



**GAUSDAL
KOMMUNE**

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR 33/17	STYRE/RÅD/UTVALG: Planutvalget	MØTEDATO: 05.05.2017
-----------------------	--	--------------------------------

Ark.: L12

Lnr.: 4858/17

Arkivsaksnr.: 14/1402-102

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - OMRÅDEREGULERING SEGALSTAD BRU - 1. GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbeskrivelse
3. Konsekvensutredning
4. Reguleringsbestemmelser
5. ROS-analyse
- (6. Kortversjon planbeskrivelse)

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Skredfarevurdering Segalstad Bru. NGI
- Elveomlegging Segalstad Bru – Flom og hydrauliske beregninger. Asplan Viak
- Elveomlegging Segalstad Bru – Konsekvensutredning av naturmiljø. Asplan Viak
- Befaringsrapport arkeologisk registrering i dyrka mark gnr. 225 bnr. 1. Oppland fylkeskommune
- Oppsummering barnetråkkregistreringer Segalstad Bru. Areal + Parallelløppdrag 2013 (4 stk.)
- Diverse referater

SAMMENDRAG:

Områderegulering Segalstad Bru er utarbeidet til erstatning for kommundelplan 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.

Forslag til områderegulering Segalstad Bru legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring

SAKSOPPLYSNINGER:

Gausdal kommune er forslagsstiller. Planområdet omfatter kommunesenteret Segalstad Bru med et tilhørende areal omkring. Areal + er kommunens plankonsulent.

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 paralleloppdrag 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 varslet oppstart av planarbeidet. I løpet av høringsperioda ble planområdet utvida, og dette ble kunngjort spesielt. Planprogrammet ble vedtatt av planutvalget den 06.02.2015 (sak 7/15).

Arbeidet har vært lagt fram til drøfting i regionalt planforum tre ganger (februar 2015, april 2016 og november 2016).

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

Planforslaget:

Forslag til områderegulering Segalstad Bru legges nå fram til 1. gangs behandling. Forslaget omfatter et areal på ca. 3130 dekar. Planen har i hovedsak avgrensning 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 mange og kompliserte dokumenter. For de som vil sette seg raskt inn i hovedtrekkene i planen anbefaler vi kortversjon av planbeskrivelsen. Planen består av disse elementene:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse.

Andre utredninger som er tilgjengelige på forespørsel er vist i starten på utredninga.

Til å være områderegulering er arealet relativt stort og komplekst. Dette er for å sjå sentrum og omliggende bolig- og industriområder 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. 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 Furulund, kommunens driftsstasjon og bensinstasjonen/Brovold 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 finnes det nesten ikke igjen 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 omtrent 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 i bygda som 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 trafikkknutepunkt. I planen foreslås det et område nordvestover fra sentrum, som vi kaller Engeland. Dette ligger innafor gangavstand til sentrum, skolen og Gausdal Arena. Dette vil markere en ny utviklingsretning for boligbebyggelse for kommunesentret.

Næringsarealer

Det er nå kun igjen et område på Steinsmoen helt inn til Segalstad Bru. De par siste åra har det vært godt salg av areal til dette formålet, og i en langsiktig plan er det 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 bedrifta er det mest skogsareal. Terrenget er ikke det mest ideelle ved at det er noe helling, men skal en finne flater 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. Forslaget er å flytte nedre del av Kanadavegen, slik at den fra svingen/krysset ved Segalstad gard trekkes ned på nordsida av sentrum. 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.

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 å vurdere flomfare langs de to hovedelvene Gausa og Jøra har en benytta materiale fra Eidsiva Energi for 1000-årsflom.

Krav om detaljregulering

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

VURDERING:

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.

Planen legger beslag på et større jordbruksareal enn ønskelig. Tettstedet er omkransa av jordbruksareal i alle retninger, så ved utbygging av nye arealer i nærheten av tettstedet og kommunesenteret må det gå ut over jordbruksareal. I planen er det lagt stor vekt på fortetting, men ut fra at mange av disse områdene krever sanering og transformasjon så vil det erfaringsmessig ta tid. Og noe areal for eneboliger mener rådmannen er nødvendig å kunne tilby i en spredtbygd kommune som Gausdal. I denne planen har en valgt å vise langsiktige utviklingsretninger, og med så vidt store areal i forhold til utbyggingstakt at det kan ta flere tiår å bygge de ut. Rådmannen mener det er riktig å vise dette i planen, for at grunneiere og andre kan få mer visshet om framtida. En har også valgt å ta mye areal der en går inn og foreslår utbygging på jordbruksareal, i stedet for å stykke dette opp på flere områder og eventuelt i flere etapper. Dette også for å gi forutsigbarhet for berørte grunneiere.

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

Forslaget til områderegulering anbefales lagt ut til offentlig ettersyn og sendt berørte instanser på høring.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget at områderegulering Segalstad Bru legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Planutvalget behandlet saken den 05.05.2017 sak 33/17

Behandling:

Jan Erik Kristiansen fremmet følgende tilleggsforslag:

Det tas inn i planforslaget at Fargerivegen åpnes for biltrafikk/gjennomkjøring mot Steinsmoen.

Det ble først stemt over Kristiansens tilleggsforslag. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter stemt over rådmannens forslag. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget at områderegulering Segalstad Bru legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Det tas inn i planforslaget at Fargerivegen åpnes for biltrafikk/gjennomkjøring mot Steinsmoen.
