



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/1611-18

Saksbehandler: Rigmor Myhre

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg/Råd
11/26	24.04.2026	Planutvalget

Offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Sollia boligområde planID 202503

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas det at forslag til detaljreguleringsplan for Sollia boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de vedlegg som er vedlagt denne sak.
2. Før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn skal detaljene på snuhammer/adkomstveg til tomt BK1 prosjekteres mer detaljert, og plankartet tilpasses ny vegløsning.

Planutvalgets behandling av sak 11/2026 i møte den 24.04.2026:

Behandling

Enstemmig vedtatt

Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas det at forslag til detaljreguleringsplan for Sollia boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de vedlegg som er vedlagt denne sak.
2. Før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn skal detaljene på snuhammer/adkomstveg til tomt BK1 prosjekteres mer detaljert, og plankartet tilpasses ny vegløsning.

Vedlegg

- 1 Plankart Sollia datert 130426 for planutvalg før off ettersyn
- 2 Reguleringsbestemmelser Sollia HØRINGSFORSLAG
- 3 Planbeskrivelse Sollia HØRINGSFORSLAG
- 4 ROS Sollia boligområde HØRINGSFORSLAG
- 5 25103-01-2 Flomfarevurdering for boligtomter
- 6 MU2025-80 Kanadavegen Segalstad bru Gausdal - naturmangfoldkartlegging

SAMMENDRAG

Forslaget viser 8 eneboligtomter, der det åpnes for mulighet for tomannsbolig på den største tomten. I tillegg foreslås en tomt for en firemannsbolig i sørvest.

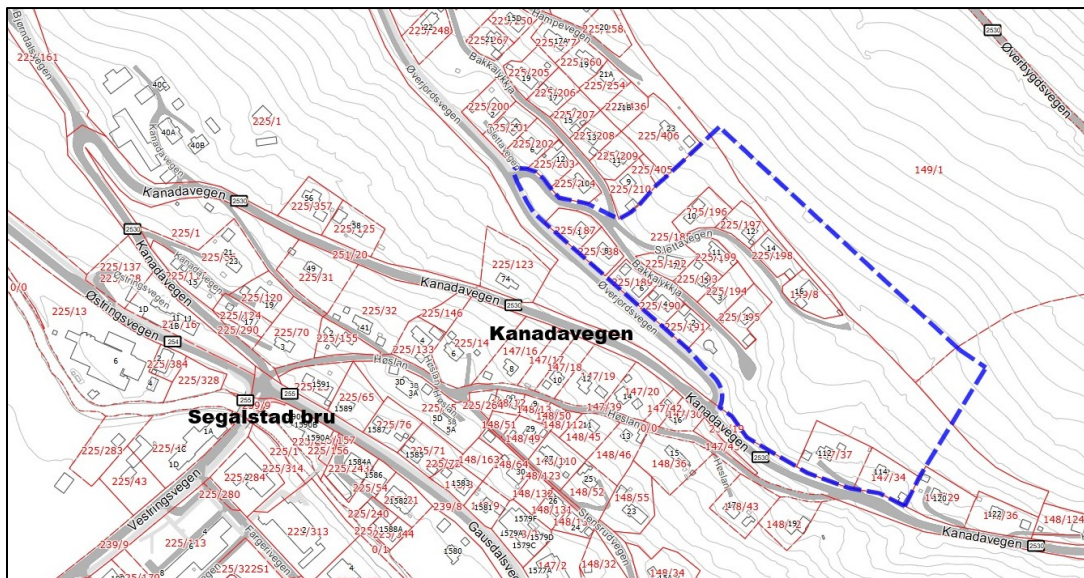
Kommunedirektøren innstiller på at planutvalget vedtar å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Det gjenstår litt prosjektering for vendehammer/adkomstveg til øvre del av tomten BK1. Kommunedirektøren ber om at denne finpussen kan ferdigstilles og plankartet oppdateres tilsvarende før forslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

SAKSOPPLYSNINGER

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. Det kom inn 8 innspill til varsel om oppstart. Disse innspillene er oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen kap. 5.4.

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. Planavgrensningen omfatter også deler av jordene på nordsiden av eksisterende boligfelt og strekker seg 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.

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.

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 vegger 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.

Forslaget viser 8 eneboligtomter, der det åpnes for mulighet for tomannsbolig på den største tomten. I tillegg foreslås en tomt for en firemannsbolig i sørvest.

VURDERING

Det er vurdert til 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 (kap. 4.9) gjengis her:

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 steds kvalitet	-	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 oppvekstvilkår. Gode forbindelser til skole og fritidstilbud.
Folkehelse	0/+	Trygge, funksjonelle og attraktive bolig-omgivelser som fremmer fysisk aktivitet, sosialt fellesskap og god livskvalitet.
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 oppvekstvilkår.

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.

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 egnet 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.

Naturmangfold og flomfare er utredet av eksterne konsulenter, rapportene er vedlagt planmaterialet. Plankart er påført hensynssoner og det er gitt tilhørende bestemmelser. Naturmangfoldlovens § 7, herav §§ 8-12, vurderes som oppfylt.

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.

Kommunedirektøren innstiller på at planutvalget vedtar å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Det gjenstår litt prosjektering for vendehammer/adkomstveg til øvre del av tomten BK1. Kommunedirektøren ber om at denne finpussen kan ferdigstilles og plankartet oppdateres tilsvarende før forslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.