

Detaljert reguleringsplan for boligområde Vestadbakken gbnr 58/20 m.fl., Trysil kommune

Planbeskrivelse

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av Trysilhus Nordøst AS.

Hensikten med planen

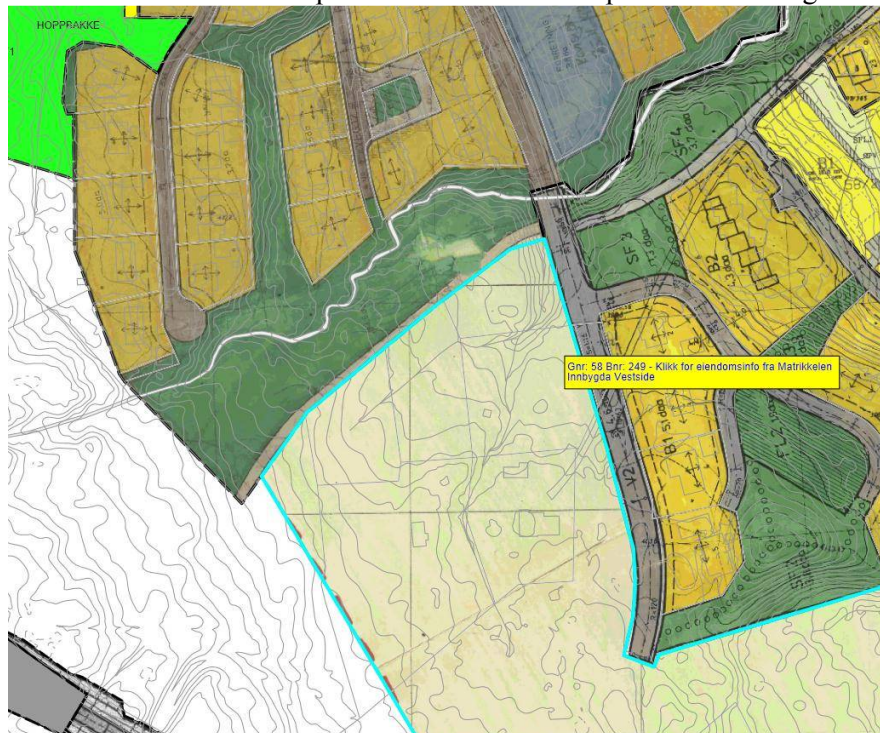
Hensikten er å lage en detaljert reguleringsplan for inntil 8 nye eneboligtomter med atkomst fra Vestadbakken. Området skal også inneholde lekearealer og snarveier til omkringliggende turveier og friområder. Forslagsstiller skal ikke bygge hus på tomtene, men selge til selvbyggere.

Planstatus

Planområdet er avsatt for fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette ble vedtatt i forbindelse med kommuneplanrevisjonen som ble vedtatt 18.02. 2014.

Gjeldende regulering

Området er i uregulert, men grenser opp mot regulerte boligfelter i nord og øst. Forslagsstiller kjenner ikke til andre kommunale planer eller forhold som påvirker utviklingen av området.



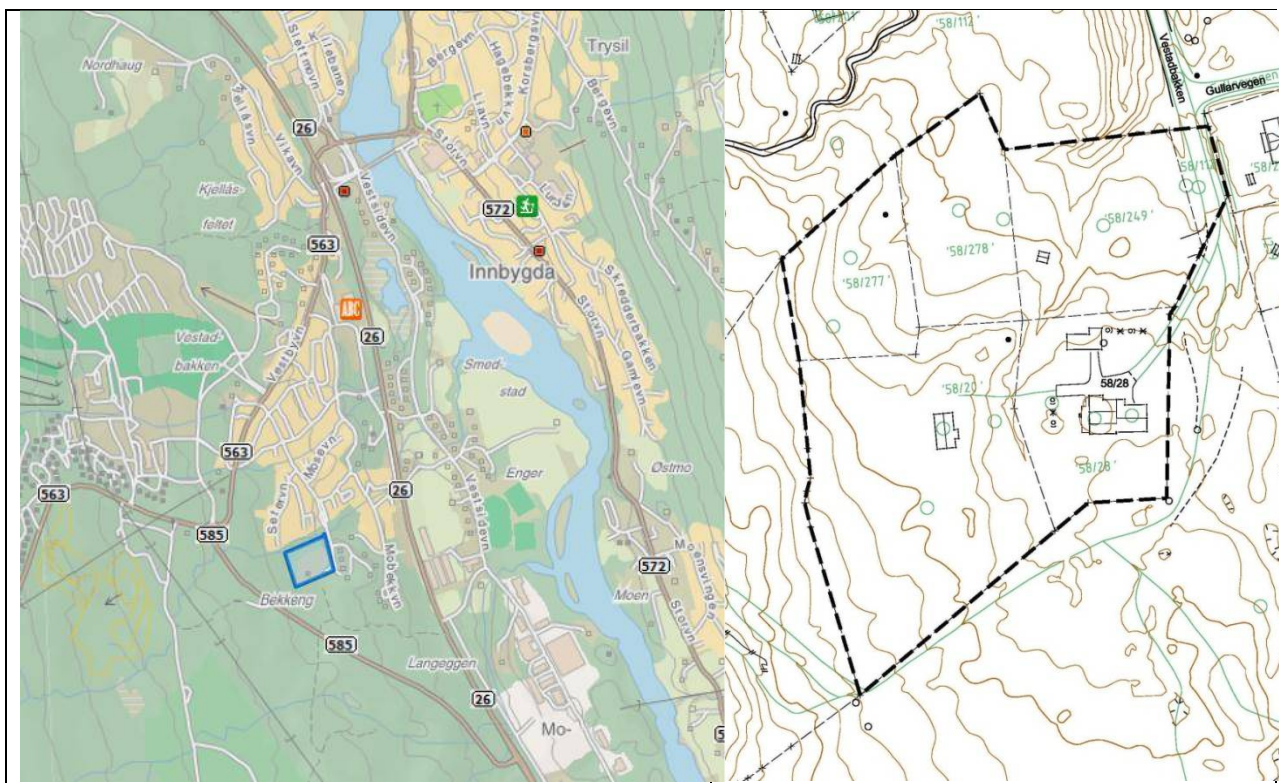
Gjeldende regulering i området

Planarbeidet vil ikke medføre krav om konsekvensutredning, da området ligger inne som fremtidig boligformål i kommuneplanens areadel.

Planområdet

Beliggenheten i kommunen

Planområdet ligger vest for elva, mellom Fv 26 og bunnen av alpinanlegget. Kjøreavstanden inn til Innbygda sentrum er på ca. 2,5 km. Planområdet ligger innerst i et etablert boligområde.



Oversiktskart med planområdet markert med blått

Foreslått planområde

Historikk

Utover den eksisterende boligen benyttes ikke området til noe spesielt i dag.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det en allerede bebygget tomt som det ikke planlegges endringer for. Den er med i planen for å bli regulert på linje med de andre tomtene i planen. En eksisterende bygning på gnr/bnr 58/20 forutsettes revet.

Vei og trafikkforhold, herunder parkering og tilrettelegging for sykkel

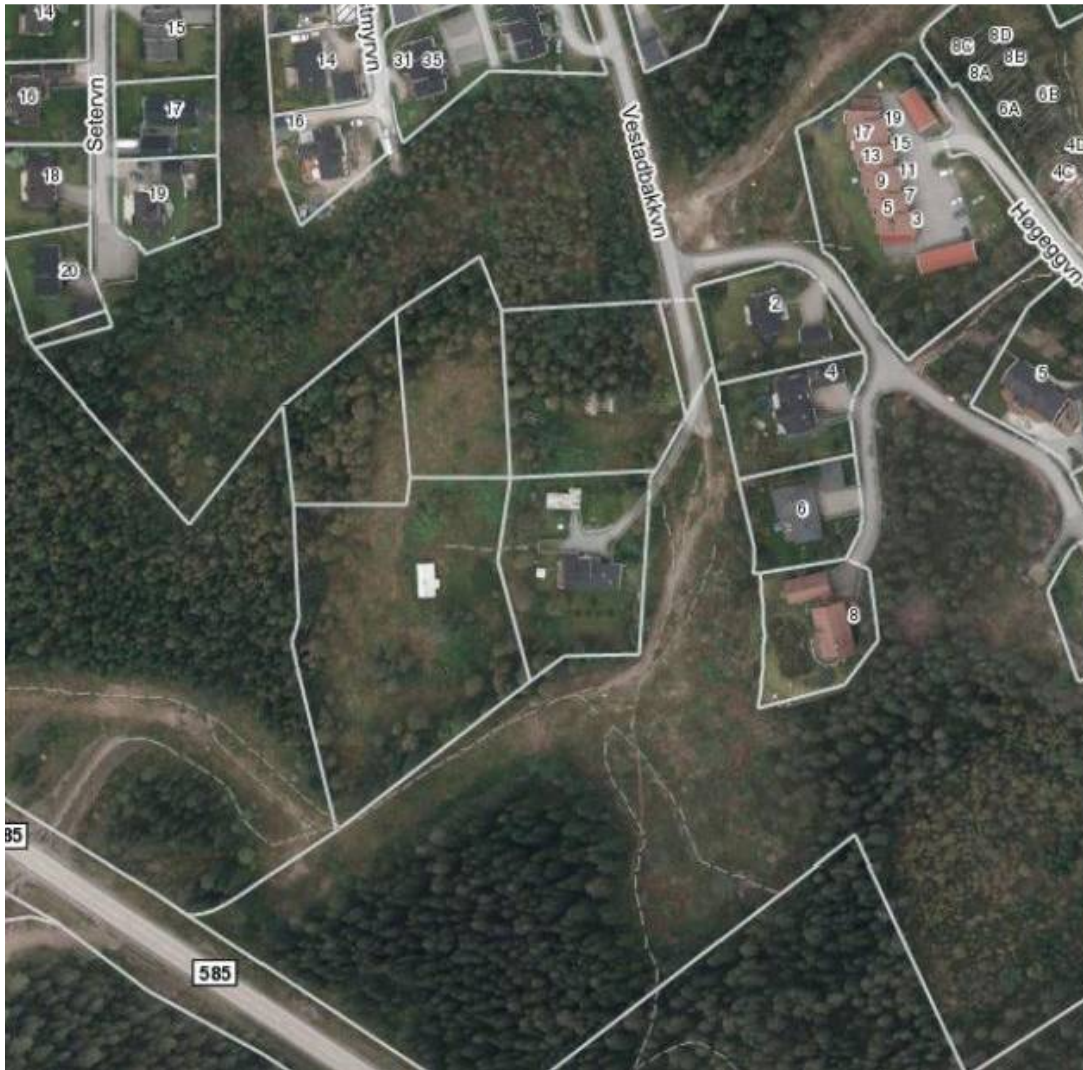
Kjøreatkomsten inn til planområdet blir langs Vestadbakken, som igjen ender opp i Vestbyvegen. Det er ikke opparbeidet fortau langs Vestadbakken, men med kun 8 nye tomter er det vurdert som akseptabelt.

Sosial og teknisk infrastruktur

Én barnehage ligger i gangavstand, mens man må over elven til Innbygda for å komme til barne- og ungdomsskole. Avstanden dit er på drøye 2 km. Det meste av handel og service finnes også i Innbygda. Det er kort vei til bussholdeplass. Det er lagt ned vann- og avløpsledninger forbi planområdet for få år siden, så oppkobling til teknisk infrastruktur vil være enkelt.

Terrengforhold, landskap og vegetasjon/områdets egnethet

Tomta heller slakt fra vest mot øst, men er ikke så bratt at terrenget vil skape behov for ekstraordinære tiltak (murer m.m.). 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 fylkesvei 585. Området vurderes således som godt egnet for boliger.



Flyfoto som viser planområdet med omgivelser

Grunnforhold

Det er ikke gjort grunnundersøkelser, men området virker å ha enkel byggegrunn. Trysilhus har tidligere bygget i Høeggvegen, så de har erfaring fra området, og det er nylig opparbeidet en VA-trasé syd for planområdet, så det kan innhentes grunninformasjon fra det prosjektet. Ved søk i kart med informasjon om skredfare og farlige grunnforhold er området ikke markert.

Mulig forurensning og andre miljøbelastninger området er eksponert for

Det er ikke grunn til å tro at det er forurensning i området. Forslagsstiller har ikke kjennskap til at det har vært virksomheter på området som skulle tilsi grunnforurensning. Sydligste punkt i planområdet ligger 58 meter fra fylkesveg 585. Med den avstanden, forholdsvis tett og variert vegetasjon og det at man enkelt kan skjerme uteområder på egen tomt, skulle en ikke tro at det vil bli støyp problemer.

Verneinteresser

Det er ikke kjente verneinteresser innenfor planområdet.

Grøntområder/lekearealer

Planområdet er omgitt av grønne områder på alle kanter. En utbygging innenfor planområdet vil ikke påvirke turstiene forbi området, som blant annet leder til undergangen mot golfbanen. Det samme gjelder for det store grøntarealet nord for planområdet opp mot bebyggelsen i Setervegen. Nye

beboere vil således ha godt med naturlekeområder i nærheten, i tillegg til at det selvsagt må opparbeides lekeplass innenfor planområdet.

Biologisk mangfold

På tilgjengelige registreringskart er det ikke markert for biologisk mangfold eller spesielle naturtyper innenfor planområdet.

Vann, avløp og renovasjon

Det er i senere år opparbeidet en ny hovedtrasé langs planområdets sydgrense. Nye boliger vil dermed kunne kobles på. Renovasjon vil løses i henhold til kommunal praksis.

Eiendomsforhold

Det er tomtene 58/20, 249, 277 og 278 som ønskes bygget ut. De er på til sammen 12,6 daa. Brutto tomtestørrelse blir ca. 1,5 daa, men det må trekkes fra for felles veier og leke-/og uteoppholdsarealer. Etter ønske fra kommunen er eiendom 58/28 inkludert i planområdet, men forslagsstiller legger ikke opp til noen endringer på den eiendommen. Eiendom 58/112 vil bli en del av atkomstveien (slik den er i dag), og det antas at det er uproblematisk. Hele planområdet blir da på 15,5 daa.

Planprosess og medvirkning

Dato og referat fra oppstartmøte

30. juni 2013 ble det avholdt et arbeidsmøte mellom Trysilhus og kommunen. Forholdene på området ble diskutert, og det ble blant annet avklart at den kan reguleres for inntil 8 tomter uten at det vil bli stilt krav til opparbeiding av fortau langs Vestadbakken.

Utsendelse og frist fra kunngjøring om oppstart

Varsling av oppstart planarbeid ble kunngjort i Østlendingen mandag 16. september. Frist for merknader var satt til 21. oktober. Brev til naboer og myndigheter m.m. ble sendt ut 12. september. Ved en forglemmelse ble myndigheter som skulle varsles via e-post uteglemt. Disse ble varslet den 19. november med frist for uttalelse den 19. desember.

Innkomne merknader

Asplan Viak, 18.10.2013

De uttaler seg på vegne av Opplysningsvesenets fond, som eier en prestebolig i området. De har ingen kommentarer til varselet om oppstart.

Eidsiva, 21.11.2013

De viser på vedlagt kart at de har både lavspent luftlinje og lavspent kabel innenfor planområdet, og ønsker å bli involvert dersom en utbygging vil komme i konflikt med nettanleggene. Kostnader ved eventuelle endringer av eksisterende nettanlegg og eventuelt nytt nettanlegg dekkes av utbygger etter gjeldende regelverk.

Forslagsstiller antar at det er aktuelt å endre på både jord- og luftkabel, og vil ta kontakt med Eidsiva om dette.

Fylkesmannen i Hedmark, 16.12.2013

Fylkesmannen legger til grunn at nasjonale mål og føringer hensyntas, og lister opp hvilke de sikter til. Utover dette har de ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen.

Statens vegvesen, 13.12.2013

Vegvesenet har ingen merknader til oppstartvarselet.

Hedmark fylkeskommune, 12.12.2013

Området vurderes som godt egnet for boliger. Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til varslet. Det er ikke kjente kulturminner fra nyere tid, og heller ikke grunn til å tro at det er automatisk fredete kulturminner der. De anbefaler en bestemmelse som omtaler varsling dersom automatisk fredete kulturminner oppdages.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 12.12.2013

På grunn av de to mindre vassdragene som renner gjennom planområdet må det redegjøres for vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten blir ivaretatt. Områder som kan være utsatt for 200-årsflom skal avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet. Dersom utbygging medfører inngrep i vassdragene må disse beskrives i planen med hensyn på teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget og eventuelt avbøtende tiltak.

Utbyggingen vil medføre endret arealbruk og økt andel tette flater, og det bør også tas høyde for klimaendringer som gjøre at man må forvente ekstremsituasjoner hyppigere enn før. Veger, stikkrenner m.m. må planlegges på en slik måte at de ikke fører til uønskede flomsituasjoner. Dersom overvann skal føres til eksisterende vassdrag må det gjøres vurderinger/beregninger av hva disse har kapasitet til å ta i mot.

Forslagsstillers vurdering av innkomne merknader

Eidsiva vil bli kontaktet før oppstart detaljprosjektering for avklaring av eksisterende el-kabler.

Forslag til bestemmelse vedrørende automatisk fredete kulturminner er tatt med.

Vurdering av flom pga småvassdrag vil gjøres. Forslagsstiller ønsker å legge om bekketraseer, så dette vil beskrives i planforslaget. Beregning/vurdering av overvann og Mobekkens kapasitet vil gjøres. Ettersom området skal bygges ut med frittliggende bebyggelse vil det fortsatt være en stor andel permeable flater.

Beskrivelse av planforslaget

Tabellen under viser planområdets inndeling. Den frittliggende småhusbebyggelsen fordeler seg på flere små felter, men de har samme vilkår i reguleringsbestemmelsene, så de er ikke nummererte.

Arealoversikt:

<i>Bebyggelse og anlegg</i>		
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	BF	11,6 daa
Lek	L1	1,2 daa
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>		
Kjøreveg	KV	1,5 daa
Annen vegggrunn - grøntareal	VG	0,03 daa
<i>Grønnstruktur</i>		
Grønnstruktur	G	0,8 daa
Parkering		0,2 daa
<i>Sum alle områder</i>		<i>15,3 daa</i>

Planforslaget viser en lekeplass med krav til opparbeidelse inkludert en liten ballslette.

Planen tillater eneboligbebyggelse. Det er vist 8 nye eneboligtomter og 1 eksisterende enebolig. De nye tomtene er fra 1045m² til 1224 m². Det er ellers en generell 4 meters byggegrense på eneboligtomtene, med tillatelse til å sette garasjer nærmere tomtegrensen.

Reguleringsbestemmelsene begrenser maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA=25 %). Tilsvarende for maksimale byggehøyder på boliger, garasjer og boder.

Det er stilt krav til utforming av hus og garasjer, og at de skal gis en utforming tilpasset hverandre.

Hovedatkomstveien (K1) blir felles for alle tomtene innenfor området. Regulert bredde 10 meter. Innerst i vegen blir det en vendehammer. Det forutsettes at vegen blir offentlig slik alle andre adkomstveger i Vestadbakken er.

På illustrasjonsplanen er det plassert eneboliger med grunnflate på 11 m x 9 m og dobbelgarasje på 36 m². Hvis tomta er på 1100 m² gir dette en %-BYA på 16 %. Alle vil kunne få 1-2 ekstra biloppstillingsplasser foran garasjen og mulighet til å snu på egen eiendom.

Gjennomsnittlig tomtestørrelse på de 8 nye tomtene er på 1169 m². Med maks %-BYA = 25 % vil det si at det kan bygges samlede grunnflater på 292 m². Dette inkluderer bolig, garasje, biloppstillingsplasser og eventuelle boder.

Konsekvenser av planen

Naturforhold (friområder): Planen får ikke konsekvenser for naturforhold og friområder. Planområdet er et tidligere jordbruksareal. Har ikke vært dyrket på mange år. Det er naturområder og stier rundt planområdet, og det vil bli forbindelser fra planområdet og ut til disse.

Befolkningsøkning: De foreslåtte boligene skulle være egnet for barnefamilier, så det er grunn til å tro at utbygging vil medføre behov for både barnehage- og skoleplasser. Utbyggingen vil trolig ta noen år.

Arbeidsplasser: Utbyggingen vil ikke medføre konsekvenser for arbeidsplasser ut over utbyggingsfasen.

Trafikkforhold, internt og eksternt: De nye boligene vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for trafikkavviklingen i området.

Service (økende behov): Utbyggingen er ikke av en slik størrelse at den vil påvirke behovet for service i nrområdet.

Miljø, forurensing, støy: Planen vil ikke ha nevneverdig konsekvens på noen av disse temaene. Trafikken i Vestadbakken vil øke litt, men ikke i et slikt omfang at det påvirker støyforholdene. Trolig vil ingen av de planlagte boligene vil få problemer med støy fra Fylkesveg 585. Til det er trafikken på den for lav, det er en minimumsavstand på ca. 70-80 meter fra vegen til nærmeste bolig og det er variert vegetasjon som bidrar til støydemping.

Barn og unges situasjon: Planen vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for barn og unge. Skolen ligger i sentrum, ca. 2 km unna. Det vil opparbeides lekeplass, som sammen med lek på egen eiendom vil tilby det som er vanlig i slike områder.

Kulturminner: Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner i området. Fylkeskommunen ønsker likevel at følgende gjøres kjent for de som gjennomfører utbyggingen: *"Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd".*

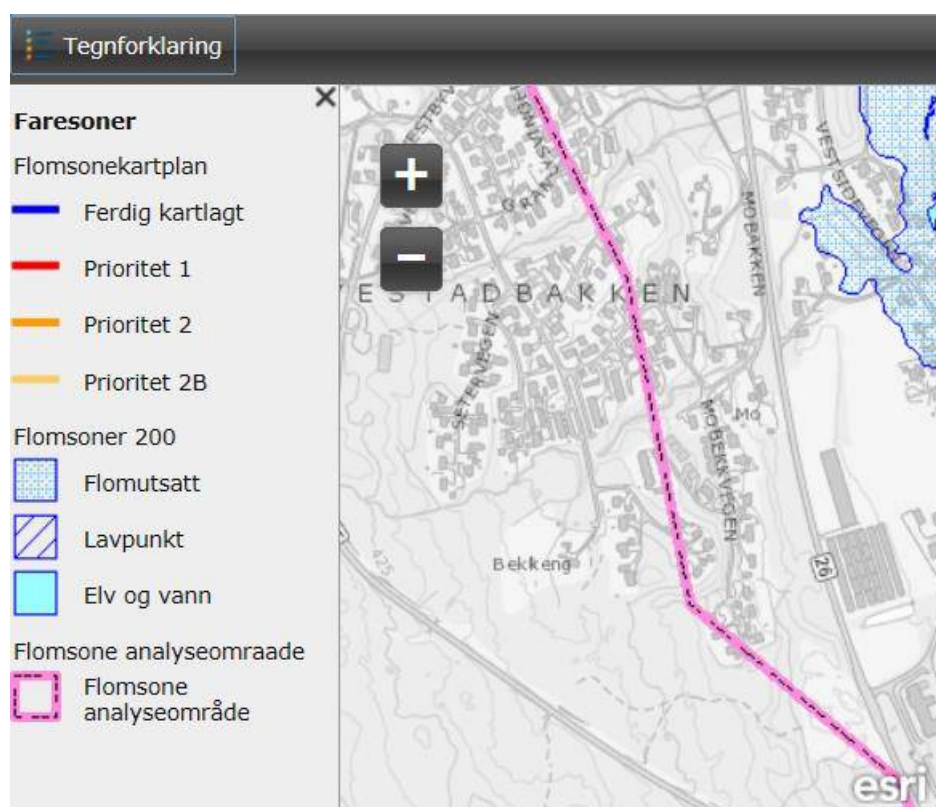
Økonomi: Planen vil ikke ha direkte innvirkning på kommuneøkonomien, ut over noen nye meter med adkomstveg som skal brøytes og vedlikeholdes, samt drift av gatebelysningen. Indirekte vil den påvirke antall skole- og barnehageplasser.

Fremdrift, byggestart, innflytting: Forslagsstillers ønske er å starte med salg av selvbyggertomter når planen er vedtatt. Fremdrift avhenger av etterspørselen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Jord-/løsmasseskred: Området er ikke markert på noen måte i NVEs skredatlas. Det forholdsvis slake terrenget tilsier også at det ikke er noen skredfare i dette området.
- Håndtering av overvann/floam: Planforslaget legger opp til å justere to bekketraseer. De går ut i Mobekken. I tillegg vil området bli mindre permeabelt enn tidligere ettersom kjørevegen vil asfalteres og det bygges hus med tak.

Utbygging i henhold til planforslaget vil ikke medføre flomfare. NVEs flomutredninger dekker ikke planområdet. På vedlagt kart ser man at den stanser et stykke øst for området. 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 infiltrerbart.



- Radon: I Teknisk forskrift er det krav til at alle nye boliger skal sikres mot radon.
- Skog-/lyngbrann: Planområdet grenser ut mot naturområder på flere kanter. Disse er av begrenset størrelse ettersom de møter eksisterende bebyggelse og fylkesvegen.
- Støy: Avstand og vegetasjon tilsier at støy ikke vil bli et problem. Nærmeste bolig vil ligge ca. 70-80 meter fra fylkesvegen.
- Vanntrykk/slukkevann: Med en forholdsvis ny trasé for vann og avløp som passerer området skulle det være mulig å få et tilfredsstillende vanntrykk og uttak for tilstrekkelige mengder med slukkevann.