



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anne Merethe Andresen
Arkivsaksnr.: 17/2302

Arkiv: 504

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR RUDSLÅTTEN 32-34

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar Utvalg for teknisk drift og plansaker å legge forslaget til detaljreguleringsplan for Slåtten ut til offentlig høring under forutsetning av at endringer/ tillegg nevnt i saksutredningen endres/ innarbeides i forslaget:

- a. De estetiske bestemmelsene konkretiseres mht. rammer for materialer, farger og oppdeling av takflater.
- b. Vurdere om det skal settes strengere rammer for høyder på carport og ev. renovasjonshus rett sør for felles uteareal mht. solforholdene.

Utvalget gir rådmannen administrativ myndighet til å se på disse endringene sammen med utbygger.

Det skal betales behandlingsgebyr i henhold til kommunens regulativ.

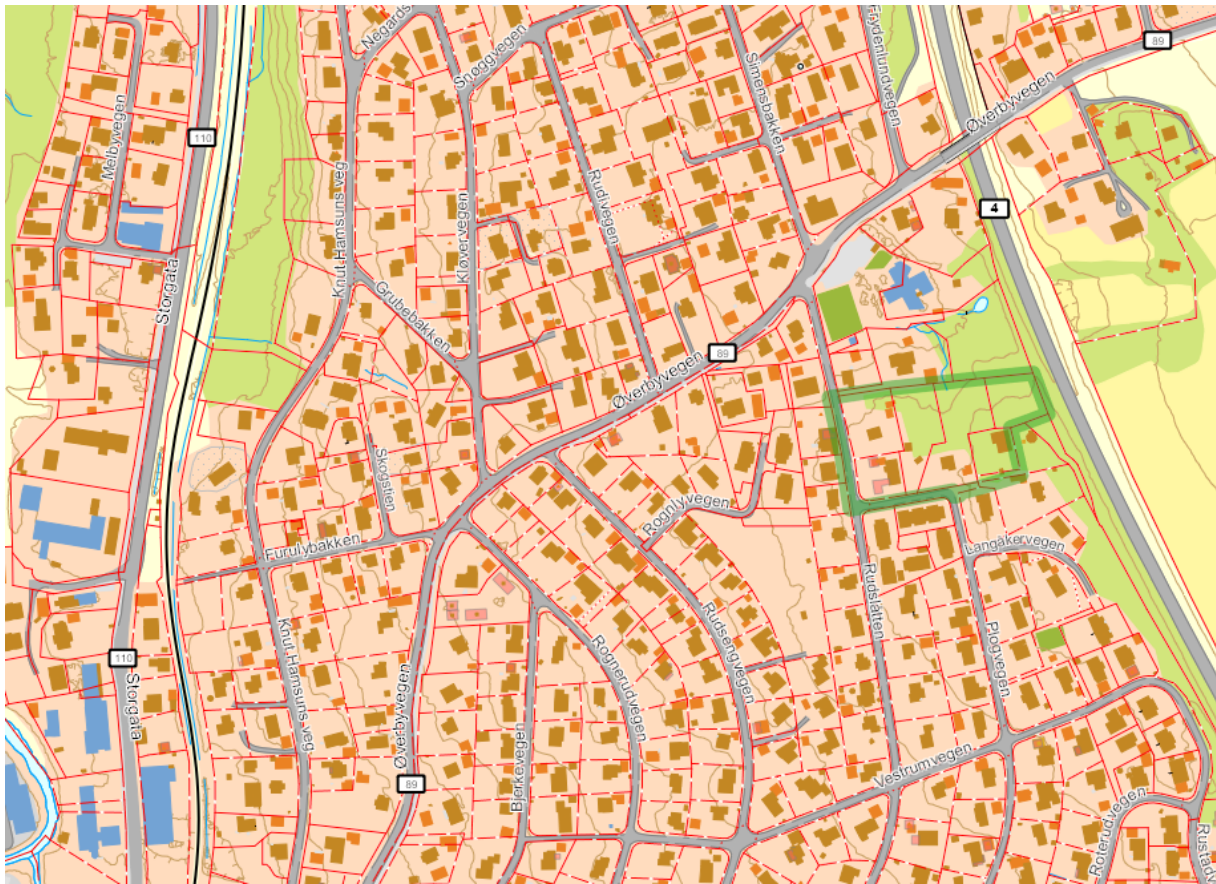
Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 20.8.2018
2. Forslag til plankart datert 17.8.2018
3. Forslag til bestemmelser datert 20.8.2018
4. ROS-analyse datert 20.8.2018
5. Illustrasjonsplan datert 10.8.2018
6. Samlede merknader ved oppstart
7. Fem illustrasjoner/ perspektiver av prosjektet

Fakta:

Området ligger i Vestrumenga på Raufoss, rett sør for Vestrumenga barnehage. Se oversiktskart under. Området er avsatt til boliger og friområde i kommuneplanen, og er i tråd med denne. Østre del inngår i planen for Vestrumenga barnehage(0529100), men endrer ikke formålet.

Det er Feste Kapp AS som har utarbeidet forslaget på vegne av Betonmast Hære Rotstigen Salg AS.



Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 11.9.2017. Oppstart ble varslet den 22.9.2017 med brev til berørte parter og offentlige instanser. Det ble kunngjort på kommunens hjemmesider, samt i Totens Blad den 20.9.2017. Frist for innspill var satt til den 16.10.2017.

Det kom inn 6 innspill til oppstartsvarselet:

- Fylkesmannen i Oppland, 17.10.2017
- Oppland fylkeskommune, 28.9.2017
- Oppland fylkeskommune, 24.10.2017
- Statens vegvesen 13.10.2017
- Eidsiva Nett, 21.11.2017
- Vestrumenga barnehage 25.11.2017

Forslagstiller har vurdert disse i kapitel 7 i planbeskrivelsen.

Planavdelingen har vært involvert i utarbeidelsen av planforslaget. Det har vært flere arbeidsmøter der type bygg, plassering av bygningene og utforming av uteområdene har vært diskutert.

Planforslaget har vært på intern høring i kommunen. Det kom ingen merknader til saken.

Vurdering:

Planbeskrivelsen og vedleggene beskriver planen og arbeidet med planen godt. Rådmannen har sett på hva som var hovedtema på oppstartsmøtet 11.9.2017, og kommentert litt ut over planbeskrivelsen.

Landskap, estetikk og byggeskikk (fjernvirkning, fortetningspotensial, formspråk, bebyggelsesmønster, sol-/skyggeforhold)

Prosjektet er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 4, 4.1 og 4.2. Det er jobbet svært godt med disse temaene under utarbeidelsen av planen, men det kommer ikke så godt fram i planbeskrivelsen.

- Fjernvirkning: Vedlagte illustrasjoner viser at den nye bebyggelsen ikke vil bli større i volum enn at det vil bli som en naturlig variasjon i området. Byggeområdet er mest eksponert fra Øverbyvegen, og herfra ser en at bebyggelsen er tilpasset terrenget.
- Fortetningspotensial: På grunn av at terrenget heller nordover er det ikke hensiktsmessig å etablere ytterligere etasjer. Dette fordi bebyggelsen i nord da fort vil føles for liten i forhold til den nye bebyggelsen, - spesielt med tanke på at de ligger høyere i terrenget og i solretningen. Fortetningspotensialet er derfor godt utnyttet slik forslaget foreligger.
- Formspråk: Byggene har fått et nytt formspråk. Pulltak passer godt sammen med saltaksbyggene i området. Takene varierer i retning slik at volumene deles opp. Materialer og farger er vist i illustrasjoner og passer godt inn i området, men de er ikke beskrevet i planbeskrivelsen eller gitt rammer i bestemmelsene. Rådmannen mener at et så konkret prosjekt kan gi mer konkrete bestemmelser.
- Bebyggelsesmønster: Bebyggelsen er plassert med samme retning som den omkringliggende bebyggelsen. Dette skaper ro. Volumene er større enn eneboligene rundt, men er dempet ved å bryte takflatene. Dette bør sikres i bestemmelsene.
- Sol/ skyggeforhold: Det er ikke levert sol-/ skyggediagram, men ut fra situasjonsplan og illustrasjoner kan en se at de fleste boligene vil få tilfredsstillende solforhold. Leilighetene i sokkelen vil ikke ha optimale forhold, og det er derfor viktig at felles uteoppholdsareal har gode solforhold. Garasjer og renovasjon ligger rett sør for området og vil gi skygge til plassen. Her bør det vurderes om garasjetaket skal ha fall nordover slik at solforholdene blir best mulig – ev. andre tiltak som sikrer gode solforhold. Dette kan i så fall konkretiseres i bestemmelsene.

Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Dette er omtalt i planbeskrivelsen pkt. 4.3. På grunn av terrenget er det kun leilighetene på plan 1 som vil bli tilgjengelige boenheter i følge forskriftene. Leiligheter i underetasjen vil likevel ha mulighet for trinnfri adkomst, og leiligheter i 2. etasje vil ha mulighet for ettermontering av trappeheis. Felles uteområde skal være tilgjengelig for alle.

Miljøfaglige forhold (luftforurensning, støy, støv, lukt, energibruk)

- Støy er utredet i kapittel 6. Selv om det kan være noe gjennomkjøringstrafikk fra områdene lenger sør enn det som er tatt med i beregningene, så viser utredningen at det likevel er lite sannsynlig at boligene vil bli utsatt mer støy enn det retningslinjene angir.

- Energibruk er omtalt på side 17. Det er strøm og ved som vil bli oppvarmingskilder.

Sosial infrastruktur(kapasitet innen skole, barnehage og helse osv.)

- Det er to barneskoler i Raufoss skolekrets. Korta skole er nærmeste skole og beskrevet i planbeskrivelsen. Denne skolen er forholdsvis full. Der kan derfor være stor sjanse for at unger i området må gå på Raufoss skole.
- Vestrumenga barnehage ligger rett i nabolaget. Kommunen har klart å tilby de som har rett på barnehageplass dette, men det er store variasjoner fra år til år om de får oppfylt ønsket sitt mht. valg av barnehage.

Teknisk infrastruktur(kjøreveg, g/s-veg, vann, avløp, el, nettilgang osv.)

Dette er beskrevet i planbeskrivelsen pkt. 3.5 og 3.6. Overvann må løses på egen tomt, se side 16 i planbeskrivelsen.

Trafikkforhold

Avkjørselspunktet er lagt så høyt opp/ lang sør som mulig pga. bakketopp og sikt. Det er 10 meters byggegrense mot Rudslåtten, og det er sjekket ut at det er plass til et ev. framtidig fortau.

Risiko og sårbarhet

Se eget vedlegg.

Folkehelse

Viktig turdrag langs riksveg 4 er ikke berørt. Dette leder videre til stier og skiløyper øst for Raufoss.

Barns interesser

Tilgrensende friområde med lavvo, tursti, akebakke, balløkke osv. vil være viktig for barn og unge i området. I tillegg er det avsatt en felles plass på 300 m² sentralt i området som i tillegg til å være møteplass for beboerne også skal tilrettelegges for de minste barna. Detaljert plan for området må leveres samtidig med byggesøknaden.

Stedsutvikling

Dette er et område det ønskes å fortette i da det ligger godt til mht. infrastruktur som veg, vann, avløp, kvartalslekeplass, barnehage osv. Det er kort veg til sentrum.

Konklusjon:

Rådmannen mener planen er godt gjennomarbeidet og i tråd med kommunens føringer. Bestemmelsene om estetikk kan med fordel konkretiseres, og en bør se nærmere på solforholdene på felles uteplass. Dette bør administrasjonen kunne gjøre sammen med utbygger før planen sendes ut på høring.

Bjørn Fauchald
rådmann

Eirik Røstadsand
plansjef

