

Saksprotokoll

Utvalg:	Kommunestyret	
Møtedato:	17.12.2014	
Arkivsak:	13/2084-27 - 39157/14	Arkiv: PLA 287
Sak:	75/14	

DETALJREGULERING FOR STM OTTO BLEHRSVEG 16, OTTESTAD. SLUTTBEHANDLING

Behandling:

Representant Skjeggestad, Ap, la fram følgende forslag:

Det fremlagte prosjektet for eiendommen Statsminister Otto Blehrs veg 16 i Ottestad omarbeides slik at bebyggelsen av tomta blir mer i overensstemmelse med bebyggelsen omkring, og i samsvar med kommunedelplanen. Det innebærer blant annet at det bygges maksimum 4 boliger pr. dekar og at gesimhøyden ikke er høyere enn bygningslovens generelle krav for regulerte områder.

Forslaget falt med 1 stemme (AP) mot 34 stemmer.

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Statsminister Otto Blehrs veg 16 i Ottestad.

Godkjenningen gjelder plankart datert 17.06.14, sist revidert 13.11.14, og bestemmelser datert 30.10.13, sist revidert 13.11.14.

Saksprotokoll

Utvalg:	Det faste planutvalg	
Møtedato:	04.12.2014	
Arkivsak:	13/2084-26 - 37732/14	Arkiv: PLA 287
Sak:	38/14	

DETALJREGULERING FOR STM OTTO BLEHRSVEG 16, OTTESTAD. SLUTTBEHANDLING

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Statsminister Otto Blehrs veg 16 i Ottestad.

Godkjenningen gjelder plankart datert 17.06.14, sist revidert 13.11.14, og bestemmelser datert 30.10.13, sist revidert 13.11.14.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Mette Bjørnsen Saur

Arkiv: PLA 287

Arkivsaksnr.: 13/2084-25

Saken skal sluttbehandles av: Kommunestyret

DETALJREGULERING FOR STM OTTO BLEHRSVEG 16, OTTESTAD. SLUTTBEHANDLING

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Statsminister Otto Blehrs veg 16 i Ottestad.

Godkjenningen gjelder plankart datert 17.06.14, sist revidert 13.11.14, og bestemmelser datert 30.10.13, sist revidert 13.11.14.

Stange, den 18.11.2014

Stein Erik Thorud
rådmann

Frode Haugan
kommunalsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn:

Arkitektstudio Hamar har som forslagstiller utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendommen gnr/bnr 6/6, statsminister Otto Blehrs veg 16, på vegne Mestermur eiendom AS som tiltakshaver.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg i form av to leilighetsbygg med parkering i kjeller. Eiendommen er i dag bebygget med en bolig som forutsettes revet.

Planstatus:

Tomta er ikke regulert, men er avsatt til boliger i kommunedelplan for Ottestad. Eiendommen ligger innenfor et område som er vist som aktuelt fortettingsområde. Bestemmelsene til kommunedelplanen setter krav om at fortetting ikke kan skje før det foreligger en vurdering av hvordan tiltaket påvirker og evt. kan innordnes områdets bebyggelsesmønster, kulturminner og kulturmiljø. Videre tilsier bestemmelsene at planmyndigheten kan, på grunnlag av denne vurderingen, kreve reguleringsplan for området. For denne type prosjekter er det behov for å regulere området og gjennom planprosessen få avklart spørsmål knyttet til grad av utnytting, størrelser og forholdet til nabolaget.

Det settes i bestemmelsene til kommunedelplanen også krav om at utbygging ikke kan skje før vann-, avløps, elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende er tilfredsstillende etablert.

Beskrivelse av planforslaget som har vært til offentlig ettersyn:

Planområdet grenser til statsminister Otto Blehrsveg i sør, Sportsvegen i øst og i nord og vest mot naboeiendommene. Forslaget er vurdert etter plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger, og anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Planområdet er ca 2.4 daa stort og består av en eiendom, gnr 6, bnr 6.

Eiendommen er en stor eneboligtomt med en gammel eplehage, slakt hellende mot vest, solrik og med utsikt mot Mjøsa. Området ligger i et etablert boligområde i Bekkelaget med et nabolag som består av eneboliger av ulik karakter og størrelse, de fleste i to etasjer.

Da planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget ble det vedtatt at planen måtte bearbeides før utsending til offentlig ettersyn. Det ble mottatt et revidert planforslag i henhold til planutvalgets vedtak, som ved delegert vedtak ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Revidert planforslag viser 2 bygninger, med inntrekk og avtrapninger innenfor formålsgrense. Boligene er illustrert med private terrasser og balkonger mot vest. Det er planlagt 10 leiligheter fordelt på to leilighetsbygg. Bebyggelsen er planlagt med 2. etasjer med parkeringskjeller. For byggeområdene er det gitt bestemmelser for utnyttelsesgrad (%-BYA), byggehøyder, angitt på plankartet med maks. gesimshøyde, overflater, tak og takform. Det er lagt opp til parkering i kjeller med en plass til hver leilighet og i tillegg

markparkering/gjesteparkering mellom byggene. Nødvendig areal til sportsboder er plassert i p-kjeller og på terreng. Det vises til illustrasjonsplan under:



Reguleringsbestemmelsene ble før offentlig ettersyn endret slik at det nå tillates boligbebyggelse i inntil 2 etasjer for både B1 og B2. Utnyttelsesgraden er endret fra 75 % BYA til 70 % BYA for B1. For B2 opprettholdes utnyttelsesgraden på 75 % BYA. Utnyttelsen er beregnet ut ifra de arealene som i plankartet er avsatt til boligformål. Den samlede tomteutnyttelsen for hele det regulerte området (B1, B2, L1, L2, L3, GV, KV og P), tilsvarer 32 % BYA.

Utearealene vil i den grad det er løsbart, bli universelt utformet i henhold til gjeldende regelverk. Alle boenhetene vil ha trinnfri adkomst og toalett/bad tilpasset rullestol. I henhold til TEK10 skal alle boenheter i bygninger der det er krav om heis være tilgjengelige for bevegelseshemmede og alle leilighetene er planlagt ut fra prinsippet om tilgjengelighet.

I bestemmelsene stilles det krav om utomhusplan og det er gitt føringer for hva den skal vise. Planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

Nærlekeplass dekkes innenfor planområdet. Området ligger ca 150 m fra Ottestad idrettslags idrettsplass, og det er flere kvartalslekeplasser innenfor en avstand på rundt 700m. Skoler og barnehager ligger innenfor rimelig avstand og har kapasitet pr i dag.

Bussholdeplasser ligger innenfor en avstand på rundt 300 meter fra eiendommen.

Statsminister Otto Blehrs veg er en del av den veven av veger som karakteriserer Bekkelaget. Smale veger av ikke alt for høy standard bidrar til et relativt trygt trafikkmiljø. Utbyggingen vil generere anslagsvis 50 bilturer pr dag (5 turer pr boenhet). Det har ikke vært behov for støytredning.

Det vises for øvrig til vedlagte plandokumenter.

Prosess:

Planarbeidet ble varslet igangsatt ved annonsering og brev til berørte parter 24.5.2013. Det ble ved varsel om oppstart mottatt 6 merknader/innspill. Planavklaringsmøte med kommunen er avholdt i august 2013.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget i møte 20.02.14, sak 1/14. Følgende vedtak ble fattet:

"Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 ber planutvalget om at planen bearbeides før den legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse. Etasjetallet settes til maksimum to og området skal ikke bygges ut for mer enn ca. 4 boenheter pr dekar. Det vises for øvrig til rådmannens saksframlegg. Planutvalget delegerer til rådmannen å legge planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse etter at ovenstående endringer er gjennomført."

Planforslaget ble revidert og ble ved delegert vedtak nr. 276/14, datert 01.07.14 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Følgende vedtak ble fattet:

"I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og etter delegert myndighet vedtar plansjefen at forslag til reguleringsplan for Statsminister Otto Blehrsveg 16 i Ottestad, legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse."

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 12.07.14 – 05.09.14. Det er mottatt 4 merknader. Hovedinnholdet er gjengitt og kommentert av forslagsstiller under:

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER		
NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
1	<p>Fylkesmannen i Hedmark – brev 05.09.14</p> <p>Fylkesmannen viser til at kommunen har gjort en grundig vurdering av planforslaget sett i forhold til omgivelsene når det gjelder tetthet, bygningsvolum osv. Fylkesmannen anser at det innenfor tettbygde strøk og i såpass sentrumsnære områder, må det forventes at det ved fortettinger og nybygginger blir en utnyttelse på minst 4 boenheter pr. da. Fylkesmannen forutsetter at hensynet til bokvaliteter som grønnstruktur, leke-/uteoppholdsarealer også blir ivaretatt.</p> <p>Det bemerkes positivt at det er gitt krav om parkeringskjeller.</p> <p>Aktuell tomt ligger ikke støyutsatt til. Det er satt krav til felles lekeplass og uteområder som tilfredsstiller kommunens arealkrav. Det er rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av uteområdene.</p> <p>Det bemerkes at bestemmelsene om utforming er relativt detaljerte, men at illustrasjoner vist i beskrivelsen ikke er gjort er juridisk bindende i bestemmelsene.</p> <p>Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige</p>	Ingen kommentarer

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER		
NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
	hensyn synes ivaretatt.	
2	<p>Hedmark fylkeskommune - brev 19.08.14</p> <p><u>Planfaglig:</u> Fylkesdirektøren stiller spørsmål om lekearealene har hensiktsmessig plassering, da deler av området vil ligge i skyggen fra det østre leilighetsbygget. Kommunen må vurdere lekeplassens plassering.</p> <p>Fylkesdirektøren er i hovedsak positiv til fortetting i bynære strøk, men foreslåtte bygg vil skape brudd med eksisterende bebyggelse både i skala og formspråk. Planlagt bebyggelse fremstår som fremmedelement i en ensartet bebyggelsesstruktur og som dominerende i forhold til omgivelsene. Dette forsterkes ved at tomten ligger høyt og eksponert. Planlagt bebyggelse vil føre til klar forringelse av området.</p> <p>Fylkesdirektøren viser til bestemmelsene i kommunedelplanen for Ottestad, og mener at planforslaget ikke tilpasser seg områdets bebyggelsesmønster, og at utnyttelsesgraden er for høy. Forslaget ivaretar og tilpasser seg ikke landskapet og omkringliggende bygninger. Leilighetsbyggene avviker fra omgivelsene, og kan ikke sies å fremstå som en større ensartet og klart avgrenset gruppe.</p> <p>Fylkeskommunen ser det som hensiktsmessig og viktig at prosjektet bearbeides slik at det tilpasser seg terreng og høyder og skalaen som finnes i bebyggelsesstrukturen omkring. I det videre arbeidet er det viktig at man forsøker å finne en helhetlig bebyggelsesstruktur med god kvalitet.</p> <p><u>Kulturvern faglig:</u> Bygningen som forutsettes revet er ikke SEFRAK-registrert, og alderen er usikker. Fylkesdirektøren anser ikke at bygningen har spesiell verdi som kulturminne. Planen berører heller ikke andre kulturminner fra nyere tid.</p>	<p>Forslagsstiller er uenig i merknaden. Bebyggelsen er vurdert i samråd med kommunen. Både byggehøyder og bebygd areal er redusert fra opprinnelig forslag. Det er for øvrig bygd og planlagt flere områder med tilsvarende «byboliger» i Bekkelaget.</p>
3	<p>Statens vegvesen – brev 10.09.14</p> <p>Statens vegvesen påpeker at planforslaget har enkelte svakheter på temaet trafiksikkerhet og vil gi råd om dette selv om dette omhandler kommunalt vegnett og forhold inne på planområdet.</p> <p>Plankartet viser ikke frisiktlinje mellom Sportsvegen og St.m. Otto Blehrs veg. Bestemmelsene tilsier at lekeområde skal gjerdes inn mot veg. Slikt gjerde kan komme i konflikt med frisiktsoner.</p> <p>Byggegrense er vist mot Sportsvegen, men ikke mot St.m. Otto Blehrs veg. Det er en fordel å vise byggegrense i kartet.</p>	<p>Frisiktlinjer vil bli innarbeidet i planen. Lekeområder gjerdes uten å komme i konflikt med frisoner.</p> <p>Byggegrenser mot Stm. Blehrsveg innarbeides i planen.</p>

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER		
NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
	Det er i bestemmelsene gitt åpning for boder og lignende i området avsatt til gangveg. En må være oppmerksom på plassering av boder i forhold til myke trafikanters behov for sikre adkomster inne på planområdet.	Boder er vist på illustrasjonsplanen, og bestemmelsene er revidert slik at ferdsel på gangvegen skal skje uhindret.
4	<p>Kjetil Dobloug – e-post 25.08.14</p> <p>Dobloug er positiv til at større eiendommer i Bekkelaget blir bebygget, slik planen viser, men er opptatt av at bygg i slike områder ikke blir for høye. Det er bra at det er planlagt maks. 2 etasjer.</p> <p>Det stilles spørsmål om kommunen kommer til å legge føringer på utbygger, slik at begge byggene B1 og B2 bygges suksessivt uten opphold eller samtidig. Dobloug er opptatt av at det ikke blir en sammenhengende byggeperiode på mange år.</p>	Det ønskes at byggene kan bygges suksessivt dersom leilighetene selges fortløpende.

Det er med bakgrunn i mottatte merknader gjort noen justeringer av plankart og bestemmelser.

Vurdering:

Planforslaget er med hensyn på formål i samsvar med kommunedelplanen, og området ligger også innenfor det som er vist som fortetningsområder. Vurderingen av planforslaget ved førstegangsbehandling, sak 1/14, var i hovedsak knyttet til hvordan og hvor mye dette området skal fortettes. Dimensjonerende størrelser som antall boenheter og høyder og volum ble drøftet ut fra områdets karakter og struktur. Det ble vurdert dit at planforslaget la opp til for høy bebyggelse og for mange boenheter. I vedtaket i sak 1/14 ble det satt krav om at etasjetallet skulle settes til maksimum to, og området ikke skal bygges ut for mer enn ca. 4 boenheter pr dekar. Planforslaget ble omarbeidet i tråd med vedtaket, og lagt ut til offentlig ettersyn ved delegert vedtak nr. 276/14. I planforslaget som nå fremmes til sluttbehandling legges til rette for 10 leiligheter fordelt på 2 bygg. Dette tilsier en utnyttelse på 4,3 boliger pr dekar.

Fylkesmannen viser til i sin uttalelse, at kommunen har gjort en grundig vurdering av planforslaget sett i forhold til omgivelsene når det gjelder tetthet, bygningsvolum osv. Fylkesmannen anser at det innenfor tettbygde strøk og i såpass sentrumsnære områder, må det forventes at det ved fortettinger og nybygginger blir en utnyttelse på minst 4 boenheter pr. da, men forutsetter at hensynet til bokvaliteter som grønnstruktur, leke-/uteoppholdsarealer også blir ivaretatt. Fylkeskommunen på sin side viser til at foreslåtte bygg vil skape brudd med eksisterende bebyggelse både i skala og formspråk. Fylkeskommunen mener at planlagt bebyggelse vil fremstå som fremmendelement i en ensartet bebyggelsesstruktur, og som dominerende i forhold til omgivelsene. Fylkeskommunen viser til at dette ikke er i samsvar med bestemmelsene til kommunedelplanen og at leilighetsbyggene avviker fra omgivelsene, og kan ikke sies å fremstå som en større ensartet og klart avgrenset gruppe.

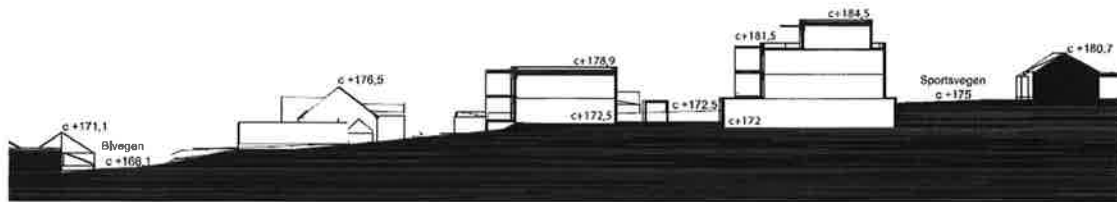
Fylkesmannens og fylkeskommunens ulike uttalelser til planforslaget synliggjør at det ligger ulike avveinger i et slikt fortettingsprosjekt. Ved førstegangsbehandlingen uttrykte rådmannen skepsis til det fremlagte planforslaget med bakgrunn i den utnyttelsen som ble foreslått og de høydene og volumene dette kunne medføre. Denne planen reiser noen spørsmål i det konkrete planforslaget, men også om fortetting generelt.

Slik prosjektet ble framstilt ved førstegangsbehandlingen, var det rådmannens oppfatning at prosjektet da lå på grensen av hva området tåler. Den opprinnelige utnyttelsen tilsa ca 5,6 boliger pr dekar. Dette er høyere enn hva vi finner i andre tilsvarende prosjekter. I Lyngvegen og Kvilavegen er det bygd/planlagt med ca 4 boenheter pr dekar. Tønseth gartneri, Tulipanhagen, er for eksempel planlagt med ca 6 boenheter pr daa. Med utgangspunkt i komunedelplan for Ottestad er det lagt til rette for høyest tetthet lokalisert til kommunedelsenteret Vika og til lokalsentraene Bredablikk og Tønseth. Vurderingen var at utnyttelsen var for tung i forhold til beliggenhet og avstand til disse sentra og kollektivtrafikksystem. Det ble også vist til at den høye utnyttelsen i planforslaget resulterte i en maksimal utnyttelse av tomten og nokså store bygningsmessige volumer som stod i kontrast til nabolaget. Dette resulterte i et vedtak om at høyden måtte reduseres til 2 etasjer og at utnyttelsen reduseres til ca. 4 boliger pr dekar. I revidert planforslag som har vært ute til offentlig ettersyn, og som nå fremmes til sluttbehandling, legges til rette for 10 leiligheter fordelt på 2 bygg. Dette tilsier en utnyttelse på 4,3 boliger pr dekar. Ved delegert behandling og utlegging til offentlig ettersyn ble det vurdert at revidert planforslag var i samsvar med vedtaket ved førstegangsbehandlingen.

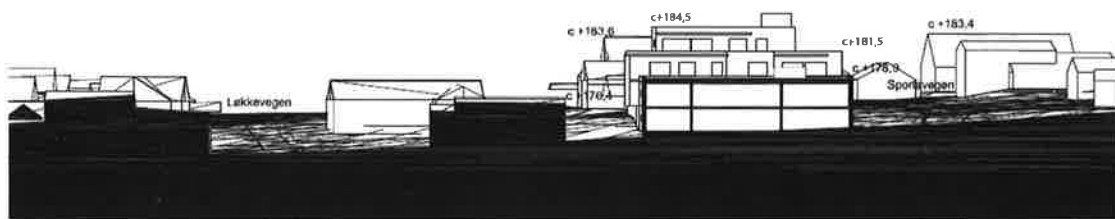
I revidert planforslag er utnyttelsen redusert ved at tredjeetasjen i felt B2 er fjernet, og på felt B1 er grunnflaten på bebyggelsen redusert. Byggene er dermed redusert i volum og høyde, men bygningsmessig vil de fremdeles skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Spørsmålet er om bygningene fortsatt vil skille seg ut i så stor grad at planforslaget ikke bør godkjennes, men omarbeides slik at bebyggelsen blir mer lik den eksisterende. Omkringliggende områder består i hovedsak av eneboliger, og en relativ homogen bebyggelse. Ved å bygge lavblokker blir det lagt opp til variasjon i både botilbud og bebyggelse. Høyden er i revidert planforslag redusert til 2 etasjer, og gesimshøyder er nå innenfor det som er normalhøyde for to etasjes boliger og innenfor plan- og bygningslovens generelle krav i uregulerte områder. Kontraster i utforming og arkitektur kan være positivt og berikende for miljøet og bør kunne aksepteres. Med en reduksjon av antall etasjer til 2, slik som foreslått, vil prosjektet bli mer i skala med nabolaget. En ytterligere reduksjon av antall boenheter vil sannsynligvis føre til at alt parkeringsareal blir lagt på bakkeplan, og at prosjektet må omarbeides i sin helhet.

På neste side vises illustrasjon (snitt) av planlagt bebyggelse. Øverst med tre etasjer, slik som planforslaget opprinnelig var, og nederst med to etasjer, slik planen nå fremmes for sluttbehandling.

OPPRINNELIG PLANFORSLAG MED TRE ETASJER:

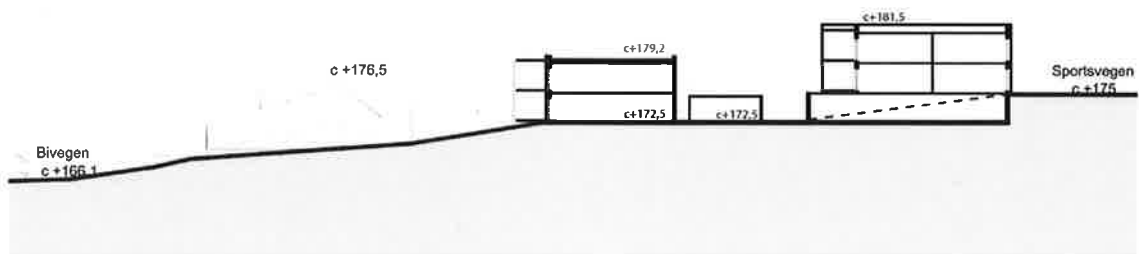


Terrengsnitt a-a

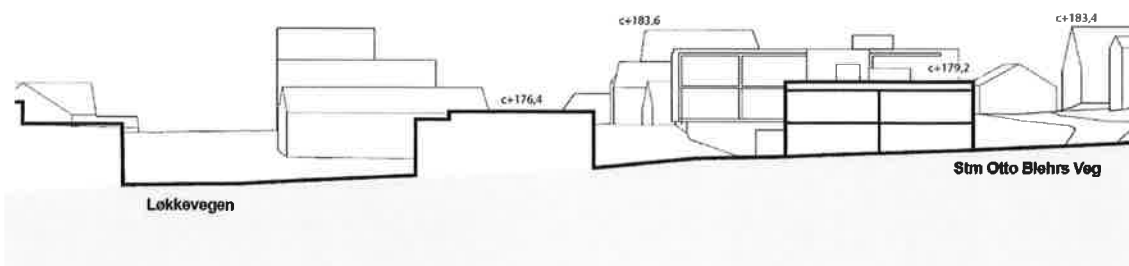


Terrengsnitt b-b

REVIDERT PLANFORSLAG MED TO ETASJER:



Terrengsnitt a-a



Terrengsnitt b-b

Retningslinjene til kommunedelplanen tilsier at ved fortetting kan bygningstyper, bebyggelsesmønster og tetthet avvike fra omgivelsene, dersom den nye bebyggelsen danner en større, ensartet og klart avgrenset gruppe. Dette planområdet inngår i et større område avsatt til fortetting i kommunedelplanen for Ottestad. Deler av dette området består av eneboliger på store tomter, men også av ubebygde arealer. På disse ubebygde arealene er det naturlig å tenke seg at det vil bli satt krav om en høyere utnyttelse og bebyggelse som vil være med å skape en helhet med det planforslaget som nå er fremmet. Forslagstiller skisserer en løsning på dette i planbeskrivelsen. I et framtidsperspektiv kan da denne utbyggingen bli en del av et større, tettere utnyttet område. Med det som utgangspunkt, kan det begrunnes og bygge ut med den tetthet og høyde som er foreslått. Denne utviklingen ligger noe fram i tid, men utbyggingen i Stm. O. Blehrs veg vil legge føringer for en videre fortetting og utvikling i nabolaget.

Ved førstegangsbehandlingen ble det også vist til at den høye utnyttelsen vil gå på bekostning av kvaliteten på lekeområdene. Både fylkesmannen og fylkeskommunen har i sine merknader påpekt viktigheten av at grønnstruktur, leke-/uteoppholdsarealer blir ivaretatt. Bebyggelsen på felt B1 er i revidert planforslag redusert i omfang, noe som har frigjort noe mer plass til lekeområde L1 mot nordvest. Dette har nå fått en bedre arealmessig utforming, som gir større muligheter til å skape et godt uteoppholdsområde. Totalt innenfor områdene L1, L2 og L3 er det avsatt 90 m² felles lekeplass/grøntareal pr. boenhet. Retningslinjene til kommuneplanens arealdel tilsier at det skal avsettes minst 25 m² lekeareal pr boenhet i konsentrert bebyggelse. Område L1 er best egnet for lekeplass, da L2 og L3 ligger i tilknytning til kjøreveg og adkomst. Hvis bare L1 legges til grunn for lekeplassdekning, tilsvarer dette 50 m² pr boenhet. L1 alene tilfredsstillende således retningslinjene til arealdelen. Samtidig er det viktig at arealene L2 og L3 tilrettelegges som gode uteoppholdsområder, da disse ligger syd – og vestvendt. Det er satt krav om inngjerding av uteoppholdsarealer mot veg. Det er også satt krav i bestemmelsene om at utforming av leke- og aktivitetsområder skal vises i utomhusplan som skal være vedlagt rammesøknad. Planområdet ligger i kort avstand til Ottestad idrettsplass, noe som vil ivareta de større barna og behovet for ballplass. Det er rådmannens vurdering at planforslaget ivaretar fellesområder for lek og uteopphold.

Statens vegvesen har gitt råd om trafiksikkerhet i planforslaget. I revidert planforslag er det innarbeidet byggegrense mot Stm. Otto Blehrs veg. Det er innarbeidet frisktsoner og bestemmelse i tilknytning til disse.

Nabo stiller spørsmål om kommunen kommer til å legge føringer på utbygger, slik at begge byggene B1 og B2 bygges suksessivt uten opphold eller samtidig. En reguleringsplan gir muligheter til å bygge ut slik planen viser, men den gir ingen utbyggingsplikt. Dette innebærer at kommunen ikke kan pålegge utbygger å bygge ut. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-4, settes det en tidsfrist på fem år for gjennomføring av private reguleringsplanen. Dette innebærer at bygge- og anleggstiltak må settes i gang (byggesøkes) senest fem år etter vedtak av planen. Hvis ikke må det fattes nytt planvedtak før det kan gis byggetillatelse. Men etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen utover femårsfristen.

Det er i forbindelse med det offentlige ettersynet gjort noen mindre endringer av planforslaget som følge av merknad fra Statens vegvesen. Det er rådmannens vurdering at

disse endringene ikke er av så stort omfang, at planforslaget må sendes på nytt offentlig ettersyn.

Rådmannen uttrykte i førstegangsbehandling skepsis i forhold til utnyttelse og volum i det planforslaget som ble framlagt. Planforslaget ble revidert i henhold til vedtaket og lagt ut til offentlig ettersyn. Merknadene til det offentlige ettersynet har vært delt, og understreker dermed at fortetting innenfor eksisterende boligområder kan være problematisk i forhold til at det er flere, også motstridende krav og retningslinjer, som bør ivaretas. Ut i fra vurderingene over finner rådmannen at planforslaget slik det er lagt fram, ivaretar kravet til høy utnyttelse, samtidig som at høyden på byggene ikke overskrider det som er normalhøyde for to etasjes boliger. Rådmannen vektlegger at deler av tilliggende område er i dag ubebygde. På disse ubebygde arealene er det på sikt, naturlig å tenke seg at det vil bli satt krav om en høyere utnyttelse, som vil være med på å skape en helhet med det planforslaget som nå er fremmet. Rådmannen finner også at leke og uteoppholdsarealer blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i henhold til sentrale retningslinjer for planlegging. Rådmannen viser til vurderingene over og anbefaler at reguleringsplanen med bestemmelser godkjennes.

Trykte vedlegg:

1. Plankart, datert 17.06.14, sist revidert 13.11.14
2. Reguleringsbestemmelser datert 30.10.13, sist revidert 13.11.14
3. Planbeskrivelse
4. Sjekkliste for risiko- og sårbarhet ROS-analyse
5. Saksprotokoll og saksfremlegg, planutvalgssak 1/14
6. Delegert vedtak nr. 276/14

Utrykte vedlegg:

1. Uttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark
2. Uttalelse fra Hedmark fylkeskommune
3. Uttalelse fra Statens Vegvesen
4. Uttalelse fra Kjetil Dobloug