



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
052/19	Formannskapet	12.06.2019
045/19	Kommunestyret	19.06.2019

Reguleringsplan 20180002 Garvikåsen, delområde 1. Planvedtak

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan Garvikåsen delområde 1 datert 13.05.2019, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2019.

Reguleringsplan Garvikåsen delområde 1 erstatter deler av reguleringsplan Garvikåsen 19870003, vedtatt av kommunestyret 29.08.1986. Reguleringsplanen med bestemmelser revideres i samsvar med vedtaket.

12.06.2019 Formannskapet

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FS-052/19 Vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan Garvikåsen delområde 1 datert 13.05.2019, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2019.

Reguleringsplan Garvikåsen delområde 1 erstatter deler av reguleringsplan Garvikåsen 19870003, vedtatt av kommunestyret 29.08.1986. Reguleringsplanen med bestemmelser revideres i samsvar med vedtaket.

19.06.2019 Kommunestyret

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

KS-045/19 Vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan Garvikåsen delområde 1 datert 13.05.2019, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2019.

Reguleringsplan Garvikåsen delområde 1 erstatter deler av reguleringsplan Garvikåsen 19870003, vedtatt av kommunestyret 29.08.1986. Reguleringsplanen med bestemmelser revideres i samsvar med vedtaket.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan Garvikåsen, delområde 1 ble lagt ut til offentlig ettersyn i møte i formannskapet 04.02.2019. Planforslaget ble sendt til berørte myndigheter og berørte i planområdet ved brev datert 21.02.2019. Planforslaget ble lagt ut på kommunens hjemmeside 26.02.2019 og høringen ble annonsert i Glåmdalen 26.02.2019. Frist for å komme med uttalelser ble satt til 09.04.2019.

Det er innkommet uttalelse fra Hedmark fylkeskommune, Fylkesmannen i Innlandet, Norges vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen, Freddy Ilbråten og Robert Solvang Waaler

Planforutsetninger og vurderinger er beskrevet i planbeskrivelsen med tilhørende dokumenter. Dokumentene følger vedlagt.

Saksvurdering:

Høringsuttalelsene gjengis under og kommenteres fortløpende:

I brev datert 28.02.2019 har Norges Vassdrags- og energidirektorat gitt veiledning knyttet til NVEs saksområder og minner om muligheten til å be NVE om assistanse ved behov.

Rådmannens vurdering

Høringsuttalelsen tas til orientering.

I brev datert 03.04.2019 har Hedmark fylkeskommune støttet opp om planforslaget, og har ingen vesentlige merknader.

Rådmannens vurdering

Høringsuttalelsen tas til orientering.

I brev datert 10.04.2019 har Statens vegvesen følgende merknad til planforslaget:

«Statens vegvesen anbefaler at foreslåtte fortau langs Svenskevegen legges på nordsida av vegen ned mot fv. 209. Dette av trafikksikkerhetshensyn, da vi mener det er tryggere å krysse kommunale veger lenger inn i boligområdet enn nede ved fylkesvegen, for å kunne gå videre nordover på gang- og sykkelvegen.

For øvrig forutsetter vi at kryssutforming og siktforhold til krysset fv. 209 X Svenskevegen er ivare tatt i henhold til vegnormalen, håndbok N100.»

Rådmannens vurdering

Vegvesenets innspill er tatt til etterretning. o_SF2 flyttes på motsatt side av Bråtåvegen med forbindelse til gang- og sykkelveg langs fv 209, slik at de som kommer fra sør i det fremtidige boligområdet kan krysse inne i feltet. Det er valgt å beholde traseen langs Svenskevegen med begrunnelse i at det med tiden vil bli anlagt gang- og sykkelveg langs fylkesveg 209 mot Austvatn.

Det er viktig å påpeke at det antall tomter som er regulert i dag ikke utløser krav til fortau i boligområdet, men at kravet kan komme dersom det bygges ut flere boliger i bakenforliggende

områder enn det som er planlagt i dag. Det er derfor ønskelig å sikre muligheten for fremføring av fortau dersom det blir et slik behov.

Øvrig innspill er ivaretatt.

I brev datert 09.04.2019 har fylkesmannen i Innlandet følgende merknader til planforslaget:

«I vårt brev av 07.09.2018 ba vi om at det ved offentlig høring synliggjøres hvordan dekning av leke/oppholdsareal for leilighetene/boligene blir ivaretatt. Videre forutsatte Fylkesmannen at for å sikre et godt bomiljø for folk i alle aldre, ville det bli avsatt tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Vi kan ikke se at det er redegjort for dette.

Fylkesmannen viser til kommunens egne bestemmelser i kommuneplanens arealdel der det i pkt. 4.2 står følgende: I nye byggeområder skal leke og oppholdsarealer være sikret for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Det skal i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan vurderes om det skal stilles krav om at boliger og leke-/oppholdsarealer skal ferdigstilles likt.

Videre viser vi til statlige planretningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen der det stilles krav til den kommunale planleggingsprosessen. Her kommer det frem at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Videre står det i Temaveileder Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven at det er viktige nasjonale mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Kommunen viser til at det er gangavstand til skole med store muligheter for lek, samt at det er store skogområder rundt boligområdet. Det kommer videre frem at vedrørende vårt innspill om lekeareal og møteplasser, så legges det ikke opp til rekkefølgekrav og krav til innhold.

Planforslaget legger ikke opp til nærlekeplass, noe som er særlig viktig for de minste barna. Videre anbefaler Fylkesmannen at det etableres et smett for atkomst til friområder gjennom områdene B1 og B2.

*På grunn av manglende redegjørelse og tilrettelegging for barn og unge fremmer Fylkesmannen **innsigelse** mot forslag til reguleringsplan 20180002 Garvikåsen, delområde 1.*

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planen. Tiltak for redusering av risiko blant annet knyttet til høyspentledning i området er beskrevet i planen. I planforslaget er det lagt til rette for gode og oversiktlige løsninger for å ivareta bedre trafiksikkerhet.

Vi anbefaler at kommunen vurderer tiltak for å håndtere overvann i den beregnede flomvegen som går gjennom nordre del av planområdet og delvis inntil området som er regulert som boligformål. Med henvisning til ovennevnte synes samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn å være ivaretatt i planen.

Fylkesmannen imøteser kontakt for avklaring av innsigelsen.»

Rådmannens vurdering

Fylkesmannen har bedt kommunen vurdere tiltak for å håndtere overvann i den beregnede flomvegen som går gjennom nordre del av planområdet. Flomvegen er befart og dette er en liten grøft med et begrenset nedbørsfelt. Flomvegen fører mindre vannmengder i snøsmeltingen og er ellers i hovedsak tilnærmet tørr. Det går også en vannveg ca 30 meter nord for den beregnede

flomvegen. Denne dekker deler av samme nedbørsfelt. Boligområdet ligger vestvendt og høyt oppe på Åsen, dette innebærer at det er et begrenset nedbørsfelt som berører området. Erfaringsmessig så er det lite utfordringer med overvann i dette området. Det vil imidlertid i forbindelse med utvidelse av feltet bli utarbeidet tekniske planer som sikrer en forsvarlig håndtering av overvann og sikre flomveger.

Når det gjelder fylkesmannens innsigelse vedrørende manglende redegjørelse og tilrettelegging for barn og unge, så redegjorde administrasjonen for dette forholdet i brev til fylkesmannen datert 29.04.2019:

«Viser til brev datert 09.04.2019, der Fylkesmannen i Innlandet fremmer innsigelse til planforslag for reguleringsplan Garvikåsen delområde 1, med bakgrunn i manglende redegjørelse og tilrettelegging for barn og unge.

Administrasjonen i Nord-Odal kommune vil først beklage at temaet ikke er redegjort godt nok. Administrasjonen er imidlertid av den oppfatning at barn- og unges interesser er godt ivaretatt i det foreliggende planforslaget.

Planforslaget legger opp til fire friområder sentralt plassert og i rimelig nærhet til tomtene både i det gamle og nye feltet. Arealene er egnet med tanke på å opparbeide både lekearealer og møteplasser der mennesker i alle aldre kan møtes. I tillegg til friområdene er det store skogområder rundt til både rekreasjon og fri lek. Nærhet til skole og idrettshall gir videre gode muligheter for både barn og unge når det gjelder idrett, lek og sosialt samvær.

Når det gjelder nærlekeplass for de minste barna, så mener administrasjonen at friområdenes plassering gir gode muligheter for å etablere lekearealer. Videre så vurderer administrasjonen at utnyttelsesgraden som er satt på utbyggingen må tas med i vurderingen. Det er lagt opp til relativt store boligtomter med en utnyttelsesgrad på %BYA = 25%. Dette gir store uteoppholdsarealer til både nærlek og rekreasjon. Erfaringen er at det i slike områder etableres nærmest en lekeplass på hver boligtomt.

Fylkesmannens innspill vedrører et meget viktig hensyn som kommunen er opptatt av og ønsker å ivareta på en god måte. Kommunen søker med planen å legge til rette for et godt bomiljø for mennesker i alle aldre, og særlig barn- og unges oppvekstmiljø. Administrasjonen ser imidlertid at tidligere løsninger ikke har vært vellykkede når det gjelder friområder i boligområdene. Kommunale lekeplasser og møteplasser er riktige grep i byer og tettsteder, men i det enkelte boligområde i Nord-Odal har dette vist seg å være en dårlig løsning. Dårlig kommuneøkonomi og vekslende alderssammensetning i boligområdene gjør at opparbeide arealer forfaller og lekeapparater blir fjernet.

I planforslaget legges det derfor opp til at friområdene ikke lenger skal være kommunale, og at områdene i fremtiden skal styres av de som kjenner behovet. Det vil i forbindelse med planarbeidet bli opprettet en velforening og det vil bli avsatt midler til både å opparbeide og vedlikeholde arealene. Hva arealene skal inneholde bør her være opp til de som skal bruke plassene og holde dem ved like. At det i områder med høy utnyttelse og små utomhusarealer stilles detaljerte krav til utforming og lekeapparater mv, er etter administrasjonens skjønn et riktig grep. Der det derimot ligger til rette for at hver tomt kan være en lekeplass stiller det seg annerledes. Det er ønskelig at de som bor der former sitt nærområde i forhold til behov og kapasitet til å holde arealene ved like, og det er derfor ikke ønskelig å knytte bestemmelser til hva som skal inngå i friområdene og når de skal være ferdigstilt. All erfaring vedrørende bruk og vedlikehold av friområder i Nord-Odal tilsier at dette ikke blir noen dårligere løsning enn slik det er i dag.

Kommuneplanbestemmelse punkt 4.2 vurderes til å være ivaretatt med foreliggende forslag. Friområdene blir regulert i plan og det vil opprettes egne gnr/bnr som overdras til en velforening.

Arealene er således sikret for opparbeidelse. Det er vurdert om arealene skal være ferdigstilt likt med boligene, og det er kommet til at det ikke er hensiktsmessig.

Fylkesmannen anbefaler i sitt innspill at det etableres sti til friområder gjennom områdene B1 og B2. Administrasjonen har sett på mulighetene for dette, men kommet til at det ikke er hensiktsmessig å etablere flere grøntstriper. Erfaringen er at disse vokser igjen. Dersom en ser på avstander så er det etter administrasjonens skjønn tilstrekkelig med adkomstmuligheter til friområdene.

Garvikåsen er et boligområde som gir trygge og gode rammer for barn- og unges oppvekstmiljø. Det er arealer til lek, det trygg og kort veg til skole, barnehage, idrettshall, fotballbane, bading, tur i skog og mark. Det meste ligger til rette for en sosial, sunn og trygg oppvekst, hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Barn og unges interesser vurderes til å være godt ivaretatt i foreliggende forslag til regulering, og det bes derfor om at fylkesmannens innsigelse trekkes.

Vi håper at saken med dette er tilstrekkelig redegjort, men vi stiller gjerne på et møte dersom dere ser behov for det.»

I brev datert 10.05.2019 trekker fylkesmannen sin innsigelse og begrunner dette som følger:

«Vi viser til brev av 29.04.2019 med anmodning om at Fylkesmannen trekker sin innsigelse fremmet i brev av 09.04.2019 med bakgrunn i manglende redegjørelse og tilrettelegging for barn og unge.

Kommunen har gitt en god redegjørelse for muligheter for både lekearealer og møteplasser der flere aldersgrupper kan møtes. Det vises i tillegg til relativt store boligtomter også til nærhet til skogområder, samt nærhet til skole og idrettshall som gir gode muligheter til forskjellige aktiviteter for barn og unge.

Barn og unges interesser vurderes godt ivaretatt, og Fylkesmannen trekker sin innsigelse.»

I brev datert 08.04.2019 har Freddy Ilbråten og Robert Solvang Waaler følgende innspill til planforslaget:

«Vi viser til beskrivelse av og grunnlag for forslag til reguleringsplan for delområde 1 i Gardvikåsen. Planforslaget legger til grunn at tomtestørrelse og løsning i eksisterende områder og opprinnelig plan for delområde 1 ikke er optimal og innenfor normale tomteløsninger i sammenlignbare boligfelt i nærliggende områder.

Det er derfor lagt til grunn at 27 tomter på delområde 1 endres til 21 romslige, attraktive og lettbygde tomter med utnyttelsesgrad på inntil 25%. Det er foreslått elleve tomter med krav til hovedfunksjoner i inngangsplan.

Vi ønsker å foreslå at tomt gnr/bnr 52/211 Bråtåvegen 3 endres fra egen tomt, til tilleggsareal for Bråtåvegen 1 og 5 på samme måte som allerede foreslåtte arealer i reguleringen.

Bråtåvegen 1,3 og 5 er de tre minste tomtene i Gardvikåsen på ca. 0,9 daa, de er smale, lange og utfordrende å bebygge. Det er lagt til grunn en utnyttelsesgrad på 20%.

Bråtåvegen 3 slik den ligger i dag er lite attraktiv og vanskelig å bebygge, delvis pga. eksisterende boligers beliggenhet.

Bråtåvegen 1—Tomten vil når garasje bygges ha en utnyttelsesgrad på 20%. Boligen har

hovedfunksjoner i inngangsplan, og tomten er tenkt opparbeidet slik at boligen får trinnfri tilgang. Boligen er plassert nær tomtegrensen mot Bråtåvegen 3. En utvidelse av tomten vil gi bedre løsning for enkel tilgang fra kjøretøy til bolig.

Bråtåvegen 5 -Det ble søkt 30% utnyttelsesgrad pga. ønske om å bygge bolig på ett plan med trinnfri tilgang. Boligen er plassert nær tomtegrensen mot Bråtåvegen 3, slik at boligen har areal for enkel tilgang fra kjøretøy rett ved inngangsdør. Vedlegg viser hvordan boligen fremstår på tomten i dag. Beliggenheten er slik at snø fra tak i dag havner innenfor tomtegrensen til Bråtåvegen 3.

Vi ønsker i utgangspunktet en fordeling av arealet som vist på vedlegg. Dette er selvfølgelig en fordeling som eventuelt må avklares videre i reguleringsprosessen.

Reguleringsplanens forslag om omregulering av friarealer til tilleggsarealer ser ut til å være en god løsning for eksisterende områder.»

Rådmannens vurdering

Rådmannen ser de utfordringer som blir påpekt i innspillet. Administrasjonen har foretatt befarings på stedet og vurdert tomtas egnethet for bebyggelse. Tomta er på ca 900 kvm, en av de minste på feltet. Tomta er smal og kupert, og bebyggelsen på nabotomtene ligger tett på eiendoms grensen. Det vil være mulig å få innpasset bolig på tomta, men det vil bli tett på både bebyggelsen på østsiden og vestsiden. På grunn av at tomta er smal så vil det bli minimalt med utomhusarealer både mot øst og vest. Det er også tilfellet for de to nabotomtene, og et tilleggsareal som foreslått ville økt bokvaliteten betraktelig på nabotomtene.

Nord-Odal kommune har en målsetting om å legge til rette for romslige og attraktive tomter i slike områder, og som Ilbråten og Waaler påpeker, så har noe av hensikten med omreguleringen vært å øke størrelsen og attraktiviteten på tomtene i Garvikåsen boligområde. Å foreta en endring i samsvar med innspillet vil være i henhold til ønsket utvikling for området.

Tomtas plassering, størrelse og form har nok vært hovedgrunnene til at den har vært vanskelig å selge. Det er lite attraktive arealer og rådmannen mener her at arealet egner seg bedre som tilleggsarealer for nabotomtene. Rådmannen anbefaler derfor at innspillet tas til etterretning, og at reguleringsplanen revideres i samsvar med dette (Innspill med tilhørende kart fra Ilbråten og Waaler følger vedlagt).

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler kommunestyret og vedta reguleringsplan Garvikåsen, delområde 1 datert 13.05.2019, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2019

Saken er elektronisk godkjent av leder.

Vedlegg:

20.12.2018	Planbeskrivelse	1415054
21.05.2019	Reguleringsplan Garvikåsen delområde 1	1428868
21.05.2019	Planbestemmelser	1428870
20.12.2018	Risiko- og sårbarhetsanalyse	1415058
20.12.2018	Sjekkliste naturmangfoldloven	1415059
21.05.2019	Forslag til eiendoms grenser	1428869
21.05.2019	Innspill Ilbråten og Waaler	1428871
11.02.2019	Reguleringsplan 20180002 Garvikåsen, delområde 1. Forslag til reguleringsplan	1415053

Saksdokumenter:

Trekking av innsigelse til planforslag - Nord-Odal - Reguleringsplan - Garvikåsen, delområde 1

Uttalelse til forslag til reguleringsplan

Uttalelse til forslag til reguleringsplan

Innsigelse til planforslag

Uttalelse til offentlig ettersyn

Høringsinnspill til reguleringsplan

Svar - Forslag til reguleringsplan - Offentlig ettersyn

Sosikontroll

NVE`s generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan 20180002 Garvikåsen, delområde 1 - Nord-Odal kommune, Hedmark

Reguleringsplan 20180002 - Garvikåsen delområde 1. Kunngjøring hjemmeside

Reguleringsplan 20180002 - Garvikåsen delområde 1. Kunngjøring i Glåmdalen

Plankart og sosifil

Reguleringsplan 20180002 Garvikåsen, delområde 1 - Forslag til reguleringsplan. Offentlig ettersyn

Reguleringsplan 20180002 Garvikåsen, delområde 1. Forslag til reguleringsplan

Vedrørende oppstart reguleringsplan 20180002 Garvikåsen delområde 1

Svar på henvendelse vedrørende varsel om planoppstart

Varsel om planoppstart av reguleringsplan for Garvikåsen delområde 1 - Nord-Odal kommune

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Garvikåsen, delområde 1 B5 og B8

Varsel om planoppstart på hjemmesiden

Svar på varsel om planoppstart for Garvikåsen delområde 1

Annonse i Glåmdalen

Reguleringsplan 20180002 Garvikåsen delområde 1. Varsel om planoppstart