

# RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse  
20/6219- 21/865  
FA-L05

Vår saksbehandler:  
Kari Laaverud Mangset tlf. 966 26 156

## Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Ringebu sentrum (Vålebru)

| Utvalg                     | Utv.saksnr. | Møtedato   |
|----------------------------|-------------|------------|
| Utvalg for plan og teknisk | 007/21      | 03.02.2021 |

### Dokumenter vedlagt saken

Varslingsgrense\_20210203

Vålebru inn i framtida\_prosjektplan\_versjon\_2

Medvirkningsplan

Planbeskrivelse-vedtatt 19062018\_inkl\_vedtak\_18.06.2019\_KMD

### Forslag til vedtak

Ringebu kommune vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven §12-8 oppstart av reguleringsplanarbeid for Vålebru med planavgrensning vist i saksframlegget. Varsel om oppstart blir kunngjort i løpet av februar.

### Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 03.02.2021

#### UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til vedtak.

#### UPT-007/21 Vedtak:

Ringebu kommune vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven §12-8 oppstart av reguleringsplanarbeid for Vålebru med planavgrensning vist i saksframlegget. Varsel om oppstart blir kunngjort i løpet av februar.

## Saksopplysninger

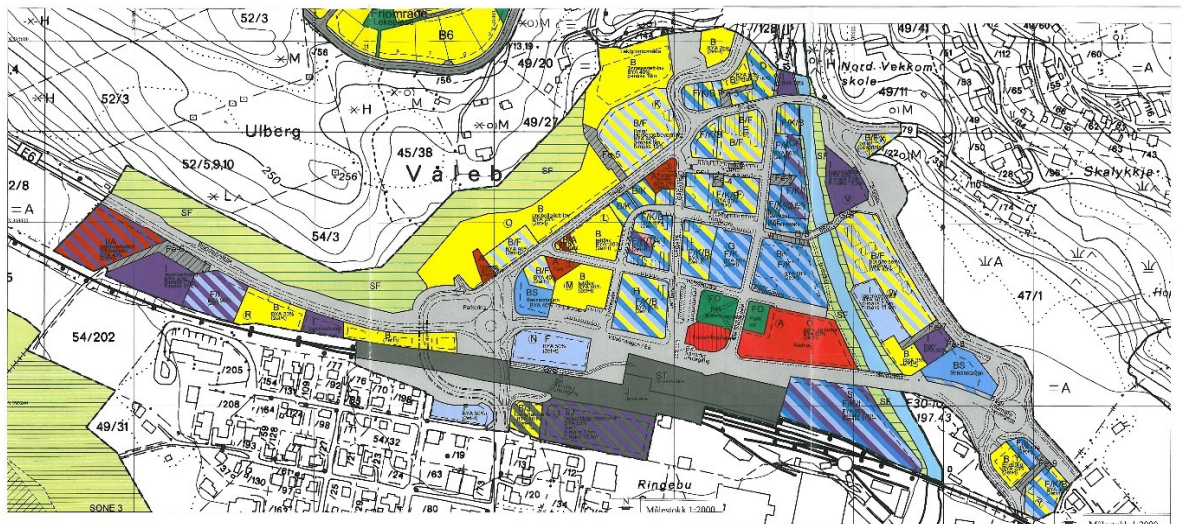
Saken gjelder varsel om oppstart av planarbeid og revisjon av reguleringsplan for Vålebru.

### Formål

Hensikten med planarbeidet er å fastsette Ringeby kommunes mål og rammer for utvikling av Vålebru.

### Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan for Vålebru ble vedtatt 20.03.2003. I Ringeby kommunes planstrategi 2016-2019 står det at reguleringsplan for Ringeby sentrum (Vålebru) forutsettes revidert når kommuneplanens arealdel er vedtatt. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 legger noen nye føringer for arealbruken. Planarbeidet skal gjennomføres i tråd med nasjonale og regionale føringer, herunder målsettinger fastsatt i Regional plan for attraktive byer og tettsteder, og i kommuneplanens arealdel.



### Stedsutviklingsprosjekt

I 2019 ble det etter søknad fra Ringeby kommune gitt tilsagn på kr 550 000 i stedsutviklingsmidler fra fylkeskommunen og kr 550 000 i klimasatsmidler fra Miljødirektoratet. Stedsutviklingsprosjektet som var definert som et forarbeid til sentrumsplanen, hadde foreløpig arbeidstitel «Landsbyen Ringeby 2040». Prosjektet ble godkjent av Formannskapet i F-sak 110/19 den 10.10.2019 og av Kommunestyret i K-sak 078/19 den 15.10.2019. Prosjektleder ble rekruttert til en toårig

prosjektstilling.

Prosjektet hadde oppstart i august 2020 og fikk da tittelen *Vålebru inn i framtida*. Hovedmålet for stedsutviklingen er gjennom en utvidet prosess med analysearbeid og medvirkningsprosesser, å etablere kunnskapsgrunnlag og rammer for revisjon av sentrumsplanen. Målet er å legge til rette for videreutvikling av et attraktivt og klimavennlig tettsted, og å styrke Ringebru sentrum som handelssted, møtested, bosted og arrangementsarena. Stedsutviklingsprosjektet skal ivareta planprosessen med medvirkning, samt utarbeidelse av planprogram, analyser og utredninger.

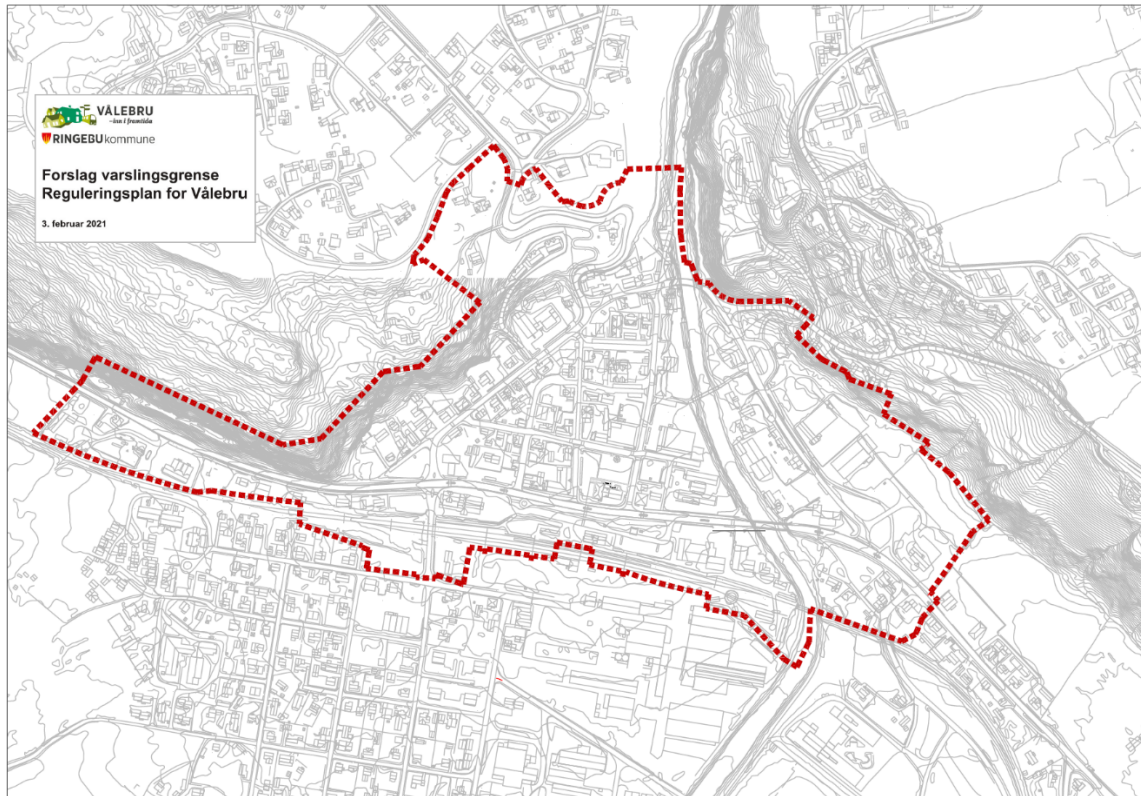
Prosjektetablering med prosjektgruppe og styringsgruppe, samt orientering av politiske utvalg er gjennomført i løpet av høsten 2020. Prosjektplan og medvirkningsplan er utarbeidet, og det er etablert en digital medvirkningsportal der alle interessenter i flere runder vil ha mulighet til å gi innspill.

#### *Konsekvensutredning*

Revisjon av reguleringsplan for Vålebru er vurdert til å falle innenfor den kategorien planer som skal konsekvensutredes i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017 § 6b). Forslag til planprogram skal utarbeides i samsvar med forskriften og legges ut til offentlig ettersyn. Arbeidet med planprogrammet starter opp i slutten av januar.

#### *Planavgrensning*

Varslingskartet viser forslag til planavgrensning. Avgrensningen tar utgangspunkt i arealene som er definert som sentrumskjernen i kommuneplanens arealdel. Nøyaktig planavgrensning er dessuten satt for å ivareta plantekniske hensyn, og er sammenfallende med gjeldende reguleringsplan for sentrum, tilgrensende reguleringsplaner og aktuelle formålsgrenser i kommuneplanens arealdel. Forslag til varslingskart:



### *Influensområde*

Analysearbeidet vil ta utgangspunkt i et større influensområde som også omfatter omgivelsene rundt sentrumskjernen. Dette for å kunne sikre helhet og viktige forbindelser. Dagens situasjon i Vålebru skal beskrives i planprogrammet. Ulike foreliggende stedsanalyser som er utarbeidet i forbindelse med planarbeid for gjeldende reguleringsplan, stasjonsbyprosjektet og planarbeid for ny E6 skal benyttes som grunnlagsmateriale for å gi utfyllende og historisk informasjon.

### *Detaljeringsgrad*

Om den reviderte sentrumsplanen skal utarbeides som en områdeplan eller en detaljreguleringsplan vil bli avklart i arbeidet med planprogrammet. Områdereguleringsplan er kommunen sitt planredskap for avklaringer av arealbruken for større og komplekse områder, men kan ha et detaljeringsnivå som gjør det mulig å fremme tiltak som byggesak med bakgrunn i plane. For noen arealer innenfor planavgrensningen vil det ikke være mulig å detaljere tilstrekkelig, og for disse arealene må det da settes krav om egen detaljregulering. Områdereguleringen vil likevel si noe om løsninger for formål, veg, tilkomst med mer, slik at nødvendige overordnede føringer vil være på plass. En detaljreguleringsplan på sin side skal for alle deler av planen ha et detaljnivå som gjør at det kan fremmes byggesak.



### *Føringer i kommuneplanen*

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 17.06.2014 og planprogrammet til arealdelen - vedtatt 28.01.2013, gir følgende føringer for planleggingen av den framtidige utviklingen av tettstedene i kommunen:

- God tettstedutvikling i begge tettstedene
- Sikre at det er tilgjengelige lokaler for handel og næring i sentrum
- Ikke åpne for detaljhandel utenfor sentrum som svekker handelen i sentrum
- Legge til rette for boliger i sentrumsområdene, leiligheter
- Legge til rette for offentlige funksjoner
- Gode møteplasser i sentrum, gjøre det attraktivt å stoppe i og bruke sentrum, både for innbyggere og besøkende
- Gode kommunikasjonsknutepunkt
- Helse og fysisk aktivitet – knytte sentrumsområdene til naturområdene og vassdrag med gang/sykkelveier og turstier.

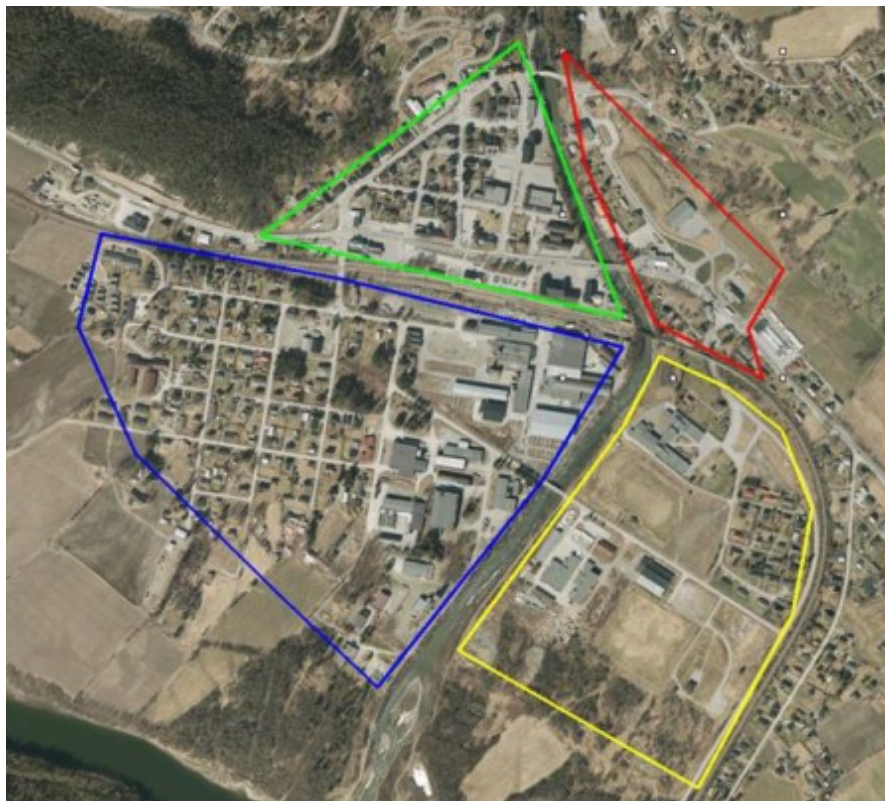
Planprogrammet til kommuneplanens arealdel slår fast at det ikke skal tillates ny detaljhandel utenfor sentrumskjernen i Vålebru. Arealdelen ble vedtatt 19.06.2018, og dette er innarbeidet i planbestemmelsene § 2.4 og § 2.10.3.

I henhold til Regional plan for attraktive byer og tettsteder er sentrumskjernen definert i kommuneplanens arealdel. Illustrasjonen er hentet fra planbeskrivelsen og derfor ikke oppdatert med Rema 1000 bygget.



III: [Sentrumskjernen](#) i Vålebru.

Sentrumskjernen er i arealdelen definert som sentrumstrekanten (grønn) i tillegg til arealene øst for Våla (rød) som vist i illustrasjonen under. Kommuneplanen gir føringer for de ulike arealene som ligger innenfor og som grenser til sentrumskjernen.



**Sentrumstrekanten - grønn avgrensning:** Det skal bygges opp under en fortsatt utvikling av Landsbyen Ringebu. Særpreget i Ringebu er de mange spesialforretningene, og at det aller meste av detaljhandelen foregår innenfor sentrumstrekanten. Det skal være tilgjengelig areal for forretningsdrift og kontor innenfor dette området. I tillegg skal det legges til rette for sentrumsnær konsentrert boligbygging/leiligheter, og for gode møteplasser.

**Øst for Våla – rød avgrensning:** Dette vil være et aktuelt område for nye arealer for detaljhandel når arealet innenfor sentrumstrekanten er fullt utnyttet. Her er det allerede etablert noe handel i dag. Gangbrua knytter dette området nærmere sentrum. Det blir da naturlig å utvide sentrumsfunksjonene også til dette området.

**Tollmoen – blå avgrensning:** Boligområdet har potensiale for fortetting og for utvidelse. En forutsetning for nye boliger er at det etableres en alternativ atkomst til området som avlaster dagens

planovergang over jernbanen. Lengst vest i Tollmoen ligger Ringebu eldresenter. Her er også tilrettelagte kommunale boliger lokalisert. Industriområdet i Tollmoen ligger dels uutnyttet i dag, og egner seg for transformasjon til forretning/bolig/næring. Her ønsker kommunen primært ikke etablering av detaljhandel, men det bør tilrettelegges for storvarehandel. Eksisterende industrivirksomhet må sikres for framtida, men dette er ikke et område som er aktuelt for utvidelse til industriformål. Nye industrietableringer må fortrinnsvis komme på Frya.

Åmillom - gul avgrensning: Her ligger Ringebu ungdomsskole med svømmehall, Ringebuhallen og store utendørs idrettsanlegg. Området er mye brukt av barn og unge både på dagtid og på kveldstid. Det er viktig at dette området ikke deles opp med nye trafikkbarrierer, og at det er lett tilgjengelig for gangtrafikk fra barneskolen og fra boligområdene i nærområdet.

Illustrasjonen under viser nye areal for sentrumsformål i Ringebu sentrum som ble lagt inn i kommuneplanens arealdel 2018-2030.



### *Planprosess og medvirkning*

Planprosessen skal gjennomføres i henhold til kravene i plan og bygningsloven. Ved kunngjøring av oppstart av planarbeid og senere høring av forslag til planprogram varsles berørte offentlige organer og andre interesserte. Planprogrammet skal deretter legges ut til offentlig ettersyn. Etter høring fastsettes planprogrammet, og utredningsfasen starter.



I planarbeidet skal det i tillegg til formalkravene i plan- og bygningsloven om varsling og offentlig ettersyn, legges opp til medvirkningsprosesser på ulike nivåer og med ulike interessenter. Dette er redegjort for i Medvirkningsplan for Vålebru inn i framtida.

### **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at utarbeidet varslingsgrense vil være i henhold til føringene for sentrumsutvikling i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren vurderer også at kommunen gjennom stedsutviklingsprosjektet *Vålebru inn i framtida* vil kunne ivareta planprosessen med medvirkning, utredning og analysearbeid på en god måte. Medvirkning i planprosesser skal sikre enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser. Gjennom dialog og bred medvirkning i planprosesser styrkes lokaldemokratiet. Kommunedirektøren er opptatt av at befolkningen skal kunne være med og påvirke sin og tettstedet sin framtid. Kommunen vil ha et særskilt fokus på å sikre barn- og unges medvirkning. En god planprosess vil kunne bidra til at planen blir et godt og omforent styringsverktøy for framtidig utvikling av Vålebru.