

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 23.11.2016
Arkivsak: 15/636-30 - 44743/16 Arkiv: PLA 307
Sak: 97/16

REGULERINGSPLAN FOR MJØSLIVEGEN 4 GNR. 10, BNR. 13 - SLUTTBEHANDLING REGULERING

Behandling:

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Mjøslivegen 4 med bestemmelser. Godkjenningen gjelder plankart datert 15.01.2016, revidert 06.10.2016 og bestemmelser datert 19.10.2016.

Saksprotokoll

Utvalg: Det faste planutvalg
Møtedato: 01.11.2016
Arkivsak: 15/636-29 - 42163/16 Arkiv: PLA 307
Sak: 54/16

REGULERINGSPLAN FOR MJØSLIVEGEN 4 GNR. 10, BNR. 13 - SLUTTBEHANDLING REGULERING

Behandling:

Planutvalget besluttet å erklære Tom Røsberg (H) inhabil. Jfr. forvaltningslovens §6,2.ledd og forvaltningslovens §8.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Mjøslivegen 4 med bestemmelser. Godkjenningen gjelder plankart datert 15.01.2016, revidert 06.10.2016 og bestemmelser datert 19.10.2016.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Marius Hykkerud

Arkiv: PLA 307

Arkivsaksnr.: 15/636-25

Saken skal sluttbehandles av: Kommunestyret

REGULERINGSPLAN FOR MJØSLIVEGEN 4 GNR. 10, BNR. 13 - SLUTTBEHANDLING

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Mjøslivegen 4 med bestemmelser. Godkjenningen gjelder plankart datert 15.01.2016, revidert 06.10.2016 og bestemmelser datert 19.10.2016.

Stange, den **24.10.2016**

Stein Erik Thorud
Rådmann

Frode Haugan
Kommunalsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn:

Den fremlagte detaljreguleringsplanen for Mjølslivegen 4 gnr/bnr 10/13 er utarbeidet av Arkitektkontoret NOWA AS, på vegne av Heres AS v/ Jørn Kristensen, Planområdet ligger vest for fylkesveg 191 (Sandvikavegen). Planområdets beliggenhet er i søndre del av Sandvika, ca. 1,9 km fra Vikasenteret. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur. Tiltaket utløser ikke krav konsekvensutredning.

Planstatus:

Planområdet er i Kommunedelplan for Ottestad vedtatt 07.09.2011, avsatt til boligformål. Bestemmelsene til kommunedelplanen setter krav om at det skal foreligge detaljreguleringsplan før utbygging kan skje. Bestemmelsene setter også krav om at utbygging ikke kan skje før vann-, avløp, -elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder trafikk sikre 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.

Planforslag:

Planområdet omfatter et område på 3,3 dekar, eiendom gnr. 10 bnr. 13. Omkringliggende område er en blanding av konsentrert småhusbebyggelse, eneboliger og eneboliger i rekke.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for småhusbebyggelse frittliggende eller i kjede med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur.

Hovedpunkter i planen:

- Planforslaget legger til rette for 5 boenheter frittliggende eller kjedet sammen med carport. Boligenes størrelse er mellom 89,96 m² og 109,94 m² pr leilighet. For BF1 og BF2 er tillatt prosent bebygd areal % BYA = 35 %.
- BF1 er allerede bebygd med eneboliger jf. kommunedelplan for Ottestad
- Det er satt av felles lekeplass FL1 som er forbundet med intern gangveg jf. illustrasjonsplan og plankart.
- Lekeområdet er tilkoblet et mulig smett, og er en forbindelse med gangveg og gang og sykkel vegen langs Sandvikavegen.
- Området ligger skjermet for støy fra Fylkesveg 191, Sandvikavegen. Det er ikke eksisterende forurensningsproblematikk i området.
- Adkomstvegene f_KV2 og f_KV3 går via Mjølslivegen o_V1 med avkjørsel fra fylkesveien, hvor østre avkjørsel er felles med Mjølslivegen 2B.
- Hensynssone stikkvannsledning går vest på eiendommen Det er gitt bestemmelse hvor det er forbudt å oppføre bygning eller anlegg over ledningene eller kummene.

Det er i forbindelse med offentlig ettersyn foretatt følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- Det er avsatt område skal inneholde allment tilgjengelig gangforbindelse f_Gs med bredde 1,5 meter jf. bestemmelse 5.1. Gangforbindelsen skal være opparbeidet med grusdekke ved søknad om midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen, etter at første midlertidige brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før f_Gs er ferdig opparbeidet jf. rekkefølgebestemmelse 7.3
- Gesimshøyde måles nå ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde settes til 6,9 meter jf. planbestemmelse 3.2

Prosess:

Oppstartsmøtet ble avholdt 23.02.15. Oppstart ble annonsert 22.06.2015. Frist for uttalelse ble satt til 17.04.2015.

Det er i planprosessen tatt hensyn til byggesak på naboeiendommen gnr/brn 15/236 i sak 15/469, da det er samme forslagstiller som står for planlegging av denne tomten. Det ble enighet om sambruk mellom planforslaget og byggesaken om felles adkomst f_KV3 og felles lekeområde.

Planforslaget ble vedtatt og lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget i møte 07.06.2016, sak 30/16. *vedlegg 7*

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 29.06.2016 – 01.09.2016. Det er mottatt 5 merknader. Hovedinnholdet er gjengitt og kommentert i *vedlegg 5*.

Hovedpunkter i merknader

- Gangforbindelsene bør sikres med bestemmelser
- Eldre bygninger på eiendommen med lokal verneverdi bør avklares og forstøtningsmur bør vurderes som et kulturhistorisk element som kunne videreføres.
- Fellesområder bør ha forbud mot åpen ild/grilling/bål
- Tomtegrenser og 4 meters regel må respekteres.
- Det er ønskelig at bolig fjernes i den øverste husrekken.
- Det bør planlegges mere luft mellom bygningene.
- Ønske om at utbygger planlegger og ferdigstiller passende gjerde/skjerming.
- Det bør sikres gode parkeringsløsninger for sykkel.

Vurdering:

Det er foretatt endringer i plankart, bestemmelser og beskrivelse med bakgrunn i mottatte merknader. Rådmannen finner at ingen av endringene er av slik art at det er nødvendig å sende planforslaget ut på nytt offentlig ettersyn.

Tilstøtende reguleringsplaner er hensyntatt og det nye planforslaget er i tråd med gjeldene kommunedelplan for Ottestad, som har status som fortetningsområde. Arealet til BF2 er på 1,8 daa og dermed en tetthet på 2,8 boliger pr dekar noe rådmannen mener er en tilfredsstillende utnyttelse i dette eneboligområdet. Ved denne tettheten opprettholder man områdestruktur og kvalitet, men øker tettheten.

Planforslaget legger opp til frittliggende eneboliger eller kjedede sammen med carport. Boligene skal ha eget hageareal, er vestvendte og har god soleksponering. Det har i høringsperioden kommet nabomerknader angående grilling på fellesområdene og nærhet til nabobebyggelse.

Rådmannen vurderer at i fortetningsområder må naboer forholde seg til KDP - Ottestad og at det ligger en forutsigbarhet i at området skal fortettes, og akseptere normal bruk av utearealer.

Adkomstvegene f_KV2 og f_KV3 går via Mjøslivegen o_V1 med avkjørsel fra fylkesveien, hvor østre avkjørsel er felles med Mjøslivegen 2B. Etter administrasjonens anbefaling ble partene enige om å tegne felles illustrasjonsplan for å ivareta helhet og overgang mellom de to eiendommene g/b 10/13 og 15/236. Det ble enighet om sambruk mellom planforslaget og byggesaken om felles adkomst f_KV3 og felles lekeområde. Trafikksikkerhet er ivaretatt med frisisiktsone H140.

Fylkesmannen påpeker i sin høringsuttalelse at de interne gangvegene mellom fellesarealene som illustrasjonsplanen viser er viktige for bomiljøet og for vurdering av om barn og unges interesser kan anses ivaretatt. Dette er tatt til etterretning og tas med i plankart og i bestemmelse 5.1 Grønnstruktur (f_Gs) og rekkefølbestemmelse 7.3. Rådmannen vurderer at gangforbindelsen er ivaretatt i planforslaget.

Fylkesdirektøren vurderer at eldre bygning på 10/23 fra ca. 1900 kan være av lokal verneverdi og ikke er SEFRAK registrert. Der er i byggesak 16/907 gitt tillatelse for flytting av hovedbygning og stabbur og rivning av resterende bygninger på eiendommen i det formålet å benytte bygningene til hytte. Rådmannen vurderer at slik gjenbruk er positivt både på bakgrunn av kulturminnevern og miljø. Det er vurdert om forstøtningsmuren kan inngå som et landskapselement i utearealene, dette er ikke mulig da det vil bygges en tomannsbolig der den står i dag. Rådmannen vurderer at kulturvernfarende interesser er ivaretatt i planforslaget.

Konsekvenser for barn og unge:

Kvaliteten for uteområdet er sikret med bestemmelse 3.4. Lekeklassen skal opparbeides med parkmessig god kvalitet og inneholde minimum sandkasse, lekeapparat og bord med benker. Lekeplass med tilhørende sittegruppe skal være tilgjengelig for allmennheten og være universelt utformet. Opparbeidelse av uteoppholdsareal (terrengforming, lekeutstyr, beplantning og møblering) skal gjennomføres i henhold til godkjent situasjonsplan. FL1 skal legge til rette for bruk for forskjellige aldersgrupper og gi et godt bomiljø.

Utover dette er det utarbeidet rekkefølbestemmelse 7.2 ved at FL1 skal være ferdig opparbeidet ved søknad om midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen, etter at første midlertidige brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før FL1 er ferdig opparbeidet.

Gangforbindelse, f_Gs, skal være opparbeidet med grusdekke ved søknad om midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen, etter at første midlertidige brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før f_Gs er ferdig opparbeidet jf. 7.3. Illustrasjonsplanen viser denne interne gangforbindelsen som også fortsetter utenom planen inn på naboeiendommen gnr/brn 15/236. Dette er et planlagt smett med kort veg til gang og sykkelveg, dette er ivaretatt i juridisk bindende illustrasjonsplan som også gjelder for

byggesak i sak 15/469. Det er rådmannens vurdering at barn og unge er ivaretatt i planforslaget ved at lekeplassen og gangforbindelsen vurdert i forhold til støy, plassering, soleksponering og innhold.

Konsekvenser for klima og miljø:

Klima og miljø er redegjort for i planforslaget gjennom at overvann skal søkes ført til terreng jf. bestemmelse 4.2 samt at bygningene er godt soleksponert, noe som gjør at det er god mulighet for bruk av passiv solenergi. Det er også gjort en justering av antall parkeringsplasser slik at det blir godtatt en maksimumsgrense på 1,5 biler på parkeringsarealet, da dette er et sentralt område nær Hamar. Sykkelparkering skal anlegges nær inngang eller i fellesanlegg og fortrinnsvis være overdekket, noe som gjør det mer attraktivt å sykle. Det er rådmannens vurdering at planforslaget tar hensyn til klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse:

Planforslagets beliggenhet gjør at det er lett tilgang til kulturaktiviteter i Stange og Hamar, kulturlandskap og turområder, det er kort veg til idrettsplass, lekeplasser, turvegen Ottestadstien og Mjøsa. Dette gir gode muligheter for rekreasjon. Det er også lagt opp til et vestvendt felles opphold og lekeområde som ved god tilrettelegging kan bli et fint sted for sosialt samvær. Golfbane ligger heller ikke langt unna. Det er rådmannens vurdering at planforslaget har gode konsekvenser for folkehelsen.

Konklusjon:

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.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 15.01.2016, revidert 06.10.2016
(revideres før behandling i kommunestyret)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 19.10.2016
3. Illustrasjonsplan (juridisk bindende), datert 09.03.2016, revidert 20.10.2016
4. Planbeskrivelse (revideres før behandling i kommunestyret)
5. Merknader
6. Sjekkliste ROS
7. Protokoll og saksfremlegg, førstegangsbehandling, PUT-sak 30/16