

# RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse  
17/1757- 19/566  
FA-L12, GBNR-45/50

Vår saksbehandler:  
Annbjørg Backer tlf. 61 28 30 63

## Områderegulering Våla vest - stadfesting av planprogram

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	017/19	20.02.2019

### Dokumenter vedlagt saken

Forslag til planprogram datert 11.02.2019  
Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser til planprogrammet  
Høringsuttalelse fra Bane NOR SF  
Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet  
Høringsuttalelse fra NVE  
Høringsuttalelse fra Oppland fylkeskommune  
Høringsuttalelse fra Statens vegvesen  
Høringsuttalelse fra Vaalebros Dampsag Høvleri AS

### Forslag til vedtak

Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger § 16 første ledd planprogram for utarbeidelse av områderegulering Våla vest, slik det fremgår av vedlagt forslag.

### Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 20.02.2019

#### UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til vedtak.

#### UPT-017/19 Vedtak:

Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger § 16 første ledd planprogram for utarbeidelse av områderegulering Våla vest, slik det fremgår av vedlagt forslag.

## Saksopplysninger

Ringebu Eiendom AS (RE) eier tidligere Ringebu Sag (gnr. 45, bnr. 50) på Tollmoen. I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel har RE fremmet ønske om å videreutvikle eiendommen til kombinert bolig- og næringsformål. Både administrasjonen og politisk ledelse har stilt seg positive til initiativet, og det ble avholdt flere innledende møter i 2017.

Ringebu Eiendom AS er skilt ut fra Bergene Holm Eiendom as, og representerer tiltakshaver i det videre planarbeidet. RE har engasjert rådgivningsfirmaet Plan1 til å utarbeide planforslaget (forslagsstiller).

### Planprosess

Det ble avholdt oppstartmøte med forslagsstiller den 09.01.2018, der en del premisser for planarbeidet ble avklart. Administrasjonen har lagt til grunn at plantypen skal være områderegulering. Samtidig er det lagt opp til detaljregulering av et delfelt innenfor områdereguleringen, som vil utgjøre en første utbyggingsetappe for et boligområde. I forbindelse med oppstartmøtet ble det gjort en kort vurdering av utredningsbehovet, og det ble lagt til grunn at planforslaget ikke ville utløse krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Oppstart av planarbeidet ble varslet av Plan1 den 18.04.2018 med høringsfrist 30.05.2018. Med bakgrunn i innkomne høringsuttalelser ble det gjort en nærmere vurdering av planforslaget sett i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, og det ble konkludert med at det likevel var behov for å stille krav til planprogram og konsekvensutredning.

Det ble også vurdert å være behov for nærmere konkretisering av forutsetninger for å la en privat aktør utarbeide forslag til områderegulering. Utdrag fra lovkommentaren til plan- og bygningsloven 2008:

*Hvis kommunene vil overlate til private å utarbeide områderegulering bør dette bygge på en beslutning fra kommunen som kan dokumenteres i ettertid. Det er også naturlig om kommunen gir nærmere rammer og betingelser for arbeidet. Normalt vil dette anses som en sak av viktighet som bør behandles politisk. På hvilket nivå vil være opp til kommunen.*

Med bakgrunn i dette ble det fremmet en sak for utvalg for plan og teknisk, som i møte den 29.08.2018 vedtok rammer og betingelser for planarbeidet, med følgende vedtak:

*UPT-073/18 Vedtak:*

*1. Ringebu kommune ved utvalg for plan og teknisk gir Ringebu Eiendom AS anledning til å utarbeide forslag til områderegulering for del av Tollmoen; Våla vest, under forutsetninger som angitt i vedlegg*

*2. Punktene 4 og 10 i vedlegg 1 endres som følger:*

*Pkt 4: Areal for planfri undergang skal avsettes som korridor i områdereguleringsplan.*

*Pkt 10: Det skal legges inn rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen om at felles lekeplass skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse i andre byggetrinn.*

Som en del av betingelsene er det stilt krav til utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

### Forslag til planprogram – offentlig ettersyn

Forslagsstiller har utarbeidet forslag til planprogram som ble oversendt til administrasjonen den 17.10.2018. I samråd med administrasjonen har forslaget blitt noe justert før det ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.11.2018 – 08.01.2019.

I forbindelse med høringsperioden for planprogrammet ble saken meldt opp til regionalt planforum.

Representanter fra tiltakshaver, forslagsstiller og Ringeby kommune (både politisk og administrativt nivå) deltok i regionalt planforum den 11.12.2018. Signalene som ble gitt i møtet var svært positive, der samtlige statlige og regionale myndigheter uttrykte at de ønsker å bidra til å få til en realisering av foreslått utbyggingsprosjekt, som vurderes som fremtidsrettet. Det forutsettes at det finnes akseptable løsninger med tanke på trafikksituasjon, hensyn til kulturmiljø, elvekant osv. Det ble også fremmet ønske om en felles befaring når planforslaget er om lag 80 % ferdig utarbeidet.

I forbindelse med høring av planprogrammet har det kommet inn 6 høringsuttalelser. Et sammendrag av disse følger i tabellen nedenfor.

Part	Sammendrag av høringsuttalelser
Bane NOR	<p>I samsvar med tidligere signaler mener Bane NOR det bør settes et rekkefølgekrav som setter et tak for hvor mange boenheter og størrrelse på næringsarealer som kan bygges før planskilt kryssing av Dovrebanen er etablert. Usikkerheten knyttet til E6-prosjektet kompliserer bildet, og innebærer et større behov for utredninger i dette planarbeidet.</p> <p>Det forutsettes at trafikkanalyse utføres for relevante forhold, og det vises til uttalelsen fra Statens vegvesen om aktuelle utredninger, datert 18.12.2018.</p> <p>Bane NOR er tilfreds med at det fastsettes en korridor for framtidig forbindelse under sporområdet, slik at utforming av denne gjøres senere. Det bes om at arealer i Bane NORs eie avsettes til jernbaneformål.</p> <p>Flytting av pendlerparkeringen til sørsiden av stasjonsområdet vil ikke være aktuelt før det er etablert en planskilt kryssing for både myke trafikanter og kjøretøy. Dette vil først kunne vurderes i sammenheng med ombygging av stasjonen, og forutsetter planskilt kryssing av Dovrebanen både for kjøretøy og myke trafikanter.</p> <p>Ringeby stasjon bør på lengre sikt bygges om slik at to stoppende persontog kan benytte stasjonen samtidig. Dette forutsetter ombygging av plattformer, og at det etableres en planskilt kryssing av stasjonen for fotgjengere. Det er ikke avsatt midler til ombygging av Ringeby stasjon i handlingsprogrammet til Nasjonal transportplan (2018-2029), og endringer ligger derfor et stykke fram i tid.</p> <p>Av hensyn til at framtidig ombygging av stasjonen, bes det om at byggegrensen følger jernbaneloven, dvs 30 m fra nærmeste spormidte.</p>
Fylkesmannen i Innlandet	<p>Fylkesmannens hovedinntrykk er at foreslått planprogram og de utredningstema som er foreslått i all hovedsak dekker relevante tema som bør utredes nærmere gjennom områdereguleringen. Fylkesmannen minner på følgende momenter:</p> <p>Det finnes registreringer av forurensing i grunnen i Grunnforurensingsdatabasen (Miljødirektoratet). Påvirkningsgrad er karakterisert som «Akseptabel forurensing med dagens areal- og resipientbruk» dvs. klasse 2. Fylkesmannen har ikke ytterligere informasjon om kilder etc. men forutsetter at dette blir avklart gjennom planarbeidet.</p>

	<p>Fylkesmannen minner om deres innspill ved oppstart, gjentatt i regionalt planforum, om å vurdere evt. utviding av planområdet over stasjonsområdet og E6 til Jernbanegata, for å sikre helhetlige og gjennomgående løsninger for myke trafikanter.</p> <p>Under kap. 9, <i>Klima</i>, i foreslått planprogram, er lokalklima nokså irrelevant. Men Fylkesmannen forutsetter at klimavennlige energiløsninger utover kun bruk av strøm til oppvarming blir vurdert, f.eks, solenergi eller bioenergi og/eller energieffektivisering i form av jordvarme og varmeveksling.</p> <p>Når det gjelder forslag til framdrift minner fylkesmannen om at det kan bli behov for en andre gangs høring av planforslaget og ber tiltakshaver ta høyde for dette.</p>
<p>Oppland fylkeskommune</p>	<p>Regionalenheten:</p> <p>Det er mye positivt i det utgangspunktet man har i sentrum av Ringebu i dag. Det ses positivt på forslag om bruk av massivtre og høy arealutnyttelse. Det er viktig å sikre fortetting med kvalitet og tenke igjennom rekkefølgekrav, spesielt med hensyn til barn og unge.</p> <p>Det forventes at relevante føringer i regionale planer innarbeides i planforslaget. Dette gjelder spesielt regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, regional plan for verdiskaping, regional plan for kompetanse og regional plan for samferdsel.</p> <p>Det vises til TØI-rapport om boligsatellitter som anses som relevant. Høyde på bygninger i området bør vurderes nøye. Det bør være samsvar og helhet i Ringebu sentrum.</p> <p>Universell utforming og tilgjengelighet for alle bør vektlegges, både når det gjelder bygninger og utearealer som gangstier og lekeområder.</p> <p>Det er lovpålagt krav om å sikre medvirkning fra barn og unge. Det er nye bestemmelser av betydning for barn og unge, blant annet regulering av grønnstruktur. Planens innvirkning på barn og unges interesser er et tema som skal vurderes i konsekvensanalyser. Det forventes at det settes av gode og tilstrekkelige arealer til barns lek og uteopphold i planforslaget.</p> <p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn.</p> <p>Det oppfordres til å ha fokus på klimatiltak som en del av planarbeidet. Forslagsstiller bes om å utrede muligheten for tilrettelegging for bruk av alternative energiformer i boligene.</p> <p>Det er positivt at det legges opp til allmenn tilgang til elvekantens langs Våla. Kantvegetasjonen må sikres i planen.</p> <p>Kulturarvenheten:</p>

	<p>Kvartalstrukturen med utgangspunkt i jernbanestasjonen og den gamle trehusbebyggelsen langs Jernbanegata er viktig for identiteten til Ringebu sentrum, Vålebru.</p> <p>Pakkhuset på motsatt side av jernbanen er en del av bygningsmiljøet på Ringebu stasjon. Det er anbefalt at pakkhuset bevares der det står i dag, men det kan åpnes for at plasseringen kan justeres forutsatt at pakkhuste blir stående i en kulturhistorisk kontekst som er godt lesbar og forståelig.</p> <p>Konsekvensutredningen bør også avklare om det er andre bygninger innenfor planområdet som bør reguleres til bevaring, f. eks innenfor det eksisterende sagbruket.</p>
NVE	<p>NVE har ingen merknader knyttet til planprogrammet, men kommer med konkrete innspill til vurdering av flomfare. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom må avklares på dette plannivået fordi ev. sikring krever helhetlig planlegging og sikring over et større areal enn kun delområder. Flomsikkerhet må også sees i sammenheng med overvannshåndtering.</p>
Statens vegvesen	<p>Det anbefales å utvide planområdet slik at Våla og brua på Åmillomvegen inngår i planområdet, spesielt med tanke på aktuelle trafiksikkerhetstiltak.</p> <p>Det forutsettes at tilrettelegging for gående og syklende blir vektlagt allerede ved første byggetrinn, og at nødvendige tiltak blir innarbeidet i planen.</p> <p>Dersom det kun legges til rette for boliger i første byggetrinn, og det sikres en alternativ trygg trasé for gående og syklende, vil det ikke kreves utbedring av undergang for kjøretøy på fv. 319 (under jernbanen) knyttet til det første byggetrinnet. Aktuelle fremtidige løsninger her må sees i sammenheng med planlegging av ny E6-trasé.</p> <p>Det er svært uklart hvilke alternativer som tenkes utredet, og det bes om at dette presiseres. Det må fremgå hva som er 0-alternativet, og hva som er aktuelle alternativer både med hensyn til adkomst- /trafikk-løsninger og utbyggingsmønster.</p> <p>Det anbefales at planforslaget legges frem for regionalt planforum i god tid før planforslaget sendes på høring.</p> <p>Når det gjelder aktuelle utredningstema i planprogrammet, foreslås det konkret tilleggstekst til beskrivelse av trafikkanalysen, med vekt på vurdeirng av trafiksikkerhet.</p> <p>Det forutsettes at trafikkanalysen utføres av personer med trafikkfaglig kompetanse og gir nødvendig grunnlag for vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak.</p>
Vaalebro dampsag & høvleri AS / Gaus AS	<p>VDH er eier av eiendommen mellom Grubbegata og jernbanen i tillegg til eiendommen 46/9, Randkleivgata 2. I tillegg har søsterselskapet Gaus AS næringseiendommer på motstående side av Åmillomvegen.</p> <p>VDH er generelt svært negative til å blande denne typen næring med boliger.</p>

Det skaper nesten uten unntak problemer både for næringen og beboerne.

Gode næringsarealer er mangelvare i Gudbrandsdalen, med behov for store og flate tomter, mens boliger heller kan plasseres i mer skrånende terreng. Næringsarealene i Tollmoen er svært sentrumsnære og har gangavstand for store deler av befolkningen og til kollektivknutepunkt. Til forskjell er næringsarealene på Frya kun tilgjengelig med bil.

VDH ser at det i denne saken er signalisert fra Bane NOR at de ser behov for sporutvidelser og mulig ny perrong på sørsiden av dagens spor, samt pendlerparkering og jernbanepark. Dette er ny informasjon som ikke har kommet fram i deres tidligere samtaler med Bane NOR.

Som grunneier og næringsutvikler i området håper VDH at Ringeby kommune ikke vil tillate boligbygging på kommunens beste næringsarealer. Dette vil ikke bare ødelegge de arealene som det bygges på, men setter også store begrensninger på tilliggende arealer.

## Vurdering

### Høringsuttalelser til planprogrammet

De fleste innkomne høringsuttalelsene går på konkrete forventninger til utarbeidelse av planforslaget, mens det ikke er mange innvendinger til selve planprogrammet. Forslagsstiller har gitt sine kommentarer til høringsuttalelsene (se vedlegg) og har foreslått følgende justeringer i planprogrammet, under beskrivelsen av de aktuelle utredningstema:

- 2) vegsystem, trafiksikkerhet og kapasitet: Beskrivelse av trafikkanalysen er justert i henhold til forslag fra Statens vegvesen.
- 2) vegsystem, trafiksikkerhet og kapasitet: Justert tekst i henhold til forslag fra Bane NOR: *Planen skal legge til rette for framtidig flytting av parkeringsplass for reisende med jernbanen fra nordsiden til sørsiden av jernbanespolet. Arealet reguleres til jernbaneformål i samråd med Bane NOR.*
- 6) flomfare: Justert/konkretisert omtale av tema. Utredning vil skje i samråd med NVE.
- 9) klima: Supplerende tekst etter innspill fra Fylkesmannen i Innlandet og Oppland fylkeskommune: *I punktet inngår beskrivelser av klimavennlige energiløsninger som kan være aktuelle ved utbyggingen.*

Rådmannen støtter forslagsstillers forslag til justering av planprogrammet, med følgende tillegg: Avsnittet med beskrivelse av aktuelle utbyggingsalternativer er justert for å tydeliggjøre at det er ett hovedalternativ som skal utredes. Hovedalternativet skal sammenlignes med 0-alternativet, som utgjør dagens situasjon. Skissert fremdriftsplan er oppdatert.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet stadfestes med de foreslåtte endringer som nå foreligger.

### Øvrige høringsuttalelser - planavgrensning

Fylkesmannen i Innlandet ønsker at det gjøres en vurdering av å utvide planområdet til å omfatte

deler av stasjonsområdet og E6 til Jernbanegata, for å sikre helhetlige og gjennomgående løsninger for myke trafikanter.

Saksbehandlers kommentar:

*Administrasjonen er like opptatt av å ivareta dette hensynet, og forventer at trafikkanalysen som det er stilt krav til vil gi tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å angi gode trafikksikkerhetstiltak for de ulike utbyggingsetappene. Administrasjonen mener videre at dette hensynet kan ivaretas ved at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av en planfri kryssing for myke trafikanter, knyttet til andre utbyggingsetappe. En slik tilnærming ble bekreftet som akseptabel av de ulike regionale myndighetene ved drøfting av plansaken i regionalt planforum den 11. desember 2018.*

*Det er ikke noe i veien for at tiltak som det er knyttet rekkefølgekrav til ligger utenfor planområdet. Men det følger at det vil bli behov for utarbeidelse av en egen reguleringsplan for det konkrete trafikksikkerhetstiltaket. Ringebu kommune ønsker å sette i gang en reguleringsprosess for stasjonsområdet, men som ligger an til å bli vedtatt noe senere enn områderegulering Våla vest. Det er gitt tydelige signaler fra regionale myndigheter på at en planfri kryssing for myke trafikanter kan knyttes till andre byggetrinn. For å sikre tilstrekkelig fremdrift i det foreslåtte utbyggingsprosjektet på Tollmoen og komme i gang med første byggetrinn, er det ønskelig å vedta områdereguleringen uten å gå inn på detaljutforming av stasjonsområdet. Vi ser det som hensiktsmessig å ha en egen planprosess for stasjonsområdet, som i hovedsak omfatter offentlige arealer, men der de to reguleringsplanene også må sees i sammenheng.*

Statens vegvesen anbefaler at planområdet utvides slik at Våla og brua på Åmillomvegen inngår i planområdet, spesielt med tanke på aktuelle trafikksikkerhetstiltak.

Saksbehandlers kommentar:

*Saksbehandler har også bedt forslagsstiller om å vurdere en slik utvidelse. Forslagsstiller ønsker imidlertid å komme lengre med utredningsarbeidet før det vurderes utvidelser. Administrasjonen tar dette til etterretning, men generelt anbefales det å heller ta med noe for mye enn noe for lite areal ved planoppstart, da man slipper ekstra formaliteter som å sende utvidet varsel om planoppstart og at flere parter må legges til saken. Det er mer kurant å innskrenke planområdet etter hvert som man avdekker behovet, da dette ikke gir noen senere implikasjoner i planprosessen.*

#### Øvrige høringsuttalelser – blanding av bolig- og næringsbebyggelse

Vaalebro dampsag & høvleri AS og Gaus AS er blant annet bekymret for at boligbygging i dette området kan sette store begrensninger på tiliggende arealer.

*Både administrasjonen og forslagsstiller er opptatt av å sikre et ryddig skille mellom næringsvirksomhet og boliger, slik at utbygging av nye boliger ikke vil være til utilbørlig hinder for dagens næringsvirksomhet. Administrasjonen forventer at forslagsstiller har en tett og god dialog med lokalt næringsliv i planfasen, og sikrer best mulig ivaretagelse av deres interesser. Dersom deler av arealene innenfor områdeplanen (som ligger brakk) skal reguleres til fremtidig næringsvirksomhet, må det defineres hva slags type virksomhet som kan tillates, da denne må være forenlig med nærliggende boligområder. Potensielle konflikter begge veier (bolig næring) forventes belyst gjennom konsekvensutredning og ROS-analyse.*

#### Øvrige høringsuttalelser

Tas til etterretning.

