

Alvdal kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/143

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING AV SOLHELLINGA BOLIGGRENDE - 2.GANGS BEHANDLING

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
1/19	Formannskapet	24.01.2019
19/19	Formannskapet	11.04.2019
15/19	Kommunestyret	25.04.2019

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart, datert 06.12.18.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 21.03.19.
3. Planbeskrivelse, datert 01.04.19.
4. Ros-analyse, 10.09.18
5. Samlet oversikt over merknader til høring og offentlig ettersyn
6. Illustrasjonsplan, 06.12.18

Melding om vedtak sendes til:

Feste Nordøst AS Postboks 33 2540 TOLGA
Per Erik Lillestrøm
Tommy Stormoen

Saksopplysninger

Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for Solhellinga boliggrunde, Alvdal, er mottatt fra Feste NordØst as på vegne av grunneierne i området.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for ei ny boliggrunde i Måna.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede Kommunedelplan for Alvdal tettsted datert 29.09.11, der området BB6, Grønli er det siste området avsatt til boligformål i Måna i Kommunedelplanen for Alvdal tettsted, datert 29.09.2011.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Formannskapet den 24.01.19, sak 1/19.

Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 30.01.19 til 13.03.19. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt seks uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

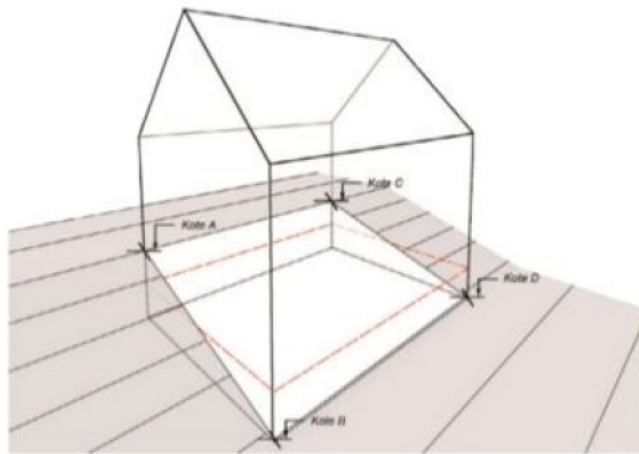
– Endring av bestemmelsene:

2.4: Tilrettelegging for bevegelseshemmede
Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 1 7).

4.1.3:

4.1.3 Bygningstype- og byggehøyder

Byggehøyder skal beregnes etter terrengets eksisterende gjennomsnittsnivå. Dette er illustrert under med figur fra Veilederen «Grad av utnytting» (utgitt 2014), fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Rød linje viser gjennomsnittsnivået, dvs. hvor høyden måles fra.



For å sikre en best mulig terrengtilpasning skal hovedbygning på tomtene BF6-13~~12~~ skal oppføres med sokkeletasje. Hovedbygning med sokkeletasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett / tverrøster / arker inntil 1/3 av bygningens lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett / tverrøster / arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

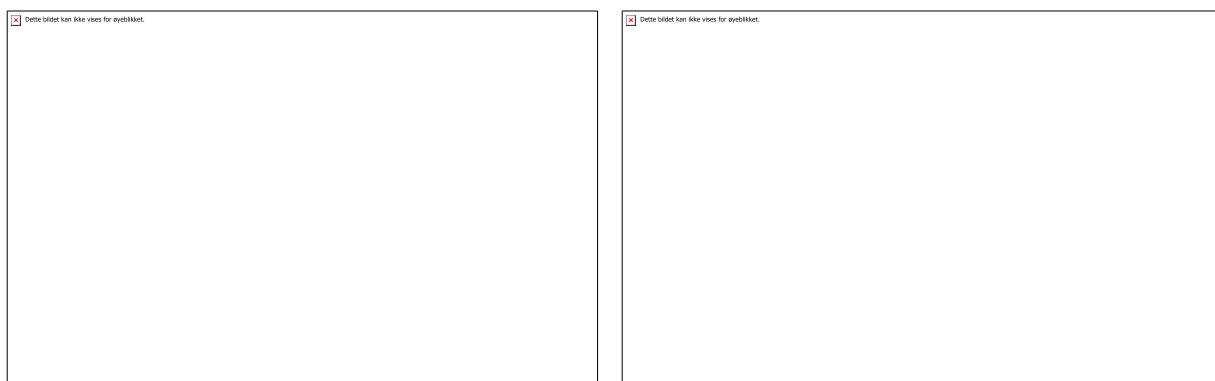
På de flattere tomtene BFS1-5 og BFS 13~~14~~-20 kan hovedbygning tillates uten sokkeletasje. Hovedbygning tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett/ tverrøster/arker inntil 1/3 av husets lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett/tverrøster/arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,7 meter. Høyere synlig grunnmur kan godkjennes på begrensede deler av bygning, eksempelvis i skråning eller ved innebygd garasje.

Garasje, uthus og anneks skal underordne seg hovedbygning.

- Planbeskrivelsen side 12 er endret i tråd med dette:

For å oppnå en helhetlig og best mulig løsning for boligområdet er tilpasning av den nye bebyggelsen til natur og kulturlandskapet viktig. For best mulig tilpasning til terrenget stilles det derfor bl.a. krav om sokkeletasjer på BF6-12.~~(13)~~ Hus med sokkeletasje medfører betydelig mindre terrenginngrep på tomter med stor høydeforskjell, da de naturlig tilpasser seg den til dels bratte skrålia. En unngår større terrasseringer med tilhørende store skjæringer og fyllinger for bygging av flat-tomtsboliger. Derved oppnås bedre terrengtilpasning, lavere hus og dermed bedre solforhold for alle.



Figur 5.3: Illustrasjon. Moderne bygningstyper med sokkeletasje.

Uttalelse fra NVE, dato 05.02.19

NVE gir ingen konkrete tilbakemeldinger i denne saken, da kommunen ikke har bedt om bistand fra NVE i oversendelsesbrevet. For generell informasjon og veiledning viser de til sine kartsider, retningslinjer og veiledere for planlegging i rasutsatte områder.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til informasjon.

Rådmannens kommentar:

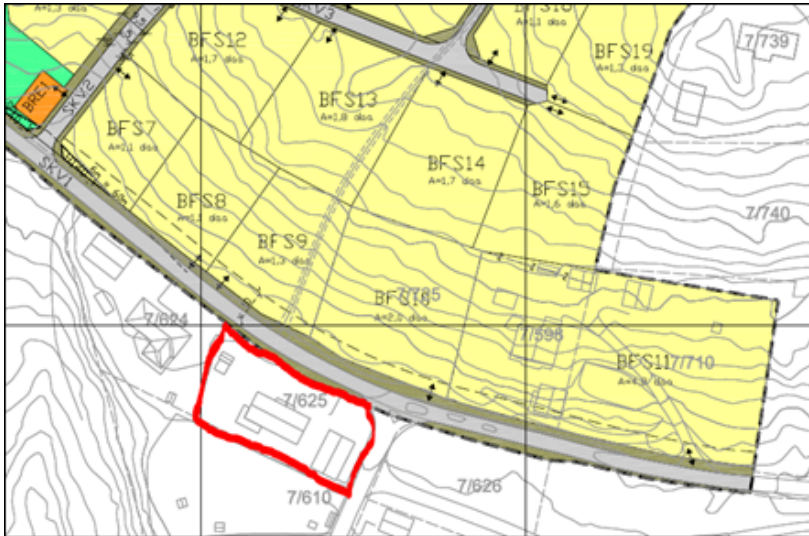
Området er vurdert i henhold til NVE's sjekkliste for reguleringsplan. Arealet er ikke rasutsatt i henhold til NVE's sjekkliste / kartlag.

Uttalelse fra Trine Merethe Sørhus, 01.02.19:

Trine Merethe Sørhus bor på eiendommen gnr /bnr 7/625 på motsatt side av Nedre Månavei. Tomta ligger lavt i terrenget, og Sørhus er bekymret for hvordan overvannet vil bli løst innenfor planområdet.

Tiltakshavers kommentar:

Den omtalte tomte ligger på nedsiden av Øvre Månaveg, som vist på kart under. Overvann innenfor Solhellinga boliggrænd vil fortrinnsvis bli håndtert på eiendommene ved lokal infiltrering, da eiendommene er store, og det også etter utbygging vil være store ubebygde flater som kan infiltrerer vann. Videre er det satt av arealer langs regulerte veger til grøft. Disse skal lede vann mot nytt rør under vegen i området ved kryss SKV1 (Øvre Månaveg) og SKV2 i planen. Rør dimensjoneres i tråd med reguleringsbestemmelsene, til å tåle 200-års-flom + sikkerhetsmargin. Ut fra dette skal det ikke være endring i overvannstilsig på eiendom gnr/bnr 7/625.



Rådmannens kommentar:

Punktet synes å være tilstrekkelig omtalt av tiltakshaver.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet, 12.03.19

Fylkesmannen viser til vårt brev av 09.04.2018 til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplanen. Fylkesmannens rolle i plansaker er å se til at nasjonale føringer er lagt til grunn for planarbeidet, og vi kommenterer planen ut fra dette.

Barn og unge

Det er avsatt 2,1 daa til lekeområde nord i planområdet, i ytterkant av boligfeltet.

Fylkesmannen viser i denne sammenheng til bestemmelsene i kommunedelplan for Alvdal tettsted 2011-2014 (20). I retningslinje til planbestemmelse 1.12.1.a.) heter det at «Lekeplasser og friområder må sikres sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke».

Vi viser også til Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, hvor det blant annet stilles krav til fysisk utforming av lekearealer. Etter retningslinjene skal det i nærmiljøet finnes lekearealer som kan benyttes av ulike aldersgrupper. Avstand mellom bolig og lekeplass er vesentlig for graden av tilgjengelighet. Retningslinjene viser til at barn i 5-6-årsalderen i hovedsak benytter arealer som ligger mindre enn 100 meter fra eget hjem.

Fylkesmannen savner en redegjørelse for hvorfor lekeplassarealet ikke er plassert i henhold til kommunedelplanens retningslinje. Vi mener det er uheldig at lekeplassarealet er lagt til ytterkanten av boligområdet, da dette medfører større avstand mellom lekeplass og boligtomtene i sør enn det som ville vært tilfelle om lekeplassen var plassert midt i boligområdet. For å sikre tilgjengeligheten til lekeplassen for alle boligtomtene, anbefaler Fylkesmannen at det i plankart og tilhørende bestemmelser innarbeides smett gjennom tomtarekkene lengst sør i planområdet

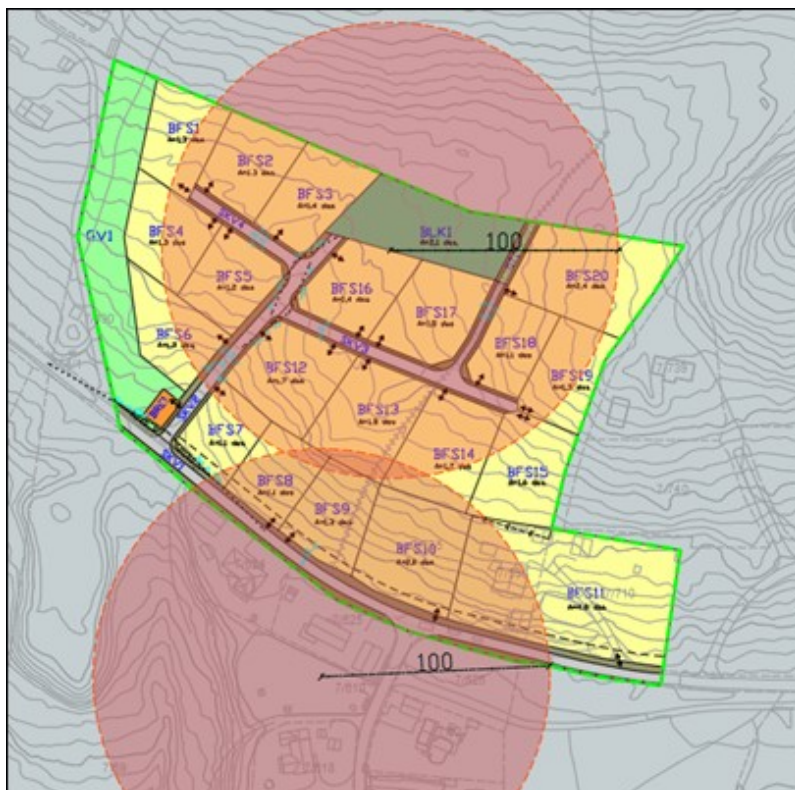
Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. For uønskede hendelser og farer som er avdekket er det beskrevet risikoreduserende tiltak. Tiltakene er delvis tatt inn i bestemmelsene og delvis tatt inn i planen for øvrig. Samfunnssikkerhet og beredskapsmessige hensyn synes ivarettatt.

Det er positivt at Naturmangfold er vurdert i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen forutsetter at plankart er utformet i tråd med kart- og planforskriften.

Tiltakshavers kommentar:

Lekeområdet er omtalt i planbeskrivelsens kap. 5.8. Planområdet består av store tomter, og det er sannsynlig å tro at de minste barna vil leke her. Lekeplassen er plassert slik, fordi dette er et relativt flatt og solfylt område som ligger skjermet til, og opp mot skogen. Boligområdet har begrenset utstrekning, og selv om lekeområdet er avsatt i ytterkant av planområdet, er det ikke langt fra noen av boligene. Dessuten ligger det sentralt plassert i forhold til øst-vest-aksen, med atkomstmulighet fra to sider. Vegene i planområdet vil være begrenset trafikkert. Kartillustrasjon under viser radius 100 m fra eksisterende lekeplass på sørsiden av planområdet, samt for ny lekeplass innenfor Solhellinga.



Øvrige kommentarer tas til etterretning.

Rådmannens kommentar:

Merknaden synes å være tilstrekkelig omtalt av tiltakshaver.

Uttalelse fra Hedmark Fylkeskommune, 04.02.19

Planfaglige forhold:

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, med krav om regulering. Reguleringsbestemmelsene setter krav til estetikk i utforming og skånsom bearbeiding av terrenget som vil bidra til god tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse. Turveg/sti (GT1) gir forbindelse til friområdene på nordsiden, og rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av lekeplass med terrengutforming, utstyr og møbler. Dette er positivt.

Universell utforming er etter Fylkesdirektørens vurdering ikke godt nok ivaretatt i planforslaget. Bestemmelsen har preg av en retningslinje, og stiller ingen konkrete krav til

universell utforming. Kommunen bør vurdere å stille slike krav knyttet til nye boliger og etablering av lekeplass.

Kulturvernfarende forhold:

Automatisk fredete kulturminner;

Fylkesdirektøren har ingen merknader til planforslaget ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner, Varslingsplikt etter kulturminneloven § 8 er tatt med i planens fellesbestemmelser. I hht. planbeskrivelsen er det ingen kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet.

Tiltakshavers kommentar:

Ordlyden i reguleringsbestemmelse 2.4 er noe endret. I og med at dette er et privat eneboligområde i skrånende terreng, ønskes det ikke å sette krav ut over dette.

Rådmannens kommentar:

Gjennom endring av ordlyden i punkt 2.4. anser rådmannen at hensynet til universell utforming er tilstrekkelig ivaretatt.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 07.03.19

Bestemmelse 2.7 om tekniske anlegg må endres slik at utforming av veianlegg gjøres med et faglig grunnlag. Vi anbefaler av håndbok for veg - og gateutforming N100 legges til grunn.

For å ivareta hensyn til barn og unge og generelt bidra til myke trafikanter bruk og utnyttelse av nærmiljøet er det viktig at gode ferdselslinjer opprettholdes eller etableres. Den opprinnelige ferdselsåren mellom tursti og Furumveien (i grense mellom BFS13 og 14 / BFS9 og 10) bør derfor sikres i planen. For best mulig tilgjengelighet kan det også være aktuelt å tilrettelegge for forbindelser i forlengelsen av SKV3 og SKV4.

Tiltakshavers kommentar:

Vegene i plankartet er utformet i tråd med håndbok N100.

Vi mener ferdselslinjer er ivaretatt. Biltrafikken på SKV2 vil bli begrenset, da boligområdet er av begrenset størrelse. Dette er omtalt i planbeskrivelsens kap. 5.6. Det har vært samtale med naboer som sendte innspill om ivaretagelse av ferdselslinjen i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet. De er godt fornøyd med foreliggende løsning.

Å legge til rette for forbindelseslinjer som forlengelse av SKV3 og SKV4 synes ikke hensiktsmessig da vi ikke tror disse vil komme til å bli brukt. GT1 ivaretar forbindelse til skogsområder rundt planområdet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen stiller seg bak tiltakshavers vurdering av forbindelseslinjer innenfor planområdet.

Uttalelse fra tiltakshavere / Feste NordØst AS, datert 13.03.19 og 22.03.19.

Vi ser at tomt 13 feilaktig er blitt en del av krav om sokkeletasje. Terrenget på denne tomten krever ikke sokkel, og vi ber om at reguleringsbestemmelse 4.1.3 endres.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsen 4.1.3 endres i tråd med forslaget uten at dette vil ha betydning for resten av området.

Tiltakshavers kommentar:

Bestemmelsen er endret

Rådmannens kommentar:

Rådmannen stiller seg bak endringsforslaget.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra regionale myndigheter eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø.

Etablering av et boligområde i Måna vil nødvendigvis medføre økt behov for biltrafikk på grunn av avstand til sentrumsfunksjoner.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar de nødvendige hensyn i området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at Formannskapet fatter følgende vedtak:

Innstilling:

1. Med hjemmel i plan. og bygningsloven § 12-12 vedtas Detaljregulering Solhellinga boligrend, Plan-ID 201801, med tilhørende plandokumenter:
 1. Plankart, datert 06.12.18.
 2. Reguleringsbestemmelser, datert 21.03.19.
 3. Planbeskrivelse, datert 01.04.19
 4. Ros-analyse, 10.09.18
 5. Illustrasjonsplan, 06.12.18

Formannskapet behandlet saken i møte 11.04.2019 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Med hjemmel i plan. og bygningsloven § 12-12 vedtas Detaljregulering Solhellinga boligrend, Plan-ID 201801, med tilhørende plandokumenter:
 1. Plankart, datert 06.12.18.
 2. Reguleringsbestemmelser, datert 21.03.19.

3. Planbeskrivelse, datert 01.04.19
4. Ros-analyse, 10.09.18
5. Illustrasjonsplan, 06.12.18

Kommunestyret behandlet saken i møte 25.04.2019 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Med hjemmel i plan. og bygningsloven § 12-12 vedtas Detaljregulering Solhellinga boliggrænd, Plan-ID 201801, med tilhørende plandokumenter:
 1. Plankart, datert 06.12.18.
 2. Reguleringsbestemmelser, datert 21.03.19.
 3. Planbeskrivelse, datert 01.04.19
 4. Ros-analyse, 10.09.18
 5. Illustrasjonsplan, 06.12.18