



Sakspapir

Vår saksbehandler:
Erik Johan Hildrum 62433127
Arealplan

Sluttbehandling - detaljregulering for Bjørk - planID- 2014006

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	098/16	10.06.2016
Kommunestyret	063/16	22.06.2016

Dokumenter vedlagt saken:

Reguleringsplankart _Bjørk_planID 2014006
Bestemmelser Bjørk_planID 2014006
Oppsummering av merknader Bjørk
Planbeskrivelse Bjørk_27 11 2015
Bjørk sett fra nord
Bjørk sett fra sør

Øvrige dokumenter i saken

Uttalelse til detaljregulering for Bjørk på Hanstad i Elverum kommune - plan-ID 2014006 - offentlig ettersyn sendt fra Statens vegvesen
Offentlig ettersyn av detaljregulering for Bjørk i Elverum kommune
Klage på detaljregulering for Bjørk - arealplan ID 2014006
Svar angående offentlig ettersyn av detaljregulering for Bjørk - arealplan id 2014006
Klage vedrørende byggesak Hanstad/eiendommen Bjørk

KS-063/16 Vedtak:

Elverum kommunestyre vedtar detaljregulering for Bjørk, arealplan-ID 2014006 datert 07.04.2015, sist revidert 15.04.2016, planbestemmelsene revidert 24.05.2016, og planbeskrivelsen datert 27.11.2015.

Planbestemmelsene er endret på følgende punkter:

§1c) Tillegg: Situasjonssnitt skal vise bebyggelsens plassering i terreng og i forhold til nabobebyggelse.

§1d) Tillegg: Det tillates maksimalt 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§5b) Tillegg: Utforming av støyvoll og avstand fyllingsfot mot rv 2 skal avklares med Statens vegvesen før gjennomføring.

Endring i plankartet:

Plangrensen er justert slik at den ligger inntill reguleringsplanen for rv 2.

Byggegrense flyttet nærmere rv2. Avstand byggegrense til senterlinje rv2 er 11,2 m.

Linja for støyskjerm i form av en støyvoll er justert slik at den følger kurven til rv2.

22.06.2016 Behandling i Kommunestyret

KS - møtebehandling:

Avstemming:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

FSK-098/16 Vedtak:

Formannskapetets innstilling til kommunestyret 22.06.16:

Elverum kommunestyre vedtar detaljregulering for Bjørk, arealplan-ID 2014006 datert 07.04.2015, sist revidert 15.04.2016, planbestemmelsene revidert 24.05.2016, og planbeskrivelsen datert 27.11.2015.

Planbestemmelsene er endret på følgende punkter:

§1c) Tillegg: Situasjonssnitt skal vise bebyggelsens plassering i terreng og i forhold til nabobebyggelse.

§1d) Tillegg: Det tillates maksimalt 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§5b) Tillegg: Utforming av støyvoll og avstand fyllingsfot mot rv 2 skal avklares med Statens vegvesen før gjennomføring.

Endring i plankartet:

Plangrensen er justert slik at den ligger inntill reguleringsplanen for rv 2.

Byggegrense flyttet nærmere rv2. Avstand byggegrense til senterlinje rv2 er 11,2 m.

Linja for støyskjerm i form av en støyvoll er justert slik at den følger kurven til rv2.

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 Bjørk, arealplan-ID 2014006 datert 07.04.2015, sist revidert 15.04.2016, planbestemmelsene revidert 24.05.2016, og planbeskrivelsen datert 27.11.2015.

Planbestemmelsene er endret på følgende punkter:

§1c) Tillegg: Situasjonssnitt skal vise bebyggelsens plassering i terreng og i forhold til nabobebyggelse.

§1d) Tillegg: Det tillates maksimalt 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§5b) Tillegg: Utforming av støyvoll og avstand fyllingsfot mot rv 2 skal avklares med Statens vegvesen før gjennomføring.

Endring i plankartet:

Plangrensen er justert slik at den ligger inntill reguleringsplanen for rv 2.

Byggegrense flyttet nærmere rv2. Avstand byggegrense til senterlinje rv2 er 11,2 m.

Linja for støyskjerm i form av en støyvoll er justert slik at den følger kurven til rv2.

Utredning

Planforslaget fremmes av Bygg-Team AS på vegne av Alfarheim Eiendom AS. Reguleringsplanen fremmes som en privat detaljreguleringsplan.

Formålet med planen er å omregulere arealet for høyere utnyttning og konsentrert bebyggelse. Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse i form av 4-mannsboliger i 2 etasjer med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsareal og lekeplass.

På grunn av beliggenheten inntil rv 2, planlegges det støyskjerming i form av en støyvoll.

Rådmannen anbefaler sluttbehandling av detaljregulering for Bjørk i tråd med saksutredningen nedenfor.

Detaljregulering for Bjørk ble i formannskapsmøte 18.12.2015, sak 180/15, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I perioden 04.01.-15.02.2016 kom det inn 5 uttalelser. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Det er kommet brev fra flere naboer som protesterer på planene. I hovedsak er det type bebyggelse og trafikkbelastningen utbyggingen medfører det protesteres mot. Det har vært avholdt et møte med noen av naboene, der kommunen og utbygger informerte litt grundigere om planene. Det er også laget 3D-modell av bebyggelsen som er tenkt plassert på området. Dette ble lagt inn i kommunens 3D-program, og vist i møtet. Virkningen av bebyggelsen med høyder og volum kommer godt frem gjennom en slik presentasjon. Vedlagt saken ligger et par bilder fra 3D-visningen av prosjektet.

Barn- og unges interesser

Kommentert ved 1. gangs behandling. Barn og unges interesser blir godt ivaretatt gjennom denne planen. Ingen vesentlige endringer til sluttbehandlingen.

Folkehelse

Området ligger fint til med lite støy forutsatt bygging av støyskjerm mot rv2 slik det er krav om. Området ligger nært til skole / barnehage og dagligvarebutikk, og det ligger godt til rette for bruk av internveger og GS-veger inn mot sentrum, og på turer sørover langs rv 2.

Området ligger på Hanstad og det er ikke langt til Svartholtet med svært store områder for turer og friluftsliv. Nærhet til store friluftsområder, samt flere gode leke- og oppholdsarealer relativt nært opp til området, gjør dette til en god plan med hensyn til folkehelse.

Trafikkstøy

Det er utarbeidet en ny støyrapport til planen datert 17.09.2015. Konklusjonen i denne er at man ved å bygge en skjerm langs rv 2 kan denne skjerme alle uteområdene på området. Dette stemmer godt med at det allerede i en tidligere byggesak er tillat bygging av en støyskjerm mot rv 2. Innenfor støyvollen planlegges det en lang carportrekke, som kanskje også kan være med å dempe noe støy fra rv 2. Området vil totalt sett få bra støyforhold for de nye boligene som skal bygges på området.

Utforming

Bebyggelsen som er planlagt på området er tradisjonelle 4-mannsboliger i 2 etasjer med saltak. Disse bryter med eksisterende bebyggelse i området med hensyn til volum, da det legges opp til å tillate 2 fulle etasjer framfor 1 og 1,5 slik mye av bebyggelsen i området har i dag. Dagens bebyggelse har heller ingen enhetlig byggestil som det er enkelt å tilpasse ny bebyggelse til, men i hovedsak er område preget av bygg med saltak, og det legges det også opp til her. Det er relativt god plass mellom eksisterende bebyggelse og den nye, slik at de større volumene ikke kommer så tett på naboene.

Bebyggelsen vil skille seg noe ut pga volum og antall boenheter, men med et ønske om fortetting må en godta at det bygges noe høyere og tettere enn den eldre og tradisjonelle eneboligbebyggelsen har gjort fram til nå. Som beboer innenfor sentrumsområde må en kunne forvente en viss utvikling i sitt nærområde. I denne saken er det heller ingen som blir unødig påvirket i forhold til utsikt og solforhold.

Trafikk

Johan Falkbergets veg er en gjennomgående veg som ikke er stengt for gjennomkjøring. Som naboene skriver går det noe ekstra trafikk gjennom området, kanskje spesielt i forbindelse med foreldrekjøring til og fra skolen.

Den gamle reguleringsplanen for området viser at Johan Falkbergets veg skal stenges mot sør dersom den nye vegløsningen opp langs bebyggelsen helt i sør på Hanstad blir realisert. Det pågår for tiden prosjektering av denne vegløsningen. Veganlegget er ikke fullfinansiert i gjeldende handlings- og økonomiplan. Med stenging av Johan Falkbergets veg vil det bli svært lite trafikk igjen i området.

Uavhengig av dette skal utbygger reasfaltere vegen og bygge et par fartshumper for å dempe hastigheten på den trafikken som er i området pr i dag.

Utbyggingen av 12 nye boenheter vil øke trafikkbelastningen i området noe, men det vurderes å være innenfor det akseptable på en slik internveg for området som helhet.

Økonomiske konsekvenser

Det er utbygger Alfarheim Eiendom AS som står ansvarlig for utbygging av all intern infrastruktur inne på byggeområdet. I tillegg ligger det inne et krav i rekkefølgebestemmelsene til etablering av et par fartshumper og nytt fast dekke på den søndre delen av Johan Falkbergets veg langs området. Dette skal også utbygger dekke som en del av utbyggingen på området.

Endringer i bestemmelsene

Planbestemmelsene er endret på følgende punkter:

§1c) Tillegg: Situasjonssnitt skal vise bebyggelsens plassering i terreng og i forhold til nabobebyggelse.

§1d) Tillegg: Det tillates maksimalt 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§5d) Tillegg: Utforming av støyvoll og avstand fyllingsfot mot rv 2 skal avklares med Statens vegvesen før gjennomføring.

Endringene er av en slik form at det ikke vil være krav til nytt offentlig ettersyn.

Endringer i plankartet

De konkrete endringene er som følger:

Plangrensen er justert slik at den ligger inntill reguleringsplanen langs rv 2, og linja for støyskjermingen er lagt parallell med rv 2. I tillegg er byggegrensen mot rv 2 justert slik at carporten kan plasseres inn mot støyvollen, og utnyttelsen av området blir bedre enn det opprinnelige forslaget la opp til med en byggegrense på 20 m fra rv 2. Endringene er avklart i dialog med Statens vegvesen.

Endringene i kartet er små og er ikke av en slik art at det vil kreve et nytt offentlig ettersyn.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering for Bjørk, arealplan-ID 2014006, med tilhørende plandokumenter vedtas. Planen medfører en fortetting i et relativt romslig eneboligområde, med god utnyttelse av eksisterende infrastruktur.