



Vang kommune

ArkivSakID: 16/839
JournalpostID: 18/6480
ArkivID: PlanID - 2017001,
K2 - L12
Saksbehandlar: Håkon Berg
Sundet

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
086/18	Hovudutval for utvikling	27.11.2018
068/18	Kommunestyret	14.12.2018

Sluttbehandling: Områderegulering Vang sentrum (plan-ID: 2017001)

Vedlegg:

19.11.2018	Plankart til sluttbehandling	129088
19.11.2018	2017001_Reguleringsbestemmelser 2017001_Merknadsrapport	129087
19.11.2018	Boliganalyse_19.11.2018	129086
31.10.2018	2017001 ROS-analyse	127772
20.11.2018	Vang – reguleringsplan Vang sentrum – vurdering av revidert planmateriale	129141
09.11.2018	201701695-9NVEs vurdering av innsigelsesgrunnlaget - Områderegulering i Vang sentrum - Vang kommune, Oppland	128218
12.11.2018	Svar Oppfordring om trekk av motsegn - Områderegulering i Vang sentrum	128269
27.11.2017	Områdeplan for Vang sentrum - behandling før høyring og ettersyn	111182

Saksopplysningar:

Bakgrunn

I vedteken planstrategi (sak 034/16 den 24.6.2016) heiter det:

Kommunen vil prioritere å sjå vidare på om anna mogelegheitsstudia som vart laga hausten 2014 [Dalland og Flugsrud], og laga ein større reguleringsplan for Vang sentrum. Bustadsbygging er ein viktig del av dette, men òg sentrumsutvikling og få «fjerna» E16 frå Vangsmjøse og sjå på mogelegheitene dette gjer for sentrumsutviklinga. Dette arbeidet har ein høg prioritet og skal starte i 2017.

Med dette for auget vart Asplan Viak engasjert for å hjelpe til med planprosessen, og arbeidet med planen starta opp tidleg i 2017. Dei ulike mogelegheitstudia frå 1994 og 2014 og deira innspel, var nokre av utgangspunkta Asplan Viak tok tak i. Og dei la, saman med kommunen, opp til ein brei prosess med arbeidsmøter saman med administrasjonen, politikarar og innbyggjarar.

Førstegongs behandling

Planforslaget blei førstegongs behandla av HU den 12.9.2017 (072/17) (saksutgreiinga og vedtaket ligger ved denne saka). Utvalet vedtok å fremje saka, sende den på høyring og leggje saka ut til offentleg ettersyn.

Høyringsfråsegner

Planforslaget blei lagt ut til offentleg ettersyn i perioda frå 25.9.2017 til 8.11.2017. I same periode blei forslaget sendt til fråsegn mellom anna til regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Den 2.11.2017 vart det halde eit ope møte på kommunehuset. Oppmøtet var godt. I høyringsperioda kom det totalt inn 19 fråsegner. Ved saka fylgjer ein merknadsrapport som omtaler fråsegner og motsegn, samt rådmannen sine kommentarar til dei enkelte. Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor.

Avgrensinga av 'sentrum'

Fleire peika på at «Vang sentrum» er meir enn det som denne planen tek inn som sitt planområde. Dei ynskte at kommunen såg på området frå Synshagen i aust til og med YX-stasjonen i vest. Dette var også kommunen sitt utgangspunkt, men pga. ressursituasjonen måtte ein gjere prioriteringar undervegs. Det vart bestemt at det var viktigare å gjera ei god planlegging og sjå moglegheitene for eit mindre område. Ein såg då på kva mål som var mest relevant, og avgrensa området deretter. Defor vart planen avgrensa slik den er no. Og gjennom bustadanalyse som er utarbeidd, blir bustadsituasjonen i sentrum frå Synshagen til Bøaflatad'n analysert, og kompenserer dirfor for noe av dette.

Samfunnssikring og beredskap

Både Fylkesmannen og NVE reiste motsegn mot planen ut frå omsynet til samfunnssikring og beredskap. Motsegna gjekk ut på dimensjonering og utforming av vassdragskryssningar (med rett klimapåslag), omsynet til overvatn, flaumfare og naturlege flaumvegar i området.

Kulturminner

Oppland fylkeskommune gjorde undersøkingar i planområdet seint på hausten 2017. Innanfor område B1 fann dei ei kokegrop og spor etter gamle busetnader. I høyringa kom dei med innspel for korleis desse skulle takast vare på, det same med dei eksisterande kulturminna i Vang sentrum.

Trafikksikring

For om anna å gjere skulevegen tryggare, la høyringsutgåva av planen opp til å stenge to innkøringar til Dalåker Eigedom AS. Dette kom det mange kommentarar til – både kor riktig det var, men og kor vanskeleg det gjorde bruken av eigedomen. Etter ei heilskapleg vurdering har rådmannen take inn att ei av avkøyringane som kan nyttast til varelevering/tilsett parkering.

Jordbruk og jordvern og behov for nye bustadar

Grunneigarane på Nedre Lund og Lundsbakken ynskjer både ei utvikling av bustadar på sine eigedomar (område B1), jf. også moglegheitsstudia frå 2014. Fleire av fråsegna stilte negative spørsmål knytt til denne omdisponeringa: Er den naudsynt? Er det rett bruk av gode landbruksareal? Er det eit behov for dei utviklingsareala? Etc.

Fylkesmannen reiste motsegn mot omdisponeringa av dyrkamarka «utan at behov for nye bustadar er dokumentert og potensialet for fortetting er utnytta». I tillegg peika Fylkesmannen på at kommunen må sikre høg utnytting.

For så svare ut både lokale spørsmål og Fylkesmannens motsegn, har kommunen utarbeida ei heilskapleg bustadanalyse for Vang sentrum med nærområde, sjå punkt under.

Bustadanalyse

Eit av Fylkesmannen sine motsegn er retta mot område B1, fordi at planen ikkje:

synleggjer behovet for nye bustadar
legg opp til at fortetting skjer før nye område blir utnytta

sikrar høg arealutnytting

Behov for nye bustadar

Som Fylkesmannen heilt korrekt peiker på, er det ei svakheit i den heilskaplege planlegginga i kommunen. Det har vore eit for stort fokus på einebustadar, og – så langt – eit så å seie fråverande fokus på småhus og leilegheiter. Det vil kommunen endre på med områdereguleringa.

For å få ei oversikt er det gjort ei heilskapleg analyse for Vang sentrum med nærområde (definert som 2,5 km radius ut i frå Vang kyrkje). Analysa ligg vedlagt saka. Her er det sett på kva som finns av utviklingsområde i kommuneplanen, tomter i reguleringsplanar og dei planinitiativa som finns (planar som gjeld bustadutvikling som kommunen veit om pr. oktober 2018). Dette er så vurdert opp mot kva som er bygd i Vang sidan 2015, Innovangsjon si undersøking og fylkeskommunen sin bustadutgreiing.

Bustadbehovet som fylkeskommunen si analyse synleggjer, tek for seg heile kommunen. Tabellen under syner (tabell 4 frå analysen), behovet og eit anslag på kor stor del av bustadbygginga som skal skje i og nær Vang sentrum. Tabellen syner at det er eit betydeleg overskot av tomter til einebustadar, mens fokuset på mindre einingar er så å seie fråverande.

Anslag fram mot 2030	Leilighet	Rekke-/småhus	Enebolig
Netto behov fram mot 2030, jf. tabell 1	64	8	22
Anslag av andel for utbygging (%) i og nær Vang sentrum	75 %	75 %	50 %
Andel av behov boliger i og nær Vang sentrum	48	6	11
Hva finnes:			
Kommuneplanen	0	0	76
Reguleringsplaner	0	0	9
Sentrumsplanen	49-55	10	0
Behov vs. reserve	+1 til +7	+4	+74

Analysen syner at det pr. no berre er eit lite utviklingsområde i kommuneplanen som det er gjort initiativ for å regulere no. Eit anna har lege i kommuneplanen sidan 1990 – utan initiativ til utvikling. Fleire av områda bør fjernast ved rullering av kommuneplanen. Kommunen har sjølv ei tomtereserve på ni tomter. I tråd med analysen er det eit behov for nokre fleire tomter, men då kommunen ikkje ser nokon av utviklingsområda i kommuneplanen som aktuelle for dette, ynskjer kommunen private, mindre initiativ velkommen. Analysen set ned nokre prinsipp desse 10-15 nye tomtene for einebustadar må imøtekomme for å bli vurdert som planprosessar. Desse prinsippa er:

- Tomtene må vere attraktive
- Tomtene må skape ein variasjon samanlikna med det eksisterande tilbodet
- De skal ikkje skape ein for stor tomtereserve – dvs. dei skal vera realistiske (10-15 tomter som skal bli utvikla fram mot 2030)
- Initiativa skal ha sær s lågt konfliktnivå mot landbruksinteresser
- Det er viktig med god tilpassing til landskapet
- Tomtene skal vera nær gang- og sykkelveg, og innan 2 km frå VBU
- Det skal vera gangavstand til sentrum (dette for å redusere behovet for bruk av bil og tilgang til kollektivtilbod)

Områdereguleringa skal løyse behovet for tomter for leilegheiter og rekkje- og småhus.

Kommunen er klar over at fleire og fleire av oss bur aleine; at mange ynskjer mindre bustadar med mindre vedlikehaldskrav; at fleire ynskjer å kunne gå til butikk, helsetilbod og andre aktivitetar. Folkehelseaspektet med å skape gode bustadmiljø er kommunen oppteken av og ynskjer å leggje til rette for dette i sentrumsplanen, jf. også prioriteringane for bustadutvikling i økonomiplanen.

For å imøtekomme behovet vil kommunen utvikle (åleine eller i samarbeid med utviklarar) område BT 1 og BFK 1. Mogelegheitsstudien for dette området synleggjer at det her kan kome 20 til 26 leilegheiter og det er også rom for næringsutvikling her. Sjølv med ei utvikling på desse to områda, syner bustadutgreiinga at det framleis er eit behov for minst 22 til 28 leilegheiter og tomter til rekkje- og småhus i sentrum.

Også desse ynskjer kommunen å ha innanfor gangavstand til sentrum og vil løyse dette i områdereguleringa. Område B 1 har vore konfliktskapande i planprosessen. Vang sentrum er omringa av landbruksareal og Vangsmjøse. I planarbeidet er det lagt ned mykje arbeid i å søke alternativ, men det er ikkje funne gode alternative løysingar. Både grunneigarane av B 1 ynskjer utvikling på sine eigedomar. Rådmannen meiner det er så viktig for samfunnsutviklinga å sikre desse tomtene for framtidig sentrumsnær bustadutvikling at området fortsatt blir prioritert.

Analysen synleggjer behovet. For å imøtekomme lokal kritikk, motsegner frå Fylkesmannen og sikre landbruksinteressene er fylgjande endringar bli gjort i områdereguleringa sine føresegner:

For å ivareta omsynet til landbruket er det sett inn eit rekkjefylgjeføresegn for å sikre at utviklinga fyrst skjer på områda BFK 1 og BT 1 før ein tek i bruk B 1 (sjå punkt 7.1). Jamfør den politiske behandlinga før planen vart lagt ut på høyring er no BYA for område B 1 auka til minimum 50 % BYA og maksimum 70 % BYA . Det er òg spesifisert med ein prosent kor stor del som skal vere leilegheiter, samt kor mange einingar området må gje, jamfør bustadanalysen, (det same er gjort med områda BT 1 og BFK 1).

Med dette meiner rådmannen at behovet for nye bustadar, da med fokus på leilegheiter og rekkje- og småhus, i Vang sentrum er dokumentert. Vidare legg rekkjefylgjeføresegna opp til at ein sikrar at fortettingspotensialet i sentrum blir utnytta før ein tek i mot nye områder. Føresegna til B 1 (og BT 1 og BFK 1) tek no opp bustadanalysen sine tal for å sikre eit tilstrekkeleg tall på einingar). *Med å omdisponere 17 daa på B 1, vil kommunen påleggje seg sjølv å føre en svært konservativ politikk for anna omdisponering av landbruksjord til bustadformål fram mot 2030, jf. konklusjonen i bustadanalysen.*

Medverknad

I sak 004/17 sette kommunestyret ned ei arbeidsgruppe og ei referansegruppe for arbeidet med planen. Arbeidsgruppa var sett tverrfagleg saman av kompetanse i administrasjonen (til døme oppvekst, folkehelse, landbruk, bygg og Innovangsjon). Arbeidsgruppa var med og gav råd i tidleg fase av planarbeidet. Referansegruppa består av Vidar Eltun, Grete Aasheim, Elisabeth Hålien og Helge Lajord.

Den 19. januar 2018 var det eit møte i referansegruppa kor dei vart presentert for dei fråsegner og motsegn som kom inn i høyringa til planen. Referansegruppa gav uttrykk for at dei er positive til sentrumsnære leilegheiter, men ynskjer eit rekkjefylgjeføresegn slik at Kløkkarhaugen-Sumarhotellet (BFK 1 og BT 1) må utviklast før ein tek Lund (B 1) i bruk. Vidare framheldt dei at det viktig å sikre parkeringsplassane nær kyrkja. Tilkomsten til Dalåker Eigedom AS bør lysast med to individuelle avkøyrslar som ikkje er kopla saman og skilting for å avgrense bruk av den austlige tilkomsten.

Den 31.10.2018 var det eit nytt møte i referansegruppa. Denne gongen var det bustadanalysen som var tema. Referansegruppa var samde i at analysen er tenleg, og er eit godt dokument for avgjersler om vegen vidare. Den syner eit tydeleg potensial, og

retningslinene den legg til grunn for private forslag kan vere med å skape ei tenleg utvikling i området. Det vart og spilt inn at ein bør vurdere mange av dei eldre områdene i kommuneplanen som ikkje er utvikla.

Dei kommunale bygga, til dømes i Lundsmarka, bør vurderast nærare. Dette er noko den bustadpolitiske gruppa ser nærare på i sitt arbeid.

Motsegner

Fylkesmannen, Statens vegvesen og NVE reiste motsegn mot planen. Rådmannen har gjort endringar i planen for å imøtekomme dei. Alle tre instansar har varsla at motsegna vil bli trekt om planen blir vedtate med dei konkrete endringane og grunnlagsdokumenta (sjå vedlagte brev). Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Endringar etter førstegongs behandling

Dei viktigaste endringane etter førstegongs behandling er:

Det er sett inn rekkjefølgjeføresegn som seier at området Klokkehaugen-Sumarhotellet skal vere utvikla før planprosess for å utvikle B1 (Nedre Lund og Lundsbakken) kan startast.

Parkeringsplassar er avgrensa frå å liggja nærare E16 enn 12 meter frå midtlinja.

Torga er avgrensa og skilt fysisk frå E16.

Omsynet til kulturminner er ivareteke.

Det er rydda i føresegn med tanke på E16.

ROS-analysen og føresegn tek betre omsyn til klimaforverring, overvatn, flaum etc.

Rådmannen vurderer at dei endringane som er gjort i planen (i kart og føresegner) ikkje er av ein slik storleik/tyding/omfang at det er naudsynt med ein ny høyringsrunde.

Vurdering:

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir saka lagd fram til vedtak for kommunestyret.

Elektronisk versjon av plankartet

Rådmannen har kvalitetssikra den elektroniske versjonen av plankartet.

Vassforskrifta

Ut i frå vassforskrifta § 12 skal kommunen som myndigheit for sine vassdrag vurdere om ny aktivitet eller nye inngrep i eit vassdrag vil føre til at vassdraget sitt kjemiske eller økologiske mål ikkje nås eller om vassdraget blir påverka.

Vangsmjøsa er i vassdirektivarbeidet kategorisert med god økologisk tilstand. Ein kan ikkje gjera tiltak som vil føre til ei redusering av tilstanden. Omsyn i områdeplanen som kan påverke Vangsmjøse er overvatn og VA. Overvatn skal i følge føresegna (punkt 2.6) bli behandla lokalt. Vatn av avløpsanlegg skal bli godkjent av kommunen, jf. føresegn 7.4. Byggjeforbodsona mot vatn, pga. flaum, er satt til 20 meter. Dette vil òg vere positivt for å redusere inngrep nær vatnet.

Rådmannen vurderer at denne planen ikkje vil påverke Vangsmjøsa, eller dei mindre vassdraga i planområdet, sin økologiske status, og ein gjer difor ikkje vidare drøftingar om vilkår for ny aktivitet eller inngrep, jf. vassforskrifta § 12.

Vurderingar ut i frå naturmangfaldlova § 7

Ut i frå naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit, og vurderinga skal koma fram av avgjerda. For å ha eit godt kunnskapsgrunnlag for å vurdere konsekvensane av tiltaket, jf. § 8, er det

gjort søk etter informasjon om førekomst av ev. verdifulle naturmiljø, raudlistearter, utvalde artar eller -naturtypar i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabanken sine artskart. I planområdet er det ikkje gjort slike funn. Og rådmannen vurderer at sannsynet for at det skal vere slike førekomstar her som liten. Rådmannen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg til å fatte ei avgjerd utan at ein påfører naturmangfaldet alvorleg og/eller irreversibel skade. «Føre-var-prinsippet» i § 9 kjem difor ikkje til bruk.

Områdeplanen medfører auka utvikling i sentrum og noko omdisponering av landbruksareal. Likevel ses ikkje prinsippa i §§ 10 (om samla belastning), 11 (om at kostnadane ved verdiminking av miljøet skal beres av tiltakshavar) og 12 (om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar) på som relevante her.

Samla vurdering:

Planforslaget er godt gjennom arbeidet og tek naudsynte omsyn. Kommunen står overfor utfordringar i området. Den største interessemotsetnaden står mellom landbruksinteressa og samfunnsinteressa med å få på plass leilegheiter og rekkjehus i sentrum. Av omsyn til folkehelse, kommuneøkonomi og velferd er det viktig å leggje til rette for leilegheiter og rekkjehus i sentrum. Dette vil igjen vere med på å utvikle Vang som eit sentrum og vere med på å skape eit attraktivt bustadmarknad – både for dei som vil leige og eie.

Bustad- og sentrumsutvikling blir difor vekta tyngre i denne saka enn omsynet til landbruket innanfor område B1. For å sikre at marknaden verkeleg er slik bustadutgreiinga syner, så er det satt inn eit rekkjefylgjeføresegn, som seier at utviklinga må skje først på BT1 og BFK1, før planarbeidet kan starte opp på B1. Inntil da kan jorda nyttast som i dag. Etter vedtaket av sentrumsplanen skal omsynet til jordbruk veie tungt og nye bustadområder skal i så liten grad som mogeleg vere i konflikt med landbruksinteresser, jf. bustadanalysen sine prinsipp.

Områdereguleringa legg godt til rette for utvikling av Vang sentrum for nåtid og framtida. Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen at planforslaget områderegulering for Vang sentrum og plan-ID: 2017001 blir vedteke.

Framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret støttar seg på dei vurderingane rådmannen har gjort i saka ut i frå naturmangfaldlova § 7, jf. §§ 8-12, samt til vassforskrifta § 12. Områderegulering for Vang sentrum og plan-ID: 2017001 med tilhøyrande reguleringsføresegner blir vedteken.
2. Ved vedtaket av 2017001 opphevast reguleringsplanane Grindaheim-Vang (plan-ID: 0545R008) og Storploggen (plan-ID: 0545R040) i si heilskap. Den delen av reguleringsplanen Gangveg Grindaheim/Vang (plan-ID: 0545R042) som ligg innanfor områdereguleringa opphevast også. Det av desse tre planane som ligg sør for områdereguleringa får arealføremålet LNFR i kommuneplanen.

Hovudutval for utvikling 27.11.2018:

Behandling:

HU- 086/18 Vedtak:

Forslag til vedtak vedteke med følgjande tillegg:

Følgende endring gjøres i rekkjefylgjeføresegn 7.1 fyrste ledd: ordet igangsettingstillatelse

byttes ut med ferdigattest.

Nytt avsnitt i same føresegn: Dersom det skulle skje endring av arealbruk innenfor planområdet som kan løse utfordringen mtp. det antall enheter B1 skal gi, skal det området prioriteres utviklet før B1.

Samrøystes.

Saksordfører: Erlend Eggen.

Kommunestyret 14.12.2018:

Behandling:

Saksordfører Erlend Eggen og saksbehandlar Håkon Berg Sundet orienterte og svarte på spørsmål.

- Brev datert 11.12.2018 frå Ivar Thune Hagerup vart vist til og kommentert.

Grunngjevinga for å ta ut område B1 i planen var jordvernomsyn.

Det kom synspunkt på at øvrige delar av strandstigen må takast opp til vurdering.

KS- 068/18 Vedtak:

Etter gruppemøte la Tom Kjetil Tørstad, Vang SP, fram følgjande framlegg.

Som rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg:

1. Arealet B1 takast ut av områderegulering for Vang sentrum (forblir landbruk).
2. Arealet tilhøyrande g og b nr 36/2 i sentrumsplanen takast ut av planen. (Dette punktet vart seinare trekt.)

Ordføraren fremja slik forslag:

Strandstigen takast ut frå Baggetunåne og mot aust og frå Sommarhotellet (Nordby) og mot vest.

Votering:

1. Ved alternativ votering over Tom Kjetil Tørstad sitt framlegg (punkt 1) og hovudutvalet sitt vedtak, vart Tom Kjetil Tørstad sitt framlegg vedteke med 9 mot 5 røyster.
2. Ved alternativ votering over hovudutvalet sitt framlegg (den delen som gjeld strandstig) og ordføraren sitt framlegg, vart ordføraren sitt framlegg vedteke med 13 mot 1 røyst.

Inhabilitet:

Det vart stilt spørsmål om habiliteten til Ove Martin Stende, Leif Solemsli, Helge Lajord, Knut Rogn Tveit, Anne Lajord Belsheim og Erik Martinsen som har eigarskap, er i nær slekt med nokon med eigarskap/ er nabo til planområdet. (Desse forlet møtet under behandling av spørsmålet:

Vedtak:

1. Ove Martin Stende, Leif Solemsli, Helge Lajord, Knut Rogn Tveit, Anne Lajord Belsheim er inhabile, jf. § 6. 1 ledd i forvaltningslova. Samrøystes.
2. Erik Martinsen er inhabil, jf. § 6. 1 ledd i forvaltningslova. Vedteke med 8 mot 3

røyster.

Saka vart utsett til kl 13.00 i påvente av innkalling av varamedlemmer.

Som varamedlemmer møtte:

For Leif Solemsli- møtte Ove Gulbrandsen.

For Vang SP møtte Elin Rømyhr og Johannes Havro.

For Erik Martinsen og Ove Martin Stende møtte – ingen.

Tilstades 14