

Behandling av merknader etter 3. gongs høyring av forslag til ny arealdel

2017–2027

Innhald

Innleiing	3
Bygg og anlegg.....	3
Område for bustader.....	3
Blessomvollen.....	3
TB/L01 Maurvangen	4
Brustugu	6
FO/N01E Vågå næringspark	9
Areal ved kulturhuset (B/FO/K03 Smedsmo).....	11
Område for fritidsbustader	11
F01 Slombhaugen, F05 og F/FT01 Fjellsida	12
F09 Jetta	12
Oppsummering:.....	13

Innleiing

Dette dokumentet gir ein samla gjennomgang av merknader, motsegn og innspel som er motteke i samband med 3. gongs høyring og offentleg ettersyn av kommuneplanens arealdel for Vågå kommune 2017–2027

Merknader, motsegn og innspel er vurdert, med rådmannen sin tilråding av korleis dette blir innarbeidd i planen før sluttbehandling. Dette dokumentet har same struktur som planskildring til 3. gongs høyring. Kapitellinndeling følgjer arealformål. Planskildringa blir endra etter sluttbehandling.

Vågå kommune har teke imot totalt 15 uttaler. Ifølgje uttale frå Fylkesmannen så har Vågå kommune gjennomført eit planarbeid med fagleg høg kvalitet når det gjeld planprosess og innhald. Dialogen med Fylkesmannen har vore konstruktiv. Dersom ny avgrensing av sentrumssone vert følgd opp i planføresegnene slik at kommunen sin intensjon om styring av varehandel vert innarbeidd, har Fylkesmannen ikkje lengre motsegn til planforslaget. For å sikre at motsegna frå Fylkesmannen er imøtekome må dette sikrast juridisk ved å fastsette ei øvre arealgrense for handelsetablering i kommuneplanføresegnene for område B/FO/K01 og Vågå næringspark FO/N01E.

Oppland fylkeskommune har også motsegn til Område B/FO/K01 inntil kravet om maks avgrensing på 1500m² BRA på etablering av forretningsverksemd blir sett som juridisk bindande føresegn i kommuneplanen. Andre regionale styresmakter har ikkje kome med motsegn til planforslaget, men dei har mindre merknader til planforslaget og nokre føresegn.

Høyringsuttaler frå grunneigarar og andre inneheld mellom anna tilleggsargumentasjon og motsegn til nye byggeområde.

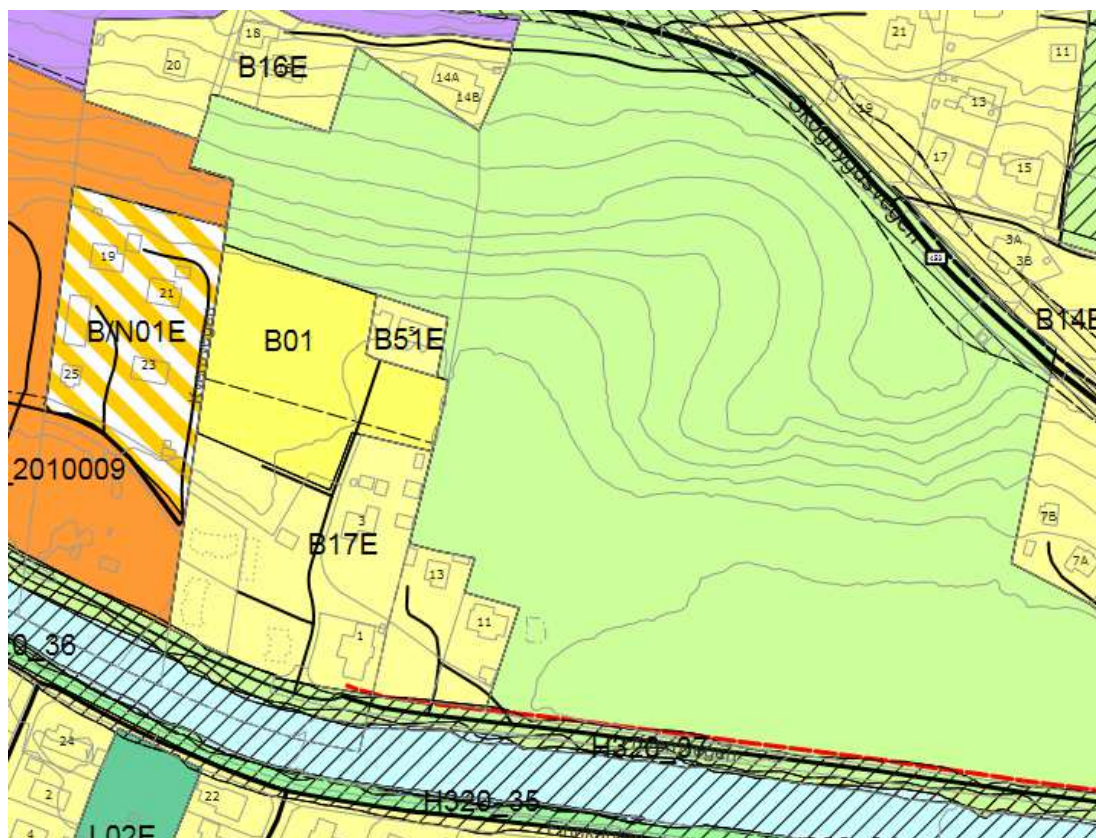
Bygg og anlegg

Område for bustader

I planforslaget til fyrste gongs høyring er det avsett område for bustadbygging i Vågåmo og Lalm. Areal avsett til bustad og erverv i eldre kommunedelplanar er vurdert på nytt og i all hovudsak vidareført i nytt planforslaget, men med anna arealformål. Det er kome inn merknad frå ein grunneigar med omsyn til eit område som var med ved 1. gongs høyring, men ikkje tatt med i planforslaget ved 2. gongs høyring og 3. gongs høyring. Dette er omtalt nedanfor.

Blessomvollen

Fylkesmannen hadde ved 1. gongs høyring av forslag til kommuneplanens arealdel motsegn til området ut frå omsynet til jordvernet. Det vart også vist til at det i liten grad er vurdert og utnytta fortettingspotensialet i sentrum. Det er ein føresetnad at det blir gjort før ein går for nye areal på dyrka mark. Grunneigar har ved 2. gongs høyring og 3. gongs høyring kome med eit nytt innspel om at heile egedomen blir avsett til område for bustader.



Figur 1: Området B01 som det var fremja motsegn til ved 1. gongs høyring av planforslaget.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vil på nytt vise til at det ligg føre eit motsegn til området og motsegna er imøtekome ved å ta ut arealet. Det ligg føre ingen nye moment i saka og rådmannen tilrår at arealet ikkje blir tatt inn igjen.

TB/L01 Maurvangen

Det er ved 3. gongs høyring av planforslaget avsett ei område til kombinert bygnings- og anleggsmål, kombinert lager og tenestebustad, knytt til eksisterande verksemd på Maurvangen. Arealet er ca. 12 daa.

Hytteigar i nærleiken har kome med ei høyringsuttale til området. Dei viser mellom anna til dei same argumenta som rådmannen brukte i sak 32/17 og dokumentet *Behandling av merknader etter 2. gongs høyring av forslag til ny arealdel* som er att gitt nedanfor:

Rådmannens vurdering:

Før området vart spelt inn til kommuneplanens arealdel vart det sett på fleire alternative plasseringar av garasjeanlegget. Det vart også vurdert om det var mogleg å oppføre det innanfor det regulerte arealet ved Maurvangen som er avsett til fritids-/turistformål, men dette vart forkasta. Området som er lagt inn i planforslaget er forholdsvis stort, 12 daa. Det er ikkje tenkt at heile dette arealet skal

byggast ut. For å ta omsyn til innspelet frå næraste hyttenabo vart arealet trekt nærare FV 51, men ettersom eksisterande åtkomst til RV. 51 skal nyttast må arealet ligg inntil Hoskelievegen.

Da arealet vart trekt nærare rv. 51 var det ikkje tatt omsyn til kva for verknad dette vil ha for landskapet. Landskapsanalysen som er utarbeidd av Nordplan legg opp til at bygningen skal plasserast nærare Maurvangen og i bakkant av fjellryggen. Det er også lagt vekt på at det er viktig at vegetasjonen skal behaldast. Ved å trekke bygningen nærare rv. 51, mellom to mindre fjellrygger blir truleg bygningen meir eksponert i terrenget, spesielt frå sør. I landskapsanalysen står det at fjernverknaden vil vere påverka av høgda på bebyggelsen og korleis vegetasjonen kan behaldast. Frå Gjendesheim vil ein ha direkte innsyn til området og det vil vere uheldig for eit sårbart område der det er stort fokus på landskap og landskapsverknad. Rådmannen meiner at landskapsanalysen til Nordplan støtter seg for mykje på at vegetasjonen skal behaldast. Det kan fort skje naturhendingar som gjer at vegetasjonen endrar seg og bygningen vil da ligge eksponert til frå alle kantar. Landskapsanalysen legg også vekt på at det er ein del tyngre tiltak plassert i nærområdet i dag og dette er med å gjere at konsekvensen for landskapet blir *liten negativ verknad*. Rådmannen syns det blir ei for enkel tilnærming med tanke på kva for status området har i reiselivssamanheng. Det er også viktig å vere klar over at etablering av lagerverksemd vil bidra til auka støy, visuell forureining i form av utstyr som står plassert på tomta. Dette er ein type aktivitet som det er ikkje er naturleg å plassere i nærleiken av ein reiselivsdestinasjon. Tomta ligg også innanfor byggeforbodssona til Sjoa. Strandsona og vassdraget til Sjoa blir ikkje direkte råka av ei utbygging ettersom Hoskelievegen skaper ei fysisk barriere, men området ligg nært opp til ei myr som drenerer ut i Mola og vidare ut i Sjoa. Lageraktivitet gir ein auka forureiningsrisiko med omsyn til avrenning frå maskiner og utstyr.

Rådmannen meiner landskapsanalysen til Nordplan legg for stor vekt på at vegetasjonen skal behaldast, samt at området allereie har ein del tyngre tiltak plassert i nærområdet. Rådmannen har stor forståing for at Gjendebåten har behov for bygningen, men dette må løysast på ein annan måte. Det er til dømes regulert eit område for bustader ved Gjendeosen som er tiltenkt som tenestebustad for Gjendebåten og servicebygget på Gjendeosen. Rådmannen meiner difor at behovet kan løysast på annan måte. Når det gjeld behovet for lager så bør dette kunne plasserast innanfor område på Maurvangen som er regulert til byggeområde bustad/service/næring i reguleringsplanen for Maurvangen, slik Fylkesmannen tilrår. Det er difor lite som talar for at det bør takast i bruk nytt areal for eit formål som er vareteken gjennom eksisterande reguleringsplanar som er vedteke. Det må også leggjast vekt på rådmannen ikkje har tilrådd ei vidare utvikling av fritidsbusetnad i området, nettopp fordi utbygging kan få store verknader for landskapet og området som reiselivsdestinasjon. Det same gjeld for dette området og rådmannen tilrår at området blir teke ut.

Området vart samrøystes lagt inn i kommunestyret 2. mai 2017. Det har berre kome ein merknad til området ved 3. gongs høyring og offentleg ettersyn. Arbeidet med å detaljregulere området har starta og det er varsla planoppstart. Rådmannen tek til etterretning at det er eit samstemt politisk ønskje om at området blir tatt med og tilrår difor at området blir vidareført ved sluttbehandling av planforslaget.

Brustugu

Regionale styresmakter ved Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune har ved 3. gongs høyring av forslag til kommuneplanens arealdel fremja motsegn til området B/FO/K01 Brustugu på grunn av manglande presisering i føresegnene om at det ikkje kan etablerast meir enn 1500 m² detaljhandel innanfor B/FO/K01. Fylkesmannen presiserer at det no berre er ein formalitet som står at før kommunen kan godkjenne planen. Dersom avgrensing av sentrumssona blir følgd opp i planføresegnene og at kommunen sin intensjon om styring av varehandel blir innarbeidd i føresegnene, har Fylkesmannen ikkje lengre motsegn til planen.

Kommunen har teke imot 7 innspel frå private til området B/FO/K01 Brustugu. Desse går ut på at det ikkje er ønskjeleg med etablering av detaljhandel på Brustugu og at arealet bør først attende til landbruk. Etablering av detaljhandel vil svekke Vågåmo som sentrum. Det er den same argumentasjonen som vart nytta ved 2. gongs høyring av forslag til kommuneplanens arealdel og det har slik sett ikkje kome ny informasjon til saka. Alle høyringsinnspel er sendt over til kommunestyret, slik at dei har fått høve til å lese gjennom kvart innspel.

Rådmannens vurdering

Ved behandling av forslag til kommuneplanens arealdel før utlegging til 3. gongs høyring og offentlig ettersyn understrekte rådmannen at ein reduksjon av sentrumssona aleine ikkje løyser problemstillingane som er reist vedr. bruken av dette området. Kommunen må sørgje for at arealdelen berre opnar for framtidig arealbruk som er i samsvar med kommunen sine ønske for utvikling.

I dokumentet *Behandling av merknader etter 2. gongs høyring og offentlig ettersyn*, skisserte Rådmannen tydeleg at mogleg framtidig arealbruk på Brustugu avheng av meir enn berre sentrumssoneavgrensinga. Desse blir på nytt gitt at nedanfor. Konsekvensar av ulike grep kan vere:

Brustugu blir attendeført til LNFR-formål.

Brustugujordet er i gjeldande reguleringsplan regulert til landbruk. Om det ikkje er ønskjeleg at området skal kunne byggast ut eller nyttast til andre føremål enn LNFR, må området attendeførast til LNFR. Ettersom omsynet til jordvernet er forsterka er det lite truleg at arealet vil kunne attendeførast til eit anna arealformål i framtida dersom det blir attendeført no.

Brustugu blir avsett til område for bustader. Dette inneber at området kan byggjast ut til sentrumsnære bustader med høg arealutnytting. Leilegheiter.

Brustugu blir avsett til kombinert formål bustad/forretning/kontor. Om området er utanfor indre sentrumssone, vil det likevel kunne etablerast detaljvarehandel med bruksareal (BRA) på inntil 1500

m² dersom føresegnene ikkje set forbod mot dette. I tillegg vil det også kunne etablerast seg plasskrevjande varehandel og/eller transportkrevjande varehandel dersom ikkje føresegnene set forbod om dette.

Brustugu blir avsett til kombinert formål bustad/forretning/kontor, og det blir i føresegnene sett forbod om detaljhandel og berre opna for plasskrevjande varehandel og/eller transportkrevjande varehandel. Dette inneber at det vil kunne etablerast varehandel med følgjande varegrupper: motorkøyretøy, landbruksmaskiner, trelast- og andre byggjevarer, hagesenter og varer frå planteskular. Varegruppene lista opp er ikkje definert som detaljhandel, og blir ikkje fanga opp av føresegnene i *regional plan for attraktive byar og tettstader i Oppland*.

Brustugu blir avsett til kombinert formål bustad/næring/kontor. Det blir i føresegnene sett krav om at næring som kan etablerast skal vere opplevingsbasert/kulturbasert næring. Det betyr at det ikkje kan etablerast varehandel innanfor området, verken detaljhandel eller plasskrevjande/transportkrevjande varehandel. Dette må presiserast i føresegnene.

I kommunestyremøtet 2. mai 2017 sak 32/17 vart det gjort store endringar for arealet ved Brustugu og området vart delt opp i totalt fem delområde. To område for bustad (B01 og B02) og eit område for næringsverksemd knytt til opplevingsbasert/kulturbasert næring (N04). Eit område for friluftsområde i vatn (VF01). Det vart avsett eit område for kombinert bustad, forretning og kontor (B/FO/K01). Ettersom området ligg utanfor område som er definert som indre sentrumssone, kan det etablerast 1500m² BRA detaljhandel innanfor området. Ei etablering av 1500m² BRA detaljhandel innanfor Brustugu, vil framleis bidra til å gjere sentrum meir langstrakt, sjølv om det etter definisjonen ikkje er ein del av indre sentrumssone. Planfagleg er ikkje dette ei ønskjeleg situasjon ettersom det er ei klar tilråding frå regionalt hald om at byer- og tettstader skal ha ei tettare utvikling og det skal i minst mogleg grad vere nødvendig å køyre bil mellom målpunkta i sentrum.

Etablering av detaljhandel på 1500m² BRA vil kunne gjere det mogleg å etablere ein turistinformasjon og til dømes ein matvarebutikk på arealet. Dette vil truleg ikkje bidra til styrke innfallsporten til Vågåmo. Ein matvarebutikk er ikkje nok til å få folk til å stoppe. Det kan stillast krav til utforming av uteareal for å gjere desse innbydande, men noko stor stoppeffekt vil det neppe ha. Det blir berre enda ein matvarebutikk som ligg langs vegen. Slik rådmannen ser det kan ein turistinformasjon like gjerne etablerast på arealet ved YX. Det er meir naturleg å knyte dette opp til ein bensinstasjon enn ein matbutikk. Rådmannen kan difor ikkje sjå at det planfagleg er nokon god tilnærming å opne for detaljhandel for 1500m² BRA åleine, sjølv om den *regionale planen for attraktive byer og tettstader i Oppland* opne for det.

Ved 3. gongs høyring av planforslaget har det kome 7 innspel frå private aktørar til området. Desse ønskjer at heile området Brustugu blir ført attende til landbruk. Dette var også eit arealformål som rådmannen vurderte i dokumentet *Behandling av merknader etter 2. gongs høyring og offentleg*

ettersyn. Ut frå historikken i saka fann rådmannen det vanskeleg å tilrå dette. Ved å føre arealet attende til jordbruk, vil Vågå også miste moglegheita til å få etablert noko som kan vere eit blikkfang for kommunen og som kan bidra til marknadsføring og interesse for staden. Dette er uheldig med tanke på historikken i saka, gjeldande kommunedelplan for Vågåmo som vart godkjend i MD i 2009. Det var da presisert viktigheita av å få utvikla eit «sterkt kryss» og det var hevda at det var samfunnsmessige store verdiar knytt til å få utvikla området, slik at omsynet til jordvern og kulturlandskap var underordna utbyggingsinteressene. Rådmannen har ikkje endra syn på dette.

Rådmannens samla vurdering for Brustugu

I dokumentet *Behandling av merknader etter 2. gongs høyring og offentleg ettersyn og rådmannens innstilling til sak 32/17*, tilrådde rådmannen at området ved Brustug blir avsett til kombinert formål bustad/næring/kontor. Det vart presisert at det i føresegnene berre kan opnast for opplevingsbasert/kulturbasert næring. Det betyr at det ikkje kan etablerast varehandel innanfor området, verken detaljhandel eller plasskrevjande/transportkrevjande varehandel. Dette vil syte for at arealet framleis kan nyttast til det som var hovudintensjonen da kommunedelplanen for Vågåmo vart vedtatt av MD i 2009. Ved å sette så strenge krav i føresegnene vil det vere avgrensa kva som kan etablerast. Verksemda må da vere knytt opp til noko som skaper oppleving og/eller er kulturbasert. Rådmannen meiner framleis at dette vil vere den beste løysinga for området etter å ha teke omsyn til innspel som har kome til planforslaget ved 3. gongs høyring. Rådmannen tek likevel innover seg at regionale styresmakter vil trekke motsegn til området når det blir presisert at det berre kan opnast for detaljhandel på 1500 m² BRA innanfor området B/FO/K01 i føresegnene. Dette er berre ein formalitet å få på plass. Rådmannen merker seg også at det er langt færre uttaler til planforslaget ved 3. gongs høyring enn ved 2. gongs høyring. Dette tyder på at kommunestyret sitt forslag til arealbruk for området, vedtatt i kommunestyremøtet 2. mai 2017 sak 32/17 er ei løysing som regionale styresmakter er nøgd med og fleirtalet av innbyggjarane i Vågå.

Rådmannen meiner at det må takst omsyn til det omfattande arbeidet som har vore lagt ned i behandlinga av planforslaget og at det er politisk vilje for at ein del av Brustugu skal settast av til kombinert bustad/forretning/kontor (B/FO/K01). Dette saman med ynskje om å få avslutta ein planprosess, som har gått over tre år med tre høyringar og offentleg ettersyn, samt at Fylkesmannen meiner at kommunen har gjennomført eit planarbeid prega av høg fagleg kvalitet, så er planforslaget klart til sluttbehandling. Rådmannen vil difor tilrå at området Brustugu blir vidareført som ved 3. gongs høyring slik at kommuneplanens arealdel kan sluttbehandlast. Det må presiserast i føresegnene at det berre kan opnast for detaljhandel på inntil 1500 m² BRA innanfor området B/FO/K01.

For å imøtekome kravet frå Fylkesmannen blir det i føresegnene § 9.7.1 Indre sentrumssone og kjerneområde innarbeidd følgjande føresegn:

Ny handelsverksemd eller utviding av slike, som blir større enn 1500 m² BRA detaljhandel, kan berre lokaliserast innanfor indre sentrumssone, jf. pkt. 3a i regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.

Dette vil sikre at det ikkje kan etablerast eit handelskonsept på over 1500 m² BRA innanfor området B/FO/K01. Ifølgje regional plan for attraktive byer og tettsteder, 5.4 Regional planbestemmelse er definisjonen følgjande:

«Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.»

Slik rådmannen forstår definisjonen så er det høve til å etablere fleire handelsverksemder på totalt 1500m² BRA innanfor området avsett som B/FO/K01, så framt dei ikkje framstår som ei eining og det ikkje er noko handelssamarbeid. Slik rådmannen har forstått det politiske vedtaket så er det berre ønskeleg med ei total samla utnytting for detaljhandel på 1500 m² BRA innanfor området. Dette blir difor presisert i føresegnene til området § 9.4.4 Nye område for kombinert formål (bustad/forretning/kontor med krav om regulering (pbl § 11–9 nr. 1): **For området samla kan det etablerast ny handelsverksemd som blir inntil 1500 m² BRA detaljhandel.**

FO/N01E Vågå næringspark

Vågå næringspark er vist som eksisterande kombinert forretning/næring i plankartet. Fylkesmannen viser i høyringsbrevet til at kommunen må vedta endring av planføresegnene som inneber fastsetjing av øvre arealgrense for handelsetablering i tråd med regional plan, dvs. maks 1500 m² BRA, jf. pkt. 3a. Fylkesmannen skriv vidare at området ligg utanfor sentrumssona, og kunne utan slik juridisk avklaring undergrave intensjonen med sona. Fylkesmannen stiller også spørsmål ved om forretning er eit heldig arealføremål for næringsparken, men vil godta det med øvre arealgrense som nemnd over. Fylkesmannen skriv følgjande: « Arealføremål i gjeldande reguleringsplan, dvs. Vågåmo aust inkl. industriområde, frå 1983, avsett dette til «industri». Kommunedelplan for Vågåmo frå 2008, fastsett i kap. 9 at m.a. nemnde reguleringsplan framleis skal gjelde. Arealføremål i kommunedelplanen er «erverv» etter den førre plan- og bygningslova. Føremålet er etter vår oppfatning ikkje eintydig. Ved motstrid fastsett kommunedelplanen på generelt grunnlag at denne gjeld framfor reguleringsplanen. Fylkesmannen tolkar likevel plangrunnlaget slik for Vågå næringspark at det er avsett til næring og industri, ikkje forretningsverksemd. Kommunen skal og bør uansett ved revisjon av kommuneplanens arealdel vurdere og ta stilling til samla arealbruk på nytt.»

Rådmannen vurdering

Rådmannen støtter Fylkesmannen i at området i teorien truleg bør avsettast til industri/næring ettersom området ligg utanfor indre sentrumssone. I praksis har området har over tid endra karakter frå industri til meir forretning ettersom bedriftene som er i området også ofte har ein utsalsdel/butikkdel. Typiske industribedrifter som Vågå bruk (møbelfabrikk) har blitt nedlagt. Det har over lengre tid vore ein strategi at området skal få meir forretningspreg og området fekk difor endra namnet frå Vågå industriområdet til Vågå næringspark. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel har det heile tida vore fokus på at gjeldande reguleringsplan for Vågå industriområde må reviderast. Dette er også vedteke i kommunal planstrategi for Vågå kommune, vedtatt i kommunestyret 25. oktober 2016.

Slik rådmannen ser det er det aldri vore ein intensjon at det skal etablerast eit stort handelskonsept for detaljhandel på over 1500 m² BRA på Vågå næringspark. Målet som også er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel 2017–2027 er at næringsparken skal utviklast som handels- og næringsområde. Konsept for rein detaljhandel skal i hovudsak lokalisert innanfor indre sentrumssone. Bedrifter som er meir industriprega ønskjer ein å kanalisere til Lalm, der det er betre plass og meir tilrettelagd for ein slik type aktivitet.

Slik rådmannen ser det er marknaden i forandring og handelskonsept går i retning av bredt vareutval der konsept som tidlegare berre hadde plass- og /eller transportkrevjande varehandel også får ein detaljhandel. Handelsanalysen frå Vista analyse tek også opp denne problemstillinga. Slik rådmannen ser det er *regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* for kategoriske når dei delar opp handelen slik dei gjer. I praksis flyt definisjonane meir og meir over i kvarandre. Til dømes sel Plantasjen som kjem inn under plass- og /eller transportkrevjande varehandel også mykje varer som ein finn i ein daglegvarebutikk. Innanfor Vågå næringspark finn vi til dømes Norgesfôr og Bygger`n som også har ein stort vareutval som kjem innanfor detaljhandel. Bilbutikker og verkstader har også etter kvart fått ein utsalsdel/butikkdel som dei ønskjer å marknadsføre og da må området stå fram som eit handelsområde og ikkje eit industriområde. Det blir difor lite framtidretta å vise til ein gamal reguleringsplan frå 1983 som kommunen har sagt bør/må reviderast i gjeldande planstrategi.

For å imøtekomme kravet frå Fylkesmannen blir det i føresegnene § 9.7.1 Indre sentrumssone og kjerneområde innarbeidd følgjande føresegn:

Ny handelsverksemd eller utviding av slike, som blir større enn 1500 m² BRA detaljhandel, kan berre lokaliserast innanfor indre sentrumssone, jf. pkt. 3a i *regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*.

Dette vil sikre at det ikkje kan etablerast eit handelskonsept på over 1500 m²BRA innanfor området. Ifølgje regional plan for attraktive byer og tettsteder, 5.4 Regional planbestemmelse er definisjonen følgjande:

«Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og

bygningsskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.»

Slik rådmannen forstår definisjonen så er det høve til å etablere fleire handelsverksemdar på totalt 1500m² BRA innanfor området avsett som FO/N01E, så fram dei ikkje framstår som ei eining og det ikkje er noko handelssamarbeid.

Rådmannen tilrår at området blir vidareført som forretning og næring (FO/N01E) med følgjande presisering i føresegn § 9.7.1 Indre sentrumssone og kjerneområde: **Ny handelsverksemd eller utviding av slike, som blir større enn 1500 m² BRA detaljhandel, kan berre lokaliserast innanfor indre sentrumssone, jf. pkt. 3a i regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.**

Areal ved kulturhuset (B/FO/K03 Smedsmo)

Det har ved 3. gongs høyring av forslag til kommuneplanens arealdel kome merknad frå 3 aktørar til området ved Smedsmo som er avsett til kombinert formål (B/FO/K03). Det blir mellom anna vist til at ei utbygging av området vil svekke Vågåmo som sentrum. Arealet ligg for langt frå sentrum. Sentrum må vere levande og kompakt og ei utbygging på Smedsmo vil svekke eksisterande sentrum. Det blir også vist til det kulturhistoriske frå Fortidsminneforeninga. Ber om at Smedsmo blir verna, slik at det unike gardsmiljøet i sentrum kan haldast oppe ut frå eit antikvarisk synspunkt.

Rådmannen vurdering

For å sikre at kommunen framleis har eit reserveareal der det kan etablerast næringsaktivitet i form av forretning så vil rådmannen tilrår at arealet ved Smedsmo blir vidareført ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel. Dette arealet ligg som erverv i gjeldande kommunedelplan for Vågåmo og det har heile tida vore fokus på at dette er eit viktig reserveareal. Rådmannen meiner at dette arealet, som ligg innanfor indre sentrumssone, vil vere eit viktig areal for Vågåmo i framtida. Arealet ligg sentrumsnært og kan vere godt egna til forretning, bustad og kontor. Arealet ligg også innanfor området som er definert som indre sentrumssone. Rådmannen tilrår at området blir vidareført ved sluttbehandling.

Område for fritidsbustader

Det har kome fleire merknader til framtidige område for fritidsbustader. Oppland fylkeskommune kjem med ei klar tilråding om ta ut området F09 Jetta. Det har kome fleire merknader frå private som har beiteinteresser i området ved Jetta. Dei ber også om at området blir teke ut. Det har også kome ei generell uttale frå beiteutvalet i Vågå som generelt er negativ til alle nye byggeområde for

fritidsbustader i Lemonsjøområdet og området ved Jetta. Meiner at ei utbygging vil vere i konflikt med beiteinteresser.

F01 Slombhaugen, F05 og F/FT01 Fjellsida

Vågå beiteutval ber om at områda blir teke ut. Viser til at det er viktige beiteområde og at ei utbygging vil vere i konflikt med beiteinteressene. Meiner at ei utviding innanfor Lemonsjøen må skje som fortetting i eksisterande felt og at det er stor nok planreserve.

Rådmannens vurdering:

Lemonsjøen er eit satsingsområde og rådmannen meiner at det bør opnast for ei utviding ved rullering av kommuneplanens arealdel, sjølv om det er ein relativt stor planreserve på Lemonsjøen. Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i saka som ikkje var kjend ved tidlegare høyringar og tilrår at områda blir vidareført uforandra.

F09 Jetta

Oppland fylkeskommune tilrår kommunen på det sterkast å ta ut området. Det blir vist til at kommunen må utarbeide ein heilskapleg hytteplan for kommunen, der ein mellom anna må sjå på kva for verknad sentrumsnære fritidsbustader kan få for Vågå og dei allereie etablerte hyttestedestinasjonane. Oppland fylkeskommune skriv følgjande:

Vi meiner at før kommunen legger ut områder til fritidsbebyggelse, bør kommunen skaffe seg meir kunnskap om hvordan utbygging av sentrumsnære fritidsbebyggelse kan gå for seg for å få best effekt i sentrum og samtidig ikkje går på kostnad av viktige omsyn som friluftsliv og landskap. Kommunen bør også vurdere om ein slik type utbygging vil virke på den etablerte hytteområda i kommunen.

Fleire beitebrukarar i området har også kome med ei uttale til hyttefeltet. Dei ber om at feltet blir teke ut fordi føreslåtte område ligg i det beste og mest brukte beite i området. Potensialet for konflikt mellom beitebrukarar og hytteinteresser er stort. Det blir også vist til vanskelege forhold for vatn- og avlaup.

Rådmannens vurdering:

Uttaler som har kome i samband med 3. gongs høyring av forslag til kommuneplanens arealdel støtter opp under dei vurderingane som rådmannen la fram i konsekvensutgreiinga. Dersom det skal opnast for fritidsbustader ved Jetta må dette vurderast i ein heilskapleg plan for bygging av fritidsbustader i kommunen. Når det skal etablerast fritidsbustader i eit urørt området er det spesielt viktig at ein får vurdert heile området samla. Dersom det skal opnast for fritidsbustader på Jetta så bør kommunen sjå heile området samla og finne eit areal som har minst mogleg konfliktnivå når det gjeld beiteområde, viltområde, landskapsverknad med vidare. Når dette er på plass vil ein ha eit betre kunnskapsgrunnlag til å velje ut eit område som skapar vekst og glede for heile kommunen.

Rådmannen tek innover seg at det er eit politisk ønskje om å legge til rette for sentrumsnære fritidsbustader og dette meiner rådmannen kan vere ei god løysing for Vågå, men ikkje per dags dato. Kommunen må fyrst utarbeide ein heilskapleg hytteplan for kommunen, der ein mellom anna må sjå på kva for verknad sentrumsnære fritidsbustader kan få for Vågå og dei allereie etablerte hyttestedestinasjonane. Kunnskapsgrunnlaget er for dårleg per dags dato og rådmannen vil tilrå at området blir teke ut før sluttbehandling.

Oppsummering:

Regionale styresmakter har ved 3. gongs høyring av planforslaget trekt alle tidlegare motsegn til planforslaget med unntak av området B/FO/K01 Brustugu. Dersom ny avgrensing av sentrumssone vert følgd opp i planføresegnene, slik at kommunen sin intensjon om styring av varehandel vert innarbeidd, har Fylkesmannen og Fylkeskommunen ikkje lengre motsegn til planforslaget. For å sikre at motsegna frå Fylkesmannen og Fylkeskommunen er imøtekome må dette sikrast juridisk ved å fastsette ei øvre arealgrense for handelsetablering i kommuneplanføresegnene for område B/FO/K01 og Vågå næringspark FO/N01E.

Oppland fylkeskommune kjem elles med ei klar tilråding om å ta ut området F09 Jetta. Rådmannen støtter uttaler/innspele som kjem med at kommunen må få ei heilskapleg strategi for bygging av fritidsbustader. No blir område lagt inn utan at ein får vurdert heile kommunen samla. Kor skal det satsast på fritidsbustader? Skal det vere fyrste mann til mølla som kjem med eit innspel, eller skal ein vurdere verknaden for delområde og heile kommunen samla? Det er også viktig å vere klar over at ein stor hyttereserve kan verke mot sin hensikt. For store arealreserver gir dårleg styring med arealbruken og kan undergrave utviklinga i område der det til dømes er investert i infrastruktur.

Rådmannen vil på nytt minne om at målet for framtida er at kommuneplanens arealdel skal reviderast jamleg, og fram til ny revidering bør det utarbeidast ein heilskapleg plan for bygging av fritidsbustader i Vågå.

Slik rådmannen ser det er forslag til kommuneplanens arealdel klar til sluttbehandling.