

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering
for
JONSGÅRD BOLIGFELT
Plan-ID 201805

Alvdal kommune

09.11.18



Godkjent av Formannskapet i sak 43/18, 06.12.18

INNHold

1 Bakgrunn	
1.1 Hensikten med planen	s. 3
1.2 Forslagstiller	s. 3
1.3 Krav om konsekvensutredning	s. 3
2 Planprosessen	
2.1 Medvirkningsprosess	s. 3
3 Planstatus og rammebetingelser	
3.1 Gjeldende planer	s. 3
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	
4.1 Beliggenhet	s. 3
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	s. 4
4.3 Stedets karakter	s. 4
4.4 Landskap	s. 4
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	s. 4
4.6 Naturverdier	s. 4
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk	s. 4
4.8 Landbruk	s. 4
4.9 Trafikkforhold	s. 4
4.10 Barns interesser	s. 4
4.11 Universell tilgjengelighet	s. 4
4.12 Teknisk infrastruktur	s. 4
4.13 Grunnforhold	s. 4
4.14 Risiko- og sårbarhet	s. 4
5 Beskrivelse av planforslaget	
5.1 Planlagt arealbruk	s. 5
5.2 Reguleringsformål	s. 5
6 Virkninger av planforslaget	
6.1 Gjeldende planer	s. 6
6.2 Stedets karakter	s. 6
6.3 Forholdet til naturmangfold	s. 6
6.4 Rekreasjonsinteresser	s. 6
6.5 Barns interesser	s. 6
6.6 Trafikkforhold	s. 6
6.7 Landbruksfaglige vurderinger	s. 6
6.8 ROS	s. 7
6.9 Teknisk infrastruktur	s. 7
6.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen	s. 7
6.11 Interessemotsetninger	s. 7
6.12 Avveining av virkninger	s. 7
7 Innkomne innspill	s. 7

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er en mindre endring av eldre reguleringsplan for Jonsgård boligfelt for bygging av garasjer på areal regulert til vegetasjonsskjerm. I ny plan reguleres dette arealet inn i byggeområdet BF 2.

1.2 Forslagstiller

Forslagsstiller for planen er Alvdal kommune.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Planen omfattes ikke av kravet til konsekvensutredning.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Planen er utarbeidet etter forenklet planprosess, jf. pbl. § 12-14.

Oppstart av planarbeidet ble varslet berørte naboer og regionale myndigheter den 17.10.18.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Gjeldende planer

Arealet ligger innenfor KDP Alvdal tettsted, 2011-14 (20), avsatt til boligformål. Det foreligger en reguleringsplan for området; R25 Johnsgård boligfelt, vedtatt 30.10.14.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet, øst for Steia sentrum. Planområdet avgrenses i sør mot gartneri, i øst og vest mot boligbebyggelse og i nord mot gården Jonsgård. Navnet er oppdatert fra eksisterende plan Johnsgård boligfelt, til Jonsgård uten «h» i tråd ned Sentralt Stadsnavnregister, november 2018. Planområdet omfatter totalt ca 22 daa.



Fig. 1: Ortofototet viser dagens situasjon innen planområdet og for tilgrensende områder.

- 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
Dagens arealbruk består av boliger, lekeområde, et restareal med trevegetasjon og et beiteområde i nord. Tilstøtende areal består i all hovedsak av etablerte eneboliger med hageanlegg.
- 4.3 Stedets karakter
Planområdet preges av eksisterende boligbebyggelse med frittliggende boliger på store tomter.
- 4.4 Landskap
Området ligger i lia, øst for Alvdal sentrum. Terrenget stiger mot øst. Innslaget av vegetasjon er knyttet til privattomtene og naturområdene nord og øst for disse. Området har gode sol- og utsiktsforhold, samt gode lokalklimatiske forhold.
- 4.5 Kulturminner og kulturmiljø
Det er ikke påvist automatisk fredete eller andre kulturminner innen planområdet. Heller ingen spesielle kulturmiljøer.
- 4.6 Naturverdier
Planområdet fremstår ikke med spesielt viktige naturverdier.
- 4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk
Planområdet benyttes ikke i rekreasjonsøyemed. Derimot benyttes skogområdene nord og øst for planområdet i friluftssammenheng.
- 4.8 Landbruk
Planområdet grenser i nord mot den nedlagte gården Jonsgård. Områdene i nord består av åpen oppdyrket mark. Boligområdet merket BF4 vil ta i bruk et åpent beiteområde på ca 4 daa, sør for gårdstunet.
- 4.9 Trafikkforhold
Det finnes eksisterende atkomstveger til bebyggelsen. Nord for atkomstvegen (o_KV1) er det etablert gang- og sykkelveg. Kjøretrafikken omfatter i all hovedsak interntrafikk til de eksisterende boligene.
- 4.10 Barn- og unges interesser
Det er etablert en lekeplass med balløkke sør i planområdet. Dette er en nærlekeplass for boligene i området.
- 4.11 Universell tilgjengelighet
Områdets topografi muliggjør tilgjengelighet for bevegelseshemmede innenfor lekeområdet.
- 4.12 Teknisk infrastruktur
Det finnes kommunalt utbygd vann og avløpsnett, samt strømforsyning. Trafo finnes øst i området.
- 4.13 Grunnforhold
Grunnforholdene er stabile og området er ikke rasutsatt.
- 4.14 Risiko- og sårbarhet
Risiko og sårbarhet blir vurdert i ROS -analysen i vedlegg nr 1.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Målsettingen med den planlagte arealbruken er å tilrettelegge for to nye garasjer innenfor vegetasjonsskjermen mellom BF2 og V1. Forøvrig vil planen være lik R25.

5.2 Reguleringsformål

Boligbebyggelse;

Reguleringen åpner for fire nye boligtomter i den nordre delen av planområdet, BF4. Tomtene skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Som referansepunkt for mønehøyder angis dagens mønehøyde for gnr/bnr 7/672, 570 m o.h.

F1 skal maksimalt ha samme høyde som referansepunktet.

F2 maks en meter lavere.

F3 ytterligere to meter lavere.

F4 ytterligere 4 meter lavere.

Det vil tillates bebyggelse opp til to og en halv etasje, det vil si maks 8 m's høyde. BYA vil være 34 % per tomt. Det skal anlegges minimum to parkeringsplasser per tomt.



Fig. 2: Planforslaget

Konsentrert småhusbebyggelse; Reguleringsområdet ligger sentrumsnært, og det er derfor nødvendig å tilrettelegge for annen type bebyggelse enn frittliggende boliger. Området med konsentrert småhusbebyggelse (BK1), åpner for en forholdsvis konsentrert utnyttelse med BYA på inn til 1000 m². 60 % BYA. Dette er i tråd med de retningslinjer som finnes i kommunedelplan for Alvdal tettsted.

Energianlegg; Planforslaget stadfester eksisterende trafo.

Lekeplass; Planforslaget stadfester eksisterende område for lek.

Veg; Reguleringen stadfester eksisterende atkomstveg (o_KV1) til boligområdet. Nye atkomstveger til BK1 og BF4 reguleres med avkjørsel fra o_KV1. Alle vegene gis bredde og svingradius for lastebil med kjøremønster B. Dette for å tilfredsstille krav til fremkommelighet for bilene fra FIAS (renovasjonselskapet).

Gang-/sykkelveg; Planforslaget stadfester eksisterende område for gang-/sykkelveg.

Annen veggrunn - grøntareal; Planforslaget stadfester eksisterende områder for annen veggrunn - grøntareal.

Grønnstruktur; Vegetasjonsskjerm sikrer et ca 5 m bredt grøntbelte, mellom den eksisterende bebyggelsen i vest og den nye konsentrerte bebyggelsen i øst.

Sikringssone frisikt; Frisiktlinjene og sonene sikrer tilstrekkelig frisikt knyttet til avkjøringene fra V1 og V2, samt kryssingen av gang-/sykkelveg.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Gjeldende planer

Planforslaget vil erstatte den gamle reguleringsplanen for Johnsgård boligfelt, R25. 30.10.14). Planforslaget viderefører det aller meste av plankart og bestemmelser fra denne planen. Vegetasjonsskjermen VS1 tas ut, og arealet tas inn i byggeformålet BF2.

6.2 Stedets karakter

Reguleringen vil forsterke områdets karakter som et boligområde.

6.3 Forholdet til naturmangfold

Ut fra gjennomgang av Miljøverndirektoratets - Naturbase, vil ikke planen omfatte registreringer knyttet til naturtyper, verneområder, arter, INON eller MiS registreringer.

6.4 Rekreasjonsinteresser

Reguleringen vil ikke endre rekreasjonsinteressene / rekreasjonsverdien innen planområdet.

6.5 Barns interesser

Reguleringen vil stadfeste dagens bruk av et viktig lekeområde for barn.

6.6 Trafikkforhold

Trafikkforholdene vil bedres i forhold til dagens situasjon. Avkjøringene vil utformes med svingradius for lastebil. Dette bedrer fremkommeligheten for renovasjonselskapet sine biler.

6.7 Landbruksfaglige vurderinger

Reguleringen av BF4, samt ny atkomstveg til disse områdene, vil legges til et oppdyrket jorde av gården Johnsgård. Jordet brukes til beite. Ca 4 daa med oppdyrket mark vil bli omdisponert til område for boligbebyggelse og veg. Jordet består av grunnlendt mark med

mye stein. Etter utsagn fra eier er det ikke mulig å bruke jorden i grasproduksjon ut fra disse forholdene. Jorden har lav verdi i jordbrukssammenheng, men større verdi som sentrumsnære boligtomter.

6.8 ROS

Risiko og sårbarhetsanalyse for planforslaget er vist i vedlegg nr 1. Denne er beholdt fra eksisterende plan, da risikobildet vurderes til ikke å endres av omreguleringen. Det er heller ingen nye kjente registreringer i området.

6.9 Teknisk infrastruktur

Planforslaget omfatter et område som har mulighet for tilknytning til eksisterende infrastruktur.

6.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil utnytte allerede tilrettelagt infrastruktur. I tillegg vil de fremtidige boligene bli sentrumsnære, og være med på å styrke handelsgrunnlaget for Steia sentrum.

6.11 Interessemotsetninger

Det har ikke vært varslet noen interessemotsetninger i denne planprosessen.

6.12 Avveining av virkninger

Planen synes å bedre muligheten for utviklingen av sentrumsnær bebyggelse i Alvdal.

7 Innkomne innspill

Fylkesmannen i Hedmark, datert 06.11.18, har ingen kommentarer til planendringen.