



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/1611-42

Saksbehandler: Rigmor Myhre

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg/Råd
20/26	28.08.2026	Planutvalget
59/26	24.09.2026	Kommunestyret

Sluttbehandling - vedtak av detaljreguleringsplan for Sollia boligområde planID 202503

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljreguleringsplan for Sollia boligområde, planID 202503 under forutsetning at følgende endringer gjøres i vedlagte plandokumenter:
2. Kartet endres slik at AVG og adkomstpil justeres jf. gjeldende plan (områdeplan for Seg. bru) for eiendommen 149/8. Samtidig endres formål på tomtens østre side fra grøntformål til boligformål.
3. Bestemmelse 5.3 a) endres fra «en garasje/uthus» til «en garasje og ett uthus per tomt». Bestemmelse 4.9 oppdateres i tråd med innspill fra kulturarvenheten i IFK.
4. Planbeskrivelsens kap. 4.9 suppleres med en utvidet drøfting av hvordan planen oppfyller de statlige planretningslinjene.
5. I den delen av planområdet som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner, erstattes disse ved vedtak av denne reguleringsplanen.

Planutvalgets behandling av sak 20/2026 i møte den 28.08.2026:

Behandling

Korrigerer av vedtakspunkt 1 fra «Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljreguleringsplan for Sollia boligområde, planID 202503 under forutsetning at følgende endringer gjøres i vedlagte plandokumenter:» til «Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sollia boligområde, planID 202503 under forutsetning at følgende endringer gjøres i vedlagte plandokumenter.»

Votering

Enstemmig tiltrådt.

Innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sollia boligområde, planID 202503 under forutsetning at følgende endringer gjøres i vedlagte plandokumenter.
2. Kartet endres slik at AVG og adkomstpil justeres jf. gjeldende plan (områdeplan for Seg. bru) for eiendommen 149/8. Samtidig endres formål på tomtens østre side fra grøntformål til boligformål.
3. Bestemmelse 5.3 a) endres fra «en garasje/uthus» til «en garasje og ett uthus per tomt». Bestemmelse 4.9 oppdateres i tråd med innspill fra kulturarvenheten i IFK.
4. Planbeskrivelsens kap. 4.9 suppleres med en utvidet drøfting av hvordan planen oppfyller de statlige planretningslinjene.
5. I den delen av planområdet som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner, erstattes disse ved vedtak av denne reguleringsplanen.

Kommunestyrets behandling av sak 59/2026 i møte den 24.09.2026:

Behandling

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sollia boligområde, planID 202503 under forutsetning at følgende endringer gjøres i vedlagte plandokumenter.
2. Kartet endres slik at AVG og adkomstpil justeres jf. gjeldende plan (områdeplan for Seg. bru) for eiendommen 149/8. Samtidig endres formål på tomtens østre side fra grøntformål til boligformål.
3. Bestemmelse 5.3 a) endres fra «en garasje/uthus» til «en garasje og ett uthus per tomt». Bestemmelse 4.9 oppdateres i tråd med innspill fra kulturarvenheten i IFK.
4. Planbeskrivelsens kap. 4.9 suppleres med en utvidet drøfting av hvordan planen oppfyller de statlige planretningslinjene.
5. I den delen av planområdet som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner, erstattes disse ved vedtak av denne reguleringsplanen.

Vedlegg

- 1 Plankart Sollia Høringsforslag 13_05_2026
- 2 Reguleringsbestemmelser Sollia Høringsforslag
- 3 Planbeskrivelse Sollia Høringsforslag
- 4 ROS Sollia boligområde Høringsforslag
- 5 VAO-plan 04_05_2026
- 6 MU2025-80 Kanadavegen Segalstad bru Gausdal - naturmangfoldkartlegging
- 7 25103-01-2 Flomfarevurdering for boligtomter

SAMMENDRAG

Planforslaget har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn, det kom inn 6 merknader til planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan tas til sluttbehandling og vedtak. Ut fra innsendte merknader listes det opp noen endringer i planmaterialet, som går fram av kommunaldirektørens forslag til innstilling/vedtak.

SAKSOPPLYSNINGER

Planarbeidet er initiert av kommunen ut fra politiske signaler om at det må tilrettelegges for flere eneboligtomter i kommunen. Tomtene vil reguleres på eiendommen 225/185 der kommunen er grunneier. Det er kommunen som vil tilrettelegge området og utbyggingsavtale er derfor ikke relevant.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev, annonse og på internett 15.10.2025. Det er kommunen som har utarbeidet planforslaget med støtte fra Asplan Viak til kartframstilling, Structor har utarbeidet grunnlag for veger, VA-plan og overvannshåndtering. Utredninger for reell flomfare er gjort av Skred AS, mens Miljøfaglig Utredning har undersøkt området for naturforekomster.

Planforslaget viser 8 nye eneboligtomter, der det åpnes for mulighet for tomannsbolig på den største tomten. I tillegg foreslås en tomt for en firemannsbolig i sørvest. Det avsettes plass til en felles renovasjonsløsning for boliger langs vegene Slettavegen og Bakkalykkja.

Arealbruk og bestemmelser fra Områdeplan Segalstad bru, vedtatt 2018, videreføres for de etablerte boligtomtene som ligger innenfor planavgrensningen.

Saken ble behandlet i planutvalgets sak 11/2026 i møte den 24.04.2026 med vedtak om at forslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 26.05.2026 etter at en nærmere detaljering av vegen ved tomt BK1 ble gjennomført.

Frist for merknader ble satt til 31.7.2026. Det kom inn 6 merknader, disse er sammenstilt og vurdert i tabellen under.

VURDERING

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, se vedlegg B i planbeskrivelsen. En rekke temaer er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 4. Samlet virkning av konsekvensvurderingene går fram av kap. 4.9. Samlet sett gir ikke planforslaget vesentlig negativ virkning på miljø og samfunn, og det vurderes at dette området gir et positivt tilskudd for å dekke tomtemangelen i kommunen.

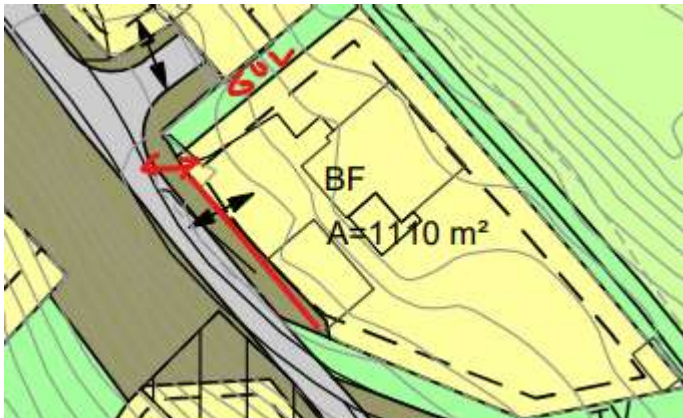
Merknadsvurdering

Merknad	Vurdering	Endring i planmateriale
Ola Kaltoft Leine, 27.05.26 (journ.nr. 29) er negativ til forslaget om en felles renovasjonsløsning og anbefaler at dagens ordning med individuelle renovasjonsdunker ved boligene videreføres.	Tas ikke til følge. Planforslaget gir plass til et fellesanlegg. Utforming og trafikkikker løsning må prosjekteres nærmere før etablering. Merknaden er videreformidlet til GLØR som gjør nærmere vurderinger ut fra gjeldende renovasjonsforskrift.	
Jo Are Aamodt Brænden, 17.06.26 (journ.nr. 35) Uttalelsen omhandler flere merknader med hovedvekt på konsekvenser for eiendommen gnr. 149 bnr. 8 og planbestemmelsenes begrensninger for framtidig bruk og utvikling av eiendommene i området. 1. Formålet «Annen veggrunn» går inn på tomt og garasje -og adkomstpil plassert på «rart» sted 2. Formål «friområde» vest på tomta ønskes som boligformål, selv om dette er en videreføring fra gjeldende plan. 3a. Byggegrense lagt i bygningers fotavtrykk bør legges min. 0,5 meter lengre ut 3b. Ønsker bestemmelse for tiltak som faller inn under pbl. § 20-5. (unntak for søknadsplikt) 4a. Utnyttelsesgrad bør økes med minst 5 % til 30% for frittliggende boliger og 40 % for konsentrert (BK1). 4b. Det er en begrensning på én garasje/uthus per tomt i tillegg til bolig 4.c. Ønsker at det kan bygges boenhet på garasje 4.d. Max. str. for garasje bør økes til 65 m².	1. Tas til følge. Her har det skjedd en glipp ved opptegning av kartet. AVG (annen veggrunn) var ment å videreføres som i gjeldende plan. Da vil den ikke omfatte areal der garasjen står. Adkomstpila kan samtidig flyttes til der adkomsten til tomta er i dag. 2. Tas til følge. Friområde her har ingen hensikt da det er kort avstand til turvegen på østsiden av tomta. 3a. Tas ikke til følge. Byggegrenser følger dagens bebyggelse. Ved behov for å trekke bygning nærmere samlevegen enn dagens bebyggelse må dette vurderes særskilt i hvert tilfelle. 3b. Tas ikke til følge. Dette følger uansett av lov og forskrifter. 4a. Tas ikke til følge. Det er krav om underetasje på bygninger. Utnyttelsesgrad (BYA %) på 25 % vurderes som tilstrekkelig for ikke å gi økte terrenginnngrep, større synlighet i landskapet og mulig reduksjon av grøntpreg. 4b. Tas til følge. Bestemmelse 5.3 a) endres til «en garasje og ett uthus per tomt» 4c. Tas ikke til følge. Bestemmelsen følger opp bestemmelse 2.1.2 j) i KPA og viderefører praksis i kommunen. 4d. Tas ikke til følge. Ved at det foreslås å åpne for garasje OG uthus vurderes det at det ikke åpnes for økt BYA for garasje.	1. Kartet endres slik at AVG og adkomstpil justeres jf. gjeldende plan (områdeplan for Seg. bru) for eiendommen 149/8 2. Formål på 149/8 endres fra grøntformål til boligformål. Bestemmelse 5.3 a) endres til «en garasje og ett uthus per tomt»

GLØR IKS, 02.07.26 (journ.nr. 38) Vi vurderer at etablering av en felles renovasjonsløsning vil kunne gi bedre trafikk-sikkerhet, redusert tungtrafikk på de interne boligvegene og mer robuste renovasjons-løsninger med hensyn til drift, HMS og vinterforhold. Framsetter også forventninger til prosjektering og opparbeidelse av renovasjonsanlegget.	Tas til etterretning. Det forutsettes nærmere dialog mellom kommunen og GLØR IKS i forbindelse med opparbeidelse og øvrige tiltak i forbindelse med opparbeidelse av utvidelsen av boligområdet.	
NVE, 03.07.26 (journ.nr. 39) Det er utført vurderinger for sikkerhet mot jord- og flomskred (NGI 2015/2017) og flom (Skred AS 2025). Vi har ingen merknader til utredningene. Vi understreker at risiko-reducerende tiltak for flom i planområdet ikke må gi økt ulempe for omgivelsene ref. TEK17 § 7-1. Det er positivt at det er gitt bestemmelser til hensynssoner for flomfare før og etter tiltak. Vårt faglige råd er at bestemmelsen angir ev. restriksjoner for nye bygge-tiltak ved sluttbehandling av planen.	Tas til etterretning. Se vurdering til STIN under.	
Statsforvalteren i Innlandet, 03.07.26 (journ.nr. 40) STIN mener planbeskrivelsen og øvrige plandokumenter redegjør bra for hensikten og forventede virkninger med planen. Vi har ingen innsigelser til planforslaget, men oppfordrer kommunen til å vurdere følgende før sluttbehandling: 1. knytte restriksjoner for nye byggetiltak o.l innafor flomsone 2. vurdere en noe høyere utnyttelsesgrad: Planen legger opp til relativt store tomter. STIN mener området kan tåle en noe høyere utnyttelse selv om terrenget er bratt.	1. Flomssone uten tiltak blir erstattet med flomsone etter tiltak når avskjæringsgrøften er etablert, jf. rekkefølgekrav 4.1 b) og flomrapporten. Det vurderes at det derfor ikke trengs ytterligere restriksjoner for nye byggetiltak, da IG fordrer at tiltaket er gjennomført.. 2. Tas ikke til følge. Dette har vært vurdert i planprosessen. Man har kommet fram til at	

- Enkelte tomter kunne vært delt opp slik at området kunne gitt plass til flere boliger. Det anbefales å vurdere: - høyere utnyttelsesgrad, - mulighet for rekkehus, - at felt BF8 endres fra å kunne bebygges med ene- eller tomannsbolig til et krav om tomannsbolig. 3. Drøfting av hvordan planen oppfyller statlige planretningslinjer.	tomtestørrelsene er moderat for eneboligbebyggelse, og tar hensyn til at det i såpass bratt terreng ikke er ønskelig med mindre tomter og høyere arealutnyttelse, bl.a med tanke på fjernvirkning og store terrenginngrep med kompliserte tiltak for støttemurer og overvannshåndtering. Rekkehus er ikke vurdert her. Det er ikke et primærønske for kommunen å kreve tomannsbolig på BF8. Selv om tomten er stor er plassering av bebyggelsen avgrenset til øvre del av tomten. Det er en åpning for etablering av tomannsbolig på tomten BF8, forutsatt støytutredning og evt. tiltak som følge av utredningen. 3. Tas til følge. Planbeskrivelsens kap. 4.1 viser konklusjonene. En bredere faglig vurdering tas inn i planbeskrivelsens kapittel 4.9, som del av samla virkning.	3. Planbeskrivelsens kap. 4.9 suppleres med en utvidet drøfting av hvordan planen oppfyller de statlige planretningslinjene.
Mari J. Jøndal Steine, 31.07.26 (journ.nr. 41) ber kommunen om å 1. Dokumentere at utbyggingen ikke øker flom-, overvanns- eller erosjonsrisikoen. 2. Begrunne hvorfor anbefalt byggeavstand på 20 meter til bekken fravikes. 3. Avklare eierskap, drift og vedlikehold av flom- og overvannstiltak. 4. Gjennomføre en mer konkret vurdering av konsekvenser for naboeiendommer. 5. Sikre bedre bevaring av vegetasjon og skjerming mot eksisterende bebyggelse.	Merknaden tas ikke til følge. 1. Overvannshåndtering skal dokumenteres for hvert tiltak av utbyggingen og skal håndteres lokalt. I tillegg er det gitt avstand mellom veg og tomt for grøft langs vegene. Det er også lagt opp til overvannsledning som leder vann mot øst og kommunalt overvannssystem, jf. VAO-planen. Det er gjort en overordnet flomutredning, som planforslaget følger opp. 2. De to tomtene som ligger langs bekken har byggegrense på 20 meter fra bekk og forholder seg til anbefalinger i flomutredningen 3. Drift og vedlikehold avklares ikke i plansaken. 4. Planforslaget legger til grunn at Paulsruddbekken ikke skal bli utsatt for økt flom- og erosjonsrisiko. Skog på eiendommen 223/285 blir erstattet av boligbebyggelse, men vegetasjonsbeltet langs bekken ivaretas i bestemmelsene. De vurderes at det ikke er grunnlag for ytterligere vurdering av konsekvenser for eiendommen 148/1. 5. Fjerning og skade på vegetasjonen begrenses i størst mulig grad jf. bestemmelsenes pkt. 8 b) og 8c).	

Hjelpefigur Brendens merknad (tomt 149/8) i plan:



Etter høringsfristens utløp (06.08.26) sendte innlandet fylkeskommune en tilbakemelding på høringsforslaget. Det trekkes fram en spørsmålsstilling ang, boligtyper for å oppnå høyere tetthet, og trekker fram spørsmålsstilling rundt rekkehus eller kjedede eneboliger.

Administrasjonens vurdering: *Problemstillingen om høyere tetthet er noe i likhet med Statsforvalteren sin merknad. Se vurderingen av denne merknaden i tabellen over.*

Kommunedirektøren mener at tomannsboliger på de bratteste tomtene ikke er ønskelig. Den politiske bestillingen peker på behovet for eneboligtomter. Hvorfor kommunen legger seg på hovedtyngde av eneboliger i dette området er også vurdert mer inngående i planbeskrivelsen.

Kulturarvenheten i fylkeskommunen peker også på ordlyden i bestemmelsenes pkt. 4.9 og oppfordrer til at denne endres til: *"Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Kulturarv, Innlandet fylkeskommune skal straks varsles om eventuelle funn, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd".* Endringen foreslås tatt inn i kapittel 4.9 i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan tas til sluttbehandling og vedtak. Det forutsettes at det gjøres noen endringer i planmaterialet, som går fram av vurderingene over og forslag til innstilling/vedtak. Endringene vurderes å være av en slik art at nytt offentlig ettersyn ikke er nødvendig.