



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/22	Formannskapet	11.05.2022

### **Reguleringsplan 20030001 - Korsholen -utvidelse Johansrudvegen - Mindre endring av reguleringsplan - Vedtak**

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, mindre endring av reguleringsplan Korsholen-Utvidelse Johansrudvegen, slik det fremkommer av vedlagte plankart med tilhørende bestemmelser.

#### **11.05.2022 Formannskapet**

Kommunedirektørens innstilling ensstemmig vedtatt

#### **FS-033/22 Vedtak:**

**Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, mindre endring av reguleringsplan Korsholen-Utvidelse Johansrudvegen, slik det fremkommer av vedlagte plankart med tilhørende bestemmelser.**

#### **Saksopplysninger:**

I Nord-Odal kommunes planstrategi 2021-2024 er det prioritert at gamle reguleringsplaner skal gjennomgå med tanke på å oppdatere plan og bestemmelser. Reguleringsplan Korsholen-Utvidelse langs Johansrudvegen, har bestemmelser som er utdaterte og krever en oppgradering. Området har flere ubebygde tomter og planen er således viktig å få revidert for å forenkle sak- og utbyggingsprosessen og dermed være et bidrag til å skape vekst og utvikling. Revisjonen gjelder både kart og bestemmelser.

Reguleringsplan 2003001 Korsholen-Utvidelse langs Johansrudvegen ble vedtatt av kommunestyret i Nord-Odal 30.01.2003 (sak 003/03).

#### **Planområdet**

Reguleringsplan Korsholen-Utvidelse langs Johansrudvegen ligger i Bruvoll, nord for Korsholen

idrettsanlegg. Planområdet grenser til reguleringsplan Korsholen i øst og sør. Formålene i planen er frittliggende småhusbebyggelse, offentlige trafikkområder, turveg, felles renovasjon og felles avkjørsler.

Området er regulert med 14 boligtomter, hvorav 7 tomter er bebygde pr. januar 2022.

Eiendommer innenfor planområdet (gnr/bnr.): 25/320, 27/116, 27/117, 27/118, 27/119, 27/120, 27/121, 27/122, 27/123, 27/124, 27/125, 27/126, 27/127, 27/128.

### **Endring av plan**

Forslag til mindre endring av plan inneholder følgende:

- Felles avkjørsler til tomtene 2-7 tas ut.
- Utnyttelsesgraden %BYA endres fra 20% til 25%.
- Høydebegrensning fastsettes ved gesimshøyde i stedet for mønehøyde. Tomtene 1-11 tillates med maks gesimshøyde 6,5 meter, og tomtene 12-14 tillates med maks gesimshøyde 4,5 meter.
- Kravet til at tomtene 1-7 skal bygges med sokkeletasje tas ut.
- Kravet til saltak og takvinkel tas ut.
- Det er innført krav om tilgjengelig boenhet på tomtene 8-14 (gjelder kun nye boliger).
- Det er tatt inn bestemmelse om maks fylling/skjæring på 1,5 meter.
- Det er gitt bestemmelse om maks bruksareal og høyde på garasje/uthus.
- Oppdatering av plankartet og bestemmelser i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.

I gjeldende reguleringsbestemmelser er det i punkt 5.2 stilt krav knyttet til to automatisk fredete kulturminner. Det ble her gjennomført utgravinger og kulturminnene ble frigitt ved brev fra Riksantikvaren datert 02.10.2003 (ref 2002/1091).

### **Høring**

Forslag til mindre endring ble i brev datert 19.01.2022 oversendt berørte offentlige myndigheter og berørte i planområdet for uttalelse. Frist for å komme med uttalelse ble satt til 25.02.2022. I brevet ble det foretatt en foreløpig vurdering av foreslåtte endringer:

#### *«Administrasjonens foreløpige vurdering*

*I gjeldende plan er det regulert tre felles avkjørsler øst for Johansrudvegen. Avkjørslene ligger i tomtegrensen mellom tomt 2 og 3, mellom tomt 4 og 5, og mellom tomt 6 og 7. Hensikten med reguleringen var å begrense antall avkjøringer til grendevegen. Det er etablert en avkjøring i samsvar med planen og en som er plassert utenfor. Grendevegen har så liten trafikk at administrasjonen mener at veien kan vurderes på lik linje med en intern veg på et boligfelt, hvor eiendommene har direkte adkomst til hovedvegen. Det er fem eiendommer med landbruksbebyggelse, fem eiendommer med fritidsbebyggelse og tre eiendommer med boligbebyggelse som ligger ovenfor boligfeltet. Dette utgjør en så beskjeden trafikkmengde at administrasjonen mener at kravet om felles avkjørsel til disse tomtene kan tas ut. Tomtene ligger i skrånende terreng, og en fleksibilitet i hvor avkjøringen legges, vil gi bedre muligheter for å utforme tomte på en hensiktsmessig måte, og kan bidra til at en unngår unødvendige store terrengendringer. Strekningen er oversiktlig.*

*Utnyttelsesgraden endres fra BYA=20% til BYA 25 %. Administrasjonen ønsker å standardisere bestemmelsene i boligområdene i kommunen så langt det passer, og BYA på 25% er standarden det er lagt opp til i slike type områder.*

*Endringen fra mønehøyde til gesimshøyde, samt åpning for andre taktyper og takvinkel, er foreslått for åpne for en større variasjon i type bebyggelse og arkitektur. Kravet til saltak har ligget igjen i de*

fleste av kommunens planer, men kravet møter ikke det mangfoldet av boliger som er i boligmarkedet i dag. Boligområdet har videre romslige boligtomter, noe som gjør at området i større grad tåler variasjon i arkitektur og boligtyper. Mye av det samme ligger til grunn for å ta bort kravet til sokkeletasje. Det bygges i liten grad boliger med sokkeletasje i dag. Det er videre gitt dispensasjoner fra dette kravet for aktuelle boliger, og administrasjonen mener det vil være formålstjenlig å fastsette dette i plan, i stedet for at det gis tillatelse gjennom dispensasjoner. Det er innført bestemmelse om maks skjæring/fylling i området, noe som gjør at en i større grad kan styre terrengutformingen. Dette gjør at bygging med plate på mark i skrånende terreng kan innpasses uten at det opparbeides høye fyllinger/skjæringer.

Kravet til tilgjengelig boenhet kom inn i forskrift etter innføring av ny plan- og bygningslov i 2008, og kommunen har i sine planer lagt opp til at tomter hvor det ligger til rette for det, skal bygges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. I den aktuelle planen vil dette la seg realisere på tomtene 8-14, og det er derfor i bestemmelse 2.5 stilt slik krav for disse tomtene. Kravet gjelder nye tiltak.

Det er i bestemmelse 2.11 gitt begrensning i bruksareal på garasje/uthus på 70 kvm og maks gesimshøyde på 3 meter. Denne bestemmelsen er videreført fra sammenlignbare boligområder. Hensikten med å begrense størrelse på garasje- og uthusbygninger er å unngå store bygg som tas i bruk til andre formål. Videre å unngå garasjer/uthus med bruksareal i andre etasje, som tas i bruk til varig opphold. Det er ikke gitt begrensninger på antall bygg, dette styres av utnyttelsesgraden. Garasje på for eksempel 70 kvm og uthus på for eksempel 30 kvm vil således være tillatt så langt utnyttelsesgraden ikke overskrides.

Det er videre foretatt en generell oppdatering av bestemmelsene og plankartet i henhold til plan- og bygningsloven 2008 og i henhold til bestemmelsene i sammenlignbare planer i kommunen. Oppdateringen vurderes til å gi gode føringer for utbyggingen, gi forutsigbarhet for søkere, og videre bidra til å forenkle saks- og utbyggingsprosessen.

#### *Administrasjonens foreløpige konklusjon*

*Forslaget innebærer mindre endringer og klargjøring av bestemmelsene, samt en oppgradering av plankart og bestemmelser i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.*

*Administrasjonen vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen. Viktige natur- og friluftsområder vil heller ikke bli berørt av endringen. Endringen vurderes derfor til å være innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 12-14, annet ledd.»*

Det er innkommet høringsuttalelse fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Laina Fabrin Holm, Anne Berit Bækken og Rune Bækken. Høringsuttalelsene følger vedlagt.

#### **Saksvurdering:**

Høringsuttalelsene oppsummeres og kommenteres fortløpende:

#### **I brev datert 01.03.2022 har Statens vegvesen følgende merknader:**

*«Statens vegvesen har merknad til at felles avkjørsler til tomtene 2-7 tas ut. Ved å legge til rette for egne avkjørsler til alle boligeiendommene vil et ev. framtidig fortau få mange brudd, og dermed miste sin funksjon som trafiksikkert areal for gående. I dagens reguleringsplan er det lagt opp til 3 avkjørsler på strekningen, med en endring i bestemmelsene vil dette antallet bli fordoblet. Statens vegvesen har ingen merknader til de andre foreslåtte endringene.»*

#### Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren ser ulempene som vegvesenet peker på, men vurderer at trafikkbelastningen er så beskjeden at hensynet til trafiksikkerhet vil være ivaretatt. Det er ikke planlagt, og heller ikke

sannsynlig at det blir en ytterligere utbygging nordover som gjør det aktuelt å etablere fortau på strekningen. Det er imidlertid tatt høyde for, slik at det kan realiseres dersom det skulle skje. Kommunedirektøren mener det er viktig for utformingen av tomtene at det er fleksibilitet i hvor avkjøringene legges, og mener ulempene ved flere avkjørsler er for små til at dette kan gis avgjørende vekt.

**I brev datert 03.02.2022 har Statsforvalteren i Innlandet følgende merknader:**

Statsforvalteren peker i sin uttalelse på barn- og unges interesser, og bemerker at det ikke er avsatt areal til oppholds og lekearealer. Det vises til kommuneplanbestemmelse 4.2 hvor det fremkommer at det i nye bygeområder skal være sikret arealer for lek og opphold, og at det kan stilles krav til når disse arealene skal være ferdig opparbeidet. Statsforvalteren forventer at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for utendørs opphold og lek, og at det innarbeides rekkefølgebestemmelse om når arealene skal være opparbeidet.

Statsforvalteren savner videre en vurdering av gang- og sykkelveg for å legge til rette for gående og syklende i området til nærmeste skole, fritidsaktivitet og sentrumsfunksjoner.

Kommunedirektørens vurdering

Når det gjelder bestemmelse 4.2 i kommuneplanens arealdel vedørende arealer for lek og opphold, så gjelder denne bestemmelsen nye byggeområder. Den aktuelle planen ble utarbeidet før kommuneplanen trådte i kraft, og foreslåtte endring av plan berører ikke disse hensyn. Barn- og unges interesser og tilrettelegging av gode arealer for lek og opphold, er imidlertid et viktig hensyn som kommunen er opptatt av og ønsker å ivareta på en god måte. Tomtene i det aktuelle området er romslige, og med en lav utnyttelsesgrad. Dette gir store uteoppholdsarealer til både nærlek og rekreasjon. Erfaringen er at det i slike områder etableres nærmest en lekeplass på hver boligtomt. Boligområdet ligger videre inntil Korsholen idrettsanlegg, der det er mulighet for både fotball, annen idrett og rekreasjon/møteplass. I tillegg ligger boligområdet som nærmeste nabo til store skogområder.

Når det gjelder forholdene for gående og syklende så er det etablert gang- og sykkelveg fra bussholdeplass ved Løkkervegen og opp til boligfeltet/idrettsanlegget på Korsholen. Videre inn til det aktuelle planområdet er det ikke opparbeidet, men det er lagt til rette for dette dersom det skulle bli en utvidelse av feltet i fremtiden (se over). Slik det er i dag, så er det en beskjeden trafikkmengde innerst på feltet, og det er trygg adkomst innad på boligfeltet og til idrettsanlegg og bussholdeplass. Skole, øvrige fritidsaktiviteter og sentrumsfunksjoner ligger på Sand. Ferdslen dit må skje med buss eller bil.

Korsholen er et boligområde som gir trygge og gode rammer for barn- og unges oppvekstmiljø. Det er arealer til lek, kort veg til idrettsanlegg og 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 området.

**I brev datert 22.02.2022 har Innlandet fylkeskommune følgende merknad:**

Innlandet fylkeskommune støtter i hovedsak de vurderinger kommunen har gjort, men anbefaler kommunen å vurdere om åpning for forskjellige taktyper, takvinkler og møneretning er hensiktsmessig. Fylkeskommunen peker på at dette kan skape et kaotisk landskapsbilde.

Kommunedirektørens vurdering

Gjennom opparbeidelse av dette feltet og andre felt i kommunen, er erfaringen at presset på bestemmelsene knyttet til taktyper/vinkel mv blir større og større. Mangfoldet i hustyper og utbyggernes ønsker samsvarer ikke med bestemmelsene i de gamle planene. Dette medfører ofte at tiltakene krever dispensasjon fra planene, og dette blir i stor grad gitt. Dette mener kommunedirektøren er uheldig, både med hensyn på planenes forutsigbarhet og at dette medfører betydelig merarbeid. Endringen av bestemmelsen er således en videreføring av etablert praksis, men

vil etter dette skje i samsvar med plan og ikke i strid med plan. Store tomter gir i større grad rom for ulik arkitektur, og boligfeltets beliggenhet gjør at et mangfold i boligtyper ikke vil prege landskapsbildet i særlig grad. Kommunedirektøren mener endringen er forsvarlig og formålstjenlig for å legge til rette for at det er samsvar mellom plan og en ønsket utvikling.

**I brev datert 22.01.2022 har Laina Fabrin Holm følgende merknad:**

Holm bemerker at SKV2 er regulert til privat avkjørsel og GT er en offentlig turveg, og stiller spørsmålet hvorvidt det er riktig at beboerne skal brøyte den private vegen for at den offentlige turvegen skal være tilgjengelig.

Videre så stiller Holm spørsmål om det vil bli satt opp gjerde langs turvegen slik at det blir skjermet for innsyn mot tiliggende eiendommer. Hun mener videre at tomtene 13 og 14 vil få belastning ved at felles renovasjon er lagt inntil deres eiendommer, og stiller spørsmål om det vil bli satt opp noen form for skjerming her.

Kommunedirektørens vurdering.

Reguleringsplan Korsholen, utvidelse langs Johansrudvegen, ble vedtatt av kommunestyret 30.01.2003. I planen ble det regulert privat felles avkjørsel og offentlig turveg. Dette er ikke foreslått endret i foreliggende sak. Turvegen er ikke opparbeidet. Det er ikke krav i bestemmelsene om at beboerne som avkjørselen er felles for skal brøyte/vedlikeholde vegen for at turvegen skal være tilgjengelig. Ferdsel til fots må skje etter friluftslovens bestemmelser.

Når det gjelder skjerming for innsyn fra turvegen, så er det ikke stilt noe krav om dette i bestemmelsene. Kommunedirektøren mener at innsyn fra turvegen må vurderes på lik linje med innsyn fra andre veger og gater, og at det blir opp til den enkelte hvordan sin eiendom skal skjermes fra allmennheten. Samme gjelder for de som grenser til felles renovasjonsløsning. Arealformålet felles renovasjon er ikke foreslått endret i foreliggende sak, og har vært regulert siden planen ble vedtatt av kommunestyret i 2003.

**I brev datert 02.02.2022 ønsker Anne Berit og Rune Bækken en tilbakemelding på om forslag til endring berører deres tomt 25/310**

Kommunedirektørens vurdering

Eiendommen grenser inntil planområdet, og vil som nabo bli berørt av de endringer som er foreslått. Det er imidlertid ikke foreslått endringer på Johansrudvegen og vegens sidearealer. Det foreligger dermed ingen endring i planene for vegarealene forbi eiendommen 25/310.

**Konklusjon:**

Forslaget innebærer mindre endringer og klargjøring av bestemmelsene, samt en oppgradering av plankart og bestemmelser i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter. Administrasjonen vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og at endringene ikke går utover hovedrammene i planen. Viktige natur- og friluftsområder vil heller ikke bli berørt av endringen. Endringen vurderes derfor til å være innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 12-14, annet ledd.

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å vedta foreslåtte endring slik det fremgår av vedlagte plankart med tilhørende bestemmelser.

*Saken er elektronisk godkjent av leder.*

Vedlegg:

24.01.2022 Forslag til plankart

1534034

24.01.2022	Forslag til reguleringsbestemmelser	1534035
24.01.2022	Gjeldende plankart	1534036
24.01.2022	Gjeldende reguleringsbestemmelser	1534037
10.03.2022	Merknad - Mindre endring av reguleringsplan 20030001 - Korsholen - Utvidelse Johansrudvegen - Nord-Odal kommune	1538336
07.02.2022	Uttalelse til endring - Reguleringsplan 2003001 Korsholen utvidelse av Johansrudvegen eiendommene 25/320 m.fl.	1535833
23.02.2022	Reguleringsplan 20030001 - Svar på mindre endring av reguleringsplan - Korsholen - Utvidelse Johansrudvegen	1537505
24.01.2022	Reguleringsplan 20030001 - Høringsuttalelse	1534497
04.02.2022	Eiendommen 25/310 - Reguleringsplan 20030001 -Ønsker tilbake melding om eventuelt berøring av tomt	1535727

Saksdokumenter:

Merknad - Mindre endring av reguleringsplan 20030001 - Korsholen - Utvidelse Johansrudvegen - Nord-Odal kommune

Reguleringsplan 20030001 - Svar på mindre endring av reguleringsplan - Korsholen - Utvidelse Johansrudvegen

Uttalelse til endring - Reguleringsplan 2003001 Korsholen utvidelse av Johansrudvegen eiendommene 25/320 m.fl.

Eiendommen 25/310 - Reguleringsplan 20030001 -Ønsker tilbake melding om eventuelt berøring av tomt

Reguleringsplan 20030001 - Høringsuttalelse

Reguleringsplan 20030001 - Høring