

# PLANBESKRIVELSE med KONSEKVENsutREDNING

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN

## HOLSBAKKAN 1-6

FOLLEBU, GAUSDAL KOMMUNE



Forslagsstiller: **Aparta Eiendom AS**

Plan-ID: 201805

Utskriftsdato 18.06.2020



Vardehaugen

**Oppdragsgiver:** Aparta Eiendom AS

**Rapportnavn:** Planbeskrivelse med konsekvensutredning – Holsbakkan 1-6, Follebu

**Dato:** 18.06.2020

**Prosjektnr.** 12450

**Oppdragsbeskrivelse:** Detaljreguleringsplan for å utvide areal regulert for forretning, kontor og boligbebyggelse i Follebu sentrum. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i forprosjekt fra arkitektkontoret Vardehaugen.

**Oppdragsleder:** Magnus Øyvåg Sveum

**Planbeskrivelse:** Magnus Øyvåg Sveum

**Kvalitetskontroll:** Erik Sollien



**Vedlegg:**

- Reguleringsplankart datert 18.6.2020
- Reguleringsbestemmelser datert 18.6.2020
- ROS- analyse datert 16.6.2020
- Illustrasjoner Vardehaugen samlet, datert 17.6.2020
- Støvvurdering v/ Norconsult AS datert 16.5.2019 (oppdateres)

Illustrasjoner i planbeskrivelsen: Vardehaugen AS.

# Innhold

<b>1. INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>5</b>
<b>3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON .....</b>	<b>7</b>
3.1 BELIGGENHET .....	7
3.2 LANDSKAP OG TERRENGFORHOLD .....	8
3.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....	10
3.4 GRØNTSTRUKTUR OG VEGETASJON.....	10
3.5 VASSDRAG OG GRUNNFORHOLD .....	12
3.6 VEG, PARKERING OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	14
3.7 LOKALISERINGSFAKTORER .....	14
3.8 BARN OG UNGES INTERESSER .....	15
<b>4. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>16</b>
4.1 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER.....	16
4.2 KOMMUNALE FØRINGER .....	17
<b>5. PLANFORSLAGET .....</b>	<b>18</b>
5.1 BYGNINGSPRINSIPP OG INNHOLD.....	18
5.2 PARK, FELLES UTEOPPHOLDSAREALER OG LEKEAREALER .....	23
5.3 FORRETNING- OG KONTOR-/TJENESTEYTING.....	24
5.4 LANDSKAP.....	24
5.5 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIG BOENHET.....	24
5.6 STØY.....	24
5.7 RENOVASJON.....	25
5.8 VURDERING I HENHOLD TIL NATURMANGFOLDLOVEN §§ 8-12.....	25
5.9 KLIMA OG ENERGI (ENØK).....	25
5.10 RISIKO OG SÅRBARHET .....	26
<b>6. KONSEKVENsutREDNING .....</b>	<b>27</b>
6.1 METODE.....	27
6.2 KULTURMILJØ .....	27
6.3 FORTETTING/ SENTERSTRUKTUR .....	28
6.4 ESTETIKK OG BYGGESKIKK .....	29
6.5 GRØNNSTRUKTUR/ PARK.....	30
6.6 TRAFIKKFORHOLD .....	30
6.7 FLOM OG RAS .....	32
6.8 SAMMENSTILLING AV KONSEKVENsutREDNINGSTEMA.....	34

# 1. INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Dagens dagligvareforretning (KIWI) i Follebu sentrum ligger på en tomt som er for trang til å utvide forretnings – og parkeringsarealet. Det er derfor ønskelig å etablere en ny forretning på arealet på andre siden av Holsbakkkan. Areal for ny forretning ligger på sørsiden av fylkesvegen, mot Kornhaug. Her er det allerede regulert et område til bolig/ forretning og parkering, men formålsområdet må utvides inn i areal regulert til park. Det ble derfor utarbeidet planprogram som ble fastsatt juni 2019.

Området på begge sider av Holsbakkkan utgjør en vesentlig del av Follebu sentrum. Ved flytting av dagligvareforretningen til sørsiden av Holsbakkkan er det derfor naturlig å se begge sidene av vegen i sammenheng, og hvordan områdene kan utvikles i et langsiktig perspektiv.

## 2. PROSESS OG MEDVIRKNING

En prosjektskisse ble presentert i regionalt planforum i november 2017 for å avklare premisser og utredningskrav. Det var særlig fem punkter som ble drøftet i planforum:

- Nærhet til Kornhaug, fredet etter kulturminneloven
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder, etablering av ny forretningsvirksomhet
- RPR for barn og unges interesser i planleggingen
- Hovedadkomst til området
- Flombekken Finna

Prosjektet ble videreutviklet og justert frem mot oppstartsmøte med kommunen 14.09.2018.

Forslag til planprogram lå ute til offentlig ettersyn fra 22. februar til 8. april 2019 og det kom inn ni uttalelser. Kommentarene fra regionale myndigheter har handlet om ivaretagelse av park- og lekeområdet, barn og unges interesser, kulturmiljøet og forholdet til Kornhaug, støy, adkomstforhold, flomfare mm. Relevante tema og utredningskrav ble innarbeidet i utredningsprogrammet før vedtak av planprogrammet i juni 2019.

Planforslaget sikrer en betydelig oppgradering av parkarealet som inkluderer lekeplass, samt forbindelseslinjer. Dette har vært et krav for å imøtekomme *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Barn og unges representant i kommunen har også bidratt med lokalkunnskap og påsett at retningslinjene har blitt fulgt opp.

Det er også forsøkt å imøtekomme fylkeskommunens kommentarer vedrørende inngrep i parken, stedstilpasning og tilpasning til Kornhaug og det historiske veifaret – ved at ny bebyggelse trekkes nærmest mulig veikrysset og trafikkarealer legges til baksiden. Planforslaget er illustrert fra flere vinkler slik at det ses i sammenheng med Kornhaug.

For å minimere behov for snuareal samt minimere antall kryssninger av gang- og sykkelvei langs Holsbakkan ble det tatt opp med Statens vegvesen om det kunne etableres ny enveiskjørt avkjørsel for varelevering fra Gausdalsvegen. Dette ble avslått grunnet siktforhold.

I konsekvensutredningen i kapittel 6 er utredningskravene fra planprogrammet sitert, for å sikre at disse besvares.

Det har vært holdt arbeidsmøter med administrasjonen i Gausdal kommune 26. april 2019 (med barn og unges representant) og 14. januar 2020. I august 2019 ble spørsmålet om ny avkjørsel direkte fra Gausdalsvegen – forbeholdt varelevering – tatt opp i regionalt

Selve planforslaget med plankart og bestemmelser samt tilhørende utredninger er nå utarbeidet på grunnlag av fastsatt planprogram.

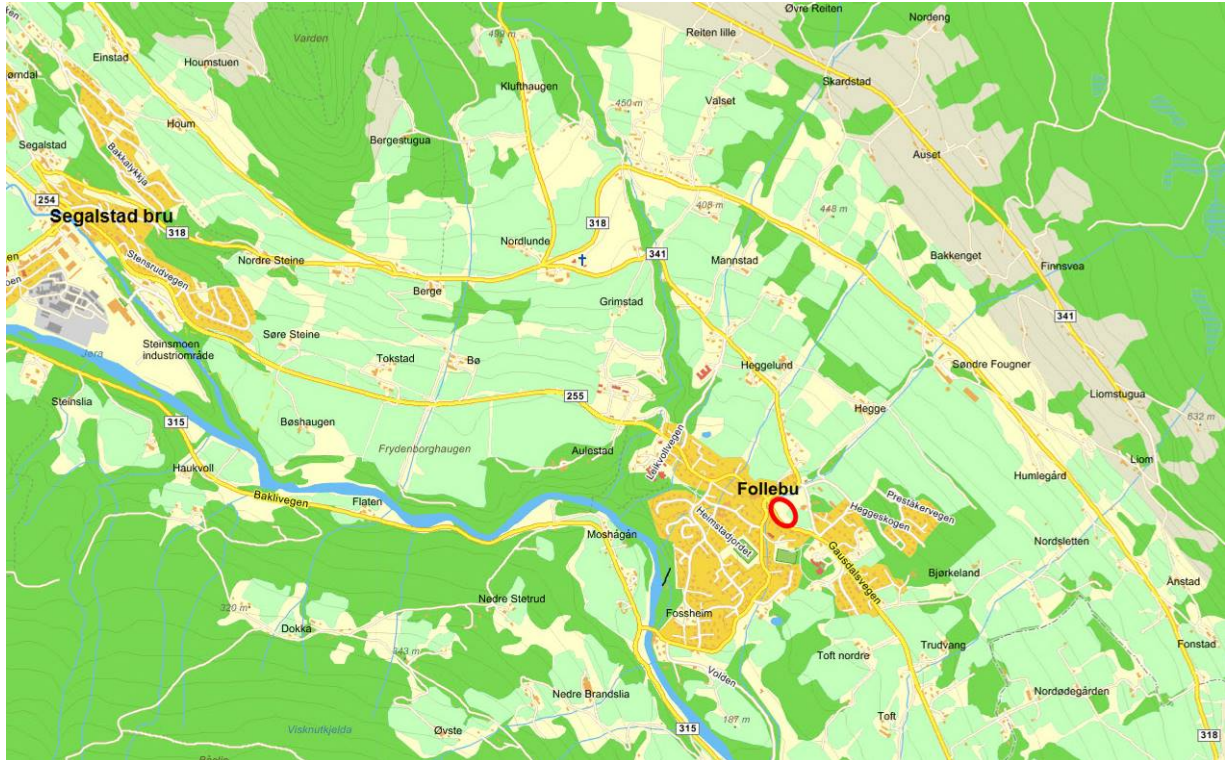
Under vises saksgangen hittil og mulig videre framdrift i planprosessen fram til vedtak.

PLANFASE	AKTIVITETER/MILEPÆLER	MÅNED
<b>Oppstarts-fase</b>	Avklare rammer og utfordringer	August - desember 2018
	Utarbeide forslag til planprogram	November 2018 – januar 2019
	Forhåndsgodkjenning av planprogram (planutvalget)	Februar 2019
	Kunngjøring av oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn	Februar 2019
	Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram	Mai 2019
	Vedtak av planprogram (planutvalget)	Juni 2019
<b>Utrednings-fase inkl. regionalt planforum</b>	Regionalt planforum; avklaring av avkjørsel fra Gausdalsvegen for varelevering	August 2019
	Planutvikling og utredninger, inkl. medvirkning	Vinter 2019/2020
	Utarbeidelse av konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan	Mars - Mai 2020
	<b>Innsending</b>	Mai/juni 2020
<b>1.gangs behandling</b>	Politisk behandling og vedtak om offentlig ettersyn	26. juni 2020
<b>Offentlig ettersyn</b>	Offentlig ettersyn, åpent møte	Juli – september 2020
<b>Vedtak</b>	Vedtak i planutvalget og kommunestyret	November/desember 2020

## 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

### 3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt plassert i Follebu sentrum, inntil FV 255 (Gausdalsvegen) og FV 2550 (Holsbakkan).



*Planområdet markert i oversiktskart*









*Foto mot planområdet fra Gausdalsvegen (FV 255). Dagens Kiwi til venstre i bildet.*



*Deler av planområdet med Kornhaug og åsen i bakgrunnen, sett oppover Holsbakkan.*



### 3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser inntil Kornhaug der bygningene er vernet etter kulturminnelovens § 15. Kornhaug er fra 1892 er en av Norges første privatboliger i fullt utviklet dragestil. Huset ble fredet av Riksantikvaren 16. juni 2014.

Tilhørende parkanlegg er vernet etter kulturminnelovens § 19.

Sett fra planområdet og planlagt utbyggingsområde ligger Kornhaug godt skjermet bak en storvokst allé og på toppen av et markant høydedrag. Planforslaget er utviklet med sikte på å ta rimelig hensyn nærheten til Kornhaugbygningene og parkanlegget rundt.



*Kornhaug sett fra grøntdraget/alleen nedenfor.*

### 3.4 Grøntstruktur og vegetasjon

Kornhaugparken og del av gang- og sykkelveg langs Holsbakkan er mye brukt av lokalbefolkningen. Parken ligger mellom Kornhaug og arealet mot FV 255 som det er ønskelig å utvikle. Parkområdet er regulert til park i gjeldende reguleringsplan, men den delen av parken som ligger innenfor plangrensa er ikke vernet.

Parken består av en større flate med plenareal og paviljong, med tilhørende amfi i skråningen mot Kornhaug. Skråningen er kledd med bjørketrær og buskvegetasjon. Flyfoto under viser tre områder der det er viktig å ivareta vegetasjon:

- Mellom Holsbakkan og turveg
- Vegetasjon i skråning mellom Kornhaug og et flatere plenareal med paviljong
- Randsone med vegetasjon mot dyrket mark sør-øst for planområdet

Planen bygger sine løsninger på at disse vegetasjonsområdene beholdes og videreutvikles.

Turvegen langs Holsbakkan brukes mye, både på vei til skole og turområder. I gjeldende reguleringsplan er det regulert en turveg også øst i planområdet, men den er ikke opparbeidet.



*Flyfoto med plangrense og 10 meters koter fra (Norge i bilder)*





*Dagens parkareal med paviljongen. Bygningene på Kornhaug kan skimtes i bakgrunnen. I skråningen bak paviljongen er det benker.*

Det er ikke registreringer av biologisk mangfold (truede, sårbare eller svartelistede arter) i planområdet.

### 3.5 Vassdrag og grunnforhold

Bekken Finna går gjennom planområdet. Aktsomhetskart under viser potensiell fare for jord- og flomskred langs Finna og i boligområdet øst for planområdet. NVE har tidligere uttalt til kommunen at flom/skredfare må utredes.

I forbindelse med flomsikringsprosjektet for Finna er det utarbeidet tiltaksplan<sup>1</sup>. Denne tar utgangspunkt i en flomlinjeberegning slik at nødvendige sikkerhetsmarginer blir ivaretatt.

I planområdet er det foreslått:

- utvidelse av Finna med 1-2 meter (hovedsakelig skissert nordover)
- senking av bekkeløpet med 0,5 meter
- forsterking av kanter med plastring
- kulvert under Gausdalsvegen skal skiftes ut til diameter 2 meter (dagens er på 1,6 meter)
- sedimentasjonsbasseng

Endelig utforming er ikke bestemt, men nevnte tiltak er forutsatt gjennomført før utbygging kan finne sted.

For flere detaljer vises til kapittel 6.7.

---

<sup>1</sup> Structor, Dr Blay – Dr Øverland; Flomsikring Finna – Tiltaksplan uten fordrøying (3.2.2020)

Løsmasser består av morenemateriale i tykt dekke.



*Potensiell skredfare markert i kart fra miljostatus.no*



### 3.6 Veg, parkering og teknisk infrastruktur

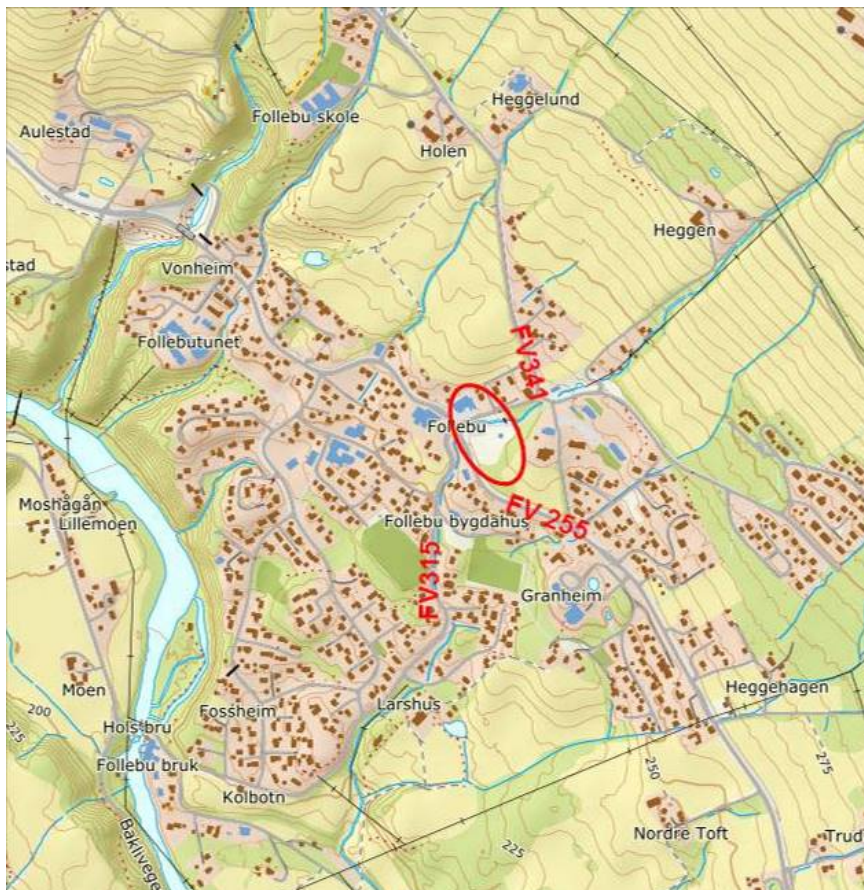
Nedre del av FV2550 Holsbakkan munner ut i FV 255 Gausdalsvegen og krysser gjennom planområdet.

Det ligger i dag en større parkeringsplass rett sør for FV 2550 (Holsbakkan) som blant annet blir benyttet av kunder til KIWI når det ikke er ledige plasser foran bygget. Parkeringsplassen utenfor dagens butikk har ca. 20 plasser. Avkjøring til parkeringsplassen sør for Holsbakkan ligger nær fylkesvegkrysset og har fått justert plassering i planforslaget.

### 3.7 Lokaliseringsfaktorer

Follebu tettsted har ca. 1150 innbyggere i sentrum. Fylkesvei 255 knytter tettstedet til Segalstad Bru og Lillehammer. Avstand mellom Follebu og Segalstad Bru er ca. 4 km. I Gausdal kommune er det Segalstad Bru som er områdesenter. I Regional plan for attraktive byer og tettsteder er Follebu definert som lokalsenter. Dette innebærer at det kan etableres forretninger med samlet bruksareal inntil 3000 m<sup>2</sup>.

Handelssentrum i Follebu tettsted er konsentrert langs Gausdalsvegen, nær krysset FV 255/ FV 2550/ FV 2528 og består av noen få butikker. Mesteparten av bebyggelsen i sentrum er boligbebyggelse.



*Kartutsnitt som viser planområdets plassering i forhold til viktige funksjoner*



### 3.8 Barn og unges interesser

**Lek og uteopphold:** Kornhaugparken fremstår i dag som lite opparbeidet. Den inneholder en paviljong og benker i skråningen opp mot Kornhaug. Dette er i bruk til konserter og ved utflukter for barnehage og skole.

**Skolevei:** For barn bosatt sør for planområdet er den mest naturlige veien å gå mot Follebu skole på gang- og sykkelveien langs Gausdalsvegen og opp Bruunshågan. De som bor øst for planområdet har raskest vei gjennom Kornhaugvegen eller Heggeskogen. Eksisterende gang- og sykkelvei gjennom planområdet er også skolevei for barn og unge fra nedre deler av Follebu og for de som tar skolebuss fra sentrum. Den er tilkomst til bussholdeplassene langs Gausdalsvegen og en viktig forbindelse mellom øvre og nedre del av bygda.

**Tilbud i nærområdet:**

Follebu stadion med fotballbaner ligger omtrent 300 meter nedenfor planområdet.

## 4. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

### 4.1 Nasjonale og regionale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

#### Stortingsmeldinger

- St.meld. nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar
- St.melding nr 16 (2004-2005), Leve med kulturminner
- St.melding nr 35 (2012-2013), Framtid med fotfeste

#### Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- FOR-2014-09-26-1222 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- FOR-2009-09-04-1167 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.

#### Regionale føringer

- Regional plan for klima og miljø
- Regional plan for folkehelse
- Regional planstrategi, Fremtidens Oppland i en grønn framtid.
- Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging i Oppland
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for klima og energi for Oppland (2013-2024)

## 4.2 Kommunale føringer

### Gjeldende reguleringsplan

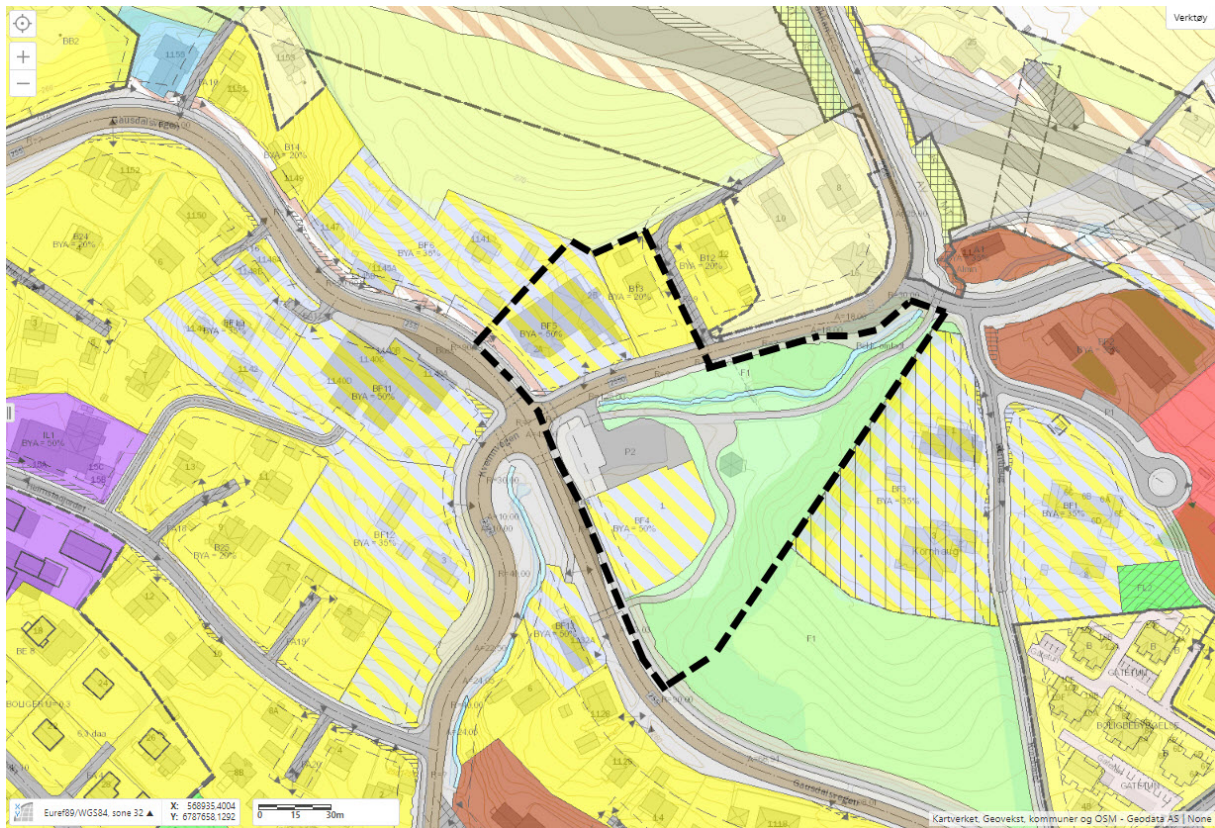
Gjeldende reguleringsplan er **Reguleringsplan for Follebu sentrum** (2007). Planen bygger blant annet på rapporten «*Follebu tettsted, stedsanalyse og tiltaksplan*» (Asplan Viak, februar 2006).

Arealene innenfor planområdet er regulert til kombinert formål bolig/ forretning /kontor (BF4 og BF5), bolig (B13), park, kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og parkeringsplass.

I gjeldende reguleringsbestemmelser er det oppgitt BYA på 50% og maks mønehøyde på 11 meter. Hovedregel er bebyggelse med saltak, men deler av bebyggelse kan utformes med andre vinkler.

Antall parkeringsplasser er 2 plasser per 100 m<sup>2</sup> bebygd gulvareal.

For Kornhaugparken er det angitt at det skal anlegges lekeplasser, ball-løkker og lignende.



*Planområdet markert i kart med gjeldende planer.*

## 5. PLANFORSLAGET

### 5.1 Bygningsprinsipp og innhold

Det er utarbeidet et skisseprosjekt med illustrasjoner og volumstudier som viser:

#### BKB 1:

Utvidelse av byggeområdet på **sørsiden av Holsbakkan**. Gjennom analyser av alternative plasseringer av en bygningsmasse tilsvarende 1400-1500 m<sup>2</sup> næringsareal og 24 mindre leiligheter er det i planforslaget konkludert med en plassering nærmest mulig Holsbakkan, bekken Finna og Gausdalsvegen. Dette bidrar både til å definere sentrumsområdet med fasader og inngangsparti mot gateløpene, samtidig som Kornhaugparken og gangstien i sørøst gis mest mulig rom. Parkering er planlagt i bakkant /nordøst og mot sørøst, sammen med område for varelevering med snuplass. Her er det også planlagt beboerparkering og eget inngangsparti.

Det foreslås ny avkjøring til området på ny bru over Finna - lengre opp i Holsbakkan enn i dag. Det er planlagt en forplass foran inngangsområdet til forretningen. Størrelsen på denne avhenger av lengden på bekkekulverten som er planlagt skiftet ut.

#### BKB 2:

Utvidelse av kombinert byggeområde med parkering på **nordsiden av Holsbakkan**. Ved utvikling av dette området må avkjørsler til det området justeres slik planforslaget viser. Mellom nye avkjørsler og Gausdalsvegen viser planforslaget et gatetun. Byggeområdet for bolig/forretning/kontor på nordsiden utvides slik at det inkluderer Holsbakkan 6, som i dag består av en enebolig.

#### Generelt

Det blir ikke tillatt boliger i første etasje i BKB\_1 eller i BKB\_2 ut mot Gausdalsvegen. Hensikten med dette er at området ikke skal privatiseres, men fortsatt ha preg av et offentlig tilgjengelig område.

Planen stiller ikke krav om at boliger skal etableres, men forprosjektet og høydebestemmelsene tar utgangspunkt i at det skal etableres boliger i to plan over en forretningsetasje. Det skal etableres minimum to etasjer. Etasjene kan eventuelt også benyttes til kontor eller tjenesteyting.

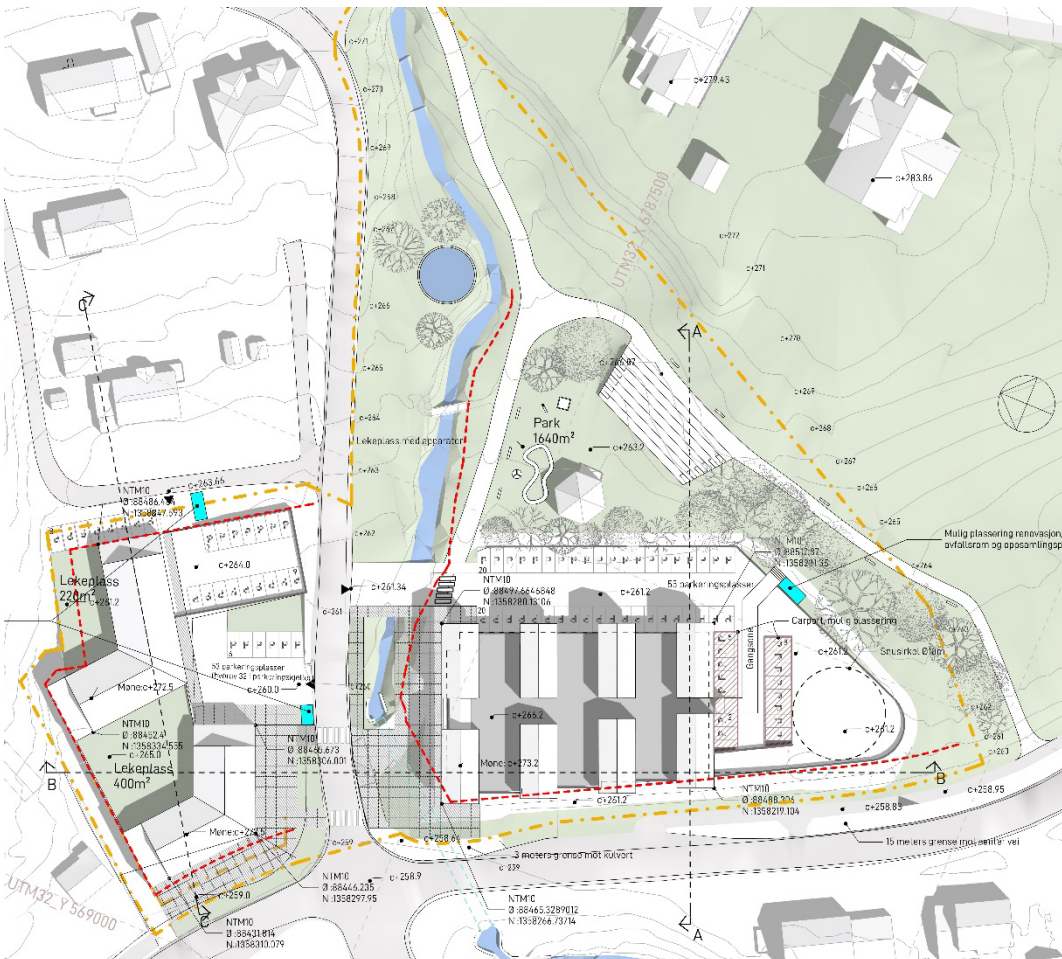
Gjeldende kombinerte formål; forretning/ bolig/ kontor videreføres, og i tillegg tilføres tjenesteyting. Dette inkluderer virksomheter som lege, fysioterapi og lignende.

I forprosjektet er det sett nærmere på byggehøyder, volumer og fargebruk.





*Perspektiv sett fra vest med Kornhaug i bakkant*



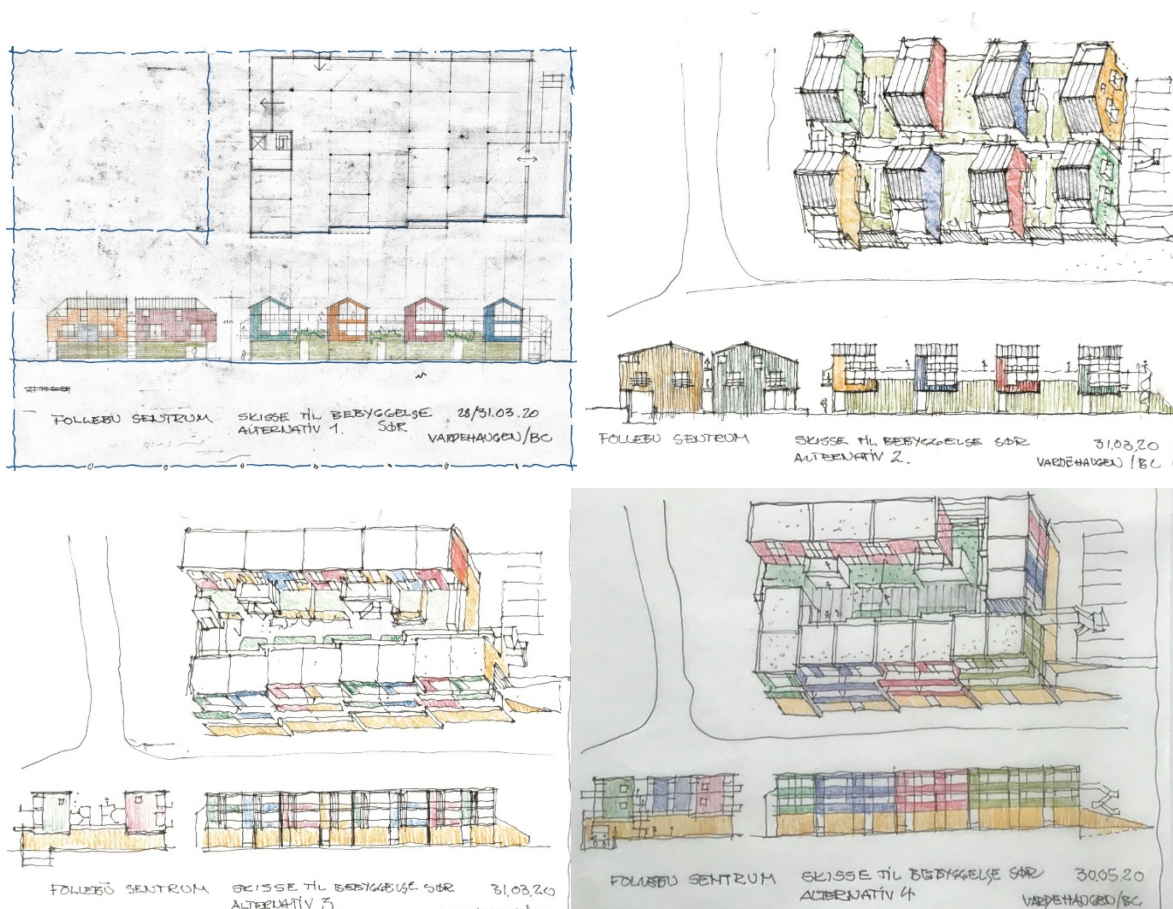
*Foreløpig illustrasjonsplan datert 17.6.2020*

Tegninger og skisser over viser noen av de prinsippene det er ønskelig å ivareta gjennom planarbeidet:

- Oppdeling av volumer for bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse (med særlig hensyn til Kornhaug ved at nybygg fremstår som «mindre bygninger» som innordner seg Kornhaugs dimensjoner.
- Forretningsareal i 1. etasje og boliger, eventuelt kontorer/tjenesteyting over
- Gangsone inn mot bygget/byggene
- Grønn skjerming mot parkeringsareal
- Variert fargebruk
- Utbedring av parkområdet
- Ivaretagelse av vegetasjonsskjermer
- Innganger fra flere sider av bygget/byggene
- Renovasjon for boliger plasseres med tanke på trafiksikkerhet og å unngå rygging. Renovasjon for forretning/kontor/tjenesteyting er foreløpig forutsatt i egne rom i bebyggelsen.

### Alternative konsept

Det er utarbeidet skisser som viser alternative måter å organisere bebyggelsen i BKB\_1:



### *Alternative bygningsvolum i BKB\_1 (Vardehaugen)*



## Leilighetstyper og bomiljø

Det planlegges en variasjon i leilighetsstørrelser:

- **Holsbakkan sør BKB\_1;** 16 småleiligheter a 50 m<sup>2</sup> og 8 leiligheter a 80m<sup>2</sup> (1440m<sup>2</sup>) organisert som 8 stk frittstående enheter med 3 leiligheter i hver.
- **Holsbakkan nord BKB\_2;** 15 småleiligheter a 60m<sup>2</sup> og 4 leiligheter a 90m<sup>2</sup> (1260m<sup>2</sup>) organisert som svalgangshus.

Totalt ca. 43 nye leiligheter.

Boligene er stort sett vestvendt eller henvender seg til parken. Det legges opp til en innvendig romhøyde som er høyere enn vanlig (2,6 - 2,7 m).

Plassering av heis, trapper og svalganger. Leilighetene får lys og utsikt.

Alle boenhetene i prosjektet har en eller flere former for uterom: markterrasse, balkong, vinterhage eller takterrasse.

## Arkitektur og materialbruk

Ulike dimensjoner (bredder og lengder) og fargebruk gir liv og variasjon og forhindrer et monotont uttrykk. I tillegg bidrar det til tilpasning til nabobebyggelsen som har stor variasjon i dimensjoner, takvinkler og fargebruk.



*Perspektivskisse sett fra parkområdet*



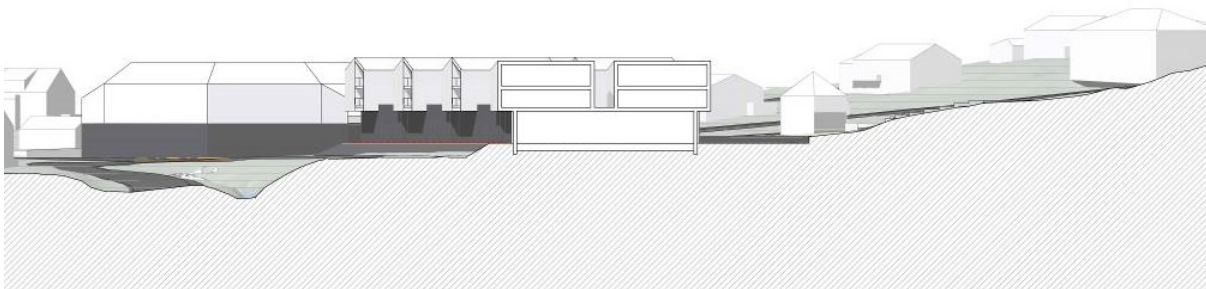
*Perspektivskisse sett fra Holsbakkan ovenfor ny adkomst til søndre del*

### Byggehøyder

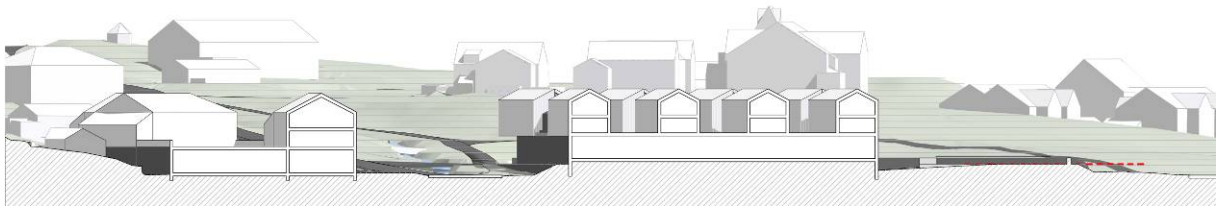
Det tillates inntil tre etasjer (inkl. høy førsteetasje) i begge feltene, målt fra Gausdalsvegen. Maksimal høyde foreslås regulert med kotebegrensning, og er vist på snitt.

I BKB\_1 er forretningsetasjen på plan 1 planlagt etablert med tilgang til fasaden på alle sider. Med en planlagt innkjøring til baksiden av bygget, og et svakt skrånende terreng, tilsier situasjonen at bygget blir noe hevet opp fra Gausdalsvegen.

BKB\_2 vil ny bebyggelsen planlagt på samme nivå som dagens, og et nybygg vil kunne ligge godt inn i terrenget der det i dag er en enebolig. Bebyggelsen i Holsbakkan, slik at bebyggelsen i bakkant ikke vil bli vesentlig berørt.



*Snitt A med oppriss*



*Snitt B med oppriss: Bebyggelsen på Kornhaug er lagt inn i bakgrunnen, og kan virke vesentlig nærmere enn hva den er i virkeligheten.*

## 5.2 Park, felles uteoppholdsarealer og lekearealer

### Kornhaugparken

I planforslaget videreføres eksisterende gang- og sykkelvei. Denne reguleres på strekningen fra planlagt torg/forplass opp til Heggeskogen. Som erstatning for regulert gang- og sykkelvei mellom Gausdalsvegen og paviljongen foreslås det opparbeidet turvei som kobles inn på alleen som tidligere var en tydelig adkomst fra Gausdalsvegen opp til Kornhaug. Lekefunksjoner, beplantning og møblering vises på illustrasjonsplan. Denne foreslås som nærlekeplass for boliger i BKB\_1 (over ny forretning). Det er også vist en oppgradering av amfi/benker. Planforslaget legger til rette for egen nærlekeplass for boliger i BKB\_2, og møteplass for Follebu sentrum. Parken rundt paviljongen utformes med klare avgrensninger for de respektive kategorier av plasser.

Ettersom planforslaget innebærer en reduksjon i regulert parkareal har det vært en forutsetning at gjenværende areal får en oppgradering og styrkes som aktivitets- og lekeområde. Bestemmelsene for felt **Grønnstruktur – Park (GP\_1\_2)** sier følgende:

*Områdene skal ha en parkmessig utforming med beplantning, turvei, benker og amfi ved paviljongen iht. illustrasjonskart.*

*Det skal opprettholdes høye trær langs grensen mot fredningsområdet ved Kornhaug.*

*Det skal etableres turvei gjennom GP\_1 mellom SGS\_1 og alleen til Kornhaug etter prinsipp vist i illustrasjonskart.*

*I GP\_1 skal det opparbeides lekeplass med funksjoner tilpasset alle aldersgrupper. Lekeplassen kan tjene som nærlekeplass for boliger i felt BKB\_1. Funksjonskrav i bestemmelse 3.4 skal oppfylles.*

*Avgrensningen mellom GP\_1-2 og Finna (VN\_2) kan justeres dersom tiltaksplan for bekken tillater dette.*

Innenfor byggeområdene vil det bli etablert felles private grøntarealer som planlegges opparbeidet med sittegrupper og annet inventar, beplantning og andre felles tiltak etter beboernes behov.

Det er også en intensjon å tilrettelegge for inngangspartier som innbyr til spontant samvær og et trygt bomiljø. I BKB\_1 (sør) legges det opp til et hovedinngangsparti til gatetunet.

Private uteoppholdsarealer planlegges etablert som balkonger eller på takflater. Over ny forretning i BKB\_1 er det skissert mindre uterom mellom leilighetsvolumene.

## 5.3 Forretning- og kontor-/tjenesteyting

Etterspørsel etter nye næringsareal i sentrum er varierende, men det legges opp til en størst mulig fleksibilitet for å kunne etablere virksomheter som vil fungere bra i kombinasjon med boligformålet. Den type forretninger som etablerer seg på denne type steder vil normalt ha alt areal på én flate.

For BKB\_2 er det ingen konkrete planer om nyetableringer, men formålet videreføres slik at muligheten for nye virksomheter er til stede. Her tillates boligformål i første etasje.

Tjenesteyting kan innebære legekantor eller annen virksomhet som lett kan tilpasses i både eksisterende og framtidig bebyggelse, og som vil fungere godt sammen med boligbebyggelse.

## 5.4 Landskap

Tiltakets innvirkning på det overordnede landskapsbildet vurderes som liten. Dette begrunnes med at planlagte høyder vil være godt under både omkringliggende vegetasjon og Kornhaug. Bebyggelsen ligger i skrånende terreng, og i forhold til bebyggelsen i bakkant vil høydene på ny bebyggelse tilsvare to etasjer. Bestemmelsene har maksimale kotehøyder for å forhindre tvil om hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende terreng.

## 5.5 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Minimum 50 % av de planlagte leilighetene planlegges etablert som tilgjengelige boenheter, dvs. atkomst via heis og livsløpsstandard i leilighetene. I disse skal det også være mulig å etablere velferdsteknologi.

Felles lekeplasser og uteoppholdsarealer planlegges med universell utforming.

## 5.6 Støy

Nærheten til Gausdalsvegen gjør at det må vies spesiell oppmerksomhet til trafikkstøy. Det er derfor utarbeidet rapport<sup>2</sup> med anbefalte løsninger. Uteareal på terreng mot nordøst har tilfredsstillende støynivå. Takterrasser mellom boenheter vil også få tilfredsstillende støynivå med enkle støyskjermingstiltak mot Gausdalsvegen, som tett rekkverk mot tak med 1 meters høyde. Skjermingstiltakene vil bli detaljert i en senere fase når endelige planer ligger til grunn.

Boligene har fasadenivå opp til  $L_{den} = 63$  dB mot FV 255. Boligenes planløsninger vil bli tilpasset slik at alle boenhetene har tilgang til stille side.

Innendørs støynivå og eventuelle krav til lydisolasjon i fasade vil bli beregnet i byggesaksfasen for å tilfredsstille krav i *T-1442: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

---

<sup>2</sup> Norconsult AS 16.5.2019, Støyutredning KIWI Follebu, Oppdragsnr.: 5193108 Dokumentnr.: 01

I støynotatet er det gjort beregning ut fra plassering av bygget i BKB\_1 lenger sør enn vist i illustrasjonene. Dette vil ikke ha vesentlig innvirkning på beregnet fasadestøy. Det er foreløpig ikke vist beregning i felt BKB\_2. Foreliggende beregning viser gir imidlertid indikasjoner på hvordan forholdene er også her. Det forutsettes at støyberegning vedlegges søknad om igangsetting.

For flere detaljer vises det til vedlagte støyutredning.

## 5.7 Renovasjon

I nord planlegges avfallsbeholdere plassert i forbindelse med parkeringsarealene, alternativt langs eksisterende boligadkomstvei ovenfor ny bebyggelse. I sør er det naturlig å plassere dette i nærheten av varemottaket og en sekundærtrapp som er planlagt for boligene. Eventuelt kan det plasseres lettere tilgjengelig for renovasjonskjøretøy. Det er vist mulige plasseringer i illustrasjonsplan. Dette må avklares nærmere i byggesaken.

## 5.8 Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er ikke registrert rødlistearter eller arter med nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet.

Det er registrert vipe, med plassering i veikrysset. Dette er høyst sannsynlig ikke en hekkeplass.

Det er registrert fremmede arter: hagelupin og russekål. Før anleggsvirksomhet starter bør det hentes inn råd for hvordan dette best håndteres, for å unngå spredning.

Det er foretatt sjekk av aktuelle registreringer på [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no), 19.11.2018 og 15. mai 2020.<sup>3</sup>

Det vurderes at det er innhentet eksisterende og tilgjengelig kunnskap i et slikt omfang som saken krever, iht. nml. § 8.

Planforslaget vil medføre inngrep i områder med vegetasjon og i bekkeløp. Dette kan påvirke leveområder, men dette vil ha svært lokal og kortvarig konsekvens.

Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med dette er ivaretatt.

## 5.9 Klima og energi (ENØK)

Det er opprettet dialog med Eidsiva Nett AS (EN) som har nettanlegg innenfor planområdet. Det er avklart at eksisterende anlegg har god kapasitet for planlagt utbygging.

Det er ikke konkrete planer om energiøkonomiske tiltak, men bebyggelsen kan være egnet for solceller eller grunnbrønner. Dette er benyttet i flere nybygg i regi av NorgesGruppen.

Det er planlagt å tilrettelegge for at en vesentlig andel av boligparkeringsplassene får el-billading.

---

<sup>3</sup> Miljødirektoratet; <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?>; 19.11.2018 og 15.5.2020



## 5.10 Risiko og sårbarhet

Oppsummering av avbøtende tiltak i vedlagt ROS-analyse

**6: Hendelser på veg:** Gausdalsvegen er utformet som miljøgate med innsnevring og utforming med hensyn til trygge forhold for gående. Fartsgrense 40 km/t. En regulert avkjørsel fra Holsbakkan planlegges stengt, og eksisterende avkjørsel til parkområdet flyttes lenger unna krysset. Det kan knyttes bestemmelser til vedlikehold av stedegen vegetasjon for å sikre gode frisiktsforhold.

Det anbefales bestemmelser om etablering av alternativ atskilt trasé for gående og syklende i anleggsfasen.

**10: Støy.** Avbøtende risikoreducerende tiltak for å redusere støy inn i planområdet vil være skjerming av balkonger og felles uteoppholdsarealer på tak av 1. etasje. Støydempende tiltak i fasade for å imøtekomme krav i gul støysone.

**11 og 21: Overvann** vil kunne håndteres gjennom naturlig infiltrasjon og egne fordrøyingstiltak. Det planlegges utført overvannsnotat som foreslår konkrete tiltak for overvannshåndtering som skal følges opp videre i forbindelse med byggesak og detaljprosjektering.

**13: Flom i små vassdrag:** Det er gjort beregning av flomlinje og foreslått tiltaksplan som skal iverksettes og hensyntas ved nybygging i planområdet.



## 6. KONSEKVENsutREDNING

### 6.1 Metode

I henhold til konsekvensutredningsforskriften er det kun temaer som er beslutningsrelevante som skal konsekvensutredes.

Dagens situasjon beskrives.

Ut fra dagens situasjon (0-alternativet) gjøres en skjønnsmessig vurdering av konsekvenser i en femdelt skala:

- Stor positiv konsekvens
- Liten positiv konsekvens
- Ubetydelig konsekvens
- Liten negativ konsekvens
- Stor negativ konsekvens

0-alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon og planstatus. Konsekvensene skal vurderes ut fra hva gjeldende planstatus gir adgang til å benytte området til.

Datagrunnlaget baseres i hovedsak på kjent kunnskap i form av databaser (ulike kartinnsynsløsninger som NVE, Miljøstatus).

Tema som ikke er egnet for konsekvensgradering, eksempelvis teknisk infrastruktur, gis en kort redegjørelse.

Konsekvensvurderingene sammenstilles i en tabell, og det konkluderes ut fra denne.

### 6.2 Kulturmiljø

<b>Planprogrammet:</b>	<i>Tiltakets innvirkning på nærliggende fredet bygning med tilhørende parkområde (Kornhaug). Det skal utarbeides tegninger som viser hvilken virkning hele tiltaket får på kulturmiljøet. Dette gjelder spesielt forholdet til Kornhaug og arealene rundt.</i>
------------------------	--

Det er utarbeidet tegninger som vist over, og perspektivskisser (under) for å belyse tiltakets beliggenhet i forhold til Kornhaug. Disse viser at det vil være god avstand mellom fredningsområdet og ny bebyggelse. Vegetasjonen som skiller Kornhaug fra parkområdet utgjør også en tydelig skjerm som gjør at Kornhaug i liten grad påvirkes visuelt sett av byggetiltak i sentrumsområdet. Det er likevel en bygningsmessig sammenheng gjennom at paviljongen er utført konstruksjons- og materialmessige trekk som kan finnes igjen på Kornhaug. Ny bebyggelse er planlagt med oppdeling av volumer for å være tilpasset omkringliggende bebyggelse - med særlig hensyn til Kornhaug - ved at nybygg fremstår med mindre volumer som innordner seg Kornhaugs dimensjoner.

I gjeldende regulering er det avsatt parkeringsareal ut mot krysset Gausdalsvegen / Holsbakkan. Dette gir ikke den samme muligheten til å etablere et fortettet sentrumsområde på fotgjengernes premisser.

Samlet sett vurderes planforslaget å gi en **liten positiv konsekvens**.



*Perspektivskisse sett fra sør, sommer*



*Perspektivskisse sett fra sør, vinter*

### 6.3 Fortetting/ senterstruktur

<i>Planprogrammet:</i>	<i>Vurdere alternativ plassering av bygg og parkeringsareal.</i>
------------------------	--

Hovedformålet med reguleringsendringen har vært å utvide eksisterende byggeområde på sørsiden – samt vurdere en alternativ plassering gjennom en utvidelse av dagens forretning østover. En moderne dagligvareforretning krever gode løsninger med hensyn til både parkering og varelevering. Både for å møte behovet blant innbyggerne i Follebu og for å kunne håndtere en periodevis betydelig utfartstrafikk langs en hovedvei. Det er kun i BKB\_1 at det er areal nok til en fullskala dagligvareforretning med tilstrekkelig areal for parkering og varelevering på bakkenivå.

I løpet av planprosessen er det likevel valgt å også tilrettelegge for en utvidelse av en type sentrumsbebyggelse ved dagens forretning på nordsiden av Holsbakkan. Her kan man se for seg mindre forretninger, kontor, legekantor i kombinasjon med boliger. Alternativt måtte parkering og

varelevering her bli anlagt i flere nivåer eller under deler av bebyggelse og terreng, men dette vurderes som for kostnadskrevenende, og vil samtidig bli et for dominerende element med hensyn til å ivareta et attraktivt boligmiljø.

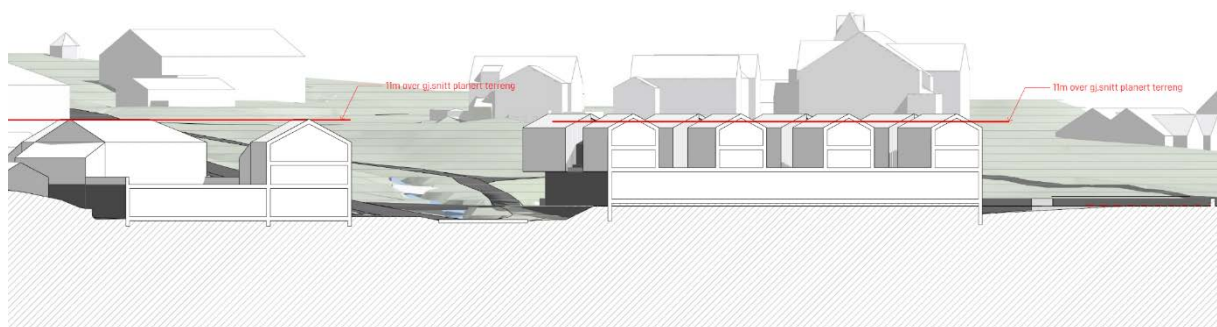
Det er ikke gjort konsekvensvurdering av temaet da det ikke er et tema som sammenstilles med gjeldende regulering.

## 6.4 Estetikk og byggeskikk

<b>Planprogrammet:</b>	<p><i>Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, volumer og byggehøyder.</i></p> <p><i>Planområdet ligger svært sentralt i Follebu og det planlagte prosjektet må bidra til en positiv utvikling av Follebu sentrum. Det må tas hensyn til den nærliggende parken og forbindelseslinjer gjennom planområdet. Nybygg bør få en utforming som tar hensyn til omgivelsene, da særlig Kornhaug som er fredet. Bygningsvolumer, byggehøyde, takform og materialbruk (bruk av tre) vil være viktige tema å se nærmere på. Dagens dagligvareforretning har et areal på ca. 880 m<sup>2</sup>, mens ny forretning kan få et areal på ca. 1400 m<sup>2</sup>.</i></p>
------------------------	---

Estetikk, byggeskikk og landskap er presentert i kapittel 5.1. og 5.5.

Gjeldende regulering har maks mønehøyde 11 meter (angitt som rød strek i snitt under), mens det nå foreslås en maks. høyde (møne eller gesims) som tilsvarer en økning i maksimal gesimshøyde på ca. 1 meter. Dette vurderes til å ikke gi vesentlig påvirkning på nær- eller fjernvirkning, heller ikke i forhold til parken eller bebygde omgivelser som Kornhaug.



***Snitt med gjeldende maksimal høyde vist med rød strek; 11 meter mønehøyde***

Gjeldende reguleringsplan har bestemmelse om saltak som hovedregel. Follebu sentrum har fra før en variasjon med både saltak, valmet tak og flate tak. Planforslaget har fri takform.

Det vurderes at planforslaget totalt sett gir **ubetydelig konsekvens** for estetikk og byggeskikk.

Eiendommene som grenser inntil fylkesvegkrysset i Follebu er definert som indre sentrumssone jf. regional planbestemmelse punkt 2 f). Dersom samlet BRA for varehandel i Follebu sentrum overstiger 3000 m<sup>2</sup> må det utarbeides handelsanalyse iht. regional plan for attraktive byer og tettsteder.

Området planlegges avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

## 6.5 Grønnstruktur/ park

<b>Planprogrammet:</b>	<i>Tiltakets påvirkning på nærliggende park og eksisterende/ planlagte forbindelseslinjer. Barn og unges interesser i parkområdet skal vurderes spesielt.</i>
------------------------	---

Det vises til presentasjon av temaet i kapittel 5.2.

Reguleringsbestemmelsene har krav til opparbeidelse av parkområde med lekeplass samtidig med nytt tiltak i BKB\_1. Det er ikke et rekkefølgekrav i gjeldende regulering.

Planforslaget vil da gi oppgradering av amfi/benker, lekeplass på minst 200 m<sup>2</sup>, en oppgradert og attraktiv møteplass for Follebu med lekefunksjoner, beplantning og møblering, og det skal opparbeides turvei som en snarvei til alleen mot Kornhaug.

Parkarealet reduseres noe, men konsekvensene av planforslaget vurderes samlet sett til å gi **liten positiv konsekvens** – da særlig på grunn av rekkefølgekravet.

## 6.6 Trafikkforhold

<b>Planprogrammet:</b>	<i>Trafikksikre løsninger internt og til planområdet skal sikres og redegjøres for i planbeskrivelsen, med spesielt fokus på trafikksikker skolevei. Egen avkjørsel fra Gausdalsvegen for varelevering skal vurderes i samarbeid med Statens vegvesen.</i>
------------------------	--

### Trafikksikkerhet – myke trafikanter

Nye avkjøringer til både nord- og sørsiden er planlagt flyttet lenger opp i Holsbakkan. Dette vil forebygge tilbakeblokkering ut på Gausdalsvegen. Gangarealene foran ny bebyggelse er illustrert som en byrom/plassdannelse der fotgjengere kan bevege seg mer fritt enn i dagens situasjon. Det er også illustrert to fotgjengerfelt over Holsbakkan for å illustrere at området skal utformes på fotgjengernes premisser. Krysningen kan alternativt gjøres noe bredere. Intensjonen er at stedet og området skal være attraktivt å oppholde seg i. Bredde eller oppdeling av fotgjengerfeltet bestemmes ikke i reguleringsplanen, men i planen ligger en oppfordring til å utvide krysningmulighetene og se på området på begge sider av veiene som en helhet.

Den ene av de regulerte avkjørslene fra Holsbakkan til eksisterende dagligvareforretning tas bort, noe som er positivt for trafikksikkerheten.

For øvrig gir ikke planforslaget direkte konsekvenser for eksisterende offentlige fortaus- eller trafikkareal.

**Sykkelparkering** skal plasseres i tilknytning til inngangspartier, noe som gjelder både boliger og forretning/kontor/tjenesteyting.

### Boligtrafikk

Det er usikkerhet knyttet til antall bilturer som genereres pr. døgn. Det er i utgangspunktet planlagt en lav parkeringsdekning; minimum 0,3 parkeringsplass for 1-roms og 0,5 for 2-roms og større. Endelig dekning og fordeling vil bli avklart før byggesøknad. Ut fra forventet leilighets- og

beboersammensetning og beliggenheten i sentrum tas det utgangspunkt i en turproduksjon på 4 pr. døgn (sum begge veier) inkludert besøk. Med ca. 45 leiligheter gir dette totalt 180 ÅDT, hvorav det aller meste skal ut på Gausdalsvegen. 10-15 % av dette skjer i makstimen i ettermiddagsrushet.

### Forretning (+ kontor/tjenesteyting)

Det er ikke gjort telling av dagens trafikk til eksisterende dagligvare (KIWI) . Gausdalsvegen har en ÅDT på 4500 nord for Holsbakkan, og Holsbakkan er registrert med ÅDT 774. Utforming av avkjørsler og parkering tilsier at avkjørselen fra Holsbakkan benyttes mest. I planlagt situasjon vil det kun bli adkomst via Holsbakkan. Forretningen har i dag et areal på ca. 800 m<sup>2</sup>, og planen åpner for at forretning kan utvides på samme sted. Anslått gjennomsnittlig trafikk er ÅDT +/-300. Med en nær doubling av forretningsarealet for dagligvare og større parkeringskapasitet forventes en økning til +/- 400 passeringer. Dette er eneste sted med dagligvareforretning i Follebu, og en god del av trafikken forventes fordelt oppover Holsbakkan til øvre deler av bygda.

Eventuell trafikk til et ekstra forretningsareal (annet enn dagligvare) kontorvirksomhet og tjenesteyting (lege, fysioterapeut o.l.) forventes å kunne utgjøre et relativt lite tillegg til ovennevnte tall knyttet til dagligvareforretning (10-20 %).

### Egen avkjørsel for varelevering

I innledningen av planarbeidet ble det foreslått å etablere en ny avkjørsel for varetransport direkte fra Gausdalsvegen sør for nybygget i BKB\_1. Hensikten var å kunne spare areal i parkområdet ved å slippe å etablere egen snuplass for store lastebiler, samt å kunne unngå at varetransport må kjøre opp Holsbakkan og krysse over gangstien langs Finna.

Forslaget ble tatt opp direkte med Statens vegvesen, men avvist på grunn av siktforholdene langs Gausdalsvegen da avkjørselen ville ligge for nært svingen sør for planområdet.

### Oppsummering:

Planforslaget vil trolig gi noe mer trafikk enn hva gjeldende regulering gir mulighet for. Samtidig flyttes avkjørselen til den sørlige delen lenger unna krysset med Gausdalsvegen, og den ene av avkjørselsmulighetene til nordlig del stenges. Planforslaget vurderes derfor til å gi en **liten positiv konsekvens** for trafikkforhold.



## 6.7 Flom og ras

<b>Planprogrammet:</b>	<i>Fare for jord- og flomskred langs Finna skal kartlegges, samtidig som flomsituasjon skal utredes (vannlinjeberegning). Det skal foreslås tiltak for overvannshåndtering og fordrøyning (på egen tomt). Det skal foreslås tiltak for sikring mot oversvømmelse fra Finna.</i>
------------------------	---

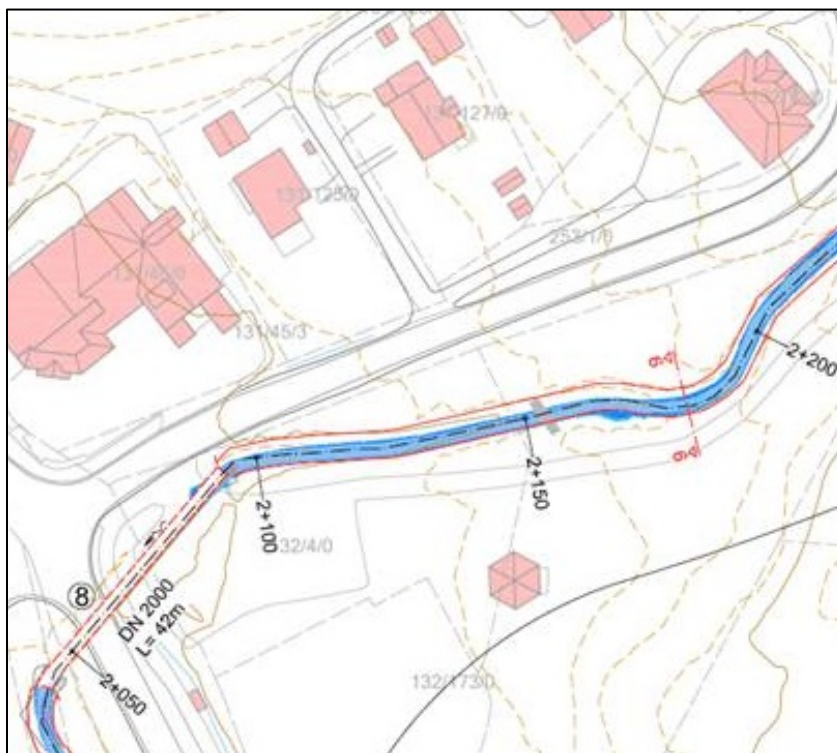
### Finna

I den nevnte tiltaksplanen er det foreslått:

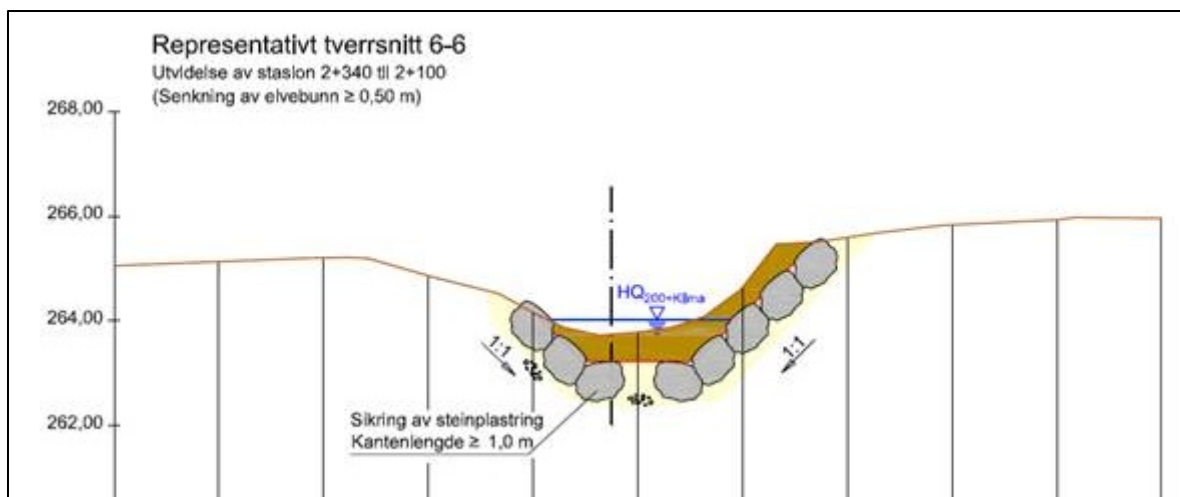
- utvidelse av Finna med 1-2 meter (hovedsakelig skissert nordover)
- senking av bekkeløpet med 0,5 meter
- forsterking av kanter med plastring
- kulvert under Gausdalsvegen skal skiftes ut til diameter 2 meter (dagens er på 1,6 meter)
- sedimentasjonsbasseng

Endelig utforming er ikke bestemt, men nevnte tiltak er forutsatt gjennomført før utbygging kan finne sted.

I reguleringsplankartet er det satt en byggegrense på 3 meter fra dagens elvekant. Endelig avstand til bygg vil bli avklart gjennom prosjektering. Nybygget i BKB\_1 er foreløpig planlagt på fylling mot kulverten. Grunnen i området består høyst sannsynlig av dype løsmasser. For å unngå påvirkning mellom kulvert/bekk og bygninger/anlegg kan det bli aktuelt med spunting eller andre støttekonstruksjoner.



*Planlagte utvidelser gjennom planområdet*



*Tverrsnitt etter utført kantforsterkning/plastring*

### Overvann

Utbyggingstiltaket har potensial til å gi økt avrenning pga. tette flater, dvs. både totalavrenning og større flomtopper.

På grunn av at endelig utforming av tiltak langs Finna ikke er bestemt, er det ikke laget en egen overvannsplan. Aktuelle fordrøynings tiltak i dette prosjektet er grønne tak, sedum, regnbed og pukksatte grøfter.

Bestemmelsene foreslår at byggesøknad skal angi tiltak og vise hvordan overvannshåndtering sikres:

*Det skal dokumenteres at nytt utbyggingstiltak ikke gir økt avrenning til omgivelsene eller Finna. Kommunen kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.*

### Oppsummering

Planlagt utbygging vil ikke skje uten at tiltaksplanen for Finna er gjennomført. Dette sikrer området mot erosjon/skred og flom. Endelig tiltaksplan blir også tilpasset reguleringsplanen, da særlig den planlagte kjøreadkomsten. Tiltak langs Finna ville sannsynligvis også blitt påkrevd med utbygging basert på gjeldende regulering. Temaet vurderes derfor til å gi **ubetydelig konsekvens**.

## 6.8 Sammenstilling av konsekvensutredningstema

Kulturmiljø	Liten positiv konsekvens
Fortetting/senterstruktur	Vurderes ikke
Estetikk og byggeskikk	Ubetydelig konsekvens
Grønnstruktur/park	Liten positiv konsekvens
Trafikkforhold	Liten positiv konsekvens
Flom og ras	Ubetydelig konsekvens
<b>Samlet vurdering:</b>	<b>Planforslaget gir ubetydelig til liten positiv konsekvens for miljø og samfunn, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.</b>