Planskildring

Januar 2019

Reguleringsplan for Heranglie bustadområde

PLANID 201704

Øystre Slidre kommune

Innhald

1 Mål med planen 2
2 Planområdet 3
2.1 Situasjon 4
2.2 Tilhøve til gjeldande planar og vedtak 7
2.2.1 Arealdelen til kommuneplanen 7
2.2.2 Gjeldande reguleringsplanar 9
3 Dialog med grunneigarar i innleiande fase 10
4 Oppstart av plan 11
4.1 Innhald i planutkast 11
4.2 Forslag til utgreiingar som skal gjennomførast 12
4.3 Merknader ved varsel om oppstart 13
4.3.1 Statens vegvesen 13
4.3.2 Oppland fylkeskommune 14
4.3.3 Fylkesmannen i Oppland 16
4.3.4 NVE 16
4.3.5 Valdres energi 16
4.3.6 Innspel frå privatpersonar 16
4.3.7 Samla vurdering av merknadene 17
Avgrensing av området og gjennomgåande køyreveg 17
Nye vurderingstema 17
4.4 Førespurnad om interresse for bustader ved Robølsvegen 18
4.4.1 Vurdering 18
5 Planforslag til offentleg ettersyn 18
5.1 Omfang 19
5.2 Utgreiingar 20
5.2.1 Arrondering av vegar og tomter mop. bratt terreng 20
5.2.2 Kryss mellom V1 og fv. 287 og V1 og plassen på Tingvang 23
5.2.3 Friluftsliv – ivareta gangvegar gjennom området 24
5.2.4 Trafikktryggleik 26
Framkomst med sykkel 26
Busshaldeplass for skulebuss 27
5.2.5 Barns interesser 28
5.2.6 Tiltak ved bygging i støysone mot fv. 51 28
5.2.7 Sikring eller frigiving av kulturminne 28
5.2.8 Reinsking eller sikring av bergskrentar 28
5.2.9 Vurdering av krav om vassbåren fjernvarme 28
5.3 Moglege utvidingar 28
5.4 Alternativ plan 29

1 Mål med planen

Målet med reguleringsplanen er å leggje til rette for attraktive bustader nær arbeidsplassane og servicetilbodet i Heggenes og rundt Tingvang.

I planprogrammet til arealdelen til kommuneplanen var det eit sentralt mål å leggje til rette for tettstadutvikling rundt skulene, servicetilboda og arbeidsplassane i kommunen. Vi skulle som følgje av det legge til rette for *«Rikeleg av buområde i tilknytnad til tettstadene og Lidar skule.»* Arealdelen oppfylte desse måla. Vi er no komne til neste steg i fasen mot realisering, som er å regulere areala. I

Rogne er det fortsatt attraktive ledige bustadtomter innan reguleringsplanområdet for Solhauglie. Ved Lidar skule er vi innspurten av reguleringsplan for Kølleberg bustadområde. Ved Heggenes er omsorgssenteret i ferd med å bli realisert. Det vil leggje til rette for betydeleg omløp av folk i sentrum og vonaleg gi grobotn for auka aktivitet. Men for å kunne utvikle eit sentrum treng vi også tilbod om bustader innan gangavstand, det manglar vi. Fylgjande aktuelle bustadområde er avsett i arealdelen: BH-12-3F ved Gullbakkvegen, BH-10-20F – eksisterande sjukeheim, BH-18-9 ovanfor eksisterande bustadområde, BH-158-60 rundt Haughøvdhøvda og BH-31-13 ved Tingvang. Dei tre fyrstnemnte har lite potensial og grunneigarinteresser og andre høve gjer at desse ikkje er realiserbare til bustadføremål på kort sikt. BH-31-13 og spesielt BH-158-60 har store potensial og bør vere attraktive som buområde og nær nok sentrum til å gi ønska effekt. Det er desse områda vi no har sett i gang reguleringsplan for.

2 Planområdet

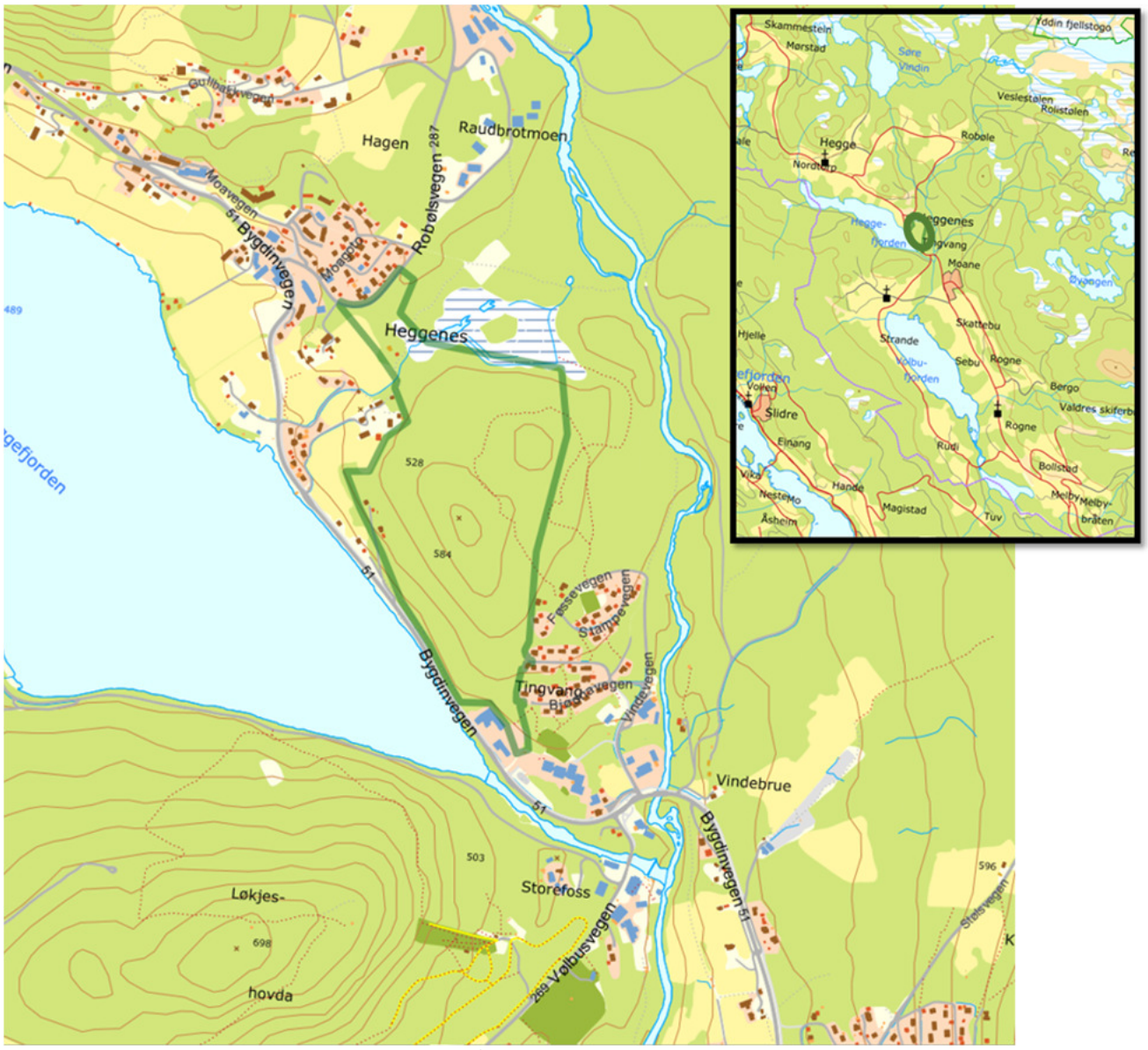


Fig. 1: Oversiktskart over Heggenes, planområdet ved oppstart vist med grøn omramming.

Planområdet er 341 daa stort og ligg rundt haugen Haughøvdhøvda mellom Heggenes og Tingvang. Områdeavgrensinga er sett vidt ved oppstart, vi reknar med at endeleg planområde blir redusert til rundt 200 daa.

2.1 Situasjon

Området er barskogkledd, hovudsakleg med furuskog. Høgda over havet er frå 495 til 583 m. Aktuelle byggeområde er sørvest- og vestvende, med nokre nordvest- og nordvende parti. Mykje av arealet er bratt, lineføring av vegar og arrondering av tomter må tilpassast det.

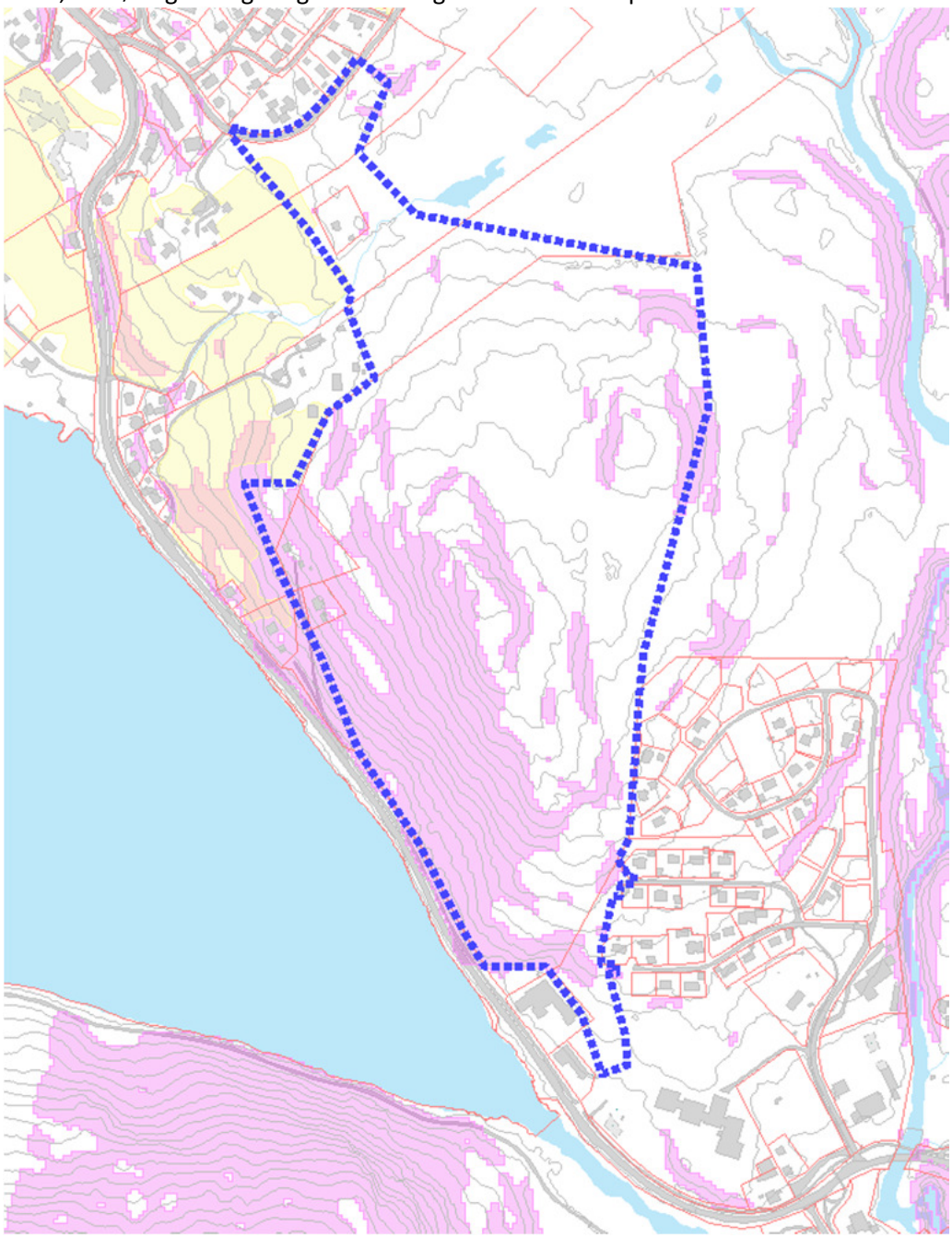


Fig. 2: Planområdet ved oppstart, 5 m koter (grå), eigdomsgrenser (raud), vegar (grå), bygg (grå), vatn (blå), dyrka mark (gul) og areal brattare enn 1:4 (lilla).

Fig. 3: Planområdet ved oppstart på ortofoto

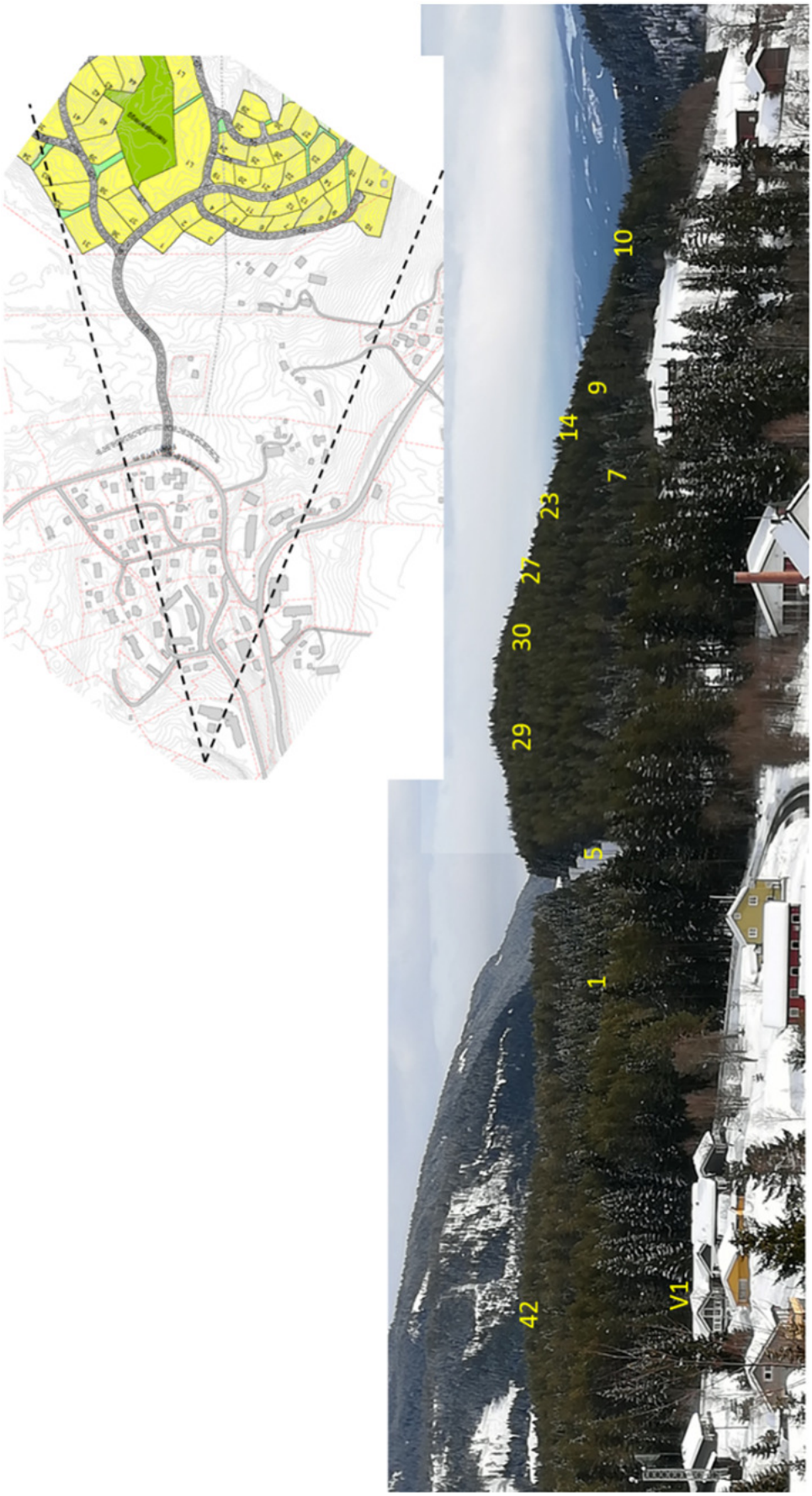


Fig. 4: Området sett frå nordvest. Tomtenummer i planutkastet ved oppstart påført

2.2 Tilhøve til gjeldande planar og vedtak

2.2.1 Arealdelen til kommuneplanen

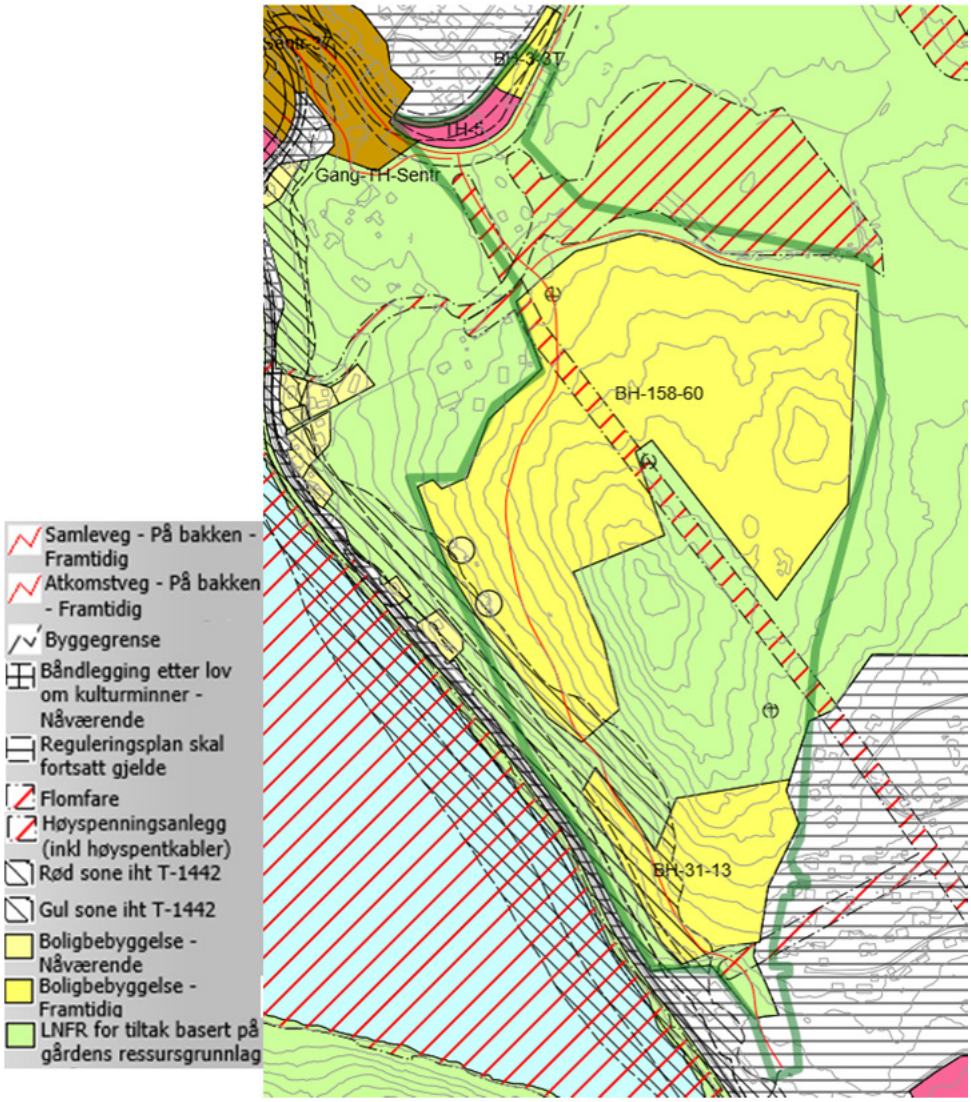


Fig. 5: Gjeldande overordna plan, arealdelen til kommuneplanen. Planområdet ved oppstart vist med grøn omramming

Planområdet består av bustadområda BH-158-60 og BH-31-13 i arealdelen til kommuneplanen.

Fylgjande føresegner er relevante (sjå heile teksten i føresegnene her: http://www.valdreskart.no/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=a5dded66d7044ce79f7e69ea8305b831&k=544&arkivnavn=WINMAP):

1 Generelt:
- 1.2.3 Omsyn til friluftsliv
- 1.4 Overvatn og flaumgater
- 1.5 Tilrettelegging for leik og folkehelse
- 1.6 Universell utforming
- 1.7 Byggeskikk

3 Område for bebyggelse og anlegg

3.1 Område for bebyggelse og anlegg generelt
- 3.1.3 Dokumentering av eigedomsgrenser

3.1.4 Utnyttingsgrad og høgd
3.1.5 Biloppstillingsplassar
3.1.6 Snødeponi
3.1.7 Brann-beredskap
3.1.8 Overvatn og flaumgater

3.3 Bustader

3.3.1 Framtidige bustadområde

Her står om planområdet:

«Område BH-158-60 har små bergskrentar som bør reinskast eller sikrast dersom ein skal bygge tett oppunder dei. Lokale inngrep kan også gi brattare skrentar og eksponering av berg som også må vurderast sikra.»

6 Samferdsle-liner

6.1 Køyrevegar

7 Bandleggingssoner

7.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

10 Støysoner

10.1 Gul støysone

11 Faresoner

11.2 Flaumfare, kpfare 320

11.4 Høgspentanlegg, kpfare 370

12 Infrastruktursoner

12.1 Krav om infrastruktur

12.1.1 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avløp og fjernvarme, hensynsonenamn I-410-VAF

2.2.2 Gjeldande reguleringsplanar

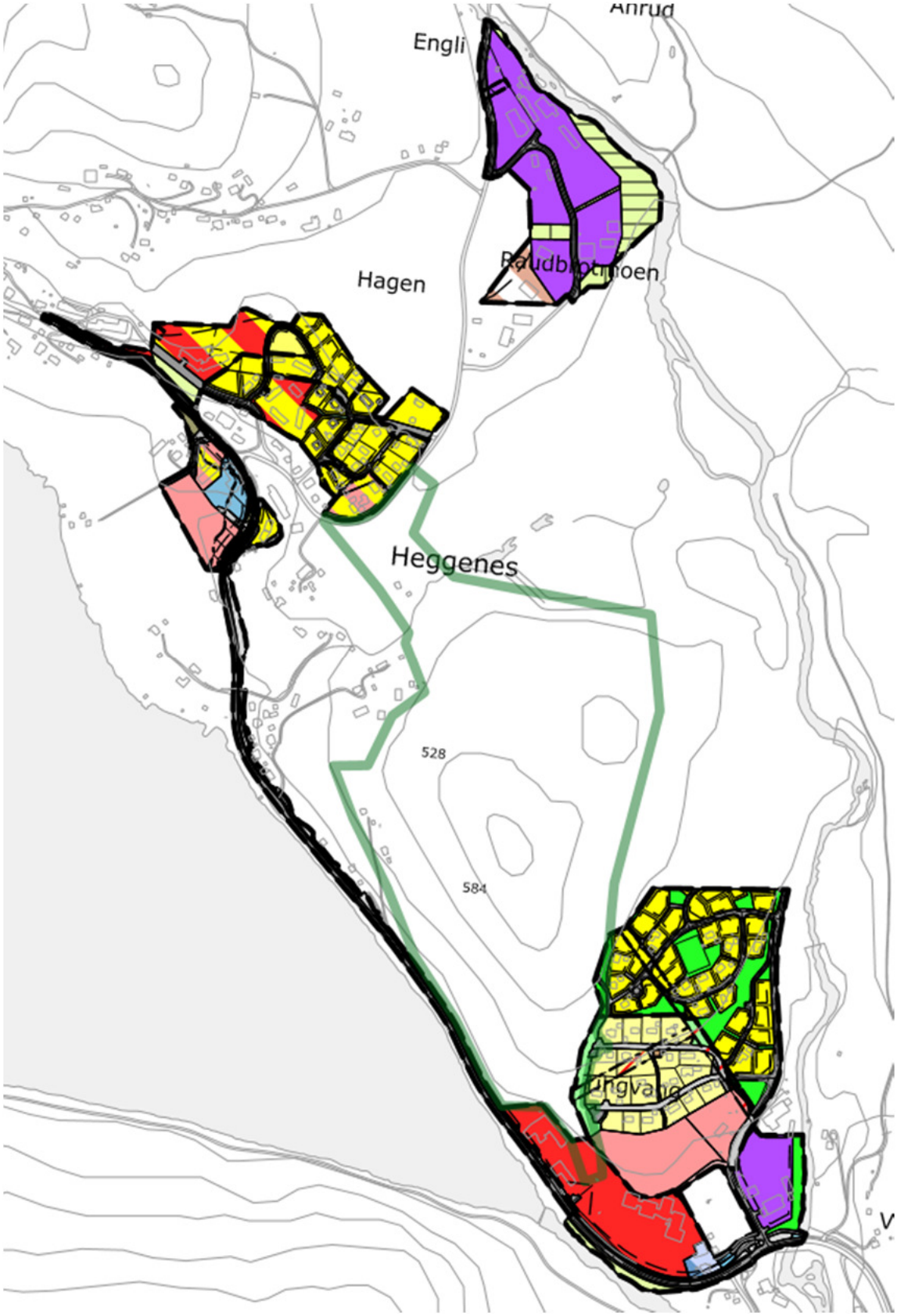


Fig. 6: Gjeldande reguleringsplanar. Planområdet ved oppstart vist med grøn omramming.

3 Dialog med grunneigarar i innleiande fase

Vi har i den innleiande fasen hatt dialog med grunneigarar med utbyggingspotensial i området.

Naboar til området og grunneigarar som kun er berørt av veg er ikkje kontakta før ved varsel om oppstart.

Grunneigarane med utbyggingspotensial sine haldningar er:

- 34/2,9: Ynskjer at gardsskogen skal bestå og vil ikkje ha bustader der. Ynskjer ein buffer mellom tunet og nye bustader på 34/1
- 34/16: Kan avgi areal til veg nordaust på eigedomen
- 34/1/6: Er positive til nytt bustadområde og ynskjer ny tilkomst frå aust
- 34/1: Er positive til nytt bustadområde men ynskjer ikkje å utvikle dette sjølv

Vi har i planutkastet som låg ved varsel om oppstart forsøkt å imøtekome grunneigarane sine ynskje.

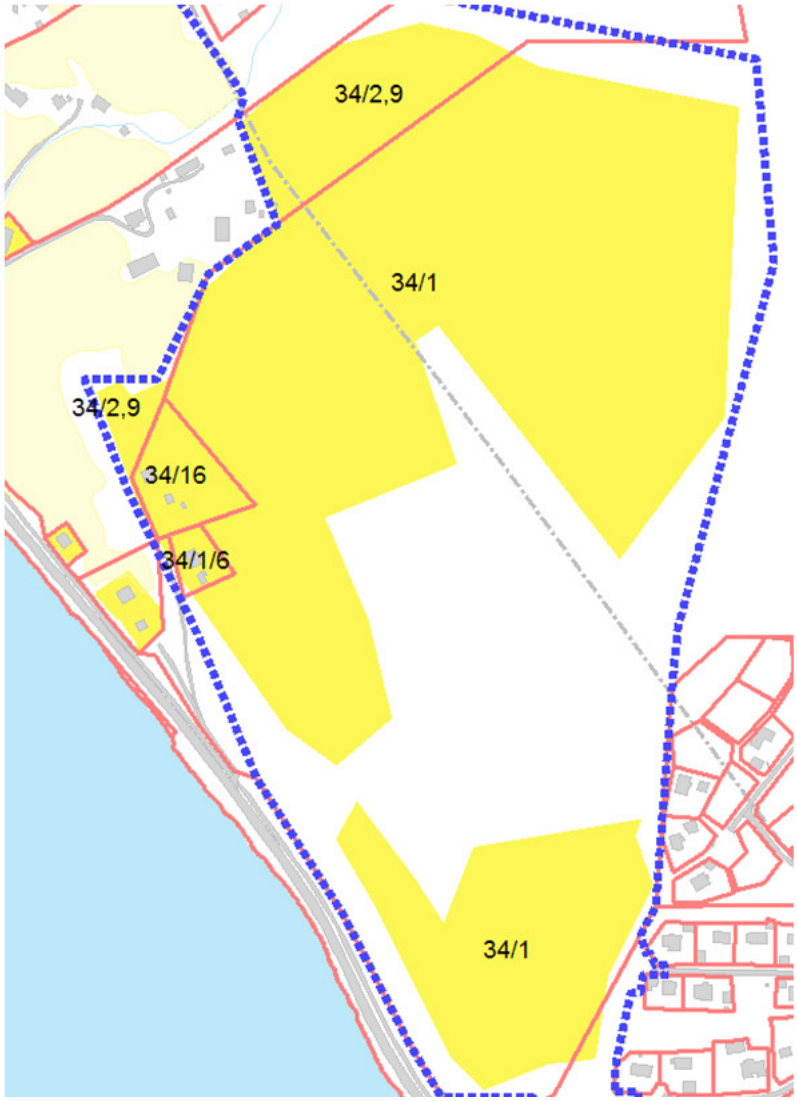


Fig. 7: Eigedomar med utbyggingspotensial. Byggeområde i arealdelen markert med gult.

4 Oppstart av plan

4.1 Innhald i planutkast

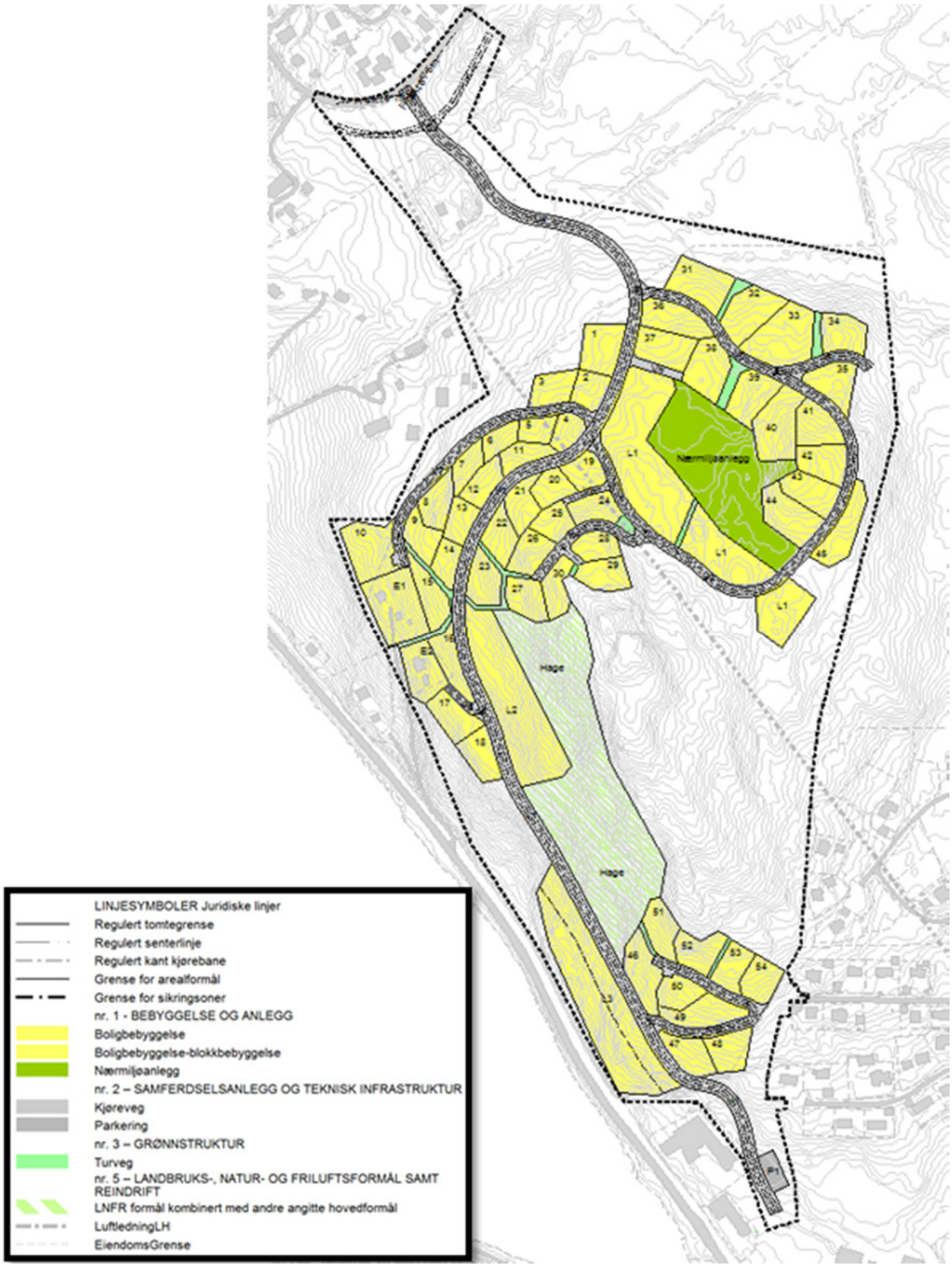


Fig. 8: Utkast til plankart ved oppstart

Planutkastet ved oppstart av plan la til rette for 54 einebustadtomter og tre større lokalitetar for leiligheiter. Til saman er 82 daa foreslått til einebustader og 31 daa til leiligheiter. Det er foreslått

samanhengande veg frå Robølsvegen i nord til Tingvang i sør. Lengda på vegen er 1,4 km. Med sekundære vegar er det til saman foreslått 3,4 km veg i området.

Utbyggingspotensialet i området er stort og vil dekke bustadbehovet i Heggenes i lang tid. Vi ser føre oss ei stegvis utbygging der tomtene 6-10, 11-18, 20-23, 25 og L2 i planutkastet blir av dei fyrste byggestega.

4.2 Forslag til utgreiingar som skal gjennomførast

Vi har køyrt analyse for planområdet mot temadata i DOK, sjå vedlagt «Analyserapport mot temadata i DOK». Analysen avdekker ingen konfliktområde som ikkje vart utgreidde i samband med arealdelen til kommuneplanen. Utgreiingstema i planarbeidet vidare vil bli:

- Arrondering av vegar og tomter mop. bratt terreng. Vegane må konstruerast med skjæringar og fyllingar.
- Kryss mellom tilkomstvegen og fv. 287 Robølsvegen og tilkomstvegen og plassen på Tingvang
- Reinsking eller sikring av bergskrentar
- Tiltak ved bygging i støysone mot fv. 51
- Sikring eller frigiving av kulturminne
- Barns interesser og rekkefølgeføresegn for opparbeiding av nærmiljøanlegg
- Friluftsliv – ivareta gangvegar gjennom området
- Ivaretaking av grunneigarane sine interesser

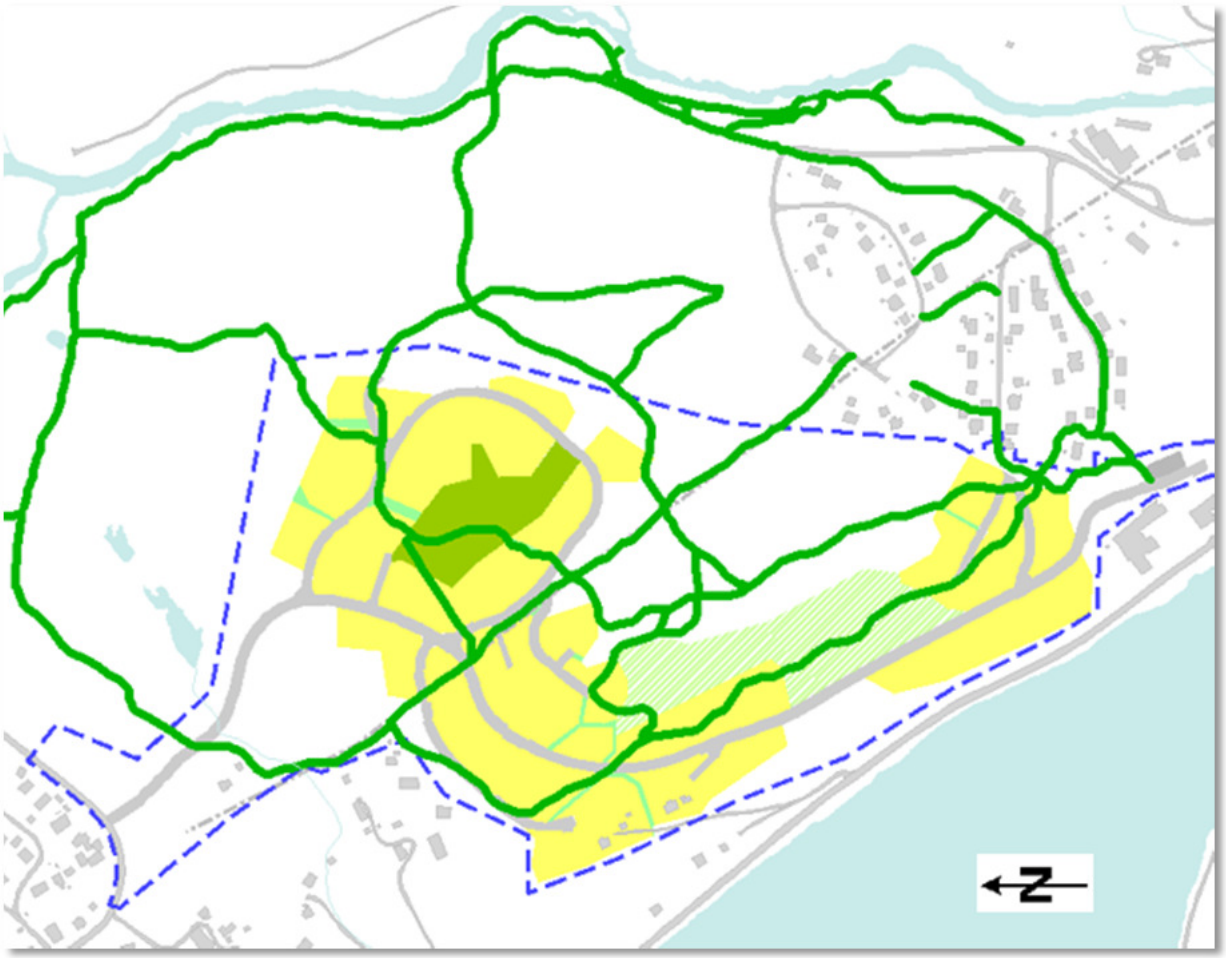


Fig. 9: Området er viktig for friluiftsliv. Etablerte turstigar markert med grøne liner

4.3 Merknader ved varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid vart annonsert og sendt ut den 11. mai 2018 med merknadsfrist 11. juni. Fylgjande merknader er innkomne:

4.3.1 Statens vegvesen

«Statens vegvesen gir uttale i saka som forvaltar av fylkesveg på vegne av Oppland fylkeskommune og som statleg fagstyresmakt med sektoransvar på transportområdet.

Tilkomst
Planområdet har tilkomst i nord frå fv. 287 Robølsvegen og i sør frå fv. 51 Bygdinvegen. Fv. 287 har trafikkmengde på ca. 350 ÅDT og fartsgrense 50 km/t, medan fv. 51 har ein ÅDT på ca. 3000 og fartsgrensa er 60 km/t.

Det er planlagt ein gjennomgåande tilkomstveg gjennom bustadsområdet mellom dei to fylkesvegane. Under kommuneplanarbeidet anbefalte Statens vegvesen at vegen ikkje vart gjennomgåande ut frå omsyn til trafikksikkerheit og trafikkbelastning i bustadsområdet. Vi ber kommunen vurdere dette på nytt. Dersom vegen vert gjennomgåande må det i planprosessen vere eit særskilt fokus på trafikktryggleik, og det må innarbeidast tiltak som sikrar trygg ferdsel for alle trafikantgrupper.

I oppstartsvarslet står det at det skal gjennomførast utgreiing av kryss mellom tilkomstvegen og fv. 287, og mellom tilkomstvegen og plassen på Tingvang. Det er bra at dette skal gjerast. For tilkomsten i sør må tilkomstvegen regulerast heilt fram til fv. 51 og inkludere krysset med fylkevegen, noko som inneber utviding av planområdet. Dagens kryss ved Tingvang inngår i to eldre reguleringsplanar (Tingvang–Volbukrysset frå 1981 og Gangveg Tingvang–sjukeheimen, vedtatt i 2001), og verken krysset eller gjeldande regulering for krysset er heilt i samsvar med dagens vegnormalar. Som vi skreiv i kommuneplanarbeidet, jf. brev av 22.09.2015, må det påreknast tiltak ved tilkomsten mot fv. 51. Behov for tiltak må avklarast i planarbeidet og følgjast opp med rekkefølgjekrav i planen. Dette vil til dømes gjelde utbetring av krysset og betre tilrerettelegging for gåande.

Kryssa mellom tilkomstvegen og fv. 287 og 51 må utformast i samsvar med gjeldandenormalkrav jf. vegvesenet sine handbøker. I planprossene må det utarbeidast teikningar av kryssa som viser sporingskurver, linjeføring og tverrprofiler. I føresegnene må det inn at Statens vegvesen skal godkjenne byggeteikningar for kryss mellom tilkomstvegen og fylkesvegane 287 og 51, før desse kan byggast. Det kan vere aktuelt å utarbeide gjennomføringsavtaler for tiltak som kjem i berøring med fylkesvegnettet.

Trafikktryggleik og tilrettelegging for mjuke trafikantar
Vi ber om at trafikktryggleik for både køyrande og gåande/syklande blir tatt med som utgreiingstema i planarbeidet. Vi minner om rekkefølgjeføresegna i kommuneplanen som seier «Ingen bygg kan førast opp før det er etablert trafikksikker gangvegtilkomst til skule og busshaldeplass for skulebuss», og forventar at dette blir ivaretatt i planen.

Så vidt vi kan sjå av utkastet til plankart, er det lagt inn turvegar som kan fungere som snarvegar internt i bustadområde og til nærmiljøanlegg og turområde. Det må i tillegg sikrast eit samanhengande og trafikksikkert tilbod for gåande og syklande til skule og haldeplassar. Til ungdomsskolen og haldeplassen Tingvang som ligg rett sør for planområdet, vil det vere naturleg å vurdere tilrettelegging anten langs den interne tilkomstvegen gjennom planområdet eller i eigne

trasear som gang-/sykkelveg eller turveg. Det er viktig at gangveg blir ført heilt fram til haldeplassane. Rekkefølgekrav om opparbeiding må inngå i planen.

I nordre del av planområdet er det i kommuneplanen lagt inn framtidig gangveg TH-senter, som går frå tilkomstvegen og ned til Heggenes. Vi ber om at denne gangvegen blir tatt med i planområdet, og at det vert innarbeidd rekkefølgjekrav om at gangvegen må vere opparbeidd før det kan bli gitt bruksløyve for bustader i planområdet. Alternativt må det tilretteleggast trafikksikker gangforbindelse ned til eksisterande gang- og sykkelveg langs fv. 51.

Kurveutretting fv. 287 / byggjeområde TH-5 og BH-3-3T
I kommuneplanen har kommunen innarbeidd ei omlegging av fv. 287. I gjeldande handlingsprogram for fylkesvegar i Oppland 2018-23 har vegeigar Oppland fylkeskommune ikkje løyvd midlar til planlegging eller gjennomføring av tiltaket. Det er derfor viktig at eksisterande fylkesveg blir ivaretatt.

Byggegrense
Vi minner om gjeldande byggegrenser på 50 meter frå fv. 51 og 15 meter frå fv. 287. Byggegrensene må innarbeidast i planen.

Frisiktsoner
Frisiktsone mellom tilkomstvegen og fv. 287 er på 10 x 54 meter. Mellom tilkomstvegen og fv. 51 er krav til frisikt 10 x 72 meter. I tillegg skal det vere friskt mot gang- og sykkelveg. Frisiktsonene må innarbeidast på plankartet.

Avgrensing av planområdet
Statens vegvesen forventar at planområdet blir utvida i sør slik at kryss med fv. 51 og tilkomstveg heilt fram til krysset blir tatt med i planarbeidet. I tillegg anbefaler vi at planområdet vert utvida mot nord slik at det også omfattar gangveg TH-senter.

Støy
Delar av planområdet ligg i gul støysone frå fv. 51. I oppstartsvarslet står det at eit av utgreiingspunkta er bygging i støysone mot fv.51. Dersom det skal vurderast å tillate bustader i gul støysone må det gjerast ei støyfagleg utgreiing, og det må innarbeidast klare føresegner som sikrar tilfredstillande støynivå i tråd med støyretningslinja T-1442.» (JournalpostID 18/4609)

4.3.2 Oppland fylkeskommune

«Innspill fra Regionalenheten
Oppstartsvarselet gir en god oversikt over det varslede planarbeidet. Den foreslåtte arealbruken er i tråd med den nylig vedtatte kommuneplanen. Slik vi vurderer planoppgaven blir det å jobbe frem en plan som ivaretar landskapet særdeles viktig. En grundig landskapsfaglig vurdering av linjeføringen til nye veger og plassering/organiserinagv tomtene vil være helt avgjørende for å få til et velfungerende og vakkert boligområde.

Bestemmelsene til reguleringsplanen må ta utgangspunkt i føringene gitt i kommuneplanen og detaljere disse ytterligere. Dette gjelder blant annet: estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning, sikring av eksisterende og etablering av ny vegetasjon, overvannshåndtering, universell utforming og barn og unge. Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016) vil, blant andre planer også være retningsgivende for det videre arbeidet.

<u>Klima og miljø</u>

Oppland fylkeskommune har som uttalt mål å være klimanøytral innen 2025. For å nå dette målet må det gjennom alt planarbeid vurders hvilke muligheter som finnes for å bidra til å nå målet om klimanøytralitet. Kommuneplanens krav om vannbåren fjernvarme er et godt tiltak i så måte. I tillegg bør det vurderes krav til materialbruk, minimering av terrenginngrep, bevare mest mulig eksisterende vegetasjon, grønne tak mm.

Utnyttelsesgrad
Planområdet ligger sentrumsnært og det bør gjøres en vurdering av om deler av planområdet er egnet til en høyere utnyttelsesgrad enn 25% BYA. Den generelle trenden i Oppland er at det er nok eneboliger, men at det er mangel på leiligheter. Kommunen bør om mulig sikre at boligutbyggingen her møter fremtidige behov mht. typer, størrelse og eierform. Leiligheter i et område som dette kan med fordel bygges som tett og lav bebyggelse i tun.

Landskaps- og terrengtilpasning
Kommuneplanen gir føringer om terrengtilpasning av veger ved at de skal være minst mulig eksponerte og ha en god linjeføring. I dette bratte terrenget er det viktig å gjøre en grundig vurdering av veglinjene slik at de blir liggende godt i terrenget med minst mulig fyllinger og skjæringer. Bruk av støttemurer kan være en løsning der terrenget er spesielt utfordrende. Reguleringsplanen må vise veglinjenes terrengutslag.

Bebyggelsens terrengtilpasning er også svært viktig å ivareta. Særlig eksponerte koller bør unngås. Gjennom særskilt vurdering av tomteplassering og byggegrenser kan boligenes plassering styres slik at tilpasningen til terrenget blir god.

Byggeskikk
Gjennom bestemmelsene til planen har kommunen muligheter til å stille krav til estetikk og stedstilpasning. Faglige vurderinger av dette bør ligge til grunn for bestemmelsene. I tillegg til farge og materialbruk vil bestemmelsene knyttet til møne- og gesimshøyder ha særlig stor betydning for opplevelsen av området.

Overvannshåndtering
Overvann skal i utgangspunktet håndteres lokalt, innenfor den enkelte eiendom. Langsetter vassdrag skal det som en generell regel avsettes 20 meter hensynssoner dersom det ikke foreligger vannlinjeberegninger. TEK 17 gir føringer for dette.

Universell utforming
En høy andel av nye boliger må oppfylle kravet om tilgjengelighet (jfr TEK 17). Dette gjelder også i utemiljøet som ved utforming av gangveger, lekeplasser og uterom og tilkomst til bygg. Dette temaet må vurderes gjennom det videre planarbeidet.

Barn og unge
I gjeldende kommuneplan er det lagt inn føringer om at ingen bygg kan etableres før det er bygget trafikksikker gangveg til skole og bussholdeplass for skolebuss. Det står også at det skal være funksjonelle adkomster til fots til sti- og løypenett, naturområder og lekeområder.

Det går flere turløyper/stier gjennom planområdet. Ny bebyggelse og veger bør så langt det er mulig ikke komme i konflikt med disse traséene. Der det ikke er til å unngå må det sikres nye traseer slik det også er gitt føringer for i kommuneplanens bestemmelser (1.5).» (JournalpostID 18/4701)

Fagenhet for kulturarv har gjennomført arkeologisk registrering i planområdet. Det vart påvist ei kolgrop innafor og ei rett utanfor planområdet. Dei skildrar kva følgjer dette bør få for reguleringsplanen. (JournalpostID 18/6693)

4.3.3 Fylkesmannen i Oppland

«Fylkesmannen … forventer generelt at nasjonale og regionale interesser … blir ivaretatt i det vidare planarbeidet. Vi forventer elles at kap. 1 om prosess og planførebuing blir følgt opp.

Det er positivt at det er planlagt å etablere eit nærmiljøanlegg innanfor planområdet, og at dette er eit utgreiingstema vidare.

Vi føreset at det ikkje blir planlagt bustadar på areal avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Det bør vidare planleggjast slik at det blir ei buffersone mellom bustadar og landbruksareal.» (JournalpostID 18/4791)

4.3.4 NVE

NVE prioriterer å gi uttale til reguleringsplanar der det er bede om fagleg bistand til konkrete problemstillingar. Det er ikkje gjort i denne saka. NVE minnar om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir teke tilstrekkeleg hensyn til flaum- og skredfare i arealplanar. (JournalpostID 18/4791)

4.3.5 Valdres energi

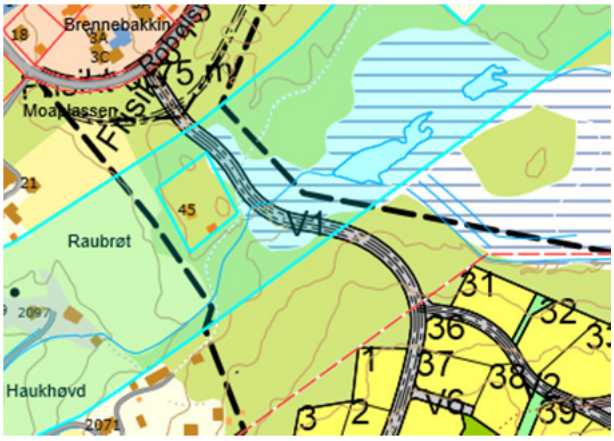
«Det går ei høgspentlinje tvers over området, samt ei linje ned til Tingvang. Disse må reguleres som fareområde med byggeforbud på 7,5 m på hver side av senter linje. De kan legges i kabel, men dette må bekostes av utbygger.

Inne i området blir det behov for noen nettstasjoner, men plasseringa av disse må vi komme tilbake til når vi vet mer om hvordan planen blir.» (JournalpostID 18/3977)

4.3.6 Innspel frå privatpersonar

Knut Johan Andersen (JournalpostID 18/4695)
Andersen er heimelshavar av gnr. 27, bnr. 8, markert med blått til høgre. Det går ein veg langs teigen hans som han bed om at det blir teke omsyn til i planarbeidet

Rådmannens vurdering: Kryssing mellom V1 og landbruksvegen blir innarbeidd i planen



Anne Gro Fuglesteg (JournalpostID 18/4747)
Fuglesteg er nabo til området, busett i Løkjisskogen: *«Innspel til planen er fremst at det er liten forståing i Løkjeskogen for å legge nye tomter nær til eksisterande bustadområde. Stort tal ledige tomter i området gir liten forståing for behovet av nye tomter i dette området.*

Eit av dei største føremon med eksisterande bustadområde er nærleiken til eit flott nærturområde til Haughovdhøvda og skogsområdet ned til og langs Vinda. Vi i Løkjeskogen ynskjer ikkje at vårt turområde vert vesentleg redusert. Vårt ynskje er at planen ikkje får så stort omfang som vist. Lag i denne omgang ein avgrensa plan for bustadområde på eit avgrensa tal tomter i nordvestlia mot Haughovd og vest for kraftlina.

Reguleringsplan for øvre del av Løkjeskogen har i vest ein gangveg som endar opp i intet. Den var tenkt knytt til gangveg i nedre del og ned til Tingvang. Om planområdet blir så stort som vist bør denne gangvegen bli lagt inn på planen. Truleg vil naturleg vegline på gangvegen gå over «tomt 54».»

Tove og Jan Gausemel (JournalpostID 18/4697)
Gausemel er naboar til området, busette i Løkjisskogen: *«Fint at de ligg frampå med tomter til nye bustader. Måtte alle gode makter vere med når det gjeld å bli så attraktiv at det kjem friskt blod til bygda. Men det blir nok ikkje så lett slik urbaniseringstendensen er for tida. Samstundes freistar andre kommunar i Valdres også å gjere seg lekre i jakta på innflyttarar. Vi som alt bur her, har vel stort sett hus nok. Dette måtte da bli små leilegheitsblokker som er lagde godt til rette for oss gamle.*

Vi i 34/102 (Kvednavegen 20) er positive til reguleringsplanen. At nokre av turstigane våre forsvinn, får vi berre finne oss i. Vi får trakke nye i det fine nærområdet vårt.»

4.3.7 Samla vurdering av merknadene

Avgrensing av området og gjennomgåande køyreveg

Vi ser av merknaden til vegvesenet at gjennomgåande veg frå Robølsvegen til fv. 51 ved Tingvang kan by på utfordringar når det gjeld trafikktryggleik for gåande og internt i feltet. Og tiltak ved krysset mot fv. 51 må påreknast og planområdet må utvidast til å omfatte det.

I ein merknad frå ein nabo i Løkjisskogen bustadområde blir det reagert på bustadområdet sin storleik og ytra ynskje om at nærturområdet ikkje blir vesentleg redusert.

Planutkastet som vart lagt ut ved varsel om oppstart dekka eit stort område med mange moglege bustader som truleg ville dekke etterspurnaden etter bustader i området i fleire tiår. Det er nyttig å ha tenkt det store biletet i eit langt perspektiv. Men i juridisk bindande planar bør ein ikkje ha lengre planhorisont enn vel ti år. Når det no i tillegg er motforestillingar mot delar av området, innskrenkar vi planen.

Planutkastet la til rette for gjennomgåande køyreveg frå Robølsvegen til Tingvang. Søraust for L2 er det vanskeleg terreng, organisering av trafikken ved plassen på Tingvang ville bli krevjande og det måtte påreknast tiltak ved tilkomsten mot fv. 51. Når vi no tek ut L3 og tomtene 46-54 er behovet for veg frå søraust mindre. Vi tek difor ut vegen som køyreveg søraust for L2. Traseen bør likevel bestå som gang- og sykkelveg og det bør gå fram at ved utvidingar av bustadområdet vil traseen bli vurdert som køyreveg.

Nye vurderingstema

Nye vurderingstema blir:

- Trafikktryggleik for både køyrande og gåande/syklande, herunder busshaldeplass for skulebuss og gangveg til Heggenes eller til eksisterande gang- og sykkelveg langs fv. 51.

- Vurdering av krav om vannbåren fjernvarme.

4.4 Førespurnad om interresse for bustader ved Robølsvegen

I samband med sal av eigedomen 27/35, som i dag er i bruk som fritidsbustad, kom det spørsmål til kommunen om mogleg utnytting av eigedomen. I arealdelen til kommuneplanen er eigedomen LNFR, med følgjande føresegn: *«Eksisterande bygg i LNFR-områda er anten bygg i primærnæring eller bygg med anna noverande bruk som av ulike omsyn bør tilbakeførast til LNFR-føremål eller rivast»*

Fig. 10: Eigedomen 27/35 i arealdelen, i planutkastet ved varsel om oppstart og mogleg utnytting som bustader

Området rundt Raudbrøtmoen er sentrumsnært, stort og samanhengande og eigna til mange typer tyngre utbygging og offentlege føremål. Men då vi ikkje såg behov for den type verksemd i planperioden for arealdelen, vart området avsett til LNFR. I utkastet til reguleringsplan er tilkomstvegen til Heranglie flytta i høve til i arealdelen, det gjer det avgrensa arealet mellom vegen og jordene på Raubrøt og i Moaplassen eigna som bustader. Difor førespurte vi (JournalpostID 18/7831) heimelshavarane i området om interessa for å legge til rette for bustader, jf. høgre figur i fig. 11. Fritidsbustad er ikkje ønska arealbruk i eit sentrumsnært område nede i bygda.

Vi fekk eit svar på dette, frå dei som kjøpte 27/35: (JournalpostID 18/8257)
«Vi har kjøpt eigedomen som fritidsbustad, og ønskjer såleis ikkje bustadtomter på teigen. Vi ser positivt på ny veg nord for eigedomen, og reknar med at det vil vere kurant å få opparbeide ny tilkomst til eigedomen frå denne»

4.4.1 Vurdering

Ingen grunneigarar har signalisert interresse for bustadtomter her og vi let området ligge utanom planområdet i denne omgang, som LNFR. Sjå elles kapittel 5.4 «Alternativ plan».

5 Planforslag til offentleg ettersyn

Med bakgrunn i merknadane ved varsel om oppstart gjorde formannskapet i sak 55/18 den 28.06.2018 vedtak om å innskrenke planområdet. Sjå fig. 8 for utkast ved varsel om oppstart og vedlagt plankart for foreliggande forslag. Fig. 12 viser planavgrensing og arealdelen til kommuneplanen.

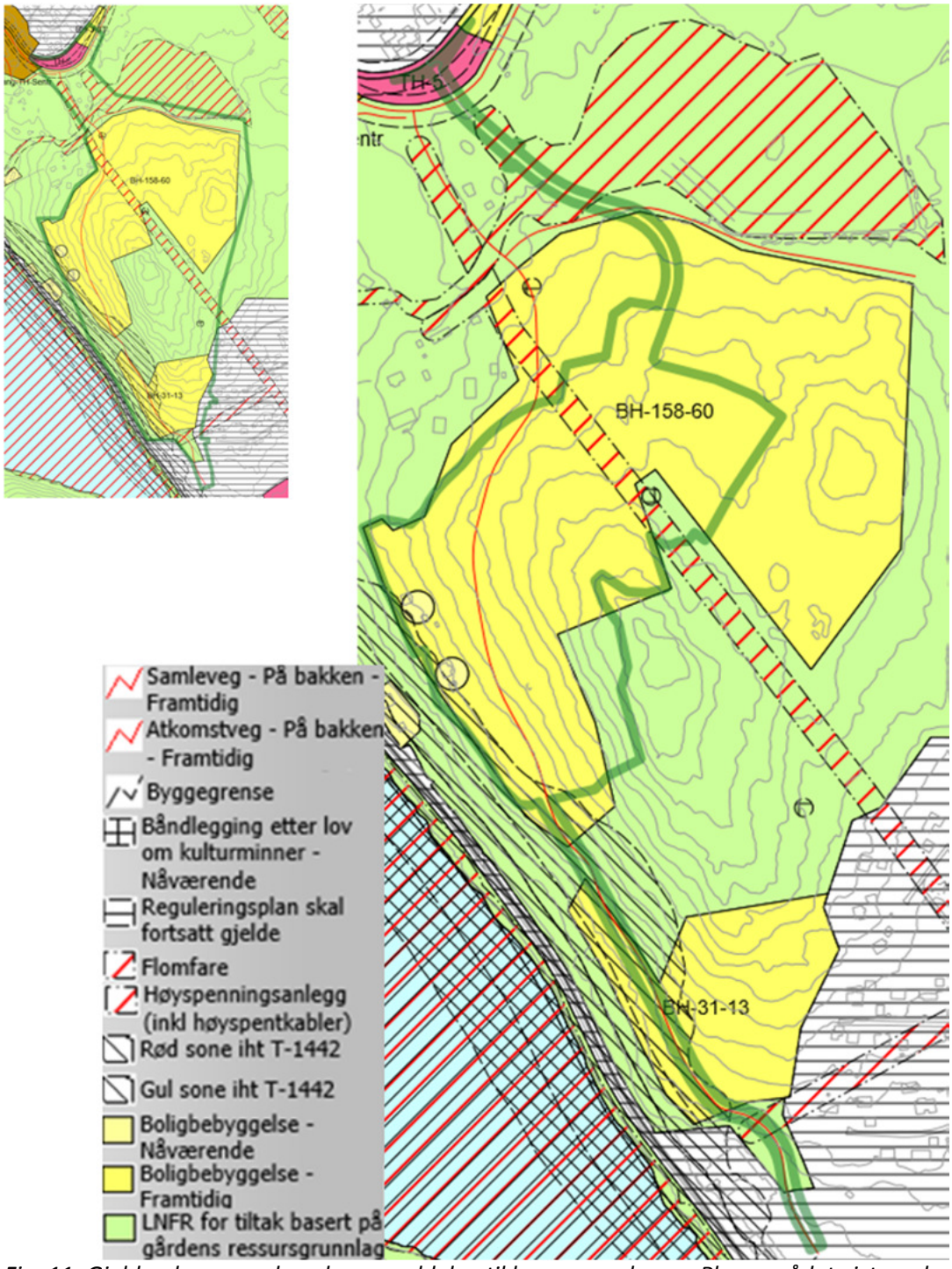


Fig. 11: Gjeldande overordna plan, arealdelen til kommuneplanen. Planområdet vist med grøn omramming. Ved oppstart oppe til venstre, ved offentleg ettersyn til høgre.

5.1 Omfang

Foreliggande forslag legg til rette for 31 einebustadtomter og to større lokalitetar for leiligheiter. Til saman er 41 daa foreslått til einebustader og 16 daa til leiligheiter. Planen legg til rette for at det kan anleggast bygg på til saman 15.000 m^2 BYA. Føresegnene legg til rette for to etasjar høge bygg på einebustadtomtene og tre etasjar høge bygg i leiligheitsområda. Det betyr at bygningsmassen i området kan utgjere om lag 30.000 m^2 BRA. Lengda på hovudvegen V1 er 868 m. Med sekundære

vegar er det til saman foreslått 1,6 km veg i området. Det er vist til saman 300 løpemeter støttemur i planen. Gang- og sykkelvegen i området er 502 m lang. Kommunalt ledningsnett for avløp fram til Furustrand, slik det er teikna i fig. 16, har ei samla lengde på 1750 m.

5.2 Utgreiingar

Vi ser her på dei utgreiingstema som er lista opp i avsnittet «Forslag til utgreiingar som skal gjennomførast» under oppstart, i tillegg til momenta som kom inn frå Statens vegvesen og fylkeskommunen.

5.2.1 Arrondering av vegar og tomter mop. bratt terreng

Funksjonelt vegnett som gir minst mogleg skjæring og fylling og god tilkomst til tomter har vore den viktigaste premissen for utforming av planen. Men vi må akseptere at planen vil mødføre ein del terrenginngrep.

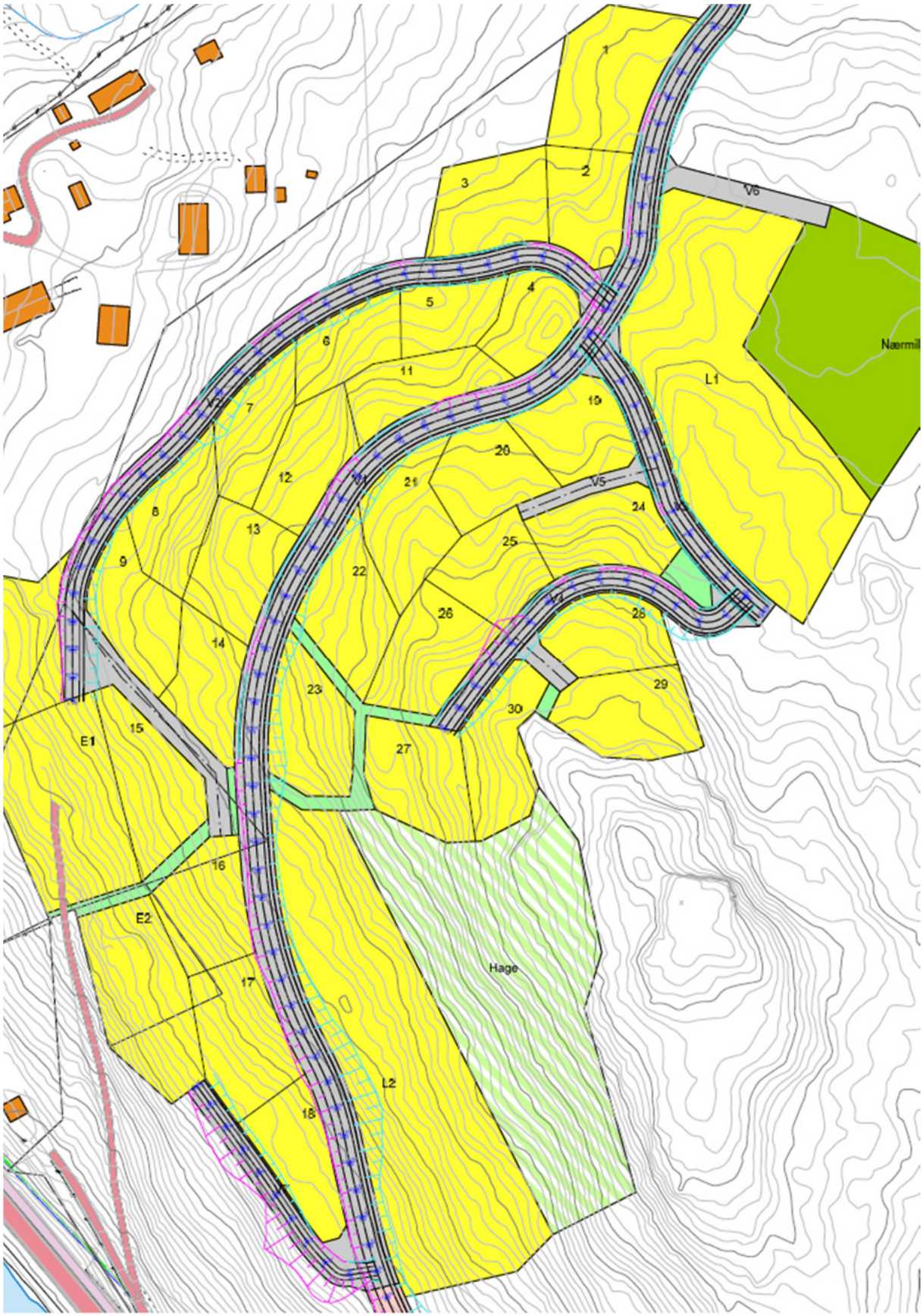


Fig. 12: Hovudvegnett med skjæringar (lys blått) og fyllingar (lilla). Føresett at det er lausmasser, ingen støttemurar og helling 1:1,5. (Det er gjort større endringar av V2 og V4 og mindre justeringar av V1 etter denne berekninga vart gjort)

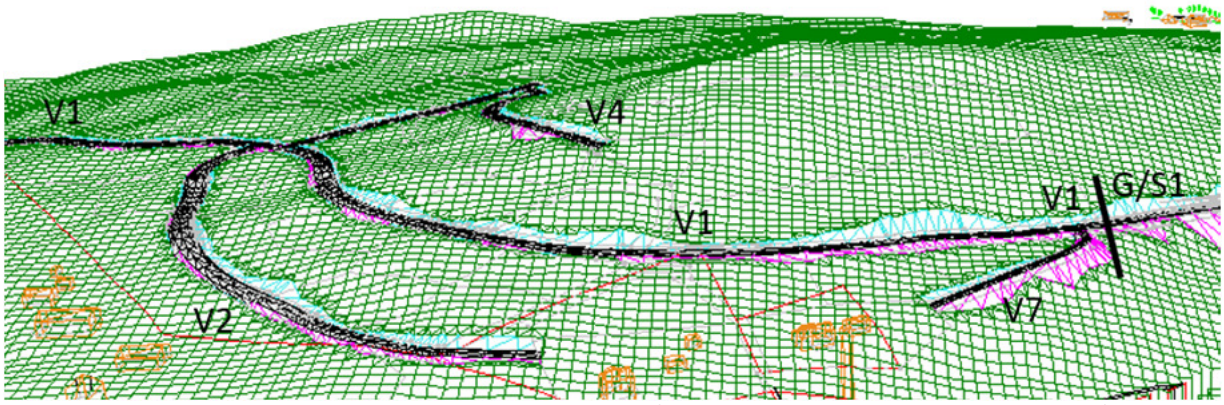


Fig. 13: 3-D-animasjon av dei viktigaste vegane, sett frå vest. Vegnett med skjæringar (lys blått) og fyllingar (lilla). Det er store skråningsutslag på gang- og sykkelvegen (G/S1) då den er lagt inn som køyreveg med 5,8 m breidd. (Det er gjort større endringar av V2 og V4 og mindre justeringar av V1 etter denne berekninga vart gjort)

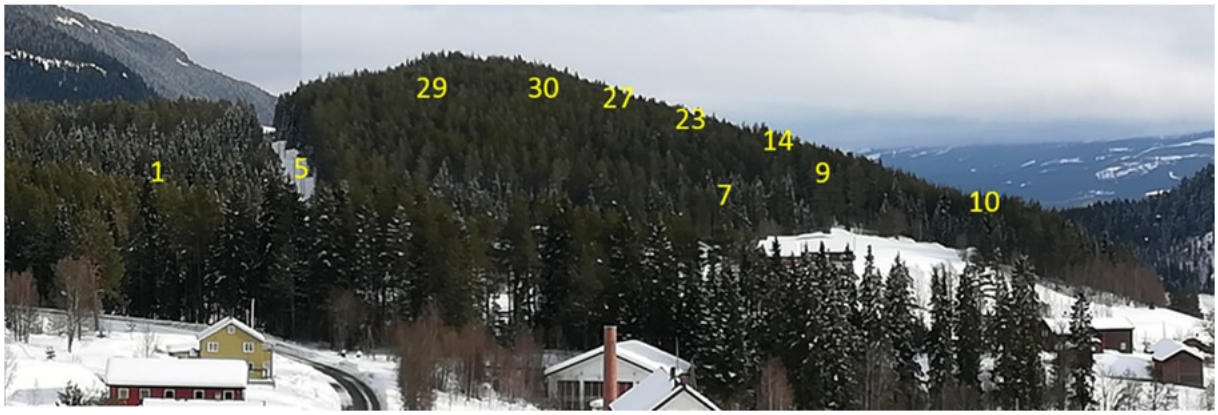


Fig. 14: Bilete av området sett frå nordvest. Nokre tomtenummer i planutkastet påført

Det er sett på mogleg tilkomst til alle tomter og mogleg plassering av biloppstilling/garasje og bustadhus. Vi må akseptere at mange avkjørsler ikkje går vinkelrett frå vegane. Det er også sett på mogleg avløpsnett der ein unngår bratte skrentar, frå alle bygg.

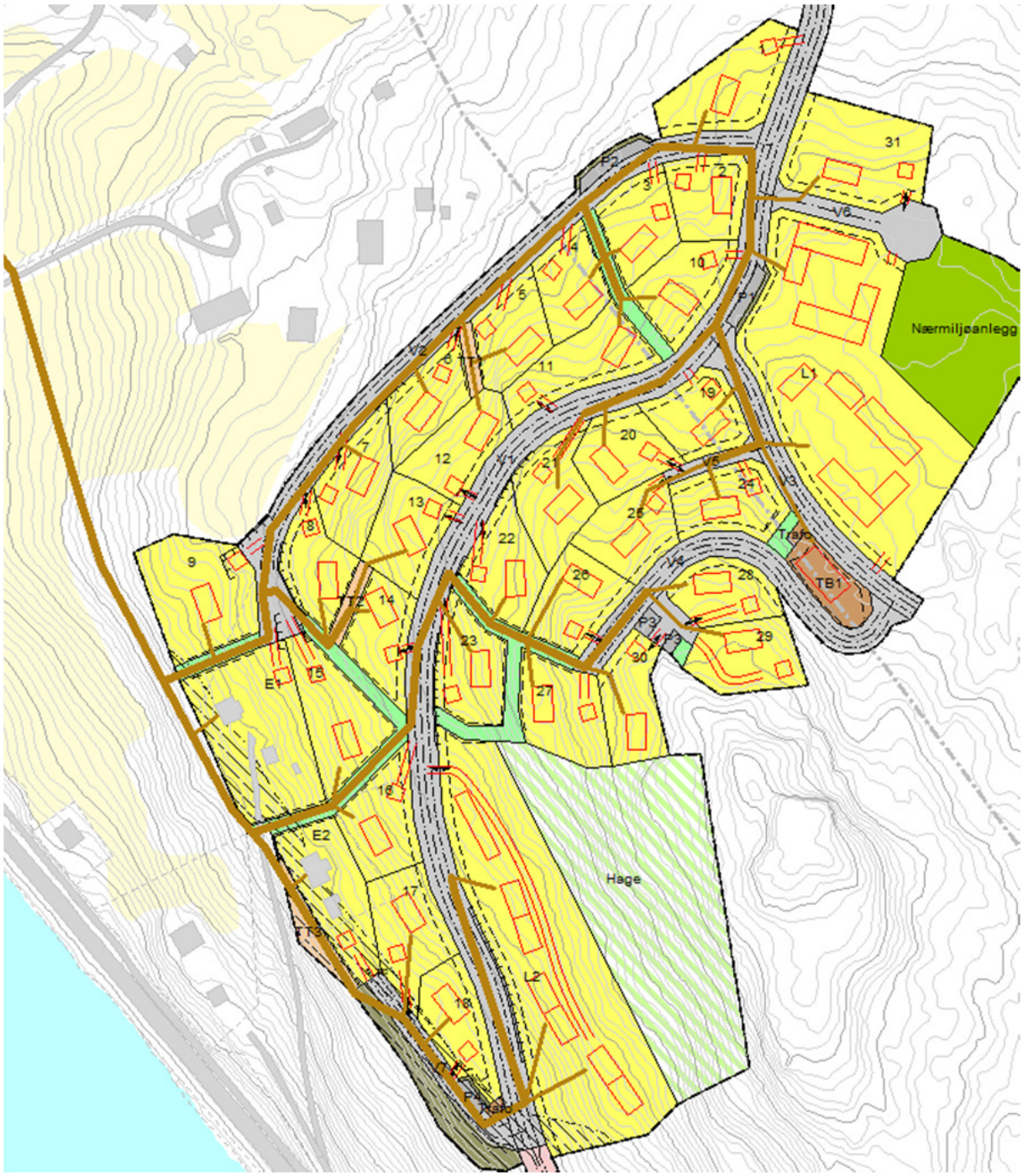


Fig. 15: Raude liner viser mogleg plassering av bygg og innpåkøyrslar. Brune liner viser mogleg avløpsnett.

Planforslaget har føresegner om maksimal terrengendring og når det skal vere underetasje eller trapping av bygg etter terrenget.

5.2.2 Kryss mellom V1 og fv. 287 og V1 og plassen på Tingvang

Gjeldande forslag viser ikkje køyreveg mot plassen på Tingvang, det er difor ikkje relevant lenger.

Arealføremålet køyreveg ved krysset mellom V1 og fv. 287 er romsleg nok til at vogntog kan kome fram, med køyremåte B. I tillegg har føresegnene rekkefølgekrav om at statens vegvesen skal godkjenne byggjeteikningane for krysset.

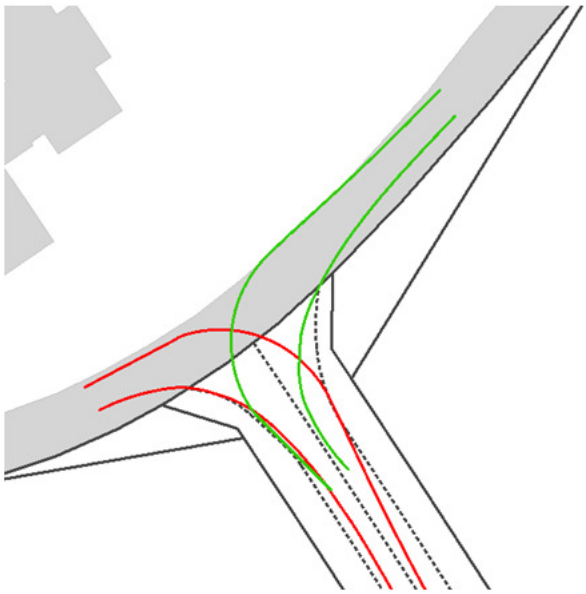


Fig. 16: Krysset mellom V1 og fv. 287. Sporingskurver for vogntog vist med raudt og grønt

5.2.3 Friluftsliv – ivareta gangvegar gjennom området

Området har eit omfattande sti-nett og er mykje brukt som nær-tur-område for dei som bur i Heggenes og Løkjisskogen bustadområde. Innan planområdet må stinettet leggast om og følgje regulerte turvegar og køyrevegar. Det blir god tilgang frå alle tomter i området ut til turnettet.

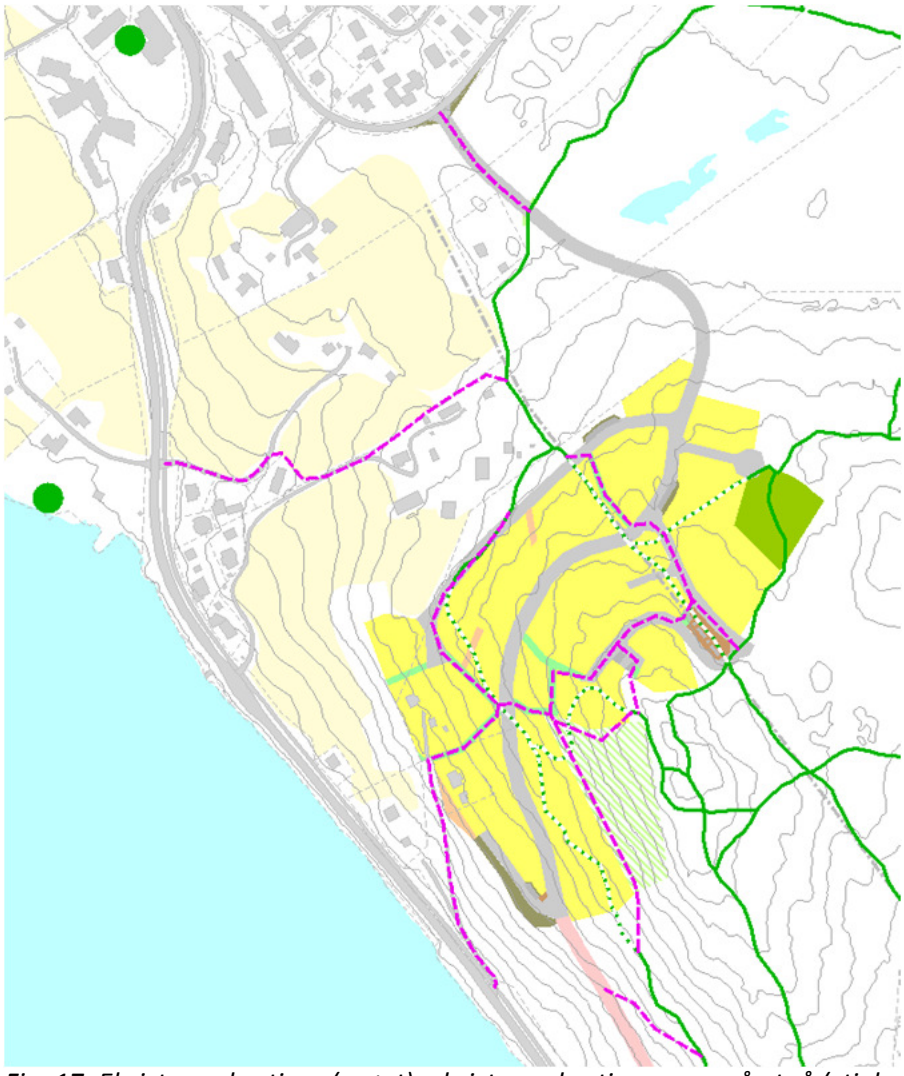


Fig. 17: Eksisterande stigar (grønt), eksisterande stigar som må utgå (stipla grønt/kvitt) og moglege nye stigar og gangleier (lilla).

Med utgangspunkt i nordre del av planområdet er det mogleg å etablere skiløyper. Det var løypenett i området fram til for ca 10 år sidan. Austsida av Haughøvdhøvda, mot Løkjisskogen bustadområde, har mange moglegheiter for etablering av akebakkar.

5.2.4 Trafikktryggleik

Framkomst med sykkel

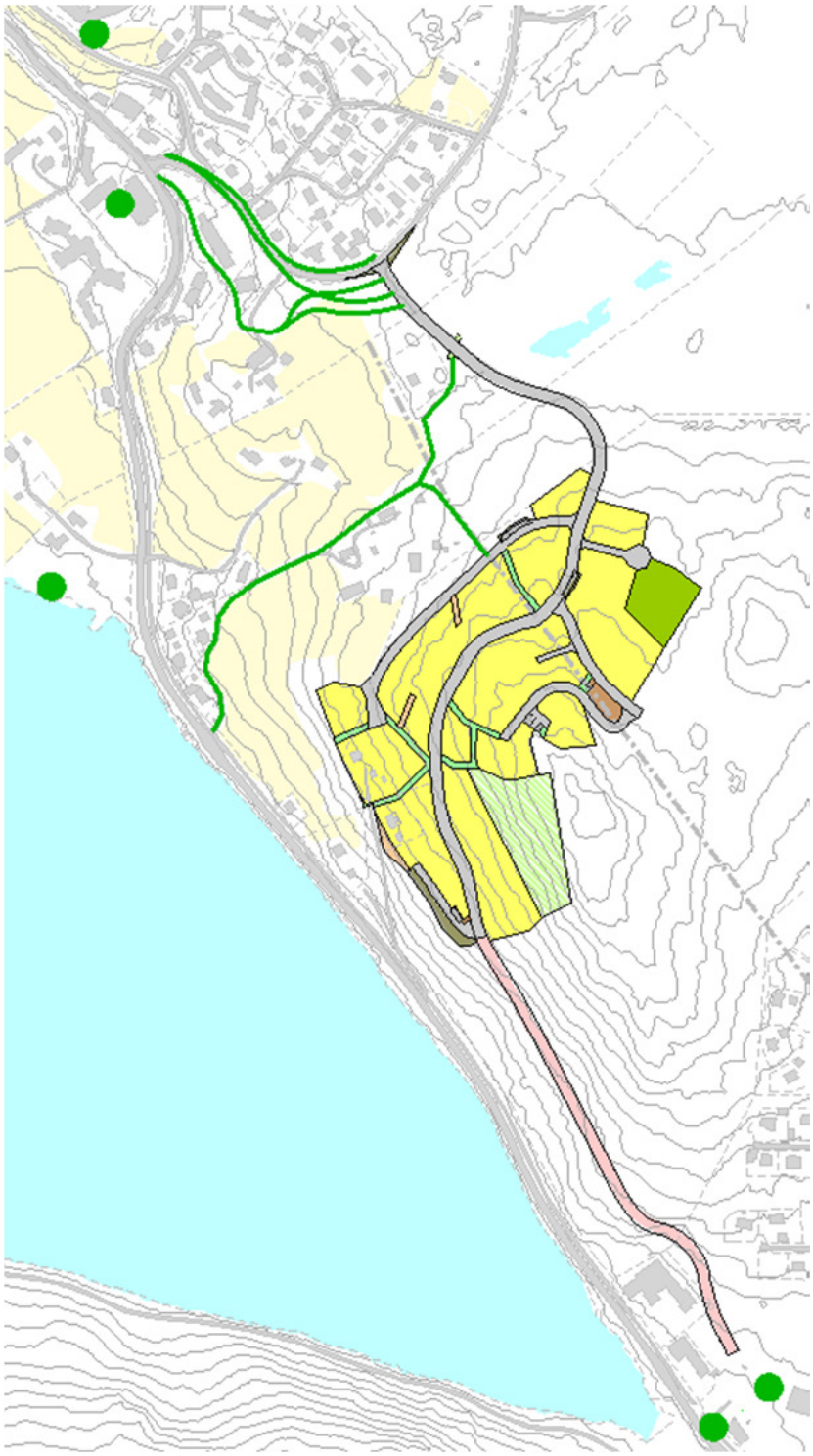


Fig. 18: Moglege sykkelvegar (grøne liner) og viktige målpunkt (grøne sirklar). Det er føresett at køyre- og gang- og sykkelvegnettet innan planområdet kan nyttast

Vi har ikkje sett det som føremålstenleg med eigne sykkelvegar parallelt med køyrevegnettet internt i området.

Til Tingvang i sør er det føresett at det skal opparbeidast gang- og sykkelveg. Ved Tingvang er det kommunehus, bibliotek og ungdomsskule og ungdomsklubb med skatepark, ballbinge mv. Der er også opparbeidd gang- og sykkelveg vidare sørover til daglegvareforretning, idrettsplass mv.

Heggenes i nordvest har daglegvareforretning, helsetenester og mange arbeidsplassar, og gang- og sykkelveg langs fv51. Planen føreset at ein må nytte køyrevegen Robølsvegen frå V1 til Heggenes. Robølsvegen har ikkje mykje trafikk (ÅDT på 350) og fartsbegrensing på 50 km/t, men strekket er bratt og svingete og det er ynskjeleg å legge til rette for gang- og sykkelveg der. Det bør likevel avventast til det er avklart om Robølsvegen bør leggjast om i samsvar med arealdelen til kommuneplanen og kva som skjer med «Ysteri-tomta». Dette blir eit separat prosjekt som er noko fram i tid. Det vil også gå tid før det er etablert særleg mange einingar i Heranglie. Fig. 19 viser fleire moglege alternativ for gang- og sykkelveg langs Robølsvegen.

Furustrand ved Heggefjorden er ein populær plass for bading og aktivitetar knytt til vatn. Dette er aktivitetar som foregår på sommarstid, det er difor ikkje naudsynt å legge til rette for ein gang- og sykkelveg med tre m breidd mop. brøyting. Ein kan nytte eksisterande vegnett, men bør etablere ein enkel sti/sykkelveg utanom tunet på garden Haughøvd. Det oppnår ein truleg med best fleksibilitet utan at det går fram av reguleringsplanen.

Mellom planområdet og fv51 er det for bratt for etablering av sykkelveg.

Busshaldeplass for skulebuss

Mot sør, ved Tingvang, er dette godt ivareteke i dag.

Ved Robølsvegen (fv287) er det to alternative plasseringar for av- og påstiging på buss:

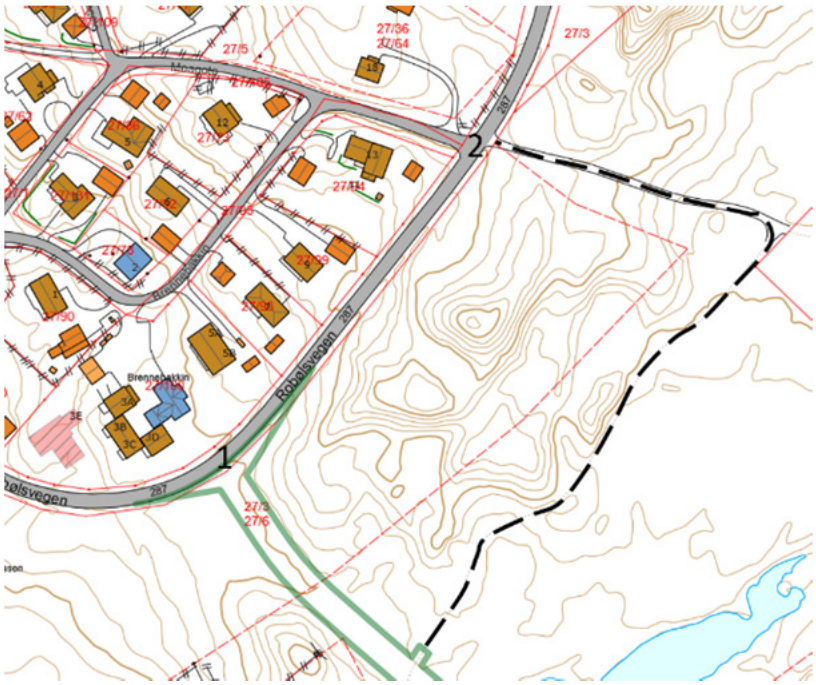


Fig. 19: Av- og påstigning på buss kan skje ved krysset mellom fv287 og V1 (1) eller ved krysset mellom fv 287 og Moagoto (2). Eksisterande traktorveg/turveg vist med svart stipla line.

Punkt 2, jf. fig. 20, blir nytta i dag for bebuarar i Moagoto og Brennebakkin. Vi vurderer punktet som kurant. Stigningstal og kurvatur er ok og dei to kryssa gir litt plass. Med opparbeidd V1 i planen vil

punkt 1 bli kurant for nordgåande buss (mot Robøle). Men for sørgåande buss (mot Heggenes) kan det bli aktuelt at av- og påstigning skjer i punkt 2.

Med den trafikkmengda som er på fv287 (ÅDT på 350) ser vi det ikkje som føremålstenleg å regulere inn busshaldeplassar.

5.2.5 Barns interesser

Føresegnene har rekkefølgeføresegn for opparbeiding av nærmiljøanlegg. Punkta friluftsliv og trafikksikkerheit gjeld i stor grad barns interesser.

5.2.6 Tiltak ved bygging i støysone mot fv. 51

Gul støysone omfattar berre eksisterande bustader/hytter og område utanom byggegrenser på nye bustader. Føresegnene har krav om støyanalyse før nye byggetiltak innan støysonen.

5.2.7 Sikring eller frigiving av kulturminne

Etter justering av planområdet er det ikkje automatisk freda kulturminne i eller inntil planområdet.

5.2.8 Reinsking eller sikring av bergskrentar

Føresegnene har krav om at bergskrentar med over tre meter høgd som blir eksponerte som følgje av tiltak i området skal reinskast og eventuelt sikrast mot steinsprang. Reinsking og sikring skal utførast av fagkyndig.

5.2.9 Vurdering av krav om vassbåren fjernvarme

Det er eit spørsmål om det er samfunnsøkonomisk lønsamt å etablere vassbåren fjernvarme i dette området. Ein eventuell konsesjonssøknad om fjernvarme vil avklare det. Plankartet viser tomt til fjernvarmeanlegg og har føresegner om tilrettelegging og tilkopling. Men plikt til tilrettelegging og tilkopling blir fyrst aktuelt når fjernvarmeanlegget og ledningsnettet eventuelt blir etablert.

5.3 Moglege utvidingar

Planforslaget legg til rette for moglege utvidingar.

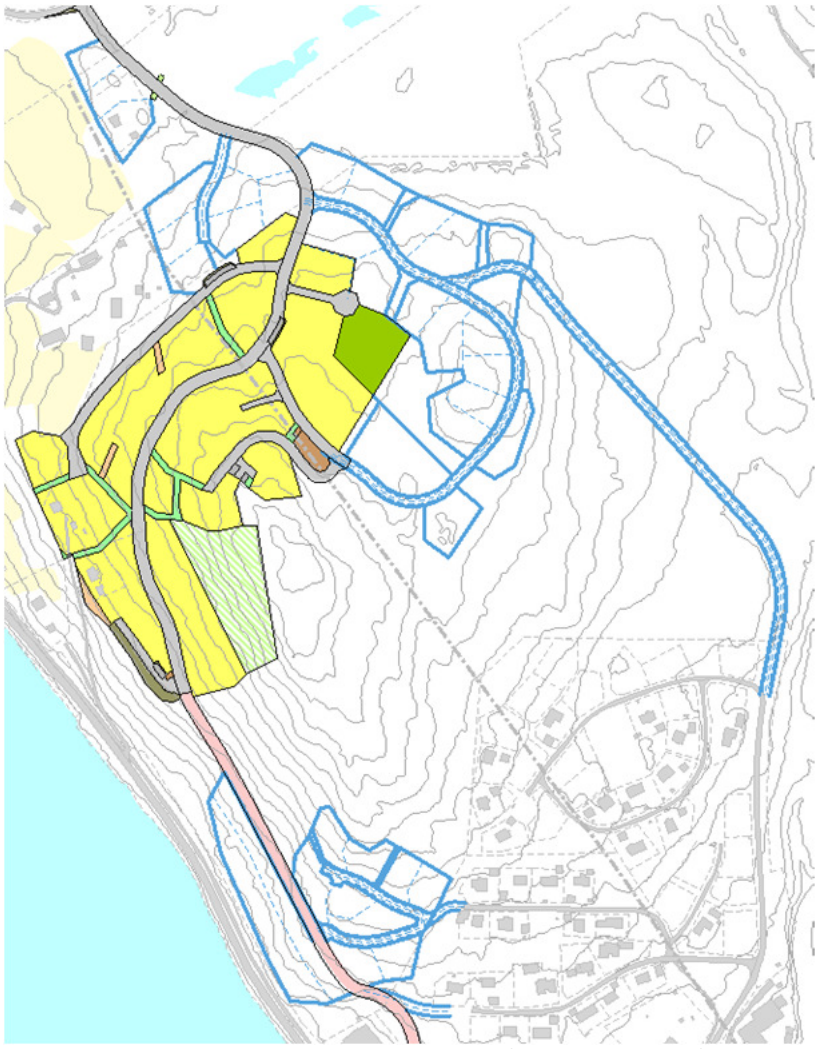


Fig. 20: Moglege utvidingar av bustadområdet vist med blått

5.4 Alternativ plan

Planforslaget har forholdsvis mykje veg. Vegane V2, V3-V5 og V7 utløyser tilkomst til få einingar. Vegane er også svingete og plankartet har eit noko uryddig preg. Og mellom V1 og jordene i Haukhøvd er det eit attraktivt område for moglege framtidig tenesteyting. Med foreslått plassering av V1 i planforslaget er dette området ikkje stort.

Rådmannen har skissert ei anna løysing med mindre veg og reinare liner, jf vedlegga «alternativ plan». Ulemper av forslaget er:

- Ikkje ny tilkomst til dei eksisterande bustadane på 34/16 og 34/1/6 (E1 og E2 i planforslaget)
- Mindre byggeområde og færre tomter i dei sør- og vestvende områda. Meir nordvende byggeområde, det gjeld tomtene 25-30 i alternativ plan.
- Forslaget er uferdig, det er ma. ikkje sett på mogleg tilkomst til og plassering av bygg på alle tomter. Td. ser vi at tomtene 5, 6, 12, 18 og 21 i alternativ plan er utfordrande.