



### Reguleringsplan for Vestadbakken - område innerst i Vestadbakkvegen - gbnr 58/20 (Bækeng) m.fl. - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/55	Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	08.10.2014
14/53	Kommunestyret	28.10.2014

#### Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Planbestemmelser datert 13.06.2014
- 2 Planbeskrivelse datert 13.06.2014
- 3 Plankart oversendt 16.06.2014
- 4 Illustrasjonsplan datert 14.06.2014

#### Øvrige saksdokumenter:

Detaljreguleringsplan for Vestadbakken - gnr. 58 bnr. 20 1. gangs behandling

#### Rådmannens innstilling:

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 3 forslag til detaljreguleringsplan for Vestadbakken gnr. 58 bnr. 20 m.fl. datert 14.06.2014, samt tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 13.06.2014.

#### Behandling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 08.10.2014:

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### Innstilling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 08.10.2014:

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 3 forslag til detaljreguleringsplan for Vestadbakken gnr. 58 bnr. 20 m.fl. datert 14.06.2014, samt tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 13.06.2014.

#### Behandling i Kommunestyret - 28.10.2014:

Votering: Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drifts innstilling enstemmig vedtatt.

#### Vedtak i Kommunestyret - 28.10.2014:

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 3 forslag til detaljreguleringsplan for Vestadbakken gnr. 58 bnr. 20 m.fl. datert 14.06.2014, samt tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 13.06.2014.

TRYSIL KOMMUNE

Kristian Trengereid  
rådmann

*(Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor ut uten signatur.)*

## Bakgrunn

Trysilhus Nordøst AS fremmer forslag til privat detaljreguleringsplan for Vestadbakken gnr. 58 bnr. 20 m. flere. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for 8 nye eneboligtomter. Område skal også inneholde lekearealer og snarveier til omkringliggende turveier og friområder.

Området ligger i Vestadbakken, i enden av Vestadbakkvegen. Planområdet ligger i utkanten av etablert boligområde.

Utbygger skriver at tomten heller slakt fra vest mot øst, men er ikke så bratt at terrenget vil skape behov for ekstraordinære tiltak (murer). Det renner to små bekker over planområdet som går ut i Mobekken. Området er i hovedsak fritt for trær, men grenser i vest opp mot et lite skogområde som skjerner ut mot fylkesveg 585.

Gjennomsnittlig tomtestørrelse på de 8 nye tomtene er på drøyt 1100 m<sup>2</sup>. Utbygger har foreslått at reguleringsbestemmelser begrenser maksimalt tillatt bebygd areal, % BYA= 22%. Dette arealet ligger relativt usjenert til i forhold til tilliggende områder, og kan slik kunne sees som et eget lite felt i området.

I 2008 var saken oppe til behandling i formannskapet med følgende vedtak:

Vedtak i Formannskapet - 08.04.2008:

*Formannskapet som planutvalg avslår ønsket fra Trysilhus Nordøst AS om å få starte regulering av området. Området kan utnyttes med en til to boenheter pr tomt, dvs. 4-8 boenheter i henhold til kommuneplanens arealdel.*

*Før oppstart for regulering av området skjer, må ny adkomst utredes.*

## Overordne planer

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel for Trysil kommune 2014 – 2025, vedtatt i kommunestyre den 18.02.2014. Planområdet er vist som fremtidig boligbebyggelse.

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 12.09. – 21.10.2013, og ble varslet i Østlendingen 16.09.2013. Brev til naboer, grunneiere, offentlige instanser ble sendt ut 12. september 2013. Søkeren opplyste at ved en forglemmelse ble myndigheter som skulle varsles via e-post uteglemt. Disse ble varslet den 19. november 2013 med frist for å komme med uttalelse den 19. desember 2013.

## **Merknader til plan**

	<i>Svarbrev datert:</i>	<i>Merknad nr.:</i>
Statens vegvesen	22.08.2014	1
Stig Willy Tangnæs	04.09.2014	2
Asplan Viak AS	05.09.2014	3
Fylkesmannen i Hedmark	05.09.2014	4
Hedmark Fylkeskommune – samferdsel, kulturminner og plan	09.09.2014	5

For utfyllende opplysninger om planforslaget vises det til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

### Merknad 1, Statens vegvesen, datert 22.08.2014

Statens vegvesen forutsetter at avstanden fra boligområdet til fylkesveg 585 er så stor at vegtrafikkstøyen ikke er eller vil bli et problem. De viser til T-1442/2012 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

*Kommentar:*

*Rådmannen er enig i Statens vegvesens vurderinger. Avstand til fylkesveg 585 er estimert til ca. 100 meter til nærmeste bolig.*

Merknad 2, Stig Willy Tangnæs, datert 04.09.2014

Nabo ønsker at utbygger skal flytte et eldre hus fra planområdet til deres tomt. Bygget er et kjært minne for familien. Videre ønsker ikke nabo utlegg for omlegging av det elektriske nettet grunnet utbyggingen.

*Kommentar:*

*Dette er et privatrettslig spørsmål og nabo bes ta kontakt med utbygger direkte, da det ikke er ansett som et kulturminne etter kulturminneloven, jf. Hedmark Fylkeskommunes merknad til plan (se merknad 5).*

Merknad 3, Asplan Viak AS, datert 05.09.2014

Asplan Viak AS uttaler seg på vegne av Opplysningsvesenets fond (OVF), som er eier av gnr/bnr 58/20 med grense mot planområdet.

De viser til noe økt trafikk i felles adkomstareal i Vestadbakken ved realisering av plan, men at dette ikke vil bli til urimelig sjenanse.

*Kommentar:*

*Rådmannen er enig i Asplan Viak AS sine vurderinger. Den økte støyen vil være begrenset grunnet få boliger.*

Merknad 4, Fylkesmannen i Hedmark, datert 05.09.2014

Fylkesmannen merker seg positiv til at deres innspill i all hovedsak er tatt hensyn til og innarbeidet i planforslaget.

De er også positiv til at kommunens barnerepresentant forslag er blitt inkorporert i planen, at det er gjort ros-analyse der håndtering av overvann og flom er redegjort for, samt at bekkeløpet gjennom planområdet beholdes åpent.

Videre vises det til at det er viktig å se på detaljene der det nye bekkeløpet skal krysse høydekotene i nordøstre hjørne av gnr./bnr. 58/20, slik at fall og terrengtilpasning blir tilfredsstillende.

Fylkesmannen er også positiv til at det i planbeskrivelsen er gjort vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er ikke funnet eller registrert spesielle naturverdier i området som innebærer særlige tilpasninger eller tiltak. Hensynet til naturmangfoldloven synes dermed ivaretatt, jf. Naturmangfoldloven § 7.

*Kommentar:*

*Fall og terrengtilpasning i forhold til det nye bekkeløpet og kryssingen i nordøstre hjørnet av gnr./bnr. 58/20 bør sees nøyere på i byggeprosessen slik at det blir tilfredsstillende.*

Merknad 5, Hedmark Fylkeskommune – samferdsel, kulturminner og plan, datert 09.09.2014

Fylkeskommunen ber om at hensynet til barn- og unge og universell utforming videreføres i det videre arbeidet. Videre er de positiv til at varslingsplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er tatt inn i planbestemmelsene og at undersøkelsesplikten i § 9 er oppfylt.

*Kommentar:*

*Planområdet har ingen kulturminner, jf. Riksantikvarens database over registrerte kulturminner.*

## **Vurdering**

Det er ikke kommet noen merknader til planen som krever nye vurderinger. Det vises derfor til vurderinger gjort i 1. gangs behandling, som vist under.

## ROS analyse

ROS-analysen viser at håndtering av overvann/flom er vurdert som en risiko/farlig moment i området. Det går to mindre bekker gjennom planområdet. Utbygger ønsker å justere traseen til disse to bekkene. Området vil bli mindre permeabelt enn tidligere ettersom kjørevegen vil asfalteres og deler av området nå vil bli bebyggt.

Utbyggeren konkluderer slik:

Utbygging i henhold til planforslaget vil ikke medføre økt flomfare. NVEs flomutredninger dekker ikke planområdet. På vedlagt kart ser man at den stanser et stykke øst for området (Se planbeskrivelse side 8). Den viser imidlertid at det ikke er fare for 200 års flom på den strekningen av Mobekken de har undersøkt. Bekkene som legges om vil få sidearealer på totalt 5 meter, så det vil være rom for utvidelser av bekkeløp i perioder med mye vannføring. Bekkene er også små. Den ene starter innenfor planområdet og har trolig bare vannføring om våren og i nedbørsperioder. Det siste forholdet som er viktig i denne vurderingen er at det planlegges for frittliggende bebyggelse, så mesteparten av planområdet vil fortsatt være permeabelt og egnet for infiltrering.

Planområdet ikke er spesielt flomutsatt, men det går en bekk gjennom området som i noen få dager i året kan gå flomstor, og vannføringen øker da mye. I tillegg er det en bekk som begynner inne på området som og må opprettholdes, da det her og går vann i perioder av året. Dette forutsetter at disse bekkene i planområdet blir håndtert på riktig måte for å unngå økt flomfare. Trysil kommune mener og at det er viktig å ta hensyn til ekstremnedbør. I dette tilfellet medfører det at en skal legge opp til infiltrering av overvann på egen grunn, og bekkeløpene skal renskes og eventuelt utvides for å takle noe økt avrenning og mer ekstremnedbør. Stikkrenner o.l. må dimensjoneres tilstrekkelig ved at det tas høyde for 200 års nedbørintensitet med et tillegg på 20%. Dette skal ivaretas i byggesak.

## Vann og avløp

Det planlegges påkobling til kommunalt vann og avløpsnett. Det finnes nok kapasitet for 8 nye boliger.

## Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens § 8 stiller krav om at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arter, naturtyper, økologisk tilstand og effekten av påvirkninger. Det er gjort søk i de basene som er tilgjengelige, for eksempel Naturbase, lokale baser og Artsdatabanken. Det er ingen spesielle registrerte mangfoldsinteresser som vil bli berørt.

Lovens § 9 omtaler føre-var-prinsippet og at når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket kan ha for naturmiljøet, skal det legges til grunn at en må unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

I dette tilfellet er det gjort en beslutning basert på tilstrekkelig kunnskap og føre var prinsippet vil ikke komme til anvendelse i denne saken.

Lovens § 10 omhandler den samlede belastning tiltaket vil kunne påføre økosystemet.

I denne saken vil den samlede belastningen tiltaket vil påføre økosystemet være veldig liten. Det kan bli noe økt vannføring i berørte bekker.

Jf lovens § 11 skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Det framkommer ikke at det i denne saken er spesielle tiltak som må settes i verk, da tiltaket ikke vil ha vesentlige skadevirkninger på naturmangfoldet.

Lovens § 12 omhandler miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, og det skal tas utgangspunkt i

driftsmetoder og teknikk som ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og framtidig bruk av naturmangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det er etter en samlet vurdering gitt i føringer av naturmangfoldloven at bygningsmyndigheten ikke har betenkeligheter med å godkjenne dette tiltaket med tanke på naturmangfoldet.

### Adkomst

Formannskapet vedtok i 2008 følgende tillegg i saken: *Før oppstart for regulering av området skjer, må ny adkomst utredes.*

Dette er ikke kommentert fra utbyggers side, og har heller ikke vært påpekt av kommunen i oppstartsmøtet som ble avholdt i saken. Det har tidligere vært diskutert med Statens vegvesen om muligheter for å få adkomst fra Fv 585 og inn mot Vestadbakken. Statens vegvesen har vært meget klar på at den nye vegen som skulle være en avlastningsveg for Vestbyvegen, ikke skal bli en veg med masse avkjørsler og boliger tett innpå vegen slik Vestbyvegen er i dag. Fv 585 skal være en avkjørselsfri direkteadkomst opp mot Turistsenteret og hytteområdene når en kommer sørfra.

Da fv 585 til Turistsenteret ble bygd, var det bl.a. to ting som var avgjørende for plasseringen av vegen. Det ene var at den skulle være avkjørselsfri med unntak av noen landbruksavkjørsler, og det andre var at den skulle legges i tilstrekkelig avstand til eksisterende bebyggelse for å unngå støyproblematikk. Rådmannen anser det derfor som lite aktuelt å gå videre med en slik utredning nå som utbyggingen kun omfatter 8 eneboliger.

### Barn og unges interesser

Det er avsatt en stor lekeplass på 1,2 daa. Denne er tenkt opparbeidet med ballslette og noen lekeapparater, samt en sittebenk. Denne skal være ferdig opparbeidet samtidig med første bolig.

Området har vært befart sammen med barnerepresentanten. Barnerepresentanten pekte på at lekeplassene i opprinnelig innsendt planforslag ligger ved siden av en bekk som går gjennom området og i tillegg ligger omringet av de interne vegene. Representanten anbefalte å bytte plassering med boligtomt som ligger i det sørvestre hjørnet av planen.

Rådmannen er enig i at det området som var tiltenkt som naturlekeplass langs bekken der det gamle bygget står, kan flyttes slik barnerepresentanten foreslår. Samtidig mener en at området bør opparbeides som en liten slette slik at det egner seg for ballspill m.m. Med denne plasseringen av lekeplassen, kan ungene og benytte seg av omkringliggende områder når de vil leke mer fritt i naturen. Den andre og mindre lekeplassen som og var lagt inn kan da tas ut, slik vedlagt plankart viser. Beboerne i området får ansvar for lekeplassen når området er bygd ut.

### Støy

Nærmeste bolig vil ligge ca. 80 m fra fylkesvegen. I tillegg finnes det en del skogsvegetasjon mellom planområdet og fylkesvegen. Avstand og vegetasjon tilsier at støy ikke vil bli et problem.

### Sikring av bekker som går gjennom planområde

Det er ikke nødvendigvis ønskelig å legge bekkene i rør eller sikre bekkene med gjerder. Utbygger foreslår blant annet at en kan sikre bedre ved normalvannstand ved å gi bekkene en bredde som motvirker at det vil bli dypt. Lekeplassen er flyttet vekk fra bekken. Eventuelt behov for sikring mot bekk blir da opp til de som har boligtomter som vender mot bekkeløpene på området.

### Trafikk

Det reguleres 8 nye boligtomter. Planen åpner for småhusbebyggelse. Bakgrunnen for dette er at det ble laget en sak i 2008 der formannskapet som den gang var planutvalg, sa nei til utbygging av leiligheter i området, bl.a. med begrunnelsen at det ville skape for mye økt trafikk. Det ble i tillegg vist til at området kunne bebygges med en tomannsbolig pr eiendom. Da området i dag består av 4 ubebygde parseller, tilsier det en maksimal utbygging på området med 8 boenheter. Utbygger har ønsket å gjøre dette om til 8

enkelttomter for videresalg. Rådmannen anser det som en god løsning, da en og får på plass noen flere klare byggetomter relativt raskt, og får utnyttet eksisterende infrastruktur.

### Planbestemmelser

Utbygger har lagt opp til en utnyttelsesgrad på %BYA =22%. Rådmannen foreslår å øke dette til %BYA = 25%, slik at dette harmonerer med de nye bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, der utnyttelsesgraden nettopp er økt fra gammel til ny plan fra 22% til 25% BYA.

Det legges inn rekkefølgebestemmelser som krever at bekkeløpene skal utbedres og eventuelt flyttes før omkringliggende tomter kan utvikles. Adkomstveg med belysning og kommunal standard skal være på plass før kommunen overtar vegen inne i området. Det blir og krevd at lekeplassen skal opparbeides i henhold til kravene i bestemmelsene samtidig med utbygging av den øvrige infrastrukturen på området.

### Økonomi

Området skal bygges ut i privat regi. Det vil være naturlig å anse vegen inn på området som en kommunal veg som skal bygges med kommunal standard slik at kommunen overtar denne samt hovedledningsnett for vann – og avløp inne på det nye feltet. Det vil bli lagt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av lekeplassene i området. Det vil i tillegg stilles krav til vegbelysning på området. Krav til eventuelt bidrag til fortau langs Vestadbakkvegen er det vanskelig å se for seg med en slik liten utbygging i et allerede vel etablert og stort boligområde. En går derfor ikke videre med dette i denne planen.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.