

# Nord-Fron kommune

## Politisk sak

### Detaljreguleringsplan for Kakubakken boligfelt - 1. gongsbehandling

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for miljø, landbruk og areal	058/20	23.04.2020

Saksbehandlar	Journalpost
Hanne-Kristine Risdal	20/7764

#### Vedlegg:

Plankart  
18-0761 - Planbestemmelser Kakubakken\_rev\_16.04.2020  
Planbeskrivelse Kakubakken  
ROS-analyse Kakubakken  
Vedlegg 3 - Sol og skygge Kakubakken 2020-01-15  
Vedlegg 2 - Kakubakken situasjon og terrengsnitt  
Notat VA-01 - Overordna OV-plan Kakubakken  
Overvann - overordna plan  
Oversikt vannveger  
Oversikt eksisterende OVA-ledninger

Kommunedirektøren legg saka fram for utval for miljø, landbruk og areal med slik

#### Innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 vedtek utval for miljø, landbruk og areal å leggje forslag til detaljreguleringsplan for Kakubakken bustadfelt, slik det går fram av vedlagte plandokument, ut til offentleg ettersyn.

Dei delar av gjeldande reguleringsplan for Vinstra sentrum sør, endring ved Sødorp Gjestgivergård frå 2008, blir oppheva og erstatta av den nye planen ved endeleg behandling.

#### Utval for miljø, landbruk og areal 23.04.2020:

##### Behandling i møte:

Planleggjar Hanne Kristine Risdal orienterte om saka.

Uttale fra barnetalsperson er kome og vil bli ettersendt.

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

#### MLA- 058/20 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 vedtek utval for miljø, landbruk og areal å leggje forslag til

detaljreguleringsplan for Kakubakken bustadfelt, slik det går fram av vedlagte plandokument, ut til offentlig ettersyn.

Dei delar av gjeldande reguleringsplan for Vinstra sentrum sør, endring ved Sødorp Gjestgivergård frå 2008, blir oppheva og erstatta av den nye planen ved endeleg behandling.

#### **Bakgrunn for saka:**

Plankonsulent Norgeshus AS har på vegner av Norgeshus RAM Bygg as, fremja forslag til detaljreguleringsplan for Kakubakken boligfelt i Sødorp. Planområdet ligg aust for Sødorp Gjestgivergård, langs Kapellvegen. Gnr/bnr er 286/412. Formålet med planen er å leggje til rette for konsentrert bustadbygging, ca. 20 bueiningar.

I gjeldande arealdel av kommuneplan 2018-2029 er arealet avsett til bustadformål, BB01.

Det vart varsla om planstart i mars 2019. Det kom 5 merknader i samband med planstart. Samandrag og forslagsstillar sine vurderingar av merknader går fram av pkt. 6.2 i planforklaringa (s. 27). Seinare har forslagsstillar hatt dialog med Midt-Gudbrandsdal renovasjonsselskap (MGR) vedr. renovasjonsløysing.

Planforslaget går fram av vedlagte plankart og føresegner med vedlegg (Planforklaring, Ros-analyse, illustrasjonsplan med terrengsnitt, overordna overvassvurdering med vedlegg, sol-/skuggekart).

#### **Barnetalspersonen si vurdering:**

Blir lagt fram i møte.

#### **Landbruksfagleg vurdering:**

Plan for overflatevatn om våren er viktig, svært mykje vatn blir leia til området, området har helning slik at vatnet samlar seg ved parkeringsareal – SPA1.

Det må avklarast/sikrast eksisterande avlingsveg til Toksejordet – 286/1. Ein gjer vidare merksam på at fulldyrka areal på oversida av bustadfeltet kan utgjere ein risiko mtp. pressing av rundballar jf. rundballar som kan kome på avvege under pressing.

#### **Miljøfagleg vurdering:**

Vurderinga av natur og miljø, samt vurdering etter naturmangfaldlova som går fram av planforklaringa er tilstrekkeleg ivareteke. Ein har ikkje kommentarar utover dette.

#### **Planfagleg vurdering:**

Planområdet ligg nært sentrale funksjonar som Sødorp skule, Toksebakken barnehage, Kåja idrettspark og forretningsområdet ved Sødorptunet. Arealbruken er i dag dyrka mark.

I gjeldande arealdel av kommuneplan 2018-2029 er arealet avsett til bustadformål, BB01. Gjeldande reguleringsplan er Vinstra sentrum sør, endring ved Sødorp Gjestgivergård, 2008. Arealformålet er her forretning/hotell/vegsservicesanlegg o.l. Det er kommuneplanen som er retningsgjevande for arealbruken og arealformål i innsendt planforslaget er såleis i tråd med kommuneplan.

#### Innhald i planforslaget:

I plankartet er det vist 3 delområde for bustadformål. I BKS1 og 2 kan det byggjast konsentrert småhusbebyggelse i form av kjeda einebustader, rekkjehus eller fleirmannsbustader. I delområdet BBB kan det byggjast leiligheiter. Plassering nært sentrumsfunksjonar gjer at området er godt egna for høg utnytting. Jf. planforklaringa, legg planforslaget til rette for 3,6 bueining/daa. Utnyttingsgraden er i tråd med føringar i kommuneplanen som seier bebygd areal (BYA) 40 %, bortsett frå delområde BBB, der BYA= 50 %. Ut i frå sentral plassering, samt at krav til uteopphaldsareal og parkering er ivareteke, har ein ikkje planfaglege merknader til ein noko høgare

utnyttingsgrad her.

Det er lagt opp til felles leikeplass sentralt i planområdet.

I plankartet er det lagt til rette for felles renovasjonsanlegg (f\_BRE) og felles parkeringsplassar (f\_SPA1 og 2). Parkering kan også skje på eigen tomt. Løysing for parkering og andre utomhustiltak skal visast i ein *utomhusplan* ved søknad om tiltak.

Bustadområdet får tilkomst frå Gudbrandsdalsvegen (fylkesveg), via Kapellvegen (kommunal veg). Eksisterande gang- og sykkelveg blir vidareført i planforslaget. Tilkomstvegen f\_SKV2 ligg i dag på eigedomen 286/411. Når det gjeld private vegrettar, må dette avklarast gjennom privatrettlsege avtaler.

I samband med planforslaget ligg overordna vurdering av overvassituasjon, samt forslag til overvasshandtering og overordna VA-plan. Det er sett *rekkjefølgjekrav* om opparbeiding av teknisk infrastruktur og ferdigstilling av leikeplass, før bustadene kan takast i bruk.

I vedlagte planføresegner er det frå administrasjonen lagt inn forslag til nokre enkle justeringar og tillegg til det opphavlege forslaget frå forslagsstillar. Endringane er markert med raud skrift.

**Kommunedirektøren si vurdering:**

Ein viser til vurderingane over og har ikkje kommentarar ut over dette.

Kommunedirektøren i Nord-Fron  
Arne Sandbu