

Saksprotokoll

Utvalg:	Kommunestyret	
Møtedato:	30.09.2015	
Arkivsak:	14/2802-31 - 38793/15	Arkiv: PLA 297
Sak:	44/15	

REGULERINGSPLAN ENGEVOLDHAGEN. SLUTTBEHANDLING

Behandling:

Representant Gihlemon (FrP) la fram følgende forslag til vedtak:

Reguleringsplan vedtas ikke. Utnyttelse under 4 boliger per dekar er ikke akseptabelt.

Forslaget falt mot 3 stemmer.

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Engevoldhagen.

Godkjenningen gjelder plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan datert 13.04.15, sist revidert 01.09.15.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Mette Bjørnsen Saur

Arkiv: PLA 297

Arkivsaksnr.: 14/2802-28

Saken skal sluttbehandles av: Kommunestyret

REGULERINGSPLAN ENGEVOLDHAGEN. SLUTTBEHANDLING

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Engevoldhagen.

Godkjenningen gjelder plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan datert 13.04.15, sist revidert 01.09.15.

Stange, den 03.09.2015

Stein Erik Thorud
rådmann

Frode Haugan
kommunalsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn:

Konsulentfirmaet Stener Sørensen AS har på vegne av Trysilhus Nordøst AS, utarbeidet forslag til detaljregulering for Engevoldhagen.

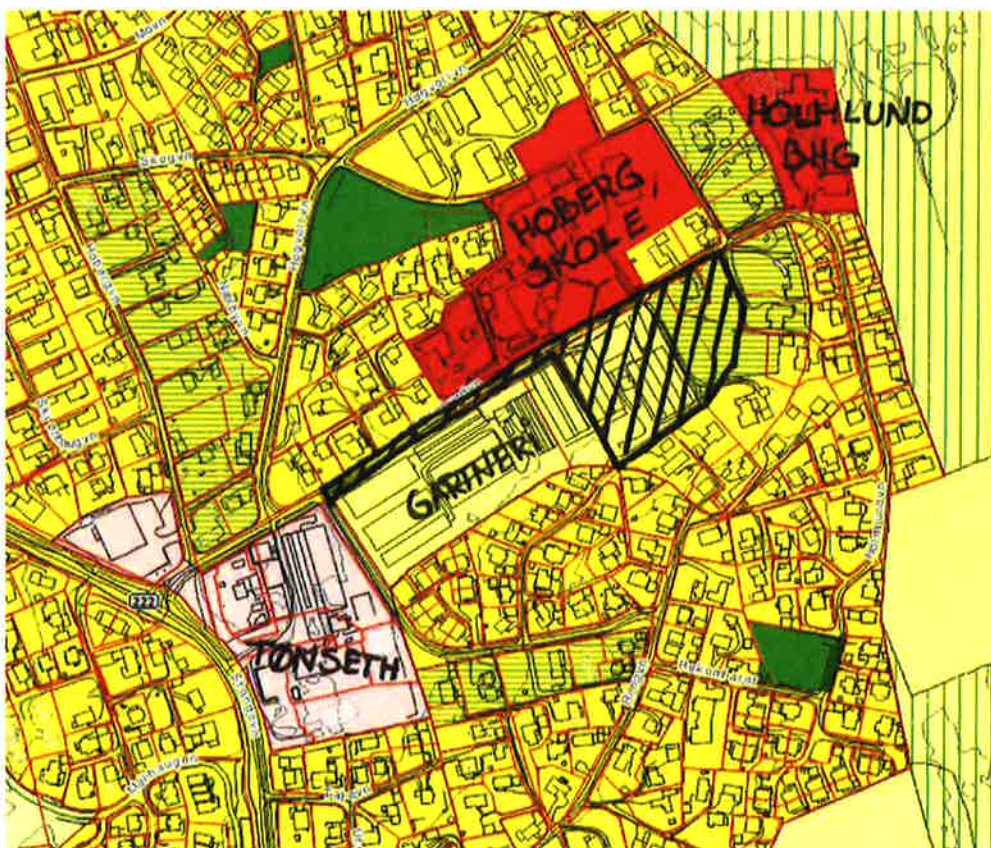
Planlagt bebyggelse med tilhørende anlegg er forutsatt etablert innenfor gnr/bnr. 16/31 og 16/630. Området ligger langs Holmlundvegen, på motsatt side av Hoberg skole. På eiendommen har det tidligere vært gartneridrift (Engevold gartneri).

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert boligbygging og tilhørende infrastruktur.

Planstatus:

Planområdet er i kommunedelplanen for Ottestad avsatt til omformingsområde boligformål.

Bestemmelsene til kommunedelplanen setter krav om at det skal foreligge detaljreguleringsplan før utbygging kan skje. Detaljreguleringen skal vurdere bygningers høyde, volum, plassering, utforming, fargebruk med mer med hensyn på nær- og fjernvirkning, bebyggelse og grønnsstruktur.



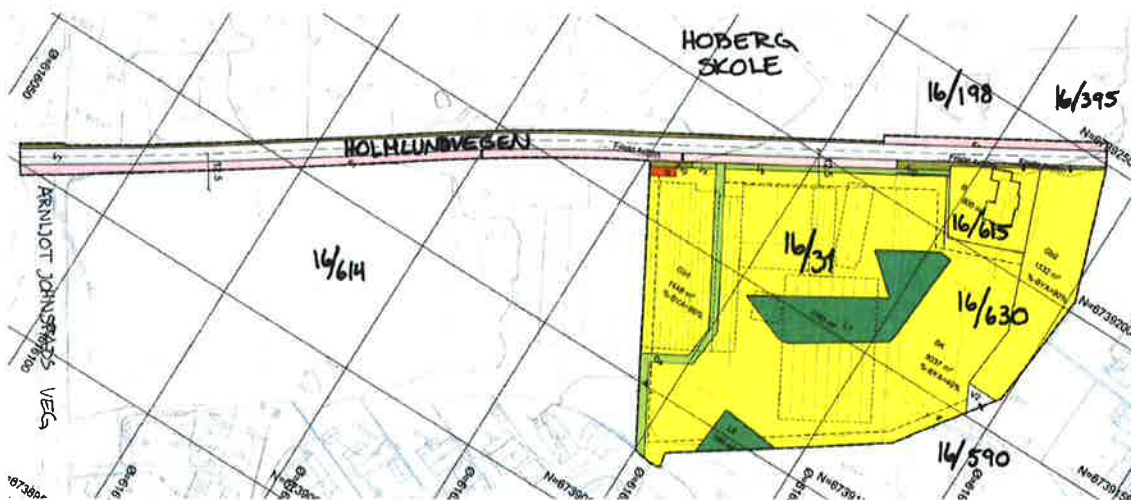
Kartet viser utsnitt av kommunedelplanen for Ottestad. Planområdet er vist med svart strek/skravur.

Bestemmelsene setter også krav om at utbygging ikke kan skje før vann-, avløps, elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende er tilfredsstillende etablert. Utbygging av boligområder, som er større enn 15 da, kan ikke finne sted før tilfredsstillende gang- og sykkelveg, eller gangforbindelse på lavtrafikkert helårsveg fra boligområdet til barneskole er etablert.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Tønseth gartneri/Tulipanhagen (planid 267), Arstadtajet (planid 088) og reguleringsplan for Hoberg øst (planid 091). Planforslaget vil erstatte en del av eksisterende reguleringsplan for Hoberg øst med at Holmlundvegen tas med i reguleringsplanforslaget.

Planforslag:

Planområdet omfattet et område på ca. 17 dekar. Området ligger sør for Holmlundvegen, på motsatt side av Hoberg skole. Hensikt er å fremme forslag til detaljert reguleringsplan som tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende leke- og parkeringsarealer. Planlagt bebyggelse med tilhørende anlegg er forutsatt etablert innenfor gnr/bnr. 16/31 og 16/630. Kjøreadkomst vil være fra Holmlundvegen (2 stk.). Adkomst til gnr/bnr. 16/590 skal ivaretas via planområdet. Planforslaget omfatter også Holmlundvegen fra kryss Arnrljot Johnstads veg, langs 16/614 og videre forbi gnr/bnr. 16/31 og 16/630 for å ivareta trafikksikkerhetstiltak. Planforslaget omfatter videre eiendom 16/615, da denne naturlig omfattes av planavgrensning for øvrig, samt del av 16/198 og 16/395 for å sikre eksisterende fortau på disse eiendommene. Reguleringsplanen er i helhet en detaljregulering. Kartet under viser reguleringsplanen med tilliggende eiendommer.



Nabolaget består av en blanding av offentlig bebyggelse (skole, barnehage), næring (gartneri) og frittliggende boligbebyggelse. Innenfor gnr/bnr. 16/31 forutsettes det å rive eksisterende bebyggelse/gartneri. Eksisterende bebyggelse innenfor gnr/bnr. 16/615 forutsettes bevart.

Det tenkt tilrettelagt for totalt 46 boenheter fordelt på 8 hus. Husene består av to etasjer og loft med horisontal- og vertikaldelte bruksenheter, sideveis forskjøvet og tilpasset terreng med trapper mellom vertikale leilighetsskille ved behov. Alle leiligheter i 1.etasje tilfredsstiller krav til livsløpstandard/universell utforming. Boligene vil få

oppvarmingsløsninger som sikrer at min. 60 % av energiforbruket til oppvarming dekkes av fornybar energi. Utnyttelsesgraden for boligområdet (BK) er satt til %BYA=35% (prosent bebyggt areal).

Parkering er avsatt som egne formål med tilhørende utnyttelsesgrad. Denne er satt høyt (%BYA=90%) for å tilrettelegge for maksimal utnyttelse av avsatte parkeringsområder.

Alle boenheter får privat uteplass; på terreng i 1.etasje og balkong i 2.etasje. Husenes orientering og interne forskyvninger gjør at alle private utearealer skal oppnå ettermiddags-/kveldssol. Planforslaget tilrettelegger for to lekeområder på til sammen ca. 1.295 m². Lekearealene skal opparbeides med sitteplasser/benkebord på fast dekke og et variert leketilbud. Det vil bli etablert skjermende vegetasjon mot nærliggende private utearealer. Detaljert utforming vil fremgå av utomhusplan som følger byggesøknad. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplassene, slik at disse skal ferdigstilles før bebyggelse kan tas i bruk.

Vest i planområdet, mellom boligbebyggelse og parkeringsplass er det regulert inn en sone for grønnstruktur med 3 meters bredde. Denne sikrer en offentlig tilgjengelig gangforbindelse.

Det er foreslått to adkomster til boligområdet fra Holmlundvegen. Dette gir en enkel adkomst til de to parkeringsarealene, som er organisert på hver sin side av ny bebyggelse, og man slipper uønsket intern trafikk gjennom boligfeltet.

Den nord-østre adkomsten er plassert med avstand til adkomstområde for skolen.



Illustrasjonsplan, som skal være juridisk bindende for utviklingen av området.

Området ligger skjermet med god avstand til Fv.222. Holmlundvegen er en lokal adkomstveg med begrenset trafikk og lav hastighet. Trafikktelling utført i september 2014 viser at gjennomsnittlig trafikk er ca. 770 kjøretøy pr. døgn. Fartsgrensen i Holmlundvegen er 30 km/t. Det vises for øvrig til trafikkanlaysen. Gartneridrift på naboeiendom generer ikke annen støy enn begrenset trafikal støy.

Området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Overvann skal håndteres ved at overvann infiltreres og fordroyes innenfor eget område før det slippes kontrollert ut på offentlig system.

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet miljøteknisk rapport (Golder Associates, dat.23.06.2014 – se vedlegg). Denne synliggjør mulig grunnforurensning som kan skyldes gartneridrift og avklare tiltaksbehov. Det er også utarbeidet tiltaksplan (Golder Associates, dat.22.12.2014), som skal oversendes Stange kommune v/miljøvernssjefen for godkjenning før oppstart av tiltak.

Holmlundvegen fra Arnljot Johnstads veg til plangrensa i øst er medtatt i planområdet etter kommunens ønske. Dette for å sikre opprusting av eks. gate med bakgrunn i ønske om økt trafikksikkerhet for gående og syklende. Tverrsnittet som er lagt til grunn er kjørebanebredde 5,5 meter + opphøyd fortau 3,0 meter + grøntrabatt 2,0 meter = totalbredde 10,5 meter. I planen er det tatt utgangspunkt i eks. veikant mot nord-vest (siden mot Hoberg skole). Areal mellom eks. veikant og tilgrensende eiendommer er avsatt til annen veggrunn. Det er tilstrekkelig plass innenfor offentlig areal til å sikre kjørebane samt fortau, slik at breddeutvidelsen vil ikke medføre behov for erverv av grunn. Det forutsettes at areal til grøntrabatt legges på tilgrensende private eiendommer. Reguleringsplanen sikrer grøntrabatt forbi planlagt bebyggelse. Grøntrabatt forbi nabotomt (16/614) kan sikres gjennom eventuell fremtidig utarbeidelse av reguleringsplan for denne eiendommen. Det er i dag opparbeidet fortau på nordsiden av Holmlundvegen forbi eiendommene 16/198 og 16/395, dette fortausarealet er tatt med i planen. Det skal utarbeides utbyggingsavtale som bl.a. sikrer trafikksikkerhetstiltak langs Holmlundvegen.

Det er utarbeidet områdeanalyse og trafikkanalyse som grunnlag for planforslaget. Analysene er vurdert som prinsippinnspill i forhold til valgte løsninger. Det vises for øvrig til vedlagte plandokumenter.

Prosess:

Oppstartsmøte ble avholdt i uke 37 - 2014. Igangsatt arbeid med reguleringsplan ble varslet i uke 40 -2014. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget i møte 21.05.15, sak 16/15. Følgende vedtak ble fattet: *"I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar det faste planutvalg at forslag til reguleringsplan for Engevoldhagen, legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse."*

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.15 – 14.08.15. Det er mottatt 7 merknader. Merknadene er vedlagt saken. Hovedinnholdet er gjengitt og kommentert av forslagsstiller under:

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER

NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
1	<p>Fylkesmannen i Hedmark - 04.08.15</p> <p>Merker seg positivt at mange av innspillene i forbindelse med varsling er tatt hensyn til og innarbeidet i planforslaget.</p> <p><i>Utnyttingsgrad:</i> Ønsker å sikre høy utnyttelsesgrad og effektiv arealbruk. Dette gjennom å gjøre illustrasjonsplan som følger reguleringsplanen juridisk bindende i planbestemmelsene og/eller sette krav til minimum utnyttelsesgrad. Forutsetter at dette blir endret.</p> <p><i>Klima og energi:</i> Kan ikke se at det er vurdert bruk av fjernvarme, krav til alternative oppvarmingskilder, vannbåren varme eller lite energibruk per bolig. Det henvises til overordnede planer og mål. Forventer at kommune og tiltakshaver følger opp krav i videre arbeid med planforslag/gjennomføring.</p> <p><i>Barn og unge:</i> Positivt at det er regulert inn sone for «gangsmett». Anmoder om at smettet opparbeides med gruset sti og at dette tas inn som rekkefølgekrav.</p> <p><i>Overvann:</i> Forutsetter at håndtering av overvann gjøres ytterligere rede for i søknad om tiltak. Anbefaler lokal håndtering som avlaster ledningsnett og forutsetter at dette følges opp i byggesaksbehandlingen.</p> <p><i>Grunnforurensing:</i> Påpeker viktigheten av at bygge- og gravearbeid utføres i samsvar med forurensingsforskriften og at det utarbeides tiltaksplan. Kommunen kan ta inn krav om tiltaksplan som egen bestemmelse i planen. Dersom det oppdages forurensing på eiendommen må opplysninger legges inn Miljødirektoratets database. Minner om at evt. alunskifer krever spesiell håndtering.</p> <p><i>Biologisk mangfold:</i> Merker seg positivt at det er foretatt en vurdering etter Naturmangfoldloven §8-12 og at det ikke er registrert funn. Ber kommunen vurdere om det bør tas inn bestemmelser til planen om håndtering av evt. uønskede arter (svartelistede), selv om man ikke er kjent med dette her. Forslag til ordlyd er vedlagt.</p> <p><i>Samfunnssikkerhet og beredskap:</i> Viser til utarbeidet ROS-analyse og at aktuelle hensyn synes være ivarettatt.</p> <p><i>Plankart og bestemmelser:</i> Forutsetter at plankart er utformet i tråd med forskrift og at merknader fra Statens Kartverk Hamar til teknisk kontroll av planen innarbeides.</p>	<p><i>Utnyttingsgrad:</i> Det legges inn bestemmelse som gjør illustrasjonsplan juridisk bindende. Det vurderes da overflødig med bestemmelse vedrørende minimumsutnyttelse.</p> <p><i>Klima og energi:</i> Med Svanemerke-standard oppfylder Trysilhus de aller nyeste kravene til Husbankfinansiering og får prioritet i køen om Husbankmidler. De nye svanemerkede boligene har en rekke fordeler både på energi- og miljøsidene. – Svanemerkede boliger har 25 prosent lavere energibehov enn dagens TEK10-krav. Våre boliger viser en bedring på 30 prosent, siden vi også bygger i henhold til Husbankens energikrav. I tillegg garanterer materialvalgene et hus med lavt innhold av kjemikalier hvilket har klare helsefordeler, og er både forebyggende for og bra for de med astma og allergi. Trysilhus sine hus oppfyller også Husbankens krav til universell utforming. Hver bolig er utstyrt med avtrekksvarmepumpe –som ansees som en fornybar energi-kilde i.h.t TEK 10. Det er i samråd med Stange kommune avklart at fjernvarme ikke er et alternativ for boligprosjektet Engevdhagan.</p> <p><i>Barn og unge:</i> Det ønskes å videreføre gangsmett som et gresskledd «tråkk», da man mener dette på en tilstrekkelig måte sikrer en god gangforbindelse samtidig som den fremstår med ønsket uttrykk.</p> <p><i>Overvann:</i> Som del av byggesak vil det bli levert detaljert dokumentasjon som synliggjør tiltak.</p> <p><i>Grunnforurensing:</i> Tiltak vil bli utført og dokumentert i tråd med gjeldende regler. Det synes ikke nødvendig med egen bestemmelse vedrørende tiltaksplan da dette anses sikret gjennom annet regelverk/forskrifter.</p> <p><i>Biologisk mangfold:</i> Det synes ikke nødvendig å medta egen bestemmelse vedrørende svartelistede arter. Bestemmelse med ordlyd som foreslått, kan likevel medtas dersom kommunen ønsker dette.</p> <p><i>Plankart og bestemmelser:</i> Plankart er utformet i tråd med forskrift. Eventuelle kommentarer i forbindelse med teknisk kontroll vil bli ivarettatt.</p>

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER		
NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
	<p>Utover ovenstående ingen vesentlige merknader til planforslaget.</p>	
2	<p>Hedmark fylkeskommune - 28.07.15</p> <p>Viser til at eiendom 16/614 er tatt ut av planen og at det kreves reguleringsplan ved endret bruk av denne. Understreker at dette anses som svært viktig for å sikre helhetlig utvikling av området.</p> <p>Positive til at det er utarbeidet områdeanalyse som del av planprosessen.</p> <p>Positive til at Holmlundvegen omfattes av planen og at det tilrettelegges med gang-/sykkelveg langs denne.</p> <p>Positivt at det tilrettelegges med allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet.</p> <p>Anser det som viktig at bygningenes eksteriør ivaretas gjennom bestemmelser og i samsvar med overordnet planverk.</p> <p>Hensiktsmessig at det stilles krav om utomhusplan som del av søknad.</p> <p><i>Nyere tids kulturminner:</i> Ingen merknader.</p> <p><i>Automatisk fredete kulturminner:</i> Positivt at varslingsplikt er innarbeidet i bestemmelsene.</p>	<p>Planforslaget skal tilrettelegge for nye boliger i regi av Trysilhus. Den aktuelle boligtypen er godtkjent for Stange kommune. Helhetlig material- og fargebruk vil sikre intern sammenheng og et harmonisk uttrykk.</p> <p>Planbestemmelsene sikrer at utomhusplan skal følge søknad om tiltak.</p>
3	<p>Avd. Pål Johnsrud på vegne av Engevoild gartneri (16/614) – 14.08.15</p> <p>Gjør oppmerksom på at aktuell eiendom er feilaktig kalt Kulsveen Gartneri i plandokumentene.</p> <p>Avgjørende for videre drift at adkomst sikres direkte og uhindret fra Holmlundvegen. Ønsker derfor at gang-/sykkelveg anlegges på motsatt side av vegen forbi gartnerieiendommen og tilhørende adkomst, og at dette reguleres inn nå.</p> <p>Man legger til grunn at reguleringsplanens grense mot syd følger veggkant Holmlundvegen.</p> <p>Gjør oppmerksom på at eiendom 16/615 tilhører Engevoild Gartneri og skjønner at eiendommen må medtas i planen uten at dette påvirker eiendommen.</p> <p>Annet adkomstforhold som bør vurderes/reguleres inn er adkomst inn til planområdet sørfra i forlengelse av Arnljot Johnstadsveg (skisse vedlagt). Fordel er at Holmlundvegen blir noe avlastet. Ber dette vurdert i videre behandling. Element som må hensyntas er byggegrense mellom 16/614 og 16/31. Eiendomsgrense må</p>	<p>Det henvises til planforslag for foreslått utforming av tverrsnitt Holmlundvegen. Utforming er i tråd med innspill og føringer fra Stange kommune. Forbi den aktuelle eiendommen viser reguleringsplanen fortau mellom eiendommen og kjøreveg. Kjøreveg følger dagens trasé. Fortau anlegges på kommunal eiendom sør for eks. kjørevei. Foreslått tverrsnitt vurderes som helhet å gi den beste løsningen.</p> <p>Reguleringsplanens grense mot syd følger formålsgrænse for avsatt fortau (bakkant fortau). Denne sammenfaller hovedsakelig med eiendomsgrense mellom kommunens areal og eiendom 16/614 (planen omfatter ikke areal på eiendom 16/614).</p> <p>Det er en forutsetning i planforslaget at adkomst til området skal skje direkte fra Holmlundvegen. Dette i forståelse med Stange kommune. Oppgradering av Holmlundvegen med tilhørende fortau vil forbedre trafiksikkerheten selv om prosjektet genererer noe mer trafikk. Det vurderes ikke ønskelig eller realistisk å tilrettelegge med adkomst fra Arnljot Johnstadsveg.</p> <p>Gjeldende eiendomsgrense mellom eiendom 16/614 og 16/31 følger drivhusvegg, og det forutsettes at denne</p>

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER

NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
	<p>ligge slik at det er 4 meter til bebyggelse på hver side av grensen. Dette bl.a. med hensyn til nedfall snø og vannavrenning fra drivhus og behov for maskinell snørydding. Dersom garasjeanlegg plasseres i eiendomsgrense, vil snøras kunne skade bebyggelsen og umuliggjøre fjerning av snø. Mener det utav planmaterialet ikke er lett å se at disse forholdene er ivaretatt ved plassering av planlagt parkeringsareal. Mener det ikke er forsvarlig med gang-/sykkelveg med nærhet til drivhuset og at arealet mellom eiendommene må avsperras for publikum av hensyn til snørasfare.</p> <p>Det er vedlagt uttalelse fra Norges Gartnerforbund om forhold av betydning for drivhuset. Her gjøres det oppmerksom på fare for snø/is-ras fra taket, og at utbygger må ta høyde for dette ved sin planlegging. Anbefaler friområde med bredde ca. 6 meter fra veksthusvegg til sikret vegg på naboeiendom.</p> <p>Ønskelig med kort møte for å utdype problemstillingen.</p>	<p>videreføres. Illustrasjonsplan som følger planforslaget viser at planlagte carporter er oppført på egen eiendom med avstand 4,0 meter fra eiendomsgrense. Dette mener forslagsstiller er tilstrekkelig for å ivareta sikkerhet for parkeringsanlegget samt sikre vedlikehold mellom eiendommene. Det er også i tråd med byggeavstand ihht PBL. Byggegrense med avstand 4,0 meter fra eiendomsgrense er lagt inn i planen, da dette tidligere ikke var vist.</p> <p>Gjeldende planforslag viser regulert sone for gangsmett mot naboeiendom/drivhus. Denne flyttes østover på eiendom 16/31 for å unngå konflikt med nedfall fra drivhus. Justert trasé fremgår av plankartet. Vedrørende avsperring av det aktuelle området, må dette ses i sammenheng med vedlikeholdstilgang etc.. Forslagsstiller mener det må være opp til grunneier av den aktuelle eiendom 16/31 å vurdere dette.</p> <p>Vedrørende møte må kommunen avgjøre om de vil imøtekomme dette. Forslagsstiller vurderer dette til å være en sak mellom Engevoold Gartneri og kommunen.</p>
<p>4</p>	<p>FAU Hoberg skole v/Susanne Lechner – brev 23.10.14</p> <p>Mener det viktigste med tanke på trafikksikkerhet er fanget opp med rekkefølgebestemmelse som sier at utbygger må ferdigstille ny, oppgradert Holmlundveg med fortau på sørsiden, samt opphøyde gangfelt før anleggsstart for boligene.</p> <p>Viktig at byggetiden komprimeres, slik at Holmlundvegen belastes med anleggstrafikk i et så kort tidsrom som mulig.</p> <p>Mener det ut av kart kan se ut som at et smett gjennom planlagt boligområde til med kryssing av Holmlundvegen øst for snuplass buss kunne være hensiktsmessig.</p>	<p>Gjeldende rekkefølgebestemmelse sier følgende vedrørende Holmlundvegen: «Breddeutvidelse av Holmlundvegen skal være ivaretatt før det gis brukstillatelse for første hus innenfor BK». Tidspunkt for endelig istandsettelse (asfaltering, kantstein etc.) må ses i sammenheng med total anleggsfremdrift og koordinering av tiltak. Planbestemmelser og utbyggingsavtale sikrer at trafikksikkerhetstiltak blir ivaretatt, men rekkefølge og tidspunkt for slutføring må endelig avklares i forbindelse med søknad om tiltak.</p> <p>Forslagsstiller vil også være ansvarlig for utbygging, og ønsker byggestart så raskt som mulig. Utbygging er tenkt å skje i et trinn. Utbygger har lang erfaring med oppføring av den aktuelle hustype, slik at byggeprosess vil skje raskt og effektivt.</p> <p>Det er vurdert slik at smett bør plasseres så langt mot vest som mulig for en gunstigst mulig plassering.</p>
<p>5</p>	<p>Hoberg skole – 28.08.15</p> <p>Det er mange elever som blir kjørt og hentet på skolen og det er begrenset plass for parkering/stopp tilknyttet skolen. Mange bruker området sør for Holmlundvegen (areal foran eks. gartneri) som stopp-område. Forsvinner denne muligheten frykter man kaos i korte perioder. Derfor viktig for elevene at kapasitet og sikkerhet i forhold til foreldreparkering blir ivaretatt. I forslag til reguleringsplan står det at det er anbefalt et tverrsnitt med rabatt mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg, men vurdert tilstrekkelig med</p>	<p>Foreldreparkering slik beskrevet skjer i dag delvis på forslagsstillers/privat eiendom. Regulert tverrsnitt for Holmlundvegen er avklart i dialog med kommunen og i tråd med deres innspill. Snitt viser at opprustet kjørevei med opphevet fortau opparbeides på kommunal grunn. I tillegg er forslagsstiller pålagt å opparbeide en grøntrabatt i bakkant fortau på egen grunn. Det er ikke forutsatt å løse parkering tilknyttet skolen på denne siden av veien eller som del av prosjektet. Planforslaget forutsetter at evt. foreldreparkering i forbindelse med skole må håndteres på egen grunn.</p>

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER		
NR	MERKNAD FRA	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR
	en opphøyet fortausløsning. Skolen mener dette bør revurderes og at det bør være fysisk skille mellom kjørebane og gang-/sykkelveg. Viser i den forbindelse til nye, nasjonale regler for sykling til skole, som kan medføre flere, yngre syklister.	Som del av planarbeidet ble det utarbeidet en områdeanalyse med tilhørende trafikkanalyse. Her ble bl.a. ulike tverrsnitt for opprusting av Holmlundvegen vurdert. Basert på vurderinger i analysen sammen med andre premisser og forhold som må ivaretas, har kommunen valgt å gå videre med det tverrsnittet som planen nå viser.
6	<p>Miljørettet helsevern – 13.08.15</p> <p>Har spesielt fokus på byggeprosessen og hvordan forholdet til omgivelsene ivaretas. Spesielt viktig med tanke på nærliggende barneskole.</p> <p>Viser til at området er registrert med høy sannsynlighet for radon og forutsetter begrensende tiltak.</p> <p>Ingen kommentarer utover det beskrevet. Ber om å bli holdt orientert dersom det oppstår forhold som tilsier dette. Notat vedrørende bygge- og anleggsstøy vedlagt.</p>	<p>Tiltak i anleggsperioden forutsettes utført og dokumentert i tråd med gjeldende regler og forskrifter.</p> <p>Utbygger har radonsperre som standard i alle prosjekter.</p>
7	<p>Barn og unges representant – 02.07.15</p> <p>Er positiv til hvordan intern trafikkhåndtering og lekearealer er vist i illustrasjonsplanen. Er bekymret for økt trafikkbelastning forbi skolen, hvor det allerede er mye trafikk. Ønsker vurdert om innkjøring til planområdet kan løses på annen måte, med innkjøring fra annen kant enn Holmlundvegen.</p> <p>Ingen andre merknader til planforslaget.</p>	<p>Planlagte boliger vil generere noe mer trafikk i området, men økt trafikkbelastning er vurdert til å være akseptabel. Dette må ses i sammenheng med at det i forbindelse med prosjektet skal foretas en opprusting av Holmlundvegen. Det anlegges gjennomgående fortau med tydelige kryssinger av vei. Prosjektet tilrettelegger også for en allment tilgjengelig smett gjennom planområdet, som vil være positiv for barn og unge. Gjennom planlagt opprusting av Holmlundvegen mener forslagsstiller at man på tross av noe økt trafikk, vil få en forbedret situasjon i forhold til i dag med tanke på trafiksikkerhet.</p>

Planforslaget er revidert noe som følge av innkomne merknader ved det offentlige ettersynet. Hvilke endringer som er gjort fremgår av forslagsstillerens kommentar i tabellen over.

Det vises for øvrig til vedlagte plandokumenter.

Vurdering:

Planforslaget er i samsvar formålet i kommunedelplan for Ottestad. Planforslaget vil erstatte en liten del av reguleringsplan for Hoberg øst. Dette gjelder den delen av planen som omfatter Holmlundvegen. Det er i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU) ikke krav om KU.

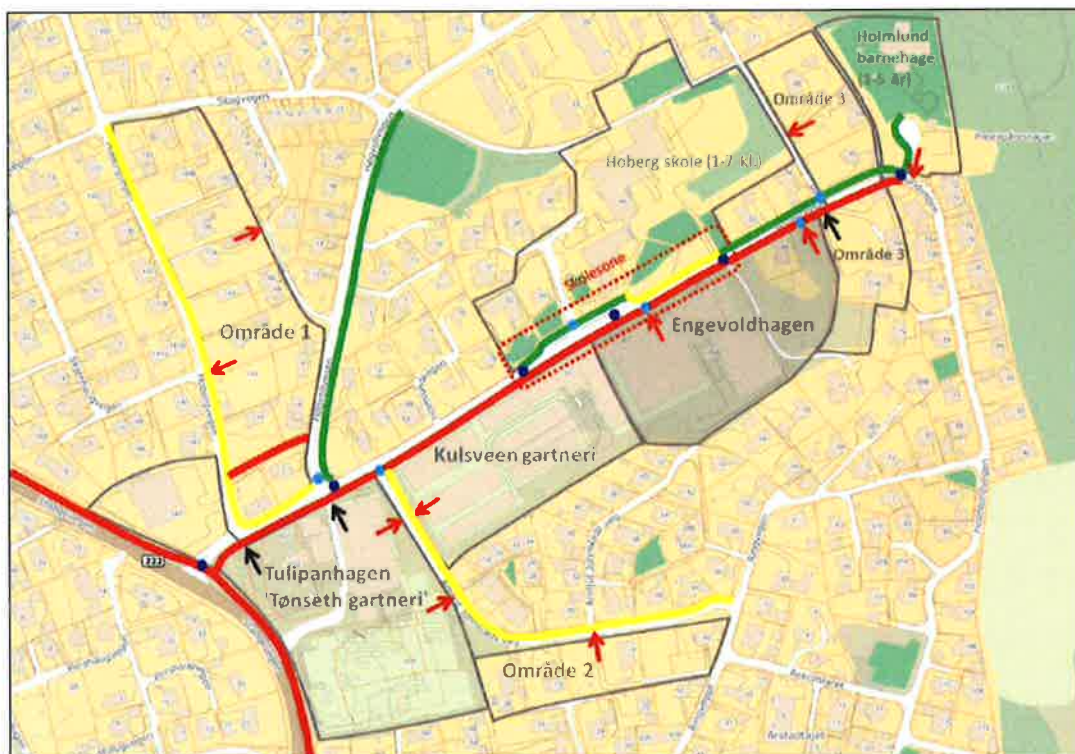
Området er en del av det større område i kommunedelplanen for Ottestad som avsatt til omformingsområde for fremtidig boligformål. Dette området omfatter Tønseth garneri/Tulipanhagen, Engevold gartneri og Engevoldhagen. For Tulipanhagen er det utarbeidet reguleringsplan, og det er påbegynt utbygging. For Engevold gartneri er det

framover tenkt videre drift som gartneri. Det er viktig at hele omformingsområdet ses i en sammenheng, og i den forbindelse ble det vurdert om det var nødvendig å utarbeide områdeplan der også Engevold gartneri inngikk i planområdet. Det ble konkludert med at det var tilstrekkelig at det ble utarbeidet en områdeanalyse som grunnlag for detaljregulering av Engevoldhagen, og som grunnlag for eventuelt fremtidig regulering av Engevold gartneri. Områdeanalysen er utarbeidet av konsulentfirmaet Norconsult. Analysen tar for seg blant annet landskap, terreng, grønnstruktur, fortettingspotensiale, volum, sol/skygge og nær/fjernvirkning.

I områdeanalysen ble det gjort en vurdering av foreslått bebyggelse og organisering, og den konkluderer med at foreslått boligtype oppleves riktig på dette området. Det ble i analysen gitt noen anbefalte prinsipper for utforming i forhold til byggelinje mot veg, snarveg/smett gjennom planområdet, retninger på boliger og siktlinjer. I planforslaget er innspillene ivaretatt ved at:

1. Fasader mot Holmlundvegen ligger orientert langs en fast byggelinje.
2. Det er tilrettelagt for allment tilgjengelig gangforbindelse nord-sør.
3. Retning på boliger er justert i henhold til innspill.
4. Prinsipp for siktlinjer øst-vest er ivaretatt tilsvarende som i prinsippskisse. Dette vil først synliggjøres når eksisterende gartneribebyggelse vest for planområdet eventuelt fjernes.

Det ble også satt krav om utarbeidelse av trafikkanalyse i forhold til kapasitet, trafiksikkerhetshensyn og nærhet til skole og barnehage. Trafikkanalysen er utarbeidet av Norconsult. Anbefalingene i analysen fremkommer av illustrasjonen under.



Anbefalinger i trafikkanalysen: Forslag til sammenhengende gang- og sykkelveg (rød linje), kompletterende fortau (mørkegrønn linje = eksisterende, gul linje = nytt), lokalisering av adkomster (rød pil = anbefalt, sort pil = flyttes) og krysningspunkt (blå punkter), og utforming av en skolesone ved Hoberg skole.

I denne saken har forholdene knyttet til den delen av Holmlundvegen som omfattes av reguleringsforslaget blitt vurdert (det vil si strekningen fra krysset med Arnljot Johnstads veg til planområdet avsluttes mot nordøst). Det er anbefalt et tverrsnitt med rabatt mellom kjørevegen og gang- og sykkelvegen. Dette tilsier en total bredde på ca. 11,9 meter. Dette vil, etter rådmannens vurdering, medføre et større arealbeslag enn det er behov for i forhold til trafikken på og bruken av vegen. Rådmannen har vurdert at det er tilstrekkelig med en opphøyet fortausløsning, der fortauet er 3 meter bredt. Dette vil gi et tverrsnitt på 10,5 meter. Det skal på utsiden av fortauet avsettes en grøntsone som vil være med å skape gateforløpet. Prinsipp for vegen er vist på plankartet. Ved skolen skal det etableres opphøyde gangfelt. Planlagte tiltak vurderes til å ivareta trafikksikkerheten og fremkommeligheten i Holmlundvegen på en god måte. Det skal inngås utbyggingsavtale i forhold til tiltak i Holmlundvegen. Det er også tatt inn rekkefølgebestemmelse i forhold til at breddeutvidelsen skal være ivaretatt før det kan gis igangsettingstillatelse, dette for å sikre framkommelighet og trafikksikkerhet også i anleggsperioden.

Det er ved det offentlige ettersynet mottatt merknad om at det er uoversiktige trafikkforhold og lite kapasitet på hente/bringe-arealer i tilknytning til Hoberg skole, og at foreldre bruker arealene på sørsiden av Holmlundvegen til dette formålet. Det er igangsatt arbeid med å se på uteområdene på skolen, og i forlengelse av dette skal det også settes i gang arbeid med å se på skolens trafikkarealer. Dette arbeidet skal utrede løsninger og gi et anslag på kostnader, slik at det kan gis innspill til kommunens budsjett for å få midler til gjennomføring.

Adv. Johnsrud har på vegne av nabo bemerket at gang- og sykkelvegen bør anlegges på nordsiden av Holmlundvegen. Det er valgt å legge fortauet på sørsiden. Dette på grunn av at det er en videreføring av dagens løsning og fortauet vil ligge på samme side av vegen fra Tønset-rundkjøringen til skolen. Adkomstforhold til Engevold gartneri må avklares i forbindelse med prosjekteringen av vegen.

Fylkesmannen påpeker at det må legges opp til effektiv arealbruk og høy grad av utnytting. Innenfor planområdet er det planlagt 46 boenheter fordelt på 8 bygg. Hele planområdet utgjør 17,45 dekar. Dette tilsvarer 2,6 boliger pr. dekar. Tar man ut Holmlundvegen av regnestykket, blir det 3,4 boliger pr. dekar.

Til sammenligning er det i nyere reguleringsplaner i Ottestad følgende tetthet:

Tønseth gartneri/Tulipanhagen (blokk) – 6 boliger/dekar
Kvilavegen (småblokk) – 4 boliger/dekar
Otto Blehrs veg 16 (småblokk) – 4 boliger/dekar
Nedre Tømte/Sandvikatunet (småblokk) – 4,5 boliger/dekar
Nedre Tømte/Sandvika terrasse (rekkehus) – 2,2 boliger/dekar

Sett i forhold til dette har Engevoldhagen en utnyttelse som ligger nærmere småblokk, enn rekkehus.

Det er utarbeidet en områdeanalyse som har vurdert forholdene omkring blant annet volum og tetthet. Analysen konkluderer med at omformingsområdet bør ha en høyere utnyttelse i forhold til tilliggende fortettingsområder og eksisterende bebyggelse, men at utnyttelsen gjerne kan avta innover langs Holmlundvegen. På denne måten kan man skape en god

overgang mellom det mer urbane preget ved tettstedssentret rundt Tønseth og videre oppover Holmlundvegen inn mot den eksisterende eneboligbebyggelsen. Også med tanke på trafikksikkerheten langs Holmlundvegen, som er en viktig skoleveg, vil det være naturlig å ha den største utnyttelsesgraden nærmest fv 222, mens det gradvis blir noe lavere utnyttelse desto lengre innover Holmlundvegen man kommer. Ut fra dette er det rådmannens vurdering at tetthet og utnyttelsesgrad er tilfredsstillende. For å sikre intensjonene i planen er illustrasjonsplanen gjort juridisk bindende ved bestemmelse om dette.

Det er regulert inn to lekeplasser på til sammen 1 295 m². Lekearealene skal opparbeides med sitteplasser/benkebord på fast dekke og et variert leketilbud. Detaljert utforming vil fremgå av utomhusplan som følger byggesøknad. Kravet i retningslinjene til kommunedelplanen for Ottestad er at det minst skal avsettes 25 m² lekeplass pr. boenhet. Arealet på uteoppholdsarealet tilsvarer ca. 28 m² pr boenhet, og arealkravet er dermed oppfylt. Utbyggingen skal skje trinnvis, og det er lagd en rekkefølgebestemmelse som sikrer at tilliggende lekeareal skal være opparbeidet før bebyggelse blir tatt i bruk. Lekeområdene ligger godt skjermet fra biltrafikk og med god tilgjengelighet fra boligene. Området ligger for øvrig med god tilgang til nærliggende lekemuligheter; utearealer tilknyttet nærliggende skole og barnehage og friluftsområder Prestegårdshagan og Petlundhagan (Hobergskogen).

I planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn var det innarbeidet en allmenn gangforbindelse mellom eiendomsgrensa mot vest og parkeringsplass. På grunn av merknad om fare for takras fra bygning på naboeiendom, er gangforbindelsen flyttet, slik at den nå er planlagt mellom den vestre boligbebyggelsen og parkeringen. Gangforbindelsen og opparbeidelsen av dette er ivaretatt som eget formål i planen og gjennom bestemmelsene.

I henhold til bestemmelsene til kommunedelplanen, settes det krav om at utbygging ikke kan skje før vann-, avløps, elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende er tilfredsstillende etablert. Området er tilknyttet el-nett og offentlig veg. Planområdet skal knyttes til offentlig vann- og avløp. Overvann skal fordrøyes innenfor eget område før det slippes kontrollert ut på offentlig system. Endelige tekniske løsninger skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Planområdet har tilkomst til eksisterende fortau langs Holmlundvegen. Dette fortauet er knyttet til gang- og sykkelveg langs fv 222 mot Arstad skole og Ottestad ungdomskole samt gang- og sykkelvegnett mot Stange og Hamar. Det er rådmannens vurdering at kravene i bestemmelsene til kommunedelplanen er oppfylt.

Det er i forbindelse med det offentlige ettersynet gjort noen mindre justeringer av planforslaget. Det er rådmannens vurdering at disse endringene ikke er av så stort omfang, at planforslaget må sendes på nytt offentlig ettersyn.

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 13.04.15, sist revidert 01.09.15
2. Bestemmelser, datert 13.04.15, sist revidert 01.09.15
3. Illustrasjonsplan, datert 13.04.15, sist revidert 01.09.15
4. Beskrivelse
5. Snitt/oppriss
6. Sjekkliste for risiko- og sårbarhet ROS-analyse
7. Uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn
 1. Fylkesmannen i Hedmark
 2. Uttalelse fra Hedmark fylkeskommune
 3. Uttalelse fra adv. Pål Johnsrud på vegne av Engevold gartneri
 4. FAU v/ Hoberg skole
 5. Hoberg skole
 6. Uttalelse fra miljørettet helsevern
 7. Uttalelse fra barn og unges representant

Utrykte vedlegg:

1. Protokoll og saksfremlegg, planutvalgssak 16/15
2. Miljøkartleggingsrapport
3. Områdeanalyse
4. Trafikkanalyse