

DETALJREGULERING VESLEÅSEN ØVRE BOLIGFELT 1.GANGS BEHANDLING

Arkiv: L10
Arkivsaksnr.: 22/193

Saksbehandler:
May Irene Løseth

Utskrift sendes til:

Statsforvalteren i Innlandet
Innlandet fylkeskommune
NVE
Statens vegvesen
Mattilsynet
Sametinget
Grunneiere
Berørte naboer jfr. Naboliste (utarbeidet av Tolga kommune)

Vedlegg:

- 1.Plankart 07.07.2022
 - 2.Reguleringsbestemmelser datert 08.07.2022
 - 3.Planbeskrivelse med KU datert 07.08.2022
- Vedlegg 1 – uttalelser til oppstartsvarsel
Vedlegg 2 – Vegberegninger, lengdeprofiler datert 07.08.2022

Andre dokumenter i saken:

- 10.05.2022 UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN -
VESLEÅSEN ØVRE PLANID 3426_202201 GBNR. 6/1 OG 17/22 I TOLGA
- 13.07.2022 SV: PLANFORSLAG VESLEÅSEN ØVRE 2
- 02.05.2022 TOLGA KOMMUNE - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - ENDRING
AV PLANGRENSE- VESLEÅSEN ØVRE
- 13.07.2022 PLANFORSLAG VESLEÅSEN ØVRE 1
- 23.03.2022 PLANPROGRAM VESLEÅSEN ØVRE
- 02.05.2022 NVES GENERELLE INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART -
DETALJREGULERING - VESLEÅSEN ØVRE - TOLGA KOMMUNE - PLANID
202201
- 11.02.2022 PLANINITIATIV REGULERING VESLEÅSEN
- 13.07.2022 SV: PLANFORSLAG VESLEÅSEN ØVRE 3
- 23.05.2022 3426-6/1 OG 17/22 - SVAR ANG. VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID -
DETALJREGULERINGSPLAN - VESLEÅSEN ØVRE - TOLGA KOMMUNE

Saksopplysninger:

Formålet med planarbeidet er å få på plass en detaljreguleringsplan for boliger i Vesleåsen øvre. Planen skal legge til rette for boligtomter med tilhørende infrastruktur på eiendommene gnr. 6 bnr.1 og gnr. 17 bnr.22. Planområdet ligger i Vingelen med kort avstand til barnehage, skole og butikk.

Området er i dag skoggrunn som ligger mot oppdyrka jord og eksisterende kommunalt boligfelt i Vesleåsen

Mer konkret skal planen:

- Legge til rette for minimum 12 boligtomter av ulik størrelse med tilhørende infrastruktur på eiendommene gnr.6, bnr.1 og deler av gnr. 17, bnr 22.
- Ivareta mulighetene for fortsatt jordbruksdrift i omkringliggende områder blant annet med å sikre driftsveg til landbruksareal.
- Legge til rette for trafikksikre løsninger for gående og syklende. Adkomst via Fv 2260 Nyveien og opp via eksisterende boligfelt.
- Sikre god landskapstilpasning av byggeområdene.
- Sikre god estetikk og med mulighet til noe mer arkitektonisk bebyggelse enn hva som tradisjonelt er bygd i nærområdet.

I gjeldende kommunedelplan for Vingelen vedtatt 28.11.2008 er hele området avsatt til LNF-formål. Planområdet er ikke tidligere regulert. Området ligger inntil område som allerede er avsatt og utbygd til boligområde. Området ligger også inntil landbruksareal.

Oppstartsmøte med Tolga kommune ble gjennomført 04.03.2022. Planprogram, datert 23.03.2022, ble sendt på høring samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Arealet ble noe utvidet etter avklaring med Statsforvalter og kommune før planprogrammet ble sendt ut på høring.

Planforslaget åpner for etablering av boligbebyggelse, og utløser krav om konsekvensutredning i henhold til § 6 b) i gjeldene KU-forskrift, tredd i kraft 01.07.2017. Kravet utløses av at planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan.

Forslagsstiller/tiltakshaver er Tolga 2020 AS og Guro og Torgeir Svae.
Konsulent for planarbeidet er Planråd AS.

Generelt til behandling av forslag til reguleringsplaner:

§ 12-12.Vedtak av reguleringsplan

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage. Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Nasjonale føringer:

- Plan- og bygningsloven (2008)

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fagetater, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

- Kulturminneloven (1978)
- Naturmangfoldsloven (2009)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging (2008)
- Meld. St. 18 (2015-2016) Melding til Stortinget. Friluftsliv

Regional føringer:

- Innlandsstrategien 2020-2024

Kommunale planer og føringer

Gjeldende kommunedelplan for Vingelen (vedtatt 2008). Areal innenfor planområdet er LNF-område. Reguleringsplan for boligfeltet Vesleåsen ligger inntil området.

- Hovedplan for vann og avløp for Tolga kommune 2021-2026
- Trafikksikkerhetsplan for Tolga kommune 2019-2022
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø Tolga kommune 2021-2025
- Kommuneplanens arealdel (2008)
- Kommuneplanens samfunnsdel for Tolga 2015 - 2027

Planprosess og medvirkning

De krav som følger plan- og bygningsloven i forhold til kunngjøringer og varsling er fulgt. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet direkte ved brev 08.04.2022. I tillegg ble planarbeidet varslet oppstartet ved annonse i Arbeidets Rett 13.04.2022, samt på hjemmesiden til Tolga kommune. Innen høringsfristen 25.05.2022 er det mottatt totalt 7 skriftlige merknader, hvorav 5 fra offentlige instanser og 2 fra private.

Det er avholdt to informasjonsmøter i løpet av høringsfasen.

Forslagsstiller/plankonsulent har vurdert de enkelte merknader som er innkommet. Merknader er i det vesentlige tatt med i forslag til plan med bestemmelser.

Om selve planforslaget

Planområdet er vendt vest-sørvest, med en terrenghelning på rundt 8-15%. Det totale arealet innen plangrensen er 88 daa. Av dette er 48,4 daa satt av til boligformål. Det foreslås forholdsvis romslige tomter på mellom 1,3 og 3,2 daa per bolig. Det planlegges i hovedsak for eneboliger, og enkelte tomannsboliger. Tomtene er i planforslaget organisert i tre klynger av varierende størrelse, med et betydelig grøntdrag i midten. Mindre grøntdrag mellom tomtene bidrar til videre underdeling, bedret tilgjengelighet internt og skjerming mellom tomtene.

Adkomst er tenkt løst fra Fv. 735 via eksisterende avkjørsel og adkomstveg i det etablerte boligfeltet Vetlåsen. Geometri på vegnettet er i stor grad styrt av topografiske forhold, og er tilpasset landskap og optimalisert for tilgjengelighet, lesbarhet, sikkerhet mv, blant annet ved arbeid i 3d-modell (Autodesk Infracore). 3d-modellen er også brukt for å utforske ulike alternativer, landskapsanalyser, fjern- og nærvirkning, visualiseringer mv. Tiltaket vil ikke direkte berøre eksisterende turveg/skiløype og vil ta hensyn til eksisterende driftsveg dersom dette er ønskelig fra bruker av eiendommene.

Det er lagt inn forslag til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk infrastruktur. I rekkefølgebestemmelsene til planen er det stilt krav til at teknisk infrastruktur skal være byggesøkt og prosjektert i henhold til lokal forskrift før utbygging kan igangsettes. Overvann fra boligtomtene skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt. Grøfter for strøm og fiber skal også inngå i det prosjekterte grunnlaget og vise hvor ledningstraseer er prosjektert og tenkes etablert i en helhetlig struktur. Før byggestart må det foreligge en godkjent teknisk plan for vannforsyning og avløpsnett, og eventuelt utbygging/utbedring kommunaltekniske anlegg. Planen skal være utarbeidet av kompetente personer og inneholde informasjon og vurdering av relevante forhold og gjennomførbare løsninger. Det må dokumenteres at planlagt vannforsyning både gir nok og trygt drikkevann. Tilkobling til anlegg for vann og overvann er tenkt ved avkjøringen fra Fv. 735. Overordnet plan for VA-anlegg er vedlagt reguleringsplanen.

Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart, utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, uteområder mv. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert. Eksisterende vegetasjon har viktige funksjoner for landskapshensyn og tjener samtidig flere viktige miljøhensyn blant annet ved å begrense risiko for erosjon og avrenning av overvann ved ekstrem nedbør.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til utforming av bebyggelse, grad av utnyttning, byggehøyder, avstand til nabogrense/byggegrense, adkomst, parkering og uteareal mv.

For de fleste tomtene tillates maksimalt én boenhet per tomt. Maksimal utnyttelse er for de fleste tomtene 250 m² bebygd areal (BYA). For B1-B4 og B23-B24 er BYA satt til 350 m² på grunn av tillatt bebyggelse og tomtenes størrelse/karakter. Det er brukt BYA og ikke %-BYA for å ha bedre kontroll på størrelsen av hver enkelt tomt, og dermed bedre forutsetningene for god sammenheng i ny bebyggelse når det gjelder skala og størrelse.

For to tomter, som er plassert i nederst i adkomstvegen fra Vetlåsen boligfelt, tillates det å oppføre tomannsbolig i rekke eller kjede.

Det foreslås å åpne opp for å føre opp boliger med et noe mer moderne arkitektonisk uttrykk enn hva som tradisjonelt er bygd i nærområdet. Ved innpassing av ny bebyggelse skal det likevel legges vekt på tilpassing til den lokale byggeskikken når det gjelder plassering, form, farge og materialbruk mv. Dette er beskrevet nærmere i byggeskikkveilederen til Midt og Nord-Østerdalen (1994). Et viktig punkt i veilederen er at bebyggelse skal underordnes terrenget. Det står også at utgangspunktet for valg av materialer skal være tradisjonell byggeskikk i tre og stein. Funksjonelle, konstruktive eller sikkerhetsmessige forhold vil ofte kreve bruk av andre materialer, med de tradisjonelle materialer bør benyttes hvor det er mulig, og andre materialer skal forsøkes brukt på en måte som fremhever eller harmonerer med stein/tre, og med den tradisjonelle byggeskikken i området ellers.

For de fleste boliger skal det benyttes saltak, og møneretningen skal følge lengderetningen på bygget. Det åpnes for bruk av pulttak og flatt tak på enkelte boliger.

Planen åpner for å bebygge tomtene med to fulle etasjer, med minst en etasje over terreng.

Bygningene skal plasseres på tomta slik at dype skjæringer og høye fyllinger og forstøtningsmurer unngås. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5. Maksimal fylling skal beregnes ut fra opprinnelig terreng og skal som hovedregel ikke overstige 1,5 m. Fyllinger over 1,5 meter skal begrunnes i søknad og vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Planbestemmelsene setter begrensninger for høyde på grunnmur, terrasse, terrengplanering mv.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på landskap, natur og miljø blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon og landskapsform skal i størst mulig grad bevares, men tillates fjernet eller endret der det er nødvendig for å få gjennomført godkjente byggetiltak, opparbeidet adkomstveger, og ellers i uteområder. Snauhogst tillates ikke. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal planeres til opprinnelig terreng og med egnet vekstlag, slik at stedegen vegetasjon blir re-etablert.

Konsekvensutredning

I planprogrammet, fastsatt 04.06.2020, kommer det frem at planforslaget utløser formelt krav om konsekvensutredning (KU). Formålet med konsekvensutredningen vil være å belyse hvilke virkninger det planlagte tiltaket vil få for naturmangfold, miljø og samfunn. Virkningene tas med i vurderingene som gjøres under utarbeidelse av planen.

Konsekvensutredningen er innarbeidet som en integrert del av planbeskrivelsen, jf. plan- og bygningslovens § 4-2.

Saksvurdering:

Planforslaget med konsekvensutredning (KU) tar opp i seg de vesentligste innspill som er innsendt i høringsfasen for planprogrammet. Planforslaget med KU tar opp i seg de føringer som er lagt fra Tolga kommune i oppstartsmøte.

Det er gjort ekstra vurderinger rundt påvirkning på landbruk/næring. Boligfeltet blir liggende inntil dyrka mark med buffersone. Det er vurdert at det i dette tilfellet er bedre å legge et nytt boligfelt inn mot et eksisterende boligfelt der infrastruktur er på plass, enn å vurdere andre landbruksarealer i Vingelen.

Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 vedtar kommunestyret å legge detaljreguleringsforslaget for boligfeltet Vesleåsen øvre ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1.Plankart 07.07.2022

2.Reguleringsbestemmelser datert 08.07.2022

3.Planbeskrivelse med KU datert 07.08.2022

Vedlegg 1 – sammenstilling av alle innspill til oppstartsvarsel

Vedlegg 2 – Vegberegninger, lengdeprofiler datert 07.08.2022