



Saksutgreiing

Arkivreferanse: 2025/6-25

Saksbehandlar: Sander Sælthun

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utvål
2025/77	02.09.2025	Hovedutval for miljø og samfunnsutvikling
2025/63	09.09.2025	Formannskap

Offenleg ettersyn og høyring av forslag til områdereguleringsplan for Bismo

Vedlegg

- 1 RP Bismo_Planomtale med vedlegg_20250822
- 2 RP Bismo_Plankart_20250808
- 3 RP Bismo_Planføresegner_20250822
- 4 RP Bismo_ROS-analyse_20250822

Saksutgreiing

Det har i perioden 2023 - 2025 vore gjennomført prosjektarbeid og prosessar i kommunal regi for å legge til rette for ei utvikling av Bismo sentrum. Det starta med eit moglegheitsstudie i 2023, der ein såg på moglegheitsrommet for utvikling av Bismo på kort (2025) og lang (2050) sikt. Selberg Arkitekter AS og ViaNova Trondheim vart engasjert av kommunen for å gjennomføre moglegheitsstudiet, og det var gjennomført ein prosess som omfatta stor grad av medverknad både frå innbyggjarar, næringsliv og politikarar. I moglegheitsstudiet skulle ein sjå på korleis ein betre kunne definere sentrum og gjere det attraktivt for innbyggjarane, samtidig som ein kunne ta vare på turistar, andre besøkande og forbipasserande som nytter riksveg 15 som gjennomfartsåre. Arbeidet er summert opp i rapporten "*Bismo WOW – Moglegheitsstudie og trafikkanalyse fram mot 2050*", datert 11.07.2023.

Selberg Arkitekter AS vart engasjert for å vidareføre arbeidet som var gjort i moglegheitsstudiet. Ein skulle da vurdere konkrete tiltak som var skissert i moglegheitsstudiet med tanke på realisering på kort og lang sikt. Ein skulle sjå på kva for tiltak som ville krevje planendring/ revisjon av gjeldande reguleringsplan, og kva for tiltak som kunne bli gjennomført på kort sikt utan planendring. Arbeidet vart summert opp i "Masterplan Bismo" og "Tiltaksplan Bismo", begge daterte 29.06.2024. Det mest omfattande grepet som er føreslege i dei to planane er ei utvikling over tid mot kvartalsstruktur for det mest sentrale sentrums- og forretningsområdet mellom riksveg 15 og Ålmenningsvegen. Det er føreslege endringar knytt til trafikkavvikling og ferdsel for både mjuke og harde trafikkantar i sentrumsområdet, med eit tydelegare gatehierarki og med parkering langs kvartala. Deler av

Ålmenningsvegen var i masterplanen og tiltaksplanen føreslege som miljøgate, og det var forslag om etablering av eit sentralt torg/samlingsplass ute. Desse grepa skulle bidra til eit tydelegare og meir lettlese trafikkbilete, mindre utflytande parkeringsareal og gje moglegheiter for å etablere gode møtestadar i sentrum.

Neste fase i arbeidet blir da å utarbeide ein områdereguleringsplan for sentrumsområdet.

Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslovas § 12-2, og skal vise arealbruken og viktige samanhengar i eit større område. Områdeplan skal bli utarbeidd i kommunal regi, og kan ha ulik grad av detaljering innafor planområdet. Nokon stader kan planen vere like detaljert som i ein detaljreguleringsplan, andre stader kan områdeplanen i større grad vise hovudtrekka for arealbruken. I det siste tilfellet kan det da i områdeplanen bli nedfelt krav om seinare detaljregulering for ein eller fleire bestemte eigedomar eller mindre område, før den skisserte arealbruken kan realiserast. Områdeplanen vil vere juridisk bindande for arealbruken i området på same måte som ein detaljreguleringsplan.

Oppstart av arbeidet med områdereguleringsplanen vart vedteke i hovedutval for miljø og samfunnsutvikling 11.02.2025 (sak 2025/21), og i formannskapet 18.02.2025 (sak 2025/18). Oppstartsmeldinga vart kunngjort i Fjuken og på kommunen si heimeside 20.02.2025, og sendt ut til grunneigarar, naboar, statlege/ regionale planmyndigheiter, politiske parti/ grupperingar i Skjåk og andre med interesse i planarbeidet. Frist for innspel/merknader til oppstartsmeldinga var sett til 18.03 2025.

Det kom 8 innspel til oppstartsmeldinga, 5 av desse frå grunneigarar innanfor planområdet, og i tillegg innspel frå Statsforvaltaren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune og Statens vegvesen. Innspela er referert og kommentert i vedlegg 1 til planomtalen.

Det vart gjennomført eit informasjons- og drøftingsmøte med næringslivsaktørar i Bismo 08.04.2025. Referat frå møtet ligg som vedlegg 2 til planomtalen, punkt B1.

Reguleringsplanområdet er, etter ei mindre justering av planavgrensinga undervegs i planprosessen, på om lag 220 dekar, og omfattar sentrumskjernen i Bismo på begge sider av riksveg 15. Ein har valt å halde fokus på utviklinga i sentrum i områdeplanen, og ikkje inkludere noko av areala som er avsette for bustadbygging i kommuneplanen på Hulderhaugen i denne omgang. Dette er grunngjeve med at det er avgrensa med midlar som er avsett til konsulentbistand til planarbeidet, og at ein vil vere best tent med at hovudfokuset i planprosessen blir retta mot utviklinga i sentrumskjernen.

Arbeidet med områdereguleringa er gjennomført i kommunal regi slik som fastsett i plan- og bygningslova § 12-2. Selberg Arkitektar AS har bistått felles plankontor for Lom og Skjåk med utarbeiding av planforslaget (opsjon i tidlegare kontrakt). Plankontoret har justert og tilpassa plandokumenta i siste fase av arbeidet med planforslaget slik det no ligg føre.

Planforslaget går inn i planområdet til fleire gjeldande reguleringsplanar, som dermed vil bli endra i samsvar med forslaget til områdereguleringsplan slik det blir lagt fram i denne saka:

- Reguleringsplan for Bismo, plan id. 5130001, vedtak 1974: 2,3 dekar – hovudsakeleg samferdselsføremål.
- Reguleringsplan for Bismo industriområde, plan id. 5130002, vedtak 1975: 0,8 dekar i hovudsak samferdselsføremål.

- Reguleringsplan for Bismo III, plan id. 5130003, vedtak 1979: 4,0 dekar i hovudsak samferdselsføremål.
- Reguleringsplan for Bismo sentrum, plan id. 5130009, vedtak 1993: 116,7 dekar – industri, forretning, forretning/kontor, bustadbygnad, forretning, bustad/forretning, friområde, køyreveg, gang-/sykkelveg, fortau og parkering
- Reguleringsplan for Mogard, plan id. 5130032 Vedtak 2014: 3,5 dekar – bustadbygnad og gang-/sykkelveg.
- Reguleringsplan for Skei, Plan id. 5130020, vedtak 2003: 70,0 dekar – bustadbygnad, bustad/forretning, kollektivterminal, sentrumsformål, friområde, landbruk, køyreveg, gang-/sykkelveg og fortau
- Reguleringsplan for Bismo industriområde II, plan id. 05130022, vedtak 2004: 15,0 dekar - forretning/tenesteyting (del av bussmuseum) og bustad/forretning/kontor.
- Reguleringsplan for flaumsikring av Bismo, plan id. 34340001, vedtak 2022: 6,9 dekar - forretning/tenesteyting (del av bussmuseum) og bustad/forretning/kontor.

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS-analyse) i samsvar med krav om slik analyse i plan- og bygningslovas § 4-3. Det er utført ROS-analyse for uønska hendingar som er relevante for planområdet etter metodikk i Direktorat for sikkerhet og beredskap (DSB) sin rettleiar Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen er eige vedlegg til planforslaget.

Miljømessige konsekvensar

Etter kommunedirektøren si vurdering er det ikkje vesentlege miljøverdiar og samfunnsverdiar som vil bli råka negativt av områdereguleringsplanen. Det er også vurdert at områdereguleringa ikkje vil innebære tiltak som utløyser krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta §§ 6 – 11.

Sjå elles vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8 – 12 i planomtalen kap. 6.5.

Vurdering

Arbeidet med områdereguleringsplanen har utgangspunkt i kommuneplanens arealdel, vedteken i juni 2021, og i dei skisser for utvikling som er lagt i masterplanen og tiltaksplanen. Dei sistnemnde dokumenta legg føringar i retning av eit planforslag med utvikling av ein kvartalsstruktur med tettare og høgare bygningar i den mest sentrale delen av planområdet. Det kom fleire kritiske merknader til dette i innspelsrunden etter oppstartsmeldinga, og planforslaget som no ligg føre har derfor ein del justeringar og tilpassingar: Det er foreslått å opne for inntil 3 etasjar i dei mest sentrale forretningsområda F/K1 – 3, dvs. områda ved banken, bensinstasjonen og kjøpesenteret. Likevel legg ikkje planforslaget føringar som tilseier ein typisk kvartalsstruktur, men opnar for å utvikle den eksisterande bygningsmassen vidare. For resten av planområdet er det foreslått at det maksimalt skal vere to etasjar.

Da planen omfattar areal på begge sider av riksveg 15, vil det bli viktig gjennom reguleringsplanen å sikre og forbetre trygge kryssingar og overgangar særskilt for mjuke trafikantar. Det er eit mål at områdereguleringsplanen skal legge betre til rette for mjuke trafikantar, for å stimulere til at fleire vil

gå/sykle i/til sentrum. Anlegg av ei gang-/sykkelbru over riksvegen har også vore vurdert i masterplanen/ tiltaksplanen. Det har vore dialog med Statens vegvesen undervegs i planprosessen, her kom det fram at vegvesenet er negative til forslaget om å etablere eit nytt kryssingspunkt/ gangfelt over Rv15 i området mellom kjøpesenteret og bensinstasjonen (mot Røde Kors-tomta). Statens vegvesen viser til at dagens gangfelt i Bismo sentrum vart vurdert og forbetra i ein prosess i 2019. Gangfelta er plassert der det er naturleg for fotgjengarane å gå, og kor det er eit system for gåande. Det vart oppført forsterka belysning på dei eksisterande gangfelta. Eit nytt kryssingspunkt eller gangfelt vil etter vegvesenet si vurdering kome for nær dei eksisterande. Det er derfor ikkje teke inn nye kryssingspunkt over Rv15 slik planforslaget ligg føre no. Dialogen med Statens vegvesen ligg som vedlegg 2 til planomtalen, punkt B2.

Masterplanen skisserte mogeleg flytting av bensinstasjonen på sikt, det ville det gjere det nødvendig å setje av erstatningsareal utanom sentrumskjernen. På bakgrunn av dei merknader og reaksjonar som kom i innspelsrunden er dette ikkje vidareført i planforslaget slik det no ligg føre. Tomta til bensinstasjonen er i forslaget regulert til kombinert formål forretning/ kontor, slik som i gjeldande reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsformålet "Forretning" vil vere dekkande for YX-stasjonen med den lokaliseringa stasjonen har i dag, og der sal av kioskvarer og gatekjøkenmat er vel så sentral som fylling av drivstoff, og der den lokale kundegruppa er vel så sentral som tilreisande. Samtidig tek dette arealformålet høgde for at sjølv drivstoff-segmentet på sikt sannsynlegvis vil få mindre betydning sett opp mot andre varer og tenester som verksemda tilbyr.

Eit nytt grep i planforslaget er at det er foreslått regulert inn køyreveg som ei tverrgate mellom Ålmenningsvegen og parallellvegen til Rv15, mellom kjøpesenteret og bensinstasjonen. Dette for å skape ein betre organisert tilkomst til parkeringsområdet framfor kjøpesenteret, og redusere trafikkmengda over tomta til bensinstasjonen. Samtidig er det foreslått ei meir detaljert oppdeling mellom trafikkareal, parkeringsplassar og gangforbindelsar for å gje ein tryggare situasjon for mjuke trafikantar i området mellom bensinstasjonen og kjøpesenteret.

Masterplanen og tiltaksplanen har også forslag om utvikling av torg og gatetun/ miljøgate på den sida av kvartalsstrukturen som vendar mot Ålmenningsvegen. Ålmenningsvegen nyttast i dag for av- og påstigning av skulebussar, og kommunedirektøren si vurdering er at det er vanskeleg å finne ei løysing som kombinerer gatetun, busstopp og varelevering langs Ålmenningsvegen. Men planforslaget vidarefører forslaget om torg på sørsida av parkeringsområdet ved kjøpesenteret – mot Ålmenningsvegen, der det står garasjar i dag. Det har blitt kommentert i møter og innspel at desse garasjane er uheldig plassert, m.a. sperrar dei for siktlinja mot leike- og aktivitetsområdet ved skulen. Det er foreslått erstatningsareal for garasjane på vestsida av kjøpesenteret.

Dette betyr at før det kan opparbeidast torg på dette området, må garasjane takast ned/ flyttast. Kostnaden for dette tiltaket må ein rekne med vil falle på Skjåk kommune.

Grøntområdet som kommunen skal overta mellom banken og parallellvegen til Rv15 er foreslått regulert til parkområde. Dette arealet ligg som forretningsområde i gjeldande reguleringsplan.

Masterplanen og tiltaksplanen skisserer eit servicesenter på nordsida av Rv15 der Røde Kors-bygget er i dag. Her er det foreslått regulert til kombiner formål forretning/ tenesteyting, for å legge til rette for ei mogeleg etablering av servicesenter eller liknande på eit seinare tidspunkt.

Bussterminalen er foreslått vidareført med den plasseringa den har i dag, med reguleringsformål kollektivhaldeplass. Dette er i samsvar med tilbakemelding frå Statens vegvesen.

Det har kome innspel i prosessen om at krysset Rv 15 – Bellingsdalsvegen er lite oversiktleg og dermed trafikkfarleg. I planforslaget er det derfor lagt inn ei ombygging av krysset, slik at Bellingsdalsvegen blir flytta ca 35 m vestover det siste stykket inn mot riksvegen, og blir dermed lagt på vestsida av den gamle brannstasjonen. Tilbakemeldinga frå Statens vegvesen er at dette er eit godt grep da X-kryss generelt ikkje er en god og trafikk sikker løysing. Krysset er eit av to X-kryss i Bismo der vegvesenet har vurdert at det er behov for tiltak. Vegvesenet har likevel ikkje planar om endring av krysset per i dag, og har heller ikkje sett av midlar til tiltak på denne strekninga.

Gamleheimstrædet ligg innanfor planområdet for områdereguleringa, og er foreslått regulert til friområde, som i gjeldande plan. For å betre mogelegheitene for vidare utvikling av aktivitetsområdet her er det foreslege regulert inn gang-/sykkelveg frå Gamleheimstrædet langs Fjuken til Rv15 ved Røde Kors-tomta.

Planforslaget slik det no ligg føre har fjerna seg ein del frå dei opprinnelege skissene i "Bismo WOW – Moglegheitsstudie og trafikkanalyse fram mot 2050". Sett på bakgrunn av dei innspel og merknader som har kome i medverknadsprosessen etter kunngjering av planoppstart så er det kommune-direktøren si vurdering at planforslaget slik det no ligg føre er meir tilpassa lokale tilhøve og behov. I slike arbeid som dette er det prosessane som set linjene i reguleringsplanane, diskusjonane fram til målet set eigarskap i reguleringsplanen. Ein reguleringsplan set utviklinga for eit område i takt med tida og kommunedirektøren meina at det å samle fleire planar inn i ein plan og sette ei retning for utviklinga er eit steg vidare for Bismo sentrum.

Kommunedirektøren si tilråding

1. Skjåk kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, jamfør § 12-14 første ledd, å legge forslag til områdereguleringsplan for Bismo, planid. 34330007, med planomtale, plankart, planføresegner og ROS-analyse, ut til offentleg ettersyn og høyring. Frist for å komme med uttale og evt. motsegn til planforslaget blir sett til seks veker frå utsending og kunngjering på heimesida og med annonse i avisa.

Hovedutval for miljø og samfunnsutvikling si behandling av sak 77/2025 i møte den 02.09.2025:

Behandling

Samrøystes som innstilling.

Vedtak

1. Skjåk kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, jamfør § 12-14 første ledd, å legge forslag til områdereguleringsplan for Bismo, planid. 34330007, med planomtale, plankart, planføresegner og ROS-analyse, ut til offentlig ettersyn og høyring. Frist for å komme med uttale og evt. motsegn til planforslaget blir sett til seks veker frå utsending og kunngjering på heimesida og med annonse i avisa.

Formannskap si behandling av sak 63/2025 i møte den 09.09.2025:

Behandling

Samrøystes som innstilling.

Vedtak

1. Skjåk kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, jamfør § 12-14 første ledd, å legge forslag til områdereguleringsplan for Bismo, planid. 34330007, med planomtale, plankart, planføresegner og ROS-analyse, ut til offentlig ettersyn og høyring. Frist for å komme med uttale og evt. motsegn til planforslaget blir sett til seks veker frå utsending og kunngjering på heimesida og med annonse i avisa.