

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

SØR-AURDAL KOMMUNE
Tingvollbakkin 15

2930 BAGN

Deres ref:

Vår ref:
2020/190-6

Dato:
19.02.2020

Partsbrev (Melding om vedtak)

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til post@innlandetfylke.no

Med vennlig hilsen

Ingvill Helset
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Arkivreferanse: 2020/190-3
Arkivkode:
Saksbehandler: Ingvill Helset
Adm.enhet: Samfunnsutvikling
Dato: 15.01.2020

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Fylkesutvalget	28.01.2020	2/20

KOMMUNEDELPLANFOR BAGN, Sør-Aurdal kommune

Fylkesrådmannens innstilling til vedtak:

1. Fylkesutvalget ser positivt på at kommunen ønsker å utarbeide en langsiktig og helhetlig plan for Bagn for å sikre god sentrumsutvikling.
2. Planen legger opp til å være et dokument for helhetlig planlegging og utvikling av Bagn sentrum, men flere gjeldende reguleringsplaner inngår ikke i revideringen. Fylkesutvalget mener dette er uheldig og råder kommunen til å la kommunedelplanen omfatte hele Bagn for å sikre at planen blir et helhetlig utviklingsverktøy.
3. Fylkesutvalget anbefaler at sentrumsavgrensingen for Bagn vurderes nærmere ut fra forhold som har betydning for den langsiktige utviklingen av lokalsenteret jfr. Retningslinjer for arealbruk punkt C 2. a-d) i Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016).
4. Begna renner gjennom planområdet, og er i plankartet vist med arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag. Fylkesutvalget mener det må knyttes bestemmelser til arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag som ivaretar hensynet til vassdraget på en tilfredsstillende måte.
5. Fylkesutvalget savner et tydeligere grep i kommunedelplanen knyttet til tema som aldersvennlig stedsutvikling, boligsosiale hensyn, universelt utformede boliger og fremtidsrettede klima og energiløsninger. Fylkesrådmannen vil anbefale at kommunen arbeider videre med slike strategier som et alternativ til å legge ut en stor overkapasitet på nye boligfelt utenfor sentrumsavgrensningen.
6. Planen legger opp til en stor overkapasitet på boliger i tillegg til allerede opparbeidet tomtereseve. I tillegg foreslås flere av disse områdene på dyrket mark/ dyrkbar mark.

Fylkesutvalget fremmer innsigelse til følgende områder på bakgrunn av jordvern hensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder:

A: *B3 Søre Voll boligfelt; B5 Nedre Erstad*; jfr Jordvern hensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder

B: *B10 Øygaard/ Prestgardshagin*; jfr Jordvern hensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder

C: *BA1 + O2 Haugajordet*; jfr Jordvern hensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder

D: *N1 Nordre Voll sentrum*; jfr Jordvern hensyn

Det vises til statlige føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt at utvikling i områdene nevnt over ikke er i henhold til Regional plan for attraktive byer og tettsteder. For områdene det er fremmet innsigelse jamfør jordvern hensyn, vises det til nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)). Innsigelsen kan imøtekommes enten ved at boligområdene tas ut av planen, eller at det knyttes rekkefølgebestemmelser til feltene ut fra prinsippet om at boligreservene som ligger nærmest kommunens sentrumsavgrønsing bygges ut før nye kan påbegynnes.

7. Fylkesutvalget mener at bruken av hensynsoner i plankartet ikke er heldig. Kommunen blir derfor frarådet å bruke hensynssone H910 dersom området skal utvikles i henhold til kommunedelplanen. Dette gjelder område B3, B5 og N2.

Fylkesutvalgets behandling av sak 2/2020 i møte den 28.01.2020:

Vedtak:

Fylkesutvalget fattet slikt enstemmig vedtak:

Fylkesutvalget utsetter saken og ber om at kommunen og fylkeskommunen tar ei runde i Regionalt planforum for å finne løsninger.

Fylkesrådmannens innstilling til vedtak:

1. Fylkesutvalget ser positivt på at kommunen ønsker å utarbeide en langsiktig og helhetlig plan for Bagn for å sikre god sentrumsutvikling.
2. Planen legger opp til å være et dokument for helhetlig planlegging og utvikling av Bagn sentrum, men flere gjeldende reguleringsplaner inngår ikke i revideringen. Fylkesutvalget mener dette er uheldig og råder kommunen til å la kommunedelplanen omfatte hele Bagn for å sikre at planen blir et helhetlig utviklingsverktøy.
3. Fylkesutvalget anbefaler at sentrumsavgrønsingen for Bagn vurderes nærmere ut fra forhold som har betydning for den langsiktige utviklingen av lokalsenteret jfr. Retningslinjer for arealbruk punkt C 2. a-d) i Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016).

4. Begna renner gjennom planområdet, og er i plankartet vist med arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag. Fylkesutvalget mener det må knyttes bestemmelser til arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag som ivaretar hensynet til vassdraget på en tilfredsstillende måte.

5. Fylkesutvalget savner et tydeligere grep i kommunedelplanen knyttet til tema som aldersvennlig stedsutvikling, boligsosiale hensyn, universelt utformede boliger og fremtidsrettede klima og energiløsninger. Fylkesrådmannen vil anbefale at kommunen arbeider videre med slike strategier som et alternativ til å legge ut en stor overkapasitet på nye boligfelt utenfor sentrumsavgrensningen.

6. Planen legger opp til en stor overkapasitet på boliger i tillegg til allerede opparbeidet tomtereseerve. I tillegg foreslås flere av disse områdene på dyrket mark/ dyrkbar mark. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til følgende områder på bakgrunn av jordvernhensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder:

A: *B3 Søre Voll boligfelt; B5 Nedre Erstad*; jfr Jordvernhensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder

B: *B10 Øygaard/ Prestgardshagin*; jfr Jordvernhensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder

C: *BA1 + O2 Haugajordet*; jfr Jordvernhensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder

D: *N1 Nordre Voll sentrum*; jfr Jordvernhensyn

Det vises til statlige føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt at utvikling i områdene nevnt over ikke er i henhold til Regional plan for attraktive byer og tettsteder. For områdene det er fremmet innsigelse jamfør jordvernhensyn, vises det til nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)). Innsigelsen kan imøtekommes enten ved at boligområdene tas ut av planen, eller at det knyttes rekkefølgebestemmelser til feltene ut fra prinsippet om at boligreservene som ligger nærmest kommunens sentrumsavgrensning bygges ut før nye kan påbegynnes.

7. Fylkesutvalget mener at bruken av hensynsoner i plankartet ikke er heldig. Kommunen blir derfor frarådet å bruke hensynssone H910 dersom området skal utvikles i henhold til kommunedelplanen. Dette gjelder område B3, B5 og N2.

Forslag framsatt i møtet:

Behandling:

Aud Hove (Sp) fremmet forslag på vegne av Ap og Sp:

Fylkesutvalget utsetter saken og ber om at kommunen og fylkeskommunen tar ei runde i Regionalt planforum for å finne løsninger.

Votering:

Forslag fremmet av Hove (Sp) ble enstemmig vedtatt.

Tron Bamrud
Fylkesrådmann

Sammendrag:

Formålet med planarbeidet er at det skal være et verktøy for håndtering av framtidig utbygging og utvikling av stedet, og kommunen opplyser selv at det har vært et særlig fokus på nye boliger og kort avstand mellom aktiviteter og tjenester. Planen skal også være et redskap for interesseavveining og samordning mellom ulike sektorinteresser. Målet med planen er å sikre at utviklingen over tid ikke skal være tilfeldig, men gjennomtenkt og med et langsiktig perspektiv. Planavgrensningen i kommunedelplanen sammenfaller med avgrensning gjort i kommuneplanens arealdel av 2011 hvor hele området er avsatt til sentrumsformål. Kommunen har imidlertid vurdert at deler av området ikke skal revideres i forbindelse med kommunedelplanen, noe som kan bidra til at det er utfordrende å se helheten i utviklingen av kommunesentret. De mest sentrumsnære områdene er lagt inn med hensynsone H820. Denne avgrensningen samsvarer med sentrumsavgrensning gjort av Asplan Viak og er avsatt som gjennomføringssone. I tillegg er store områder lagt inn med hensynssone H910 i sentrumsnære områder i Bagn. Hensynssone H910 skal benyttes når gjeldende reguleringsplaner skal gjelde uendret. Likevel velger kommunen å legge inn noen utbyggingsområder (B3, B5 og N2) i denne hensynssonen.

Planen legger opp til å være et dokument for helhetlig planlegging og utvikling av Bagn sentrum, noe fylkesrådmannen mener ikke er mulig når planen ikke omfatter sentrumsområdene i kommunesentret. Fylkesrådmannen mener det er uheldig at ikke alle reguleringsplanene inngår i kommunedelplanen. I tillegg anbefaler fylkesrådmannen at sentrumsavgrensningen for Bagn vurderes nærmere ut fra forhold som har betydning for den langsiktige utviklingen av lokalsenteret jfr. Retningslinjer for arealbruk punkt C 2. a-d) i Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016).

Det er uklart om planforslaget i tilstrekkelig grad tilrettelegger for et boligbehov som svarer opp den eventuelle befolkningsutviklingen og økningen av andel eldre i befolkningen fremover. Kommunen forventer et behov på ca. 20 boenheter framover, mens planforslaget legger opp til ca. 40 boenheter. Samtidig opplyses det at det er tomterreserve på 16 tomter. Da denne reserven innebærer både tomter til eneboliger og leiligheter vil det være mulig å bygge flere boenheter enn 16 boliger. Det ville vært klargjørende med en vurdering av hvorfor antall tilgjengelige boenheter må være av en størrelse på over det dobbelte av det antall boenheter det forventede behovet er. Det ville også vært klargjørende med en vurdering av hvorfor boenhetene ikke legges i sentrum av Bagn, men spres utover flere enkeltfelt med betydelig avstand til kommunens sentrumsavgrensning.

Fylkesrådmannen savner også et tydeligere grep i kommunedelplanen knyttet til tema som aldersvennlig stedsutvikling, boligsosiale hensyn, universelt utformede boliger og fremtidsrettede klima og energiløsninger. Fylkesrådmannen vil anbefale at kommunen arbeider videre med slike strategier som et alternativ til å legge ut en stor overkapasitet på nye boligfelt utenfor tettstedene.

Kommunen oppfordres til å vedta rekkefølgekrav som styrer hvilke områder som skal prioriteres. Herunder prioritere utbygging i allerede eksisterende boligområder og fortetting av disse samt utbygging av områder nærmest sentrum først. Dette for å sikre at eksisterende områder ferdigstilles før nye tas i bruk og for å sikre at boligreservene nærmest Bagn bygges ut før nye kan påbegynnes.

Kommunen ble i uttalelse til varsel om oppstart oppfordret til å melde opp planen til regionalt planforum på Lillehammer, men saken har ikke vært til drøfting.

Saksframstilling:

Bakgrunn

Planprogrammet ble vedtatt i april 2016. Her heter det at planen skal vise behovet for reguleringsplaner i området, sammen med områder som er regulert fra før og behov for revideringer av eksisterende reguleringsplaner.

Formålet med arbeidet er å utarbeide en plan som skal være et verktøy for håndtering av framtidig utbygging og utvikling av stedet, og det har vært et særlig fokus på nye boliger og kort avstand mellom aktiviteter og tjenester. Planen skal være et redskap for interesseavveining og samordning mellom ulike sektorinteresser. Målet med planen vil være at denne utviklingen over tid ikke skal være tilfeldig, men gjennomtenkt og med et langsiktig perspektiv.

I gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2010, er et større areal i og rundt Bagn avsatt til sentrumsformål. Planavgrensningen til ny kommunedelplan sammenfaller i hovedsak med avgrensningen av sentrumsformål i gjeldende plan.

Bagn er i Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016, s 25), pekt ut som områdesenter i Valdres sammen med Fagernes. Bakgrunnen er å styrke attraktiviteten og bærekraften på disse stedene.

Generelt

Planbeskrivelsen bærer preg av godt arbeid med beskrivelse av situasjonen i utredningsdelen. Men planbeskrivelsen bærer også preg av å framstå som en analyse eller beskrivelse av nå-situasjonen og beskrivelse av målene for planperioden. Dette uten å inneholde konkrete strategier for hvordan mål skal nås, noe som kan bidra til å svekke planens hensikt.

Kartet som er utarbeidet og følger med saken i oversendelsen inneholder ikke stedsnavn og benevnelse av områdene som skal utvikles. Dette vanskeliggjør forståelsen av kart og beskrivelse som kan bidra til misforståelser og feiltolkninger.

Det er gjennom planarbeidet gjort en grundig jobb med utredninger. Disse deles inn i samfunns-, naturvern- og ressurser og "andre" utredninger. Det vises blant annet til utarbeidet stedsanalyse. Denne er ikke vedlagt høringen noe som gjør at Fylkesrådmannen må forholde seg til kommunens oppsummering. Analysen sier at Bagn generelt er et kompakt og avgrenset sentrumsområde, og intensjonene i planarbeidet er å videreføre og forsterke Bagn sentrum som et kompakt områdesenter, med korte avstander mellom boområder og servicefunksjoner, og tilrettelagt for sykkel og gange.

Planbeskrivelsen viser til at Bagn sentrum er omgitt av dyrka mark og skog. Dette innebærer et press på LNF-områdene rundt sentrumsområdene. Kommunen peker på at god matjord og store, lettdrevne arealer skal beskyttes sterkere enn små arealer med bebyggelse på flere sider eller areal som er mer tungdrevne ut fra utforming og/eller helling.

Bagn er i regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016) definert som «områdesenter». Dette innebærer at det skal være et senter som primært dekker handels-, tjenester og arbeidsplassbehov for én kommune, men som også kan ha betydning i et større område som går utover kommunegrensene.

Nasjonale og regionale planer og føringer

Fylkesrådmannen viser til kunnskapsgrunnlaget til Innlandsstrategien:

https://www.innlandetfylke.no/wp-content/uploads/Kunnskapsgrunnlag_2310_Trykk_01-til-nettsider.pdf. Her belyses utfordringer og muligheter for innlandssamfunnet for årene som kommer. Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å bruke dette kunnskapsgrunnlaget i analysen av egen kommunes utvikling.

Medvirkning

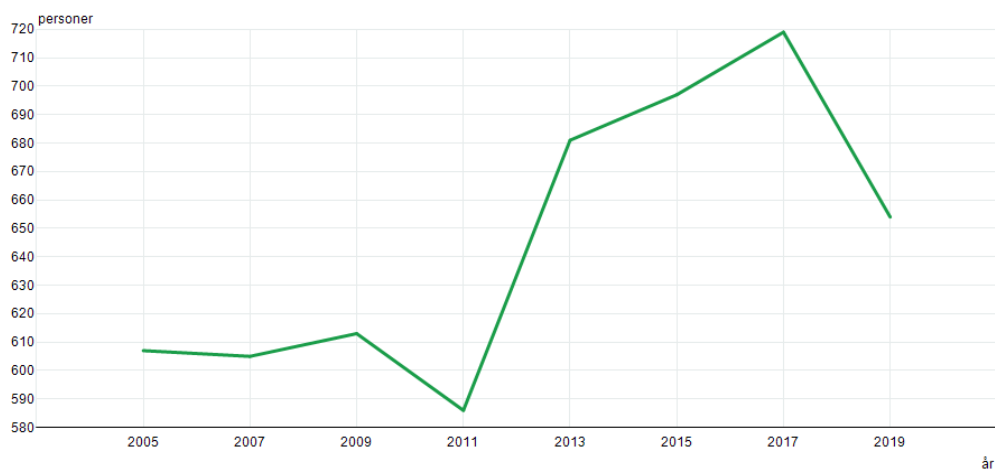
Kommunen har gjort en god jobb med medvirkning fra blant annet barn og unge med bruk av barnetrakk. Videre er det gjennomført åpne møter ihht. intensjonen i planprogrammet.

Plankartet framstår noe mangelfullt da det mangler blant annet benevninger av framtidige planområder. Dette gjør planen utfordrende for utenforstående å sette seg inn i. Dette gjør det vanskelig å inkludere innbyggere i kommunen og andre i en medvirkningsprosess.

Befolkningsutvikling, boligbehov og sentrumsutvikling

Kommunen opplyser at det har vært en jevn befolkningsøkning i Bagn de siste årene. Statistikk hentet ut fra SSB av Oppland FK viser at det i perioden 2005 - 2014 har vært en økning fra 605 til 687 innbyggere i Bagn. Tendensen er nå nedadgående og fylkesrådmannen mener det i tillegg er viktig for kommunen å vurdere befolkningssammensetningen i planarbeidet.

04859: Areal og befolkning i tettsteder, etter år. Bagn, Bosatte.

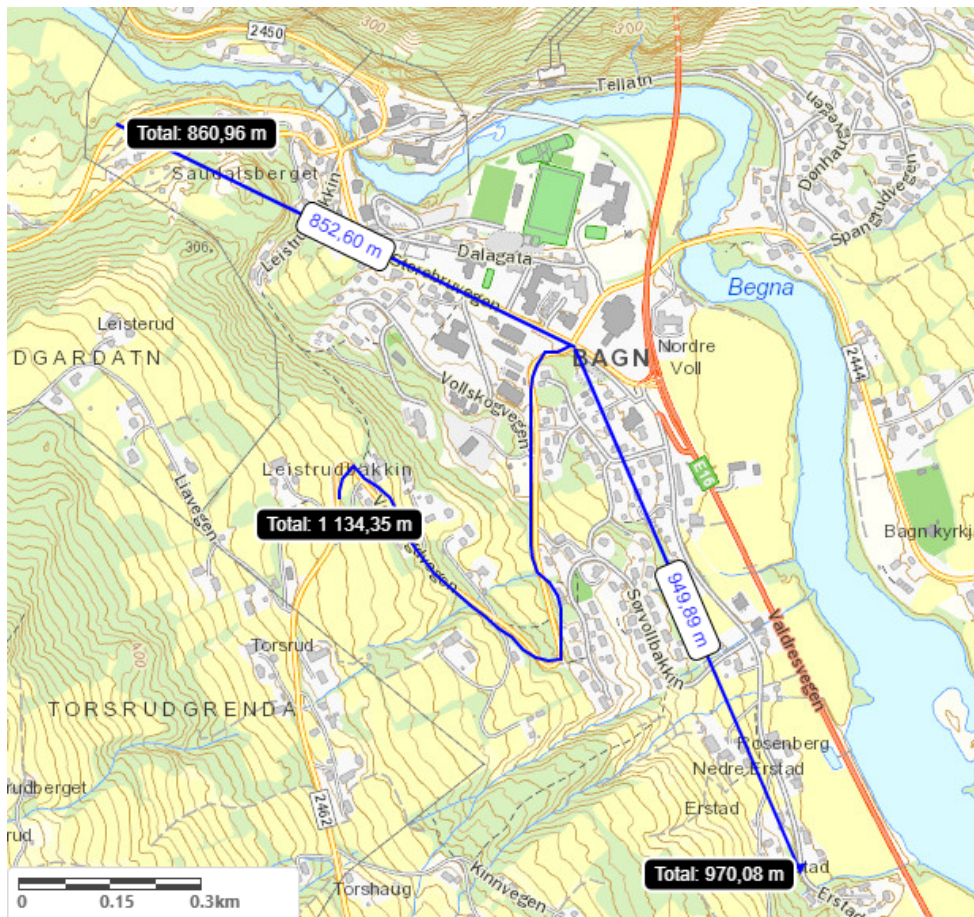


Videre viser kommunen til beregninger som gir et boligbehov på 4 nye leiligheter for hele kommunen i perioden fram til 2030. Det opplyses samtidig at det er en tomtreserve på 16 tomter i Bagn i gjeldende reguleringsplaner. Ut fra byggesaksbehandling de siste årene er det beregnet et behov for to boenheter årlig i tettstedet Bagn. I planbeskrivelsen vises det blant annet til «Boligutredning Oppland Fylkeskommune, Prognosesenteret (2015)», og kommunen anslår boligbehovet i Bagn sentrum til om lag 20 boenheter i planperioden (2020-2030). Samtidig ønsker kommunen å legge opp til ca. 40 nye boenheter i samme periode, til sammen en tilgang på tomter og boliger på nærmere 60 enheter.

Fylkesrådmannen forventer at behovet for såpass mange tilgjengelige tomter/ boenheter er basert på oppdaterte analyser og oppdaterte befolkningsframskrivninger og at analysene framgår av plandokumentene. Fylkesrådmannen stiller seg videre undrende til beregningen av tomtebehovet. Kommunen ønsker å øke antall innbyggere i kommunen, noe som er forståelig. Derfor er det et ønske om å legge til rette for et godt boligtilbud. Befolkningen i kommunen er som i resten av det rurale Norge preget av flere eldre og færre barn og unge. Fylkesrådmannen vil derfor sterkt anbefale å legge til rette for fortetting i sentrum ved å tilby tomter og boligområder der heller enn å legge til rette for boligsatellitter.

Det opplyses i plandokumentene at befolkningen beregnes til å ha lav kjøpekraft. Det er derfor svært viktig at kommunen legger opp til å kunne tilby boenheter av varierende størrelser og beliggenhet. Boenheter i sentrum skal også være universelt utformet for å legge til rette for at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig og imøtekomme krav i bla Tek 17. Det er ikke knyttet bestemmelser til dette i bestemmelsene § 2.4, noe fylkesrådmannen forventer rettes opp i det videre planarbeidet.

Det opplyses i planbeskrivelsen (s 14) at nye boliger bør lokaliseres i eller tett ved sentrum. Helst innen en radius på 500 m fra kollektivknutepunkt eller maksimalt innen en radius på 1000 m. Målinger gjort fra Bagn sin hovedgate viser at avstandene er i ytterkant av disse føringene noe som bidrar til å dra sentrum utover. Dette mener fylkesrådmannen er uheldig.



Fylkesrådmannen ber også kommunen vurdere å samle utbyggingsområdene og heller arbeide for fortetting i sentrum av Bagn. I tillegg er det viktig at kommunen legger til rette for et variert tilbud av boliger/ tomter. Dette må forankres i planbestemmelsene.

Forholdet til gjeldende planer

Det er 11 reguleringsplaner i Bagn som fortsatt skal gjelde. Dette er planer som er vedtatt fra 1977 og fram til 2017. Det opplyses at tre av de eldste *bør* revideres, men at de gjelder inntil videre. Planene som skal fortsatt skal gjelde er i kommunedelplanens plankart markert med hensynene H910_1. Areal som skal endres til sentrumsformål er lagt inn med hensynssone H820_1 og 2. Samtidig legges det opp til regulering av områder innenfor grensene til H910. Blå med områdene B2 og B5. Dette gir en uryddig framstilling og slik planmaterialet framstår i dag er det ikke et hensiktsmessig verktøy for helhetlig planlegging av Bagn. Planområdet er for oppdelt og fragmentert.

Det er ikke nødvendig å legge gjeldende planer som fortsatt skal gjelde inn som hensynssone. Dette kan bidra til å skape forvirring for den som skal lese planen, for eksempel utbyggere, privatpersoner, regionalt nivå og politikere. H910 skal bare benyttes dersom når reguleringsplanen skal gjelde uendret, noe som medfører at bestemmelser eller føringer i ny kommunedelplan *ikke* kan gjelde området.

Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å rette opp i dette og eventuelt ta hensynssonene ut av plankartet.

Helhetlig planlegging

I kommuneplanens arealdel fra 2010 er hele planområdet satt av til sentrumsformål og det er lagt bestemmelser om at Bagn sentrum bare kan utbygges ihht. reguleringsplan. Det ble i 2017 vedtatt hvor gjennomføringssona for utvikling i Bagn skal være. Denne sonen ble vedtatt da det ble gjennomført stedsanalyse av Bagn og vedtak om gjennomføringssona baseres på denne analysen.

Fylkesrådmannen mener det er uheldig planfaglig å utelate store områder i Bagn sentrum i planen når det gjøres et så omfattende planarbeid. Dette gjør det vanskelig å se hele Bagn under ett. Kommunen mister muligheten til å se sammenhenger. Plankartet viser at dersom gjeldende reguleringsplaner ikke inngår i kommunedelplanen for Bagn sentrum, blir kun de perifere områdene rundt Bagn tettsted regulert med denne kommunedelplanen. Kommunen mister da muligheten til å planlegge helhetlig for kommunesentret. Boligområder blir ikke sett i sammenheng med hverandre eller med handels- og næringsområder. Dette er uheldig.

Dyrka mark

Prinsippet om jordvern sterkt, jamfør Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)). Fylkesrådmannen mener generelt det er svært uheldig at dyrka og dyrkbar mark blir bygd ut med irreversible tiltak som boliger. Hensynet til jordvernet må stå sentralt ved planlegging av alle utbyggingstiltak. Fylkesrådmannen registrerer at det i saksframlegg ved høring og utlegging til offentlig ettersyn vurderes at det er gjort så lite inngrep i dyrka mark som mulig, og at disse arealene vil bli utnyttet til viktige formål på en effektiv måte. Kommunen må ha et stort behov for nye boligareal dersom omdisponering av dyrka areal skal kunne aksepteres.

Fylkesrådmannen savner arealregnskap over områder som blir regulert fra dyrka/ dyrkbar mark til annet formål som følge av dette planarbeidet. Videre savnes også en begrunnelse for hvorfor det ikke blir lagt fram arealer til erstatningsjord.

Kommunedelplanen må følge opp Nasjonal jordvernstrategi som gir signaler om et ytterligere forsterket jordvern. I Nasjonal jordvernstrategi, som ble vedtatt av Stortinget 8. desember 2015, ble jordvernet forsterket ved at mål om årlig omdisponering reduseres gradvis til 4 000 dekar innen 2020. Fylkesrådmannen mener jordvernet ikke blir ivaretatt i dette planarbeidet og har derfor innsigelser til enkelte områder som er foreslått lagt inn i planen. Se eget avsnitt.

Vann og vassdrag

Begna renner gjennom planområdet, og er i plankartet vist med arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag. Vi kan imidlertid ikke se at det er knyttet bestemmelser opp til dette arealformålet, noe vi antar er en forglemmelse. Det må knyttes bestemmelser til arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, som ivaretar hensynet til vassdraget på en tilfredsstillende måte. Det finnes elvemusling på strekningen, og det kan derfor vurderes å bruke underformålet «naturområde» (pbl. § 11-7 nr. 6) i Begna for å synliggjøre at det finnes særlige verdier her som det er viktig å ivareta. Det bør også fastsettes en konkret bredde på kantvegetasjon i bestemmelsene, som sikrer bevaring og ivaretagelse. Eks. på formulering: *Langs alle vassdrag skal det avsettes en sone på minimum xx meter for sikring av kantvegetasjon. Kantsoner skal etableres/opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jf. vannressursloven.*

Ellers er det positivt at kommunen benytter muligheten til å gi generelle bestemmelser om vassdrag i planen, der hensynet til fastsatte miljømål i vannforekomster er inkludert.

Klima/ Miljø

Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å utarbeide en mer helhetlig plan for hvordan kommunen ser for seg at de skal redusere klimagassutslipp, håndtere klimaendringer og effektivisere energibruken.

Fylkesrådmannen kan ikke se at planbestemmelsene inneholder bestemmelser som kan legge føringer for klimatiltak i Bagn, eller hvordan *kommunedelplanen for energi og klima fra 2011-2015* implementeres i denne planen. Videre mangler det konkrete tiltak for å utvikle kompakte tettsteder i et klima og miljø-perspektiv. Kommunen baserer seg på tall fra 2011, men oppfordres til å benytte seg av klimagassstatistikken for kommuner fra Miljødirektoratet. Der finnes oppdaterte utslippstall (2017-tall) på kommunenivå.

Universell utforming

Fylkesrådmannen henviser til plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 4 som gir kommunen muligheten til å gi bestemmelser til en reguleringsplan om funksjons- og kvalitetskrav til bl.a. bygninger og uteareal.

Dette er spesielt viktig å bygge universelt i sentrumsnære områder, og kommunen har et eget punkt om dette i bestemmelsene. (Se også avsnitt om boligbehov). I denne saken mangler det bestemmelser om universell utforming i forbindelse med boligbygging. Vi viser ellers til bestemmelsene for grønnstruktur, § 1.8, og mener at utearealer som gangstier og lekeområder også bør utformes universelt i samsvar med reglene i TEK 17 § 8.

Kommunen kan angi en prosentandel av nybygde boenheter som skal være universelt utformet. Det er også lurt å konkretisere hva man mener med universell utforming. Vi foreslår at kommunen gir bestemmelser om at alle hovedfunksjoner i boenheten skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Utbyggingsområdene:

I det følgende kommenteres områder som inngår i plankartet.

Først må det anføres at det er u hensiktsmessig at plankartet *ikke* inneholder nummer/ navn på de foreslåtte områdene, men kun avmerking med farge. Dette gjør det tungvint å finne fram i kartet og gjør det utilgjengelig for innbyggere og andre som ønsker å uttale seg til planforslaget. Det er generelt vanskelig å følge anvisningene i planbeskrivelsen da det oppgis stedsnavn som ikke enkelt finnes igjen i kartmaterialet som ligger ved. Videre er det lagt inn områder som ligger utenfor kommunedelplanens område, men i arealet til reguleringsplanene som skal opprettholdes. Dette gjør planen uoversiktlig og krevende å vurdere.

BA1 Haugajordet/ O2 Haugajordet

Området består av i hovedsak dyrka mark og er på 19 000 m². Det er ikke avklart erstatningsområder for dyrka mark som går tapt. Denne skal reguleres til bebyggelse og anlegg/ offentlige tjenester. Området grenser til etablert boligområde bestående av eneboliger. Området ligger i overkant av fylkesveg 2444. Det er ikke holdeplass for buss i nærheten pr i dag og det ligger rundt 5-600 meter fra Bagn sentrum dersom en legger til grunn at sentrum starter ved kjøpesenteret. Antall boliger i området er ikke avklart. Av konsekvensutredningen framgår det at

det ikke er noen konkrete planer om hva som skal bygges i området, men kommunen ønsker at området avsettes til *framtidig* bruk. Av saksframlegget til formannskapet viser til at området O2 settes av til barnehage og at området BA1 er tenkt benyttet til gang og sykkelveg, lekeplass, adkomst til barnehage.

Kommunens vurdering er hensynet til videre utvikling av tettstedet veier tyngre enn jordvern hensynet.

Fylkesrådmannen fremmer innsigelse til at dette området avsettes i kommunedelplan for Bagn. Det begrunnes med at det ikke er avklart hva området/ områdene skal avsettes til, men at området skal avsettes for framtidig bruk til bla barnehage. I tillegg legges det opp til at dyrka mark blir tatt i bruk og ikke erstattet med annet tilsvarende areal og innsigelsen begrunnes derfor også med jordverninteresser ihht. Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)).

B3 Søre Voll boligfelt, midt

Dette er en del av reguleringsplan for Søre Voll Boligfelt og er der regulert til *landbruk* og består av dyrka mark. Kommunen mener denne bør omreguleres i eksisterende plan. Det legges opp til 5 boliger i planområdet som er på 13 000m². Området ligger dels innenfor faresoner for ras.

Da det er stor tomterese i kommunen, at dette området ligger relativt langt fra sentrum og området består av dyrka mark fremmes innsigelse til område B3. Innsigelsen begrunnes med jordverninteresser ihht. Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)), føringer i Statlige retningslinjer for BATP og Regional plan for attraktive byer og tettsteder.

B5 Nedre Erstad

Området ligger som H910 og er en del av reguleringsplan for Søre Voll Boligfelt og er der regulert til landbruk. Kommunen mener denne bør omreguleres i kommunedelplanen. Området består av dyrkamark og kommunen legger ikke inn erstatningsareal. Det legges opp til 5 tomter, 11 000m². Området ligger også i faresoner for ras og flom. På grunn av stor tomterese, at det er relativt langt til sentrum og at området består i dyrka mark fremmes innsigelse til område B5. Innsigelsen begrunnes med jordverninteresser ihht. Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)), føringer i Statlige retningslinjer for BATP og Regional plan for attraktive byer og tettsteder.

B10 Øygaard/ Prestgardshagin

Dette utgjør to områder på dyrka mark som grenser til/inngår i allerede etablert boligområde. Området som helhet er på 43 000m², mens det nye området blir på ca. 6500m². Det er lagt opp til 7 nye boliger på dyrka teiger. Kommunen vurderer at behovet for boligområder veier tyngre enn hensynet til jordvern.

Da tomtereserven allerede er stor i Bagn og hensynet til jordvern veier tungt har fylkesrådmannen innsigelse til dette området. Innsigelsen begrunnes med jordverninteresser ihht. Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)), føringer i Statlige retningslinjer for BATP og Regional plan for attraktive byer og tettsteder.

N1 Nordre Voll, sentrum

Området består av i hovedsak dyrka mark og er på 260 910 m². Store deler av området er i flomsone til Begnavassdraget, men ligger sentralt og nært sentrumsfunksjoner, Begna og E16. Området er utsatt for flom og støy og er belagt med hensynssoner. Dette. Kommunen vurderer at en kan bruke arealet til næringsformål der arealet kan tilbakeføres til LNFr spredt.

Det er i konsekvensutredningen ikke gjort rede for erstatningsareal for tapt dyrka mark og fylkesrådmannen har innsigelse til dette området. Innsigelsen begrunnes i jordvern hensyn, jmfør Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)).

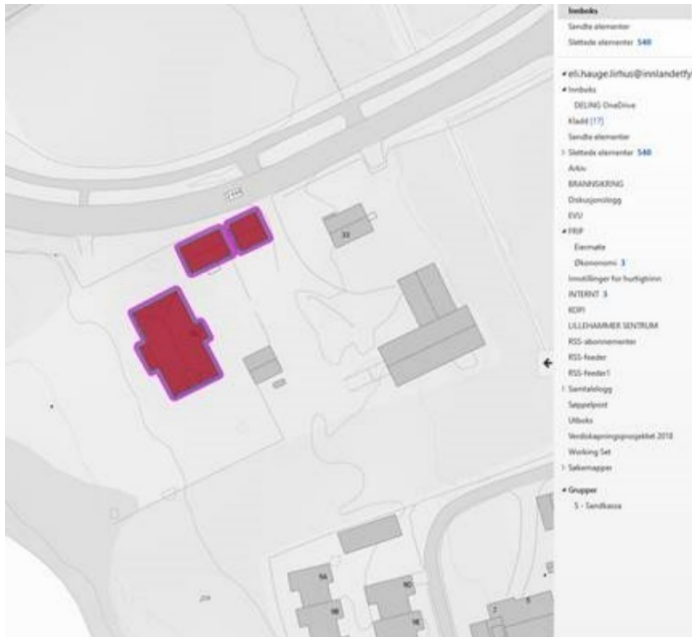
Kulturminnehensyn

Vi viser til uttalelse fra Oppland fylkeskommune fra 5.4-2016 til varsel om oppstart av planarbeid. Og vil i stor grad gjenta og presisere vårt innspill fra den gang. I tillegg viser vi til kulturminneplan for Sør-Aurdal kommune vedtatt 05.09.2019.

Kommunedelplanen må synliggjøre viktige kulturminneverdier i kommunen. Dette kan gjøres ved hensynssoner i hovedkartet eller som tematisk kartutsnitt, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Selv om kulturminner blir synliggjort i en kulturminneplan vil det være nyttig å vise kulturminnene i kommunedelplanen.

Fredete kulturminner bør avsettes som hensynssoner, jf. pbl. § 11-8 d, med tilhørende bestemmelser. Som et minimum må automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner vises som båndlagte områder i byggeområder, jf. pbl. § 11-8 d. I området er det to vedtaksfredete gårdstun (Sør-Aurdal prestegård og Erstad) i tillegg til Bagn gamle kirkested som er automatisk fredet.

Nedre Erstad og Ulekyrkja er avsatt som hensynssone H2 og H3, jf. pbl. § 11-8 d, i forslaget som er oversendt. Så vidt vi kan se gjelder dette ikke for Sør-Aurdal prestegård. Vi ber om at dette blir utført.



Utsnitt fra Askeladden som viser hvilke bygninger som er vedtaksfredet.

I varsel om oppstart spilte vi inn følgende i forhold til hensynssone etter pbl § 11–8 c:

Verneverdige kulturminner, bygninger og kulturmiljø fra nyere tid bør avsettes som hensynssoner

etter pbl § 11–8 c, med tilhørende retningslinjer. Hensynssoner i arealplan er eneste måte å sikre et

formelt vern for kulturminner som ikke er fredet etter kulturminneloven. Den listeførte kirken i Bagn,

ekstersisplassen Vangen og Bagnsmoen butikk er eksempel på steder som kan få hensynssone C. De

nevnte stedene sammen med Sør-Aurdal prestegård kan gjerne ses under ett som et kulturmiljø, som

får en hensynssone etter pbl § 11–8 c. Det må gjøres en skjønnsmessig vurdering av hvor stort område rundt kirken som er nødvendig for å ivareta kirkestedets plassering i landskapet. Vi viser til

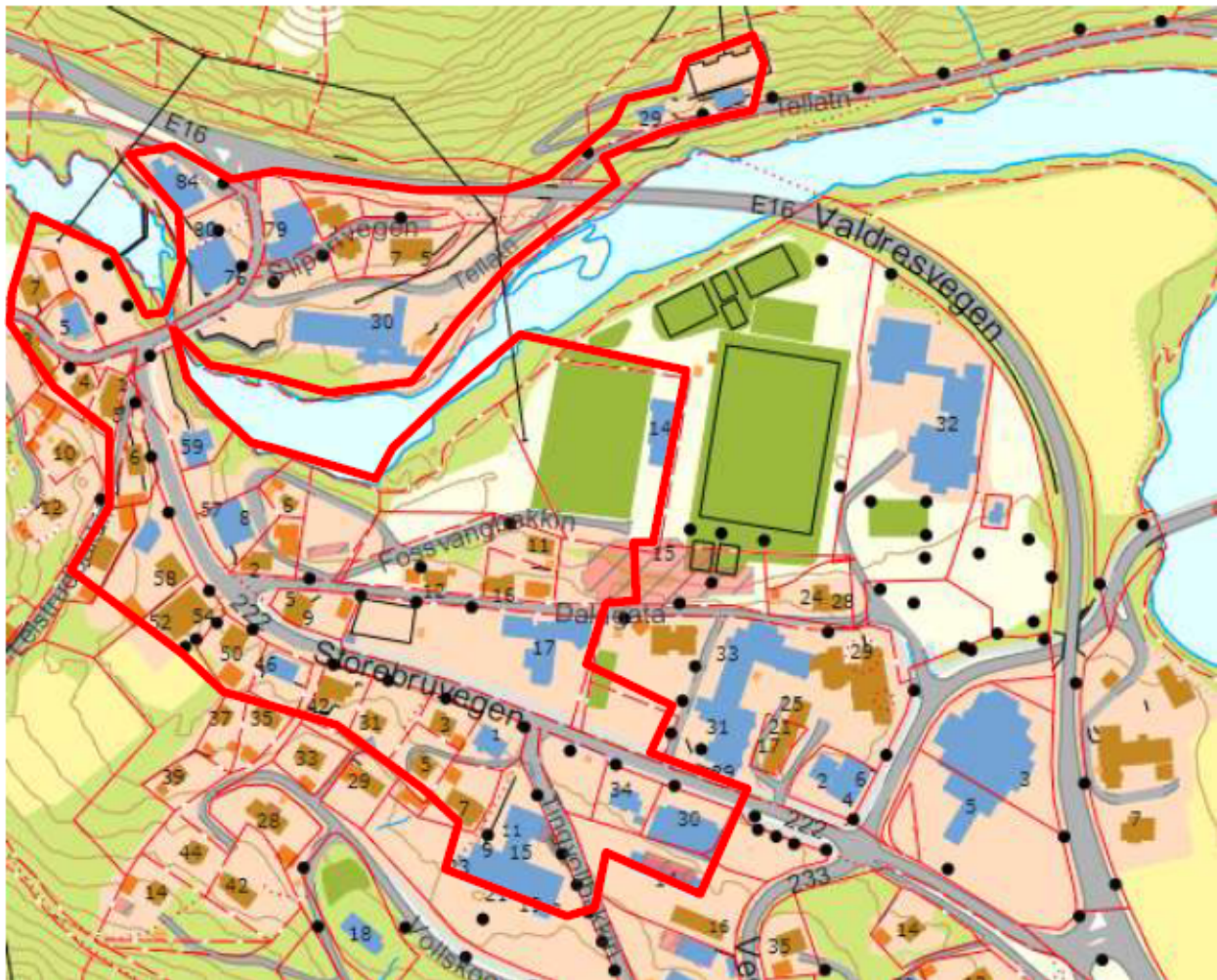
Kirkerundskrivet T-3/20000 fra Miljøverndepartementet og Kirke-, undervisnings- og forskningsdepartementet for mer informasjon om dette.

Kulturminneplanen for Sør-Aurdal har et forslag til avgrensning av kulturmiljø for Gamle Bagn som omfatter Vangen, Bagn Kyrkje, Ulekjyrke-tomta, Prestegarden og Bagnsmoen. Vi foreslår at kommunen legger inn denne avgrensningen som hensynssone i kommunedelplanen.



Figur 167. Forslag til avgrensning av området. Det bør vurderast om prestegarden med freda bygning også bør inkluderast.

Kulturminneplanen for Sør-Aurdal har vidare et forslag til avgrensning av kulturmiljø for Bagn tettstad. Vi foreslår at kommunen legger inn denne avgrensningen som hensynssone i kommunedelplanen.



Figur 188. Forslag til avgrensning av område

Riksantikvaren har en eksempelsamling med bestemmelser til arealplaner (<http://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Forvaltningsnytt/Bestemmelser-til-arealplaner>) her finnes det i kapittel 1.1. til 1.4. eksempler og forslag til bestemmelser til kommune(del)planer. Kapittel 1.5.

er knyttet til kommunedelplan for kulturminner. Under er eksempel på retningslinjer for hensynssone c), listeført kirke:

Eksempel på retningslinje for hensynssone c), listeført kirke:

(hentet fra Riksantikvarens eksempelsamling)

XX kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn

60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Vær oppmerksom på at dersom det skulle ligge uregistrerte automatisk fredede kulturminner innenfor områder som avsettes til utbygging i kommuneplanen, innebærer ikke godkjenning av kommuneplanen at kulturminnemyndighetene har sagt seg enige i arealbruken.

Kulturarvenheten

anbefaler at kartlegging av kulturminner gjennomføres i forbindelse med kommunedelplanarbeidet,

da dette gir god forutsigbarhet videre. Kartleggingene må utføres når det ikke er snø eller tele.

Send

gjørne over byggeområder til en vurdering, når disse er klare.

Vurdering:

Fylkesrådmannen ser positivt på at kommunen ønsker å utarbeide en langsiktig og helhetlig plan for Bagn for å sikre god sentrumsutvikling. Flere gjeldende reguleringsplaner inngår ikke i kommunedelplanen, og fylkesrådmannen mener det er uheldig. Dette mener fylkesrådmannen gjør det krevende å få en kommunedelplan som et godt og helhetlig planverktøy. Kommunen rådes derfor til å la kommunedelplanen omfatte hele Bagn.

Fylkesrådmannen anbefaler videre at sentrumsavgrensingen for Bagn vurderes nærmere ut fra forhold som har betydning for den langsiktige utviklingen av lokalsenteret jfr. Retningslinjer for arealbruk punkt C 2. a-d) i Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016).

Fylkesrådmannen savner et tydeligere grep i kommunedelplanen knyttet til tema som aldersvennlig stedsutvikling, boligsosiale hensyn, universelt utformede boliger og fremtidsrettede klima og energiløsninger. Fylkesrådmannen vil anbefale at kommunen arbeider videre med slike strategier som et alternativ til å legge ut en stor overkapasitet på nye boligfelt utenfor sentrumsavgrensingen.

Planen legger opp til en stor overkapasitet på boliger i tillegg til allerede opparbeidet tomtereseerve. I tillegg foreslås flere av disse områdene på dyrket mark/ dyrkbar mark.

Fylkesrådmannen mener derfor det skal fremmes innsigelser til følgende områder:

- a. *B3 Søre Voll boligfelt*; jfr. Jordvernensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder
- b. *B5 Nedre Erstad*; jfr. Jordvernensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder
- c. *B10 Øygaard/ Prestgardshagin*; jfr. Jordvernensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder
- d. *BA1 + O2 Haugajordet*; jfr. Jordvernensyn og føringer i regional plan for attraktive byer og tettsteder
- e. *N1 Nordre Voll sentrum*; jfr. Jordvernensyn

Innsigelsene fremmes i henhold til Statlige føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt at utvikling i områdene nevnt over ikke er i henhold til *regional plan*

for attraktive byer og tettsteder, råder Fylkesrådmannen om at følgende boligfelt enten tas ut av planen, eller at det knyttes rekkefølgebestemmelser til feltene ut fra prinsippet om at boligreservene som ligger nærmest kommunens sentrumsavgrønsing bygges ut før nye kan påbegynnes.

For områdene det er fremmet innsigelse jfr. *jordvern*hensyn, vises det til Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015)) og Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Innsigelsen kan imøtekommes enten ved at boligområdene tas ut av planen, eller at det knyttes rekkefølgebestemmelser til feltene ut fra prinsippet om at boligreservene som ligger nærmest kommunens sentrumsavgrønsing bygges ut før nye kan påbegynnes.

Begna renner gjennom planområdet, og er i plankartet vist med arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag. Fylkesutvalget mener det må knyttes bestemmelser til arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag som ivaretar hensynet til vassdraget på en tilfredsstillende måte.

Fylkesrådmannen mener at bruken av hensynsoner i plankartet ikke er heldig. Kommunen blir derfor frarådet å bruke hensynssone H910 dersom området skal utvikles i hehold til målet med kommunedelplanen. Dette gjelder område B3, B5 og N2.