

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
19/3153- 21/1751
PlanID-0520201908,
PlanNavn-
Detaljregulering for
Brugata 16, PlanType-35,
GBNR-48/8

Vår saksbehandler:
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf. 484 97 124

Detaljregulering for Brugata 16, planID 0520201908 - første gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	024/21	24.03.2021

Dokumenter vedlagt saken

Planbeskrivelse Brugata 16
Plankart Brugata 16
Reguleringsbestemmelser Brugata 16
ROS-analyse
Brugata 16 - Flomfarevurdering
Brugata 16 - VA-Notat
Brugata 16 - Støyrapport
Brugata 16 - Sjekkliste naturmangfoldloven
Brugata 16 - Illustrasjoner
Merknader_Oppstart

Forslag til vedtak

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Brugata 16, planID 0520201908, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.
3. Det tas sikte på at deler av reguleringsplanene listet opp under som blir berrørt av ny reguleringsplan for Brugata 16, planID 0520201908, oppheves:
 - Reguleringsplan for Vålebru, planID 052020030004, vedtatt 15.05.2003
 - Reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra Vålebru til Ringebru folkehøgskole

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 24.03.2021

UPT - behandling:

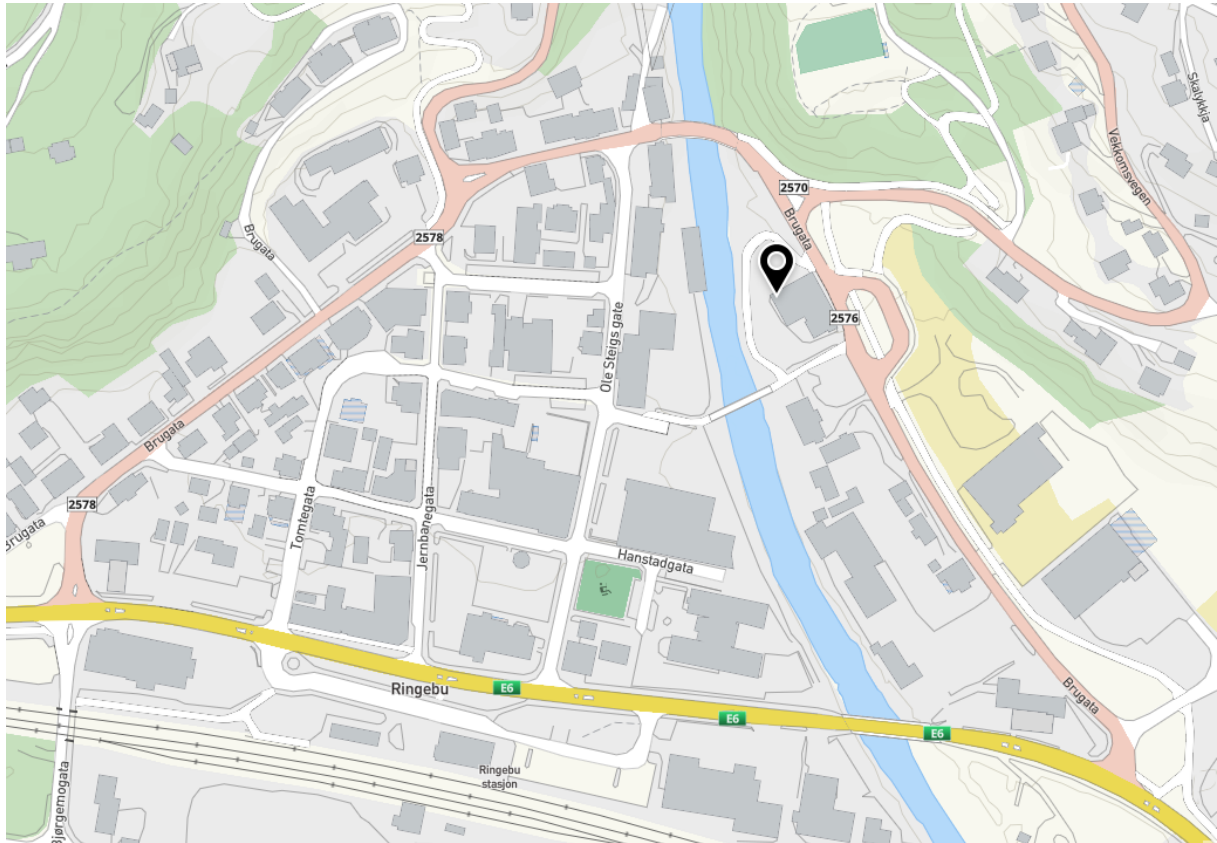
Vedtatt som kommundirektørens forslag til vedtak med 5 mot 2 stemmer.

UPT-024/21 Vedtak:

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Brugata 16, planID 0520201908, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.
3. Det tas sikte på at deler av reguleringsplanene listet opp under som blir berrørt av ny reguleringsplan for Brugata 16, planID 0520201908, oppheves:
 - Reguleringsplan for Vålebru, planID 052020030004, vedtatt 15.05.2003
 - Reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra Vålebru til Ringebu folkehøgskole

Saksopplysninger

Besseggen Arkitektur AS har på vegne av Ringeby Park AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Brugata 16, planID 0520201908. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for sentrumsnære boliger med tilhørende parkeringsareal, infrastruktur, gangforbindelser og uteoppholdsareal. Det er prosjektert 12 leiligheter. Turstien langs Våla ivaretas samtidig som det legges til rette for en offentlig park i nord.



Figur 1 Oversiktskart

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Flomfarevurdering
- VA-notat

- Støyrapport
- Sjekkliste naturmangfoldloven
- Illustrasjoner
- Merknader til oppstartsvarsel

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.2018, er deler av planområdet avsatt til fremtidig sentrumsformål. Sentrumsformål omfatter blant annet boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel sier at det skal legges opp til høy utnytting i form av flermannsboliger/leiligheter, og at det ikke tillates eneboliger, jf. planbestemmelse § 2.3.

Planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan.

Gjeldende reguleringsplan

Området omfattes av reguleringsplan for Vålebru, vedtatt 15.05.2003, der planområdet i all hovedsak er regulert til industri, samt friluftsområde, og av reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra Vålebru til Ringebu folkehøgskole, vedtatt 23.10.2012. Innenfor sistnevnte reguleringsplan er deler av planområdet i hovedsak regulert til annen veggrunn-grøntareal.

Pågående planarbeid

Ringebu kommune har satt i gang arbeidet med en ny reguleringsplan for Vålebru. Oppstarts av planarbeidet ble varslet 23.02.2021. Brugata 16 faller inn under planavgrensningen til arbeidet med en ny sentrumsplan. Derimot ble oppstart av planarbeid for Brugata 16 varslet i vinter 2020. Arbeidet med ny sentrumsplan vil være tidkrevende, og det er ønske om å utvikle denne eiendommen snarest.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Ringebu Park AS (47/8, 48/147), Ringebu kommune (47/126, 47/124, 48/32, 49/171, 49/78), Innlandet fylkeskommune (205/1).

Innkomne merknader til planoppstart

Besseggen Arkitektur AS varslet, i henhold til plan- og bygningsloven, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev den 27.02.2020. Det kom inn totalt 6 merknader til oppstartsvarselet. Under følger hovedtrekkene i merknadene.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 04.03.2020

NVE har gitt en generell tilbakemelding på varsel om oppstart. Hovedinnholdet i tilbakemeldingen omhandler flom, overvann og vassdrag.

Forslagsstillers kommentar:

NVE skriver at det på reguleringsplannivå vil ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Flomrapport er utarbeidet og vedlagt denne planbeskrivelsen. Overvannshåndtering er beskrevet i punkt 5.13.2. Avbøtende tiltak er tatt hensyn til i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Bane NOR, 20.03.2020

Bane NOR forutsetter at det ikke foretas endringer i elvekanten som kan ha uheldige konsekvenser for brufundamentene.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil ikke foretas endringer i elvekanten som kan ha uheldige konsekvenser for brufundamentene.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Forsvarsbygg, 24.03.2020

Ingen merknader.

Innlandet fylkeskommune, 06.04.2020

Medvirkning – Fylkeskommunen forventer at medvirkningsopplegget redegjøres for i planbeskrivelsen, og at det blir lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging

Utforming – Fylkeskommunen forventer at planprosessen hensyntar stedets karakter, særpreg og historie.

Barn og unges interesser – Det forventes at det legges til rette for sikkerheten til barn og unge knyttet til elva, vegen og trygge krysningspunkt. Det må også legges til rette for gode uteområder for lek og rekreasjon, gode solforhold og at området skal være universelt utformet.

Vann/flom – Planarbeidet må utrede flomfare. I tillegg må kantvegetasjonen langs vassdraget ivaretas. Vassdraget skal avsettes som bruk og vern av sjø og vassdrag.

Støy – Det må foreligge en støyfaglig vurdering, og eventuelle støytiltak må innarbeides i plandokumentene.

Kulturminner og kulturmiljø – Nabobebyggelse er regulert til bevaring, og det anbefales at planlagt bebyggelse trappes ned mot den verneverdige bebyggelsen.

Klima – det bør kunne legges til rette for klimanøytrale løsninger for oppvarming og belysning. Tiltakshaver oppfordres til å utrede mulighetene for klimavennlige løsninger.

Universell utforming – Det oppfordres til å gi bestemmelser og funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og uteareal, særlig med tanke på at området er sentrumsnært. Alternativt kan det angis en prosentandel av boenhetene som skal være universelt utformet.

Forslagsstillers kommentar:

I denne planbeskrivelsen er det gjort rede for medvirkningsopplegget, se punkt 3.3.

Prosjektet er utformet med hensyn til omkringliggende bebyggelse og stedets karakter, se utfyllende beskrivelse punkt 5.4. Prosjektet legges også til rette for gode uteområder for beboerne til lek og rekreasjon. Dette innebærer også gode solforhold og et universelt utformet uteområde. Alle boenhetene i illustrasjonsprosjektet er også universelt utformet.

Det er gjort utredninger for flom og støy, se vedlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er lagt inn en bestemmelse om at minimum 25% av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner i første etasje og tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet.

Direktoratet for mineralforvaltning, 08.04.2020

Planområdet ligger innenfor en registrert forekomst av sand og grus med lokal betydning. Store deler av forekomsten, elvevifte, er bebygd med sentrumsbebyggelse i Ringeby. I møtet mellom Våla og Lågen (utenfor planområdet) er det tidligere tatt ut en del masse. DMF vurderer at det er her det er mest sannsynlig at fremtidig uttak kan foregå.

Forslagsstillers kommentar:

Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av DMFs fagområder kan bli berørt, vil saken bli oversendt når den blir lagt ut til høring

og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Fylkesmannen i Innlandet, 14.04.2020

Friluftsliv og vassdrag – Forventer at det blir lagt stor vekt på å sikre ferdsel langs Våla og tilgang til vassdraget. Kantvegetasjonen må sikres. Fylkesmannen forventer også at vannstrengen sikres for å ivareta gyte- og oppvekstområde.

Støy – Forventer en støyutredning og at tiltak innarbeides i planforslaget.

Samfunnssikkerhet – En vesentlig del av planområdet ligger innenfor registrert flomfare.

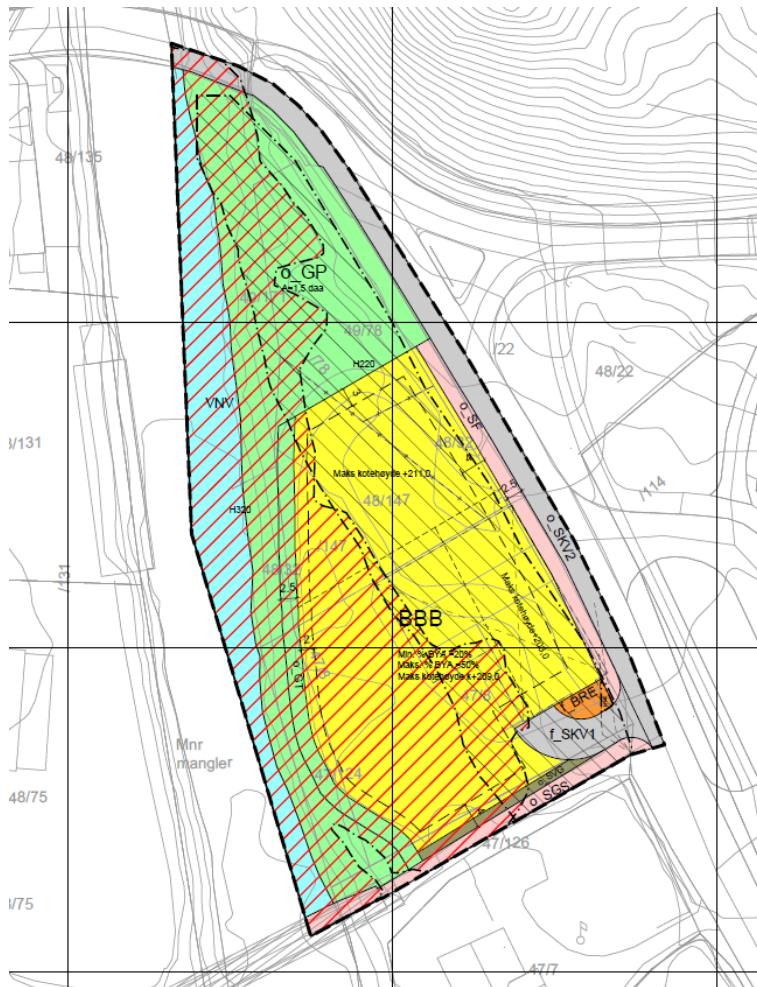
Forslagsstillers kommentar:

Det vil bli lagt vekt på å sikre ferdsel langs Våla, samt gyte- og oppvekstområdet for storaure. Det er gjort utredning for støy, se punkt 5.7. ROS analyse er vedlagt og beskrevet i punkt 5.16.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Vurdering



Figur 2 Forslag til plankart

Byggeplanene

Området har tidligere blitt benyttet til industri. Den store tomme bygningen bærer preg av nedlagt industriområde. Området ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel er definert som sentrum, og etter at det i 2015 ble etablert ny gangbru over Våla har området blitt enda viktigere for videre utvikling av Vålebru. I planforslaget er det lagt til rette for utvikling av 12 nye boliger fordelt på 3 bygninger. Boligene ligger ut mot Våla og mot Vålebru, og har gåavstand til butikker, cafeer og til togstasjonen. I tillegg ligger området nært både barneskolen og ungdomsskolen.



Figur 3 Planlagt bebyggelse

Grønnstruktur

Langs elva Våla er det regulert til turveg og friområde. Hensikten er å ivareta turvegen som ligger der i dag, samt ivareta elvekanten som et offentlig tilgjengelig område. Nord i planområdet er det regulert til offentlig park. Det har lenge vært planer om å etablere en park, den såkalte elveparken, i dette området. Med denne reguleringsplanen har kommunen mulighet til å få elveparken realisert i samarbeid med utbygger for Brugata 16.

I forbindelse med prosjektet «Vålebru inn i framtida», et prosjekt som skal legge grunnlag for ny reguleringsplan for Ringebu sentrum, har kommunen i en begrenset periode benyttet seg av OpenCities Planner. Dette er en innbyggerportal med 3D visualisering. Portalen var åpen for offentligheten i januar og deler av februar 2021, med muligheten for å legge inn kommentarer og merknader. Det prosjekterte tiltaket for Brugata 16 var vist i denne portalen. I tillegg spurte vi etter tilbakemeldinger på en eventuell park langs elva. Tilbakemeldingene var mange, og flere påpekte behovet for rekreasjonsområder langs Våla og en park som kan legge til rette for aktivitet.

Parken skal være åpen og tilgjengelig for alle. Samtidig kan den fungere som uteoppholdsareal for boligene i Brugata 16. Det er krav om at parken skal etableres før det kan gis brukstillatelse. Parken skal inneholde minst to varierte lekeapparater og sittegruppe, men det åpnes i tillegg opp for at parken kan belyses og at det kan anlegges en badstu eller et lignende anlegg. Parken vil være et viktig tilskudd for videre utvikling av Vålejordet. Under vises et forslag til elvepark. Skissen er ikke juridisk bindende, men viser mulighetene en park kan ha.



Figur 4 Forslag til Elvepark, nord i planområdet. Skissen er ikke bindende

Lekeplasser

Det må opparbeides en lekeplass med minimum 2 lekeapparater i parken.

Infrastruktur

Atkomst til boligområdet er tenkt fra Brugata, fv. 2576, ved siden av gang- og sykkelveg, o_SGS. Det er ikke optimalt å ha atkomst rett ved siden av kryss for gang- og sykkelveg. Samtidig er det slik atkomsten ligger i dag, og det er her det er minst helning. Deler av eiendommen er bratt, og det er forsøkt å ta hensyn til kryss for Brugata-Vekkomsvegen. I planprosessen er det sett på tiltak for å stramme opp krysset og sørge for et tydelig skille mellom gang- og sykkelvegen og atkomsten til boligområdet, men det er utfordrende å finne en løsning som er tilfredsstillende.

Eksisterende gang- og sykkelveg i sør, samt eksisterende fortau langs Brugata er regulert inn. Det er

tenkt at turveg skal kobles på fortau i nord, slik at det er mulig å gå en runde.

Kulturminner/Kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor den originale reguleringsplanen for Vaalebro fra 1899. Kvartalstrukturen som det ble lagt til rette for i planen fra 1899 dominerer fortsatt Vålebru. Gangbrua over Våla bygger videre på kvartalstrukturen, samtidig som den knytter Vålejordet sammen med resten av sentrum.



Figur 5 Utsnitt av reguleringsplan for Vaalebro fra 1899

Hovedvegen gjennom Gudbrandsdalen fulgte tidligere dalveggen, og gikk derfor forbi planområdet til Brugata 16. Sør for planområdet, langs Brugata, ligger det i dag flere eldre bygninger. Disse lå på den tiden langs hovedvegen gjennom Gudbrandsdalen. I 1950 ble E6 flyttet og følger den veglinjen som er i dag. Etter dette ble Brugata liggende i bakkant av sentrum.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til sentrumstrekanten, samt en eldre bebyggelse i sør. Reguleringsplanen har forsøkt å hensynta det kulturmiljøet planområdet er en del av.

Flom

Området ligger rett ved elva Våla, og ligger delvis innenfor faresone for flom. Det har derfor vært nødvendig med en flomutredning. I forbindelse med denne utredningen har det i plankartet blitt innarbeidet et flomsonekart. Flomtiltak foreslått i reguleringsplanen er å heve bebyggelsen 0,5 meter over flomsone.

Naturmangfoldsloven

Det er tatt utgangspunkt i eksisterende og tilgjengelig kunnskap (søk i Naturbase og Artskart). Det er ikke registrert naturtypelokaliteter eller arter som kan defineres som spesielt viktige for biologisk mangfold innenfor området som planlegges for nye boliger eller innenfor planområdet. Planområdet omfatter også deler av elva Våla og elvekanten. Våla er registrert som gyte- og oppvekstområde for storaure. Området langs elva er avsatt til grønnsstruktur med bestemmelse om at kantvegetasjon langs elva i hovedsak skal bestå, men at noe skjøtsel og tynning tillates.

Basert på tilgjengelig kunnskap legges det til grunn at tiltaket vil ha liten til ingen negativ konsekvens

for naturmangfoldet, jf. Nml. §8. Det foretas ingen nærmere vurdering etter §§ 9 til 12.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Brugata 16, planID 0520201908, sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.