Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan

Sollia boligområde

Plan ID: **202503**

Utarbeidet av: **Gausdal kommune**

Vedtaksdato:

Sist redigert: 30.09.2026

Vedtatt i K-sak 59/26 den 24.09.2026

GAUSDAL KOMMUNE

Innhold

1. Bakgrunn 3
1.1 Hensikten med planarbeidet 3
1.2 Vurdering av krav om konsekvensutredning 3
2. Planområdet og eksisterende forhold 4
2.1 Beliggenhet og avgrensning 4
2.2 Gjeldende reguleringsplan og nåværende arealbruk 4
2.3 Landskap og stedskarakter 5
2.4 Naturverdier og naturmangfold 5
2.5 Risiko og sårbarhet 5
2.6 Mobilitet, veg- og trafikkforhold 6
2.7 Kulturminner og kulturmiljø 8
2.8 Friluftsliv og rekreasjon 8
2.9 Barn og unges interesser 9
2.10 Teknisk infrastruktur 9
3. Beskrivelse av planforslaget 10
3.1 Bebyggelsens plassering og utforming 10
3.2 Teknisk infrastruktur 11
3.3 Grønnstruktur 11
3.4 Hensynssoner 12
3.5 Overvann og flomveger 12
3.6 Rekkefølgebestemmelser 12
3.7 Klimagassregnskap 12
3.8 Arealregnskap 14
4. Vurdering av konsekvenser og samlet virkning av planforslaget 15
4.1 Forholdet til overordna planer og mål 15
4.2 Landskap og stedskvalitet 16
4.3 Natur- og miljøpåvirkning 16
4.3.4 Forurensning 17
4.4 Kulturminner og kulturmiljø 17
4.5 Friluftsliv, nærmiljø og transport med lave utslipp 18
4.6 Barn og unges interesser, og oppvekstmiljø 18
4.7 Trafikkmønster, trafikksikkerhet og myke trafikanter 19
4.8 Risiko og sårbarhet 20
4.9 Samlet vurdering av virkning på miljø og samfunn 21
5. Planprosessen 24

5.1 Varsel om oppstart 24
5.2 Prosjektorganisering 24
5.3 Medvirkning 24
5.4 Innspill tidligfase/ varsel om oppstart 25
Vedlegg A. Overordna føringer og mål 30
Vedlegg B. Vurdering av om planen krever konsekvensutredning (KU) 34

1. Bakgrunn

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.

Boligområdet Sollia ligger nord for kommunesenteret og består i dag i hovedsak av eneboliger. Det er behov for flere boliger ved Segalstad Bru, og deler av boligveksten vil på sikt skje gjennom transformasjon og fortetting av bebygde arealer i sentrumsområdet på flatene, der sentrumsfunksjonene er samlet. Sollia ligger imidlertid et stykke opp i lia og vurderes derfor som mer egnet for frittliggende boligbebyggelse enn for konsentrert boligbebyggelse.

BK-4 er regulert som en forlengelse av Slettavegen. Kommunen har vurdert at området bør utvides noe, slik at man også kan få til noen tomter som en forlengelse av vegen Bakkalykkja mot øst.

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 7- 10 eneboliger evt. noen tomannsboliger. Ut fra terrengets beskaffenhet vil det vektlegges at nye bygninger tilpasses terrenget og derav gi liten fjernvirkning. Man ser for seg at det må settes krav om underetasje på bygningene der terrenget er brattest.

Det er ikke tenkt vesentlige endringer i det etablerte boligfeltet, men man vil utrede muligheten for felles renovasjonspunkt ved krysset Slettavegen/ Øverjordsvegen.

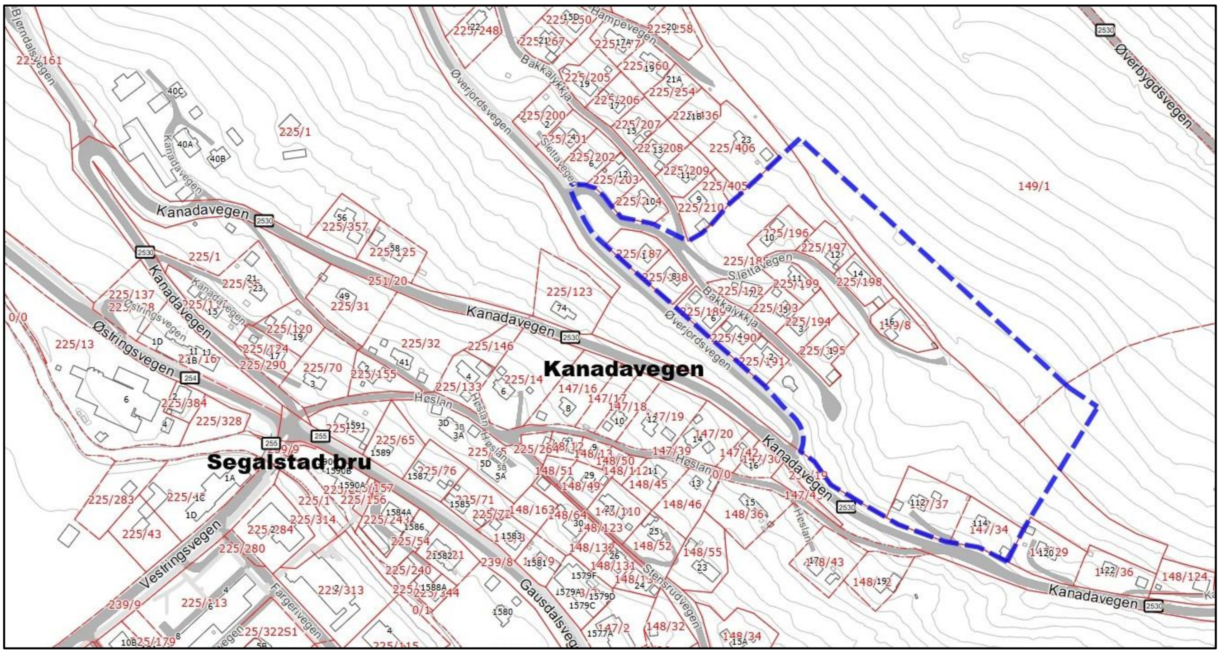
1.2 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Foreslåtte tiltak i planen faller ikke inn under kriteriene i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning, og vurderes heller ikke å kunne medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriteriene i vedlegg II og § 10. Det stilles derfor ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning for planforslaget. Nærmere vurdering framgår av vedlegg B.

2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og avgrensning

Planavgrensningen omfatter et areal på 65,8 daa og ligger rett nord for kommunesentrum Segalstad bru, ovenfor Kanadavegen (fv. 2530) og Øverjordsvegen (kommunal samleveg).



Figur 1. Planavgrensning ved varsel om oppstart.

Planavgrensningen ved varsel om oppstart omfatter deler av jordene på nordsiden av eksisterende boligfelt og strekker seg også i østlig retning. Dette for å ha tilstrekkelig areal til å vurdere og eventuelt gjøre tiltak i bekken i den østlige delen av planområdet, og planavgrensningen inkluderer høyspentlinjene i nærheten av boligområdet.

2.2 Gjeldende reguleringsplan og nåværende arealbruk

I gjeldene områdeplan for Segalstad Bru, vedtatt i 2018, er et areal på ca. 3,9 daa i enden av Slettavegen regulert til konsentrert boligbebyggelse (BK-4).

Figur 2. Oversikt over dagens områderegulering

Sollia boligfelt er regulert til frittliggende boligbebyggelse, hvor det i dag er friområder/lekeplasser, turveger og kommunalteknisk anlegg (høydebasseng). Øvrige arealer er regulert til LNF-formål. Det er to hensynssoner i vedtatt reguleringsplan: H310 ras-/skredfare og H320 flomfare på bekken i øst.

Den utbygde delen av Sollia boligfelt, som omfattes av dette planforslaget, består av 14 eneboliger med saltak, med noe variert møneretning. På grunn av terrengets helling har de fleste boligene underetasje.

2.3 Landskap og stedskarakter

Planområdet ligger i utkanten av den eksisterende boligbebyggelsen som inngår i reguleringsplanen for Segalstad bru, og markerer overgangen fra tettstedets småhusbebyggelse og det omkringliggende landbruks- og kulturlandskapet.

Terrenget innenfor planområdet skråner mot sørvest og vest, og området har gjennomgående gode solforhold. Hellingsgraden på terrenget gjør at man allerede i tidligfase tenker at bebyggelsen må tilpasses terrenget og det må utarbeides spesifiserte bestemmelser for utforming av bebyggelsen. Bekkeløp og vegetasjonsbelter bidrar til grønnstruktur i området, særlig da langs Paulsrudbekken i øst og Gamle Gausdalsveg i nord.

2.4 Naturverdier og naturmangfold

For å kartlegge naturverdiene i planområdet ble Miljøfaglig Utredning AS engasjert. Beskrivelsen av naturforholdene er basert på deres rapport og gjennomført befaring i området:

Området ligger i en bratt sørvendt li og består i hovedsak av lauvdominert blandingsskog. Vegetasjonen er preget av lågurt-lauvskog med treslag som bjørk, rogn, selje, hegg, osp og gråor, samt innslag av edellauvtrær som spisslønn og hassel. Berggrunnen med veksling mellom gråvakke og skifer gir opphav til en ganske kravfull flora.

Det er registrert forekomster av fremmede arter innenfor og i tilknytning til planområdet, og alle artene er kategorisert med svært høy risiko (SE) i Fremmedartslista. Hagelupin er tidligere registrert langs Kanadavegen. Under feltarbeidet ble det påvist rødhyll flere steder i området, mens rosensvindel og parkslirekne ble registrert i kanten av parkeringsplassen/utfyllingen i den øvre, vestlige delen av planområdet. Fagerfredløs ble registrert sparsomt i området ovenfor.

I østlige og nordøstlige deler forekommer partier med høgstaudeskog og tresatt høgstaudeskog, særlig langs bekk og i forsenkninger. Gråor er her et dominerende treslag. Mindre partier med lågurt-hasselskog er registrert i sørvest, men disse er av begrenset utstrekning. Mengden død ved er generelt lav, og det er i hovedsak registrert fersk død ved i små dimensjoner.

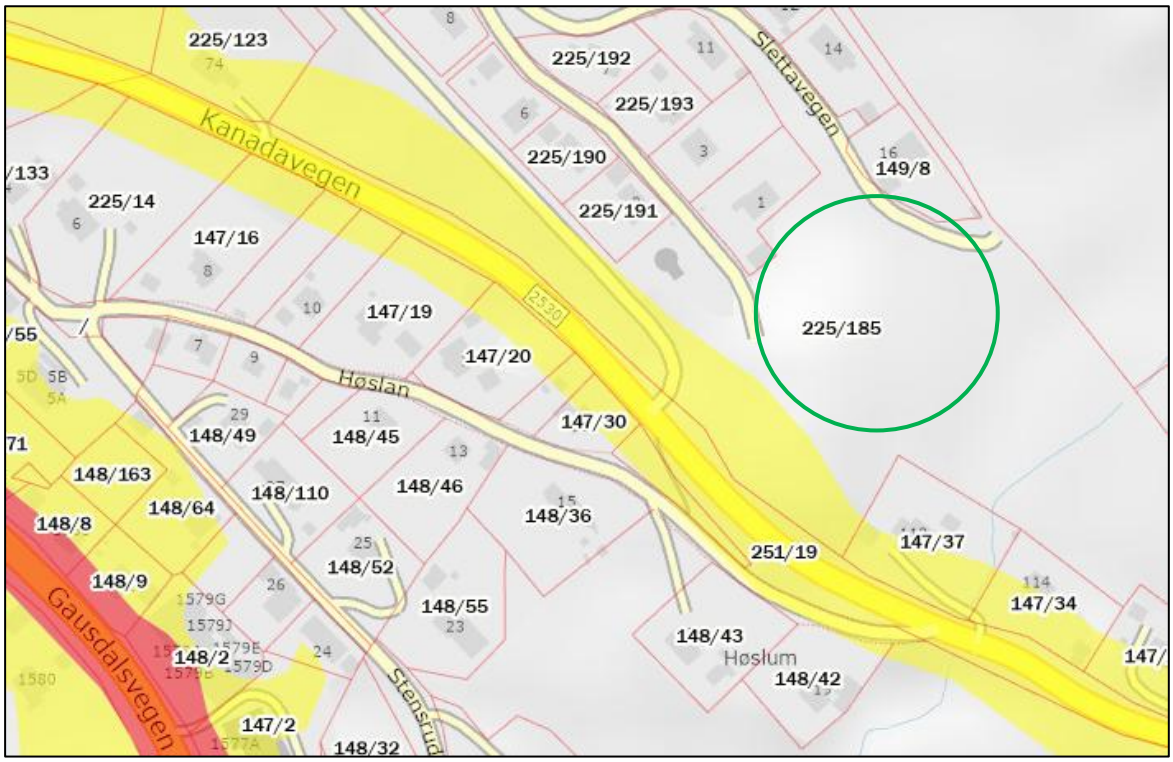
I østre del renner også Paulsrudbekken, som har utløp i Vesleelva sørøst for Segalstad Bru. Vesleelva inngår videre i det vernede Gausavassdraget. Vesleelva er klassifisert med moderat økologisk tilstand etter klassifiseringssystemet fastsatt i vannforskriften, og den kjemiske tilstanden for dette elvestrekket er per mars 2026 ikke klassifisert.

2.5 Risiko og sårbarhet

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, og deler av området omfattes også av aktsomhetsområde for flom. I forbindelse med områdereguleringen for

Segalstad Bru ble det i 2018 vedtatt en helhetlig ROS-analyse som også omfatter dette området. For planområdet er det særlig risiko knyttet til flomhendelser i mindre bekker ved styrtregn og utilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner som vurderes som relevant. Skredfaren er kartlagt av NGI, og hovedbildet er at kun mindre arealer rundt Segalstad bru som er reelt utsatt for skredfare. Ett av disse arealene ligger langs Paulsrudbekken, der nominell årlig sannsynlighet for jord- og flomskred er vurdert til 1/1000. Derfor, som grunnlag for foreliggende planforslag, har Skred AS i 2025 gjennomført befaring og utarbeidet en flomfarevurdering for området langs Paulsrudbekken. Rapporten Flomfarevurdering for deler av gbnr. 22/185, Slettavegen, datert 26.08.2025, er vedlagt planmaterialet.

Ihht. Støysonekart fra Statens vegvesen har ikke Kanadavegen rød støysone. Nederste delen av utbyggingsområdet viser imidlertid gul støysone.



Figur 3. Kart over støysoner for riks- og fylkesveger, hentet fra vegvesenet. Planområdet er markert med grønn sirkel

Når det gjelder radon, viser nasjonale aktsomhetskart at området i hovedsak ligger innenfor kategori «moderat til lav aktsomhet.»

2.6 Mobilitet, veg- og trafikkforhold

Planområdet er knyttet til overordnet vegnett via samlevegen Øverjordsvegen, som har videre forbindelse til Kanadavegen (fv. 2530). Intern adkomst til eksisterende boligbebyggelse skjer via Slettavegen og Bakkalykkja, som er lokale boligveger med lav trafikkbelastning. Boligområdet har fartsgrense 30 km/t, og vegnettet har ingen gjennomgangstrafikk.

Langs Øverjordsvegen er det etablert gang- og sykkelveg med videre forbindelse mot sentrum via Hørslan. Fotgjengerovergang ved krysset mellom Kanadavegen og Øverjordsvegen sikrer sammenheng i gangforbindelsene og bidrar til trygg ferdsel for myke trafikanter.

Skolevegen fra planområdet til Fjerdum skole er i overkant av 2 kilometer lang. Både Øverjordsvegen og Bjørndalsvegen har gang- og sykkelveg. Mellom disse går en traktorveg som benyttes som gangsti, og som brøytes vinterstid for å opprettholde en sammenhengende skoleveg. Der skolevegen krysser Bjørndalsvegen er det etablert gangfelt med fartsdump, før

Figur 4. Skissert skoleveg fra planområdet til Fjerdum skole

traséen fortsetter forbi gartner Hagen og videre på gang-/sykkelveg med undergang under Østringsvegen til skolen.

Krysset Øverjordsvegen/Kanadavegen er omtalt i kommunens trafikksikkerhetsplan: Ungdomsskoleelever fra boligfeltet i Sollia benytter busslomme ved dette krysset. Det er etablert busslomme kun på øvre side av fylkesvegen. Av- og påstigning på motsatt side (buss i østgående retning) skjer med kantstopp, og kan være noe mer uoversiktlig.

Ifølge statistikk fra SSB har det i perioden 2015–2024 vært registrert 53 trafikkulykker i Gausdal kommune, hvorav én dødsulykke, ti ulykker med hardt skadde og 42 ulykker med lettere skadde. Ingen av disse ulykkene er registrert i tilknytning til Kanadavegen.

Fra planområdet er det i overkant av 1 kilometer å gå til kommunesenteret på Segalstad Bru. Her er det bussforbindelser til flere steder innenfor kommunen og til Tretten/Øyer og Lillehammer i forbindelse med skoleskyss. Rute 511 mellom Skeikampen/Svingvoll og Lillehammer og Hovedruta 140 mellom Forset og Lillehammer med timesfrekvens. Lillehammer er regionalt knutepunkt med videre forbindelser både med buss og tog.

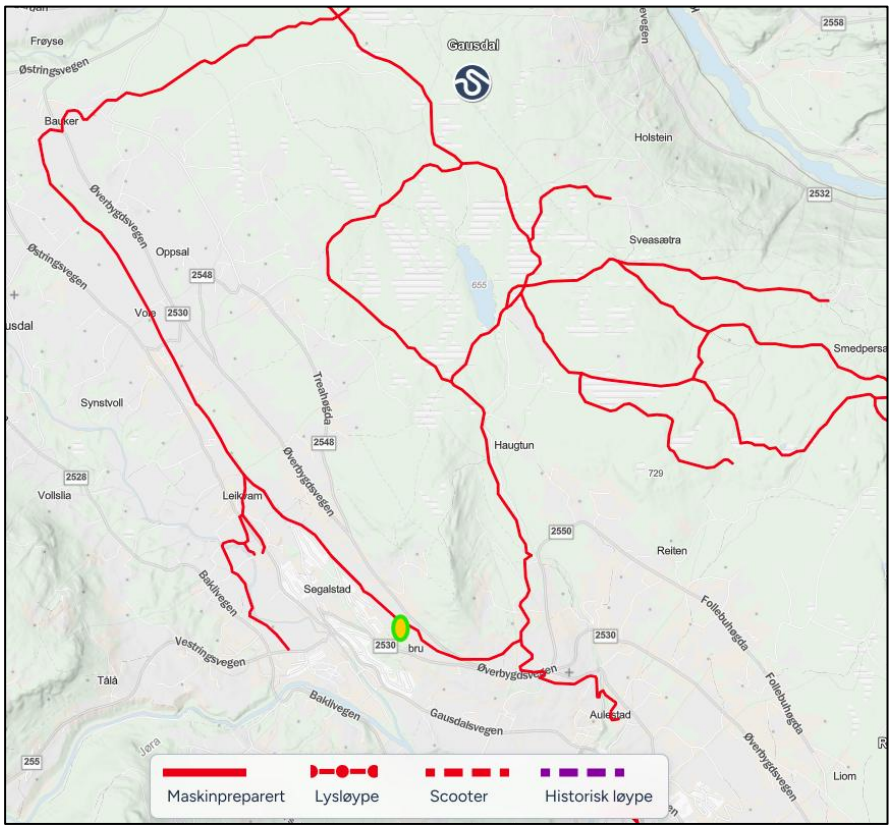
Figur 5. Skissert gangveg fra planområdet ned til bussterminalen på Segalstad Bru

2.7 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ble undersøkt i forbindelse med utarbeidelsen av områdeplan for Segalstad bru. Det er og ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller andre kjente kulturminneverdier innenfor planområdet. Gamle Gausdalsveg har imidlertid lokalhistorisk verdi som tidligere gjennomfartsveg i det østre dalføret. I dag er vegen turveg og den østlige delen fungerer også som adkomst til jordbruksområdene ovenfor vegen.

2.8 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet har nærhet til etablerte tur- og rekreasjonsmuligheter. Gamle Gausdalsveg benyttes i dag som turveg og gir forbindelse videre til omkringliggende turterreng. Fra utbyggingsområdet er det kort avstand til stiforbindelser mot Lundevarden og tilgrensende skogsområder. Området gir dermed god tilgang til friluftsliv både til fots i sommerhalvåret og på ski om vinteren, med nærhet til etablerte skiløyper.



Figur 6. Oversikt over løypenettet i nærområdet. Kilde: sporet.no

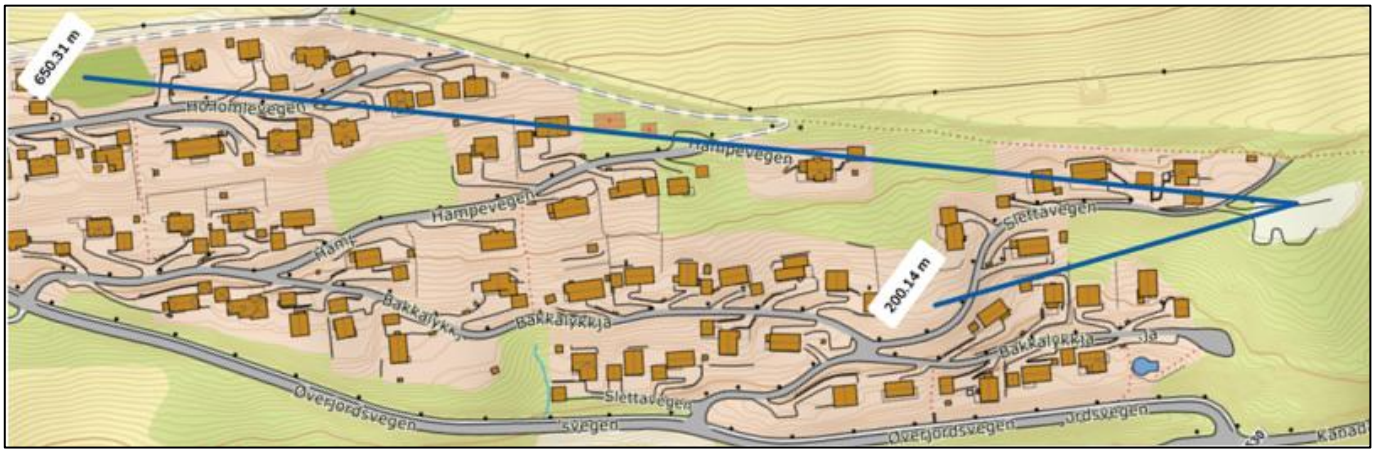
Det finnes sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Øverjordsvegen og videre via Hørslan mot Segalstad Bru, noe som gjør at man ikke er avhengig av bil for å få tilgang til sentrumsfunksjoner. Nær kommunesenteret ligger også Linflåa idrettspark og Gausdal Arena, som tilbyr tilrettelagte aktiviteter og møteplasser for ulike aldersgrupper, herunder blant annet paintball, discgolf og et rikt tilbud av organiserte idrettsaktiviteter.

2.9 Barn og unges interesser

Det er litt over 2 km fra de nye boligene til barnehage (Fjerdum barnehage) og barneskolen (Fjerdum skole). Skolen har god kapasitet for nye elever. Det er ca. 5 km til Baklia Stall & Gårdsbarnehage.

For elever som benytter buss til ungdomsskolen, er det holdeplass i Kanadavegen med tilrettelagt kryssing via oppmerket og opplyst fotgjengerovergang.

I nærområdet finnes etablerte uteoppholdsarealer og møteplasser. Det er ca. 210 meter til leke-/møteplass ved Slettavegen 10 (Vises i plankartet som LEK1) og ca. 650 meter til lekeplass med fotball -løkke i Homlevegen. Boligområdet har også nærhet til turveger og skogsområder som kan benyttes til lek og uorganisert aktivitet.



Figur 7. Blå linje på kartet viser til avstand i luftlinje fra planområdet til fotball-løkka i Holmevegen og leke/møteplass ved Slettavegen.

2.10 Teknisk infrastruktur

Det er offentlig vann og avløpsnett, med overvannsledning i det nåværende boligområdet. Høydebassenget er en del av kommunens VA-infrastruktur.

Det går høyspentledning rett ovenfor området.

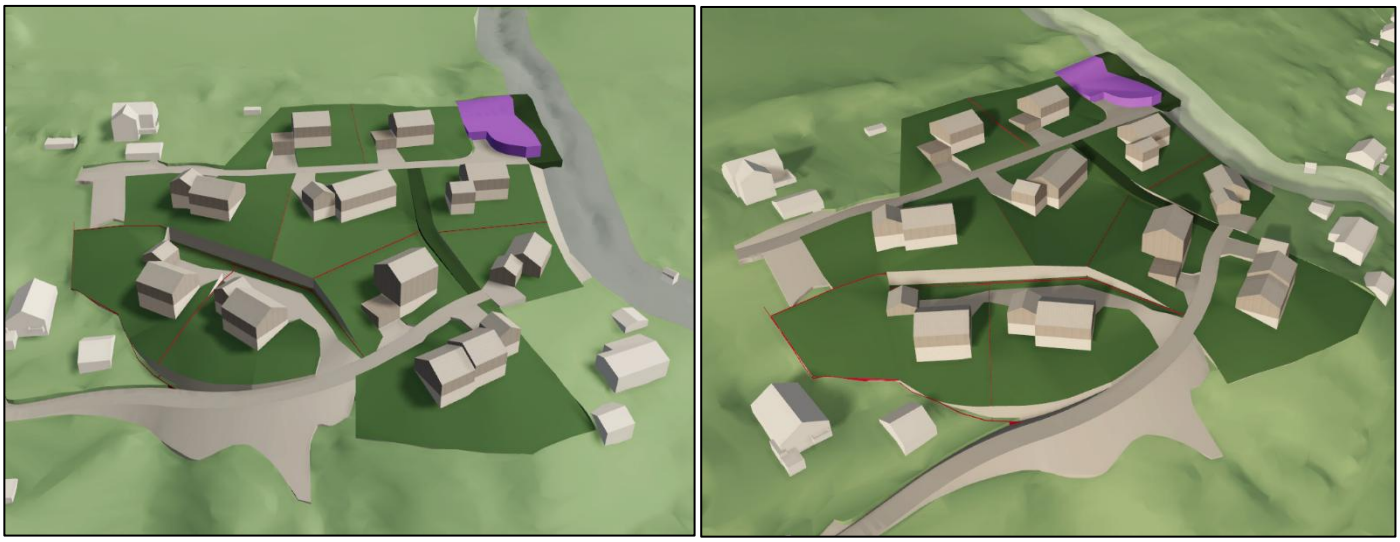
Renovasjon av husholdningsavfall håndteres av GLØR IKS og består av kildesorteringsdunker for hver eiendom.

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende frittliggende boligbebyggelse, BF: Gjennom områdereguleringen for Segalstad bru, er det i planområdet regulert inn 5 arealer for nåværende boligbebyggelse, som i gjeldene plan har benevnelsen B2-11 til B2-15. Disse arealene er i planforslaget delt opp i 14 bebygde boligtomter som i plankartet nå får benevnelse BF.

Frittliggende boligbebyggelse, BF1-8: Det planlegges 8 nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse, den minste er ca. 750 m^2 og den største ca. 1200 m^2. Det tillates å oppføre eneboliger med mulighet for sekundærleilighet, samt tilhørende garasje og uthus. Nye boliger i bratt terreng skal ha underetasje, og møneretningen skal følge terrengkotene. På tomt BF8 åpner bestemmelsene for tomannsbolig hvis prosjektering viser at dette er mulig. Parkering skjer på egen tomt, det fastsettes et normkrav til antall parkeringsplasser til de ulike boligtypene, og parkeringsplassene regnes med ved beregning av grad av utnytting. For alle boligtomter er maksimal utnyttelsesgrad fastsatt til 25 % BYA, i tråd med gjeldende bestemmelser for eksisterende bebyggelse i området.



Figur 8. 3D Illustrasjon av planforslaget (BK-tomta ble endret etter utklipp fra terrengmodellen)
Bildet til venstre viser simulering av solforhold klokka 12:00 23.juni, bildet til høyre viser solforhold klokka 18:30 samme dato. Tomter er illustrert i grønn, grenser markert med rød linje. Lekeplass markert i lilla, mørkegrønn markerer tursti i boligfelt og grønnstrukturen mellom lekeplass og bekk.

Konsentrert boligbebyggelse, BK1

En tomt i sørvest forbeholdes en firemannsbolig. Man erfarer ofte at firemannsboliger med trapp til 2. etasje er mindre attraktivt i markedet. Denne tomtas bratthet gjør at det er mulig med inngang til begge plan fra bakkenivå. Det åpnes derfor for to adkomster inn på tomta.

3.2 Teknisk infrastruktur

VAO-ledninger

Det er satt av plass til vann- og avløpsledninger jf. VAO-planen. Overvannshåndtering løses både som ledningsnett og ved åpne løsninger (grøfter/bekkedrag).

Kjøreveg, KV: Adkomst fra Øverjordsvegen og videre gjennom allerede utbygde områder av Slettavegen og Bakkalykkja. De eksisterende samlevegene forlenges inn til de nye tomtene. Det settes av plass til snumulighet på begge veger. På grunn av terrengets beskaffenhet vil snuhammer innerst i Bakkalykkja bli i krysset der adkomsten til tomtene BF7 og BF8 tar av. Tidligere regulerte snuhammere videreføres.

Tekniske bygg: Viser til det som i dag er et kommunalt høydebasseng. Det er utarbeidet en VAO-plan for utbyggingsområdet (vedlagt planforslaget) som viser prinsipper for vann- og avløpsløsninger.

Renovasjonsanlegg, RA: Det reguleres inn plass til felles avfallsløsning for husholdninger som naturlig hører til dette området. Man ser for seg en avkjøring á la en busslomme, med en rekke med ulike kildesorteringspunkter. Snumulighet for renovasjonsbiler forutsettes løst i nærliggende vegkryss. Renovasjonsselskapet GLØR IKS tar endelig avgjørelse på hvem som skal benytte anlegget og utforming av dette.

Bestemmelsesområder: Midlertidig anleggsområder er skjæringer og fyllinger, som blir en del av tomtearealene etter utbygging. Det gis rekkefølgebestemmelse om at vegen skal opparbeides før tomtene fradeles.

3.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur, GN: GN1 er eksisterende grønnstruktur/buffer mellom landbruksareal, Gamle Gausdalsveg og eksisterende boliger. GN2 sitt formål er å beholde et skille mellom Øverjordsvegen og renovasjonsanlegget, og det legges opp til at steinformasjonen i området beholdes som et hyggelig element i grønnstrukturen.

Turveg, TV: TV1 og TV2 er avsatt for å opprettholde Gamle Gausdalsveg som tursti i området, denne strekker seg også ned til boligfeltet for å sikre eksisterende adkomst til stien.

TV3-TV4er turveger/snarveger gjennom boligområdet. Disse snarvegene skal gi muligheter for ferdsel på kryss og tvers, og hindre at utbygginga gir lange barrierer for myke trafikanter. Noen av snarvegene er nokså bratte og oppnår ikke kravene til universell utforming. Avstandene langs kjørevegene er ikke større enn at ferdsel mellom nederste og øverste bolig er mulig for alle.

Lekeplass, LEK: LEK1 viser etablert lekeplass/ møteplass på ca. 1,2 daa. LEK2 er areal for nærlekeplass på ca. 0,4 daa. Størrelsen forholder seg til reglene i overordnet plan. Lekeplassene skal dekke behovet for boligene i det nye området, samt eksisterende boliger i nærheten.

Landbruk, LNF: Viser nåværende utmark og innmark. Det er ikke tenkt inngrep i disse områdene bortsett fra nødvendige overvanns- og flomtiltak.

Annen veggrunn - grøntområde, AVG: Arealformålet annen veggrunn omfatter arealer i tilknytning til vegene, herunder skjæringer, fyllinger, grøfter og arealer for tekniske installasjoner som lysmaster og lignende.

3.4 Hensynssoner

Høyspenningsanlegg, H370: er et fareområde rundt eksisterende trase for kraftlinje med bredde 15 m. Det tillates ikke anlagt bygg for varig opphold i fareområdet.

Bevaring av naturmiljø, H560: viser sone der viktige forekomster av naturmangfold er kartlagt jf. vedlagte rapport.

Gul støysone iht. T-1442, H220: Hensynssone støy, H220 viser gul støysone fra fylkesvegen (kilde: vegkart 2026). Med unntak av deler av tomten BF8 ligger tomtene utenfor gul støysone. På BF8 er byggegrense samsvarende med grense for støysona. Bestemmelsen til sona sikrer at hvis bebyggelse med varig opphold kommer i berøring med sona skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene for støy ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning med beskrivelse av nødvendige støyreduserende tiltak. Hvis rapporten tilsier det, vil den sørlige byggegrensen i plankartet i så fall annulleres.

Flomfare, H320_1 og H320_2: H320_1 viser faresone før tiltak, mens H320_2 viser faresone etter tiltak jf. vedlagte flomrapport. Tiltak som kan føre til forringelse av vannforekomsten, herunder økt erosjon, endret vannføring, avrenning eller tilførsel av miljøgifter, er ikke tillatt. Eventuelle inngrep i og langs bekken skal dokumentere at de ikke medfører forringelse av miljømålene i vannforekomsten.

3.5 Overvann og flomveger

Overvann skal håndteres gjennom tiltak for lokal overvannsdisponering (LOD), det vil si infiltrasjon i plen- og grusarealer, regnbed eller infiltrasjonsbassenger, gresskledde vannveger og permeable overflater på egen tomt. Det legges til grunn et anbefalt fordrøyningsvolum på minimum 14 mm per m^2 tette flater.

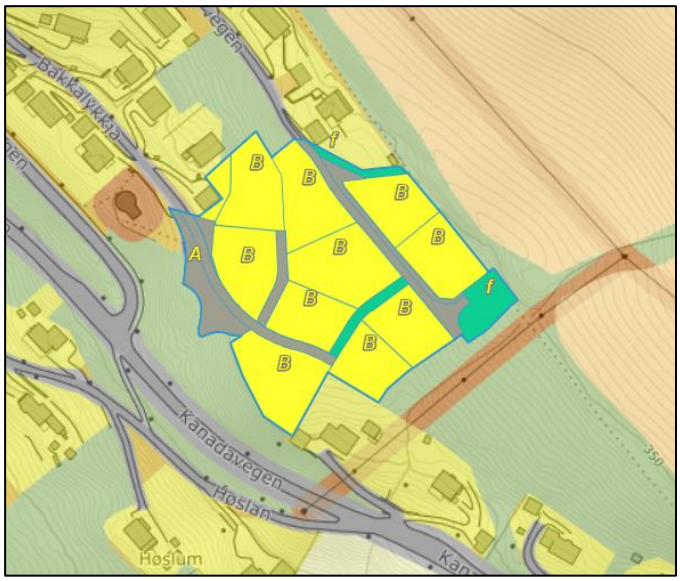
For å redusere risiko for overvannsproblemer ved kraftig nedbør skal det anlegges ei avskjæringsgrøft i overkant av utbyggingsområdet for å sikre området mot overvannsutfordringer ved ekstremnedbør. Formålet med grøften er å fange opp overvann fra terrenget ovenfor og lede dette kontrollert bort fra boligområdet. Areal langs Paulsrudbekken videreføres som LNF-formål med hensynssone for flom (H320), slik at bekkeløpet kan ivareta sin funksjon som naturlig avrenningsveg.

3.6 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekravene setter klare forventninger til når Infrastrukturtiltakene, avskjæringsgrøften og lekeplassen skal opparbeides opp mot fradeling av tomter, byggetillatelser og brukstillatelse.

3.7 Klimagassregnskap

NIBIO har i samarbeid med Miljødirektoratet utviklet en kartbasert klimagasskalkulator for beregning av utslipp og opptak av klimagasser fra arealbruk og arealbruksendringer. Disse utregningene er basert på dette nye verktøyet, og viser det estimerte utslippet og opptak ved at området beholder dagens arealbruk, samt det estimerte utslippet og opptaket av planforslagets reguleringsendring. Utregningene fortsetter på neste side.



Figur 9. Utklipp fra kart brukt i klimagasskalkulatoren. Gule felt er regulert til boligformål, grønne felt er regulert til tursti og lekeplass, og de grå arealene er regulert til veg og annen veggrunn-grøntområde.

3.7.1 Estimert utslipp og opptak per i dag

Arealbruk	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
Bebygd	0,8	0	0	0
Beite-Ekstensivt	1,3	-0	-0	-0
Skog	10,2	-22	-87	-325
Bebygd	0,2	0	0	0
Skog	0,4	-1	-4	-13
	12,9	-23	-91	-338

3.7.2 Estimert utslipp og opptak som følge av planen

Arealbruk	Arealbruk plan	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
Bebygd	Bebygd	0,8	-1	-2	-2
Beite-Ekstensivt	Bebygd	1,3	3	3	3
Skog	Bebygd	10,2	371	359	359
Bebygd	Bebygd	0,2	-0	-0	-0
Skog	Bebygd	0,4	16	17	17
		12,9	389	377	377

3.7.3 Konsekvenstabell for klimagassutslipp

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
- - - -	Svært stor negativ konsekvens	Mer enn 100 000 tonn CO_2-ekv
- - -	Stor negativ konsekvens	Mer enn 50 000 tonn CO_2-ekv
- -	Middels negativ konsekvens	Mer enn 15 000 tonn CO_2-ekv
-	Noe konsekvens	Mer enn 2000 tonn CO_2-ekv
0	Ubetydelig konsekvens	
+/++	Noe/betydelig reduksjon i utslipp/økt opptak	Mer enn 2000 tonn CO_2-ekv
+++/++++	Stor/svært stor reduksjon i utslipp/økt opptak	Mer enn 50 000 tonn CO_2-ekv

Figur 10. Konsekvenstabellen for klimagassutslipp er i tråd med Klima- og miljødirektoratets veileder. Uthevet i svart er nivået til planforslaget, som faller inn under "Ubetydelig konsekvens"

3.8 Arealregnskap

Figur 11. Svart stiplet linje markerer avgrensningen til arealregnskapet, da det er innenfor dette området at arealendringer foreslås.

Arealformål i planforslaget	Kode	Dyrka jord	Dyrkbar jord	Annet areal	Totalsum
Annen veggrunn. Grøntareal	2019	0	0	4,6	**4,6**
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	1111	0	0	29,3	**29,3**
Grønnstruktur	3001	0	0	4,1	**4,1**
Kjøreveg	2011	0	0	3,3	**3,3**
Lekeplass	1610	0	0	1,7	**1,7**
LNF-formål	5100	9,8	0	10,7	**20,5**
Renovasjonsanlegg	1550	0	0	0,4	**0,4**
Tekniske bygninger/konstruksjoner	2027	0	0	0,5	**0,5**
Turveg	3031	0	0	1,5	**1,5**
		9,8	0	56,1	**65,9**

Nye arealformål - ikke tidligere regulert					
Arealformål	**Kode**	**Dyrka jord**	**Dyrkbar jord**	**Annet areal**	**Sum**
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	1111	0	0	9,9	**9,9**
Lekeplass	1610	0	0	0,5	**0,5**
Kjøreveg	2011	0	0	1,2	**1,2**
Annen veggrunn, grøntareal	2019	0	0	0,9	**0,9**
Turveg	3031	0	0	0,4	**0,4**
		0	0	**12,9**	**12,9**

Fordeling av annet areal:	
Skog av høy bonitet	10,8
Jorddekt fastmark	1,3
Bebygd	0,4
Samferdsel	0,4
	12,9

4. Vurdering av konsekvenser og samlet virkning av planforslaget

4.1 Forholdet til overordna planer og mål

Planer/føringer	Hvordan er dette ivaretatt i planforslaget
Nasjonale forventninger til kommunal planlegging	Det er behov for nok og varierte boliger. Flere boliger er viktig for å opprettholde lokalsamfunnet. Ved å utnytte dette arealet bidrar det til å sikre matproduksjonen og at jordbruksarealene, som omslutter tettstedet, holdes i drift. FN's bærekraftmål og de nasjonale klima- og miljømålene er lagt til grunn i planforslaget.
Statlige planretningslinjer	Arealbruk og mobilitet: Planforslaget bidrar til å styrke lokalsamfunnet og fremme helse, miljø og livskvalitet. Ivaretar kulturmiljø og naturmangfold, samt berører ikke dyrket mark, natur- og friluftsområder Klima og energi: Utbyggingen gir en begrenset økning i klimagassutslipp og omdisponerer ikke karbonrike arealer. Lokaliseringen med gode solforhold legger til rette for energieffektive boliger med fornybare energikilder, som varmepumpe og solenergi.
Andre nasjonale mål	Barn og unges interesser: Området er ikke utsatt for støy og annen helsefare. Etablert boligområde med trygg skoleveg og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer/lekeplasser.
Regionale planer	Vannforvaltningsplanen: Planområdet er vurdert opp mot vannforskriftens § 12. Vannforekomstenes tilstand vil ikke påvirkes negativ av utbyggingen.
Kommuneplanens samfunnsdel	Målsetningene i samfunnsdelen er ivaretatt i planforslaget gjennom vurderingene som er gjort på samtlige temaer. Ved å ta hensyn til det bratte lendet og ved å stille krav til underetasje, vurderes planen å ha en bærekraftig arealforvaltning med høy utnyttelsesgrad. Folkehelse er ivaretatt gjennom en helhetlig tilnærming i planforslaget, der hensynet til fysisk aktivitet, trygge omgivelser, samfunnssikkerhet, gode uteoppholdsarealer og tilgang til natur og rekreasjon er integrert i planens løsninger. Planen legger til rette for et trygt og attraktivt nærmiljø med gode forutsetninger for daglig aktivitet og sosial deltakelse, samtidig som den ikke medfører vesentlige negative miljø- eller helsemessige konsekvenser.
Kommuneplanens arealdel	KPA viser områdeplanen generalisert. De generelle bestemmelsene i KPA er tatt med i vurderingene når reguleringsbestemmelsene er utarbeidet.
Områdereguleringsplan for Segalstad bru – Reguleringsbestemmelser og retningslinjer	Planforslaget avviker noe da nytt areal til boligformål er 2/3 større enn det som er regulert i områdeplanen. I områdeplanen er arealet avsatt til konsentrert bebyggelse. Valg av overveiende frittliggende bebyggelse er begrunnet i områdets topografi. En høyere grad av konsentrasjon ville medført større terrenginngrep, økt masseforflytning og høyere risiko knyttet til overvannshåndtering
Strategisk plan for næringsutvikling og bostedsattraktivitet	Det tilrettelegges for attraktive boliger som kan oppfylle behovene til målgruppen i den strategiske planen for næringsutvikling og bostedsattraktivitet for Lillehammer-regionens delmål 5.

Konklusjon: Planforslaget vurderes å være i tråd med relevante nasjonale, regionale og kommunale målsettinger.

4.2 Landskap og stedskvalitet

Planforslaget innebærer en begrenset utvidelse av eksisterende boligområde og medfører nedbygging av noe skogareal innenfor planområdet. Utbyggingen skjer i direkte tilknytning til etablert småhusbebyggelse og vurderes som en naturlig videreføring av dagens boligstruktur.

Boligområdene ovenfor kommunesenteret er i dag godt synlige i landskapet. Den foreslåtte utvidelsen vurderes likevel ikke å medføre vesentlig endret fjernvirkning, ettersom området allerede inngår i et bebygd landskapsrom i overgangen mellom tettsted og landbrukslandskap. Ny bebyggelse kan gi noe endret utsyn for eksisterende beboere, særlig mot øst, men da området i dag er tresatt vurderes nærvirkningen som begrenset.

For å sikre god landskapstilpasning er det lagt vekt på å begrense bygningenes volum og terrenginngrep. I en tidlig fase av planarbeidet ble det vurdert å åpne for en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA, men denne er satt til 25 % på bakgrunn av terrengforholdene. Dette bidrar til bedre tilpasning til det bratte landskapet, mindre terrenginngrep og til at hovedtrekkene i landskapet opprettholdes. Videre stilles det krav om underetasje, slik at bebyggelsen i større grad kan følge terrengets naturlige fall og behovet for større terrenginngrep reduseres.

Konsekvensene av planforslaget anses å føre til noe forringelse av dagens landskap og stedskarakter.

4.3 Natur- og miljøpåvirkning

4.3.1 Naturmangfold

Det ble gjennomført befaring og kartlegging av naturmangfoldet i planområdet sommeren 2025, og rapporten følger som vedlegg til planmaterialet.

Det er ikke registrert prioriterte naturtyper med høy lokalitetskvalitet eller kjente forekomster av sårbare eller truede arter innenfor planområdet. Befaring gjennomført utenfor hekkesesong indikerer et begrenset potensial for forvaltningsrelevante fuglearter, med mulig unntak av dvergspett knyttet til gråorskogen i øst.

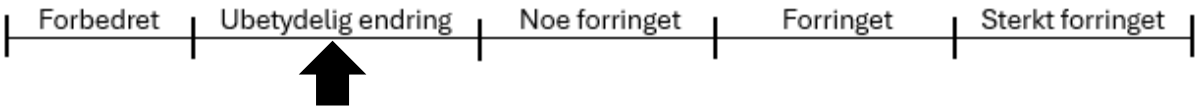
Lokalitetskvaliteten til gråorskogen er vurdert som lav, det legges uansett til grunn at området skal bevares som grøntareal. Arealet avsettes også som hensynssone H560 naturmiljø, og det tas inn bestemmelse som viser til føringene i den naturfaglige rapporten.

Det ble registrert flere fremmede arter innenfor planområdet under befaring. Forekomstene er i hovedsak knyttet til det flate området i enden av Slettavegen, noe som trolig har sammenheng med uønsket deponering av hageavfall.

Blant de registrerte artene er hagelupin og parkslirekne vurdert til å ha høy risiko for spredning og negativ påvirkning på stedlig naturmangfold, særlig ved feil håndtering av masser. Øvrige registrerte arter, som rosensvindel, fagerfredløs og rødhyll, vurderes å ha lavere spredningspotensial, men kan likevel bidra til uønsket spredning dersom de ikke håndteres korrekt.

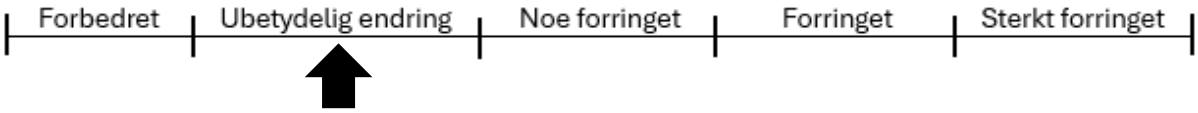
For å redusere risiko for spredning legges det til grunn at massehåndtering i anleggsfasen skal gjennomføres på en kontrollert og forsvarlig måte. Dette sikres gjennom bestemmelser som stiller krav til håndtering og disponering av masser med forekomst av fremmede arter.

På bakgrunn av dette vurderes planen ikke å medføre vesentlige konsekvenser for naturverdiene i området, og naturmangfoldlovens § 7, jf. §§ 8–12, anses ivaretatt.



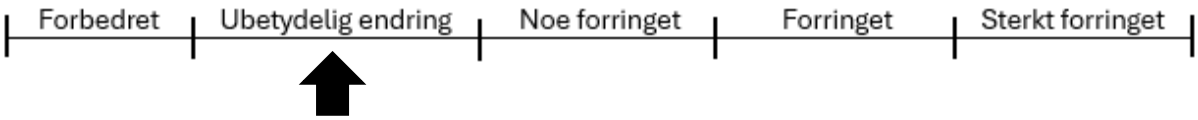
4.3.2 Vannmiljø

Det vurderes at planen ikke vil påvirke vannforekomsten innenfor området, verken gjennom varig forringelse eller forbedring av økologisk eller kjemisk tilstand. For å redusere risiko for midlertidige virkninger i anleggsfasen foreslås det en bestemmelse som regulerer tiltak i nærheten av bekken. Dette gjelder særlig etablering og håndtering av avskjæringsgrøft i øvre del av utbyggingsområdet.



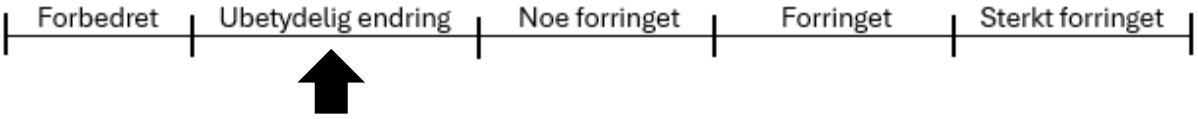
4.3.3 Landbruk

Planforslaget viderefører landbruksarealene som LNF-formål, og Gamle Gausdalsveg opprettholdes som en avgrensning mellom boligområde og jordbruksareal. Tiltaket medfører dermed ikke tap av dyrka mark eller driftsmessige ulemper for landbruket.



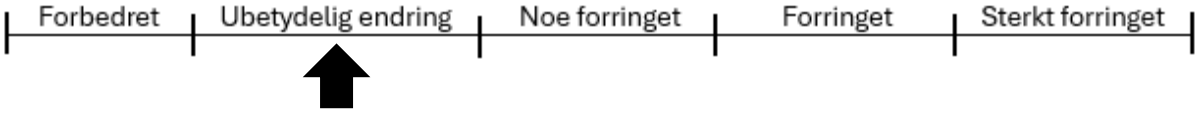
4.3.4 Forurensning

Utbyggingen forventes ikke å føre til økt forurensning. Støysituasjonen vil ikke bli påvirket og området er ikke vesentlig støyutsatt.



4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i området. Gamle Gausdalsveg, som går i overkant av utbyggingsområdet skal bestå, men det kan bli aktuelt å utbedre grøfta langs vegen for å sikre bedre avrenning ved ekstremnedbør. Utvidelsen av boligområdet er marginalt i forhold til tidligere utbygging, så kulturlandskapet blir ikke vesentlig påvirket.



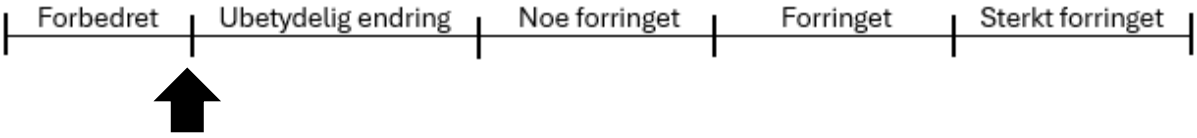
4.5 Friluftsliv, nærmiljø og transport med lave utslipp

Utbyggingen berører ikke etablerte turveger eller registrerte friluftsområder. Gamle Gausdalsveg videreføres som turveg og gir fortsatt adkomst til omkringliggende landbruks- og skogsområder.

Området har gode forbindelser til nærliggende turterreng med merkede stier og preparerte skiløyper vinterstid. Tilgjengeligheten til disse områdene opprettholdes, og vurderes å være positiv for friluftsliv og folkehelse. I tillegg ligger boligområdet i gangavstand til sentrum og kollektivtilbud, med sammenhengende gang- og sykkelforbindelser til sentrumsfunksjoner og fritidsarenaer. Dette gir gode forutsetninger for daglig fysisk aktivitet og reduserer avhengigheten av bil.

Det legges til rette for etablering av en ny lekeplass innenfor planområdet. Sammen med eksisterende leke- og oppholdsarealer vil dette bidra til å styrke nærmiljøkvalitetene og skape naturlige møteplasser for både barn og voksne.

Samlet sett vurderes planforslaget å ha en nøytral til positiv virkning for friluftsliv og rekreasjon. Planen medfører ikke negative konsekvenser for befolkningens tilgang til aktivitets- og friluftsområder, og legger i tillegg til rette for noe bedre tilgjengelighet til nærmiljøets ute- og møteplasser. Mulighetene for grønn mobilitet/transport med lave utslipp er til stede.



4.6 Barn og unges interesser, og oppvekstmiljø

Planområdet ligger i tilknytning til et allerede etablert boligområde med kort avstand til barnehage, barneskole og kollektivtilbud. Skolevegen vurderes som trafikksikker, med gang- og sykkelveg, gangfelt og undergang på de mest trafikkerte strekningene. Avstand til skole er innenfor kommunale normer for gående elever fra 2.–7. trinn. Skolevegen er tilrettelagt med gang- og sykkelveg og trafikksikre krysningspunkter. Skolevegen er imidlertid rett i overkant av 2 kilometer lang, noe som innebærer at elever i 1. klasse har rett til skoleskyss.

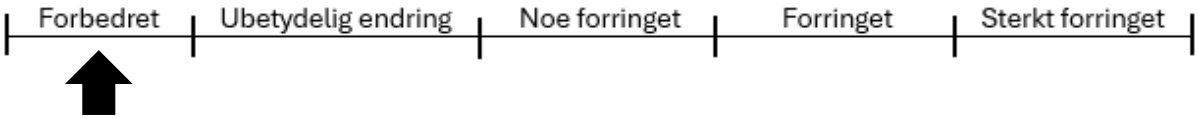
Det etableres en ny lekeplass innenfor planområdet, som vil supplere eksisterende leke- og uteområder i nærområdet og bidra til at barn får tilgang til egnede og solrike utearealer i nærhet til boligene. Sammen med lekeområdet i starten av Slettavegen og lekeplassen med tilhørende fotballøkke i Homlevegen gir dette et samlet tilbud av leke- og oppholdsarealer i nærmiljøet.

Planforslaget vurderes å være i tråd med reguleringsbestemmelsene for Segalstad Bru og de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging (RPR BU), ved at det legges til rette for arealer med tilstrekkelig størrelse og kvalitet, som kan brukes til lek og opphold for ulike aldersgrupper gjennom hele året, og som gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. I tillegg har området nærhet til turveger, skogsområder og idrettsanlegg, som gir gode muligheter for både organisert og uorganisert aktivitet gjennom hele året.

Lekeplassene i området ligger noe høyere i terrenget enn deler av boligbebyggelsen, noe som innebærer at adkomsten for enkelte vil gå oppover i terrenget. I en tidlig fase av planarbeidet ble det vurdert alternative plasseringer lenger ned i området, men valgt løsning er basert på en

samlet vurdering av terrengforholdene og anses som den mest hensiktsmessige i et område med relativt bratt topografi.

Forslaget medfører ikke nedbygging av arealer som i dag brukes til lek eller opphold for barn og unge, samt at tilgjengeligheten til omkringliggende grønt- og friluftsområder opprettholdes. Samlet vurderes planforslaget å ha positiv virkning for barn og unges oppvekstmiljø, ved at det tilrettelegges for nye boliger i et etablert og trygt nærmiljø med gode uteoppholdsarealer og nærhet til skole, fritidstilbud og friluftsområder.



4.7 Trafikkmønster, trafikksikkerhet og myke trafikanter

Planforslaget vil medføre en begrenset økning i personbiltrafikk som følge av nye boliger, men økningen vurderes å være innenfor kapasiteten til det eksisterende vegnettet.

Planen innebærer ingen endringer i overordnet vegstruktur. Gang- og sykkelforbindelser samt skoleveg opprettholdes, og trafikksikkerheten vurderes ikke å bli vesentlig svekket. Etablering av felles renovasjonsløsning kan redusere behovet for tungtrafikk internt i boligområdet.

Innenfor planområdet for Sollia boligområde ligger et etablert boligområde med 14 eneboliger. Adkomst via kommunal veg; Øverjordsvegen (ca. 5 m bredde), og videre inn på Slettavegen og Bakkalykkja med ca. 3,5-4 m bredde. Fartsgrensen her er 30 km/t.

Figur 12. Utklipp fra Google street View fra krysset Øverjordsvegen - Slettavegen

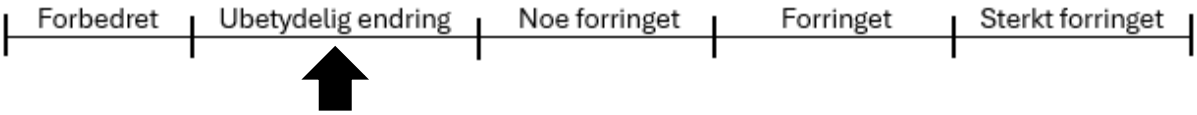
Dagens trafikk anslås til ca. 50 ÅDT basert på sammenlignbare boligområder. Myke trafikanter bruker samlevegene i boligfeltet som skoleveg. Tiltaket omfatter 8 eneboligtomter på den ene tomten (BF8) åpnes det for tomannsbolig. Parkeringsdekning: 2 plasser pr. enebolig og 1,5 pr. tomannsboligenhet. BK1 gir plass til en firemannsbolig med 4-6 parkeringsplasser.

Vi har lagt til grunn følgende reiserater for de ulike boligtypene; eneboliger 4,0 turer/døgn, tomannsboliger 3,5. Totalt genereres ca. 46 ÅDT. Rushtidsfordeling: Morgenrush 5 kjt/time, ettermiddagsrush 6 kjt/time.

Trafikken på boligvegen øker fra 50 til ca. 96 ÅDT. Dette er en lav belastning og innenfor kapasiteten for en lokal boliggate. Lav fart og oversiktlige forhold gir positivt utgangspunkt for god trafikkflyt. Kapasitet og trafikksikkerhet vurderes som tilfredsstillende. Prosjektet kan gjennomføres uten betydelige trafikale konsekvenser.

Ved å eventuelt beholde BK-4 slik det er regulert i dag, til konsentrert boligbebyggelse, så ville all trafikken gått gjennom Slettavegen. Med løsningen som planforslaget legger opp til vil den økte trafikken bli fordelt på både Slettavegen og Bakkalykkja.

Nærhet til sentrum og kollektivtilbud gir gode forutsetninger for gange og sykkel som alternativ til bil. Samlet sett forventes utbyggingen ikke å føre til økt trafikkfare.



4.8 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen avdekket 3 mulig uønskede hendelseskategorier. Disse uønskede hendelsene er vurdert opp mot Gausdal kommunes risikomatrise i helhetlige ROS. To hendelsestyper faller innenfor gul risikosone og 1 innenfor grønn risikosone. Funnene er hovedsakelig knyttet til «Trafikkulykke, gående/ syklende», «Flom i sidevassdrag inkl. jord- og flomskred + overvann» og «Drikkevann: forurensning og bortfall». Avbøtende tiltak er foreslått og hendelsene er innenfor akseptabelt nivå. Det vises til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse for mer utfyllende informasjon.

Skred AS gjorde en flomfarevurdering «25103 Gausdal, Segalstad bru – Flomfarevurdering for deler av gbnr. 225/185, Slettavegen» den 26.08.2025, da området berøres av aktsomhetssone for flom. Skred AS har tegnet faresoner for sikkerhetsklasse F2 i kartleggingsområdet som viser utstrekning av dimensjonerende flom for eksisterende situasjon. Faresonen krysser tre av de planlagte tomtene. De har foreslått sikringstiltak som eliminerer faresonen gjennom de nye tomtene. Følgende sikringstiltak foreslås:

- Faresone med en bredde på 10 meter fra bekkens kant er tilstrekkelig for å ivareta sikkerhet mot flom- og skredhendelser.
- Avskjærende grøft langs oppstrøms plangrense for å samle opp eventuelt vann på avveie nedover jordet.
- Sørge for tilstrekkelig kapasitet ved kryssing av tursti ved oppstrøms ende av planområdet.

I forbindelse med områdeplanen for Segalstad bru utarbeidet NGI en rapport i 2015 «Skredfarevurdering Segalstad bru, Gausdal kommune, Oppland fylke» (2015/17). Alle typer skred ble vurdert i rapporten med unntak av fjellskred og kvikkleireskred, da det ikke fantes indikasjoner på at disse skredtypene kunne være aktuelle innenfor planområdet til områdeplanen. Sammen med rapporten ble det utarbeidet faresonekart for alle skredtypene. Denne rapporten konkluderer med at jord- og flomskred er den dominerende skredtypen, men dette er begrenset til relativt smale striper langs noen av bekkene. Sørpeskred truer det samme arealet, men med en lavere sannsynlighet.

Etter at Skred AS hadde vært på befaring og utarbeidet sin rapport, kom NVE med oppdaterte aktsomhetskart for jord- og flomskred høsten 2025. I og med disse sonene kom etter at Skred AS

hadde befart området, rettet Gausdal kommune en henvendelse til NVE om vi fortsatt kan legge NGI rapporten fra 2015 til grunn eller om vi måtte se på området på nytt. NVE skriver i e-post datert 09.12.2025 (sak.dok.nr 2025/1611-19) at de vurderer at NGI-rapporten (2015/17) kan brukes som dokumentasjon av jord- og flomskred innenfor reguleringsplanen. Rapporten fra NGI viser flomskred langs bekken i sør (Paulsrudbekken), samme bekk som Skred AS foreslår 10 meters flomsone langs.

Konklusjon: Området vurderes tilstrekkelig utredet med tanke på alle typer skred og flom, og byggegrunnen er sikker så lenge de tre tiltakene, som er nevnt over, gjennomføres. Disse tiltakene er sikret i plankart og bestemmelsene.

4.9 Samlet vurdering av virkning på miljø og samfunn

Tema	Virkning	Kort vurdering
Forhold til overordnede planer	0/+	Planen er i hovedsak i tråd med overordnede føringer, og konkretiserer arealbruken innenfor de eksisterende rammene.
Landskap og stedskvalitet	-	Noe nedbygging av skog og lokal endring i landskapsbildet, men begrenset endring av fjernvirkning ved god terrengtilpasning.
Naturmangfold	0/+	Ingen registrerte viktige naturtyper eller truede arter. Hensynssoner og bestemmelser ivaretar naturverdier.
Vannmiljø	0	Ingen forventet forringelse av vannforekomst. Tiltak sikrer håndtering i anleggsfase.
Landbruk	0	Ingen omdisponering av dyrka mark og ingen vesentlige driftsulemper.
Kulturminner og kulturmiljø	0	Ingen kjente kulturminner berøres, og Gamle Gausdalsveg videreføres.
Friluftsliv og rekreasjon	0/+	God tilgang til turterreng opprettholdes. Nærhet til rekreasjon og ny lekeplass gir en nøytral til positiv effekt.
Barn og unges interesser	+	Ny lekeplass og trygt nærmiljø styrker oppvekst-vilkår. Gode forbindelser til skole og fritidstilbud.
Folkehelse	0/+	Trygge, funksjonelle og attraktive boligomgivelser som fremmer fysisk aktivitet, sosialt fellesskap og god livskvalitet.
Universell utforming	-/0	På grunn av områdets bratte topografi vil ikke alle interne snarveger og turveger kunne utformes universelt. Hovedadkomst, kjøreveger, renovasjonsanlegg og lekeplasser skal utformes med hensyn til universell utforming der terrenget tillater det.
Trafikk og mobilitet	0	En liten trafikkøkning som er innenfor kapasiteten til området. Gode gang- og sykkelforbindelser opprettholdes.
Risiko og sårbarhet	0	Flom- og skredfare er utredet og ivaretatt gjennom tiltak og bestemmelser.
Klimagassutslipp og arealbruk	-	Nedbygging av skog gir noe økte utslipp, men omfanget er begrenset.

Folkehelse og bomiljø

Planforslaget legger vekt på en utbygging med gode bomiljøer som kan bidra til å fremme befolkningens helse og forebygge sykdom gjennom trygge omgivelser, høy grad av hverdagsaktivitet og gode oppvekstsvilkår.

Området har god tilgjengelighet til utearealer og nærliggende grøntområder som gir mulighet for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for ulike aldersgrupper. Det legges vekt på gode sol- og lysforhold, samt tilstrekkelig avstand mellom boligene for å sikre trivsel og privatliv.

Planområdet tilknyttes eksisterende veg- og gangstruktur. Det legges til rette for trygg ferdsel for gående og syklende, noe som bidrar til redusert bilbruk og økt hverdagsaktivitet. Trafikksikkerhet er ivaretatt gjennom oversiktlige løsninger og lav fartsgrense i boligområdet.

På grunn av områdets bratte topografi vil ikke alle interne snarveger og turveger kunne utformes universelt. Hovedadkomst, kjøreveger, renovasjonsanlegg og lekeplasser skal imidlertid utformes med hensyn til universell utforming der terrenget tillater det. Planen vurderes dermed å ivareta prinsippet om universell utforming innenfor realistiske rammer.

Støy- og forurensningsnivåene vurderes å være innenfor akseptable grenseverdier for boligformål. Det er ikke identifisert forhold i området som gir økt risiko for helseskade.

Samlet sett vurderes planforslaget å ha en nøytral til positiv effekt for folkehelse, ved å bidra til trygge, funksjonelle og attraktive boligomgivelser som fremmer fysisk aktivitet, sosialt fellesskap og god livskvalitet.

Natur, klima og landskap

Utbygging av boliger på arealet vil gi middels negative konsekvenser for skogarealet med høg bonitet. Området er godt egna til utbygging. Nordvestre del av området har noe relativt flate partier, men noe brattere partier mot sør og vest. Bygninger på de bratteste tomtene må bygges med underetasje pga. terrenginngrep.

Området er en del av kulturlandskapet rundt Segalstad Bru. Området ligger gunstig til mht. eksisterende boliger og turmuligheter. Bekken og vegetasjonsbeltet ivaretas.

Områdets nærhet til sentrum, skole/barnehage, kollektivknutepunktet og offentlig tjenestetilbud er vurdert til å kompensere for den verdien området har med dagens arealbruk. Selv om høydeforskjellen mellom sentrum og boligområdet kan øke biltrafikken, gir utbredelsen av el-sykler gode muligheter for miljøvennlig transport til sentrumsfunksjonene.

Boligområder i tilknytting til etablerte boligfelt og infrastruktur er viktig for å unngå press på omkringliggende jord- og skogbruksareal, og begrense spredning av tettstedet.

Samlet sett vurderes planforslaget å ha en nøytral effekt for naturen, klimapåvirkning og landskapet.

Arealbruk og mobilitet

Planforslaget er i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og mobilitetsplanlegging ved at utbyggingen skjer som fortetting og videreutvikling av et eksisterende boligområde med etablert teknisk og sosial infrastruktur. Nye boliger lokaliseres i

tilknytning til eksisterende vegnett, vann- og avløpsanlegg og øvrige kommunale tjenester, noe som bidrar til en arealeffektiv utvikling av tettstedet.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og bidrar til å styrke boligtilbudet på Segalstad Bru uten å ta i bruk dyrka mark eller større sammenhengende natur- og friluftsområder. Planen legger til rette for en moderat utbygging som utnytter allerede avsatte utbyggingsarealer i kommuneplanen.

På grunn av områdets beliggenhet og topografi vil daglige reiser i stor grad være bilbaserte. Samtidig vurderes dette som en naturlig videreutvikling av eksisterende boligområde, og utbyggingen er av begrenset omfang. Planforslaget vurderes derfor ikke å medføre vesentlige endringer i transportmønster eller trafikkbelastning sammenlignet med dagens situasjon.

Planforslaget ivaretar også hensynet til bokvalitet gjennom tilgang til grønne arealer, gangforbindelser og nærhet til eksisterende boligmiljø.

Klima og energi

Planforslaget er i hovedsak i tråd med statlige planretningslinjer for klima og energi. Utbyggingen skjer i nærheten av et allerede avsatt utbyggingsområde og medfører ikke nedbygging av dyrka mark, myr eller andre karbonrike arealer.

Utbyggingen vil medføre klimagassutslipp knyttet til bygging og materialbruk, samt noe økt transportaktivitet som følge av flere boenheter. Omfanget er imidlertid begrenset, og vurderes som moderat sett opp mot antall nye boenheter planen legger til rette for.

Planområdet har gode solforhold og gir mulighet for energieffektive bygg og bruk av lokale, fornybare energikilder som solenergi og varmepumper. Planbestemmelsene åpner ikke for løsninger som hindrer framtidig etablering av slike energitiltak.

Samlet vurderes planforslaget å bidra til en arealutvikling som begrenser behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder, samtidig som naturverdier og karbonlagre i hovedsak ivaretas.

Samlet vurdering

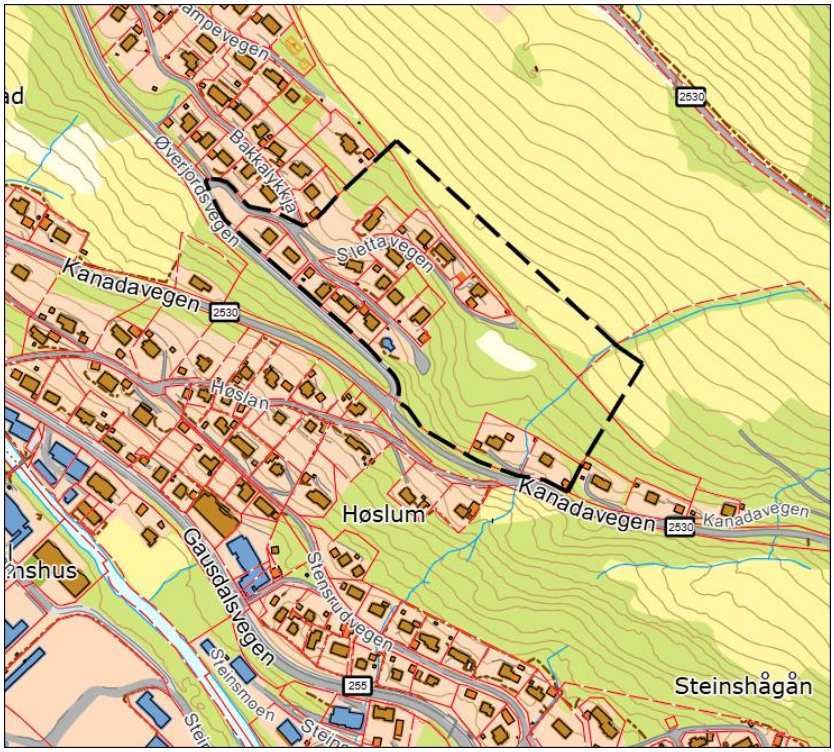
Samlet sett gir ikke planforslaget vesentlig negativ virkning på miljø og samfunn, og det vurderes at dette området gir et positivt tilskudd for å dekke tomtemangelen i kommunen.

5. Planprosessen

5.1 Varsel om oppstart

Oppstart ble varslet i brev datert 15.10.2025, og annonsert i GD og på kommunens internettside samme dag, fristen for innspill ble satt til 18.11.2025.

Planavgrensningen ved varsel om oppstart ble gjort såpass omfattende at man får med området der Slettavegen møter Øverjordsvegen. Dette for å kunne vurdere om det kan avsettes areal til felles renovasjonsløsning for boligområdet. Hvis renovasjonsbilene ikke må oppsøke hver enkelt husstand vil dette kunne redusere tungbiltrafikk på de interne vegene i boligområdet. Dette vil gi bedre trafikksikkerhet og framkommelighet, særlig vinterstid.



5.2 Prosjektorganisering

Planavdelingen har initiert planarbeidet, og står bak de fleste dokumentene i planforslaget. Plankartet er framstilt av Asplan Viak AS på bakgrunn av et prosjekteringsgrunnlag for veger og VA utført av Structor AS.

GLØR IKS har tidlig i prosessen bedt om at felles renovasjonsløsning blir utredet. Det har vært dialog med renovasjonsselskapet for å finne beste utforming og plassering av fellesanlegget.

5.3 Medvirkning

Ved offentlig ettersyn vil alle berørte parter tilskrives og høringen kunngjøres på vanlig måte.

I forbindelse med offentlig ettersyn legges det opp til et åpent plankontor der interesserte kan møte for å få mer informasjon om planarbeidet og få hjelp til å fremme merknad til høringen.

Forslaget blir lagt fram for ungdomsrådet og rådet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne (REF). Hvis rådene ønsker det, vil planavdelingen tilby presentasjon for å synliggjøre hovedgrepene i planforslaget.

Det har vært god dialog med renovasjonselskapet GLØR IKS i tidligfase av arbeidet. Tidlig avklaring av naturmangfoldet og hensynet til Paulsrudbekken har gjort at man vurderte at det ikke var behov for ytterligere medvirkning inn mot disse interessene.

5.4 Innspill tidligfase/ varsel om oppstart

Det kom i alt 8 innspill til planarbeidet som følge av oppstartsvarselet:

1. NVE
2. Statsforvalteren i Innlandet
3. Mattilsynet
4. Innlandet fylkeskommune
5. Kjell Sverre Gulaker
6. Mari Johanne Jøndal Steine
7. Lillian Terese Solberg-Findalen
8. Hans Houm

Innspillene er gjengitt i forkortet form og kommentert videre der de vurderes som relevante for planarbeidet.

NVE (06.11.2025)

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og jord-/flomskred. Det må dokumenteres at sikkerhet ivaretas i tråd med krav i TEK17 kapittel 7. Eventuell fare må reguleres som hensynssone med tilhørende bestemmelser, og sikringstiltak eller restriksjoner må inngå i planen ved behov.

Det må være høy bevissthet rundt overvannshåndtering, da økt fortetting kan forsterke problemene. Klimaendringer vil gi mer intense nedbørshendelser, og utsatte arealer må identifiseres.

De generelle sikkerhetskravene i TEK17 § 7-1 gjelder også for overvann. Kommunen må fastsette hva som anses som tilstrekkelig sikkerhet, eller legge NVEs anbefalinger til grunn.

Kommentar fra forslagsstiller

Det er utarbeidet egen rapport for flomfare. Hensyn til vassdrag og tiltak for trygg byggegrunn tas inn i planforslaget.

Statsforvalteren i Innlandet (17.11.2025)

1. Nasjonale mål og føringer:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven
- Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima og energi
- Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima og energi

- Vurdering av virkninger for naturmangfold etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7
- Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. § 1-1 i plan- og bygningsloven
- Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak
- Kartlegging av og sikring mot støy, jf. retningslinje T-1442/2021
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Forsvarlig massehåndtering jf. forurensningsloven og helhetlig masseforvaltning jf. nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer for klima og energi
- God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer arealbruk og mobilitet

2. Jordvern: Planområdet omfatter arealer med dyrka jord avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren fremhever at det ikke fremgår av varselet hvorfor arealet er tatt inn, eller om det er tenkt omdisponert. Det bes allikevel om at kommunen vurderer om omdisponering er nødvendig, og om andre alternativer er mer aktuelle. Vurderingene må synliggjøres i planforslaget.

3. Konsekvensutredning: Kommunen har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, men vurderingen er ikke synliggjort. Det må dokumenteres hvordan kommunen har kommet til konklusjonen, eller gjøres en ny vurdering.

4. Samfunnssikkerhet: Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Kommunen må også sikre at planområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke medfører fare eller vesentlig ulempe.

Planen skal redegjøre for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn, og høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal benyttes ved vurdering av klimatilpasning.

5. Plankart skal utformes i samsvar med KDDs lovkommentar, nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan.

Kommentar fra forslagsstiller

1. Tas til følge. Nasjonale og regionale føringer søkes hensyntatt i planforslaget, ref. kap. 4.1
2. Dyrka mark blir ikke omdisponert i planforslaget
3. Vurderingen framkommer av denne planbeskrivelsen, vedlegg B.
4. ROS-analyse vil følge planforslaget. Egen rapport er utarbeidet for å sikre trygg byggegrunn, i tillegg legges rapport fra 2018 (Norges geotekniske institutt (NGI)) til grunn i planarbeidet.
5. Tas til etterretning.

Mattilsynet (17.11.2025)

Det forutsettes at temaer berørt i deres veileder er ivaretatt når saken kommer på høring.

Innlandet fylkeskommune (20.11.2025)

1. Plan: Det forutsettes at planprosessen gjennomføres i tråd med overordnet lov- og planverk. Regionale planer og strategier skal legges til grunn og innarbeides i planforslaget, og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal videreføres der det er relevant. Det anbefales også at planen stiller krav til terrengtilpasning, gangforbindelser og uteområder, og at dette dokumenteres med målsatte terrengsnitt og illustrasjonsplaner.

2. Kulturarv: Det er ikke registrert kjente arkeologiske kulturminner innenfor planområdet, og arkeologisk registrering vurderes ikke nødvendig. Fylkeskommunen tar forbehold om ikke-registrerte kulturminner og viser til varslingsplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd.

3. Samferdsel: Følgende må ivaretas i planarbeidet der det er behov:

- Det må gjøres tilstrekkelige fagkyndige veg-, trafikk- og trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Vurderingene må inkludere alt vegnett som blir berørt av tiltaket, også utenfor planområdet. Nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. Nødvendige tiltak kan være g/s-veg, adkomst fra fylkesveg, holdeplass m.v.
- Trafikkberegninger/-analyse
- For boligområder må planforslaget sikre trygg skoleveg eller trygg adkomst til holdeplass.
- Det skal tilstrebes gode løsninger for gående og syklende, både internt og helhetlig for området.
- Planforslaget må sikre god by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.
- Alle tiltak som berører fylkesveg, skal ha utforming i henhold til vegnormalen; Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Dette må innarbeides bestemmelsene.
- Byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveg, skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette må innarbeides i bestemmelsene.
- Byggegrense mot fylkesveg skal fastsettes i samsvar byggegrenser i Vegnettsplan for Innlandet.
- Frisiktsoner i tilknytning til adkomst fra fylkesveg må utformes i henhold til N100, og tegnes inn på plankartet.
- Det er ikke tillatt å lede overvann, som følge av tiltaket, inn i fylkesvegens dreneringssystem, grøft eller kum uten at det foreligger avtale med Innlandet fylkeskommune. Dette bør innarbeides i bestemmelsene.
- Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune forutsetter at gjeldene støyregler legges til grunn. Ved bygging til støyfølsomt bruksformål i gul eller rød sone er det tiltakshavers ansvar å sørge for at nødvendige støyskjermingstiltak blir gjennomført, jf. T-1442/2021. Plassering av støyskjermingstiltak i strid med byggegrense mot fylkesveg, må avklares med Innlandet fylkeskommune.

4. Vannmiljø: Regional vannforvaltningsplan for vannregion Innlandet og Viken (2022- 2027) må implementeres som en regional føring for videre planarbeid. Det går en bekk i østre del av planområdet som inngår i innslagsfeltet til verna vassdrag. Bekken bør beholde sitt opprinnelige løp, og kantvegetasjonen må ivaretas. Det anbefales å sikre dette gjennom hensynssone H_560 naturmiljø, eller gjennom bestemmelser til hensynssone for flom. Tema vannmiljø og flomfare må beskrives i planarbeidet, inkludert påvirkninger fra planlagt aktivitet.

Kommentar fra forslagsstiller

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering
3. Tas til etterretning.
4. Det er utarbeidet egen plan på flomfare. Vannmiljøet skal ikke bli negativt berørt og vegetasjonsbeltet opprettholdes.

Kjell Sverre Gulaker (25.10.2025)

Undertegnede mener at Bakkalykkja er best egnet som adkomstveg til planområdet, og at Slettavegen er mindre egnet grunnet ustabile masser og erosjonsproblemer i eksisterende oppfyllinger. Økt trafikk og anleggstrafikk antas å kunne forverre situasjonen. Det bes om befaring og undertegnede mener at nødvendig stabilisering av skråning og masser må utføres og bekostes av utbyggingsprosjektet. Undertegnede støtter også utbyggingen.

Kommentar fra forslagsstiller

Man ser for seg en felles miljøstasjon nederst i planområdet. Dette betyr at den ukentlige tungtrafikken i Slettavegen reduseres betraktelig. Ca. halvparten av de nye boligene får adkomst via Bakkalykkja, resten via Slettavegen.

Mari Johanne Jøndal Steine (16.11.2025)

1. Undertegnede fremhever at varselet viser planavgrensning inn over eget jordbruksareal, og at arealet er dyrka mark som ikke ønskes omdisponert. En eventuell utbygging vurderes å gi driftsulemper for jordbruket ved redusert vendeteig.

2. Det vises også til at Gamlevegen fungerer som skille mellom jordbruksareal og boligbebyggelse, samt som adkomst for landbruk og som turveg, og at det er ønskelig at denne fortsatt skal ha denne funksjonen.

Kommentar fra forslagsstiller

1. Arealet på oversiden av Gamle Gausdalsveg er tatt inn i planavgrensningen for å vurdere overvannshåndtering og sikkerhet knyttet til Paulsrudbekken. Det er ikke aktuelt å legge til rette for boligbebyggelse i dette området eller på dyrka mark.

2. Gamle Gausdalsveg skal bestå, men det kan bli aktuelt å utbedre grøfta langs vegen for å samle opp avrenning fra jordene ovenfor boligfeltet ved ekstremnedbør.

Lillian Terese Solberg-Findalen (17.11.2025)

Undertegnede er positiv til tiltaket, men ønsker at følgende blir hensyntatt i planforslaget:

1. Det er ønskelig at eksisterende friområde i sør videreføres i reguleringsplanen. Undertegnede ber om bekreftelse på at området ikke foreslås omdisponert til byggeformål.

2. Undertegnede beskriver krysset Kanadavegen/Øverjordsvegen som uoversiktlig og viser til at en utbygging vil øke trafikkbelastningen. Det bes om at trafikksikkerhetstiltak inngår i reguleringsplanen.

3. Når det gjelder foreslått miljøtorg, mener undertegnede at tiltaket kan gi økt biltrafikk i boligområdet som følge av behov for avfallslevering.

Kommentar fra forslagsstiller

1. Det legges ikke opp til endringer i det etablerte boligområdet, friområdet sør for boligen videreføres.

2. Det tas utgangspunkt i at de nye tomtene ikke vil gi vesentlig større trafikkbelastning i krysset Kanadavegen/Øverjordsvegen. Det er allerede gjennomført en del tiltak bl.a. nedsatt fartsgrense, vikepliktsregel og belysning i krysset.

3. Det foreslåtte miljøtorget vurderes å gjelde renovasjon for boliger langs Bakkalykkja og Slettavegen. Det forutsettes at de fleste tar med avfall når de likevel er på tur ut av området. For Hampvegen og Homlevegen, legges det til grunn at dagens renovasjonsordning videreføres.

Hans Houm (18.11.2025)

1. Det påpekes at planlagt boligområde legges på dyrka mark som i dag inngår i aktiv melkeproduksjon. En utbygging vil gjøre høsting vanskelig med moderne utstyr på grunn av terrengforhold, og arealet må i så fall omdisponeres til beite, noe som vil redusere fôrgrunnlaget.

Undertegnede viser også til at Gamlevegen fungerer som avgrensning mellom jordbruksareal og boligområde, og ønsker at denne avgrensningen opprettholdes.

2. Det uttrykkes bekymring for at vei-, vann- og avløpstiltak i forbindelse med utbygging vil kreve kryssing av Gamlevegen og medføre ødeleggelser på vegen. På bakgrunn av dette foreslås det at boligbebyggelsen legges på utsiden av Gamlevegen.

Kommentar fra forslagsstiller

1. Arealet på oversiden av Gamle Gausdalsveg er tatt inn i planavgrensningen for å vurdere overvannshåndtering og forhold knyttet til Paulsrudbekken. Det er ikke aktuelt å legge til rette for boligbebyggelse i dette området, eller på dyrka mark for øvrig.

2. All boligbebyggelse blir lagt på nedsiden av Gamle Gausdalsveg.

Vedlegg A. Overordna føringer og mål

1. Nasjonale føringer

1.1 Nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2023)

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger bærekraftmålene, de nasjonale klima- og miljømålene og lokalt folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, og legger til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet. Gode lokalsamfunn er grunnsteiner i en bærekraftig utvikling, og det er viktig å motvirke sentralisering som svekker lokale tjenester og tilbud. Levende distrikter er også avgjørende for å sikre matproduksjonen og at jordbruksarealene holdes i drift.

Nok og varierte boliger (kap. 3.2)
For å møte den forventede veksten i husstander og de boligbehovene som følger av at en større andel av befolkningen blir eldre, vekst i næringsetableringer og utvikling av distriktene, er det mange steder behov for god planlegging og økt hastighet i boligbyggingen. Den enkelte kommune må vurdere hvilke behov som eksisterer i sin kommune. Det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo, og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger med universell utforming. Et godt og variert boligtilbud kan også forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet og motvirke segregering.

Utbygging av tilpassede boliger for eldre, med fysisk nærhet til viktige funksjoner og tjenester, kan gjøre det enklere og mer attraktivt for eldre å bli boende lenger i egen bolig. Dette kan redusere behovet for kommunale omsorgsboliger og institusjonsplasser, samtidig som eneboliger frigjøres til yngre innbyggere og gir et mer velfungerende boligmarked i kommunen. Flest mulig tjenester bør lokaliseres slik at de kan tilbys uten særlig behov for transport. Da kan eldre i større grad selv gå til tjenestene, noe som også vil bidra til at de er fysisk aktive og har sosial omgang der tjenestene tilbys. Nærhet mellom hjemmeboende seniorer og tjenestetilbudet vil forhindre at verdifulle arbeidskraftressurser brukes til transport, noe som reduserer kostnader og gir miljøgevinster. Det er også mer sannsynlig at private og ideelle virksomheter ønsker å etablere attraktive tilbud rettet mot en eldre befolkning dersom disse bor nær hverandre.

1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. (Kapittel 1-3 og 5-8 gjelder for «bygdebyer og småsentre»).

1.3 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Kommunene skal i sin planlegging og enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning legge til rette for:

- arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn
- effektiv og fleksibel energibruk
- utbygging av fornybar energi
- en sirkulær økonomi
- at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring.

1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging har som mål å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

2. Regionale planer og føringer

- Innlandsstrategien 2020-2024 (Regional planstrategi for Innlandet)
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015
- Regional plan for samfunnstryggleik (2023-2035)
- Regional plan for det inkluderende Innlandet
- Regional plan for klima, energi og miljø (2023-2030)
- FylkesROS Innlandet 2022-2025 – Rapport 10 | 2022
- Det grønne Innlandet - regional plan for klima, energi og miljø (2023)
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion (2022-2027)

3. Kommunale planer og føringer

3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032

Sammen om en grønnere kommune

Satsningsområdet fremmer blant annet mål om at Gausdal skal være en viktig aktør i det grønne skiftet, ta vare på naturen, planlegge helhetlig, ta bærekraftige valg, handle klimavennlig og jobbe aktivt gjennom det grønne skiftet for å bli klimanøytrale innen 2030. Dette skal de få til gjennom å:

- Tilrettelegge for klimavennlig transport
- Sikre gode kollektivtilbud for alle
- Bedre gang- og sykkelveger
- Motivere til investeringer i klimatiltak
- Fremme bruk av fornybar energi og lokale ressurser
- Ta hensyn til biologisk mangfold
- Sørge for at det bygges der det er trygt og godt tilpasset landskapet
- Sikre balanse i videre fritidsboligutvikling

- Redusere behov for bil- og jobbreiser
- Ta i bruk ny teknologi
- Tilrettelegge for at næring inkludert landbruk kan tjene på det grønne skiftet

Følgende av FNs bærekraftsmål ligger bak satsningsområdet:

Sammen om gode hverdagsliv

Folkehelse er gjennomgående i alle satsningsområdene i kommuneplanen.

- Kommunale planer som legger til rette for ulike typer boliger for alle livsfaser i varierte bomiljøer.
- Et aktivitetsvennlig lokalsamfunn for alle. Det skjer ved å legge til rette for lett tilgjengelige fysiske omgivelser, åpne møteplasser for organisert og uorganisert aktivitet, aktive og trygge skoleveger.
- Et tilgjengelig lokalsamfunn for alle, ved å legge universell utforming til grunn i alle kommunale planer

Sammen om bærekraftig arealbruk

Satsningsområdet fremmer at *god arealforvaltning er et viktig premiss for en forutsigbar samfunnsutvikling i kommunen,* og har som hovedmål at arealbruken i kommunen skal gi et så lite klima- og miljøavtrykk som mulig, samt forvaltes på en balansert og bærekraftig måte. Arealplanleggingen i kommunen skal også tilrettelegge for gode bo- og oppvekstmiljøer, god folkehelse, reiselivs- og næringsutvikling og annen verdiskaping.

Satsningsområdet fremmer fem ulike arealstrategier med retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse og vedtak av alle tema- og arealplaner og i byggesaksbehandling:

Bærekraftig arealdisponering

- Høy utnyttelsesgrad i bolig-, fritidsbolig- og næringsområder skal vektlegges
- Arealplaner skal vektlegge framtidsrettede løsninger som bidrar til lavere klimagassutslipp, bedre energieffektivitet og tilrettelegging for ny teknologi

Boligpolitikk/gode bo- og oppvekstmiljøer

- Det skal tilrettelegges for ulike typer boliger med hovedvekt på leiligheter og mindre boenheter
- Universell utforming og tilgjengelighet skal vektlegges
- Videre fortetting og vitalisering av tettstedene skal prioriteres

- Boområder skal ha gode kvaliteter der trygg alderdom og barn og unges oppvekstmiljø vektlegges
- Det skal aktivt tilrettelegges for private aktører som ønsker å bygge boliger tilpasset eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse
- Nye boliger skal fortrinnsvis etableres nær skole, sentrumsfunksjoner og etablert infrastruktur.
- Det skal stimuleres til etablering av miljøvennlige boligområder

Næringsutviklings- og verdiskapingspolitikk

- Næringsutviklingen skal ha et regionalt perspektiv
- Utvikling skal sikre attraktive næringsarealer for nyetableringer og økt sysselsetting
- Det skal tilrettelegges for et næringsliv som ikke truer natur- og artsmangfold

Samferdselspolitikk

- Det skal stimuleres til mer klimavennlig transport, og arbeides for å styrke kollektivtilbudet
- Gang- og sykkelvegnettet må utvikles og vedlikeholdes
- Trafikksikkerhet skal vektlegges og kommunen skal arbeide for ønskede tiltak på hovedvegnettet (fylkesvegene)
- Det skal være fokus på trygg skoleveg, særlig ved boligbygging i uregulerte områder

3.2 Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Områdeplan for Segalstad bru (2018) er løftet opp i kommuneplanens arealdel (2021) ved at arealformålene i områdeplanen er videreført i plankartet. Enkelte bestemmelser i kommuneplanen kan komme til anvendelse der bestemmelser mangler i områdeplanen.

3.3 Andre relevante kommunale planer

- Landbruksplan for Lillehammer-regionen 2022-2025
- Strategisk plan for Næringsutvikling og bostedsattraktivitet i Lillehammer-regionen 2025
- Helhetlig ROS 2023
- Trafikksikkerhetsplan 2022-2025

Strategisk plan for Næringsutvikling og bostedsattraktivitet i Lillehammer-regionen fremsetter følgende:

Delmål 5: Lillehammer-regionen skal ha høy attraktivitet som bosted og reisemål.
Strategi 5.1: Målgrupper. Relevant her er "ung arbeidskraft" (20-44 år), samt "teknologer" og "ansatte ved Mjøssykehuset og de andre store helseinstitusjonene i og nær vår region"
Strategi 5.2: Vi skal tilby og synliggjøre gode offentlige tjenester, og tilrettelegge for attraktive boliger som oppfyller behovet til målgruppene.

Vedlegg B. Vurdering av om planen krever konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. Vedlegg I til forskrift om konsekvensutredninger angir hva som automatisk fører til konsekvensutredning, og vedlegg II hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Forskriftens § 6: Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Kriterium	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) Kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ikke relevant. Planarbeidet gjelder detaljreguleringsplan.
Bokstav b) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I	Se vurdering av vedlegg I nedenfor.
Bokstav c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn PBL	Ikke relevant, tiltaket behandles etter PBL.

Forskriftens § 6b omfatter reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. (Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen).

Identifisering av relevante punkter i Vedlegg I:

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Planforslaget samsvarer ikke helt med overordnet plan, men utbyggingsområdet er av begrenset størrelse (12,9 daa), samt at ca. 1/3 av området (3,9 daa) er regulert og konsekvensutredet i forbindelse med Områdeplan for Segalstad bru (2018). Utbyggingsområdet er mindre enn 15 daa, jf. sitatet under.

Departementets veiledning til pkt. 25 i Vedlegg I: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»
Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.
Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.

Etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er omfattet av denne bestemmelsen, og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav b, dersom reguleringen vil medføre negative virkninger for miljø- eller samfunn.

Forskriftens § 8; Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding (ikke relevant hvis § 6 tilsier at KU-krav utløses). (Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen). Forskriftens § 8a viser til vedlegg II.

Identifisering av relevante punkter Vedlegg II:

10b. Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkl. kjøpesentre og parkeringsanlegg	Boligområdet blir på en måte en perifer boligdel til tettstedet Segalstad bru, men det vurderes at det faller inn under et utviklingsprosjekt. Dette vurderes som en begrenset utvidelse av eksisterende boligområde.

Virkninger for miljø eller samfunn

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger. Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter: a) størrelse, planområde og utforming, b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser, c) avfallsproduksjon og utslipp, d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Punktene under gjengir de temaene som skal vurderes jf. forskriftens § 10 tredje ledd. For hvert tema har vi med kursiv skrift kommentert i hvilken grad tiltaket forventes å komme i konflikt med disse temaene:

a) Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

Det er ingen kjente områder, arter eller verdier i konflikt med det aktuelle planområdet. Tiltaket anses ikke være i konflikt med dette punktet.

b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.

Tiltaket er av et begrenset omfang og det anses ikke til å få vesentlig virkninger på temaene ovenfor. Det bør være tilstrekkelig å omtale temaene i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

c) Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Tiltaket anses ikke være i konflikt med overordna føringer eller rikspolitiske retningslinjer.

d) Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.

Det vurderes at omdisponeringen av areal regulert til LNF ikke er av vesentlig størrelse og er ikke et areal av stor betydning for landbruksvirksomhet. Terrengets bratthet underbygger at omdisponeringen ikke får vesentlig virkning for de hensyn LNF- formålet er ment å ivareta.

e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet.

Punktet er ikke relevant for dette tiltaket

f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.

Det anses ikke at befolkningens helse vil bli påvirket av tiltaket

g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

Det anses ikke at tiltakene i planen vil medføre vesentlig forurensing eller klimagassutslipp.

h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfare som ras, skred eller flom.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred ihht NVE-atlas oktober 2025. Forholdet til NGI-rapporten fra 2015 er vurdert av NVE, og det vurderes at reell fare er utredet for dette utbyggingsområdet.

Område BK-4 ble konsekvensutredet i områderegulering for Segalstad Bru (vedtatt i 2018), og samla konsekvens ble vurdert til middels positiv konsekvens noe vi mener støtter den nåværende vurderingen av at dette planarbeidet ikke utløser krav om ny konsekvensutredning.

Konklusjon

Det vurderes at tiltaket samlet sett ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. nevnte forhold over. Planen faller ikke inn under tiltakene i vedlegg I, og vurderes heller ikke å kunne medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriteriene i vedlegg II og § 10.

Alle aktuelle forhold og virkningene av utbyggingsformålene det åpnes for, vil bli beskrevet og vurdert på vanlig måte i reguleringsplanens planbeskrivelse, ROS-analyse og fagutredninger. Saken vil bli opplyst i tilstrekkelig grad gjennom dette.

Det konkluderes med at krav om planprogram eller konsekvensutredning for planforslaget ikke utløses for dette planarbeidet.