



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
29/20	Planutvalget	05.06.2020
54/20	Kommunestyret	27.08.2020

Ark.: L12

Lnr.: 12303/20

Arkivsaksnr.: 19/999-45

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FJERDUMSKOGEN BOLIGOMRÅDE - 2. GANGS BEHANDLING

- Vedlegg:
1. Plankart datert 14.04.2020
 2. Planbeskrivelse datert 14.04.2020
 3. Reguleringsbestemmelser datert 14.04.2020
 4. ROS-analyse datert 14.04.2020
 5. Sammendrag uttalelser med kommunens kommentarer
 6. Overvannsplan
 7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet, mottatt 04.05.2020

Andre saksdokumenter (ikke utsendt): Særutskrift fra Planutvalget 07.02.2020 sak 04/20.

SAMMENDRAG:

Detaljreguleringsplan Fjerdumskogen boligområde legges fram for sluttbehandling. Det er gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelsene etter høring og offentlig ettersyn. Planen tilrås godkjent.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunedirektøren legger med dette fram forslag til detaljreguleringsplan for Steinslia næringsområde til sluttbehandling.

Bakgrunn for planarbeidet

Områderegulering for Segalstad Bru ble vedtatt av kommunestyret den 29.11.2018, sak 66/18. Foreliggende forslag gjelder de nye boligområdene BF-1-3 i områdeplanen. I områdeplanen er det krav om at det skal lages detaljreguleringsplan før utbygging kan skje.

I starten av planarbeidet var det samtaler med grunneier for tilliggende område som er avsatt til konsentrert boligbygging (BK-10). I fellesskap ble en enig om at dette området ikke skulle være med i denne planen, og at grunneier har mulighet til å detaljplanlegge og utvikle dette området sjøl.

Forholdet til overordna plan Hovedtrekkene i planforslaget er i samsvar med vedtatt områdereguleringsplan. Arealer avsatt til bolig er noe redusert ut fra mer detaljert vurdering av terrenget, og arealer som er for bratte er avsatt til friluftsområder. Vegsystemet har samme prinsippløsning, men med noe endring internt i feltet etter mer detaljerte vurderinger av terreng, hensyn til å få gode tomter, samt det som framkommer gjennom overvannsplan og VA-plan. Det er ikke gjort endringer i arealformål etter høring.

Prosess

I starten av arbeidet er det gjort et omfattende arbeid med detaljering av vegene i området, med prosjektering som viser terrenгутslag. Dette for å få alle veger med stigning mindre enn 1:10. Dette har gått parallelt med utforming av tomteplan, for å få best mulig totalløsning. Det er laget egen overvannsplan med VA-løsninger, og denne er tilpassa vegløsninger m.m.

Underveis har det vært samtaler med alle berørte grunneiere om forslagene, og forslaget har dels blitt justert underveis i forhold til deres ønsker. Ettersom hovedtrekkene i planen er i samsvar med vedtatt områdeplan, har en ikke funnet det nødvendig med åpne møter eller framlegging i regionalt planforum.

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

Planbeskrivelse

Denne framgår av vedlegg, og her trekkes fram hovedpunkter.

Hovedatkomst er som i områdeplanen med avkjøring fra fv. 2528 Baklivegen nord for boligvegen Fjerdumskogen. I forslaget er det 39 tomter for frittliggende boligbebyggelse. Tomter over 900 m² kan bebygges med tomannsbolig, og det gjelder for 14 av tomtene.

Det er avsatt en områdeleikeplass som skal planeres, og flere mindre leikeplasser. Disse inngår i sammenhengende grøntkorridorer som gir området et fortsatt grønt preg.

Langs hovedvegen inn i området er det regulert inn gang- og sykkelveg/fortau. Planen omfatter ny gang- og sykkelveg langs Baklivegen i samsvar med rekkefølgekrav i områdeplanen. Det blir da sammenhengende gang- og sykkelveg fra sentrum til gangvegen over jordet til Fjerdum skole.

Bussholdeplassen er flytta til i nærheten av avkjøringa til boligområdet.

I sørøst er det et mindre areal for næringsetablering. Dette er i samsvar med områdeplanen, og er en forlengelse av Bjørndalsvollen næringsområde. Fra Bjørndalsvollen, forbi den nye tomta og til bedrifta Gausdal Mat er det regulert inn ny veg, slik som i områdeplanen.

Planbestemmelser: Disse samsvarer med relevante punkt i bestemmelsene for områdeplan Segalstad Bru. Det ligger inne rekkefølgekrav til trygg skoleveg, sikring mot flom og overvatn, leikeplass m.m. Krav om etappevis utbygging, med boliger nærmest Segalstad Bru først.

Virkninger av planforslaget

Naturmiljø: Ikke kjent at det er spesielle forekomster som bør ivaretas.

Landbruk: Samla avgang av dyrka mark er 11,8 dekar jordbruksareal. Dette er ikke mer enn i områdereguleringa. Mye av dette er til gang- og sykkelvegen langs Baklivegen samt atkomstvegen inn i området. 3,1 dekar dyrkbar jord går bort til arealformål næring. Det er spesielt en grunneiendom som mister verdifullt areal (Fjerdumsmoen). I foreliggende forslag er det lagt inn igjen et noe større LNF-område inntil gardstunet og den dyrka marka. Dette er tenkt overført til Fjerdumsmoen, og kan brukes til beite og eventuelt dyrkes opp. Dette er grunneier interessert i, og det ligger til rette for et makeskifte. Det er lagt inn planbestemmelser om å ta vare på matjorda der det kommer bebyggelse på dyrka mark. En stor del av utbyggingsområdet består ellers av skog med god bonitet.

Nærmiljø og grønnstruktur: Relativt stor andel av området reguleres som grønnstruktur. Flere mindre leikeplasser og en større områdeleikeplass som skal planeres og spesielt tilrettelegges. Sett fra avstand vil deler av området beholde et overordna preg av mye grønt.

Kulturminner: Det var flere automatisk freda kulturminner i området. Disse er nå frigitt av Riksantikvaren og utgravd.

Overvatn og flom: Det er mindre bekker, oppkommer og diffuse flomveger gjennom området. Alt vatnet som kommer ovenfra tas hånd om ved at det avskjæres gjennom det nye vegsystemet. Det er valgt en åpen løsning for hovedvannvegen felles med grøft ned til hovedvegen. Grøfta er dimensjonert i forhold til dette. I en del av området som ikke har avløp i samme retning er det lagt inn hensynssone rundt et infiltrasjonsbasseng. Langs Baklivegen gjøres det tiltak for å sikre vegen og jordbruksarealet. For detaljer vises det til overvannsplanen.

Bosetting, næringsliv og tettstedsutvikling: Kommunen mangler tomter for frittliggende boligbebyggelse i nærheten av kommunesenteret. Kort avstand til skole, idrettsarenaer og sentrum, og med sammenhengende gangforbindelser.

Folkehelse: Positivt med store grøntområder i planen, og gangavstand med sikker gangforbindelse til de fleste sentrumsfunksjoner.

Barn og unge: Trygge gangveger til skole og idrettsaktiviteter. Fjerner noe av biltrafikken i den private boligvegen Fjerdumskogen, som gir et triveligere bolig- og leikemiljø. Leikeplasser og grøntområder for fri leik.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet: Overvatn tas vare på på en trygg måte, både innen boområdet og nedenfor. Trygg avkjøring fra Baklivegen, gang- og sykkelveger gir god trafikksikkerhet.

Samla virkning: Veldig positivt med tilrettelegging for nye boliger ved kommunesenteret. Næringsareal er også verdifullt da det for tiden er flere forespørsler om næringsstomter. Planen har trafikksikre løsninger. Det ligger til rette for gode bomiljø og gode forhold for barn og unge.

Uttalelser

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, med uttalefrist 25.03.2020. Det er innkommet 7 uttalelser. Det foreligger ingen innsigelser. Uttalelsene er oppsummert og med kommunens kommentar i vedlegg. Her trekkes hovedpunktene fram:

- Direktoratet for mineralforvaltning og NVE har ingen merknader.
- Innlandet fylkeskommune ber om at det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av kollektivholdeplass. Ellers er det mindre endringer i reguleringsbestemmelsene.
- Ivar Steine synes arealutnyttelsen kan være noe lav, med unødige store grøntområder og at det kan være tilstrekkelig med én hovedlekeplass. Han viser til et område nordvest for planområdet på ca. 10 dekar som kan gi gode tomter, og at infrastrukturen bør tilrettelegges for at dette kan utnyttes.

VURDERING:

Kommunen mangler tomter for frittliggende boligbebyggelse i nærheten av kommunesenteret, så det er veldig positivt at detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde nå er klar for sluttbehandling. Hovedløsningene er i samsvar med vedtatt områderegulering, og bestemmelsene derifra er videreført både i forhold til boligbebyggelsen og nødvendige rekkefølgebestemmelser.

Planen legger til rette for gode bomiljø, med gode grønnstrukturer og leikeplasser. Det er lagt stor vekt på trafikksikkerhet. Sikkerhet i forhold til overvatn og flom er det tatt mye hensyn til, også i forhold til måten utbygginga skal skje på.

Mest negativt er bruk av dyrka jord. Dette er imidlertid ikke større enn i områdeplanen. Det er et positivt grep at den grunneieren som mister mest jordbruksareal nå kan få overta et område som reguleres til LNF og som kan dyrkes opp.

Det er ikke gjort endringer i plankartet etter høringa. Det er gjort noen mindre endringer i reguleringsbestemmelsene ut fra innkomne uttalelser, bl.a. rekkefølgebestemmelse for etablering av kollektivholdeplass. I forhold til innspillet om for dårlig arealutnytting, så har det sammenheng med at det er et kupert og delvis bratt terreng som gjør det vanskelig å utnytte hele arealet til boligbygging.

Kommunedirektøren tilrår at reguleringsplanen godkjennes.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

innstilling:

Foreliggende detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Planutvalget behandlet saken den 05.06.2020 sak 29/20

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak:

Foreliggende detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret behandlet saken den 27.08.2020 sak 54/20

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Foreliggende detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.