



Sør-Odal kommune – Politisk sak

2. gangs behandling - Detaljreguleringsplan for Eplehagen - plan ID 0419201501

Vedtatt av	Møtedato	Saksnr
Planutvalget	26.04.2016	007/16
Kommunestyret	31.05.2016	023/16

Saksanv.: Morten Andreassen	Arkiv: PLANID - 0419201501, FA - L12	Arkivsaknr 15/568 - 19
------------------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag:

Forslag til detaljregulering for Eplehagen med plan Id 0419201501 vedtas i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-12. Vedtak av reguleringsplan.

Vedtatt planforslag kunngjøres etter kommunestyrets behandling. Planens dokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart, revidert 22.03.2016.
Planbestemmelser, revidert 15.04.2016.
Planbeskrivelse, datert 02.10.2015.
Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2015.
Dokumentasjon av vegtrafikkstøy, 13.08.2015.
Illustrasjonsplan, datert 30.09.2015.

26.04.2016 Planutvalget

Behandling:

Votering:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

PU- 007/16 VEDTAK:

Planutvalgets innstilling:

Forslag til detaljregulering for Eplehagen med plan Id 0419201501 vedtas i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-12. Vedtak av reguleringsplan.

Vedtatt planforslag kunngjøres etter kommunestyrets behandling. Planens dokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart, revidert 22.03.2016.
Planbestemmelser, revidert 15.04.2016.
Planbeskrivelse, datert 02.10.2015.
Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2015.
Dokumentasjon av vegtrafikkstøy, 13.08.2015.
Illustrasjonsplan, datert 30.09.2015.

31.05.2016 Kommunestyret

Behandling:

Votering:

Planutvalgets innstilling enst. vedtatt

KS- 023/16 VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Eplehagen med plan Id 0419201501 vedtas i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-12. Vedtak av reguleringsplan.

Vedtatt planforslag kunngjøres etter kommunestyrets behandling. Planens dokumenter gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Følgende dokumenter omfattes av vedtaket:

Plankart, revidert 22.03.2016.
Planbestemmelser, revidert 15.04.2016.
Planbeskrivelse, datert 02.10.2015.
Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2015.
Dokumentasjon av vegtrafikkstøy, 13.08.2015.
Illustrasjonsplan, datert 30.09.2015.

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering for Eplehagen med plan Id 0419201501 ble etter formannskapetets vedtak FS-075/15, datert 20.10.2015 lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 28.10.2015-12.12.2015. Etter høringsperioden er innkomne merknader og innspill gjennomgått og vurdert. Kommentarer er knyttet til hovedpunkter fra innspillene som følger av teksten under.

Merknader/innspill til planforslaget:

Fylkesmannen i Hedmark, datert 15.12.2015:

Fylkesmannen forventet i varsel om oppstart av planarbeidet at det ble lagt til rette for en utbygging med høyere utnyttingsgrad enn det eneboliger vil gi og at det ble planlagt for en effektiv arealbruk, tatt i betraktning at dette er en sentral plassering i Skarnes. I høringsuttalelsen ber Fylkesmannen kommunen vurdere å øke kravet til antall boenheter innenfor planområdet.

Kommentar:

Kommunen har vurdert innspillet fra Fylkesmannen, men har valgt å gå videre med planforslaget med bakgrunn i intensjonen om at området i utgangspunktet skulle tilrettelegges for gjennomgående grøntområder med hagepreg, gode bokkvaliteter og god tilgjengelighet, samt at Sør-Odal kommune i desember 2012 mottok prosjektmidler fra Hedmark fylkeskommune for å utvikle et attraktivt og moderne boligkonsept. Det ble deretter utarbeidet en plan for tunløsningen «Eplehagen» tilpasset eiendommen gnr. 41 bnr. 517, også kalt Fredheimjordet.

Fylkesmannen har videre kommentert planbestemmelsenes pkt. 7.1 som uklar med hensyn på tidspunkt for godkjenning av teknisk plan for veg, vann, avløp og lokal overvannshåndtering, samt planbestemmelsens pkt. 7.6 som sier at illustrasjonsplanen til reguleringsplanen ikke er juridisk bindende. Dette er en unødvendig bestemmelse da illustrasjonsplaner kun blir juridisk bindende hvis de gjøres til det gjennom bestemmelsene.

Kommentar:

§ 7.1. Første setning er egentlig ikke uklar siden den omtaler at det ved byggesøknad skal foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp. Tekniske planer må da altså ha vært omsøkt, behandlet og godkjent før man foretar behandling av byggesøknader. Kommer søknadene inn samlet så får kommunen selvsagt passe på rekkefølgen man behandler sakene i. Planforslagets § 7.6 er tatt ut i revidert planbestemmelse. Bestemmelsen var myntet på befolkningen som ikke nødvendigvis vet at illustrasjonsplaner ikke er juridisk bindende. Det er imidlertid ikke feil at dette står slik.

Fylkesmannen forutsetter videre at faglige vurderinger når det gjelder tiltak som gjelder skred, flom og sikring mot Damlibekken blir ivaretatt av NVE gjennom deres uttalelse til saken.

Kommentar:

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) har fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er kommentert i eget punkt i saksutredningen.

Hedmark fylkeskommune, datert 21.12.2015

Hedmark fylkeskommune skriver at fire av de åtte byggeområdene med boligformål har byggegrense lagt inn i gul støysone, og dette er uheldig. Boligbebyggelse i gul støysone er en nødløsning som bør tilstrebes unngått i nye utbyggingsområder.

Kommentar:

Gul støysone kommer kun inn på fasader uten vinduer og det er slik sett ikke behov for egen støyskjerming. Fylkeskommunen har ikke krevd endringer her. At støysonen er vist i plankartet sikrer vurdering av støy/dokumentasjon vedlagt ved byggesøknad i de aktuelle områdene. Det vises for øvrig til støyrapporten som viser støyverdier på fasader.

Fylkeskommunen skriver videre at Fylkesdirektøren må ta forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner under markoverflaten. Følgende tekst ønskes derfor innarbeidet i planbestemmelsene:

«Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at

også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.»

Kommentar:

Teksten er tatt inn som nytt punkt 7.6 i den reviderte planbestemmelsen.

Grunneier gnr. 41 bnr. 112 - Odd E. Nilsen, datert 01.11.2015

Odd E. Nilsen er positiv til utbygging i området og han mener prosjektet virker meget bra, men aksepterer ikke at en del av planområdet er lagt på hans eiendom gnr. 41 bnr. 112.

Kommentar:

Deler av planlagt rundkjøring i Rådyrvegen mellom Eplehagen og Nilsens eiendom, jf. plankartet, vil ta beslag i en mindre del av Nilsens eiendom. Rundkjøringen er imidlertid allerede regulert inn i gjeldende plan for området (reguleringsplan for Greina). Forholdet er etter kommunens oppfatning avklart gjennom tidligere planprosesser. Krysset/rundkjøringen vil fungere som avkjøring til eventuell fremtidig utbygging på Nilsens eiendom.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat), datert 11.12.2015

NVE fremmer innsigelse til planforslaget på følgende grunnlag: Flomsikkerhet er ikke tilstrekkelig ivaretatt, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 7-2 og NVEs veileder 2/2011. For at innsigelsen skal kunne bortfalle må det dokumenteres at flomsikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt for hele planområdet.

Kommentar:

Innsigelsen gjelder manglende vurdering av flomfaren i Damlibekken. Foretaket HydraTeam har på bestilling fra Nordbohus foretatt vannlinjeberegninger for å dokumentere og vurdere flomfaren i Damlibekken ved Eplehagen. Resultatet av vannlinjeberegningene foreligger i notat, datert 18.03.2016, fra HydraTeam. Notatet er forelagt NVE som i brev av 14.04.2016 skriver NVE følgende:

«På grunnlag av supplerende informasjon angående flomforholdene, forslag til nye bestemmelser, oppdatert plankart (herunder innlegging av hensynssone for flom), trekker NVE sin innsigelse. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at grunnlaget for vår innsigelse formelt ikke bortfaller før det foreligger et juridisk bindende vedtak i saken i tråd med de endringer som er foreslått.»

Statens vegvesen, datert 19.11.2015

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Jernbaneverket, datert 20.11.2015

Planområdet ligger i stor avstand til jernbanen og berører ikke jernbanens interesser. Jernbaneverket har derfor ingen merknader til planen.

Revidert planforslag

Tiltakshaver Nordbohus AS har etter gjennomgang av nevnte merknader/innspill

utarbeidet revidert forslag til *detaljreguleringsplan 0419201501 Eplehagen*.

Resultatet av arbeidene fremgår av sakens dokumenter:

Plankart, revidert 22.03.2016.
Planbestemmelser, revidert 15.04.2016.
Planbeskrivelse, datert 02.10.2015.
Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2015.
Dokumentasjon av vegtrafikkstøy, 13.08.2015.
Illustrasjonsplan, datert 30.09.2015.

Vurdering:

Plan- og bygningslovens § 12-12. Vedtak av reguleringsplan:
Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Med bakgrunn i sakens utredning/dokumenter anbefaler rådmannen at formannskapet og kommunestyret slutter seg til, og vedtar forslag til detaljregulering for Eplehagen med plan Id 0419201501. Planen kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Følgende dokumenter kunngjøres etter kommunestyrets vedtak:

Plankart, revidert 22.03.2016.
Planbestemmelser, revidert 15.04.2016.
Planbeskrivelse, datert 02.10.2015.
Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2015.
Dokumentasjon av vegtrafikkstøy, 13.08.2015.
Illustrasjonsplan, datert 30.09.2015.

Skarnes, 15.04.2016

Rune Hallingstad
rådmann