

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Detaljreguleringsplan for Eidesand bustadområde - endeleg behandling

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for miljø, landbruk og areal (MLA)	024/21	17.02.2021
Kommunestyret (KOM)	002/21	23.02.2021

Saksbehandlar	Journalpost
Hanne-Kristine Risdal	21/2824

Vedlegg:

Eidesand - Alt1

Eidesand - Alt2

Eidesand - Alt3

Reguleringsføresegner_rev_etter_2gongsbehandling

Planomtale Eidesand juni 2020_rev_nov

ROS-analyse - detaljreguleringsplan for Eidesand (DokID 300825)

Støyrapport - detaljreguleringsplan for Eidesand bustadområde (DokID 300826)

Vurdering av overvatn og flomvegar - detaljreguleringsplan for Eidesand bustadområde (DokID 300821)

Detaljreguleringsplan for Eidesand - ny 2. gongsbehandling

Detaljreguleringsplan for Eidesand - 2. gongsbehandling

Samandrag og vurdering av merknader ved 2. offentlege ettersyn (Lagret automatisk)

Kommunedirektøren legg saka fram for utval for miljø-, landbruks- og arealsaker med slik

Innstilling:

Utval for miljø-, landbruks- og arealsaker rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12, blir forslag til detaljreguleringsplan for Eidesand slik det går fram av alternativ 2 godkjent, med nokre mindre endringar:

Plankart:

- Fortau langs Baksidevegen blir endra til gang-/sykkelveg med grøftbreidde i tråd med SVV si handbok N100.

-Utvide areal for leikeplass til minimum arealet som var ute til 1. offentlege ettersyn.

-Området LF4 sør blir endra til landbruksformål (sosikode 5110).

-Omsynssone H320.4 forlengast mot sør.

Føresegner:

-Fjerne siste setning i pkt. 2.2: Saman med søknad om rammeløyve/igangsetjingsløyve eller ved melding om tiltak skal det vedleggjast dokumentasjon på at god byggeskikk er ivareteke.

Justere pkt. 2.4, slik at krav til minste uteopphaldsareal samsvarer med pkt. 3.5:

Følgjande krav blir sett til minste uteopphaldsareal med støynivå < 55 dB:

-Einebustader: 200 m²,

-2-mannsbustad: 80 m²,

-Evt. sekundærleilegheit: 50 m2

Planforklaring og ROS-analyse:

- Supplere planforklaringa med skildring av alternativa som har vore ute til 2. offentlege ettersyn.
- Justere ROS-analyse ved å kommentere privat vassleidning i planområdet.

2. Del av reguleringsplan for Eidesand nærmiljanlegg som er omfatta av den nye planen blir oppheva, jf. plan- og bygningslova §12-14.

Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) 17.02.2021:

Behandling i møte:

Planleggar Hanne Kristine Risdal ga ei orientering knytt til saka.

Det er kome følgjande 3 innspel til saka etter at innkalling vart sendt ut:

Merknad frå Vestsida forballklubb v/Jostein Gårderløkken (epost av 12.02.21), knytt til forslag om å regulere den eine parkeringsplassen til nærmiljøanlegget til bustadtomter.

I tillegg er det motteke kopi av svarbrev frå NVE, vedr. henvendelse frå nabo (epost av 11.02.21) i planområdet.

Videre er det kome merknad frå Midt-Gudbrandsdal næringsforening (epost av 16.02.21), som part i styringsgruppa for Vinstra 2046.

Terje Sørлие Nord-Fron AP la fram følgjande forslag:

MLA støtter administrasjonen si innstilling til alternativ 2 med endringar, med følgjande endringar i plankart og føresegner:

Arealendring:

- Område B1 (tomt1) blir tatt ut og erstattast som friluftsområde (LF)-

- Busslomme blir flytta lenger sør, og gang-/sykkelveg på østsiden av Baksidevegen blir forlenga, jf. alternativ 3.

Endring i reguleringsføresegnene:

2.5 Overvasshantering

Nytt avsnitt til slutt:

For å ikkje øydelegge dyrka mark må det visast løysningar der det er tydeleg at vatnet går utanfor dyrka mark nedstrøms planområdet, og blir leia ut i Gudbrandsdalslågen. Det må også vurderast om planen for handtering av overvatnet skal gå utover planområdet for å sikre at overvatnet fra bustadområdet også blir leia over dyrka mark på ein sikker måte.

8. Rekkefølgeføresegner

....for areal nedstrøms planområdet, herunder dyrka mark.

Utvalet slutta seg samrøytes til forslaget frå Terje Sørлие.

MLA- 024/21 Vedtak:

Utval for miljø-, landbruks- og arealsaker rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12, blir forslag til detaljreguleringsplan for Eidesand slik

det går fram av alternativ 2 godkjent, med nokre mindre endringar:

Plankart:

- Område B1 (tomt 1) blir tatt ut og erstatta som friluftsområde (LF)
- Busslomme blir flytta lenger sør, og gang-/sykkelveg på østsiden av Baksidevegen blir forlenga, jf. alternativ 3.
- Fortau langs Baksidevegen blir endra til gang-/sykkelveg med grøftebreidde i tråd med SVV si handbok N100.
- Utvide areal for leikeplass til minimum arealet som var ute til 1. offentlege ettersyn.
- Området LF4 sør blir endra til landbruksformål (sosikode 5110).
- Omsynssone H320.4 forlengast mot sør.

Føresegner:

- Fjerne siste setning i pkt. 2.2: Saman med søknad om rammeløyve/igangsetjingsløyve eller ved melding om tiltak skal det vedleggjast dokumentasjon på at god byggeskikk er ivareteke.
- Justere pkt. 2.4, slik at krav til minste uteopphaldsareal samsvarer med pkt. 3.5: Følgjande krav blir sett til minste uteopphaldsareal med støynivå < 55 dB: Einebustader: 200 m², 2-mannsbustad: 80 m², Evt. sekundærleilegheit: 50 m².
- Pkt. 2.5 får slikt nytt avsnitt: For å ikkje øydelegge dyrka mark må det visast løysningar der det er tydeleg at vatnet går utanfor dyrka mark nedstrøms planområdet, og blir leia ut i Gudbrandsdalslågen. Det må også vurderast om planen for handtering av overvatnet skal gå utover planområdet for å sikre at overvatnet fra bustadområdet også blir leia over dyrka mark på ein sikker måte.
- Pkt. 8 får slik endring:for areal nedstrøms planområdet, herunder dyrka mark.

Planforklaring og ROS-analyse:

- Supplere planforklaringa med skildring av alternativa som har vore ute til 2. offentlege ettersyn.
- Justere ROS-analyse ved å kommentere privat vassleidning i planområdet.

2. Del av reguleringsplan for Eidesand nærmiljanlegg som er omfatta av den nye planen blir oppheva, jf. plan- og bygningslova §12-14.

Kommunestyret (KOM) 23.02.2021:

Behandling i møte:

Ordfører innleidde saka ved å si at den har fått ein grundig og god behandling.

Planleggar Hanne Kristine Risdal ga ei orientering knytt til saka. Det vart orientert om mottatt e-post av 22.02.2021 frå Geir Egil Budsberg, der det blir bedt om at det i føresegnene blir presisert at lokalt landbrukskontor skal vere høyringspart i samband med vidare planlegging av overvasshandtering. Risdal sa at det frå administrasjonen si side normalt ikkje blir lagt føringar om høyringspartar ved detaljprosjektering i reguleringsføresegner, men at landbrukskontoret er naturleg drøftingspart som del av kommunen sin administrasjon. Ordførar gjentok at landbrukskontoret er ein del av det fagleg apparatet i kommunen.

Terje Sørлие Nord-Fron AP la fram følgjande forslag til redaksjonell endring:

Endring i reguleringsføresegnene:

2.5 Overvasshantering

Nytt avsnitt til slutt:

For å ikkje øydelegge dyrka mark må det lagast ein plan for handtering av vatnet som går utover planområdet, og som viser løysningar der det er tydeleg at vatnet går utanfor dyrka mark nedstrøms planområdet og der vatnet blir leia ut i Gudbrandsdalslågen.

Innstillinga frå MLA med Terje Sørliie sitt forslag til korrigerings/mindre redaksjonell endring vart samrøystes vedtatt med 24 røyster.

KOM- 002/21 Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12, blir forslag til detaljreguleringsplan for Eidesand slik det går fram av alternativ 2 godkjent, med nokre mindre endringar:

Plankart:

- Område B1 (tomt 1) blir tatt ut og erstatta som friluftsområde (LF)
- Busslomme blir flytta lenger sør, og gang-/sykkelveg på østsiden av Baksidevegen blir forlenga, jf. alternativ 3.
- Fortau langs Baksidevegen blir endra til gang-/sykkelveg med grøftbreidde i tråd med SVV si handbok N100.
- Utvide areal for leikeplass til minimum arealet som var ute til 1. offentlege ettersyn.
- Området LF4 sør blir endra til landbruksformål (sosikode 5110).
- Omsynssone H320.4 forlengast mot sør.

Føresegner:

- Fjerne siste setning i pkt. 2.2: Saman med søknad om rammeløyve/igangsetjingsløyve eller ved melding om tiltak skal det vedleggjast dokumentasjon på at god byggeskikk er ivareteke.
- Justere pkt. 2.4, slik at krav til minste uteopphaldsareal samsvarer med pkt. 3.5: Følgjande krav blir sett til minste uteopphaldsareal med støynivå < 55 dB: Einebustader: 200 m², 2-mannsbustad: 80 m², Evt. sekundærleilegheit: 50 m².
- Pkt. 2.5 får slikt nytt avsnitt: For å ikkje øydelegge dyrka mark må det lagast ein plan for handtering av vatnet som går utover planområdet, og som viser løysningar der det er tydeleg at vatnet går utanfor dyrka mark nedstrøms planområdet og der vatnet blir leia ut i Gudbrandsdalslågen.
- Pkt. 8 får slik endring:for areal nedstrøms planområdet, herunder dyrka mark.

Planforklaring og ROS-analyse:

- Supplere planforklaringa med skildring av alternativa som har vore ute til 2. offentlege ettersyn.
- Justere ROS-analyse ved å kommentere privat vassleidning i planområdet.

2. Del av reguleringsplan for Eidesand nærmiljanlegg som er omfatta av den nye planen blir oppheva, jf. plan- og bygningslova §12

Bakgrunn for saka:

Forslag til detaljreguleringsplan for Eidesand bustadområde var til 1. gongsbehandling i utval for miljø-, landbruks- og arealsaker (MLA) i møte 12.11.2019, MLA-sak 13/19.

Blant merknadene som kom ved 1. offentleg ettersyn i perioden 3.12.2019-16.01.2020, fremja Fylkesmannen i Innlandet motsegn til at området for leikeplass var lagt i støytsett område. I tillegg hadde Statens vegvesen motsegn til at gang-/sykkeltilkomst til ny kollektivplass, ikkje oppfylte krav til stigningsforhold, og mangel på føresegner om heilårs tilgjengelegheit.

Planforslaget var oppe til 2. gongsbehandling i MLA 15.10.2020, MLA-sak 136/20 og utvalet vedtok å leggje nytt planforslag ut til 2. gongs offentleg ettersyn og høyring i 3 alternativ:

Alternativ 1:

Viser ny avgrensing av areal for leikeplass, nå plassert utanfor gul støysone. Vidare er gang-/sykkelveg frå SKV3 til busslomme vist med stigningsforhold som tek omsyn til universell utforming. LF 5 lengs nord i området og tomt 7 er fjerna.

I føresegnene er det krav om heilårs tilgjengelegheit av gang-/sykkelvegen.

Alternativ 2:

Same endringar som alternativ 1. I tillegg er tomt 2 og 3 tatt ut og erstatta av friluftsmål LF4.

Alternativ 3:

Same endringar som alternativ 1. I tillegg er tomt 1 vist som leikeplassområde BLK1 og tomt 2 og 3 friluftsmål. Lengst sør i planområdet er parkeringsformål endra til ny tomt nemnt som 18, i tillegg til friluftsmål. I tillegg er busslomme flytta lenger sør, og gang-/sykkelveg på austsida av Baksidevegen er forlenga.

Planfagleg vurdering:

Planen har vore ute til 2. offentleg ettersyn i perioden 23.11.2020 - 2.2.2021 og det er motteke 11 merknader i saka. Samandrag og vurdering av merknader går fram av vedlagt notat.

Motsegner:

Jf. merknaden frå SVV er motsegn imøtekome. Det blir frå SVV og IFK bedt om at det viste fortauget i plankartet blir endra til gang-/sykkelveg med grøft i mellom Baksidevegen og gang-/sykkelvegen i tråd med SVV si Håndbok N100. Statens vegvesen (SVV) har elles ikkje kommentarar til flytting av busslomme i alternativ 3.

Statsforvaltaren i Innlandet (SFI) viser til at motsegna er imøtekome ved at leikeplassområdet i alle alternativa er flytta utanfor gul støysone. Dersom alternativ 1 eller 2 blir vedteke, er det ein føresetnad at arealet for leikeplass blir endra, slik at det minimum tilsvarer storleiken på arealet ved 1. gongs høyring. Kommunen bør følgje opp merknaden. Statsforvaltaren har elles merknader knytt til overvatn og dyrka mark nedstrøms området, på bakgrunn av bekymringsmeldingar frå naboar. Jf. fagkonsulent sin overvassrapport, er det med ulike overvasstiltak moglegheit til å betre situasjonen nedstrøms planområdet. Alle detaljar er naturleg nok ikkje avklart på reguleringsplannivå, og tiltak må følgjast opp med detaljprosjektering som viser at nedstrøms område ikkje vil bli negativt påverka av overvatn som følgje av utbygginga. I føresegnene er det gitt rekkjefølgekrav som følgjer opp dette.

Det har kome fleire lange og omfattande merknader frå naboar til planområdet. Som ved 1. gongs offentlege ettersyn er det særleg merknader knytt til overvatn og bekymring for dyrka mark. Av enkeltmerknader går det fram at heile utbyggingsområdet må fjernast for å berge dyrka marka nedstrøms planområdet. Vidare er det peikt på detaljar i plankart og føresegner som det er innspel om endringar på. Administrasjonen har forelått nokre justeringar i plandokumenta, jf. oversikt nedanfor. I kommuneplanens arealdel er det avklart at dette området er avsett til bustadbygging og planforslaget følgjer opp arealdelen. Administrasjonen ser det derfor ikkje som eit reelt alternativ å ta ut heile byggjeområdet, dvs å ikkje leggje fram planen til sluttbehandling, slik enkelte naboar ønskjer.

Både ved 1. og 2. gongs offentleg ettersyn er det lagt til rette for å kunne byggje einebustader eller 2 mannsbustader. Det er ikkje eit krav om 2 mannsbustader. I andre byggjefelt i kommunen har ein erfart at det dukkar opp etterspørsel etter 2-mannsbustader frå tid til anna. Ei slik opning vil kunne gi ein fleksibilitet.

I to av merknadene er det forventat at kommunen skal overta vegansvaret for vegen frå Baksidevegen og ned til garderobeanlegget til Eidesand friluftsområde (SKV2). Dette var også spelt inn ved 1. offentlege ettersyn. Frå planfagleg side meiner ein dette bør avklarast utanom reguleringsplanen. I merknadene er det også vist til nokre privatrettslege forhold som ikkje bør vere ein del av reguleringsplanen.

Innlandet fylkeskommune (IFK) meiner alternativ 2 bør vedtakast. Dette er grunngeve med at området for leikeplassen er plassert sentralt i bustadområdet og det vil dermed vere størst sjanse for at plassen blir teke i bruk av alle. Eigar av 244/4 sør for planområdet seier i sin merknad at alternativ 3 er eit «steg i riktig retning». Av merknadene ellers er det ikkje vesentlege innspel på kva alternativ som bør vedtakast.

Med bakgrunn i administrasjonen sitt forslag til alternativ 2 ved 2. gongsbehandling, samt innspelet frå IFK vedr. plassering av leikeplassen, vil ein tilrå at **alternativ 2** blir vedteke. *Dersom* MLA vel å vedta ein kombinasjon av fleire alternativ som har vore på høyring vil det ikkje vere behov for nytt offentleg ettersyn.

Vidare tilrår ein følgjande endringar i plandokumenta, jf. vurdering av merknader ved 2. offentlege ettersyn:

Plankart:

- Fortau langs Baksidevegen blir endra til gang-/sykkelveg med grøftebreidde i tråd med SVV si handbok N100.
- Utvide areal for leikeplass, til minimum arealet som var ute til 1. offentlege ettersyn.
- Området LF4 sør blir endra til landbruksformål (sosikode 5110).
- Omsynssone H320.4 forlengast mot sør.

Føresegner:

- Fjerne siste setning i pkt. 2.2: *Saman med søknad om rammeløyve/igangsetjingsløyve eller ved melding om tiltak skal det vedleggast dokumentasjon på at god byggeskikk er ivareteke.* Omsynet er ivareteke med pbl§§29-1 og 2.
- Justere pkt. 2.4, slik at krav til minste uteopphaldsareal samsvarer med pkt. 3.5:

Følgjande krav blir sett til minste uteopphaldsareal med støynivå < 55 dB:

- *Einebustader: 200 m²,*
- *2-mannsbustad: 80 m²,*
- *Evt. sekundærleilegheit: 50 m².*

Planforklaring og ROS-analyse:

- Supplere planforklaringa med skildring av alternativa som har vore ute til 2. offentlege ettersyn.

- Justere ROS-analyse ved å kommentere privat vassleidning i planområdet.

Desse endringane er slik at dei ikkje vil utløyse behov for nytt offentleg ettersyn.

Uavhenig av kva alternativ som blir vedteke, vil den delen av reguleringsplan for Eidesand nærmiljøanlegg som er omfatta av ny plan, bli oppheva ved endeleg vedtak.

Kommunedirektøren si vurdering:

Kommunedirektøren viser til den planfaglege vurderinga. I denne saka er det framkome ulike syn og

meiningar omkring planforslaget ved to offentlege ettersyn. Planen er ei oppfølging av gjeldande kommuneplan, og utbygging er såleis avklart. Det er positivt at motsegnene ved 1. offentlege ettersyn nå er trekt, og at saka kan behandlast av MLA og deretter i KOM.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Arne Sandbu