



Sakspapir

Vår saksbehandler:
Charlotte Norstrøm
Arealplan

Detaljregulering for Trolltoppen - 2.gangsbehandling/sluttbehandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	097/16	10.06.2016
Kommunestyret	062/16	22.06.2016

Dokumenter vedlagt saken:

Planbeskrivelse_22.01.2016
Bestemmelser_19.05.2016
Plankart_22.01.2016
Oppsummering av innkomne uttalelser
1.gangsbehandling

Øvrige dokumenter i saken

Avklaring byggehøyder
Rekkefølgebestemmelser revidert
Korrespondanse vedrørende byggehøyder
Detaljregulering for Trolltoppen - forslag til endringer
Forslag til endring - rekkefølgekrav
Ad. forslag til detaljregulering Trolltoppen PlanID 2015001 Gnr/Bnr 30/7, 30/442, 30/1273, 30/230, Gamle
Trysilveg - Galgebergsparken - 2409 Elverum
Merknader - detaljregulering for Trolltoppen arealplanID 2015001
Detaljregulering for Trolltoppen - høringsuttalelse
Svar angående offentlig ettersyn av detaljregulering for Trolltoppen
Dokument 16/32357-2 Uttalelse til detaljregulering for Trolltoppen i Elverum kommune - melding om offentlig
ettersyn sendt fra Statens vegvesen
Teknisk kontroll av detaljregulering for Trolltoppen
Detaljregulering for Trolltoppen - melding om offentlig ettersyn
Detaljregulering for Trolltoppen, arealplan-ID 2015001 - offentlig ettersyn
Detaljregulering for Trolltoppen - melding om offentlig ettersyn
Detaljregulering for Trolltoppen - melding om offentlig ettersyn
Revidert plankart - hensynssone på turveg
Reviderte plandokumenter 22.01.2016
Tilbakemelding på innsendte plandokumenter - detaljregulering for Trolltoppen
Uttalelse til innsendte plandokumenter
Detaljregulering Trolltoppen - PlanID 2015001

Detaljregulering for Trolltoppen - bestemmelser, referat og tilbakemelding
Detaljregulering for Trolltoppen - uformell oversendelse av plandokumenter
Reviderte skisser 19.06.2015
Detaljregulering Trolltoppen - reviderte 3D-illustrasjoner
Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Trolltoppen - Arealplan-ID 2015001
Svar - varsel om oppstart - detaljregulering for Trolltoppen - Elverum kommune
Ad. detaljregulering Trolltoppen Elverum planid 2015001 Gamle Trysilveg Galgebergparken
Reguleringsplan for Trolltoppen - merknader til varsel om oppstart
Merknad til varsel om oppstart
Varsel om oppstart - dokumenter
Referat fra oppstartsmøter i plansaker
Varsel om oppstart og offentlige høringsinstanser
Detaljregulering for Trolltoppen - referat fra oppstartsmøte
Planinitiativ - informasjon til kommunen

KS-062/16 Vedtak:

Elverum kommunestyre vedtar detaljregulering for Trolltoppen, arealplan-ID 2015001 med tilhørende plankart datert 22.01.2016 og bestemmelser sist revidert 19.05.2016.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

22.06.2016 Behandling i Kommunestyret

KS - møtebehandling:

Utsettelsesforslag fra **Martin Løken (MDG)**:

Kommunestyret utsetter saken. Kommunestyret anmoder rådmannen om å til neste formannskaps- og kommunestyremøte redegjøre for hvilke muligheter kommunestyret har til å endre eller fravike gjeldende bestemmelser og legge til rette for en mer arealeffektiv og klimavennlig utnyttelse som ikke stimulerer til økt bilbruk i sentrum, i tråd med Rapport om areal- og transportutvikling i Elverum.

Avstemming:

Løkens (MDG) utsettelsesforslag: Falt med 32 mot 3 stemmer
Formannskapets innstilling: Vedtatt med 34 mot 1 stemme

FSK-097/16 Vedtak:

Formannskapets innstilling til kommunestyret 22.06.16

Elverum kommunestyre vedtar detaljregulering for Trolltoppen, arealplan-ID 2015001 med tilhørende plankart datert 22.01.2016 og bestemmelser sist revidert 19.05.2016.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

10.06.2016 Behandling i Formannskapet

FSK - møtebehandling:

Avstemming i formannskapet 10.06.16:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling til formannskapet 10.06.16:

Elverum kommunestyre vedtar detaljregulering for Trolltoppen, arealplan-ID 2015001 med tilhørende plankart datert 22.01.2016 og bestemmelser sist revidert 19.05.2016.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Utredning

Sammendrag

Arkitektbua AS har på vegne av Trolltoppen Utbygging AS v/Henry Hoel fremmet forslag til privat reguleringsplan for detaljregulering for Trolltoppen. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og høyere utnyttelse på området mellom eksisterende blokker langs Hummeldalsvegen og Galgebergparken. Gjeldende plan har som ramme at det kan bygges ene- og tomannsboliger. Endringen medfører at det kan oppføres to nye leilighetskomplekser med inntil 19 leiligheter. Planen har som konsekvens at en enebolig innerst på feltet blir revet. Eksisterende enebolig ved Gamle Trysilveg 16 er bevaringsverdig og skal ivaretas.

Rådmannen anbefaler planen sluttbehandlet.

Planforslaget

Planen er i tråd med *kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for sentrum – Leiret 2001-2012* hvor området er avsatt til boligbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan, detaljregulering for Hummeldalsvegen, arealplan-ID 2011002, er området regulert til ene- og tomannsboliger, lekeplass og turveg. Planforslaget medfører en endring av deler av gjeldende plan, slik at det kan bygges høyere og tettere i form av lavblokk og blokkbebyggelse. Lekeplassen og turvegen som er regulert videreføres, med noen endringer av formålsgrenser. Hensynssone for kulturmiljø på turvegen og enebolig på Gamle Trysilveg 16 videreføres, med noen mindre justeringer.

Området er delt i 3 delfelt. Ett felt for eneboligen nærest Gamle Trysilvegen (BF) og 2 felt hvor det åpnes opp for lavblokk (BB1) og blokkbebyggelse (BB2). Lavblokken ligger langs med Gamle Trysilveg og det er satt flere krav slik at bygget tilpasses kulturmiljøet langs veien. Blokken som er planlagt lengst inn på feltet har mer fleksible rammer for at det kan bygges i mer moderne og urban stil. Dette bygget vil henvende seg mot og harmonere med eksisterende blokker langs Hummeldalsvegen.

Det vises til utredningen ved 1.gangsbehandling for en mer utfyllende beskrivelse av planforslaget.

Offentlig ettersyn

Forslag til detaljregulering for Trolltoppen har ligget til offentlig ettersyn i perioden 29.04.2016 – 18.04.2016. I forbindelse med høringsperioden er det mottatt 6 uttalelser:

- Fylkesmannen i Hedmark, datert 15.04.2016
- Hedmark fylkeskommune, datert 11.04.2016
- Statens vegvesen, datert 17.03.2016
- Sameiet Hummeldalen, datert 17.04.2016
- Knut Storberget og Anne Christel Johnsgaard, datert 23.04.2016
- Husmorlagets Hus barnehage, datert 05.04.2016

Innkomne uttalelser er gjengitt og kommentert i eget notat, og følger som vedlegg i saken.

Med bakgrunn i uttalelsene fra Sameiet Hummeldalen er det satt ekstra krav til uteoppholdsareal under § 2b). Endringen gir ingen konsekvenser for planens hensikt.

Vurdering

Planen er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, hvor det legges til grunn en positiv holdning for fortetting og at kommunen skal ha et arealeffektivt utbyggingsmønster. Det er videre positivt at fortetting i dette området ligger i tilknytning til sentrumskjernen med gangavstand til nødvendige servicefunksjoner.

Rådmannen vurderer dette som i tråd med en strategi om en klimavennlig utbygging hvor behovet for bilkjøring er liten. God bokkvalitet og hensynet til kulturmiljøet i området anses som ivaretatt.

Naboforhold

I forbindelse med offentlig ettersyn har det blitt avholdt møte mellom administrasjonen, Trolltoppen Utbygging AS v/Henry Hoel og leder for Sameiet Hummeldalen. Sameiet uttrykte en bekymring for et uteareal/grillplass de har opparbeidet. I den gjeldende planen er det avsatt et felles lekeareal for alle beboere innenfor området. Det er på dette området de har en grillplass som er opparbeidet etter innflytning. Det felles området er derfor delvis privatisert. Hele området ligger innenfor deres eiendom. Sameiet har ingen innvendinger mot at lekeplassen tas i bruk, men ønsker ikke at andre enn beboerne i sameiet bruker grillplassen. I møtet samt i uttalelsen har lederen fremmet ønske om at grillplassen blir regulert slik at området kun er ment for sameiet og ikke nye beboere.

Administrasjonen har informert om at dette ikke lar seg gjøre gjennom det planforslaget som foreligger nå, ettersom det ligger utenfor planområdet. Å «reservere» grillplassen er i strid med gjeldende plan. For å imøtekomme sameiets ønske har utbygger foreslått å opparbeide et supplerende uteområde som ligger nært til den nye boligkomplekset og at det opparbeides et areal for beboerne på Sameiet Knausen. Rådmannen foreslår med dette at det settes krav til at det skal være et felles område for nye beboere innenfor f_LEK, men at et uteareal for Sameiet Knausen løses uten at dette tas inn i reguleringsplanen. En opprettelse av en velforening, som begge parter er positive til, vil kunne løse bruksrett, ansvar for vedlikehold etc.

Med krav til et ekstra fellesareal anser rådmannen naboer som tilstrekkelig ivaretatt.

Byggehøyder

Ved oppstart av planprosessen var byggehøyder et tema. Administrasjonen ble informert om at den nye bebyggelsen ikke ville være vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse langs Hummeldalsvegen. Dette fordi bebyggelsen er planlagt 1 etasje lavere. Skisser som ble forelagt tidlig i prosessen viste at den nye bebyggelsen lengst inne på feltet var 2 meter (kotehøyde 216) høyere enn eksisterende bebyggelse (kotehøyde 214). Dette anså administrasjonen som kurant og la denne informasjonen til grunn ved behandling. Planen som lå til offentlig ettersyn la derimot til rette for et bygg 4 meter høyere (kotehøyde 218) enn eksisterende bebyggelse. Administrasjonen ble ikke gjort kjent med denne endringen. I samråd med utbygger anbefaler derfor rådmannen at maksimale byggehøyder justeres med 1 meter, til kotehøyde 217 for å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer ett bygg som er 3 meter høyere enn bebyggelsen langs Hummeldalsvegen som akseptabelt.

Kulturmiljø og bevaringsverdig bebyggelse

I planen er det satt detaljerte rammer for det planlagte bygget nærmest Gamle Trysilvegen, for at det skal tilpasses og ha slektskap til den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøet ellers. Rammene i planen gjelder møneretning, høyder, formuttrykk, fasademateriale m.m. Fylkeskommunen har i sin uttalelse i høringsperioden sagt seg positive til grepene i planen og har ingen innvendinger til rammene som berører hensynet til kulturmiljøet. Rådmannen støtter seg til denne vurdering og anser kulturmiljøet og den eldre bebyggelse som tilstrekkelig ivaretatt. Det vurderes heller ikke at prosjektet gir fare for presedens.

Eksisterende turveg nord for den nye bebyggelse er en gammel ferdselsveg knyttet til aktivitet på festningen. Denne skal ryddes, gruses og bevares.

Barn og unges interesser

Det er opparbeidet en felles lekeplass utenfor planområdet som skal være felles for alle beboere i området. Denne ligger tilgjengelig for alle med gode solforhold og er ikke utsatt for støy. Det er i tillegg avsatt areal for lekeplass innenfor det området som blir omregulert, men det er ikke satt konkrete krav til at den skal opparbeides ved gjennomføring.

Med bakgrunn i uttalelse fra Sameiet Hummeldalen er det sosiale møteplasser for beboere og ikke lekeplasser som er etterspurt. Fylkesmannen har i sin uttalelse anbefalt at lekeplassen skal opparbeides. Rådmannen vurderer barn og unge som tilstrekkelig ivaretatt slik planen foreligger, hvor eksisterende lekeplass har god kvalitet. Det er satt krav om et ekstra uteareal for nye beboere, som skal ligge innenfor lekeplassen/boligområdet i tilknytning til det nye boligfeltet. Her er det også plass for å sette opp flere lekeapparater.

Rådmannen vurderer hensynet til barn og unge som tilstrekkelig ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen drifter og vedlikeholder Gamle Trysilveg. Det vil ikke være noen endringer fra slik situasjonen er i dag med henhold til omfanget av drift og vedlikehold.

Tiltaket vil ikke ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en kompakt og sentrumsnær bebyggelse, som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale retningslinjer og føringer. Rådmannen vurderer det som positivt med fortetting på dette området, som også er positivt fra et klimavennlig perspektiv. Hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøet langs Gamle Trysilveg anses og være tilstrekkelig ivaretatt.

Rådmannen anbefaler sluttbehandling av detaljregulering for Trolltoppen, arealplan-ID 2015001, med tilhørende plankart datert 22.01.2016 og bestemmelser sist revidert 19.05.2016 med følgende endringer:

1. Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av et fellesareal innenfor f_LEK1, §2 b.
2. Krav til belysning på lekeplass og fellesareal under § 2a og b utgår.
3. Maksimal kotehøyde på delfeltet BB1 endres fra 218 til 217 under § 3.2 b.