



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
039/20	Formannskapet	03.06.2020
047/20	Kommunestyret	10.06.2020

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Planvedtak

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for Mellom-Vik boligområde datert 09.12.2019 rev 18.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.12.2019 rev 18.05.2020.

03.06.2020 Formannskapet

Saksbehandler Roar Jonhsrud var til stede under behandlingen av saken.
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FS-039/20 Vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for Mellom-Vik boligområde datert 09.12.2019 rev 18.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.12.2019 rev 18.05.2020.

10.06.2020 Kommunestyret

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

KS-047/20 Vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for Mellom-Vik boligområde datert 09.12.2019 rev 18.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.12.2019 rev 18.05.2020.

Saksopplysninger:

Forslag til endring av reguleringsplan Mellom-Vik boligområde ble lagt ut til offentlig ettersyn i møte i formannskapet 03.02.2020. Planforslaget ble sendt til berørte myndigheter og berørte i planområdet ved brev datert 20.03.2020. Planforslaget ble lagt ut på kommunens hjemmeside 23.03.2020 og

høringen ble annonsert i Glåmdalen 25.03.2020. Frist for å komme med uttalelser ble satt til 08.05.2020.

Det er innkommet uttalelse fra Innlandet fylkeskommune, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Innlandet, Norges vassdrags- og energidirektorat, Stine Vik og Dagfinn Vik.

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

Saksvurdering:

Høringsuttalelsene gjengis og kommenteres fortløpende:

I brev datert 20.03.2020 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 05.05.2020 har Innlandet fylkeskommune følgende merknader til planforslaget:

For å sikre at gående og syklende i fra planområdet ikke benytter fylkesveg 24 inn til sentrum, mener fylkeskommunen det må stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelforbindelse o_GV mot Viksbakken etableres før boligene i den sørlige delen av området tas i bruk. Videre at det legges inn frisisiktsoner der gang- og sykkelvegen møter Viksbakken.

Fylkeskommunen kan ikke se at kulturminner fra nyere tid berøres av planforslaget, men minner om meldeplikten dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner.

Rådmannens vurdering

Rekkefølgekravet er tatt inn i planbestemmelse 2.5 og frisisiktzone er etablert i samsvar med fylkeskommunens høringsuttalelse. Øvrige innspill tas til orientering.

I brev datert 30.04.2020 har Statens vegvesen følgende merknader til planforslaget:

Vegvesenet er opptatt av at det tilrettelegges med attraktive gang- og sykkelvegtraseer gjennom boligområdet og inn på Viksbakken slik at en får en trygg adkomst til skole og sentrum. Videre at det legges snarveger internt i boligområdet som leder til felles lekeplass.

Vegvesenet anbefaler at det legges inn snuhammer i enden på internvegene med tanke på renovasjon mv.

Rådmannens vurdering

I planforslaget er det lagt til rette for gang- og sykkeladkomst mot Viksbakken o_GV og det er videre stilt krav i bestemmelsene om ytterligere en forbindelse gjennom område BKS1. Dette vil sikre at gående og syklende får trygg adkomst til skole og sentrum. Ferdsel internt i planområdet vurderes til å være ivaretatt i reguleringsplanen.

Det er regulert snuhammer på hovedvegen i området (o_SV1). Veg o_SV2 er så kort og oversiktlig at det ikke vurderes som formålstjenlig å etablere snuplass. Dette samsvarer med kommunens veg- og gatenorm. Når det gjelder veg SV3, så er dette en privat veg som går videre til andre eiendommer som ligger utenfor planområdet. Snuhammer innenfor planområdet er derfor ikke aktuelt.

I brev datert 20.03.2020 har Fylkesmannen i Innlandet følgende merknader:

Fylkesmannen viser til bestemmelse 4.2 i arealdelen og mener det må stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass innenfor område BFS1.

Fylkesmannen mener videre at bestemmelse om overvann er noe generell, og det anmodes om at bestemmelsen strammes opp.

Rådmannens vurdering

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av felles lekeplass fremgår av bestemmelse 2.3.

Gjennom reguleringen er det stilt krav om åpne løsninger for flomveger, og utfra topologien i området er gatene kartfestet gjennom en hensynsone. Øvrige krav knyttet til håndtering av overvann og flom er regulert i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Ytterligere detaljering av løsninger vil skje gjennom de tekniske planene, og løsningene skal samsvare med reglene i både reguleringsplanen og plan- og bygningsloven.

I brev datert 07.05.2020 har Stine Vik og Stian Andresen følgende merknad til planforslaget:

«Vi har nylig bygd på Nordbytunet rett ovenfor i god tro på dette skal være landlig. Dette vil det ikke bli, med store rekkehusfasader utenfor tomtegrensa vår. Vi vil miste all utsikt, samme med våre naboer. Vi ønsker ikke stor rekkehusbebyggelse med gesimshøyde på 7,0 meter. Jeg forventer en tilbakemelding på at klagen er mottatt og loggført.»

Rådmannens vurdering

Rådmannen ser den bekymring som er fremlagt i høringsinnspillet. Planen vil innebære at det som i dag er et åpent jorde, vil bli bebygd med boliger, og dermed vil dette redusere utsikten for de som bor på Nordbytunet. At arealet skal benyttes til boligformål har imidlertid vært avklart siden arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret i 2006. Her ble arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og reguleringsplanen som utarbeides nå, er en oppfølging av dette.

Når det gjelder illustrasjonsplanen som følger planforslaget, så er dette en illustrasjon og ikke en juridisk bindende plan. Det betyr at illustrasjonsplanen viser en mulig utnyttelse, men det er ikke tatt stilling til om det er slik arealene skal utnyttes. Det er plankartet med bestemmelser som er de juridisk bindende dokumentene, og før en utbygging kan skje innenfor område BKS1, må det utarbeides en detaljert illustrasjonsplan for dette området samlet (bestemmelse 4.7). Ved søknad om tiltak skal videre bestemmelse 3.5 legges til grunn:

«Siktlinjer, solforhold og utsikt er viktige elementer ved byggingen av nye boenheter, og det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse forholdene er ivarettatt, også for bakenforliggende bebyggelse. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides en sol-/skyggeanalyse som viser tiltakets virkning på utearealer og bebyggelse.»

En utbygging av området vil naturlig nok redusere utsikten for boligene på Nordbytunet. Utbygger må imidlertid forholde seg til bakenforliggende bebyggelse med tanke sol og utsikt, og dette må redegjøres for i byggesaken. Naboene vil da også få mulighet til å uttale seg til byggeplanene.

I brev datert 08.05.2020 har Dagfinn Vik følgende merknader til planforslaget:

Vik ønsker ikke nye boliger på området og mener arealet skal benyttes til matproduksjon. Han ønsker heller ikke veg over sin eiendom og skriver videre at det pågår grøfting på hans eiendom.

Rådmannens vurdering

Som omtalt over så er arealet avsatt i kommuneplanens arealdel til boligformål og reguleringen er en

oppfølging av dette. Planforslaget legger opp til en relativ høy utnyttelse. Dette er i samsvar med nasjonale retningslinjer når dyrket mark først skal benyttes til boligformål.

Det området som er avsatt i arealdelen av kommuneplanen dekker også Vik sin eiendom 34/5. Dette arealet er imidlertid ikke tatt med i reguleringsplanen, og skal ikke bygges ut i denne omgang. For å synliggjøre mulighetene for å utvide boligområdet i samsvar med kommuneplanens arealdel, er det i illustrasjonsplanen vist at vegen kan forlenges inn på Viks eiendom. Dersom boligområdet skal utvides og vegen skal bygges må det utarbeides en ny reguleringsplan. Det foreligger pr. nå ingen planer om dette.

Når det gjelder innspillet om at det pågår grøfting, så har dette ikke sammenheng med planarbeidet.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler kommunestyret og vedta reguleringsplan for boligområde Mellom-Vik, datert 09.12.2019 rev 18.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.12.2019 rev 18.05.2020.

Saken er elektronisk godkjent av leder.

Vedlegg:

10.01.2020	Planbeskrivelse	1453436
04.02.2020	Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Forslag til reguleringsplan	1453016
25.05.2020	Plankart	1466483
25.05.2020	Reguleringsbestemmelser	1466485
10.01.2020	Risiko- og sårbarhetsanalyse	1453439
10.01.2020	Sjekkliste naturmangfoldloven	1453440
10.01.2020	Illustrasjonsplan	1453441

Saksdokumenter:

Reguleringsplan 20190001 - Boligområde Mellom-Vik - Oppdatert plankart

Høringsuttalelse

Angående forslag til reguleringsplan for Mellom-Vik boligområde

Uttalelse til høring av reguleringsplan - Mellom-Vik boligområde gbnr 13/4 m. fl. - Nord-Odal

Høringsuttalelse

Svar - Høring av planforslag - Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Nord-Odal kommune

NVEs generelle tilbakemelding ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde - Nord-Odal kommune, Hedmark

Høring planforslag Mellom-Vik Boligområde

Reguleringsplan 20190001 - Boligområde Mellom-Vik - Kunngjøring hjemmesiden

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Kunngjøring av planforslag i Glåmdalen

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Høring av planforslag

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Behandling av planforslag

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Saksbehandlingsgebyr

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Forslag til reguleringsplan

Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde - Oversendelse til førstegangsbehandling - E-post 3 av 3

Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde - Oversendelse til førstegangsbehandling - E-post 2 av 3

Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde. Oversendelse til førstegangsbehandling - E-post 1 av 3

Verørende oppstart av reguleringsplanarbeid for Mellom-Vik boligområde

Verørende oppstart av reguleringsplanarbeid for Mellom-Vik boligområde i Nord-Odal kommune

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan - Mellom-Vik boligområde gbnr 13/4 m.fl. - Nord-Odal kommune

Svar angående varsel om oppstart av planarbeid og varsel om oppstart av forhandling av utbyggingsavtale - Kopi av brev

Svar på uttalelse - Kopi av brev

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde - Nord-Odal kommune, Hedmark

Tilleggsuttalelse - Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde

Uttalelse - Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde

"Detaljregulering for Mellom-Vik boligområde" i Nord-Odal kommune - Varsel om oppstart

Reguleringsplan 20190001 - Detaljregulering Mellom-Vik boligområde. Referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan 20190001 - Boligområde Mellom-Vik - Oppstartsmøte