



ArkivsakID 17/2748

Sakspapir

Vår saksbehandler:
Erik Johan Hildrum 62433127
Arealplan

Detaljregulering for Ydalir B3 - sluttbehandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	017/21	17.02.2021
Kommunestyret	022/21	24.02.2021

Dokumenter vedlagt saken:

Plankart Ydalir B3 datert 17.11.2020
Bestemmelser Ydalir B3 revidert 02.02.2021
Planbeskrivelse Ydalir B3 02.02.2021
Detaljregulering for Ydalir B3 - oppsummering av innkomne merknader
201117 illustrasjonsplan Ydalir B3

KS-022/21 Vedtak:

Elverum kommune vedtar detaljregulering for Ydalir B3, arealplan-ID 2017008, med tilhørende plankart datert 17.11.2020, bestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2021.

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

24.02.2021 Behandling i Kommunestyret

KS - møtebehandling:

Avstemming:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

FSK-017/21 Vedtak:

Formannskapets innstilling til kommunestyret 24.02.2021:

Elverum kommune vedtar detaljregulering for Ydalir B3, arealplan-ID 2017008, med tilhørende plankart datert 17.11.2020, bestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2021.

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

17.02.2021 Behandling i Formannskapet

FSK - møtebehandling:

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling

Elverum kommune vedtar detaljregulering for Ydalir B3, arealplan-ID 2017008, med tilhørende plankart datert 17.11.2020, bestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2021.

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

Utredning

Bakgrunn

Plan 23 AS har på vegne av Trysilhus Nordøst AS utarbeidet privat forslag til detaljreguleringsplan. Hensikten med planen er å legge til rette for teknisk infrastruktur, lekeplass, konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/eneboliger i kjede og flerfamilieleiligheter.

Det har over lang tid vært dialog mellom Elverum kommune og Trysilhus Nordøst AS i forhold til ambisjonene for område B3 sett opp mot Masterplanen som er utarbeidet for Ydalirområdet. Det har også vært et ønske fra kommunens side om at Trysilhus skal følge anbefalingene i Masterplanen. Trysilhus har hele tiden vært tydelige på at det er en del av forutsetningene i Masterplanen som de ikke kan oppfylle med sine huskonsepter. Planforslaget som legges fram oppfyller noen av Masterplanens ambisjoner, men ikke alle. Dette ble fyldig omtalt ved 1. gangs behandling i formannskapet den 23.10.2019 i sak 147/19.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.11.2019 – 17.12.2019. Det er kommet flere merknader til planforslaget, totalt 7 stykker. Med bakgrunn i merknadene var det behov for noen justeringer av plandokumentene. Samtidig hadde utbygger Trysilhus behov for mer tid til å vurdere ulike sider ved prosjektet, og en ble da enige om at videre behandling av planforslaget skulle utsettes til Trysilhus var klar for videre arbeidet med planforslaget.

Arbeidet ble tatt opp igjen tidlig høst 2020. Nødvendige justeringer som er blitt gjort av arealformål mot Rv. 25 som følge av merknad fra Statens vegvesen medførte behov for ytterligere justeringer av framlagt planforslag. Dette har medført et videre behov for justering av planforslaget som har vært drøftet i dialog mellom utbygger og kommunen i løpet av høsten.

Kommunedirektøren anbefaler sluttbehandling av detaljregulering for Ydalir B3.

Planområdet

Planområdet ligger rett sør for Olav Sæters veg, vest for Halvor Svenkeruds veg, nord for Granittvegen og ny Ydalir skole og barnehage innenfor "Reguleringsplan for Sagåa/Prestmyra", ca. 1,5 km nordøst for Elverum sentrum. Området er på ca. 30 dekar.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 05.11.19 – 17.12.19, utsatt frist for FM til 08.01.2020. I forbindelse med høringsperioden ble det mottatt 7 uttalelser:

- Fylkesmannen i Innlandet,(nå Statsforvalteren i Innlandet) 08.01.2020.
- Statens vegvesen, 18.12.2019.
- NVE, 06.11.2019.
- Hedmark fylkeskommune (nå Innlandet), 12.12.2019
- Elverum Tomteselskap AS, 13.12.2019
- NTNU, 16.12.19
- Grønn fremtid, 27.12.2019

Innkomne uttalelser er gjengitt og kommentert i et eget notat som ligger vedlagt saken.

Endringer etter 1. gangs behandling

Av ulike årsaker har det tatt tid både hos utbygger og i kommunen for å få sluttbehandlet planforslaget.

Trysilhus Nordøst og deres konsulent Plan23 AS har i dialog med Elverum kommune kommet fram til et justert planforslag, der det også er gjort et arbeid med å justere den tilhørende illustrasjonsplanen. Denne er ikke juridisk bindende, men viser en mulig måte å utvikle området på.

I etterkant av høringen ble det høsten 2020 avklart med Statens vegvesen at det må avsettes en grøntsone mot Rv. 25 på minimum 16 m fra vegkant. Dette har medført at en har vært nødt til å justere på utformingen av planen, da endret byggegrense mot riksvegen har endret tilgjengelig byggbart areal. Som en del av dette er areal avsatt til internvegen på området redusert slik at det får mindre preg av å være en samleveg, og mer et preg av en adkomst / boliggate med lav hastighet.

Tomteområdet består til dels av masser som ikke er godt egnet for bygging uten en form for bearbeiding. Måten dette blir gjort på i første omgang er å belaste deler av området med tunge masser for å komprimere de massene som ligger i området. Tanken er at disse massene skal flyttes inne på området ettersom en kommer i gang med utbyggingen av de enkelte delområder.

Begrunnelsen for endringene kan oppsummeres slik:

- Det er forsøkt laget en byggelinje mot Granittvegen. Denne består av en blanding av carport, hus og vegetasjon. Trysilhus ønsker ikke å legge flere boliger mot Granittvegen, da de mener det ikke gir en god nok løsning siden veien ligger en del høyere og deler av skolearealet ned mot området er renovasjon og parkering.
- "Loopen" (jf. Masterplan for Ydalir) er enklere og går i en fin linje, også mot bussholdeplassen i nord.
- Illustrasjonsplanen viser gangforbindelser mot skolen for barn fra dette planområdet uten av de trenger å gå på kjøreveien.
- Store og tydelige leke-/oppholdsarealer.
- Plass til overbygde sykkelboder.
- Trafo og fjernvarmebod er vist i planen.
- Husene ligger noe lenger fra Trysilvegen, hvor det dårligste bomiljøet er.

Alt i alt medfører dette da at det er blitt gjort følgende endringer i planen:

- Adkomstvegen f_SKV er justert til en totalbredde med grøft på 8,5 m (fra 10 m), og er flyttet noen meter lenger sør.
- Parkeringsarealet f_SPA2 er blitt større, og skal dekke parkeringen for byggetrinn 1 som ligger opp mot Granittgata.
- Parkeringsarealet f_SPA1 er endret i form, der en større del av parkeringen er lagt langs Olav Sæters veg som en del av støyskjermingen i området.
- Endring av plasseringen av adkomstvegen medfører at området for kjedede eneboliger er blitt mindre.

Mindre justeringer av bestemmelsene som følge av endringene i kartet er og gjennomført.

Da planarbeidet har pågått over lang tid, har en også gjort en jobb med å se på mindre justeringer i planbestemmelsene slik at disse er mer riktige i forhold til prosjektet som nå fremmes.

Endringene i kart og bestemmelser ansees ikke å være av en slik karakter at det er behov for et nytt offentlig ettersyn, men en har sendt justerte dokumenter ut til Statens vegvesen, Elverum Tomteselskap AS og direkte berørt bolig slik at disse kan få se de justerte dokumentene og eventuelt komme med merknader til disse før planen sendes til kommunestyret for sluttbehandling.

Statens vegvesen har kommet med en merknad til de nye dokumentene, og bifaller de endringene som er gjort og som en har blitt enige med dem om i forhold til byggegrensen mot rv 25.

Vurdering

Detaljreguleringen er i samsvar med kommunedelplan for Elverum byområde, hvor området er avsatt til framtidig boligbebyggelse (B9). Detaljreguleringen er også i hovedsak en videreføring og detaljering av gjeldende "Reguleringsplan for Sagåa/Prestmyra", der arealene er regulert til boligformål.

Barn og unge

Detaljreguleringen legger til rette for en relativt høy utnyttelse, men det er sikret i bestemmelsene at det skal avsettes uteoppholdsareal for boligene. Som det vises i vedlagte situasjonsplan er det lagt inn flere lekeplasser innenfor området. I tillegg ligger området ved siden av den nye skolen og barnehagen i Ydalir, og der er det store fine uteområder som fungerer som områdelekeplass for området. Lekeplassene skal være opparbeidet med lekeapparater og sitteplasser. Dette er presisert i

bestemmelsene med bakgrunn i uttalelsen fra Statsforvalteren.

Det er også satt krav om at det mellom de to regulerte gang- og sykkelvegene som grenser til planområdet i øst og vest, skal tilrettelegges for en gjennomgående gangforbindelse. Dette er en videreføring av «loopen» som er omtalt i Masterplan for Ydalir, og som er en gjennomgående gangforbindelse mellom byggeområdene.

Støy

Det er gjort beregning av trafikkstøy for fremtidig boligområde B3 i Ydalir. Eiendommen skal bebygges med flerleilighetsbygg på 2,5 etasjer og kjedede eneboliger på 2 etasjer. I støyrapport for B3 er det vist at garasje/carporter mot Rv. 25 og Olav Sæters veg vil fungere som støyskjerm. Beregningene viser at støyskjerm langs Olav Sæters veg og planlagt bebyggelsen vil skjerme og gi tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealene (<55dB).

Støyrapporten har ikke blitt justert etter at ny situasjonsplan er utarbeidet. Det medfører at det legges inn krav til ny støyvurdering når konkrete byggesaker sendes inn til kommunen. Prinsippene det vises til i støyrapporten skal videreføres for ny situasjonsplan.

Økonomiske konsekvenser knyttet til infrastruktur

Det er ikke noen nye offentlige veger eller gangveger som skal overtas av kommunen i forbindelse med planen, all infrastruktur er allerede bygget og overtatt av Elverum kommune fra Elverum Tomteselskap AS.

Energi og klima

Det er krav om tilknytning til fjernvarmeanlegget som leverer varme i området. Det er i tillegg stilt krav til at byggene skal bygges med tre som konstruksjonsvirke, i tråd med Masterplanen for Ydalir. Det er lave krav til parkering, som vil gi positive bidrag til at flere vil velge kollektivtransport, eller de vil gå eller sykle til aktiviteter.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for Ydalir B3, arealplan-ID 2017008, med tilhørende plankart datert 17.11.2020 og bestemmelser datert 02.02.2021 vedtas av kommunestyret.