



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anne Merethe Andresen
Arkivsaksnr.: 17/2302

Arkiv: 504

SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR SLÅTTEN

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens §§ 12–2/3 og 12-12 godkjennes foreliggende forslag til detaljregulering for «Slåtten» med plan-ID 0529151, fremsatt på vedlagte reguleringskart datert 17.8.2018 og -bestemmelser datert 20.8.2018 med følgende endringer:

- a) Bestemmelsene endres slik rådmannen foreslår i vedlegg datert 24.1.2019.
- b) Byggegrense mot riksveg legges inn i plankart.

Begrunnelse for vedtaket er at planforslaget er i tråd med fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel.

Vedtaket kan iht. plan- og bygningslovens §§ 1-9 påklages. Evt. klage framsettes skriftlig og sendes Vestre Toten kommune, Utvalg for teknisk drift og plansaker, pb.84, 2831 Raufoss eller post@vestre-toten.kommune.no innen 3 uker. Evt. krav om erstatning eller innløsning må fremsettes innen 3 år fra vedtaket ble kunngjort., jfr. plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3. Evt. krav fremsettes skriftlig.

Vedlegg:

- UTP-sak 79/18 8.10.2018
- Plan som til høring: plankart datert 17.8.2018, planbestemmelser datert 20.8.2018 og planbeskrivelse datert 20.8.2018
- 9 stk. innspill til høringa
- Sol- og skyggediagram mottatt 3.1.2019
- Utbyggers kommentarer til merknadene 18.1.2019
- Rådmannens forslag til endringer i bestemmelsene 24.1.2019

Fakta:

Planområdet ligger som en del av sentrale og sammenhengende boligområder på Raufoss nært Øverbyvegen og Vestrumenga barnehage. Planområdet er på 12,9 dekar forslaget legger til rette for etablering av inntil 24 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse.

Planprosessen:

- Planforslaget ble førstegangsbehandlet i UTP den 8.10.2018.
- Forslaget lå ute til høring i perioden 26.11.2018 – 9.1.2019
- Det ble invitert åpent møte på Bylab den 28.11.2018, men på grunn av postgang så mottok kun 1 nabo varselet i tide. Det ble derfor sent ut et nytt skriv der de ble oppfordret til å møte kommunen på Bylab, men vi hadde ingen henvendelser denne dagen.

- Det ble annonsert i Totens Blad den 12.12.2018 samt lagt ut på kommunens hjemmesider for kunngjøringer.
- Det kom inn 9 skriv i forbindelse med høringen. Disse ligger vedlagt.

Vurdering av innspill til høringa:

Forslagstiller har kommentert innspillene i eget skriv datert 18.1.2019. Se vedlegg.

Innspill fra nabo Astrid Holm 4.12.2018:

Hun har ingen kommentarer til saken.

Innspill fra nabo Ranveig og Tore Østeng 4.12.2018:

- a. De ønsker å se et sol-/ og skyggediagram som viser hvordan dette påvirker dem.
- b. De mener at husene virker ruvende og ønsker at husene blir lavest mulig, gjerne med flate tak.
- c. De ønsker å vite hvor nær deres eiendom gangvegadkomsten kommer og ønsker at det vurderes beplantning mot deres tomt.

Rådmannens kommentar:

- a. *Perspektivene viser at solforholdene er akseptable i perioden april-oktober. I vinterhalvåret er sola lav og går ned tidlig. Kombinert med at Østeng har bolig i ei nordvendt li gir dette trolig lite sol vinterstid. Når utbyggingsområdet er nyhugget er det selvfølgelig gode solforhold, men normalt vil det være skog her som også gir skygge. Rådmannen mener at solforholdene ikke forverres vesentlig.*
- b. *Maksimal gesimshøyde er 9,5 meter. Dette er kun 0,5 meter over det som kan oppføres i alle uregulerte områder. For å kunne utnytte de tilgjengelige byggeområdene godt bør all ny bebyggelse ha minst 2 etasjer. I dette tilfellet er det i tillegg nødvendig med en sokkeletasje på grunn av det skrånede terrenget, og vil da ha 3 synlige etasjer mot nabo i nord. Flate tak er en mulighet, men kan gi et noe ensformig og «kassete» inntrykk. Rådmannen vurderer bestemmelsene om høyde som akseptabel.*
- c. *Illustrasjoner som ligger vedlagt er kun veiledende. Utbygger er derfor forsiktig med å oppgi endelige avstander før søknad om byggetillatelse foreligger. Behovet for vegetasjon vil også vurderes i byggesaksfasen.*

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen mener at forholdene for naboen nord er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Skriv fra Direktoratet for mineralforvaltning 5.12.2018:

De kan ikke se at planen er i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser, eller omfattes av Mineralloven, og har derfor ingen merknader.

Skriv fra Forsvarsbygg 6.12.2018:

De kan ikke se at planen har konsekvenser for de hensyn de skal ivareta og har derfor ingen merknader.

Innspill fra utbygger Betonmast Rotstigen AS 6.12.2018:

De ønsker å presisere at det i området BSF1 kan fortettes med 3 nye boenheter pr. tomt – slik det åpnes for i kommuneplanen.

Rådmannens kommentar:

Dette er i samsvar med gjeldene kommuneplan, og bør endres slik at det ikke er noen tvil om dette.

Innspill fra Statens vegvesen 12.12.2018:

Byggegrense 50 meter fra senterlinje i riksveg 4 må legges inn i plankart og bestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Dette må rettes opp slik som Statens vegvesen ønsker.

Skriv fra NVE 19.12.2018:

De har kun gitt en generell tilbakemelding da kommunen ikke har bedt om bistand i saken.

Rådmannens kommentar:

NVE sitt ansvarsområde blir lite berørt. Det er krav om at overvann skal håndteres på egen grunn.

Skriv fra Bane NOR SF 9.1.2019:

Området berører ikke Bane NOR sine interesser.

Skriv fra Oppland fylkeskommune 10.1.2019:

- a. De savner snitt som viser terrengtilpasningen.
- b. De savner også planen i kartbasen og ber kommunen å legge inn planforslaget.
- c. De mener det er positivt at «Connected living» tas inn som prinsipp og at det legges vekt på fellesskapsløsninger.
- d. De mener at det bør legges inn i bestemmelsene § 5.1.4 at felles uteområde skal være universelt utformet.
- e. De anbefaler at kravet til antall tilgjengelige boenheter økes fra 1/3 til 1/2.

Rådmannens kommentarer:

- a. *Det foreligger snitt, men alt materialet ble ikke sendt ut på høringa. Rådmannens vurdering av disse er at tiltaket er godt tilpasset terrenget.*
- b. *Kommunen har nå lagt planen ut i forslagsbasen.*
- c. *Kommunen jobber aktivt med å få utbyggere til å ta et større ansvar for at boligområder fungerer godt sosialt. Dette krever litt omstilling fra utbyggerne, men mange fatter også interesse for denne måten å tenke på. I dette tilfelle har vi hatt et godt samarbeid, og kommunen har håp om at det etableres fellesareal innendørs – selv om vi ikke har satt krav om dette.*
- d. *Rådmannen forstår innspillet slik at det er fellesområdet f_Ute1 som en ønsker å sikre mht. universell utforming. Dette er en selvfølge da området er felles, og ergo skal alle som bor i området bruke plassen – også de som bor i en tilgjengelig boenhet. Dette kan derfor gjerne klargjøres i bestemmelsene. Tilsvarende vil også alle tilgjengelig boenheter ha krav om tilgjengelig adkomst/ parkering.*

- e. Grunnen til at det kun er satt krav om at 1/3 boenhetene skal være tilgjengelige er adkomsten til leilighetene i underetasjen. Det er vanskelig å få til adkomst som tilfredsstillende kravene. Denne problemstilling er også gjeldene for leilighetene i 2. etasje, der det er behov for trapp.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen mener at fylkeskommunen har gode innspill. Kommunen jobber kontinuerlig med å finne nye og smarte løsninger for et mer inkluderende samfunn, men ønsker å gjøre dette gradvis og i samarbeid med utbyggerne. Det betyr at ikke alle prosjekter har alt på plass ved første forsøk, men at vi gir tankene tid til å modnes slik at utbyggerne selv ser at dette er det kundene vil ha.

Rådmannens vurdering av de foreslåtte endringene

Endringer i en bestemmelse kan påvirke de andre bestemmelsene. Rådmannen har derfor sett på bestemmelsene under ett og hvilke sammenhenger endringene får/har. Rådmannens forslag til endringer ligger vedlagt og er datert 24.1.2019.

1. Bestemmelsene om fortetting i området BSF1 endres slik at det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser.

Kommentar:

- a. Bestemmelsene fra kommuneplanen om at mindre fortettinger er unntatt plankrav er tatt inn i denne planen. I kommuneplanen henger disse bestemmelsene sammen med andre krav som f.eks. krav til tilgjengelige boenheter osv. Det er derfor behov for å ta med noe mer for at disse bestemmelsene skal fungere i en reguleringsplan.
- b. Det er også tatt inn bestemmelser som tillater eneboliger, tomannsboliger eller sekundærboliger. Denne bestemmelsen er overflødig så lenge det tillates inntil 3 nye boenheter, og bør tas ut.

2. Det må legges inn bestemmelser i § 5.1.4 som krever at fellesområde f Ute1 utformes i tråd med kravene til universell utforming.

Kommentar:

Dette bør være forholdsvis uproblematisk da det er krav om at 1/3 av boligene skal være tilgjengelige. Det betyr at også fellesområdene må være tilgjengelige - ikke bare felles uteplass, men adkomst, en andel av parkeringsplassene, renovasjon osv.

3. Bestemmelsene § 4.3.3 om universell utforming endres slik at det framgår alle fellesareal som skal benyttes av boligene med krav tilgjengelighet også skal være tilgjengelige.

Kommentar:

Rådmannen mener i utgangspunktet at dette gir seg selv, men ser at det uansett kan være greit å minne om det.

4. Byggegrense mot riksveg legges inn i plankart og gis bestemmelser.

Kommentar:

Dette er uproblematisk da byggegrensen går gjennom område regulert til turdrag. Hva som kan etableres her er regulert i bestemmelsene § 6.1 og

*Statens vegvesen hadde ikke kommentar til denne bestemmelsen.
Rådmannen foreslår å legge inn en generell bestemmelse under § 5.2 som påpeker forholdet.*

Rådmannen mener at så lenge disse endringene er i tråd med gjeldende kommuneplan, byggeforskrifter eller veglov så er det ikke behov for ytterligere høringer før endelig vedtak kan fattes.

Konklusjon:

Forslag til detaljregulering for «Slåtten» med plan-ID 0529151, vedtas med følgende endringer:

- a) Bestemmelsene endres slik rådmannen foreslår i vedlegg datert 24.1.2019.
- b) Byggegrense mot riksveg legges inn i plankart.

Planforslaget er i tråd med fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel.

Bjørn Fauchald
rådmann

Eirik Røstadsand
plansjef