



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/20	Formannskapet	03.02.2020

Reguleringsplan 20190001 - Mellom-Vik boligområde - Forslag til reguleringsplan

Rådmannens

innstilling:

Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Mellom-Vik boligområde datert 09.12.2019 , med tilhørende bestemmelser datert 09.12.2019, ut til offentlig ettersyn.

03.02.2020 Formannskapet

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FS-005/20 Vedtak:

Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Mellom-Vik boligområde datert 09.12.2019 , med tilhørende bestemmelser datert 09.12.2019, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Planleggingsfirma Plan 1 AS har i mail mottatt 12.12.2019, på vegne av Elin og Roger Trøftmoen, fremmet forslag til detaljregulering for Mellom-Vik boligområde. Planoppstart ble varslet av forslagstiller i brev datert 20.06.2019, kunngjort på kommunens hjemmeside 21.06.2019 og i Glåmdalen den 22.06.2019. Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Nord-Odal kommune 11.06.2019.

Hedmark fylkeskommune, Fylkesmannen i Innlandet, Statens Vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat, Direktoratet for mineralforvaltning, Eidsiva nett AS, Givas IKS og Juptjenn vannverk AS har kommet med innspill til planoppstarten. Disse er referert og kommentert i planbeskrivelsen som følger vedlagt.

Planområdet ligger mellom Viksbakken og Øvre Viks veg, ca 100 meter sør for Sand sentralskole.

Planområdet har en størrelse på ca 39 daa, og omfatter to områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2), ni boligtomter for fritliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2), to bebygde tomter, lekeområde, interne veger og øvrig infrastruktur. Totalt rommer området en utbygging av ca 100 boenheter. Forslag til detaljregulering for Mellom-Vik boligområde er en oppfølging av kommuneplanens arealdel 2006-2018. Planområdet omfatter ikke hele arealet som er avsatt i arealdelen, men det er i forslaget lagt til rette adkomst til det øvrige området. Videre regulering kan derfor gjennomføres på et senere tidspunkt.

Adkomst til området er planlagt fra Øvre Viks veg. Boenhetene i området skal tilkobles privat felles vannverk (Juptjenn), og offentlig avløp.

Innenfor områdene BFS1 og BFS2 kan det oppføres ene- eller tomannsboliger med gesimshøyde på inntil 6,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng. Garasjer/uthus er i disse områdene begrenset til et bruksareal på 70 kvm og maks gesimshøyde på 3 meter over gjennomsnittelig planert terreng. Innenfor områdene BKS1 og BKS2 kan det oppføres flermannsboliger, kjede- og rekkehus med gesimshøyde inntil 7 meter over gjennomsnittelig planert terreng. Det er stilt krav om tilgjengelig boenhet for tre av tomtene innenfor område BFS1, samt 50% av boenhetene innenfor områdene BKS1 og BKS2.

Når det gjelder lekearealer, så er det lagt opp til en felles lekeplass i område BFS1, samt nærlekeplasser tilknyttet hver bygningsgruppe i område BKS1-BKS2.

I planforslaget er det lagt opp til åpne flomveger. Det vil si åpne grøfter/vannveger gjennom området. Områdene hvor de naturlige vannvegene går er avsatt i egen hensynsone.

Utdypende forklaring/vurdering av planforslaget fremgår for øvrig av vedlagte planbeskrivelse.

Saksvurdering:

Forslag til detaljregulering samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel og de forutsetninger som ble fremsatt i oppstartsmøtet med administrasjonen. Planforslaget gir rom for en betydelig økning i antall boenheter i nærhet til sentrum, skole og fritidsinteresser. Dette vil bidra til å redusere bilbruken, øke antall mennsker som kan gå, sykle og reise kollektivt i sin hverdag. Å bygge opp under sentrumsområdet vil være et miljøriktig grep og være i tråd med nasjonale målsettinger om en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planforslaget vurderes videre til å svare på kravet om en høy utnyttelse når dyrket mark skal omdisponeres til boligformål. Hoveddelen av arealene er regulert til konsenterert småhusbebyggelse med en minimumsutnyttelse på %BYA =30% og en maksimumsutnyttelse på %BYA = 40%.

Området har gode bokvaliteter i form av gode sol- og utsiktsforhold, nærhet til sentrumsfunksjoner, og gode og trygge forbindelser mellom funksjonene. Planforslaget legger godt til rette for et trygt oppvekstmiljø for barn og unge. Det er kort avstand og gode forbindelser til skole og barnehage, idrettsanlegg og kultur og det legges til rette for tilstrekkelig areal for nærlek i området.

Så langt rådmannen kan se er høringsinstansenes merknader ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler formannskapet å legge forslag til reguleringsplan Mellom-Vik boligområde med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Saken er elektronisk godkjent av leder.

Vedlegg:

10.01.2020	Planbeskrivelse	1453436
10.01.2020	Plankart	1453437
10.01.2020	Reguleringsbestemmelser	1453438
10.01.2020	Risiko- og sårbarhetsanalyse	1453439
10.01.2020	Sjekkliste naturmangfoldloven	1453440
10.01.2020	Illustrasjonsplan	1453441

Saksdokumenter:

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