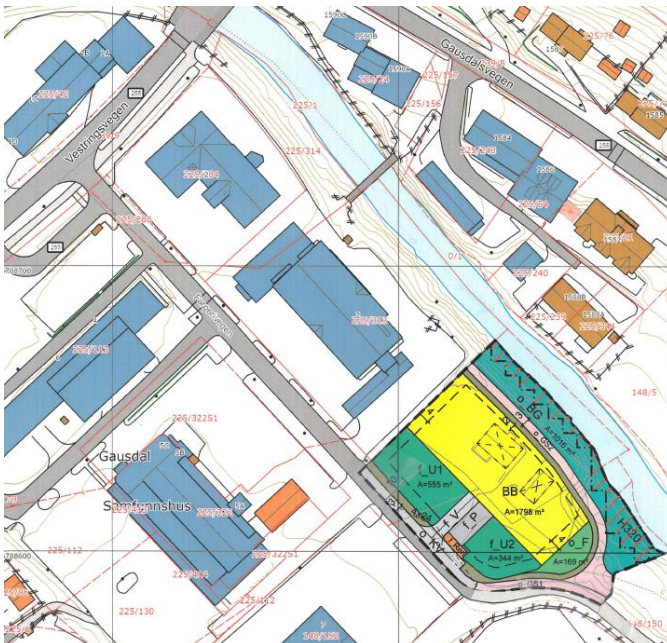
Fasade mot øst



5.6 Byggegrenser

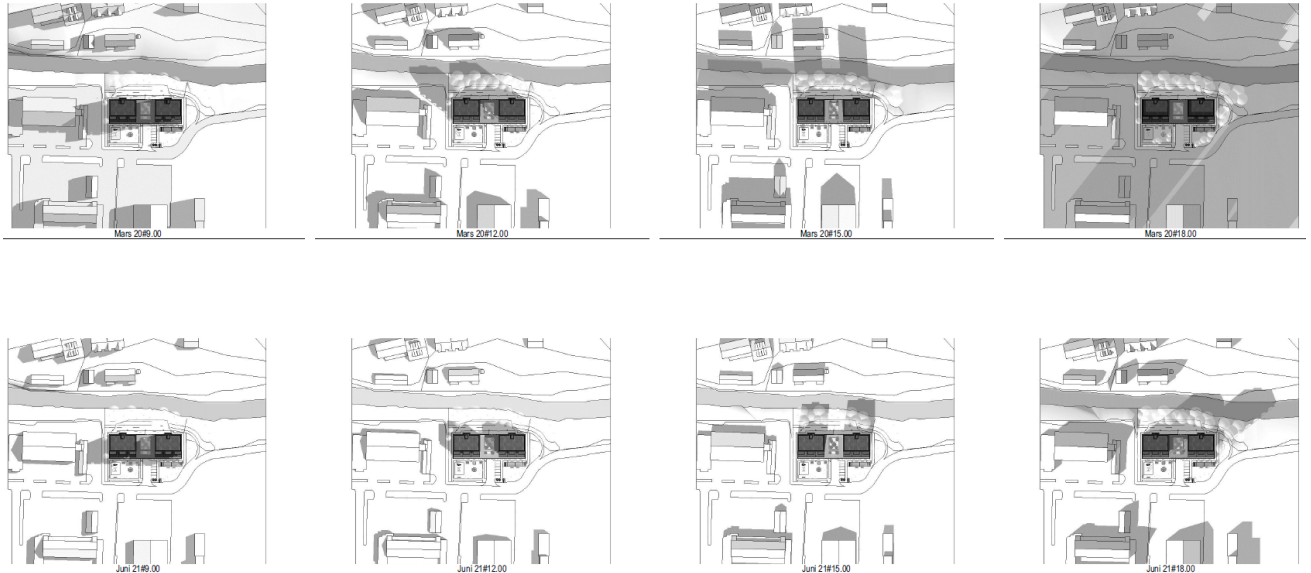
Byggegrense til Fargerivegen er satt til 10m fra senterlinje veg. Mot nabetomt i nordvest, Fargerivegen 2, og i sørøst reguleres byggegrense til 4m. Mot annen veggrunn langs o_GS2 i øst reguleres den til 2m. I bestemmelsene til områdeplanen står det at byggegrense mot større bekker/flombekker er 20m. Med byggegrense på 2m fra formålsgrensen i øst, varierer avstanden mellom byggegrensen og elva mellom 15-18m.

Illustrert bebyggelse ligger innenfor de foreslåtte byggegrensene, og nokså i flukt med de to øvrige bygningene på denne siden av Fargerivegen.



5.7 Sol, skygge

Det er utarbeidet illustrasjon av sol/skygge for dette prosjektet. Datoene er 21. mars og 21. juni, og klokkeslettene 9, 12, 15 og 18. Illustrasjonene av sol/skygge viser at skyggene slår lengst ut i mars, siden sola fortsatt står relativt lavt på himmelen. Kl. 15 den 21. mars blir nærmeste bebyggelse på andre siden av elva berørt med skygge fra bebyggelsen i Fargerivegen 4. I juni slår skyggene i hovedsak ut på egen eiendom, og mest i øst.



5.8 Forholdet til nærliggende bebyggelse

Det har blitt tatt bilder med hjelp av drone i nærområdet. I etterkant er planlagt bebyggelse lagt inn i bilder for å illustrere hvordan ny og eksisterende bebyggelse står i forhold til hverandre.

Bildet viser mot øst, med ny bebyggelse i Fargerivegen 4 og eksisterende bebyggelse på andre siden av Gausa.



Bilde mot vest, med eksisterende bebyggelse øst for Gausa, samt ny og eksisterende bebyggelse i Fargerivegen.



Bilde mot sør med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i Fargerivegen til høyre, og eksisterende bebyggelse øst for Gausa til venstre.

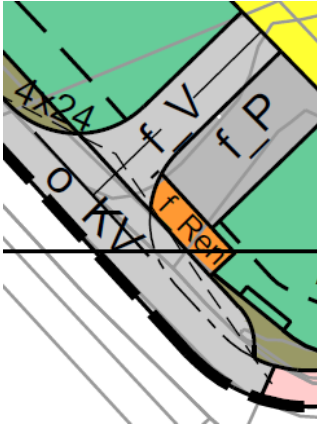


Bildemontasjene viser at ny bebyggelse i Fargerivegen 4 skiller seg noe ut med en mer moderne arkitektur i fht. eksisterende bebyggelse, og med større høyde. De viser også at ny bebyggelse ikke vil framstå som en høy mur, men at det vil være utsikt mellom de to blokkene og mellom blokk og eksisterende bebyggelse i Fargerivegen. Trærne langs Gausa vil i sommerhalvåret virke dempende på bebyggelsen, men også ta noe av utsikten man har i vinterhalvåret.

Med områdeplanens bestemmelser tilknyttet transformasjon av de sentrale deler av sentrumsområdene vest for Gausa, med minimum BYA på 60% og maksimum 80%, samt minimum 3 og 4 etasjer og ingen bestemmelse om maks. antall etasjer, vil etter hvert endre stedets karakter. Utbyggingsplanene i Fargerivegen 4 vil være det første skritt i den retning.

5.9 Renovasjonsanlegg

Det felles renovasjonsanlegget f_Ren plasseres langs Fargerivegen, sør for innkjøringen på tomta. Det reguleres inn ei lomme der renovasjonsbilen kan stå for ikke å virke forstyrrende på øvrig trafikk. Renovasjonsløsningen vil være nedgravde brønner.



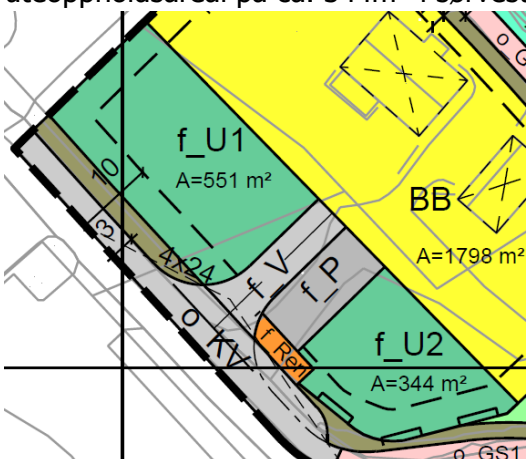
5.10 Uteoppholdsarealer

I det nordvestre hjørnet på tomta reguleres det et areal til uteoppholdsareal, f_U1, som er ment å ha funksjon som en offentlig tilgjengelig leke-/møteplass. Arealet er markert med grønn firkant på flyfotoet. Det ligger mest sentrumsnært, og nærmest de to bygningene med eksisterende leiligheter. I dette området av sentrum er det mye asfalt fra før.



Uteoppholdsareal forholder seg til bestemmelsene i områdeplanen som sier en nærleke-/møteplass på minimum 175m² pr. 15 boenheter. I prosjektet er det 33 boenheter. Dette gir til sammen behov for minst 385m² til nærleke-/møteplass.

Plankartet viser ca. 551m² felles lekeareal og møteplass mot nordvest (f_U1), og et felles uteoppholdsareal på ca. 344m² i sørvest (f_U2).



Adkomstveg inn til bygget reguleres som felles veg f_V. Den er tilsammen 7m bred, og skal også fungere som manøvreringsareal for tilliggende parkeringsplasser.

Gang- og sykkelvegen o_GS1 reguleres tilsvarende som i områdeplanen som offentlig, men bare med halve tilliggende opparbeidet veg. Tilliggende gang- og sykkelveg mot vegetasjonsskjermen langs Gausa, o_GS2, er regulert i områdeplanen, men ikke opparbeidet. Den skal være 3m bred. Traseen er noe justert der den tilknytter seg o_GS1.

Langs Fargerivegen og gang- og sykkelvegen reguleres annen veggrunn – grøntareal. Arealet kan benyttes til grøfter, vegetasjon, ledningsnett, skilting og belysning.

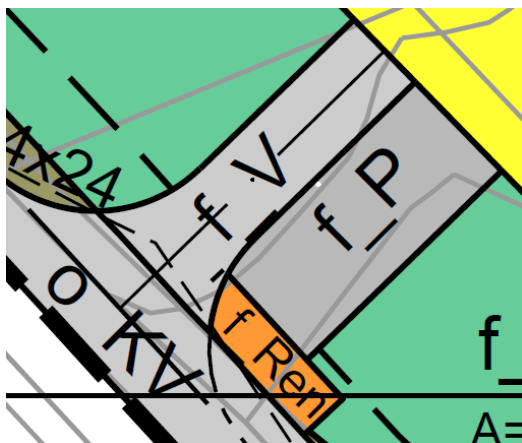
5.12 Parkering

Krav til parkering i områdeplanen er minimum 0,5 og maks. 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet. De leilighetene som er tegnet er relativt store, og vil kunne bebos av bl.a. familier som har behov for 2 biler, spesielt i fht. jobb. Det foreslås derfor at parkeringskravet settes til 1,2 parkeringsplass pr. boenhet, der 0,2 kan utgjøre gjesteparkering. I tillegg kommer 1 sykkelparkingsplass pr. 100m² bruksareal (BRA) i hht. områdeplanens krav. Disse skal være i parkeringsetasjen.

34 parkeringsplasser er vist i etasjen under boligblokkene.

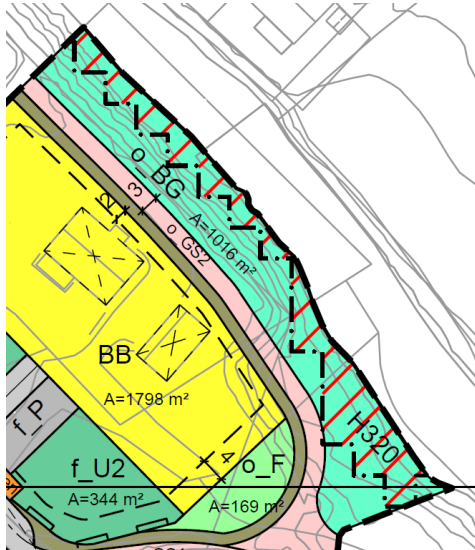


Areal til utendørs parkering reguleres særskilt og kan omfatte 6 plasser.



5.13 Blå/grønnstruktur

Det reguleres to arealer med grønnstruktur. Det langs Gausa har underformål blå/grønnstruktur o_BG i hht. områdeplanens avgrensning. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Forsiktig hogst og tynning av trebestand er tillatt. Bildet viser at trærne innenfor o_BG i hovedsak er bjørk.



5.14 Friområde

Friområde o_F, mellom byggeområdet og regulert gang- og sykkelveg, er på ca. 169m². I områdeplanen er deler av det regulerte friområdet inne på den private eiendommen gnr. 148/159. Øvrig del ligger på kommunens eiendom 148/150. For å oppnå et brukbart byggeareal på tomten, er arealet til friområdet redusert til å bare være innenfor gnr. 148/150. Vegetasjonen her er noen bartrær og litt busker av lauvtrær. Det foreslås at arealet kan gis et parkmessig preg. Også her vil forsiktig hogst og tynning av trebestand være tillatt.



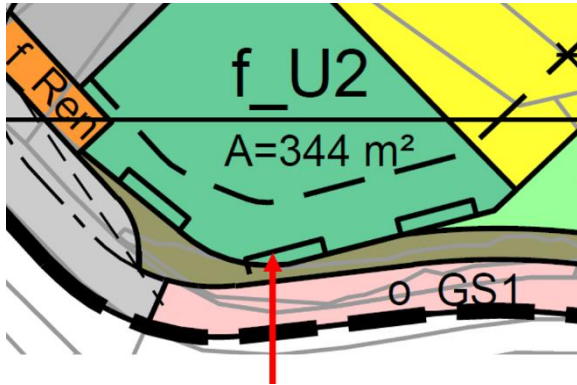
5.15 Hensynssone

Innenfor blå/grønnstruktursonen langs Gausa reguleres hensynssone flomfare, tilsvarende som i områdeplanen for Segalstad bru. Bestemmelsene for denne i områdeplanen videreføres i detaljreguleringsplanen. Dette gjelder at det ikke tillates ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 17, eller den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift. Etablering av flomforbygging for å sikre bebyggelse og anlegg må omsøkes og godkjennes av kommunen i samråd med berørte sektormyndigheter.

5.16 Støyskjerm

Støyutredning utarbeidet av Rambøll datert 22.01.2020 utarbeidet i fbm. reguleringen tar for seg trafikkstøy fra Fargerivegen og industristøy, både for uteoppholdsarealer og fasader. Denne viser at uteoppholdsarealet f_U2 er berørt av industristøy, beregnet 1,5m over bakken. Det er derfor regulert inn en støyskjerm langs dette arealet mot støykilden i sør. Det er i bestemmelsene krevd at støyskjermen skal være minst 2m høy. Den skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhetlig del av området.

Rød pil peker mot symbol for støyskjerm på plankartet:



5.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til planområdet i områdeplanen.

Det foreslås rekkefølgekrav i bestemmelsene til detaljreguleringen som sier at det ikke skal gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse før tilhørende leke- og uteoppholdsarealer er opparbeidet og støytiltak gjennomført. Det samme gjelder planting og tilsåing av vegetasjon, eller så snart årstiden tillater det.

Gang- og sykkelvegen o_GS2 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse kan gis.

Når det gjelder støy skal nødvendig støyskjerming være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for omsøkt tiltak.

5.18 Utbyggingsavtale

Oppstart av forhandling av utbyggingsavtale er kunngjort. Det er foreløpig ikke inngått noen avtale.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Konsekvenser i fht. overordnede planer

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Målet for byer og tettsteder i Oppland er å framstå som både attraktive og bærekraftige i et langsiktig perspektiv. Segalstad Bru er i planen utpekt som et områdesenter i Lillehammer-regionen. Planforslaget forholder seg til dette, og legger opp til mer boliger i sentrum, som tilrettelegger for et attraktivt og bærekraftig boligtilbud for mennesker i alle livsfaser. Dette er et hovedmål i planen i fht. kommunenes satsing på bolig og bokvalitet. Planforslaget bidrar til å få bygd flere boliger innenfor den indre sentrumssonen, med gangavstand til viktige målpunkt, noe som vil redusere transportbehovet og bidra til en mindre bilbasert hverdag. Boligprosjektet vil også bidra til et mer levende sentrum og styrking av tilbudene der. Planlagt tiltak vil realisere tilgjengelige leiligheter i sentrum som svarer på den demografiske utviklingen, og som skaper en nødvendig dynamikk i boligmarkedet.

Kommuneplan

Planforslaget vil støtte opp under kommuneplanens satsingsområder bl.a. med å legge vekt på bokvalitet for alle aldersgrupper, og med tilgang til gode uteområder. Arealet utnyttes godt ved å bygge tettere og høyere enn det som har vært gjort til nå i sentrum. Areal til parkering skjer i hovedsak under tak. Utforming av utearealene vil bidra til gode møteplasser og «byrom», og «snarveier» med regulering av gang- og sykkelveg langs Gausa, som ved forlengelse som kan knytte seg til eksisterende og framtidig gangbru.

6.2 Forholdet til områdeplanen for Segalstad bru

Planforslaget forholder seg til hovedgrepene i områdeplanen for Segalstad bru. Dette gjelder spesielt byggehøyder, fasader, utearealer, grønnstruktur og gang- og sykkelveg.

Planforslaget avviker områdeplanen på følgende punkter:

Felles regulering av S1 og S2

Forretning/tjenesteyting i første etasje

Formål

Parkering

Friområde

Byggegrense

Felles regulering

Kommunen er den nærmeste til å kjenne lokale forhold, evt. etterspørsel etter sentrale lokaler til ulik næringsvirksomheter og tjenester, og hva som rører seg ellers i kommunen. Kommunen er den som har best forutsetning for å vurdere når det er forsvarlig å avvike delelementer i kommunale planer uten at det går på bekostning av helheten.

I samråd med kommunen fravikes kravet om en samlet regulering av S1 og S2. De øvrige eiendommer innenfor S1 og S2 er utbygd med nærings-/forretnings-arealer og leiligheter, som forventes å ha lang levetid og uten behov for ytterligere detaljplanlegging. En kan ikke se at planområdet og naboeiendommene har noen utfordringer, sett opp mot områdeplanen, som tilsier behov for felles detaljregulering.

Forretning/tjenesteyting

I samråd med kommunen fravikes kravet om forretning/ tjenesteyting i første etasje. Det er for tiden ikke marked for å tilrettelegge for arealer til forretning/tjenesteyting i første etasje knyttet til dette prosjektet. Arealet bygges slik at det greit kan omgjøres til forretningsformål ved seinere behov. Generelt er alle ledd i varehandelen er i dag i bevegelse. Det gjelder lager, butikk, transport og service. Netthandelen øker på landsbasis. Vi vet ikke hvordan situasjonen vil være om få år. Å bygge et bygg der første etasje skal forbeholdes forretning/tjenesteyting, som vil bli stående tomt og i tillegg binde opp for gode løsninger for de leilighetene som bygges over, kan umulig være noe verken prosjektet eller stedet er tjent med. Hoveddelen av parkering til boligene er lagt i første etasje. Om det vil være aktuelt å innpasse forretning/tjenesteyting her i framtiden vil bl.a. avhenge av alternativer til parkering og evt. endret behov for parkering, samt at markedet endres slik at det blir lønnsomt og fordelaktig med næringslokaler i første etasje. Det er dog allerede bra utvalg av handel og tjenester/service både på denne siden og den andre siden av Gausa. Etablert varehandel er tilpasset etterspørselen, både fra fastboende og besøkende/ gjennomreisende. Gausdal har en aldrende befolkning med lav tilflytting og synkende fødselstall. Dette påvirker etterspørselen etter varer og tjenester. For å øke etterspørselen må det tilrettelegges for flere mennesker som vil bruke sentrum. Og da må det bygges flere boliger i sentrumsområdet, noe denne planen legger til rette for. Den bebyggelsen som er skissert inneholder 33 leiligheter. Det regulerte sentrumsområdet i områdeplanen er stort i avgrensning, og det vil kunne etableres nye lokaler til både forretninger og tjenesteyting når etterspørselen bare blir stor nok.

Formål

I områdeplanen er byggeområdet innenfor planområdet regulert til sentrumsformål. Da det nå foreslås bygging av bare blokkbebyggelse for kun boliger, anses formålet til byggeområdet boligbebyggelse – blokkbebyggelse å være det mest dekkende. Det anses lite trolig at noe av bebyggelsen i framtiden kan transformeres til å inneholde forretning/ tjenesteyting, uten at dette går på bekostning av leiligheter.

Parkering

Leilighetene vil bli forholdsvis store og vil bl.a. kunne bebos av familier som har behov for to biler, spesielt i fht. jobb. Områdeplanens parkeringskrav på maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet vil derfor kunne bli for lite. Parkeringskravet foreslås satt til maks. 1,2 parkeringsplasser, der 0,2 kan utgjøre gjesteparkering. Gjesteparkeringen kan da bli på inntil 7 plasser, der 6 legges ute foran bygget.

Byggegrense

Byggegrensen i øst fraviker områdeplanens krav om 20m mot større bekker/flombekker. Det regulerte byggeområdet i områdeplanen ligger mellom 15 og 17m fra regulert vannkant. I forslaget til detaljregulering er avstanden mellom byggegrensen og vannkanten mellom 15 og 18m. Ny bebyggelse vil bli liggende ca. 15-21m fra elvekanten, og like nært Gausa som øvrig eksisterende bebyggelse innenfor S1 og S2. Høydeforskjellen mellom elva og byggearealet gjør at bygget blir stående utenfor aktsomhetsområde for flom. Bebyggelsen rett på andre siden av elva ligger adskillig nærmere vannkanten.

At ny bebyggelse kommer nærmere elva enn 20m anses ikke å utgjøre noen negative konsekvenser for tilliggende område mot Gausa. Planforslaget forholder seg for øvrig til avgrensning av arealformålene og grense for flomfare i områdeplanen.

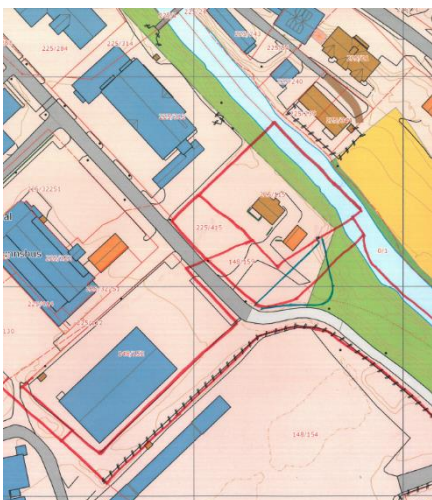
Friområde

Det regulerte friområdet i områdeplanen, mellom byggeområdet og eksisterende og framtidig gang- og sykkelveg, er på ca. 620m². Det ligger inne på den private eiendommen gnr. 148/159 og kommunens eiendom gnr. 148/150. Gnr. 148/159 ble fradelte gnr. 148/150 i 2013, solgt til Skarpsno AS og tinglyst tidlig i 2014. Det var før utarbeidelsen av områdeplanen for Segalstad bru. En antar at denne fradelingen og kjøpet var ment som et tillegg til tilliggende boligparseller gnr. 225/115 og 225/415, og ikke for at deler av eiendommen i etterkant skulle bli regulert til friområde.

Avgrensningen av vegetasjonsbeltet mot sørvest følger grensa til kommunens eiendom gnr. 148/150. Den rette grensa er videreført over gnr. 148/159 fram til regulert gang- og sykkelveg, slik at størstedelen av friområdet mellom byggeområdet og gang- og sykkelvegen har blitt liggende på denne eiendommen, og minst på kommunens eiendom. Det antas at avgrensningen er satt ved å dra en rett strek i fht. kommunens eiendom, og uten å ta hensyn til eiendomsgrensa til gnr. 148/159. Hvilken funksjon friområdet er ment å ha framgår ikke tydelig av områdeplanen.



Som kartverket viser er en større del av det regulerte friområdet karakterisert som bebygd areal (rosa farge). Grønn strek viser avgrensning av friområdet i områdeplanen. På begge kartene er eiendomsgrenser tusjet opp med rødt.



Det regulert friområde i områdeplanen anses kun å ha en begrenset betydning som friområde, men heller å være et grønt innslag med sin vegetasjon. Til erstatning for bortgang av ca. 450m² av det regulerte friområdet, reguleres det inn et område på ca. 550m² uteoppholdsareal innenfor planområdet, som skal fungere som en opparbeidet offentlig tilgjengelig leke/møteplass.

6.3 Bomiljø og bokvalitet

Planområdets plassering i enden av en blindveg, inntil grøntområder og elv, og helt nært opp til forretninger, offentlige og private tjenester/service, gir grunnlag for å etablere et godt bomiljø. Store leiligheter, parkering innomhus, heis til hver leilighet, og tilrettelagte utearealer vil bidra for god bokvalitet. Utearealer, utformet slik at det gir gode møteplasser, også for beboere utenfor, vil være med på å styrke de sosiale forbindelsene, og skape en grønn lunge i et område med mye asfalt og bakkeparkering.

6.4 Transport

Det er gang-/sykkelavstand til barneskole, videregående skole, idrettsanlegg og forretninger. Bussholdeplassen er også bare 150m unna. Bestemmelsene har krav om 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m² BRA, som skal anlegges i fellesparkeringen i underetasje. Det er krav om opplegg for ladepunkter til elbil og elsykkel. Til sammen bidrar dette til et redusert transportbehov med egen bil, og derav liten økning i årstdøgntrafikk på Fargerivegen og fylkesvegene.

6.5 Kommunaltekniske forutsetninger

Det ligger kommunalt ledningsnett i nærheten som bebyggelsen kan knytte seg til. Det forventes at dette har tilstrekkelig kapasitet til planlagt bebyggelse.

6.6 Støy

Planområdet er ikke berørt av trafikkstøy fra nærliggende fylkesveger.

Det er utarbeidet en støyutredning for bedriften Gausdal Bruvoll. I utredningen er det foreslått ulike typer avbøtende tiltak for å redusere støypåvirkningen på nærliggende boliger. Alle tiltakene er foreslått inne på næringsområdet. Støykart viser at sørøstre deler av planområdet berøres av gul sone uten og med skjerming inne på næringsområdet. Det er i en tredjepartskontroll anbefalt at støyberegningene revideres, bl.a. at det gjøres en gjennomgang om beregninger er utført med riktig modellering/metode.

Det er i fbm. denne plansaken utarbeidet en egen støyutredning. Utredningen er utarbeidet av Rambøll og er datert 22.01.2020. Den har tatt for seg trafikkstøy fra Fargerivegen og industristøy, både for uteoppholdsarealer og fasader.

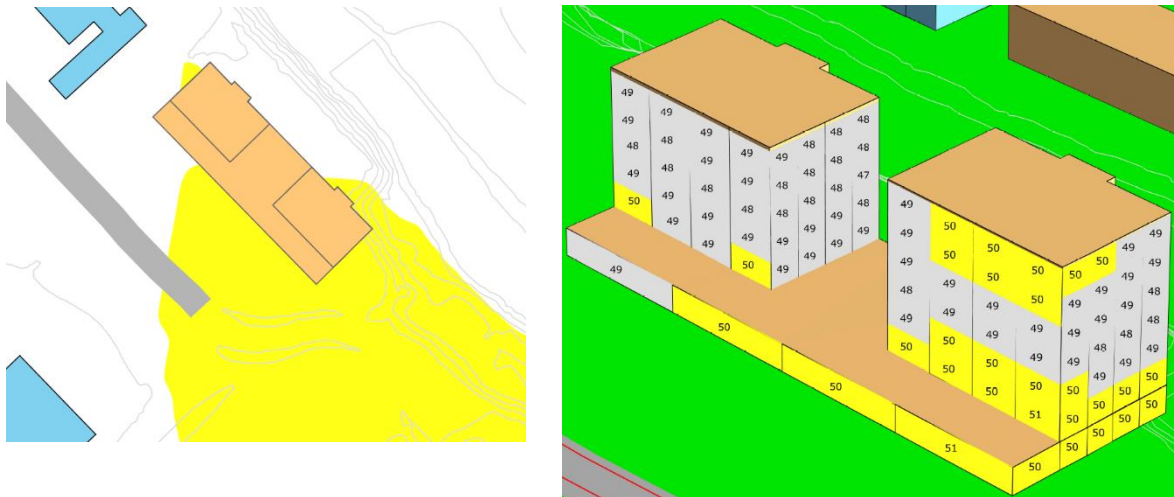
Utredningen viser at uteoppholdsarealer i fht. trafikkstøy fra Fargerivegen til venstre, og industristøy til høyre, begge beregnet 1,5m over bakken.



Det sies i rapporten at ved ulike skjermingstiltak vil det være mulig å oppfylle fastsatte krav. Skjermingstiltak for uteareal fra industristøy bør utredes for å avbøte mot støyen. Det er vist til T-1442/2016 som anbefaler å se på følgende tiltak:

- Tiltak som reduserer støy ved kilden
- Skjerming nær kilden
- Skjerming nær mottaker

Når det gjelder industristøy viser beregningene at spesielt fasade mot sørøst og nordvest berøres av industristøy. Under vises beregnet støy kveld, 4m over bakken og på fasade.



Figuren med fasader viser med gul farge der fastsatte krav overskrides med 1-2 dB. Utsatte leiligheter i andre, tredje, sjette og sjuende etasje har krav på avbøtende tiltak. Fasadenivå på nord- og østfasadene tilfredsstiller fastsatte krav.

Utredningen sier at ved å sikre at berørte leiligheter er gjennomgående, vil man oppfylle krav fastsatt i T-1442/2016. Balkong kan prosjekteres slik at den er skjermende for utendørs støykilder og dermed redusere lydnivå på fasade. Det kan være mulig å oppfylle kravene ved å evaluere skjerming i hht. NS 12354-1 Luftisolasjon mot utendørs støy. Dette avhenger av sikkilden til støykilden, avstand og topografi i området, og som gjør at dette bør utredes videre i detaljprosjekteringen. Av øvrige tiltak vises det til T-1442/2016 kap. 3.2.4 som anbefaler å se på følgende tiltak som omhandler nybygg:

- Plassering og utforming av bebyggelsen
- Tiltak på bygning

Det anbefales i støyutredningen at tiltak som reduserer støy ved eller nær støykilden bør gis høy prioritet, mens tiltak på bygning primært bare bør benyttes der andre muligheter ikke foreligger. Om støy fra industriområdet på kveld kan reduseres med 2dB, vil man kunne godkjenne planløsningen slik den er vist med tanke på skjerming mot utendørs støy.

Det er tatt inn et punkt i bestemmelsene om støy som bl.a. sier at grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Uteoppholdsarealer innenfor f_U2 skal støyskjermes som vist på plankartet. Skjermvegg skal være minst 2m høy. For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. Det skal iverksettes avbøtende tiltak i fasade som f.eks. tett balkongrekkverk,

absorberende materialer på undersiden av balkongdekkene, og innglassing av balkonger, der støy på fasade overskrider grenseverdiene. Nødvendig støyskjerming skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for omsøkt tiltak.

6.7 Energi og miljø

Det vil bli valgt vannbåren distribuering fordi det da kan benyttes den energi som er tilgjengelig. Vannet vil i første omgang bli oppvarmet med strøm. Det kan også bores etter varme etc. Bli det mulig å koble på fjernvarme senere så kan det gjøres. Dette anses å være en miljømessig kvalitet i prosjektet.

6.8 Naturmangfold

Det er ikke registret verdifull natur eller arter, samt fremmede arter innenfor eller i nærheten av planområdet.

6.9 Kulturminner

Planforslaget berører ikke registrerte automatisk fredete eller nyere tids kulturminner.

6.10 Forhold for barn og unge

Planforslaget legger til rette for gode utearealer for barn og unge, både innenfor og utenfor planområdet, med ulike muligheter for aktiviteter.

Planområdet ligger i enden av Fargerivegen. Fortau er opparbeidet på motsatt side av Fargerivegen. Barneskolen er i gang- og sykkelavstand fra planområdet, med gang- og sykkelvegforbindelse helt fram til barneskolen. Det er skolebuss til ungdomsskolen. Idrettsanlegg er ved den videregående skolen, som også ligger i gang- og sykkelavstand fra planområdet.

6.11 Universell utforming

Byggeområdet og trafikkarealene er flate og i utgangspunktet universelt tilgjengelige. For øvrig er det heistilgang til alle leilighetene.

6.12 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i fbm. planforslaget. Hovedkonklusjonen i denne er at det er mindre eller liten sannsynlighet for ulykker ved gjennomføring av planen, men at konsekvensene kan være alvorlige hvis de inntreffer i fht. trafikk. Hovedkonklusjonen er at reguleringsplanen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.

7. UTTALELSER

I fbm. varsel om oppstart av regulering med brev datert 18.11.2019 til naboer og gjenboere og 21.11.2019 til offentlige instanser, med uttalefrist 13.12.2019, kom det inn 9 skriftlige innspill og uttalelser. Det har ikke mottatt innsigelser.

Mottatte uttalelser er fra følgende:

Gausdal Bruvoll SA, 02.12.2019
Norges vassdrags- og energidirektorat, 02.12.2019
Ungdomsrådet i Gausdal, 02.12.2019
Eidsiva Nett AS, 03.12.2019
Statens vegvesen, 05.12.2019
Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, 11.12.2019
Styret i Sameiet Solsida Gausdal, 12.12.2019
Oppland fylkeskommune, 13.12.2019
Fylkesmannen i Innlandet, 17.12.2019

Mottatte uttalelser følger med ved innsending av planforslaget til kommunen.

Uttalelsene er oppsummert og kommentert som følger:

Gausdal Bruvoll SA

Deres industriområde ligger i umiddelbar nærhet til det området som planen omfatter. Virksomheten innbefatter stor aktivitet fra tidlig morgen til sen kveld. Dette er aktivitet som avstedkommer støy, hvilket i utgangspunktet er en dårlig kombinasjon mht. boligbygging.

Gausdal Bruvoll vil i denne sammenheng henlede oppmerksomheten mot den støy-utredningen som bedriften, etter pålegg fra Gausdal kommune, fikk utarbeidet tidligere i 2019. Utredningen viser at Fargerivegen 4 ligger svært nær/grenser inn til «gul sone» i støykartet.

Gausdal Bruvoll minner om at «opplevd» støy ikke er det samme som «støy» i juridisk forstand. Støy som ikke rammes av lovens grenseverdier, kan således allikevel oppleves som svært plagsom. Som en konsekvens av dette, må derfor en eventuell utbygger pålegges å iverksette nødvendige støyreducerende tiltak for å avhjelpe så vel innendørs som utendørs støyplager.

Kommentarer:

Planområdet er tidligere planavklart og vedtatt som byggeområde, med en høy andel boliger. En er kjent med støyrapporten som er utarbeidet. Det er i støyrapporten foreslått ulike typer avbøtende tiltak for å redusere støypåvirkningen på nærliggende boliger. Alle tiltakene er foreslått inne på næringsområdet. Støykart viser at sørøstre deler av planområdet berøres av gul sone uten og med skjerming inne på næringsområdet. Det er i en tredjepartskontroll anbefalt at støyberegningene revideres, bl.a. at det gjøres en gjennomgang om beregninger er utført med riktig modellering/metode.

Det er utarbeidet en egen støyutredning knyttet til denne plansaken. Den viser at både utearealer og deler av fasade mot sørøst og nordvest er berørt av industristøy. Utredningen

viser til mulige støytiltak. Også til at om støy fra industriområdet på kveld kan reduseres med 2dB, vil man kunne godkjenne planløsningen slik den er vist med tanke på skjerming mot utendørs støy.

Det tas inn et eget punkt om støy i bestemmelsene.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggeteknisk 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.

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.

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.

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.

Kommentarer:

Forholdet til flom anses avklart gjennom vedtatt områderegulering for Segalstad bru. Planforslaget forholder seg til områderegulering, og regulerer tilsvarende bredde på grøntsonen og hensynssone flomfare langs Gausa som i den.

Ved bygging av gang- og sykkelveg langs vestsiden av grøntsonen, må det gjøres tiltak som sikrer fare for erosjon. Dette må avklares gjennom den tekniske detaljprosjekteringen. Det

tas inn et punkt i bestemmelsene som sier at overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Størrelse og plassering av fordrøyningsvolum avklares i detaljprosjekteringen. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA- og overvannsanlegg. Disse skal sikres/plastres for å unngå erosjon.

Det skal ikke gjøres tiltak som utløser konsesjonsplikt eller på andre måter berører nasjonale og vesentlige regionale interesser, eller energiinteresser.

Ungdomsrådet i Gausdal

Ungdomsrådet stiller seg positive til utbyggingen. Rådet ønsker at utearealet foran boligblokkene skal brukes som fellesareal for flere enn beboere i blokkene. Det er ønske om benker og enkle lekeapparater på området.

Kommentarer:

Gjennom bestemmelsene til planen er det krav om anleggelse en leke/møteplass på minimum 175m² pr. 15 boenheter, jfr. områdeplanens krav. Plassen skal være på bakkenivå og offentlig tilgjengelig, og inneholde bl.a. benker, bord og lekeapparater. Tilhørende illustrasjonsplan viser at plassen vil bli liggende i den vestre del av tomte, som er sentrumsnært.

Eidsiva Nett (EN)

Eidsiva Nett har ingen innvendinger mot den varslede reguleringen. EN har imidlertid nett i området som det må tas hensyn til og som evt. må legges om ved realisering av planene.

I forkant av at planene for området realiseres har EN også behov for å vite hvilket behov tiltaket utløser i form av effektforbruk. De oppfordrer derfor utbygger/tiltakshaver til å ta kontakt med EN på et tidlig tidspunkt. Dette gjøres ved å fylle ut en skjema på deres nettsider. På nettsidene kan man også finne mer informasjon om kabelpåvisning og byggestrøm.

EN uttaler seg på vegne av strømmettet i området. Annen infrastruktur som bredbånd/fiber og fjernvarme må rettes til respektive bedrifter.

Kommentarer:

Tas til etterretning.

Statens vegvesen

Viser til at fylkesvegene får nye nummer etter nyttår, og at dette må framkomme av plandokumentene.

Bakkeplan skal brukes benyttes i tråd med overordnet plan, men vegvesenet kan også akseptere boliger på bakkeplan. Parkering bør mest mulig plasseres under bakken.

Vegvesenet mener at S1 og S2 kan reguleres separat, men man bør ikke dele opp område S2.

Ber om at biladkomst mellom eiendommene gnr. 225/313 og 225/115 reguleres samlet. For å kunne styrke gaterom i Segalstad bru sentrum, bør bygget plasseres nærmere Fargerivegen med forhagebelte maks. 4-5m fra vegkanten.

Kommentarer:

Det er avklart med kommunen at planområdet kan bygges ut med bare boliger. Dette framgår av referat fra oppstartsmøte. I planen er det en forutsetning av hoveddelen av parkeringen er i etasje under boligene, og at det bare er noen gjesteparkeringsplasser ute.

Det er også avklart med kommunen at planområdet kan reguleres separat. Dette går fram av referat fra oppstartsmøte. De øvrige eiendommer innenfor S1 og S2 er utbygd med nærings-/forretningsarealer og leiligheter, som forventes å ha lang levetid og uten behov for ytterligere detaljplanlegging.

En ser ingen grunn til at planområdet og eiendommen gnr. 225/313 skal ha samme avkjørsel. Dette er ingen fylkesveg, men en kommunal blindveg med relativt lite trafikk. Egen avkjørsel til planområdet beholdes.

Når det gjelder plassering av bygg, så er dette gjort ut fra behov for store og solrike uteoppholdsarealer mot vest og sør, dvs. området langs Fargerivegen. Deler av disse skal også være offentlig tilgjengelig.

Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse

Kommunen bør benytte muligheten som en så stor utbygging av leilighet er på et sentralt sted i kommunen er. Det bør nøye gjennomgås om det er grupper eller enkeltpersoner med spesielle behov som i nær framtid vil trenge tilrettelagte boliger. Deres behov kan da alt på dette stadiet i planleggingen kravspesifiseres overfor utbygger.

Den sentrale beliggenheten tilsier at leilighetene vil kunne være attraktive for eldre. Det bør derfor vurderes om det bør stilles krav om fellesrom i bygget for sosialt samvær, treningsrom og eventuelt gjesterom til utleie. I lignende utbyggingsprosjekter har slike fellesrom vært viktige for trivsel og ikke minst gjensidig nabohep.

Antall parkeringsplasser tilrettelagt for sjåførere som bruker rullestol bør økes.

Planlegging som ivaretar eldre og funksjonshemmedes ulike behov for muliggjøre at de lengre kan være selvhjulpne i egen bolig.

Rådet ønsker at det skal være spesielt fokus på trafikkforhold og trafiksikkerhet.

Kommentarer:

Kommunen har ikke ytret ønske om tilrettelagte leiligheter for spesielle grupper eller enkeltpersoner i fbm. dette prosjektet.

Den sentrale beliggenheten er absolutt attraktiv for både unge og eldre. Dette er et rent boligprosjekt uten planlagte fellesrom, men med felles uteoppholdsarealer, der en del også skal være offentlig tilgjengelig.

Det planlegges HC-parkeringsplasser. Alle leiligheter er tilgjengelig via heis fra parkeringsetasjen.

Trafikksikkerhet er det alltid fokus på i fbm. planlegging.

Styret i Sameiet Solsida Gausdal

Bygget må ikke bygges høyere en 4 til 5 etasjer. Det bygges på flat tomt, bygget blir veldig høyt og dominerende. Det tar bort utsikt og solgang for naboene.

Trafikkforholdene i Fargerivegen må ses på. Dette er et stort problem i enkelte tider på dagen.

Kommentarer:

Jfr. bestemmelsene til områdeplanen for Segalstad bru, skal bebyggelsen være på minst 3 etasjer, men det er ikke satt noen øvre grense. De planlagte boligetasjene på 5 og 6 pluss garasjeetasje under, anses å være innenfor intensjonen til områdeplanen, mens bygg på 10-12 etasjer kanskje ikke ville ha vært det. Arkitektkonkurransen/parallelloppdraget som lå til grunn ved utarbeidelsen av områdeplanen, viser likevel en til dels urban utvikling av sentrumsområdene, og med høyhus.

Bygget vil bli synlig, men vegetasjonen langs Gausa vil være med på å dempe virkningen, og fortsatt begrense utsikten spesielt i sommerhalvåret. Det er utarbeidet sol-/skygge-illustrasjoner, som viser at det om ettermiddagen i mars kan komme skygge inn på andre siden av Gausa og nærmeste bebyggelse, men ikke i juni.

Det antas at utbyggingen av boligene innenfor planområdet ikke vil være det som evt. forverrer trafikkforholdene i Fargerivegen. Det legges opp til en relativt lavt krav til parkeringsdekning. Avstandene til viktige målpunkt på Segalstad bru er korte, og det ligger godt til rette for både gange og sykling for å nå dem.

Oppland fylkeskommune

Fylkeskommunen har tidligere bidratt med støtte til gjennomføring av parallelloppdrag for utvikling av tettstedet Segalstad bru. Bidragene i parallelloppdraget dannet senere grunnlag for områderegulering.

Når det nå fremmes detaljregulering er det særdeles viktig at de overordnede føringene og prinsippene i områdereguleringen videreføres slik at den ønskede utviklingen for kommunesentret følges opp. Målrettet tettstedsutvikling over tid vil gi resultater. Det betinger imidlertid at en er tro mot målene og de bærende prinsippene en har bestemt seg for.

Medvirkning

Plan og bygningsloven legger vekt på at det skal tilrettelegges for aktiv medvirkning i planprosesser. I sentrumsprosjekter er dette særlig viktig for å sikre forutsigbarhet for de som allerede er etablert i området og for å unngå unødige konflikter. Fylkeskommunen vil oppfordre forslagsstiller til god informasjon og aktiv medvirkning i planarbeidet. Det oppfordres også til å melde saken inn til regionalt planforum før den legges ut til offentlig ettersyn.

Plankrav

I bestemmelsene til områdereguleringsplanen er det gitt følgende plankrav: «Områdene S-1 – S18 skal inkludere tilgrensende samferdselsformål og S-1 og S-2 detaljreguleres samlet»

Oppland fylkeskommune mener det er svært uheldig at ikke plankravet opprettholdes. Det er svært viktig å med en helhetlig utforming av sentrumsarealene som viderefører intensjonene i områdereguleringsplanen og parallelloppdragene den bygger på. Fylkeskommunen oppfordrer Gausdal kommune sterkt til å foreta en ny vurdering av dette plankravet.

Uteområder og lekeplasser

I retningslinjene for ny bebyggelse i sentrumssonen står det om uteområder: «Bebyggelsens etasjer mot gateplan skal gis utadrettede publikumsfunksjoner som stimulerer til aktivitet og opplevelser i uterommene mellom husene (landsbyliv). Teknisk infrastruktur og parkeringsløsninger skal organiseres slik at arealer på bakkeplan i størst mulig grad frigjøres til gode møteplasser og uterom. Uteområder skal utformes universelt, og tilrettelegges slik at de bidrar til variert og aktiv bruk og ivaretar alle aldersgrupper. Tilrettelegging av uteområder og forbindelseslinjer skal stimulere til fysisk aktivitet og uteopphold. Utendørs lagring er ikke tillatt uten inngjerding/ skjerming».

I illustrasjonene som følger oppstartsvarselet er utearealene lagt både på sørvestre og nordre del av planområdet, med varierende solforhold. Illustrasjonene viser uteareal på hver side av innkjørselen til garasjen. I følge områdereguleringsbestemmelser 5.2.6 og 5.3.2. f) skal det anlegges minimum 1 nærleke-/møteplass på min. 175m² per 15 boenheter. Videre skal området være skjermet å ha god soltilgang.

Planforslaget må sikre at størrelsen på lekeplasser og møteplass er i tråd med overordnet plan både hva gjelder størrelse, allmenn tilgang og solinnfall. Det er også viktig at disse utearealene plasseres og utformes slik at de er skjermet for trafikk på en bedre måte enn det illustrasjonene nå viser.

Støyutredningen som er omtalt i referat fra oppstartsmøte må også inkludere støyforhold for uteoppholdsområdet. Bakgrunnstøy skal ikke overstige 55 dB(A) for nye uteoppholdsområder ifølge områdereguleringsbestemmelser.

Estetiske kvaliteter

Områdereguleringen er av nyere dato, og må veie tungt ved etablering av ny bebyggelse. Den bygger på resultatet av parallelloppdrag om utvikling av tettstedet Segalstad bru. For å få en helhetlig utvikling av tettstedet er det helt avgjørende at nye planer viderefører prinsippene slik at utviklingen over tid går i ønsket retning og med den kvalitet en har vedtatt. Områdereguleringsplanen skal være et virkemiddel for å oppnå nettopp dette.

Fylkeskommunen synes derfor det er svært uheldig å fravike sentrale prinsipper i områdereguleringsplanen.

- Om utforming og estetikk står det i bestemmelsene § 3.3.3 c):

«Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning og være tilpasset omgivelsene. Bebyggelse skal utformes på en slik måte at det bidrar til et helhetlig preg når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger.»

- Om byggegrenser står det i § 3.3.4 c):

«indre sentrumssone, der bygg med publikumsfunksjoner bør søke å stramme opp gateløp/ gatetun avklares byggegrenser i detaljreguleringsplan».

- Om føringer for detaljreguleringsplaner står det i § 5.3.2 d):

«Første etasje (gateplan) av den del av bebyggelsen som vender mot henholdsvis Vestringsvegen, Møllevegen eller Fargerivegen skal benyttes til forretning/tjenesteyting. For å stramme opp bebyggelsen mot sentrumsveger/ gatetun anbefales bruk av byggelinjer i detaljreguleringsplan».

Det oppfordres særskilt til å gjøre vurderinger av bebyggelsens plassering på tomten slik at føringene gitt i disse bestemmelsene ivaretas. Hvordan kan bebyggelsen plasseres for å stramme opp bebyggelsen mot sentrumsveger? Bør det benyttes byggelinjer her? Hva slags volum og materialbruk vil gi best utforming for helheten på Segalstad Bru i fremtiden?

Vedlagte illustrasjoner utfordrer på flere områder disse bestemmelsene. Fasaden er trukket langt inn på tomten og garasjeanlegget er lagt i første etasje. Til sammen skaper dette en avstand til gaten og livet på bakken mellom husene.

Forretning/kontor

Kommunen foreslår å frafalle kravet om forretning/tjenesteyting i førsteetasje mot Fargerivegen, som er fastsatt i områdereguleringsbestemmelser 5.3.2 d). Fra områdereguleringen er det poengtert at etasjer ut mot gateplan skal gi utadrettede publikumsfunksjoner som stimulerer til aktivitet og opplevelser i uterommene mellom husene (landsbyliv). Gjennom arbeidet med detaljreguleringen må det ses på løsninger som imøtekommer en mer åpen, innbydende og inkluderende utforming slik bestemmelsene og retningslinjene til planen tilsier. Eventuelle fravik fra dette må grunngis.

Klima og miljø

Materialvalg

Bestemmelsene i områdereguleringen oppgir at det skal legges til rette for alternative energikilder ved detaljregulering av S1-S19 «Alle offentlige bygninger og større næringsbygg skal bygges med tre som hovedmateriale. Så langt det er mulig bør tre benyttes i konstruksjoner. Dette skal også tilstrebes for boliger og andre mindre bygg».

Vi oppfordrer forslagsstiller til å ta klimautfordringen som ligger i denne bestemmelsen. Som nabo til et sagbruk i Innlandet vil bruken av tre som materiale både være god stedstilpasning og trolig et klimariktig valg. Det vil også bygge oppunder retningslinjen gitt for materialbruk og fasader i indre sentrumssone:

«Fasaden skal ha et hoveduttrykk av tre. Tre bør være hovedmateriale i konstruksjon eller i kombinasjon med andre materialer...».

Overvann

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Løsning for overflatevannshåndtering skal beskrives og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltaket.

Energiforsyning

I bestemmelse § 3.3.12 står det: «Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved detaljregulering av S-1- S-19, og ved nybygg innenfor områdene I-1-I-10, T1 og T2 skal det tilrettelegges for alternative energikilder, som f.eks. biobrensel, jordvarme og solenergi».

Fylkeskommunen forventer at detaljreguleringsplanen følger opp dette gjennom sine bestemmelser.

Folkehelse og uteareal

Det er på flere måter positivt med sentralt plasserte leiligheter på Segalstad Bru. Flere aldersgrupper kan tenkes å etterspørre denne type boenheter. Det er derfor viktig at enhetene, og adkomsten til dem utformes på en slik måte at de vil fungere for beboere i ulike livsfaser. Universell utforming bør legges til grunn for flest mulig enheter og minimum 60% slik det står i bestemmelsene § 5.3.2 i). Krav til universell utforming av boliger og tilhørende uteareal er gitt i TEK 17.

Støy

Støysituasjonen må tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 kap. 3, tabell 3. Kommunen kan kreve støyfaglig utredning dersom en antar at et område kan ha for mye støy i forhold til retningslinjene. Beliggenheten nær Gausdal Bruvoll bruk gjør trolig en slik utredning nødvendig.

Parkering

I bestemmelse § 3.3.13 står det følgende om krav til parkering for det aktuelle området: «Parkering i sentrumsområdene (sentrumsformål) skal fortrinnsvis løses i parkeringsanlegg og/eller parkering under terreng» og «ved detaljregulering skal det stilles krav om ladepunkter for elbil og elsykkel.»

Det fremgår av områdereguleringsplanen at parkering i sentrumsområdene fortrinnsvis skal løses i parkeringsanlegg/parkering under terreng. Minimumskravet til parkering for boenheter i indre sentrumssone på Segalstad Bru er satt til minimum 0,5 og maksimalt 1 plass per boenhet.

Fylkeskommunen forutsetter at planforslaget følger opp de vedtatte normene for bil- og sykkelparkering.

Skisseprosjektet som følger til planoppstart viser en løsning med parkering i førsteetasje på blokkene. Dette er i strid med områdereguleringsplanen. En årsak til at dette ikke er en ønsket løsning er at uterommene blir svært lite attraktive når førsteetasjen blendes. Dette er

generelt sett ikke en ønsket utforming og bestemmelsene i områdereguleringsplanen tillater det heller ikke. Fylkeskommunen vil sterkt fraråde sentrumsbebyggelse med parkering i førsteetasje der overordna føringer legger opp til forretning/næring.

Trafikksikkerhet

Fylkeskommunen har høyt fokus på trafikksikre løsninger, og spesielt for myke trafikanter. Tilrettelegging av trafikksikre gangforbindelser og veikryssinger og utforming av boligområdet med parkering og adkomster spiller en stor betydning for trafikksikkerheten. Plassering av leke-/møteplass må slik det også står i områdereguleringsplanens bestemmelser ha en skjermet plassering.

Opparbeidelse av tilstøtende uteområder

I § 4.1.10 står det: «Alle utomhusareal som gatetun, fortau, kjøreareal, parkering, og grøntarealer i tilknytting til de enkelte byggeområdene og som er beregnet på offentlig bruk, skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis».

Gjennom planforslaget må det avklares hva dette innebærer for denne utbyggingen.

Kommentarer:

Områdeplanen har gode intensjoner for en framtidig utvikling av de sentrale områder på Segalstad bru. Det regulerte sentrumsområdet på begge sider av Gausa er imidlertid stort, både i fht. både tettstedets og kommunens størrelse. Det er også rekkefølgebestemmelser som krever samlet detaljregulering av flere delfelt/transformasjonsområder, som vil medføre en langsom utvikling i tråd med planen. Utviklingen av tettstedet vil avhenge av økt innflytting, et godt arbeidsmarked og etterspørsel etter varer og tjenester. Tilrettelegging av boliger i sentrum vil kunne bidra til økt innflytting.

Medvirkning

Oppstart av reguleringen har vært varslet både med brev til grunneiere og seksjonseiere i Fargerivegen, og gjenboere på andre siden av elva. Det har vært kunngjøring i Dagningen og Byavisa, samt kunngjøring på kommunens og Plan1 sine hjemmesider. Dette har vært ansett som tilstrekkelig i denne omgang. Ungdomsrådet i Gausdal og Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse har gitt uttalelse til varslingen. Det samme har styret i Sameiet Solsida Gausdal.

Plankrav

Det er avklart med kommunen om å bare regulere dette planområdet separat. De øvrige eiendommer innenfor S1 og S2 er utbygd med nærings-/forretningsarealer og leiligheter, som forventes å ha lang levetid og uten behov for ytterligere detaljplanlegging. Planområdet og naboeiendommene har ingen utfordringer som tilsier en felles detaljregulering, også sett opp mot områdeplanen.

Uteområder og lekeplasser

Planforslaget vil tilfredsstille områdeplanens krav til uteoppholds- og lekearealer. Her legges det opp til gode møteplasser og uterom. Disse vil få gode solforhold. Samlet møteplass/nærlekeareal vil tilfredsstille områdeplanens krav, også i fht. allmenn tilgang.

Estetiske kvaliteter

Det er vanskelig å tilpasse seg helt omgivelsene, når områdeplanen sier at det skal bygges minst 3 etasjer. Det er ikke satt noen maks. antall etasjer. Bygningene i nærområdet har i hovedsak en byggehøyde som tilsvarer to etasjer.

Planforslaget forholder seg til at kommunen er positiv til at det bare bygges leiligheter på tomta. Dersom bygget skulle ha blitt bygd helt nært Fargerivegen, ville uteoppholdsarealene blitt mot øst, og være skyggefulle. Dette hadde også blitt tilfelle om det skulle være forretning/tjenesteyting i første etasje. Da ville det også ha blitt problemer med å kunne gi tilfredsstillende parkering for besøkende. Den øvrige bebyggelsen langs Fargerivegen har bebyggelsen trukket inn på tomta, og med effektiv parkeringsløsning på bakkeplan mot vegen. Beliggenhetsmessig vil ikke planlagt bebyggelse skille seg ut fra disse.

Forretning/kontor

Det er for tiden ikke marked for å tilrettelegge for forretning/tjenesteyting i første etasje. Også i byer viser det seg å være vanskelig å fylle opp første etasje med forretninger og tjenesteyting i sentrumsområder med lav tetthet og stor utbredelse, selv om intensjonen ved planleggingen har vært god og en ønsker liv i gata.

Det er allerede bra utvalg av handel og tjenester/service både på denne siden og den andre siden av Gausa. Varehandelen er tilpasset etterspørselen, både fra fastboende og besøkende/ gjennomreisende. For å øke etterspørselen må det tilrettelegges for flere mennesker som vil bruke sentrum. Og da må det bygges flere boliger i sentrumsområdet, noe denne planen legger til rette for. Det regulerte sentrumsområdet er stort i avgrensing, og det vil kunne etableres nye lokaler til både forretninger og tjenesteyting når etterspørselen bare blir stor nok.

Klima og miljø

Bebyggelsen vil få fasader i treverk.

Overvann

Det er et punkt i bestemmelsene som fastslår at overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Størrelse og plassering av fordrøyningsvolum avklares i detaljprosjekteringen. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA- og overvannsanlegg.

Energiforsyning

Det vil bli lagt til rette for vannbåren oppvarming med energifleksibel løsning. Dette vil gjøre det mulig å skifte energikilde etter hva som blir tilgjengelig i fremtiden.

Folkehelse og uteareal

Bygeområdet er flatt, slik at det ligger godt til rette for at utearealene får en universell utforming. Utearealene vil bli tilrettelagt for ulike aktiviteter og for at mennesker kan treffes. Alle leilighetene vil få tilgang via heis. Utforming av bebyggelsen vil være i hht. TEK 17.

Støy

Det er tatt inn et punkt i bestemmelsene om støy som sier bl.a. at før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse og uteoppholdsarealer ikke vil bli utsatt for større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 kap. 3 tabell 3 og NS 8175:2019, eller at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Ved behov for støyskjerming må dette være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på omsøkt tiltak.

Parkering

Leilighetene vil bli forholdsvis store og vil bl.a. kunne bebos av familier som har behov for to biler, spesielt i fht. jobb. Parkeringskrav på maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet vil derfor kunne bli for lite. Det foreslås et parkeringskrav på 1,2 parkeringsplasser, der 0,2 kan utgjøre gjesteparkering. Det er videre krav til 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m² BRA, som skal anlegges i fellesparkeringen i underetasje, samt opplegg for ladepunkter til elbil og elsykkel.

Trafikksikkerhet

Planområdet ligger i enden av en blindveg, og vil derfor ha lite biltrafikk. Det er anlagt fortau på motsatt side av Fargerivegen, som knytter seg til gang- og sykkelvegene langs fylkesvegene. Fargerivegen er skiltet med 30 km. Fargerivegen går ved planområdet over i en gang- og sykkelveg som har bom, som dermed hindrer kjøring på denne. Det reguleres også tilliggende parsell av den regulerte gang- og sykkelvegen i områdeplanen, som skal gå langs Gausa og fram til eksisterende og framtidig gangbru over elva.

Fylkesmannen i Innlandet

Generelt

Planinitiativet viser detaljerte og etter det vi kan se to nærmest ferdig prosjekterte boligblokker. Illustrasjoner og konkretisering er vel og bra og gjør det på mange måter enklere å spille inn synspunkt i oppstartfasen, særlig for lokalbefolkning og naboer. Samtidig kan så tidlig detaljering lett danne et inntrykk av at plan og prosjektering allerede er gjennomført, uten reell mulighet for påvirkning og endring.

Fylkesmannen oppfordrer tiltakshaver/kommunen om å legge prosjektet fram til orientering og drøfting i regionalt planforum tidlig i planprosessen.

Sammenheng i planleggingen

Minner om pkt. 3.1 i vedtatte reguleringsbestemmelser (plankrav) der det er satt krav om at hele S-1 og S-2 reguleres samlet. Det tiltakshaver her legger opp til er å detaljregulere bare en mindre del av S-2. Resultatet av dette blir lett manglende sammenheng i utbyggingen av Segalstad bru. Oppfordrer kommunen til å vurdere dette punktet grundig, bl.a. for å sikre god sammenheng i gang- og sykkelvegforbindelsene ved detaljplanlegging.

Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer.

Forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18-Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

Estetikk, høgder

Boligblokker på seks og sju etasjer er dristig på Segalstad bru, men innenfor rammer i vedtatt områderegulering. Her er kravet, slik vi oppfatter pkt. 5.3.2, bygg med min. tre etasjer.

Fylkesmannen støtter prinsippet om høg arealutnytting på Segalstad bru og vil ikke motsette seg en utbygging her på seks og sju etasjer. Vi oppfordrer likevel kommunen til å vurdere dette grundig, og se høgdebestemmelser i sammenheng med tilgrensende bebyggelse, både eksisterende og planlagt. Grunnlaget for vurderingen her må være bl.a. sol/skygge, utsikt, estetikk, byggeskikk og landskapspåvirkning.

Handel/service

Minner om føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder og forutsetter at rammene for handelsetablering her følges opp, jf. også pkt. 3.3.1 i reguleringsbestemmelsene for områdeplanen. Samtidig minnes det om reguleringsbestemmelsene i pkt. 5.3.2 der det er satt krav om forretning/tjenesteyting på bakkeplan ut mot bl.a. Fargerivegen. Forutsetter at kommunen vurderer om dette prinsippet bør opprettholdes, som premiss for kommende planlegging.

Vassdrag og ferdsel

Det er registrert et oppvekstområde for storaure i elva (Gausa) som planområdet grenser til. I tillegg er Gausa vist som naturtype Viktig bekke drag med verdi B (middels verdi). Fylkesmannen forutsetter at det opprettholdes tilstrekkelig brei sone (min. 6 m) mot vassdraget med naturlig kantvegetasjon, jf. reguleringsbestemmelser pkt. 7.1 og vannressursloven.

Ovenfor denne kantsonen må det legges til rette for allmenn ferdsel, jf. også vedtatt reguleringsplan som viser gangveg her. Skissert planløsning i oppstartvarslet viser vegetasjon mot Gausa, men tar ikke opp føringer i vedtatt reguleringsplan om gangveg langs elva. Dette er uheldig og vi forutsetter at kommunen følger opp dette slik at allmenn ferdsel sikres.

Energibruk

Fylkesmannen minner om pkt. 3.3.12 i vedtatt reguleringsbestemmelse. Her er det et utvetydig krav om å legge til rette for energieffektivitet og fleksible energiløsninger. For bl.a. detaljregulering av delområde S-2 «... skal det tilrettelegges for alternative energikilder, som f.eks. biobrensel, jordvarme og solenergi.» Fylkesmannen oppfordrer også til føringer om energieffektivitet utover gjeldende minimumskrav i gjeldende TEK. Forutsetter også at tiltaket følger opp minimumskrav for sykkelparkering og ladestasjoner for elbil og elsykkel.

Barn og unge, folkehelse og universell utforming
Fylkesmannen viser til våre forventninger til kommunal arealplanlegging fra april 2019, se lenke på første side i dette brevet. Barn og unge samt folkehelse og universell utforming er omtalt i forventningene, kap. 2.2.1 og 2.2.2.

Kommentarer:

Generelt

Ved detaljplanlegging av bebyggelse på et begrenset byggeområde er det behov for å tegne ut både bebyggelse og utearealer for å se at regnestykkene går opp, både for BYA, krav til uteoppholdsarealer, parkering mm.

I flg. hjemmesiden til Innlandet fylkeskommune står det at kommuneplaner, komunedelplaner og større reguleringsplaner kan meldes inn for regionalt planforum å få innspill fra fylkeskommunen og statlige fagetater. Dette planforslaget kan neppe gå inn under begrepet større reguleringsaker. Planområdet er på ca. 5,2 dekar, der ca. 1,8 dekar reguleres til blokkbebyggelse, mens resterende areal i hovedsak utgjør grøntområder og gang- og sykkelveg. Planforslaget tar hensyn til grøntstruktur og gang- og sykkelveg i områdeplanen. Området er planavklart som byggeområde både gjennom kommuneplanen og områdeplanen for Segalstad bru. Det er heller ikke varslet innsigelse fra regionale myndigheter ved oppstart av detaljreguleringen. En ser derfor ikke behov for å legge fram saken i planforumet.

Sammenheng i planleggingen

Det vises til våre kommentarer til Oppland fylkeskommune.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet er ROS-analyse som følger planforslaget.

Det forventes at kommunen følger overordnede føringer knyttet til samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold.

Estetikk, høgder

Det vises til våre kommentarer gitt til Oppland fylkeskommune. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser tiltaket i fht. omgivelsene.

Handel/service

Det vises til våre kommentarer gitt til Oppland fylkeskommune.

Vassdrag og ferdsel

Planforslaget forholder seg til vedtatt områdeplan og regulerer tilliggende sone med blå/grønnstruktur og hensynssone langs Gausa, og gang- og sykkelveg langs denne sonen.

Energibruk

Det vises til våre kommentarer gitt til Oppland fylkeskommune.

Barn og unge, folkehelse og universell utforming

Det vises til våre kommentarer gitt til Oppland fylkeskommune.