

# RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse  
22/598- 22/20917  
PlanID-202202, PlanNavn-  
Ole Steigs gate 10,  
PlanType-35, GBNR-  
48/63, FA-L12

Vår saksbehandler:  
Jostein Gårderløkken tlf. 977 51 103

## Detaljregulering for Ole Steigs gate 10. Gbnr. 48/187, m.fl., planID 202202

| Utvalg                     | Utv.saksnr. | Møtedato   |
|----------------------------|-------------|------------|
| Utvalg for plan og teknisk | 138/22      | 09.11.2022 |

### Dokumenter vedlagt saken

0. Planomtale Ole Steigs gate 10\_21102022
1. Varsel om planoppstart 05.04.22
2. Plankart\_21102022-A2-L
3. Føresegner Ole Steigs gate 10\_21102022
4. ROS-analyse 19.10.22
5. Støyutredning Ole Steigs gate 10. Efterklang 19.10.22
6. KU Kulturminne og kulturmiljø 14.09.2022
7. Rammeplan VAO. Fjordvarme 20.09.22

### Forslag til vedtak / Forslag til innstilling

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar å legge forslag til Detaljregulering for Ole Steigs gate 10. Gbnr. 48/187, m.fl., planID 202202 ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. De deler av Reguleringsplan for Vålebru, planID 20030004, vedtatt 15.05.2003, som blir berørt av ny Detaljregulering for Ole Steigs gate 10. Gbnr. 48/187, oppheves.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og Ringebu kommune sitt politiske delegeringsreglement.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

### Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 09.11.2022

#### UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til vedtak.

**UPT-138/22 Vedtak:**

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar å legge forslag til Detaljregulering for Ole Steigs gate 10. Gbnr. 48/187, m.fl., planID 202202 ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. De deler av Reguleringsplan for Vålebru, planID 20030004, vedtatt 15.05.2003, som blir berørt av ny Detaljregulering for Ole Steigs gate 10. Gbnr. 48/187, oppheves.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og Ringebu kommune sitt politiske delegeringsreglement.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

## Saksopplysninger

### PLANFORMÅL

På vegne av forslagsstiller Ringebu kommune, har Nordplan AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Detaljregulering for Ole Steigs gate 10, planID 202202. Ole Steigs gate 10 inngår i kvartalet mellom Ole Steigs gate, Torggata, Tomtegata og Jernbanegata, som i dag består av en blanding mellom bolig- og forretningsbebyggelse

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for leilighetsbygg med næring i første etasje, tilhørende uteareal og sykkelparkering. Planforslaget er basert på et skisseprosjekt for det nye sentrumsbygget.

### PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i kvartalsstrukturen i Vålebru som er et sentrumsområde i Ringebu kommune, med gangavstand til både jernbane- og skystasjon, skole, barnehage og øvrige sentrumsfunksjoner.

### EIERFORHOLD

Hjemmelshavere i planområdet er Gbnr. 48/187, 38, 44, 45, 63, 70, 129, 166, 188 og Gbnr. 49/25, 76, 77, 86, 152, 179, 219

### PLANSTATUS

For plansaken gjelder nasjonale og regionale føringer, herunder rikspolitiske retningslinjer og regionale planer og strategier gjeldende for Innlandet. En vesentlig føring er at arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder med nærhet til kollektivtilbud, slik at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller sykkel, buss og tog. Arealbruken skal planlegges med tanke på å redusere klimagassutslipp.

Det aktuelle område er avsatt til sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Ringebu kommune, gjeldende fra 19.06.2018: «Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute-)areal til bebyggelsen. Ved regulering av ny boligbebyggelse innenfor sentrumsformålet skal det legges opp til høy utnytting gjennom flermannsboliger/leiligheter. Det tillates ikke nye eneboliger innenfor sentrumsformål.»

Byggehøyder i gjeldende reguleringsplan er satt til maksimal gesimshøyde satt til 7,0 m og maksimal mønehøyde satt til 11,0 m. Takene bør være skrå, med vinkel på 27 grader eller mer.

Ringebu kommune har satt i gang arbeidet med en ny reguleringsplan for Vålebru. Oppstart av planarbeidet ble varslet 23.02.2021. Arbeidet med ny sentrumsplan vil være tidkrevende, og det er ønske om å utvikle denne eiendommen snarest.

### PLANFORSLAG

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

Planomtale, datert 21.10.22

Varsel om planoppstart, datert 05.04.22

Plankart, datert 21.10.22 (PDF og sosi-fil)

Føresegner, datert 21.10.22 (Word og PDF)  
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Nordplan, datert 19.10.22  
Støyutredning Ole Steigs gate 10. Efterklang, datert 19.10.22  
KU kulturminne og kulturmiljø. Nordplan, datert 14.09.22  
Rammeplan VAO. Fjordvarme, datert 20.09.22

Det er utarbeidd et skisseprosjekt som viser hvordan arealet kan bli utnyttet. Planforslaget legger til rette for å omdisponere areal med eksisterende optikerbutikk og uthus, til et nytt sentrumsbygg med næringsareal i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje. Planen foreslår maksimal utnyttingsgrad på 100 %-BYA, med 15 leiligheter, kombinert som private boenheter, kommunale omsorgsenheter og med muligheter for 10 parkeringsplasser under bakkeplan.

Byggehøyder varierer mellom 2,5 – 3,5 etasjer. Det er foreslått reguleringsbestemmelser som skal bryte opp lange sammenhengende fasadelengder ut fortau og gateløp i 1. etasje, samt inntrukne parti. Bygget i Ole Steigsgate 10 skal være lavere på hjørnet mellom Ole Steigs gate og Tomtegata, og foreslått regulert i egne bestemmelser om tillatte møne- og gesimshøyder.

Planen foreslår felles gårdsplass med ulike bruksformål, som tilkomst til nytt sentrumsbygg og uteservering/bevertning i forbindelse med servering/bevertning ved eksisterende næringsbebyggelse ved Annis. Arealet skal sikre sykkelparkering, grøntareal og regnbed for håndtering av overvann.

Eksisterende parkering langs Torggata og Tomtegata vil i stor grad bli videreført, og det legges til rette for 10 parkeringsplasser i parkeringskjeller reservert for de 15 nye boenhetene.

*Det ble i oppstartsmøtet konkludert med at planforslaget skulle konsekvensutredes for tema kulturminne og kulturmiljø. Tiltaket er samla vurdert til konsekvensgraden noe miljøskade for kulturminne og kulturmiljø.*

## PLANPROSESS

Oppstartsmøte om planarbeidet ble gjennomført med planavdelinga i Ringebu kommune 22.02.2022. Varsel om igangsatt detaljregulering ble kunngjort i avisa GD 08.04.2022. Naboer og andre parter ble varslet direkte i brev datert 05.04.22. Det ble holdt medvirkningsmøte på Stortorget i Innovasjonssenteret mandag 02.05.2022 i forbindelse med løsninger for renovasjon, parkering og uteoppholdsareal. Frist for å komme med innspill/merknader var satt til 16.05.22.

Det kom inn 4 merknader ved kunngjøring av planoppstart. Sammendrag av innspillene og plankonsulents kommentar framgår i planbeskrivelsens kapittel 3.4. Innspillene er vedlagt saken.

## Vurdering

### PREMISSER OG FORMÅL

Innspillene som kom inn ved kunngjøring av planoppstart er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren mener at utbygging som vist i planforslaget og mulighetsstudiene oppfyller de viktigste målsetningene i statens retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, der det skal være høy utnyttelse av sentrumsnære tomter og at dette skal medvirke til redusert bilbruk og mindre utslipp av klimagasser. Planforslaget samsvarer med overordnet plan der området gjennom reguleringsplan for Vålebru, i kraft fra 15.05.2003 inkl. endringer 30.09.2004 er regulert til bolig/forretning/kontor og offentlig trafikkområde. Ny detaljreguleringsplan er utformet i samsvar med rammene gitt av eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsprinsippet med en sammenhengende kvartalsbebyggelse med kjellerparkering og felles uteareal på takterrasse og i gårdsrom, er i tråd med intensjonene bak eldre reguleringsplaner og nyere utførte retningslinjer gjennom Stedsutviklingsprosjektet «Vålebru inn i framtida»

## FORSLAG TIL UTBYGGING

### Utbyggingsprinsipp

Utbyggingsprinsippet med en sammenhengende kvartalsbebyggelse med kjellerparkering og et støyskjermet felles utearealer i gårdsrom, er i tråd med gjeldende reguleringsplan og intensjoner i arbeidet med ny sentrumsplan.

### Byggehøyder

Byggehøyder skal variere mellom 2,5 – 3,5 etasjer, tallfesta til maksimal gesimshøyde satt til 10,0 m og maksimal mønehøyde satt til 14,0 m. Foreslåtte byggehøyder går ut over de tillatte byggehøydene i gjeldende reguleringsplan. Økning av byggehøydene utover det som er bestemt i gjeldende reguleringsplan kan anses som problematisk, men er i tråd med intensjoner i arbeidet med ny sentrumsplan som bygger på arbeidet med mulighetsstudie «fortetting og byggehøyder Vålebru, Nordplan AS, des. 2021.».

Kommunedirektøren legger på sin side til grunn at økt utnyttelse av tomta, kan tillates forutsatt at kvalitet beholdes og uten at økningen medfører for store negative virkninger for uteareal og naboer.

### Felles utearealer/grøntrom

Når kvartalet blir ferdig utbygget, vil gårdsrommet være av en størrelse og utforming som muliggjør uteoppholdsareal i fellesskap med behov for uteareal for forretningsdrift (bevertning og uteservering). For beboere i boligdelene skal det i tillegg etableres en takterrasse som vil ha svært gode solforhold hele dagen. Kommunedirektøren mener dette kan tilfredsstillende kravene til nærlekeplass, og et tilstrekkelig minimum av uteareal i kvartalet. Tilgang til opparbeidde lekeplasser og uteoppholdsareal er i stor grad søkt løst utenfor planområdet. Kvartalslekeplass Rådhusparken Gbnr. 48/49 og 48/52, blir sett på som godt egnet, med maksimum gangavstand 150 m frå sentrumsbygget i Ole Steigsgate 10.

### Atkomst, trafikk og parkering

Planområdet ligger sentralt plassert med gang- og sykkelavstand til viktige funksjoner og kollektivtilbud. Planforslaget legger til rette for sykkelparkering og gangforbindelser med fortau og fotgjengerfelt.

Planområdet vil ha et parkeringstilbud på ca. 40 offentlige parkeringsplasser rundt kvartalet, samt 10 plasser, etablert i ny parkeringskjeller.

### Teknisk infrastruktur

Bygg i planforslaget vil bli kobla til kommunalt vann og avløpsnett. Kapasitet i dagens kommunale infrastruktur er tilstrekkelig, redegjort for i planomtalen pkt. 4.7.2 og Rammeplan VAO (vedlegg til planforslaget). Eksisterende VAO-anlegg må legges om for å sikre avstand til det nye sentrumsbygget.

### Renovasjon

Langs Torggata er det regulert inn et renovasjonsanlegg, med tilkomst over offentlig fortau, der det slippes på trafikk fra parkeringskjeller.

### Sosial infrastruktur

Ringebu kommune har god skole -og barnehagedekning i sentrum. Det er heller ikke behov for tiltak til utbedring av skoleveg.

### Helse og miljø

Det er gjort en støyberegning og vurdering av utendørs støy i forbindelse med bygging av boliger i Ole Steigs gate 10 i Ringebu kommune. Beregninger viser at bygningen ligger delvis i gul støysone, se figur 2 støysonekart i Støyutredning (vedlegg til planforslaget).

### Universell utforming

Planområdet er flatt og ligger i et område med godt opparbeidd gangtilkomst mellom viktige sentrumsfunksjoner. Planforslaget oppfyller prinsippene om universell utforming i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-1 og 29-3, og gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK 17).

## Sikkerhet og sårbarhet

Det er gjort ei ROS-analyse (vedlegg til planforslaget). Der funn er redegjort for i planomtalen pkt. 5.1. Risikoforhold omfatter Flom i Våla og overvatn, brann, støy og risiko for ulykke mellom myke og harde trafikanter.

## Vern og bevaring

*Det er gjort ei konsekvensutredning (KU) for tema kulturminne/kulturmiljø i forbindelse med planarbeidet, (vedlegg til planforslaget) jf. krav om dette stilt i oppstartsmøte.*

*Utredningen viser at tiltaket kommer samla ut med «noe miljøskade» for KU-temakulturminne og kulturmiljø. Planforslaget regulerer tre hensynssoner med bevaring av eldre bygninger innenfor planområdet, som ei videreføring av gjeldende reguleringsplan.*

## Oppsummering

*Kommunedirektøren vurderer at forslag til arealbruk og utbyggingsprinsipper er i tråd med overordnede planpremisser og mulighetsstudiene i «Vålebru inn i framtida». Det er redegjort for at forslag til utbygging ikke er til hinder for en hensiktsmessig utvikling av kvartalet. Det må til grunn at et vedtak av dette planforslaget med høy utnytting, økte byggehøyde, mindre parkering og lekeplass vil medføre presedensvirkning for videre arbeid med sentrumsplan og etterfølgende detaljplaner i sentrum.*