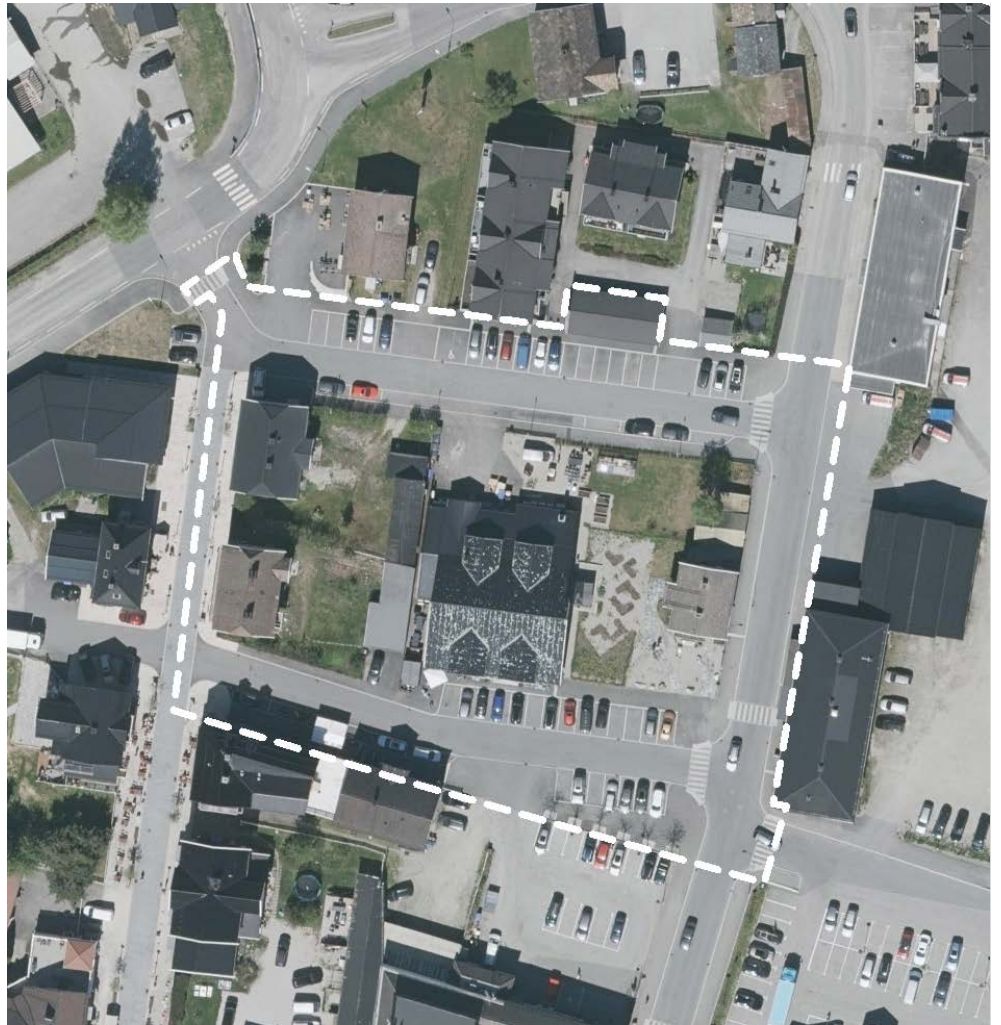


Detaljregulering for Ole Steigs gate 10 Gbnr. 48/187, m.fl. Ringeby kommune

Oppdragsgivar	Ringeby kommune
Oppdrag	Detaljreguleringsplan
Rapport type	Planomtale
Prosjektnr.	21116
Dato	21.10.22


Detaljreguleringsplan



INNHALDSLISTE

1	KORT OM PLANFORSLAGET	4
1.1	FORORD	4
1.2	AKTØRRAR	4
1.3	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	4
1.4	EIGARFORHOLD	5
1.5	EKSISTERANDE SITUASJON	6
1.6	SAMANDRAG	7
1.6.1	MOGLEG FRAMTIDIG SITUASJON	7
2	PLANGRUNNLAG	8
2.1	PLANSITUASJON	8
2.1.1	KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL	8
2.1.2	GJELDANDE OG TILGRENSANDE REGULERINGSPLANAR	8
2.1.3	STATLEGE PLANRETNINGSLINJER, NASJONALE RAMMER OG FØRINGAR	10
2.2	ANALYSAR SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ	10
2.2.1	ANALYSAR OG UTGREIINGAR SOM LIGG FØRE VED OPPSTART	10
2.2.2	ANALYSAR SOM ER GJORT I SAMBAND MED PLANARBEIDET	10
3	PLANPROSESSEN	11
3.1	OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	11
3.2	VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDDNINGER (KU-FORSKRIFTA)	11
3.3	MEDVERKNAD	11
3.4	MERKNADAR I HØYRINGSFASEN	12
4	PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON	14
4.1	DAGENS AREALBRUK OG LANDSKAP	14
4.1.1	STADEN SIN KARAKTER, BYFORM OG ESTETIKK	14
4.2	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	16
4.3	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK	17
4.4	NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR	17
4.5	NATURFORHOLD	17
4.6	GRUNNFORHOLD	17
4.7	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	18
4.7.1	TRAFIKKFORHOLD	18
4.7.2	VATN, AVLAUP, OVERVATN	19
4.7.3	RENOVASJON	19
4.8	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	19
4.9	UNIVERSELL TILGJENGE	20
4.10	UREINING	20
4.10.1	STØYFORHOLD	20
4.10.2	LUFTUREINING OG UREINA GRUNN	20

5	RISIKO OG SÅRBARHEIT	21
<hr/>		
5.1	OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK	21
6	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	22
<hr/>		
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	22
6.1.1	REGULERINGSFØREMÅL	22
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL	23
6.3	PLASSERING OG UTFORMING AV TILTAK	25
6.3.1	BYGGEHØGDER, UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEGRENSER	25
6.3.2	ESTETISK KVALITET, MATERIALBRUK OG FARGE	26
6.3.3	MOBILITET OG PARKERING	26
6.3.4	UTEOPPHALDSAREAL	27
6.3.5	UNIVERSELL UTFORMING	27
6.3.6	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	27
6.4	OMSYNSSONER	27
6.5	REKKEFYLGJEFØRESEGNER	28
6.5.1	FØR IGANGSETJINGSLØYVE	28
6.5.2	FØR BYGNING BLIR TEKEN I BRUK	28
7	KONSEKVENSGREIING	29
<hr/>		
7.1	KONSEKVENSGREIING ETTER KONSEKVENSGREIINGSFORSKRIFTA	29
8	VERKNADER AV PLANFORSLAGET	30
<hr/>		
8.1	OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR	30
8.2	LANDSKAP, STADEN SIN KARAKTER, BYFORM OG ESTETIKK	30
8.3	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	30
8.4	NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR OSV.	30
8.5	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	30
8.5.1	TRAFIKKFORHOLD	30
8.5.2	VATN, AVLAUP OG OVERVATN	30
8.5.3	TILKOMST FOR BRANN OG SLØKKEVATN	31
8.5.4	RENOVASJON	31
8.5.5	ENERGIFORSYNING, ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME M.M.	31
8.5.6	SOSIAL INFRASTRUKTUR	31
8.6	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	31
8.7	UNIVERSELL TILGJENGE	31
8.8	INTERESSEMOTSETNADER	31
8.9	VERKNADER I ANLEGGSPHASEN	31

		Prosjektnr.: 21116	Dato: 21.10.22		
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	13.10.22	EØ		
0	Til 1. handsaming	21.10.22	EØ	LM, ØS	
1	Revisjon – beskriv.				
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no			Kundeinformasjon: Ringebu kommune Hanstadgata 4 2630 Ringebu		
Prosjektleder: Øyvind Sødal					
Medarbeidarar: Elise Øyjordet			Sign: <i>Elise Øyjordet</i>		
Kontrollert av: Live Melhus Øyvind Sødal			Sign: <i>Live Melhus</i> <i>Øyvind Sødal</i>		

Vedlegg

Følgjande dokument skal fylgje saka:

1. Varsel om planoppstart, datert 05.04.22
2. Plankart, datert 21.10.22
3. Føresegner, datert 21.10.22
4. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS). Nordplan, datert 19.10.22
5. Støyutredning Ole Steigs gate 10. Efterklang, datert 19.10.22
6. KU kulturminne og kulturmiljø. Nordplan, datert 14.09.22
7. Rammeplan VAO. Fjordvarme, datert 20.09.22

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklista. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkjefylgja til nokre tema i sjekklista, samt slått saman nokre overskrifter og lagt til nokre få punkt.

1.2 Aktørar

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Ringebru kommune ein detaljreguleringsplan som legg rammer og føringar for eit nytt sentrumsbygg med leilegheiter og næring i sentrum av Vålebru.

Oppdragsgjevar: Ringebru kommune
Oppdragsgjevars kontaktperson: Jostein Gårderløyken

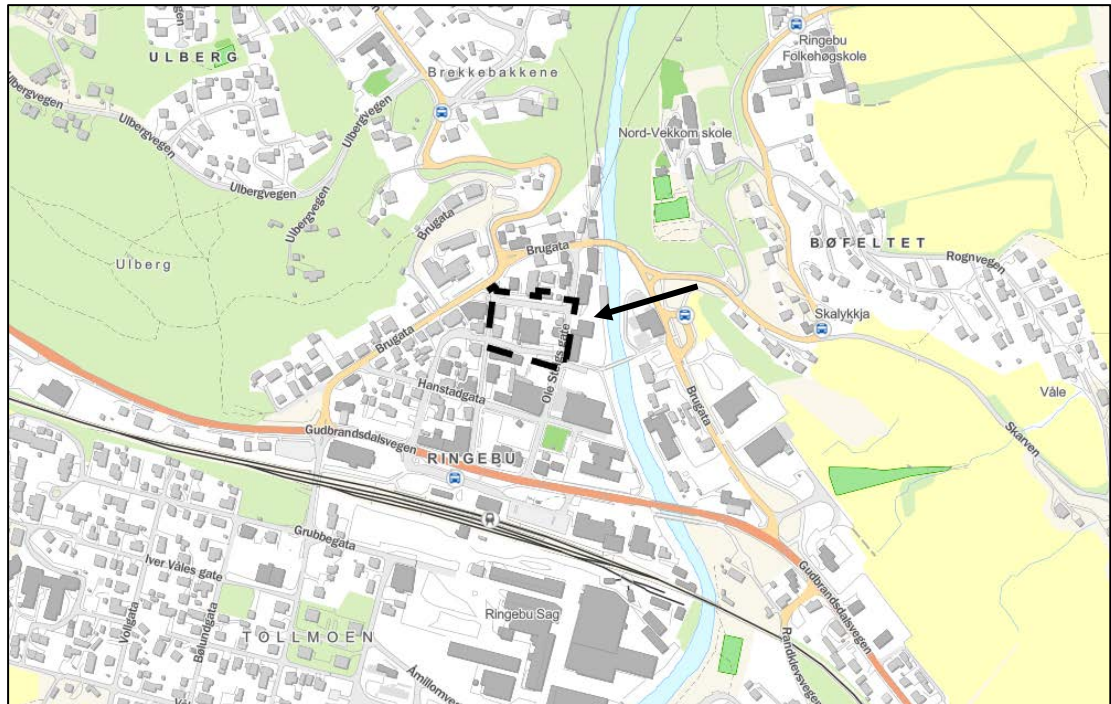
Plankonsulent: Nordplan AS
Prosjektleder: Øyvind Sødal

Nordplan AS har tidlegare teikna ut eit skisseprosjekt for sentrumsbygget som planforslaget er bygd rundt.

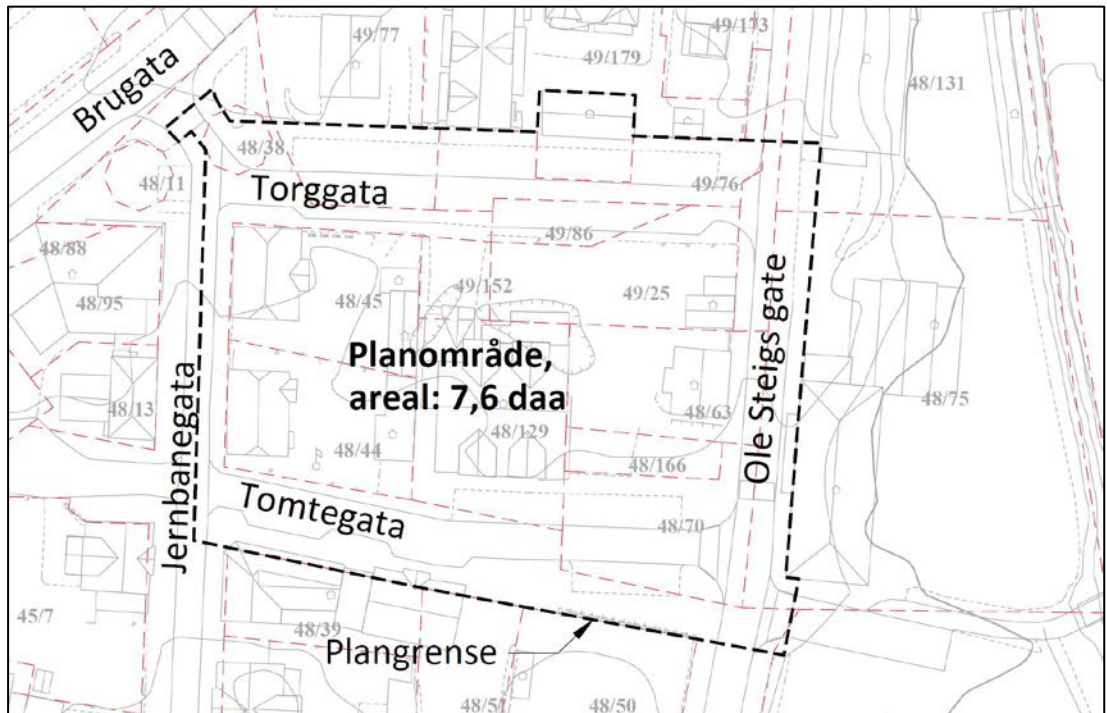
Oppdraget er utført i perioden februar - oktober 2022.

1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg innanfor sentrumstrekanten i Vålebru, Ringebru kommune, jf. kart under.



Figur 1: Oversiktskart over Ringebru sentrum, Vålebru, der planområdet er markert (www.innlandsgis.no).



Figur 2: Grunnkart som viser plangrensa med svart stipla linje.

Varsla plangrense følger i hovudsak ytterkant av vegane som omsluttar kvartalet kor sentrumsbygget er tenkt utbygd. Ved Torggata i nord er eksisterande parkeringsplassar teke med i avgrensinga, i tillegg til eit område der det i dag står eit garasjebygg. I søraust er eksisterande avkøyring teke inn med tanke på framtidig omlegging av Tomtegata i sør, som vil føre til utforming av nytt kryss her mot Ole Steigs gate. I Jernbanevegen i vest er plangrensa lagt i vegens midtlinje.

Planområdet har eit samla areal på 7,6 dekar (daa).

1.4 Eigarforhold

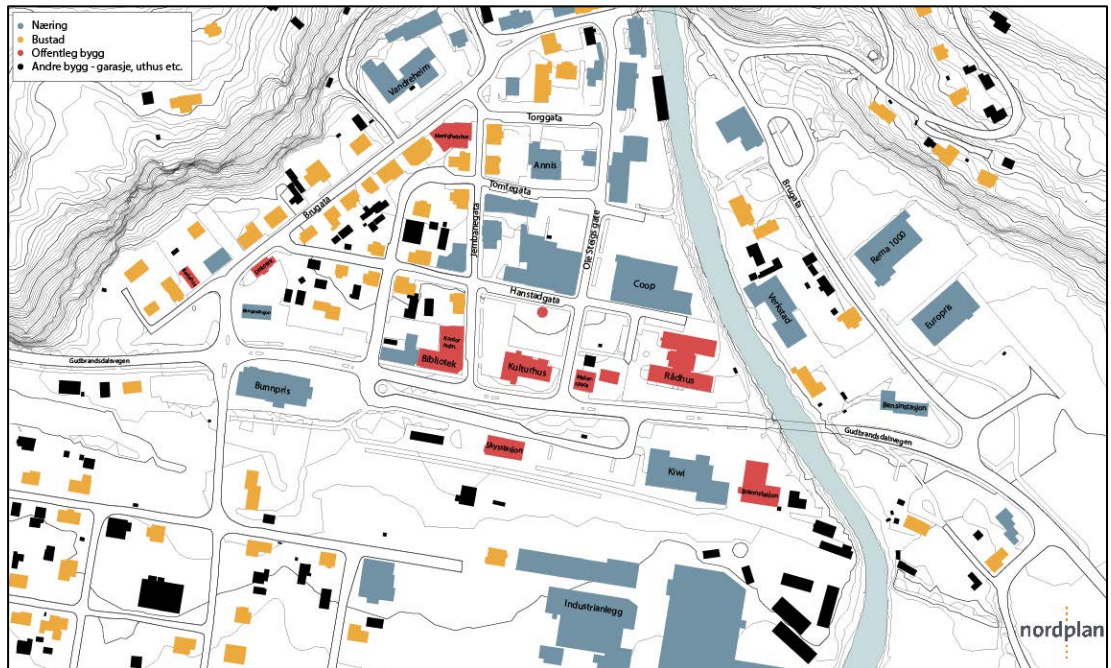
Plangrensa går fram av kartutsnittet over, og omfattar følgjande grunneigedommar:

Gbnr. 48/187, 38, 44, 45, 63, 70, 129, 166, 188

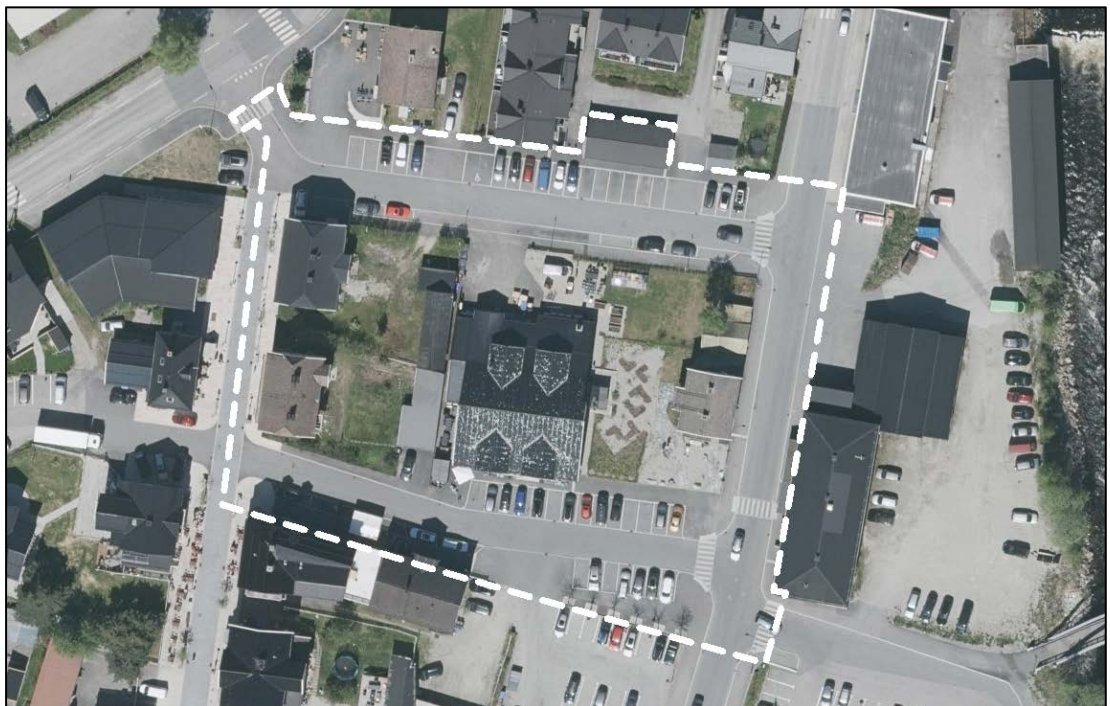
Gbnr. 49/25, 76, 77, 86, 152, 179, 219

1.5 Eksisterande situasjon

Vedlagte skisse/bilete/flyfoto viser det viktigaste ved arealbruken i dag. Innanfor planområdet er i hovudsak funksjonar for næring og bustad. Kvartalet inkluderer fire kommunale vegar.



Figur 3: Funksjonsfordeling i dagens situasjon, utarbeidd av Nordplan under arbeid med Mulighetsstudie fortetting og byggehøyder Vålebru, 2021.



Figur 4: Flyfoto frå 2021 viser eksisterande situasjon.

Meir detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.

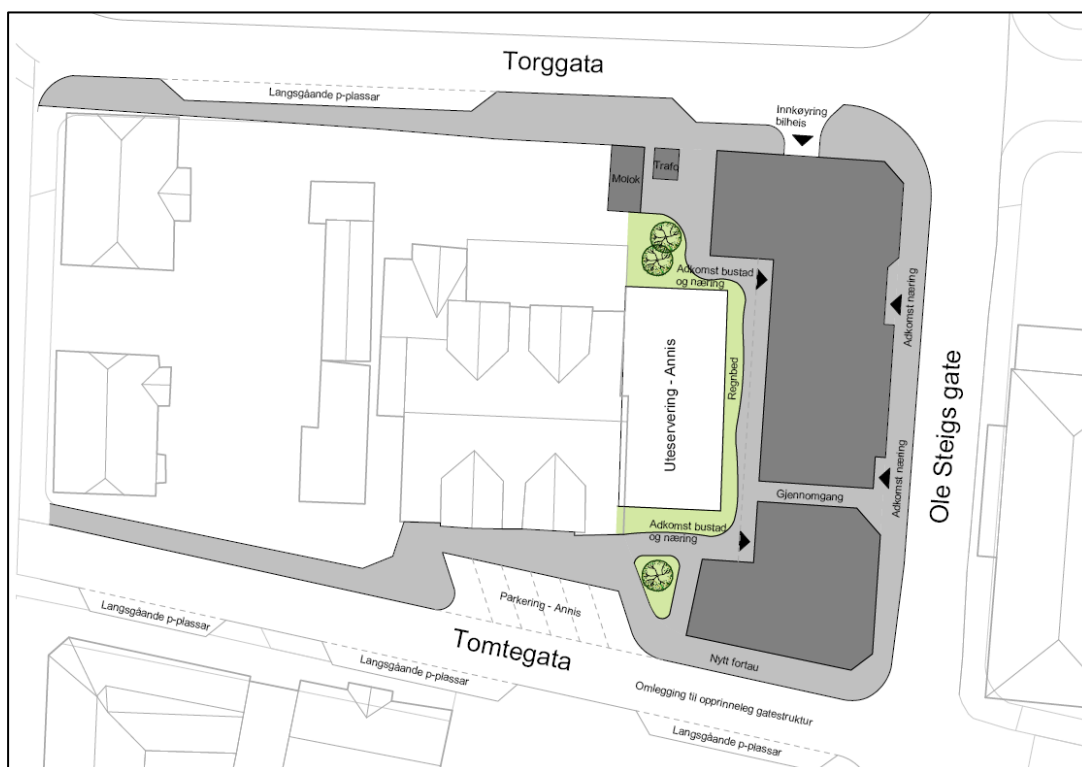
1.6 Samandrag

Planarbeidet har som føremål å mogleggjere ei framtidretta utbygging av eit sentralt kvartal innanfor sentrumstrekanten i Vålebru. Reguleringsplanen skal legge til rette for eit nytt sentrumsbygg med betra utnytting av kvartalet det ligg innanfor.

Det er utarbeidd eit idé-/skisseprosjekt som syner korleis arealet kan bli utnytta til eit bygg med 15 leilegheiter og næringsareal i 1. etasje. Tiltaket inneberer omlegging av Tomtegata som ligg inntil kvartalet i sør.

1.6.1 Mogleg framtidig situasjon

Vedlagt skisse viser forslag til ny arealbruk.



Figur 5: Situasjonsplan som viser mogleg framtidig situasjon. Nordplan, oktober 2022.



Figur 6: Perspektiv frå sørvest som viser forslag til eit nytt sentrumsbygg. Illustrasjon, Nordplan 2022.

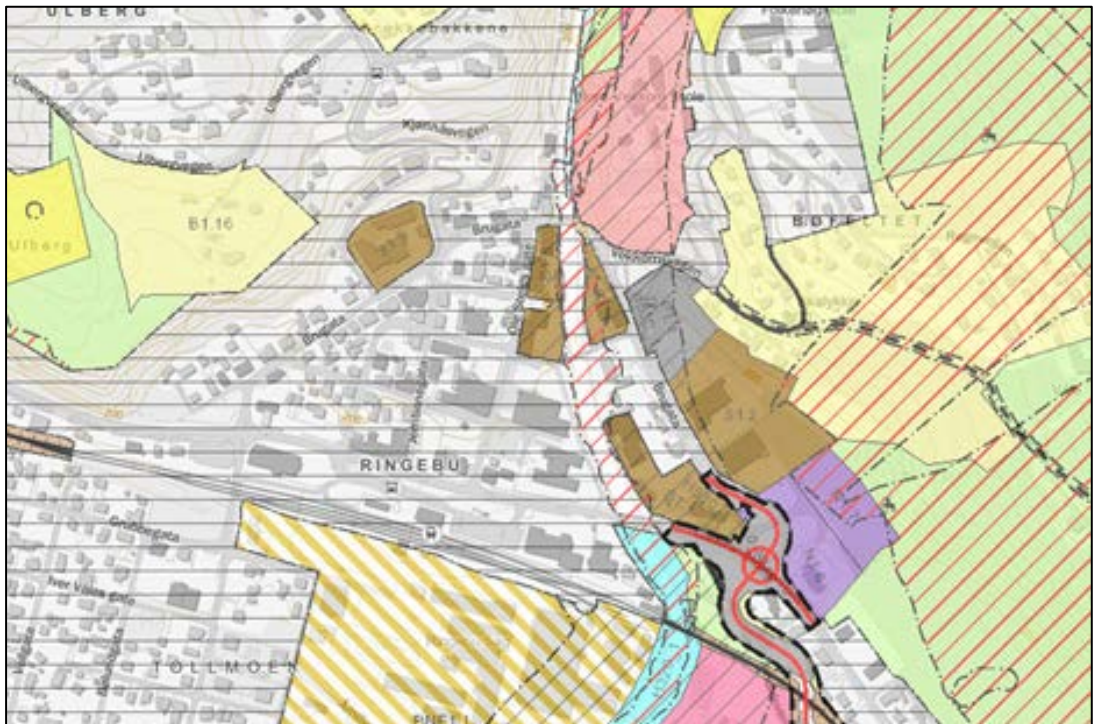
2 Plangrunnlag

2.1 Plansituasjon

2.1.1 Kommuneplanen sin arealdel

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Ringebu kommune, vedteke 19.06.2018:

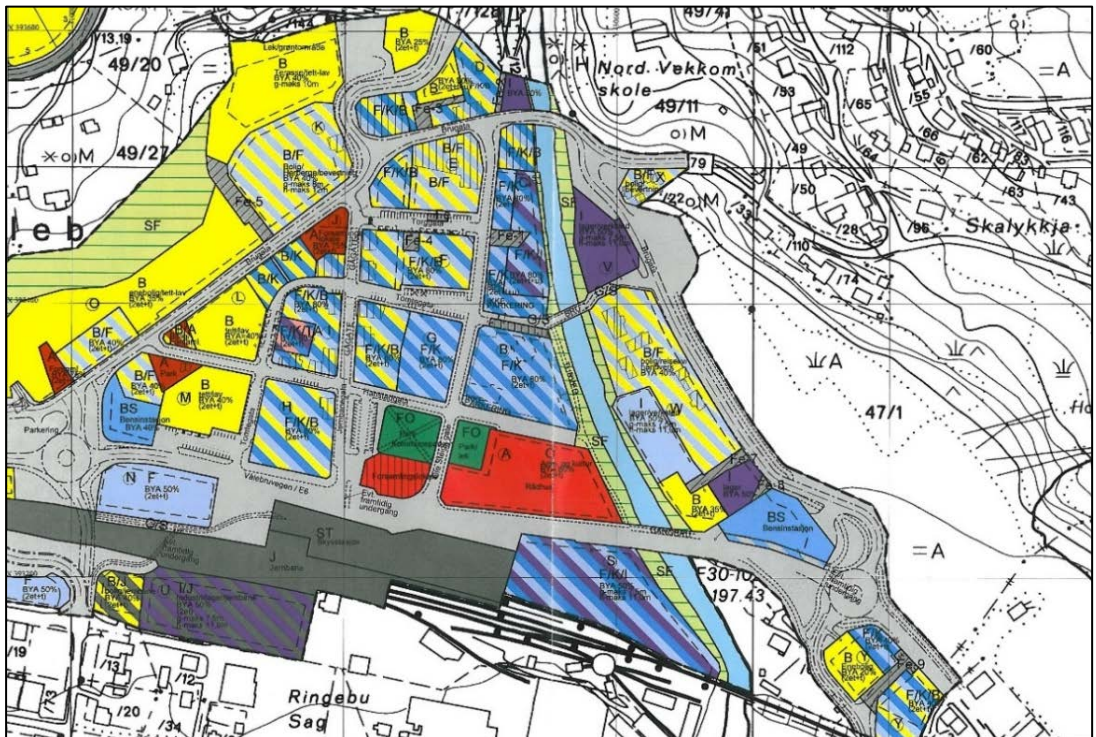
«Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute-)areal til bebyggelsen. Ved regulering av ny boligbebyggelse innenfor sentrumsformål skal det legges opp til høy utnytting, flermannsboliger/leiligheter. Det tillates ikke nye eneboliger innenfor sentrumsformål.»



Figur 7: Utsnitt frå gjeldande kommuneplan for Ringebu kommune, vedteke 19.06.2018.

2.1.2 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Gjeldande arealplan er *Reguleringsplan for Vålebru*, planID 052020030004, der planområdet er regulert til føremålet bustad/forretning/kontor. Planen vart vedteke 15.05.03, og er under revisjon. Planarbeidet med Ole Steigs gate 10 dekker eit kvartal innanfor sentrumsplanen. Ynskt utnyttingsgrad, arealføremål og byggehøgder bryter med gjeldande reguleringsplan.



Figur 8: Gjeldende reguleringsplan for Vålebru, vedtekte 15.05.03.



Figur 9: Plankart for reguleringsplanar i området (www.innlandsgis.no).

Planområdet ligg nært opp til planområda Brugata 16, planID 0520201908, reguleringsplan for gang- og sykkelveg frå Vålebru til Ringebu folkehøgskole, planID 052020120008, og Fylkesveg 388 Brekkebakken, planID 0520201701.

Ringebu kommune har varsla oppstart av *Områdereguleringsplan for Vålebru*. Nordplan AS er plankonsulent, og legg opp til å innarbeide detaljreguleringsplanen for Ole Steigs gate 10 i områdereguleringsplanen.

2.1.3 Statlege planretningslinjer, nasjonale rammer og føringar

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR-BP)

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP)

Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) "Regjeringens miljøpolitikk og rikets tilstand"

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)

Fylkeskommunale planar:

Regional plan for attraktive byar og tettstader i Oppland, 15.5.2016

Denne regionale planen er no oppheva på grunn av fylkessamanslåinga, men i høyringsinnspel til varsel om planoppstart for reguleringsplan for Vålebru skriv Statsforvaltaren at føringane i planen likevel bør leggest til grunn for dette planarbeidet.

«Den regionale og kommunale planleggingen legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum. Et forpliktende samarbeid mellom kommunen og privat næringsliv bør vektlegges. Arkitektur, kulturminner, landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i sentrumsutviklingen.»

Regional plan for folkehelse

Regional plan for klima og energi

Regional plan for verdiskaping

Regional plan for kompetanse

Regional plan for samferdsel

Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag

2.2 Analysar som arbeidet er basert på

2.2.1 Analysar og utgreiingar som ligg føre ved oppstart

Mulighetsstudie fortetting og byggehøyder Vålebru. Nordplan AS, des. 2021

Stedsanalyse, grunnlag for områdereguleringsplan for Vålebru. Ringebu kommune, aug. 2021

Forslag til gang og sykkelstrategi, grunnlag for områdereguleringsplan for Vålebru. Ringebu kommune, juni 2022

Utkast til parkeringsstrategi, grunnlag for områdereguleringsplan for Vålebru. Ringebu kommune, mars 2022

2.2.2 Analysar som er gjort i samband med planarbeidet

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS). Nordplan, 19.10.22

Støyutredning Ole Steigs gate 10. Efterklang, 19.10.22

KU kulturminne og kulturmiljø. Nordplan, 14.09.22

Rammeplan VAO. Fjordvarme, 20.09.22

3 Planprosessen

3.1 Opstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen 22.02.22. Foreslått plangrense vart drøfta og er gjort små justeringar på for å gi rom for dei endringane ein ønskjer å gjennomføre. Ein rekke tema vart drøfta i møtet og gjev oversikt over dei viktigaste tema som skal vurderast i planarbeidet. Det er peikt på behov for utarbeiding av overvassplan og støytutgreiing, samt konsekvensutgreiing for kulturminne/kulturmiljø. Desse utgreiingane kjem i tillegg til planomtale, risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) og plankart. Sjå vedlegg for oppstartsmøtereferat.

Plannamn er «Detaljregulering for Ole Steigs gate 10, gbnr. 48/187, m.fl. Ringebu kommune». PlanID: 202202.

Planen er ei detaljregulering etter plan- og bygningslova (pbl.) § 12-3.

3.2 Vurdering etter *Forskrift om konsekvensutredninger* (KU-forskrifta)

Planarbeidet er vurdert i høve *Forskrift om konsekvensutredninger* (KU-forskrifta). I samsvar med *Plan- og bygningslova* § 4-2 og forskriftas §§ 6, 7, 8 og 10 har møtepartane i oppstartsmøtet vurdert at dei fleste konsekvensane av tiltaket vert tilfredsstillande vurdert gjennom ordinært plandokument, men at det etter § 8 fyrste ledd bokstav a er krav om konsekvensutgreiing, da tiltaket fell innunder vedlegg II punkt 10 bokstav b og punkt 11 bokstav j. KU-krav etter vedlegg II vert gjennomført utan planprogram.

På grunnlag av tiltakets eigenskapar og påverknadar, jf. § 10 andre ledd bokstav a og tredje ledd bokstav b, grunngjeve med at tiltaket omfattar nesten eit heilt kvartal i sentrum og vil ha stor påverknad på eit verdifullt kulturmiljø (bygningsmiljøet i Vålebru, samt Pilegrimsleden), vert det utarbeidd konsekvensutgreiing for tema kulturminne/kulturmiljø.

3.3 Medverknad

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 kunngjort oppstarta med annonse i avisa GD den 08.04.22 og per e-post/brev til grunneigarar, naboar samt offentlege instansar. Det vert halde medverknadsmøte på Stortorget Innovasjonssenteret måndag 02.05.2022 i samband med løysingar for renovasjon, parkering og uteopphaldsareal.

Frist for å kome med innspel/merknader var sett til 16.05.22. Planarbeidet var òg annonsert på kommunen (<https://www.ringebu.kommune.no/>) og Nordplan sine heimesider (<https://www.nordplan.no/>).

Liste over varsla partar går fram av varslingsbrev, datert 05.04.22. Innan høyringsfristen har det kome inn 4 innspel frå offentlege instansar lista opp under.

3.4 Merknadar i høyringsfasen

	Avsendar, dato motteke	Oppsummert innspel	Nordplan sin kommentar
1	NVE, 02.05.22	NVE tilrår å nytte rettleiarar og verktøy innanfor deira saksområde for å ta hand om nasjonale og vesentlege regionale interesser, og vurdere relevante tema i reguleringsplanen. Det må gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen.	Innspelet takast til etterretning.
2	Statens vegvesen, 13.05.22	Statens vegvesen er positive til fortetting i sentrumsområdet, men opplyser at det må tas omsyn til mjuke trafikantar, mellom anna ved at varelevering bør skje utan rygging.	Høg utnyttingsgrad og lite tilgjengeleg areal gjer det vanskeleg å unngå varelevering med rygging, men det stillast krav i føresegner om at trafikkisikker og funksjonell vare- og renovasjonsløysing skal vere etablert før ny busetnad blir teke i bruk.
3	Innlandet fylkeskommune, 16.05.22	<p>Innlandet fylkeskommune meiner at det er viktig med ei god parallell samordning mellom pågåande arbeid med områdereguleringsplan for sentrum og detaljreguleringsplan for Ole Steigs gate 10.</p> <p>Fortetting i tråd med statlege planretningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging bør sikre god bukkvalitet og bidra positivt til staden som heilskap. Løysingar med god arkitektonisk kvalitet og tilpassing til omkringliggende busetnad er avgjerande for ein attraktiv utvikling av sentrumsområdet på lengre sikt.</p> <p>Med spesielt omsyn til barn og unge må det leggest til rette for gode uteopphaldsareal og nærleikeplass får solrik plassering og blir sikra mot forureining, støy, trafikk- og anna helsefare. Opparbeiding av areala bør sikrast gjennom rekkjefylgjekrav.</p> <p>Vidare anbefalar fylkeskommunen at det sjåast på samordna og heilskaplege løysingar av varelevering og avfallshandtering. Slike areal bør skjermast frå øvrige uteopphaldsareal. Ei vidareføring av kantparkering rundt kvartalet blir tilrådd, samt gode løysingar for parkerande og mjuke trafikantar i området.</p> <p>Usikkerheita rundt overvassnett i sentrum, samt klimaendringar med auka nedbør og fleire intense</p>	<p>Nordplan AS utarbeider begge planane på oppdrag frå Ringebu kommune.</p> <p>Innspelet takast til etterretning, og planforslaget vil legge til rette for å fylgje opp dette.</p> <p>Uteopphaldsareal og nærleikeplass løysast ved eit allereie godt utarbeidd område som ligg i nærleiken men utanfor planområdet.</p> <p>Planforslaget legg til rette for eit nytt renovasjonsanlegg.</p> <p>Det er utarbeidd ein VAO-rammeplan (Fjordvarme) i samband med planarbeidet.</p>

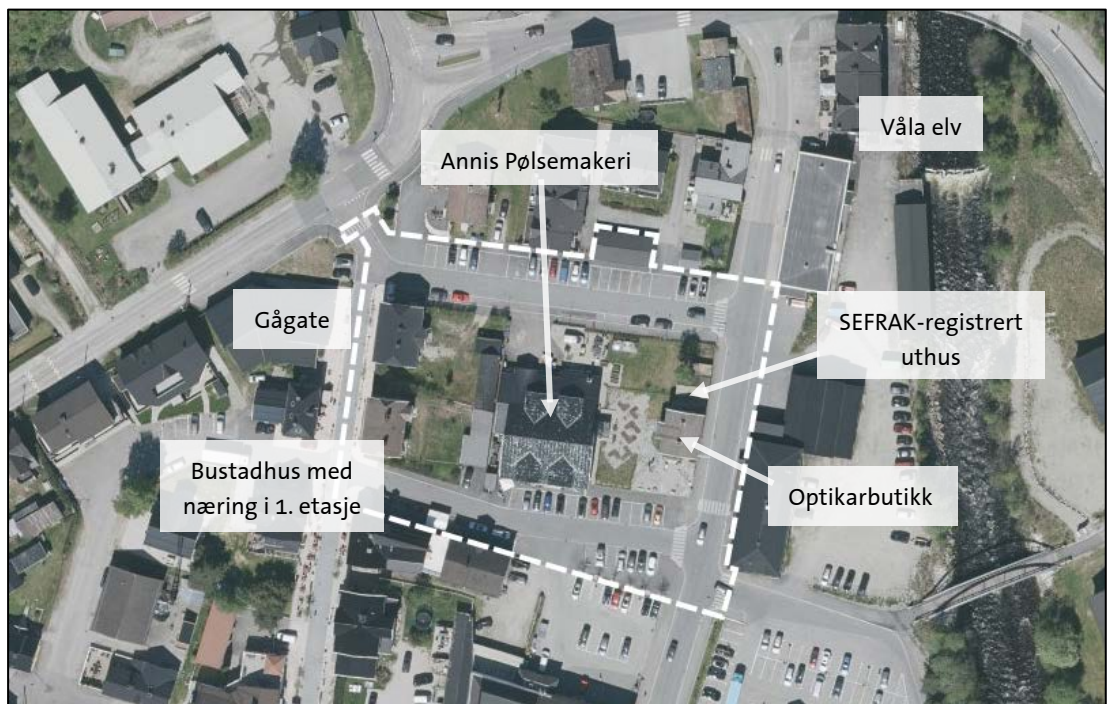
		<p>nedbørsperioder, legg grunnlag for anbefalinga om å studere gode løysingar for handtering av overvatn.</p> <p>Fylkeskommunen oppfordrar til å gjere ei grundig vurdering av moglegheita for å bevare og gjenbruke huset frå 1950-talet, som i planforslaget er tenkt å rivast. Grunngevingane som ligg til grunn er m.a. bevaring av kulturmiljø, husets funksjonalitet og gode tilpassing til kvadraturen og storleiken på hus elles i Vålebru. Ved ei eventuell riving og oppbygging av nye fasadar bør den samanhengande fasaden brytast opp slik at ny busetnad tilpassast den omkringliggjande småhusbusetnaden, og ikkje blir eitt stort bygningsvolum.</p> <p>I planarbeidet anbefalast det å gjere tilstrekkelege trafikale og trafikksikkerheitsmessige vurderingar, samt innlemme nødvendige tiltak i reguleringsplanen som rekkjefylgjekrav.</p>	<p>Huset må rivast for å gjennomføre planforslaget. Det vil ikkje vera hensiktsmessig korkje økonomisk eller praktisk å innarbeide og oppgradere eksisterande hus til dagens standard. For å bevare småskala-preget vil det bli stilt krav om at nye fasadar skal tilpassast omkringliggjande bygningsmiljø og styrke kvartalsstrukturen.</p>
4	Statsforvaltaren i Innlandet, 02.06.22	<p>Statsforvaltaren forventar at vurderingar som kan virke negativt inn på barn og unges interesser blir synleggjort. Det vektleggast ei bevisstgjerjing om at uterom og grøntareal må få bestå ved fortetting, og at kvalitetskrav som solforhold og arealstorleik i føresegner er viktige for å sikre tilstrekkeleg kvalitet på leikeområde. Det peikast på rekkjefylgjekrav som verkemiddel for å sikre opparbeiding av leikeområde før nye byggeområder tas i bruk, jf. PBL § 12-7 nr.10.</p> <p>Vidare meiner Statsforvaltaren at dersom felles uteoppfallsareal løysast utanfor planområdet, vil det vere sentralt at tiltakshavar blir forplikta til å opparbeide det aktuelle uteoppfallsarealet, og at dette sikrast gjennom føresegner og rekkjefylgjekrav.</p> <p>For å imøtekome god bukvalitet vil det vere viktig å legge til rette for privat uteoppfallsareal i form av balkong/terrasse til dei 15 leilegheitene som planleggast, evt. oppgi MUA.</p> <p>Statsforvaltaren utfordrar kommunen til å sørgje for effektiv arealutnytting på tomta, samt vurdere parkeringsløysingar som inngår som ein del av bygningsmassen, evt. under bakkeplan om mogleg ut frå flaumomsyn.</p> <p>Ein del av planområdet ligg innanfor gul støysone, og med tenkt etablering av støyfølsam busetnad forventast det at planforslaget fylgjer opp med eigna støyvurdering og støyrapport.</p> <p>Samfunnstryggleiks- og beredskapsmessige forhold skal tas hand om på grunnlag av vurderingar og risiko- og sårbarheitsanalyse, som òg inkluderer klimatilpassing og konsekvensar av klimaendringar.</p>	<p>Innspelet takast til etterretning.</p> <p>Det stillast krav til minste uteoppfallsareal (MUA) i føresegner. Kvar bueining vil få tilgang til både privat balkong/terrasse, og felles uteareal både på tak og i nær tilknytning til planområdet. Tiltakshavar har ansvar for å bidra med oppgradering av offentleg leikeplass og uteoppfallsareal ved behov.</p> <p>Planforslaget legg opp til høg utnyttingsgrad, og parkeringskjellar i tilknytning til eit nytt sentrumsbygg.</p> <p>Det er utarbeidd ei støyutgreiing (Efterklang) i samband med planarbeidet. Leilegheitene vert utforma i tråd med denne.</p>

4 Planområdet – eksisterende situasjon

4.1 Dagens arealbruk og landskap

Det varsle planområdet er del av sentrumstrekanten i Ringebu sentrum, Vålebru, og omfattar i hovudsak funksjonar for næring og bustad. Innanfor kvartalet ligg næringsverksemda Annis Pølsemakeri, to bustadhus med næring i 1. etasje og tilhøyrande garasje/uthus. I tillegg ligg eit bygg frå 1950-talet som er i bruk som optikarbutikk, og eit SEFRAK-registrert uthus. Elles er det i planområdet inkludert ein garasje nord i Torggata og fasadane på to næringsbygg sør i Tomtegata. Vegane som er med i planområdet, Torggata, Ole Steigs gate, Tomtegata og Jernbanegata fram til vegens midtlinje, er delvis prega av gjennomkøyring til bustad- og landbruksområde nord for sentrum. Parkering er organisert ved både kantparkering, større parkeringsplassar og parkering med 90 graders vinkel.

Terrenget er i hovudsak flatt og dannar «golvet» i landskapsrommet, med dalsidene som avgrensande «vegger». Planområdet ligg på rundt 200 moh., og det er gode solforhold i sommarhalvåret.



Figur 10: Skisse/flyfoto som viser dagens arealbruk i og i nærleiken av planområdet. Flyfoto frå 2021.

4.1.1 Staden sin karakter, byform og estetikk

Planområdet er ein del av kvartalsstrukturen i Vålebru, som er godt bevart og set sitt klare preg på området. Kvartalsstrukturen og eldre småskala trehusbusetnad med nisjebutikker, kafear og ulike arrangement bidreg til ein tydeleg identitet til staden. Sentrumet er kompakt, men skalaen på bygningar gjev luft og rom mellom husa.



Figur 11: Deler av planområdet sett frå søraust. Annis Pølsemakeri (raud bygning) i Tomtegata, og optikarbutikk (kvit bygning) langs Ole Steigs gate.



Figur 12: Deler av planområdet sett frå nord. SEFRAK-registrert uthus (brun bygning) og optikarbutikk.



Figur 13: Torggata nord i planområdet med parkeringsplassar, både langsgående kantparkering og med 90 graders vinkel.

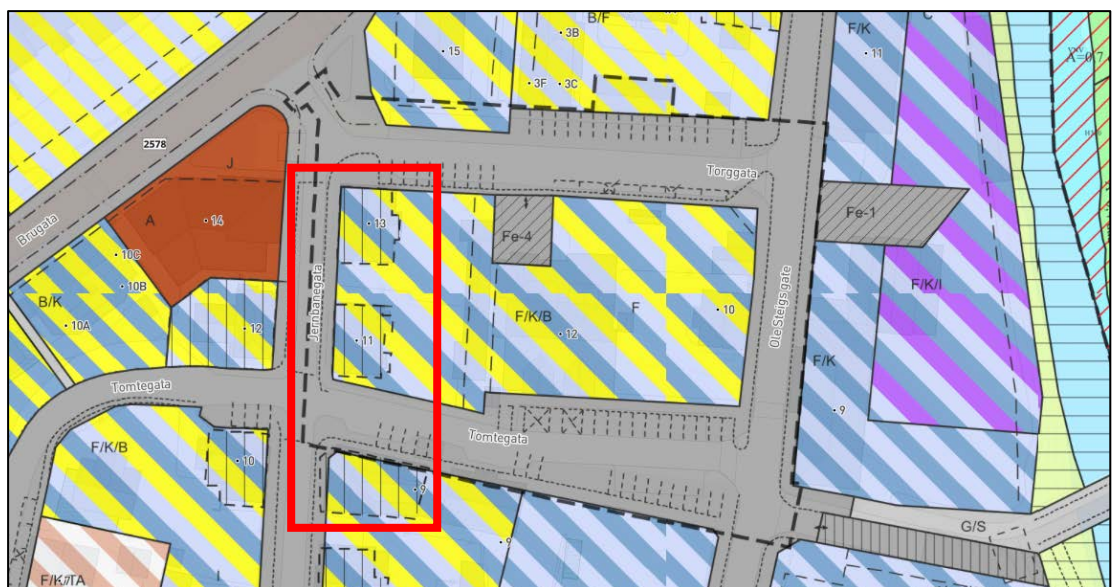
4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Innanfor planområdet ligg eit SEFRAK-registrert uthus langs Ole Steigs gate, som rest av den tidlegare eigedomen Brænd, samt ein optikarbutikk frå midten av 1950-talet. Pilegrimsleden gjennom Gudbrandsdalen går via Jernbanegata og Tomtegata. Bygningstiljøet består av gater og gamal trehusbusetnad som er med å definere byrom og kvartalsstrukturen i Vålebru. Tre av bygningane innanfor planområdet har i gjeldande reguleringsplan fått bygningsvern, som betyr at det krevst ei godkjenning av kulturvernmyndigheitene dersom ein skal endre fasadar og liknande.

Det er utarbeidd ei konsekvensutgreiing i samband med planarbeidet som gjev ei nærmare skildring av kulturminne og kulturmiljø innanfor planområdet, sjå vedlegg 6.



Figur 14: Kartet syner planområdet med Pilegrimsleden med blå stipla linje, samt to SEFRAK-registrerte bygningar markert med røde trekantar. Det er berre bygninga til høgre som står att i dag (www.naturbase.no).



Figur 15: Raud firkant viser bygningar innanfor planområdet, med bygningsvern i gjeldande reguleringsplan for Vålebru (<https://kommunekart.com>).

4.3 Friluftareal, rekreasjonsverdi og bruk

Det er kartlagt ei ferdselsåre for tur- og friluftsliv langs Tomtegata og vidare opp Jernbanegata, med same rute som Pilegrimsleden i kartet over, elles ingen viktige friluftsområde. Området er mykje brukt av både lokale og tilreisande, særleg i tilknytning næringsverksemd. Jernbanegata er heilårs gågate på strekinga mellom Hanstadgata og Torggata, og blir mykje brukt til rekreasjon. Her er berre nødvendig varelevering og kjøring til eigedomane tillaten.

4.4 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert viktige naturtypar, naturelement eller spesielle verdiar i høve biologisk mangfald som må tas vare på. I artskart er det registrert to artar i og tilgrensande planområdet: raudberglav og hestehov som begge er vurdert til *livskraftig* LC for Norsk rødliste for artar 2021. Dei fell ikkje innanfor raudlistekriteria.

Kunnskapsgrunnlaget vert med dette vurdert til å vere tilstrekkeleg, i samsvar med Naturmangfaldlova § 8. Forholdet til Naturmangfaldlova er drøfta vidare i kapittel 5 (ROS-analyse).

4.5 Naturforhold

Planområdet ligg innanfor NVEs aktsemsskart for flaum i tilknytning elva Våla, men ikkje innanfor areal utsett for 200-årsflaum, jf. NVEs temakart under.



Figur 16: Kart som viser planområdet innanfor aktsemssone for flaum, og utanfor flaumsone 200-årsflaum (<https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>).

4.6 Grunnforhold

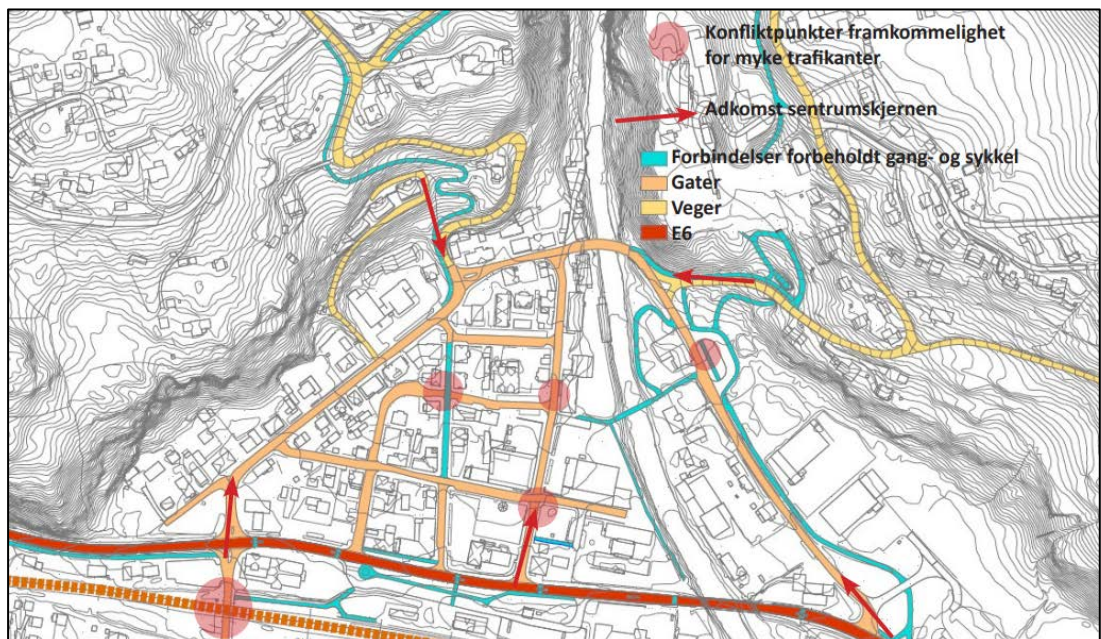
I fylgje lausmassekart frå NGU ligg Ringebu sentrum på ei elvevifte med elve- og bakkeavsetningar, kor sand og grus dominerer. Hovudbergarten i planområdet er metasandstein. Infiltrasjonsevna i grunnen er i fylgje NGU vurdert som god.

4.7 Teknisk og sosial infrastruktur

4.7.1 Trafikkforhold

Ole Steigs gate fungerer som hovudinnfartsåre til sentrum frå E6. Tilkomst til planområdet skjer gjennom fire kommunale vegar: Torggata i nord, Ole Steigs gate i aust, Tomtegata i sør kor fartsgrensa er på ≤ 50 km/t, samt Jernbanegata i vest fram til vegens midtlinje. Planområdet grensar til Brugata i nordvest, som berer mindre preg av tettstadsgate og har ei trafikkmengd (ÅTD) på 1300 køyretøy per døgn, der 10 % er lange køyretøy.

Gangsystemet er lett å ta seg fram i med etablerte fortau på begge sider av alle vegane. Vegkryss, avkøyrslar og ulike parkeringsløysingar kan skape utrygge og uoversiktlege situasjonar, og konfliktpunkt mellom mjuke og harde trafikantar. Det er ikkje registrert ulykker i planområdet. Utanfor området, lengre sør på tilkomstvegen Ole Steig gate, var det registrert eitt ulykkestilfelle mellom sykkel og varebil i 2006.



Figur 17: Utsnitt som viser vegsystem, henta frå Stedsanalyse, grunnlag for områdereguleringssplan for Vålebru (Ringebu kommune, august 2021).



Figur 18: Krysset mellom Tomtegata og Ole Steigs gate, sett frå nordaust.

4.7.2 Vatn, avlaup, overvatn

Fjordvarme har utarbeidd ein VAO-plan som skildrar eksisterande situasjon og skisserte løysingar for vatn, avlaup og overvatn i planområde. VAO-anlegg rundt kvartalet er frå 2015, og vurdert til å vere tilstrekkeleg for dagens behov, med 50 l/s tilgjengeleg på leidningsnett. Eksisterande reinseanlegg har nok kapasitet til å handtere spillvatn. OV-anlegget for austdelen av planområdet er godt dimensjonert for å handtere ein 200-årsflaum, med nye leidningar og etablerte slukar på kvar side av vegen. Overvatn leiast hovudsakleg til Våla elv. Planområdet ligg ikkje ved ei drikkevasskjelde.

4.7.3 Renovasjon

Det er kommunal renovasjonsordning i Ringebu kommune gjennom Midt-Gudbrandsdal Renovasjonsselskap (MGR), som har ansvar for innsamling, bearbeiding, gjenvinning, sluttbehandling og sal av avfallsfraksjonar frå hushaldingar.

4.8 Barn og unge sine interesser

Planområdet har ingen opparbeidde uteopphaldsareal og nærleikeplass, men ligg i nær tilknytning offentlig leikepark og uteopphaldsareal langs Ole Steigs gate, som vist under. Kaupangerparken er eit landemerke med sentral plassering i sentrum, og blir mykje brukt som møtestad. Leikeplassen er godt opparbeidd m.a. sklie, husker og bord og benkar. Det er òg eit ungdomshus sørvest for planområdet, med ungdomsklubb for ungdomar i alderen 13-18 år.



Figur 19: Opparbeidd leikeplass og uteopphaldsareal langs Ole Steigs gate sør for planområdet. Ungdomshus sørvest for planområdet.



Figur 20: Leikeplassen slik den ser ut i dag, sett frå nord.

4.9 Universell tilgjenge

Planområdet er flatt og ligg i eit område med godt opparbeidd gangtilkomst mellom viktige sentrumsfunksjonar. Store delar av planområdet er asfaltert. Fotgjengarfelt og fortau er tilrettelagt for synshemma og rullestolbrukarar.

4.10 Ureining

4.10.1 Støyforhold

I fylgje Statens vegvesens støysonkart ligg nordvestlege deler av planområdet innanfor gul støysone i krysset mellom Torggata og Jernbanegata. Ynskt føremål i planen fører til etablering av støyfølsamt bruksføremål, og det er difor utarbeidd ei støyutgreiing. Det er ikkje kjennskap til andre aktuelle støykjelder enn trafikk.

4.10.2 Luftureining og ureina grunn

Det er ikkje kjennskap til eller registrert at dette er problemstillingar i eksisterande situasjon.

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) for planområdet er lagt ved som eige dokument.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i punkt 3.4 i vedlagt analyse, er det konkludert med fylgjande moglege hendingar innanfor planområdet:

- Flaum
- Overvatn
- Brann
- Støy
- Ulykke mellom mjuke og harde trafikantar

5.1 Oppsummering konkrete tiltak

Henta frå vedlagt ROS-analyse:

Flaum i Våla og overvatn

- Ved etablering av nye tiltak kor kommunalt vass- og avlaupssystem skal koplast på, må ein legge til grunn skisserte løysingar av regnbed, ny plassering av OV-anlegg m.m. utført i samband med planforslaget. Føresegnene må sikre at naudsynte tiltak for overvasshandtering og avrenning i VAO-rammeplanen (vedlegg til plan) vert fylgd.
- Nytt OV-anlegg skal dimensjonerast for framtidig og auka nedbørsmengd og -intensitet.

Brann i sentrumsbygget

- Nye bygningar skal prosjekterast og oppførast i medhald av gjeldande byggt teknisk forskrift (TEK 17) for å sikre at brannsikkerheit blir ivareteke.
- Føresegnene må sikre at naudsynte tiltak skissert i VAO-planen (vedlegg til planen) vert fylgd, jf. tilstrekkeleg vassforsyning, brannhydrant sør for det nye sentrumsbygget og sprinklaranlegg innvendig.

Støy frå trafikk

- Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksføremål, må ein legge til grunn den støyfaglege utgreiinga utført i samband med planforslaget.
- Plankartet må syne omsynssooner for støy (H220) i samsvar med Miljødirektoratets rettleiar for handsaming av støy i arealplanleggingen, T-1442. Føresegnene må sikre at naudsynte tiltak i støyutgreiinga (vedlegg til plan) vert fylgd.

Ulykke mellom mjuke og harde trafikantar

- Fortau, køyrevegar, kryss og parkering i planområdet skal utarbeidast i tråd med Statens vegvesens handbok N100, og vil som fylgje av reguleringsplanen bli utbetra og gjort meir oversiktlege. Planen fører til eit ryddigare trafikkmonster og legg opp til ein mest mogleg effektiv og trygg trafikkavvikling.

6 Skildring av planforslaget

Føremålet med planen er regulering av eit sentrumsbygg med næring i 1. etasje og 15 leilegheiter i 2. og 3. etasje, med tilhøyrande uteareal og sykkelparkering. Bilparkering er tenkt løyst ved parkeringskjellar, og gateløpet ved Tomtegata skal justerast. Parkeringsplassen ved Annis Pølsemakeri behaldast, men anleggast på skrått.

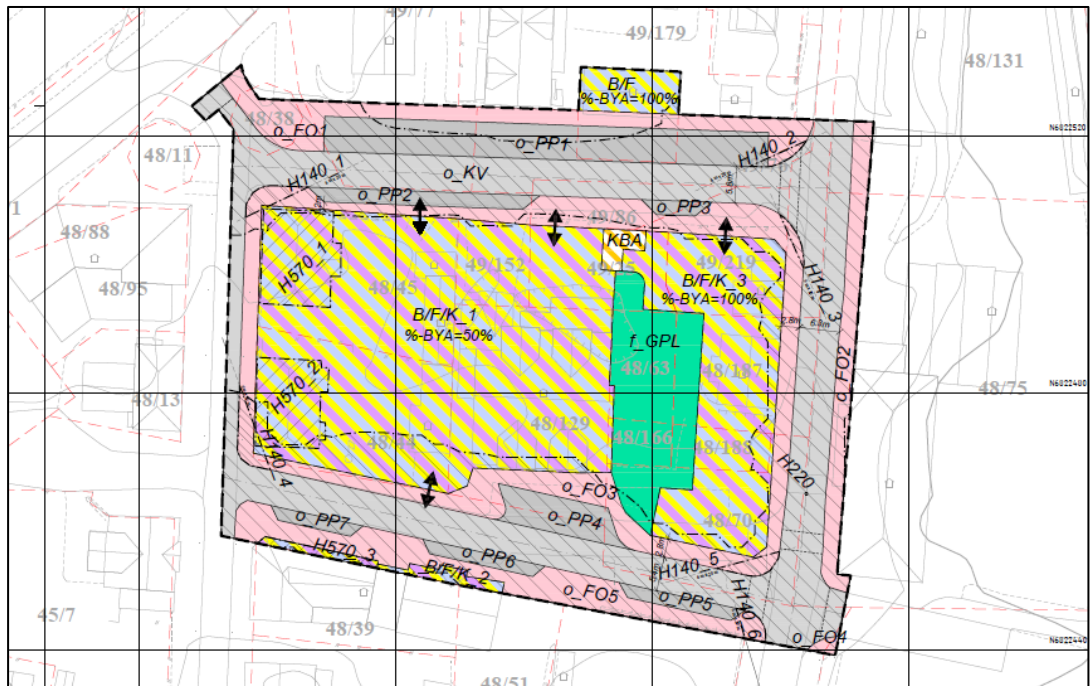
6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsføremål

Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen viser.

REGULERINGSFØREMÅL	PLANNEMNING	AREAL TOTALT (M ²)
§ 12-5, nr.1 – Bygningar og anlegg		
Bustad/forretning/kontor	B/F/K_1	2201
Bustad/forretning/kontor	B/F/K_2	55
Bustad/forretning/kontor	B/F/K_3	768
Bustad/forretning	B/F	105
Gardsplass, felles	f_GPL	429
Kombinert bygge- og anleggsføremål	KBA	31
SUM		3589
§ 12-5, nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg, offentleg	o_KV	1758
Fortau, offentleg	o_FO	1584
Parkeringsplassar, offentleg	o_PP	671
SUM		4013

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål



Figur 21: Plankart.

Felles for områda bustad/forretning/kontor (B/F/K)

Føremålet vert regulert til tre områder med kombinert føremål bustad/forretning/kontor, for å imøtekome Ringebu kommune sin målsetting om å behalde sentrumsområde i tettstadene aktive. For ny busetnad er det opna for etablering av forretning/kontor i 1. etasje og konsentrert fleirmannsbustadar/leilegheiter i 2. og 3. etasje. Områda har tilkomst frå offentleg veg. Omsynet til kulturmiljø og bevaring av kvartalsstrukturens eigenskapar i Vålebru set krav om gode rammer for fasadeutforming og bukvalitet.

Bustad/forretning/kontor (B/F/K_1-2)

Føremålet opnar for etablering av busetnad med kombinert føremål bustad/forretning/kontor, som ei vidareføring av gjeldande reguleringsplan for Vålebru. Arealet er eksisterande bustadtomter innanfor planområdet. Planen foreslår utnyttingsgrad på 50 %-BYA for B/F/K_1, og utnyttingsgrad på 100 %-BYA for B/F/K_2.

Bustad/forretning/kontor (B/F/K_3)

Føremålet B/F/K_3 gjev moglegheit for å omdisponere areal med eksisterande optikarbutikk og uthus, til eit nytt sentrumsbygg med næringsareal i 1. etasje og leilegheiter i 2. og 3. etasje, slik skissa under viser. Planen foreslår maksimal utnyttingsgrad på 100 %-BYA, med 15 leilegheiter og 10 parkeringsplassar under bakkeplan.



Figur 22: Perspektiv frå søraust som viser forslag til eit nytt sentrumsbygg. Illustrasjon, Nordplan 2022.



Figur 23: Perspektiv frå nord som viser forslag til eit nytt sentrumsbygg. Illustrasjon, Nordplan 2022.

Bustad/forretning (B/F)

Føremålet opnar for etablering av busetnad med kombinert føremål bustad/forretning, som ei vidareføring av gjeldande reguleringsplan for Vålebru. Utnyttingsgrad på 100 %-BYA.

Gardsplass (f_GPL)

Arealføremålet er avsett til felles gardsplass og uteopphaldsareal med ulike bruksføremål, derav tilkomst til nytt sentrumsbygg i B/F/K_3, og uteservering/bevertning i samband med næringsverksemd i B/F/K_1. Arealet skal sikre sykkelparkering, grøntareal og regnbed for handtering av overvatn. Arealet kan opparbeidast med platting, bord og benkar, vegetasjonskjerm ol.

Kombinert bygge- og anleggsføremål (KBA)

Det skal innanfor føremålet avsettast areal for renovasjonsløysing både for næringsavfall og hushaldningsavfall, i separate einingar. Oppsamlingseinheit kan bestå av sekk, behaldar og/eller container plassert over eller under bakkenivå (t.d. Molok domino), og må plasserast med lett tilgjenge både for brukarar og renovasjonsselskapet.

Føremålet regulerast òg til ein ny nettstasjon/trafo.

Køyreveg (o_KV)

Føremålet omfattar fire kommunale vegar: Torggata, Ole Steigs gate, Tomtegata og Jernbanegata fram til vegens midtlinje. Planforslaget omfattar ei omlegging av Tomtegata i sør, med retta gateløp og eit nytt kryss mot Ole Steigs gate. Tiltaket vil styrke kvartalsstrukturen og gje direkte forbindelse til etablert gangbru aust for planområdet.

Fortau (o_FO)

Føremålet regulerast til offentleg fortau. Med omsyn til varelevering, renovasjon og uttrykkingskøyretøy, skal fortau sør i Tomtegata vere overkøyrbart med nedfelt kantstein for å sikre tilkomst til eigedomar. Store delar av dagens fortau var med i planområdet ved oppstart og vidareførast utan endring.

Parkeringsplassar (o_PP)

Føremålet legg til rette for offentleg parkering med ulike typar parkeringsløyningar i Torggata og Tomtegata, derav parkering organisert langsgående, med 90 graders vinkel eller på skrått inn frå gate mot fortau.

6.3 Plassering og utforming av tiltak

Planområdet ligg i eit område med allereie etablert busetnad og næring, og det er lagt opp til at bygningar og øvrige tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar og omgjevnadar, unntaksvis ein optikarbutikk og eit SEFRAK-registrert uthus som må rivast. Gjeldande reguleringsplan for Vålebru legg vekt på at utforming og plassering skal ha prinsipiell samsvar med bygg og anlegg frå 1900-1945, men ynskjer ikkje ei stilkopiering. Bygningar innanfor kvartalsstrukturen skal plasserast i gatelinje/føremålsgrænse der ikkje anna er angjeve.

6.3.1 Byggehøgder, utnyttingsgrad og byggegrenser

Utforming av byggehøgder og volum er gjort på bakgrunn av mange prioriteringar. Byggehøgder skal variere mellom 2,5 – 3,5 etasjar, for å unngå store, massive bygningsvolum, samt ivareta solforhold, utsikt og gaterom. Bygningar skal utformast slik at det ikkje oppstår einsarta, samanhengande fasadelengder på meir enn 20 m.

Planforslaget foreslår eit nytt sentrumsbygg innanfor B/F/K_3 med ei lengd på 50 m for maksimal utnytting. Som tiltak for å dekomponere bygget, legg forslaget opp til opne, levande fasadar mot fortau/gateløp i 1. etasje, samt inntrukne parti. Bygget skal vere høgast i nord, og lågast i sør, på hjørnet mellom Ole Steigs gate og Tomtegata. Maksimum gesimshøgde er sett til 10,0 m og maksimal mønehøgde på 14,0 m.

Bymessig kvartalsstruktur og bygging inntil gatelinjene gjev høg utnyttingsgrad utan å gå for mykje opp i høgda, og hjørna trekkast inn/skrås, i tråd med eksisterande prinsipp i Vålebru. Tomteutnyttinga vert utrekna med prosent bebygd areal, %-BYA, etter Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sin rettleiar «Grad av utnytting - bereknings- og målereglar (2014)», <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnytting/id749790/>.

Byggegrenser fylgjer føremålsgrænsene.

6.3.2 Estetisk kvalitet, materialbruk og farge

Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at dei får god funksjonell og arkitektonisk utforming i samsvar med seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Volum, stiluttrykk, material og fargar skal utformast på ein slik måte at området som heilskap står fram med eit godt preg. Alle tiltak, også støttemurar, skråningar, vegar og liknande, skal innordne seg god tilpassing til eksisterande busetnad, landskap og terreng. For fasadeendring og rehabilitering gjeld same krav til estetikk som for nye bygg.

Konkrete krav i føresegner.

6.3.3 Mobilitet og parkering

Nasjonale forventningar og retningslinjer set ljøs på høg arealutnytting gjennom fortetting i byar og tettstadar, og at ein bør planlegge for utbygging rundt kollektivknutepunkt slik at befolkninga kan sykle og gå meir i dagleglivet. Planområdet ligg sentralt plassert med gang- og sykkelavstand til viktige funksjonar og kollektivtilbod. Planforslaget legg til rette for sykkelparkering og gode gangforbindelsar med fortau og fotgjengarfelt for å ivareta mjuke trafikantar.

Ringebu ynskjer i framtida å redusere transportbehovet i kommunen, og fokusere meir på miljø og belastninga av motorisert transport. Dagens parkeringstilgjenge i kvartalet og sentrumssona generelt legg grunnlag for å ikkje stimulere til meir bilbruk i området ved etablering av nye offentlege parkeringsplassar. Eksisterande parkering langs Torggata og Tomtegata vil i stor grad bli vidareført, men med nokre justeringar for å betre trafikale forhold som sikt og tilkomst.

Som eit tiltak for høg arealutnytting og få frigjort overflateareal til andre føremål enn parkering, legg planforslaget til rette for å løyse parkeringsbehovet for nye bueningar i sentrumsbygget med parkeringskjellar under bakkeplan, i tråd med KPA (Kommuneplanens arealdel).

Planområdet vil da ha ei parkeringsdekning på om lag 40 offentlege parkeringsplassar rundt kvartalet, samt 10 plassar i parkeringskjellar.

Føresegner og retningslinjer i gjeldande reguleringsplan for Vålebru, punkt 2.6 b, omtalar parkering for høvesvis byggeområde for forretning (også gjeldande i kombinasjon med andre føremål):

«Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser for kunder og egne ansatte på egen tomt, ved private, tinglyste avtaler på annen privat tomt, eller betales bidrag til kommunen for parkeringsplasser på gate eller offentlig parkeringsplass. Normalt kreves 1 plass per 50 kvm butikkareal. Kommunen kan vedta endring av normtallet, og hvert år bestemme beløpet for parkeringsbidrag.»

Med god parkeringsdekning i og rundt kvartalet kan ein vidareføre kravet om 1 parkeringsplass per 50 m² næring.

Planforslaget legg opp til at 6 av dei 15 bueningane skal vere omsorgsbustadar, og det vil difor ikkje vere like stort behov for parkeringsplassar i tilknytning til desse. Det stillast difor krav om at dei andre bueningane som er 3-roms leilegheit eller meir får 1 parkeringsplass kvar. I tillegg vil det vere att 1-2 gjesteparkeringar.

6.3.4 Uteopphaldsareal

Innanfor sentrumsområdet kan det vere ei utfordring å legg til rette for dei minimumskrava som stillast til uteopphaldsareal per buening. Det er difor behov for å vurdere storleik på minste uteopphaldsareal (MUA) der ein vurderer krava opp mot kvalitet og ynskje om fortetting.

Opparbeidd uteareal skal, jf. byggteknisk forskrift (TEK 17), utformast slik at det er tilstrekkeleg egna til sin funksjon. Tenkt tiltak med høg utnyttingsgrad gjev lite uteareal på bakkeplan, og ein søkjer difor å dekke store delar av behovet for opparbeidd leikeplass og uteopphaldsareal utanfor planområdet. Kvartalsleikeplass Rådhusparken Gbnr. 48/49 og 48/52, blir sett på som godt eigna for barn og unge med tilfredsstillande arealstorleik og gangavstand på maksimum 150 m frå sentrumsbygget. Leikeplassen er under utviding og oppgradering i regi av kommunen. Det er knytt rekkjefylgjeføresegner til at arealet er opparbeidd og eigna til sin funksjon før bygningen blir teken i bruk.

Privat og felles uteopphaldsareal for bueningane i sentrumsbygget kan løysast ved balkong/terrasse/svalgang eller tak dersom ein kan oppnå gode sol-, støy- og miljøforhold. Føresegnene sett krav om at det ved ny utbygging skal avsettast minste uteopphaldsareal på 10 m² MUA per buening, kor 5 m² skal vere privat.

6.3.5 Universell utforming

Tiltak skal i så stort omfang som mogleg vere universelt uforma, jf. byggteknisk forskrift (TEK 17, slik at det er tilgjengeleg for alle. Det skal leggst vekt på at tilkomst, fellesareal og vegareal er utforma slik at funksjonshemma og menneske med særskilde behov har høve til å nytte området. Det skal etablerast HC-parkering og heis i tilknytning tilkomst til etasjar over og under bakkeplan i nye bygningar.

6.3.6 Teknisk og sosial infrastruktur

For å løyse tilkomst av renovasjons- og varebilar i samband med avfallshandtering og varelevering, samt brannbilar for mogleg sløkkingsarbeid, er det lagt til rette for manøvreringsareal med overkøyrbart fortau i Torggata nord i planområdet.

Det nye sentrumsbygget i planforslaget vil bli kopla til kommunalt vatn og avlaup. Kapasitet i dagens kommunale infrastruktur er tilstrekkeleg, sjå pkt. 4.7.2 og Fjordvarme sin rapport *Rammeplan VAO* (vedlegg 7). Eksisterande VAO-anlegg må leggst om for å sikre avstand til det nye sentrumsbygget.

For ytterlegare informasjon angående overvatn, flaum og sløkkekapasitet for brann, sjå vedlagt ROS-analyse.

6.4 Omsynssoner

§ 12-6 - Omsynssoner	PLANNEMNING	AREAL TOTALT (M ²)
Frisikt	H140_1-6	102
Støy	H220	4121
Bevaring kulturmiljø	H570_1-3	336
SUM		4559

Frisikt (H140_1-6)

I alle avkøyrsler er det lagt inn frisiktsoner på 6 x 20 m. Siktsoner som kjem i konflikt med areal med opning for tiltak som kan hindre fri sikt er lagt inn som sikringsone, H140_1-6.

Støy (H220)

I samband med planforslaget er det innhenta støyfagleg vurdering, med eksakte støysoner og forslag til tiltak for støyfølsame arealføremål, særleg knytt til ulike bueiningar i området. Sentrumsbygget får innslag av gul støysone, med nivå på opptil L_{DEN} 62 dB framfor leilegheitsfasadar. Gul støysone, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), er vist på plankartet. Det er lagt inn ei berekna støysoner med ei prognosesituasjon 10 år fram i tid, 4 m over bakkenivå.

I føresegnene er det lagt til at naudsynte støydempende tiltak skal gjennomførast i byggeføremålet B/F/K_3. For meir informasjon om støy synar ein til vedlagt støyfagleg utgreiing, vedlegg 5.

Bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Planforslaget regulerer tre omsynssoner med bevaring av eldre bygningar innanfor planområdet, som ei vidareføring av gjeldande reguleringsplan.

6.5 Rekkefylgjeføresegner

6.5.1 Før igangsetjingsløyve

- a) Tekniske løysingar for veg, parkering, vatn og avlaup skal vere godkjend av kommunen før igangsetjingsløyve kan gis.

6.5.2 Før bygning blir teken i bruk

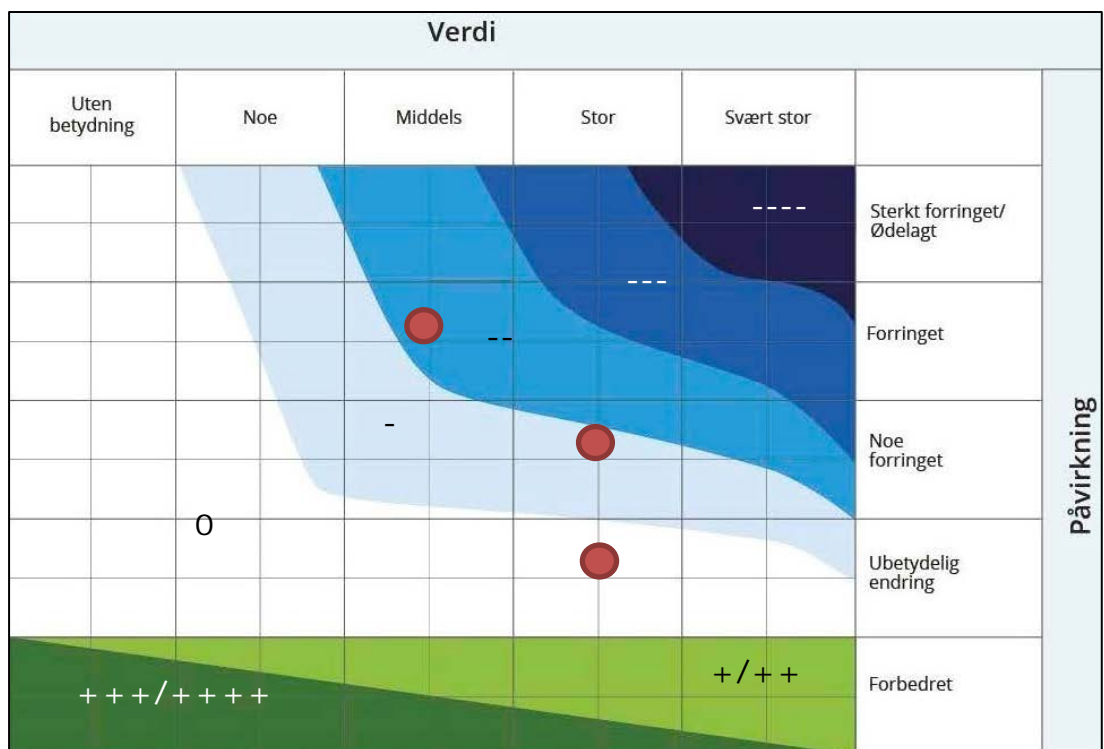
- a) Tekniske løysingar for veg, parkering, vatn og avlaup skal vere etablert før bruksløyve for B/F/K_3.
- b) Støyreducerande tiltak skal vere gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjenslege bruksføremål.
- c) Trafikksikker og funksjonell vare- og renovasjonsløyving skal vere etablert før nytt sentrumsbygg blir teken i bruk.
- d) Uteoppfallsareal f_GPL skal vere opparbeidd og eigna til sin funksjon.
- e) Kvartalsleikeplass Rådhusparken Gbnr. 48/49 og 48/52 skal vere opparbeidd og eigna til sin funksjon.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Konsekvensutgreiing etter konsekvensutgreiingsforskrifta

Det er gjort ei konsekvensutgreiing for tema kulturminne/kulturmiljø i samband med planarbeidet, sjå punkt 3.2 og 4.2.

Ei samanstilling av konsekvens av tiltaket kjem samla ut med **noe miljøskade** for kulturminne og kulturmiljø. Grad av påverknad og konsekvens er vurdert å vere klart størst for delområde 2 Brænd og Sandheim, da bygningane i kulturmiljøet må rivast for å gjennomføre planlagt tiltak. Ved vurdering av samla verdi og påverknad for kvart delområde, etter konsekvensvifta nedanfor, må delområde 2 bli vekta noko høgare enn dei andre.



Delområde	Konsekvensgrad	Forklaring
1 Lindstad	-	Noe miljøskade
2 Brænd og Sandheim	--	Betydelig miljøskade
3 Pilegrimsleden og bygningsmiljøet rundt	0	Ubetydelig miljøskade
SAMLA KONSEKVENNS	-	Noe miljøskade

8 Verknader av planforslaget

Konsekvensar som er identifiserte gjennom ROS-analysen for tiltaket er oppsummerte i kap.5.

8.1 Overordna og overlappende planar

Planforslaget samsvarar i stor grad med arealdelen til kommuneplan (KPA). Deler av planområdet er regulert til same føremål som i reguleringsplan for Vålebru. Det er satt i gang ei ny områderegulering for Ringebu sentrum, som skal erstatte gjeldande reguleringsplan datert 15.03.2003. Planen har andre krav til utnyttingsgrad, arealføremål og byggehøgder enn det detaljreguleringa for Ole Steigs gate 10 legg opp til.

8.2 Landskap, staden sin karakter, byform og estetikk

Eit av måla for planarbeidet er at kvartalsreguleringa i sentrum blir ivareteke, med nye bygningar lagt ut mot gater for å forsvare det bymessige preget innanfor Vålebru. Planforslaget foreslår eit sentrumsbygg som overgår byggehøgder i gjeldande reguleringsplan, som kan få verknader for nær- og fjernverknader i landskapsrommet. Bygget er planlagt dekomponert med varierende høgder og ein variert fasadestruktur som bryt opp byggingsvolumet.

8.3 Kulturminne og kulturmiljø

Sjå kapittel 7.

8.4 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar osv.

Jamfør vurderingar etter § 8 i naturmangfaldlova (nml.) i planomtalen kap. 4.4, er det lagt til grunn at det ikkje er registrert særlege verdiar innanfor området, samt at det ikkje er behov for ytterlegare kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til verknadane av planframlegget.

8.5 Teknisk og sosial infrastruktur

8.5.1 Trafikkforhold

Det er god tilkomst til planområdet, noko planforslaget vil vidareføre. Med ny omlegging av Tomtegata, samt nye løysingar for parkering, vil planforslaget styrke tilgjenge og tryggleik for både mjuke og harde trafikantar med betra siktlinjer og organisering. Det vil òg bli anlagt sykkelparkering.

Det er i dag mange brukarar av planområdet, som gjer at risikoen for ulykker er til stades. Planforslaget vil samtidig ikkje utgjere noko vesentleg større risiko for uønskte hendingar tilknytt dette.

8.5.2 Vatn, avlaup og overvatn

Det er i samband med planarbeidet utarbeidd ein VAO-plan som skal ivareta overordna føringar for vatn, avlaup og overvatn ved ny utbygging innanfor planområdet. VAO-planen omfattar m.a. ei skissert løysing kor eksisterande overvassanlegg og påkoplingspunkt må leggest om for å ikkje kome for tett på fundamentet til det nye sentrumsbygget.

8.5.3 Tilkomst for brann og sløkkevatn

Utbygging vil medføre fleire bueningar som vidare vil auke risikoen for at det kan oppstå brann. Eksisterande røyrrnett har nok kapasitet, og tilfredsstillar krava til sløkkevatn på 50 l/s i ein time og 180 m³.

8.5.4 Renovasjon

Utbygging vil medføre auka behov for avfallshandtering, og planforslaget legg til rette for gode løysingar med plassering av felles renovasjonsanlegg, med moglegheit for tilkomst og opphald av renovasjonsbil.

8.5.5 Energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planforslaget vil auke energibehovet i området. Det er ingen fjernvarme i Vålebru, difor må oppvarmløysing baserast på elektrisk oppvarming. Det skal etablerast ein ny nettstasjon/trafo i samband med energiforsyning til det nye sentrumsbygget.

8.5.6 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikkje få verknad på den sosiale infrastrukturen, da denne er allereie godt opparbeidd i Ringebu. Området ligg sentralt i sentrumssonen, og vil slik vere attraktivt for brukarar som ynskjer tilbod som skule, barnehage, servering og handel innanfor rimeleg avstand.

8.6 Barn og unge sine interesser

Leikeplass og uteopphaldsareal i Kaupangerparken vil i stor grad bidra til bukvalitet for ny busetnad ved at det både ligg nært og tilgjengeleg, har gode solforhold og er godt opparbeidd med ulike funksjonar.

8.7 Universell tilgjenge

Ein kan ikkje sjå at planforslaget vil få negative konsekvensar for universell tilgjenge i planområdet.

8.8 Interesse motsetnader

Det er ikkje kjennskap til interesse motsetnader i samband med planarbeidet.

8.9 Verknader i anleggsfasen

I samband med bygg- og anleggsfase kan det førekome negative verknader i form av redusert framkomelegheit, omdirigering av trafikk, og støv og støy frå anleggsmaskinar. Dette vil vidare føre til redusert bruksfrekvens og attraktivitet i planområdet. Vegar vil truleg bli stengde, men over ei midlertidig og avgrensa periode.