GAUSDAL KOMMUNE

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
85/18	Planutvalget	16.11.2018
66/18	Kommunestyret	29.11.2018

Ark.: L12 Lnr.: 16380/18 Arkivsaksnr.: 18/240-61

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - OMRÅDEREGULERING SEGALSTAD BRU - GODKJENNING

Vedlegg:
1. Plankart, datert 01.11.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.11.2018
3. Tematisk kartutsnitt støy, datert 01.11.2018
4. Planbeskrivelse, datert 05.11.2018
5. Konsekvensutredning, datert 05.11.2018
6. ROS-analyse, datert 05.11.2018
7. Samm. høringsutt.med kommentarer 2. gangs høring, datert 05.11.2018
8. Utredning om Kanadavegen i tre alternativer
9. Samfunnssikkerhetsfaglig vurdering av alternativer for Kanadavegen. Notat Norconsult 01.11.2018.

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):
- Skredfarevurdering Segalstad Bru. NGI rev. rapport 29.11.2017
- Elveomlegging Segalstad Bru – Flom og hydrauliske beregninger. Asplan Viak, revidert rapport 06.11.2017
- Elveomlegging Segalstad Bru – Konsekvensutredning av naturmiljø. Asplan Viak
- Befaringsrapport arkeologisk registrering dyrka mark gnr. 225 bnr. 1. Oppland fylkeskommune
- Oppsummering barnetråkkregistreringer Segalstad Bru. Areal +
- Parallelloppdrag 2013 (4 stk.)

SAMMENDRAG:
Områderegulering Segalstad Bru er utarbeidet til erstatning for kommunedelplan for området samt 15 reguleringsplaner. Formålet er å legge til rette for langsiktig utvikling av kommunesenteret, med vekt på utvikling av viktige sentrumsfunksjoner, tilgang på nye boligområder nært opp til sentrum (en- og tomannsboligtomter) og areal for konsentrert boligbygging, nye nærings- og industriområder. Dette i kombinasjon med stor vekt på miljø og trivsel og sikkert trafikkmiljø.

Ved første gangs ettersyn kom det mange innsigelser og mange uttalelser for øvrig. Disse er grundig gjennomgått, og det er avholdt flere møter med innsigelsesmyndighetene. Planforslaget ble vesentlig endra på flere områder når det gjelder arealbruk (jordbruksarealer er tatt ut, nye boligområder er flytta, nye næringsareal er flytta), og det ble gjort mange endringer i planbestemmelsene. Utbyggingsmulighetene er likevel opprettholdt i omtrent samme omfang som ved første ettersyn.

2. gangs høring og offentlig ettersyn er gjennomført i tida 15.06.-01.09.2018. Denne gangen er det langt færre uttalelser. Det foreligger to innsigelser fra fylkesmannen. Den ene innsigelsen er tatt til følge (reduksjon av næringsareal vest for Steinsgruva). Den andre gjelder nedre del av Kanadavegen. Her er det gjort ytterligere tilpasninger av traseen for å redusere avgangen av dyrka jord. Det er innhenta ny rapport om samfunnssikkerhet og beredskap, som konkluderer med at ut fra alle belyste faktorer er alternativ 1 med ny veg det beste alternativet. Det synes avklart i siste møte med fylkesmannen at de vil frafalle innsigelsen. Det er også gjort mindre endringer i arealbruk ellers, i samråd med grunneiere og fylkesmann. Regionale myndigheter har pekt på en del punkter i bestemmelsene som bør forbedres, og det er gjort. Riksantikvaren har gitt dispensasjon etter kulturminneloven for frigivelse av automatisk freda kulturminner, med vilkår om arkeologisk undersøkelse.

Rådmannen mener at endringene etter siste høring er av slik art og omfang at det ikke er nødvendig med ny høring. Rådmannen tilrår at områderegulering Segalstad Bru godkjennes slik den foreligger.

SAKSOPPLYSNINGER:
Områderegulering Segalstad Bru legges med dette fram til 3. gangs behandling og med forslag om endelig godkjenning. Planområdet omfatter kommunesenteret Segalstad Bru med tilhørende areal omkring. Gausdal kommune er forslagsstiller.

Bakgrunn for planarbeidet
For Segalstad Bru finnes det en kommunedelplan, og mange reguleringsplaner. Alle er etter gammel planlov. Det er derfor behov for et oppdatert og samordna planverktøy for hele planområdet. Gjeldende plan for sentrum er ikke tilstrekkelig tilrettelagt for videre utvikling i tråd med nåværende samfunnspolitikk for sentrumsutvikling. Det er ikke ledige tomter for eneboligbygging i planområdet, og i liten grad for leilighetsbygg. De regulerte

næringsområdene er tatt i bruk eller reservert. Det er et klart politisk ønske at det til enhver tid skal være ledige boligtomter og næringsarealer i eller i nær tilknytning til kommunesenteret.

Forholdet til gjeldende plan

Kommunedelplan for Segalstad Bru ble sist vedtatt av kommunestyret i sak 30/09 den 28.05.2009. Revisjon av kommuneplanens arealdel er under arbeid. Ved oppstarten av arbeidet med arealdelen ble det bestemt at for kommunesenteret med omland skulle det utarbeides områderegulering, med i utgangspunktet omtrent samme utstrekning som kommunedelplanen. Områdereguleringsplanen vil erstatte kommunedelplanen, og sys inn i den reviderte kommuneplanens arealdel når den ferdigstilles.

Områdereguleringsplanen erstatter 15 detaljreguleringsplaner, den eldste ble vedtatt i 1973.

Planprosess

I 2013 initierte kommunen et oppdrag der 4 konsulentgrupper ble invitert til å gjennomføre et parallelloppdrag for kommunesenteret Segalstad Bru, med visjoner for utviklinga mot 2030. I den forbindelse ble det gjennomført flere åpne møter, og det ble vist stor interesse fra befolkninga.

Forslag til planprogram for områdereguleringa ble av planutvalget den 17.10.2014 (sak 60/14) vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Samtidig ble det varsla oppstart av planarbeidet. I løpet av høringsperioden ble planområdet utvida, og dette ble kunngjort spesielt. Planprogrammet ble vedtatt av planutvalget den 06.02.2015 (sak 7/15).

Etter første gangs behandling kom det inn 25 uttalelser, herav relativt mange innsigelser fra regionale myndigheter. Planen ble vesentlig omarbeida, og lagt ut til ny høring og offentlig ettersyn i perioden 15.06 – 01.09.2018 (vedtak planutvalget 08.06.2018, sak 50/18). Arbeidet har vært lagt fram til drøfting i regionalt planforum seks ganger (februar 2015, april 2016, november 2016, februar, april og august 2018). I tillegg har det vært flere andre møter med regionale myndigheter.

Kommunen har hatt ei referansegruppe med brei deltakelse. I tillegg har det vært egne møter med grunneiere, gardeiere, forretningsdrivende o.l., samt åpne møter og åpen plandag.

Planforslaget

Forslag til områderegulering Segalstad Bru legges nå fram til 3. gangs behandling, og med forslag om endelig godkjenning. Forslaget omfatter et areal på 3214 dekar. Planen har i hovedsak avgrensing som gjeldende kommunedelplan. I forhold til planavgrensning i planprogrammet, så er arealet innskrenka noe. Dette gjelder i hovedsak jordbruksareal der det ikke er planlagt utbygging.

Planen består av disse dokumentene:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Tematisk kartutsnitt støy

Planbeskrivelse
Konsekvensutredning
ROS-analyse

I tillegg følger som vedlegg sammendrag av høringsuttalelser med administrasjonens kommentarer etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn, samt utredning om Kanadavegen i tre alternativer. Ny utredning ved denne behandlinga er utredning om samfunnssikkerhet og beredskap for to av alternativene for Kanadavegen. Andre utredninger som er tilgjengelige på forespørsel er vist i starten på saksframlegget.

Til å være områderegulering er arealet relativt stort og komplekst. Dette er for å sjå sentrum og omliggende bolig- og industri-/næringsområder m.m. i sammenheng, samt å få oppdatert og erstatta gamle reguleringsplaner til dagens formkrav og gjeldende plan- og bygningslov.

Sentrum
For sentrumsområdene var det en omfattende planrevisjon i 2009, og forslaget nå bygger på den soneinndelinga som da ble gjort – med sentrumsformål, næringsareal og skole- og fritidsfunksjoner atskilt.

Sentrum skal etter planen i hovedsak utvikle seg innen dagens arealrammer. Det legges vekt på konsentrasjon med tillatelse til tettere og høyere utbygging. Viktigste handelsaksen skal være Fargerivegen, og med mulighet for å fortette/utvide i retning mot Gausdal Arena. I det mest sentrale handelsområdet skal det være publikumsretta aktiviteter på bakkenivå og mot gateplan, med kontorer og boliger i etasjene over. Lengre mot Gausdal Arena kan det også være konsentrert boligutbygging uten publikumsfunksjon på bakkenivå.

Det legges opp til å styrke funksjonen som sosial møteplass i sentrum, og med vekt på grønne torgområder og mulighet for aktiviteter for barn og unge. Hovedområdene for dette er ved kommunehuset og på området til Gausdal Arena. Bussholdeplassen styrkes, og med mulighet for langtidsparkering for pendlere ved utvidelse av området ved Brovold (bensinstasjonen). Her ønsker en også sykkelparkering. På sikt er det ønskelig at mer av parkeringa skjer under bakken, og at bebyggelsen får byggelinje nærmere gatene. På sikt utvikles Møllevegen (sørsida av kommunehuset) til miljøgate. For å avlaste Møllevegen og Fargerivegen for biltrafikk foreslås det ny bilveg mellom Fargerivegen og Sagvegen i grensa mellom sagbruket og boligene i Furulund (mellom kommunehuset og Gausdal Bruvoll).

Transformasjonsområder: Eneboligene i områdene Furulund (S-6, S-8 og delvis S-19), kommunens driftsstasjon (S-9) og bensinstasjonen/Brovold (S-10) kan på sikt omformes til mer sentrums- og boligfunksjoner. Inntil dette skjer kan de fortsette sin virksomhet som nå, men dette er viktige sentrumsareal som på lang sikt kan være svært verdifulle for å skape gode muligheter for utvikling av et velfungerende sentrum med vekstmuligheter.

Sentrumsformål i denne planen er samsvarende med avgrensing av indre sentrumssone, i henhold til Regional plan for attraktive byer og tettsteder.

Boligområder
Det er ønskelig å utvikle mer boliger i sentrum, og dette må skje gjennom bygging av leiligheter. Samtidig er dette tidkrevende og kostbart å bygge ut, etter som det er eksisterende bebyggelse på store deler av arealene. Bygging av boliger må da skje ved større utbygginger og transformasjonstiltak.

De mest attraktive boområdene utenom sentrum er i dalsida på østsida. Her er det ikke igjen ledige godkjente tomter. Gjennom denne planen foreslås det sterk fortetting ved å ta i bruk mye av de ubebygde arealene innimellom eksisterende boområder. En vesentlig del av dette er jordbruksareal (dyrka jord og beite). Mye av arealene er relativt bratte, og egner seg ikke til eneboligtomter. Å ta i bruk jordbruksareal krever også at en har god arealutnytting for ikke å bruke opp for store arealer. I disse områdene ligger det til rette for konsentrert utbygging med rekkehus, kjedehus, leilighetsbygg, og terrassert bebyggelse der det er brattest.

Reservene for eneboligtomter er i praksis oppbrukt ved Segalstad Bru. Sjøl om trenden nå er at det er større interesse for leiligheter og småhusbebyggelse, så vil det fortsatt være etterspørsel etter eneboliger i Gausdal. At det fristilles noen eldre hus ved at eierne flytter til leiligheter er ikke tilstrekkelig, og de ligger ofte også på plasser lengre fra sentrum og er lite ettertrakta. Gjennom planprosessen har det derfor vært jobba mye med å finne nye areal til eneboligtomter. Dette er ikke enkelt i et tettsted som er omkransa av jordbruksareal, og det er ikke ønskelig å trekke det langt bort fra sentrum ut fra hensynet til å ha nærhet til hovedveg og trafikk-knutepunkt. I planen foreslås det et område nordvest for sentrum, som vi kaller Fjerdumskogen. Dette ligger innafor gangavstand til sentrum, skolen og Gausdal Arena. Dette vil markere en ny utviklingsretning for boligbebyggelse for kommunesentret.

Næringsarealer
De par siste åra har det vært godt salg av areal til nærings-/industriformål. Det er nå kun igjen et område på Steinsmoen helt inn til Segalstad Bru. I løpet av planprosessen har dette arealet blitt reservert av en kjøper som ønsker å kjøpe gjenstående areal her. Vi har dermed ikke igjen ledige næringsarealer, og det er stort behov for å avklare nye arealer. Her ser vi det som naturlig å utvikle et område på sørsida av Jøra. Her er det ei eksisterende bedrift som ligger i et uregulert område, og litt utenom sentrum. Rundt denne bedriften er det mest skogsareal. Terrenget er ikke det mest ideelle ved at det er noe helling og kupert, men skal en finne flatere areal så er dyrka mark alternativet.

Trafikk og samferdsel
Krysset mellom fv. 255 og fv. 254 ved brua er et vanskelig punkt. I tillegg kommer her fv. 318 Kanadavegen ganske bratt ned i krysset, pluss en gangveg og direkte utkjøring fra ei boligtomt. Forslaget er å flytte nedre del av Kanadavegen, slik at den fra svingen/krysset ved Segalstad gard trekkes ned på nordsida av sentrum til Frydenlund. Nedre del av Kanadavegen gjøres om til gangveg og atkomst for noen få boliger. Dette vil gjøre trafikkbildet også for fotgjengere mer oversiktlig og sikkert.

Før 2. gangs ettersyn ble det gjort en grundigere vurdering av tre alternativer (vedlegg 8), etter innsigelser fra regionale myndigheter og krav om bedre utredning av alternativer og

konsekvenser. Etter 2. gangs ettersyn er det gjort ytterligere tilpasning av den nye vegtraseen, for å redusere forbruket av dyrka jord. Det er også foretatt egen utredning om samfunnssikkerhet og beredskap for de to mest aktuelle alternativene. Rådmannen tilrår det reviderte forslaget for ny Kanadaveg (alternativ 1).

Ellers er det lagt vekt på god sammenheng i gangforbindelser i form av gang- og sykkelveger, turveger og turdrag. De mjuke trafikantene er tillagt stor vekt.

Fareområder
Aktsomhetskart fra NVE viser at det er noen områder som kan være utsatt for flom, skred og steinsprang. Her er det gjort egne utredninger for å avklare hvilke områder som en må avstå fra å bebygge, og eventuelle sikringstiltak. Dette er tatt hensyn til ved avgrensing av byggeområder og i reguleringsbestemmelsene. For omlegging av Gausa ved Q-Meieriet er det foretatt egne undersøkelser, som viser både hydrologiske forhold/sikringstiltak og biologiske forhold. For Gausa nord for brua på fv. 254 er det vist hensynssone for 200-års flom.

Krav om detaljregulering
I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om detaljregulering før bygging i sentrumssonen, i alle områder for konsentrert boligbebyggelse, nye områder for frittliggende boligbebyggelse, og i nye områder for næring/industri.

Konsekvensutredning
Konsekvensutredninga er relativt omfattende, og det foreligger spesiell vurdering for hvert enkelt nytt utbyggingsområde. Utbyggingsområder avsatt i tidligere overordna plan der det mangler detaljregulering, er også konsekvensutredet. Et par områder som kommer ut med negativ samla konsekvens, er utelatt fra planforslaget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
ROS-analysen viser 15 forhold der det kan oppstå hendelser med middels risiko (gul farge i matrisa). Det betyr at tiltak må vurderes: Dette gjelder hendelser som:

- Snø-, jord- og steinskred, flom. Slike områder ligger innen hensynssoner og krever spesielle tiltak ved evt. utbygging.
- Radon i grunnen, lågt potensiale.
- Trafikksikkerhet. Tiltak for mjuke trafikanter, miljøgate, gang- og sykkelveg, krysningspunkt for gående.
- Høyspentlinjer, elektromagnetisk felt.
- Områder med én mulig atkomstrute for brannbil.
- Støv, støy, industri. Ny atkomst til Gausdal Bruvoll.
- Kulturlandskap – inngrep ved utbygging.
- Mineralressurs – nedbygging av grusforekomster.

Det er ingen hendelser i rød sone.

Det er gjort egne utredninger om fare for flom, skred, og dette er lagt inn i plankartet som hensynssoner. For Kanadavegen ned mot sentrum er det gjort egen utredning om

samfunnssikkerhet ved forskjellige alternativer, og det er det mest gunstige alternativet som er valgt.

<u>Uttalelser ved 2. gangs offentlig ettersyn og høring</u>
Det er registrert 15 uttalelser ved andre gangs ettersyn – 6 fra offentlige instanser og 9 private. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 7. Vi viser for øvrig til avsnittet om endringer i planen lengre nede. Etter høringa gjenstår det to innsigelser fra fylkesmannen, sjå nedenfor.

<u>Innsigelser</u>

Tema	*Kommentar/forslag*
Innsigelse til deler av N-9 og N-11: Innringing av dyrka mark som det legges opp til er ikke akseptabel da det vil legge for stort press på seinere omdisponering av jordet, som var omdisponert ved første høring. N11 tar deler av et jorde og resten av jordet blir lagt ut som grøntområde/ vegetasjonsskjerm, noe som gir dårlig arealutnytting. Disse arealene tas ut som N og legges som LNFR.	Innsigelsen tas til følge. Jordet som ble tatt ut etter innsigelse ved første høring er jorde tilhørende Steine vest for Steinsgruva. Innsigelsen tas til følge og arealene tas ut. Ny avgrensing av næringsområdet (N) som fylkesmannen foreslår, har ikke avgjørende betydning for å få til et sammenhengende næringsområde. Kommunen synes det er lagt opp til unødvendig brei skjerm mellom næringsområdet og den dyrka marka. Innsigelsen tas til følge for å unngå videre forsinkelser i planarbeidet.
Innsigelse til alternativ for ny Kanadaveg slik det er lagt inn i planen ved andre gangs høring. Fylkesmannen kan akseptere alternativ 2 ut fra hensynet til jordvern samt barn og unge, men det må utredes om løsningen er forsvarlig for samfunnssikkerhet og beredskap. Fylkesmannen peker ellers på at det bør utredes om alternativ 1 kan optimaliseres slik at beslaget av dyrka mark blir langt mindre. En mulighet er å legge vegen helt i kanten av jordet og inn mot bekken.	Innsigelsen oppfattes som at den blir trukket, etter de siste justeringer. Det er utreda et nytt alternativ 1 der vegen er lagt nærmere bekken. Mur på utsida av vegen er tatt ut, slik at jordet kan brukes helt inn til ny veg. Det reviderte alternativ 1 beslaglegger noe mindre dyrka jord (differanse 1,3 dekar), og gjenværende jordbruksareal blir godt arrondert. Dette er eneste alternativet som reduserer trafikken i hovedkrysset ved brua, ved at det blir en arm mindre med biler. Med stadig økende trafikk, særlig til Skei, er det her viktig å tenke langsiktig. Dette er også rimeligste løsning økonomisk. Trafikksikkerhetsmessig for barn og unge blir det gang- og sykkelveg både langs ny og gammel Kanadaveg ved alt. 1. Ut fra samfunnssikkerhet og beredskap er også alt. 1 best. Kommunen mener at ny veg er den klart beste løsningen på lang sikt. Det kan ta noe tid å realisere den, men er den ikke inne i planverket blir det også vanskeligere å jobbe for finansiering.

	Etter anbefaling fra fylkesmannen er Norconsult bedt om å lage ei utredning om samfunnssikkerhet og beredskap. I notatet «Samfunnssikkerhetsfaglig vurdering av alternativer for Kanadavegen» er tre faktorer/farer belyst: Flom, skred og fremkommelighet for utrykningskjøretøy-særskilt brannvesen. Dette gjelder for alternativene 1 og 2. Norconsult konkluderer med at alternativ 1 er det minst sårbare og det beste for alle de tre identifiserte faktorene. En skisse av forslaget er oversendt NVE for vurdering, og de uttaler i e-post den 03.10.2018 at de aksepterer dette forslaget, **for å oppnå enighet om planen** (på visse betingelser). Det reviderte forslaget ble drøfta med fylkesmannen i møte den 24.10. Med mindre tilpasninger godkjenner de denne løsningen, og at dette gir grunnlag for å trekke innsigelsen.

Hovedpunkt ellers i uttalelsene
Det vises til sammendrag med kommentarer i vedlegg 7. Mange av disse forholdene er av teknisk karakter, og det meste av dette er tatt til følge ved justering av plankart og endringer i reguleringsbestemmelsene. Dette medfører ikke vesentlige endringer i planen.

VURDERING:
Generelt om planen
Dette er et omfattende planforslag som berører mange interesser. Vi har funnet det hensiktsmessig for å sjå sammenhengen mellom sentrum, boområder, industriareal og grønne forbindelseslinjer.

Planen viser relativt store arealer til boligformål. Disse vil utvikles over mange år, men vi synes det er riktig å vise utviklingsretninger som kan vare over tid slik at det ikke blir klatt-utbygginger. Dette styres også gjennom rekkefølgebestemmelser.

Tilsvarende er det lagt vekt på å finne nye næringsarealer. Dette er nødvendig ut fra at det nå har meldt seg kjøpere på alt areal som er avsatt til dette formålet, og det er stadig etterspørsel etter tomteareal.

Videre er fortetting av sentrum og trafikksikkerhet/miljø tillagt stor vekt. Bestemmelsene tillater tettere og høyere bebyggelse enn før, det er anvist plass for framtidig parkering i flere etasjer, torg og gåakser gjennom sentrum m.m. Mye av dette vil ta tid å utvikle etter som det er bebygde areal der det kreves store investeringer for å gjøre om eksisterende bebyggelse.

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen er komplettert på noen områder som har vist seg mangelfulle, og der det er gjort endringer. Endringer i forslaget er omtalt i et eget kapittel. Kanadavegen har fått breiere omtale med sine tre alternativer for utbedring. Etter 1. gangs høring er det lagt inn egen omtale om mineralforekomster (grus), og landbruk har fått mer omfattende dokumentasjon av areal som tas i bruk til nytt formål, samt eget avsnitt om berørte gardsbruk. Kart, figurer og tabeller er oppdatert.

Konsekvensutredning
Utredninga har samme form som tidligere. Omtale og vurdering er endra der utbyggingsområdene er endra.

Landbruk
Forbruk av jordbruksareal har blitt sterkt redusert gjennom planprosessen. Omdisponering av jordbruksareal gjennom denne planen er: 61 dekar dyrka mark og 17 dekar innmarksbeite. 76 dekar skogsmark er registrert som dyrkbar i kartverket. 30 dekar av den dyrka marka og mesteparten av beitearealet ligger på kommunens eiendom Fjerdum. Bruk av dyrkbar jord skjer ved de nye næringsområdene i Steinslia. Kommunen er i tvil om dette arealet har stor verdi som dyrkingsjord, ut fra at det er noe kupert og bratt terreng, og relativt dårlig jordkvalitet (grustak i området). Det har vært god kontakt med berørte grunneiere i prosessen, og endringene i arealbruk underveis i prosessen har i stor grad gått i favør av å ta vare på landbruksareal som de har uttrykt stort behov for.

Barn og unge
Hensynet til barn og unge, og mjuke trafikanter for øvrig, er tillagt stor vekt. Det er lagt inn nye gang- og sykkelveger på flere steder, og nye turveger. Prioritering av ny trase for Kanadavegen ned mot sentrum er bl.a. begrunna i økt sikkerhet for barn og unge.

Miljø
Miljømessig er det et stort inngrep å flytte Gausa for å gi plass til utvidelse av industriområde I-8 (Q-Meieriet). Rapporter som er laga viser at det er mulig å gjenskape et godt elveløp, med gode kvaliteter for fisk og andre organismer, samt for friluftslivet. Dette krever at det blir gjort grundig planlegging, noe som er hensyntatt i bestemmelsene.

Støy fra vegnettet er behandla ut fra opplysninger fra vegvesenet. Rød og gul sone er vist på eget tematisk kartutsnitt, som er juridisk bindende. De siste månedene har det vært klager på støy fra industribedrift. Dette har sammenheng med oppgradering av utstyret og mer intensiv drift. Bedriften har gjort en del tiltak, men det har gått for kort tid til å være sikker på om dette er tilstrekkelig. Disse forholdene er nå tatt inn i plandokumentene, både bestemmelser, beskrivelse, KU og ROS. I reguleringsbestemmelsene er det etter forslag fra fylkesmannen tatt inn en henvisning til støyforskriftens krav. Bedriften oppfordres til å lage støysonekart. For flere av utbyggingsområdene er det tatt krav om at kommunen kan kreve støyfaglig utredning i forbindelse med detaljregulering.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er relativt mange automatisk freda kulturminner i planområdet. Ved første gangs behandling av planen ble disse frigitt av Riksantikvaren, og uten krav om utgraving. Oppland fylkeskommune, Kulturarvenheten opplyser at dette vedtaket ikke er gyldig ettersom planen ikke ble vedtatt ved første gangs høring. I forbindelse med andre gangs høring er det registrert 10 nye kulturminner (kullgroper) i området der det er foreslått utvidelse av næringsområde N-10 og 11 ved Steinsgruva. Riksantikvaren har gitt ny dispensasjon etter kulturminnelova om å frigi kulturminnene, men nå med krav om arkeologisk undersøkelse. Kulturminnene er lagt inn på plankartet som bestemmelsesområde, og med tekst i reguleringsbestemmelsene i samsvar med riksantikvarens krav.

Naturmangfold
I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkninger for naturmangfold vurdert etter §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilfredsstillende, jfr. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordna plan. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene i offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Her er det ingen endringer fra 2. gangs høring, bortsett fra at noen kartutsnitt er endra der det er endra arealbruk. Dette medfører ikke endringer i konklusjonene.

Endringer i planen etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn
Fullstendig omtale av endringene finnes i planbeskrivelsen kap. 1.6.1.

1. For nedre del av Kanadavegen er det gjort mindre justeringer av traseen. Den er flytta ca. 10 meter nordover mot bekken som grenser mot eksisterende boligområde på nordsida. Muren på sørsida mot dyrka jord er tatt bort, og jordet kan brukes med maskiner helt inn til vegen. Avkjøringa fra fv. 254 er flytta litt mot nord. NVE har skriftlig akseptert endringa ut fra sine hensyn. Fylkesmannen har i møte også tilkjennegitt at de med disse endringene vil frafalle sin innsigelse.

2. Fylkesmannen har innsigelse mot deler av næringsområde N-9 0g 11 ved Steinsgruva. Denne delen av N-9 og 11 samt vegetasjonsbeltet mot eksisterende boliger ved Jobakken er tilbakeført til LNF-område. Dette reduserer avgangen av dyrka jord, og innsigelsen anses som imøtekommet.

3. Næringsområde N-13 er litt utvida, i samsvar med fylkesmannens anbefaling. Dette gir bedre arrondering, men det går med 0,5 dekar jordbruksareal ekstra. Forslaget er drøfta med grunneier, som sier seg tilfreds med at de får tilbake et mer verdifullt jordstykke på grunn av endringa i pkt. 2.

4. Atkomstvegen til BK-10 og Granbakken 226/2 er endra. Dette etter forslag fra grunneier (Engeland), og det er drøfta med fylkesmannen. Vanskelig terreng gjør at det blir relativt stort terrenginngrep, men vegtraseen blir mye bedre enn etter tidligere forslag.

5. Næringsområde N-6 er tatt ut (forlengelse av Bjørndalsvollen), slik at grensa for næringsområdet følger høgspentlina. Inntil denne er det et redusert vegetasjonsbelte som skjerm mellom bolig- og næringsområde. BK-10 er utvida inntil denne vegetasjonsskjermen, samt inntil atkomstvegene. BK-10 blir dermed større, mens det blir noen færre eneboligtomter. Dette er gjort i samråd med grunneier, og drøfta med fylkesmannen.

6. Avkjøring fra fv. 315 og atkomstveg til BK-10 og BF-områdene er litt justert inntil eksisterende boliger i Fjerdumskogen. Dette etter henstilling fra fylkesmannen og for å redusere avgangen av dyrka jord.

7. Gang- og sykkelveg langs Baklivegen nordover fra Linflåkrysset er justert etter henstilling fra vegvesenet.

8. Flere mindre endringer i reguleringsbestemmelsene.

Omlegging av Kanadavegen

Innsigelsen i forhold til omlegging av Kanadavegen er ikke løst. Det har vært flere møter med regionale myndigheter om dette. Det er nå laga ei ny utredning i samarbeide mellom vegvesenet og kommunen, med tre forskjellige alternativer. Den omhandler tekniske løsninger, forbruk av dyrka mark, kostnader, trafikksikkerhetsmessig vurdering og hensyn til barn og unge og deres ferdsel spesielt. De tre alternativene er:

1. Ny Kanadaveg over Segalstadjordet (opprinnelig forslag). Parallelført gang- og sykkelveg. Det er gjort tiltak for å optimalisere veglinja.
2. Utbedring av Kanadavegen i dagens trase med økte vegbredder, bedre horisontalkurve oppe ved Bjørndalsvegen og bedre utforming av kryssene med fv. 254 og Bjørndalsvegen. Denne løsningen har i hovedsak fortau, men på den nederste delen er det vist en alternativ løsning med gang- og sykkelveg på oversiden av det tidligere Gausdal Land-bygget.
3. Samme som alternativ 2 for bilvegen, men med en separat gang- og sykkelveg over jordet i stedet for fortau.

Tema	***Alternativ 1*** ***Ny veg over jordet***	***Alternativ 2*** ***Eks. veg m/fortau og tiltak i Bjørndalskryss og kryss fv. 254***	***Alternativ 3*** ***Eks. veg m/gs-veg over jordet***
Dyrka mark forbruk	5,5 + 1,8 dekar	2,4 dekar	4,7 dekar
Kostnad	19,1 mill. kr.	27,7 mill. kr.	25,5 mill. kr.
Trafikksikkerhets-vurdering ved vegves.	6+	5+	3+

(foreløpig)			
Kryss Kanadaveg/fv.254 (hovedkrysset)	Biltrafikk fra/til Kanadaveg blir borte, sikrere løsning	Store tiltak nedre del Kanadavegen, trafikken uendra	Store tiltak nedre del Kanadavegen, trafikken uenddra
Gående i hovedkrysset	Ingen biltrafikk på østsida fv. 254, enklere ned fra Høslan	Samme trafikkmønster for gående, omfattende tiltak for Høslan	Samme trafikkmønster for gående, omfattende tiltak for Høslan
Gående langs Kanadavegen	Trafikksikker løsning både mot skolen og sentrum	Forbedring med fortau	Bedre sikkerhet med egen gs-veg, men vil den i praksis bli brukt? (lengre veg)
Kryss Kanadaveg/ Bjørndalsvegen	God løsning	Bedre løsning, men fortsatt rel. skarp kurve	Bedre løsning, men fortsatt rel. skarp kurve
Eksisterende bebyggelse	Ingen direkte påvirkning	Rive/innløse ett bolighus	Rive/innløse ett bolighus
Ny veg over jordet med gs-veg parallelt	Trafikksikkert, god framkommelighet		

Utredning Samfunnssikkerhetsfaglig vurdering av alternativer for Kanadavegen
I høringsuttalelse ved 2. gangs høring skriver fylkesmannen at alternativ 1 er best ut ifra en samfunnssikkerhetsfaglig vurdering. Det begrunnes med hensynet til beredskapsmessige forhold ved utrykning med brann- og redningsressurser. Trafikksikkerhetsmessig anser de alternativ 1 som mest fordelaktig av hensyn til sikkerheten for mjuke trafikanter. De skriver i sin konklusjon at det må utredes om alternativ 2 er forsvarlig for samfunnssikkerhet og beredskap.

Kommunen har ut fra dette engasjert Norconsult til å gjøre en vurdering av samfunnssikkerhet og beredskap for alternativ 1 og 2. I notatet «Samfunnssikkerhetsfaglig vurdering av alternativer for Kanadavegen datert 31.10.2018, har de vurdert disse faktorer/farer som bør belyses i en slik vurdering:

- Flom
- Skred
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy – særskilt brannvesen (tyngre kjøretøy).

Konklusjonen deres er at alternativ 1 vil være minst sårbart og det beste for alle de tre identifiserte faktorene.

Rådmannens konklusjon er at alternativ 1 med ny Kanadaveg over Segalstadjordet er det desidert beste alternativet. Alt. 3 er det dårligste, da en her ikke regner med å oppnå noen

særlig effekt for gående/syklende. Alt. 2 gir ikke mindre trafikk i hovedkrysset, men krever svært omfattende tiltak uten at sikkerhet for mjuke trafikanter i krysset blir særlig bedre.

Videre behandling
Planforslaget legges nå fram for planutvalg og kommunestyre til endelig behandling. Endringene i arealbruk som er gjort er for å imøtekomme innsigelser og merknader, og de er drøfta med berørte grunneiere. Endringene i reguleringsbestemmelser er av mer teknisk og formell art for at bestemmelsene skal bli best mulig, og er bl.a. etter råd fra regionale planmyndigheter. Vi ser heller ikke at dette har negative konsekvenser for andre interesser, i forhold til det som har vært ute til offentlig ettersyn. Rådmannen er derfor av den oppfatning at dette er mindre endringer som ikke gjør at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn. Når dette skrives mangler formell beskjed om at fylkesmannen frafaller sine innsigelser. Planvedtaket vil ikke være gyldig før dette vedtaket er gjort.

Samla vurdering og konklusjon
Forbruk av dyrka mark er vesentlig redusert gjennom de to høringsrundene og før sluttbehandling. En har likevel greid å opprettholde noenlunde samme kapasitet på areal til boligbygging og næringsformål. Rådmannen er spesielt tilfreds med at en har oppnådd avklaring om godkjenning av ny trase for nedre del av Kanadavegen mot sentrum. At dette ligger inne i planen er en viktig forutsetning for å komme videre med finansiering og detaljplanlegging. Etter gjennomføring vil dette gi enklere trafikkbilde i krysset ved brua, noe som blir enda viktigere for mjuke trafikanter etter hvert som trafikken i området øker. Så på lang sikt er dette et viktig og framtidsretta tiltak for sentrum.

Planen vil etter rådmannens vurdering være et godt redskap for vekst og utvikling på lang sikt. Planen staker ut utviklingsretninger både for sentrum, boliger og industri, som gjør at utviklinga kan skje gradvis ut fra en helhetstankegang. Rådmannen tilrår at områderegulering Segalstad Bru godkjennes.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

innstilling:

Områderegulering Segalstad Bru godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Planutvalget behandlet saken den 16.11.2018 sak 85/18

Behandling:
Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:
Områderegulering Segalstad Bru godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret behandlet saken den 29.11.2018 sak 66/18

Behandling:
Innledning:
I forbindelse med saken var det er orientering om planen, ved plan- og miljørådgiver Jon Sylte.

Informasjon til kommunestyret:
Kommunen har nå også skriftlig fått bekreftelse på at fylkesmannen i Oppland ikke lenger har innsigelser til områderegulering for Segalstad Bru. Denne informasjonen var tidligere gitt muntlig.

Votering: Enstemmig tiltrådt.

Vedtak:
Områderegulering Segalstad Bru godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.