



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/1512-18

Saksbehandler: Anne Merethe Andresen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Reguleringsplan for Vildåsvegen 14-16 - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar Planutvalget å legge forslaget til detaljreguleringsplan for «Vildåsvegen 14-16», planid: 166, ut til offentlig høring under forutsetning av at endringer nevnt i saksutredningen innarbeides i forslaget. Plansjefen gis myndighet til å gjøre dette i samarbeid med forslagstiller.

Det skal betales behandlingsgebyr i henhold til kommunens regulativ.

Vedlegg

- 1 Vildåsvegen 14 - revidert planforslag
- 2 03 Vildåsvegen 14, planbeskrivelse- revidert 23.04.2021.pdf
- 3 04 Illustrasjonsplan 09.02.2021-a3.pdf
- 4 05 Samlede merknader ved oppstart.pdf
- 5 06 Sol-skyggeanalyse Vildåsvegen 14-16.pdf
- 6 07 Uttalelser.pdf
- 7 Uttalelse brannvesenet.pdf
- 8 Uttalelse Elvia.pdf
- 9 Uttalelse Horisont.pdf
- 10 Uttalelse teknisk drift.pdf
- 11 01 Plankart Vildåsvegen 14-16.pdf
- 12 02 Vildåsvegen 14, bestemmelser- revidert 23.04.2021.pdf

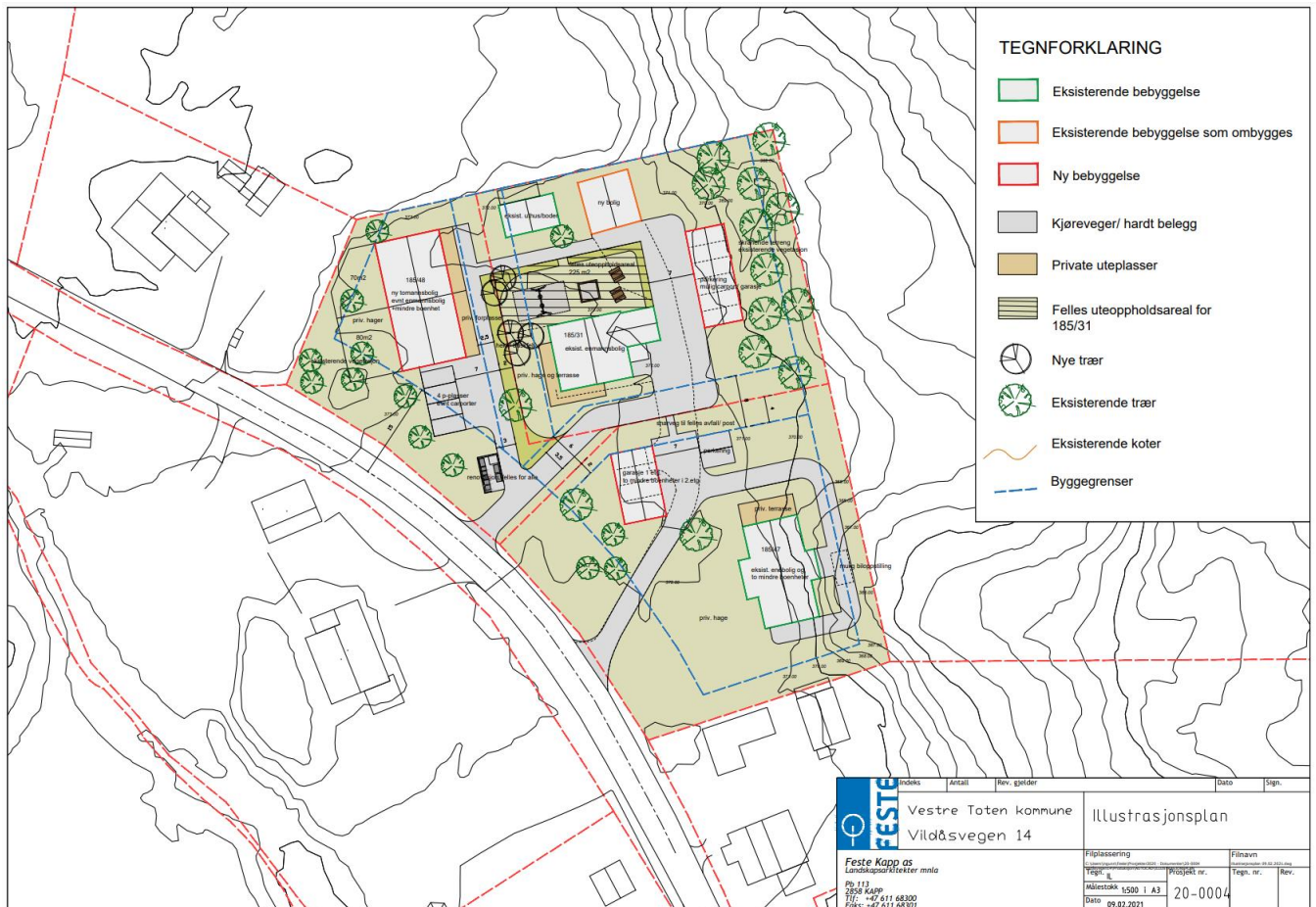
Bakgrunn for saken

Det er grunneierne Bjørn og Oxana Lindback som står bak planen, og det er Feste Kapp As som har utarbeidet reguleringsplanforslaget.

Hovedpunkter i planforslaget:

Planområdet består av 2 bebygde boligeiendommer; en eneboligtomt (Vildåsvegen 16, 185/31) og en boligtomt med 3 boenheter (Vildåsvegen 14, 185/47,48). Vildåsvegen 16 har vegrett over Vildåsvegen 14, men det er 2 separate avkjørsler.

Planen legger opp til at det i området blir til sammen 12 boenheter. Det planlegges boliger med variabel størrelse. Plassering, størrelser form og høyder tar utgangspunkt i dagens bebyggelse, og tilpasses denne. De to avkjørslene opprettholdes som i dag. Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som gjort juridisk bindende og som viser bygningers plassering, uteoppholdsareal, parkering/ garasjer, renovasjon osv.



Oppstart og prosess fram til nå:

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 20.8.2020. Teknisk driftsavdeling var representert i tillegg til plan- og byggesak. Det ble avklart noen tekniske forutsetninger, og enighet om at planarbeidet kunne startes opp.

Oppstart av planarbeidet ble varslet den i brev til naboer, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner datert 14.9.2020 med frist for innspill den 14.10.2020. Oppstarten ble

kunngjort i Totens Blad den 16.9.2020 og på kommunens hjemmesider. Disse kom med innspill til oppstartsvareselet:

- NVE
- Statens vegvesen
- Innlandet fylkeskommune

Innspillene er kommentert i planbeskrivelsen kapitel 6. Hovedinnvendingen er at det fortettes med boliger i områder forholdsvis langt fra sentrum og at kommunen bør vurdere om slik fortetting er ønskelig.

Feste Kapp as utarbeidet et planforslag som ble oversendt oss 20.1.2021 og diskutert med partene i et overleveringsmøte den 5.2.2021. Det ble enighet om noen endringer. Det ble også avholdt et lite arbeidsmøte den 9.4.2021 med Feste Kapp for nødvendige avklaringer.

Revidert planforslag forelå den 23.4.2021. Den har vært på intern høring, men det er ikke kommet inn ytterligere innspill ut over det som kom inn ved oppstartsvareselet.

Kommunen har 12 ukes frist til å behandle planforslaget. Etter dette vil ikke kommunen få mulighet til å ta fulle gebyrer for behandlingen.

Vurdering

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanen har bestemmelser for utbygging og retningslinjer for fortetting i boligområder som skal ivaretas. Utdrag fra kommuneplanens retningslinjer for fortetting:

Fortetting i boligområder:

- Når en eiendom ønskes fortettet skal det vektlegges at eiendommen utnyttes godt. Minimum utnyttelse bør være BYA=30 % når et område tas opp til regulering. Der det ikke er krav om reguleringsplan bør utnyttelsesgraden begrenses til maksimum BYA=30%.
- Nye boenheter bør ikke opprettes lenger unna offentlig områdelekeplass (min. 1 daa) enn 300 meter uten at det avsettes egen nærlekeplass til felles lek og opphold for beboerne. Nærlekeplass bør da være min. 150 m².
- Minste, private uteoppholdsareal(MUA) bør være:

Eneboliger	200 m ² per boenhet
Sekundærleilighet	50 m ² per boenhet
Tomannsboliger	150 m ² per boenhet
Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus	30 m ² per boenhet
Blokkbebyggelse	6 m ² per boenhet
- Minste offentlige uteoppholdsareal (MUA) bør være:

Rekkehus/kjedehus/andre småhus:	25 m ² per boenhet og min. 150 m ² samlet for inntil 6 boenheter
Blokkbebyggelse:	15 m ² per boenhet og min. 150 m ² samlet for inntil 10 boenheter
- Det skal tilstrebtes et høyt antall tilgjengelige boenheter.

Eventuelle avvik fra bestemmelser og/ eller retningslinjer bør kommenteres spesielt i planbeskrivelsene.

Kommunedirektøren mener at hovedtrekkene i planen er i tråd med intensjonene i kommuneplanen, men at den ikke oppfyller alle føringene lagt i kommuneplanen. Det går ikke helt fram av planbeskrivelsen om dette er bevisste valg eller om det er unøyaktigheter. Kommunedirektøren ser imidlertid at det er mulig å justere planforslaget slik at det imøtegår kommuneplanen uten store endringer.

Disse momentene ønsker vi å diskutere nærmere med forslagstiller:

- a) Det er benyttet mange begreper om små leiligheter; bileilighet, hybel osv. Disse har sine definisjoner i byggeforskriftene, og det er viktig at de ikke brukes feil. Det er også greit at det brukes færrest mulig begreper hvis det ikke er nødvendig. Oftest er det greieste å snakke om «boenheter». I planbeskrivelsen er det oppgitt feil antall boenheter på grunn av feil bruk av begreper. Det bør tas en gjennomgang av dette i planbeskrivelse og bestemmelser.
- b) Kommunen har vedtatt en å følge en regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn («Connected living»), kommunestyrevedtak 14.6.2017. Denne bør nevnes spesifikt i planbeskrivelsen og det bør klargjøres hvilke tiltak som er planlagt for å imøtegå strategien.
- c) Slik planen framstår ser det ut som felles lek/ uteopphold kun er sikret for BK2. Kommuneplanens retningslinjer for fortetting sier at det her må etableres nærlekeplass for alle nye boenheter når det er lenger til offentlig områdelekeplass enn 1 km (1,2 km til lekeplass ved Raufoss skole). Slik planen er nå er ikke dette sikret for BK1 og BK3. Dette må sikres for hele området, og det bør ses i sammenheng med vedtatt strategi for «Connected living». Krav til gjennomføring/ istandsettelse av nærlekeplass/ felles uteoppholdsareal må være ved første, nye boenhet i området.
- d) Kravene i bestemmelsene til tilgjengelige boenheter er litt uklar i ordlyden. Denne må følge kommuneplanens krav.
- e) Krav fra Elvia om etablering av trafo må sikres i bestemmelsene.
- f) Planbeskrivelsen sier noe om estetikk og bl.a. møneretning. Denne må sikres i bestemmelsene.
- g) Bestemmelsene må få en gjennomgang/ vask. Det ligger f.eks. bestemmelser under «Fellesbestemmelser» som ikke er felles. Det er ikke nødvendigvis mange feil, men ordlyden må være helt entydig slik at det ikke blir tvil/ misforståelser ved byggesaksbehandlingen.
- h) Illustrasjonsplanen er gjort bindende gjennom bestemmelsene, og må derfor være helt entydig. Den kan med fordel få en komplett liste over alle bygg. med forklaring hva de eventuelt er i dag og beskrivelse av eventuelt tenkt ombygging. Dette kan være lettere å forstå enn forklaringer andre steder (planbeskrivelse og bestemmelser).
- i) I tillegg har vi oversendt forslagstiller noen forslag til andre mindre rettelser/ endringer. Disse bør også avklares før planforslaget kan sendes ut på høring.

Merknadene er forelagt forslagstiller, men vi har foreløpig ikke mottatt tilbakemelding på de forskjellige punktene. Hvis svar kommer før møtet i Planutvalget så vil disse bli presentert der.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener at planforslaget i hovedtrekk er godt, men at det bør revideres i tråd med momentene nevnt ovenfor og at mindre feil rettes. Plansjefen bør gis myndighet til å revidere planforslaget i samarbeid med forslagstiller, for så å sende dette på høring uten

ytterligere behandling av Planutvalget. Planutvalget vil så få planen til sluttbehandling etter høringen og før kommunestyrets endelige behandling.

Bjørn Fauchald
Kommunedirektør

Eirik Røstadsand
Plansjef