

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 14/1094

201405 - DETALJREGULERING GRANRUDTUNET

Saksbehandler: Helge Haugan	Arkiv: REGPL 201405
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
58/14 Planutvalget	11.11.2014

Vedlegg:

Reguleringsplankart, datert 29.10.2014

Reguleringsbestemmelser, datert 29.10.2014

Planbeskrivelse, datert 31.10.2014

ROS-analyse, datert 29.10.2014

Illustrasjonsplan, datert 15.10.2014

3D illustrasjon

Støyvurdering, notat datert... (fremlegges i PU ved 1. gangs behandling)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader til oppstartsvarselet

Sammendrag:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 -11 vedtar Planutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for «Granrudtunet», datert 29.10.2014, med reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Reguleringsplanen er utarbeidet av BoligPartner AS på vegne av Granrud Prosjektutvikling AS.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, bestående av ca. 40 boenheter fordelt på 4-mannsboliger og 6-mannsboliger.

Gjeldende planer

- Kommunedelplanen for Øyer sør:
Planområdet er avsatt til boligformål (B3), samt en mindre del (tilleggsareal) til kombinasjon av senterområde og boligformål i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007.
- Områdeplan for Øyer sentrum
I gjeldene områdeplan for Øyer Sentrum vedtatt 21.3.2013, ble hele området avsatt til boligformål, etter at kommunen hadde kjøpt tilleggsarealet i 2010.

Beliggenhet

Planforslaget ligger mellom E6 og Kongsvegen (Fv. 312), der nærmeste nabo er Granrudtorget/ Kiwi i sør, mens det nord for området er småhusbebyggelse.

Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 22. september 2014 med brev til berørte parter og med annonse i GD den 25.9.2014, Frist for merknader/innspill ble satt til 24.10.2014. Det kom inn 7 innspill til varsel om oppstart. Under følger et kort resymé av merknadene med rådmannens foreløpige kommentar.

Fylkesmannen i Oppland, datert 21.10.2014:

Fylkesmannen påpeker at planområdet er sentrumsnært og at fortetting innenfor byggesonen er i tråd med statlige planretningslinjer, samt at de forutsetter at planleggingen skjer i tråd med RPR for barn og unge. Videre minner Fylkesmannen om krav til universell utforming for uteområder og bygninger, og at det settes krav om dette i planbestemmelsene, det samme gjelder energiløsninger for planområdet, samt vurderinger etter naturmangfoldloven.

Konkrete tilbakemeldinger til planarbeidet fra Fylkesmannen er at området ligger innenfor gul støyzone, dette er en vurderingszone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger og andre bygninger med støyfølsom bruk. Slik utbygging bør bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for støy. Fylkesmannen minner om at det skal foreligge en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader og på uteplass, samt at eventuelle behov for støyskjerming innarbeides i planen.

➔ Rådmannens kommentar: Forholden omkring fortetting, universell utforming og vurderinger etter naturmangfoldloven er omtalt i planmaterialet. Når det gjelder universell utforming består bebyggelsen bare av leiligheter i to plan, dvs. kryssdelte flerfamilieboliger. Dette resulterer i at min. 50 % av alle boligene vil bli «tilgjengelig boenhet» iht. Tek10. Når det gjelder energiløsninger påpeker forslagsstiller at vannbårent distribusjonsanlegg for varme er et spørsmål som Bolig Partner i flere prosjekter har berørt både sammen med energileverandører og i konsulentrapporter bestilt for å utrede samfunnsøkonomiske sider ved slike tiltak. Generelt blir merkostnaden for den enkelte boligkjøper uforholdsmessig stor. Tek10 og kravet til varmetap fra en bolig gir så bra effekt med dagens kraftpris at vannbårne løsninger ikke er regningsvarende. Dette svaret gis både i prosjekter der fjernvarme kan leveres til husveggen eller i tilfeller der energien må produseres lokalt. Rådmannen er enig i forslagsstillerens vurderinger omkring dette, og viser til andre boligplaner i Øyer kommune der dette er vurdert, f. eks. Trodalen.

Når det gjelder støy har en videreført bestemmelsene for grenseverdiene fra områdeplanen for Øyer sentrum. Ved innsendelse av planforslaget var det ikke utført en støyvurdering av planområdet. Dette skal forslagsstiller ettersende og skal foreligge ved offentlig ettersyn av planforslaget, det skal videre foreligge en vurdering av hvilke skjermingstiltak det vil være behov for.

Oppland Fylkeskommune, mottatt pr. e-post 30.10.2014:

Oppland Fylkeskommune minner om kravet til medvirkning og at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget, samt viktigheten med å bygge universell utformet i sentrumsnære områder. Videre påpeker de at planleggingen må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår for barn og unge.

Kulturarvenheten har ikke kjennskap til at det forelagte planforslaget vil komme i konflikt med kulturminner, men ber om at den generelle teksten om kulturminner innarbeides i bestemmelsene.

- ➔ Rådmannens kommentar: Alle disse de punktene som Fylkeskommunen påpeker er omtalt i planmaterialet. Reguleringsbestemmelsene omfatter bestemmelser for meldeplikt dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner i forbindelse med tiltak i marka.

Statens Vegvesen, datert 21.10.2014:

Statens vegvesen ønsker at avkjørsel må utformes som kryss og innlemmes i planområdet med frisiktlinjer. Gang- og sykkelvei bør videreføres frem til busslomme og bussholdeplass og reguleres inn i henhold til krav om universell utforming. De ber om at det settes rekkefølgebestemmelser til bygging av gang- og sykkelvei og oppgradering av bussholdeplassen.

Ellers gjør de oppmerksom på at planområdet ligger i gul sone for støy og at det bør lages konkrete bestemmelser for ivaretagelse av hensynet til støy.

- ➔ Rådmannens kommentar: Avkjørsel/kryss med frisiktsone (10x40m) er innlemmet i planen. Gang- og sykkelvei er videreført og knyttet til eksisterende busslomme. Rekkefølgebestemmelser til o_GS1 er innlemmet i rekkefølgebestemmelsene side 2, punkt 2-3. Utforming av busslomme forøvrig, forblir slik den er i dag.

Hensyn til støy sikres i bestemmelsene, side 4, punkt 5-2. I plankartet er hensynssone H220_1 påført hele planområdet. Se også rådmannens kommentar til Fylkesmannen i Oppland ang. støy.

NVE, datert 10.10.2014:

NVE ønsker at utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom må fremgå av planen og har vedlagt en sjekklister som gir føringer og hjelp til dette arbeidet.

- ➔ Rådmannens kommentar: Da det ikke finnes verken bekker eller andre vassdrag innenfor planområdet eller i nærheten av dette, og det heller ikke er registrert verken flomfare eller andre farer innenfor planområdet, vil det ikke settes i gang noen tiltak eller videre undersøkelser. Se også avsnitt om «Flom- og/eller skredfare» på side 11.

Forsvarsbygg (datert 30.9.2014):

Forsvarsbygg har ingen merknader til varslet.

FFO ØYER, mottatt pr e-post 17.10.2014:

FFO (Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Øyer) avventer neste fase av reguleringsplanen før de ønsker å komme med eventuelle uttalelser.

Sven Erik Hov gnr/bnr 18/2, mottatt pr e-post 25.9.2014:

Sven Erik Hov ønsker bekreftelse på at utbygging ikke kommer i konflikt med hans tomtegrense, da det på den tilsendte skissen så ut til at planen brøt med den. Han ber om at planen korrigeres.

➔ Rådmannens kommentar: Planen er utformet i tråd med gjeldende områdeplan.

Planforslaget

Reguleringsplanen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, bestående av ca. 40 boenheter fordelt på 4-mannsboliger og 6-mannsboliger, inkludert carporter og boder. Planlagt bebyggelse ligger på % BYA = ca. 42 %.

I planen legges det opp til oppvarming basert på elektrisitet. I tillegg vil alle boenheter ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi. Innen planområdet er det avsatt to arealer for felles lek og opphold. Areal og utforming gjør det attraktivt til forskjellige aktiviteter. Arealene er samlet på ca. 1,1 daa.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse som følger planforslaget. I ROS-analysen er det ingen hendelser som er vurdert til å havne i rød kategori og dermed kreve at tiltak gjennomføres, men det er 4 hendelser som er vurdert til å havne i gul kategori og dermed medfører at tiltak skal vurderes. Disse 4 hendelsene er: Fare for radonstråling, Trafikkulykker i anleggsperioden, Ulykker i av- /påkjøring, samt ulykker med gående/syklende. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med iverksetting av tiltak for de ulike hendelsene, med unntak av radon. Dette sikres både gjennom teknisk forskrift og planbestemmelsenes pkt. 1.7.

Vurdering:

Detaljreguleringen for Granrudtunet er i samsvar med områdereguleringen for Øyer sentrum med unntak av forholdene omkring takvinkel.

Takvinkel

I bestemmelsene til Områdeplanen står det som følger:

«3.2.3. I området B2 kan bebyggelse oppføres med inntil 2 etasjer + loft. Bebyggelsen skal være konsentrert bebyggelse med høy arealutnyttelse/tomteutnyttelse. Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m.»

I planforslaget er det lagt opp til en takvinkel mellom 10°-20°. Bakgrunnen for dette er at bebyggelsen søkes utformet med så små volum som mulig, dog innenfor 2 etg, og med et moderne preg hva gjelder vindusbruk og andre fasadeelementer. Forslagsstiller mener at takkonstruksjonen således ikke bør bygge mer enn høyst nødvendig. Den 4- og 6-mannsbolig

som det er tatt utgangspunkt i har en takvinkel på 15 gr.

I henhold til områdeplanen skal takform som hovedregel være skråtak, men det kan tillates andre takformer, som f. eks pulttak, iht. pkt. 3.1.3 i reguleringsbestemmelsene til Områdeplanen for Øyer sentrum. I sentrumsområdene og i forhold til større bygningsvolumer og utnyttelse av areal under takflaten til boligformål, anbefales bruk av flate tak som i ytre avgrensning skal ligge innenfor avgrensning av saltak. Det aktuelle prosjektet ligger i overgangen mellom sentrumsområdene og småhusbebyggelsen og inneholder konsentrert bebyggelse. I denne overgangssonen kan rådmannen tillate at takvinkelen gjøres mindre for å få lavere bygninger. Rådmannen anbefaler at det ikke bygges med lavere takvinkel enn 15 grader.

Støy

Eksisterende støyberegninger for E6 viser at planområdet ligger innenfor gul støysone. Det er lagt inn bestemmelser for støykrav planforslaget reguleringsbestemmelser. Ved innsendelse av planforslaget var det ikke utarbeidet en egen støyvurdering, men den vil være klar til 1. gangs behandling i Planutvalget. Støyutredningen og vurdering av eventuelle tiltak vil bli lagt frem i møtet og vil følge saken ved offentlig ettersyn.

Utbyggingsavtale

I utbyggingsprogrammet til Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 25.8.2008, foreligger det rekkefølgekrav til utbyggingsavtale. Der settes blant annet vilkår om at utbygger skal knytte seg til eksisterende VA-nett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.

Ut fra forutsetningene i utbyggingsprogram for kommunedelplanen er det også forutsatt at alle nye utbyggingsområder skal være med å bidra til de foreslåtte prioriterte tiltak i sentrumsringen. Bestemmelsene om dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsernes pkt. 6. Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Under dette punktet settes det som vilkår at utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen iht. utbyggingsprogrammet, knytte seg til eksisterende VA-nett, samt videreføring av gang- og sykkelvegen.

Innstilling:

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 -11 vedtar Planutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for «Granrudtunet», datert 29.10.2014, med reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn i 6 uker, med tillegg i reguleringsbestemmelsene lik rådmannens forslag til vedtak.

REGULERINGSBESTEMMELSE:

Nytt punkt 6. Rekkefølgekrav

Det settes som vilkår for utbyggingen av området at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbygger knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.

Sveinar Kildal
Rådmann

Bente Moringen

Behandling/vedtak i Planutvalget den 11.11.2014 sak 58/14

Behandling:

Enstemmig som rådmannens forslag.

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 -11 vedtar Planutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for «Granrudtunet», datert 29.10.2014, med reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn i 6 uker, med tillegg i reguleringsbestemmelsene lik rådmannens forslag til vedtak.

REGULERINGSBESTEMMELSE:

Nytt punkt 6. Rekkefølgekrav

Det settes som vilkår for utbyggingen av området at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbygger knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.