

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
18/1027- 18/11263
PlanID - 0520201102,
PlanNavn -
Reguleringsplan for
Marienhø, PlanType - 31,
FA - L12, GBNR - 55/66,67

Vår saksbehandler:
Annbjørg Backer tlf. 61 28 30 63

Reguleringsplan for Marienhø boligfelt - mindre endring

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	074/18	29.08.2018

Dokumenter vedlagt saken

Planbeskrivelse datert 17.08.2018

Reguleringsbestemmelser datert 17.08.2018

Plankart datert 17.08.2018

Forslag til vedtak

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan for Marienhø boligfelt, planID 052020110002, som angitt i vedlagte plandokumenter:
 - Forslag til planbestemmelser
 - Forslag til plankart
 - Forslag til planbeskrivelse
- Forslag til planbestemmelser
- Forslag til plankart
- Forslag til planbeskrivelse

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 29.08.2018

UPT - behandling:

Amund Sønsteli stilte spørsmål ved sin habilitet. Sønsteli fratrådte under behandlingen av habilitetsspørsmålet, og Frode Myvang tiltrådte som møteleder. Sønsteli ble enstemmig erklært inhabil. Tom Gaustad tiltrådte under behandling av saken.

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til vedtak.

UPT-074/18 Vedtak:

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan for Marienhø boligfelt, planID 052020110002, som angitt i vedlagte plandokumenter:
 - Forslag til planbestemmelser
 - Forslag til plankart

- Forslag til planbeskrivelse

Saksopplysninger

Plansaken har bakgrunn i kontrollutvalgets gransking av Ringeby kommunes håndtering av salg av eiendommene gnr. 55/66 og 55/67 (tomt 3 og 4) innenfor reguleringsplanen for Marienhø (planID 0520-20110002). Underveis i prosessen vedr salg av eiendom til privat utbygger, ble det lagt føringer som tilsa at det kunne bygges inntil 6 boenheter totalt for de to tomtene 3 og 4. Dette ble gjort avhengig av at en evt søknad fra utbygger om dispensasjon ble behandlet med positivt utfall. Reguleringsplanen åpner kun for bygging av fire boenheter, begrenset til en bolig med sekundærleilighet på hver av de to tomtene.

Denne saken kommer som en følge av kommunestyrevedtak K-sak 12/18: *Kommunestyret viser til pkt 4 i vedtaket i sak 090/17 i møte 21.11.2017. Ringeby kommune starter opp prosessen med endring av reguleringsplanen for Marienhø med sikte på å skape planmessig klarhet for en utbygging av fire leiligheter på de sammenføyde tomtene 3 og 4.*

Formål med planarbeidet:

Formålet med planarbeidet er å slå sammen tomtene 3 og 4 i reguleringsplanen for Marienhø og legge til rette for bygging av en firemannsbolig, eventuelt to tomannsboliger, på de sammenføyde tomtene. Arealformålet for det nye tomtearealet endres fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse. Antall boenheter forblir uendret.

I forbindelse med planarbeidet utføres det en planteknisk justering for å rydde opp i situasjonen ved vegkrysset Høystadvegen - Kjønnåsvegen. Her ligger det igjen «rester» etter eldre reguleringsplaner der det ikke er sammenheng i veglinjene. Planforslaget er tilpasset for å vise dagens vegsituasjon, og overstyrer restarealer fra eldre reguleringsplaner.

Reguleringsplanen for fylkesveg 388 Brekkebakken som ble vedtatt i 2017 omfatter deler av et friområde som funksjonelt sett hører til boligområdet ved Marienhø. I planforslaget føres størstedelen av dette arealet tilbake til reguleringsplanen for Marienhø, med samme avgrensning som i reguleringsplanen for Brekkebakken. Lekeplassen i friområdet gis et eget formål, med en tilknyttet turveg gjennom friområdet.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner:

Planendringen berører og vil erstatte følgende reguleringsplaner, helt eller delvis:

- hele dagens reguleringsplan for Marienhø (plan-ID 0520-20110002)
- deler av eldre reguleringsplan for Marienhø (0520-198301)
- deler av eldre reguleringsplan for Brekkebakken fra 1976 (plan-ID 0520197602)
- deler av reguleringsplan for fylkesveg 388 Brekkebakken (plan-ID 0520-201701)
- deler av eldre reguleringsplan for Ulberg fra 1989 (plan-ID 052019890001)

Den nye reguleringsplanen får samme planID som gjeldende reguleringsplan for Marienhø boligfelt: planID 0520-20110002.

Se nærmere beskrivelse av planendringen i vedlagte plandokumenter.

Planprosess - innkomne høringsuttalelser:

Planforslaget ble forelagt naboer og berørte myndigheter i brev den 13.06.2018 med høringsfrist satt til 11.07.2018. På grunn av ferieavvikling har Oppland fylkeskommune bedt om utsatt frist til 15.08.2018. Ny høringsfrist er akseptert av administrasjonen og videreformidlet til Fylkesmannen i Oppland og Statens vegvesen.

I løpet av høringsperioden kom det inn 5 høringsuttalelser. Et sammendrag av uttalelsene med

administrasjonens kommentarer følger nedenfor.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen ser positivt på planlagt opprydding i planer for vegsystemet. Svv ber samtidig om at det vurderes å legge til rette for utbedring av krysset mellom den kommunale Høystadvegen og fv. 388 Kjønnåsvegen. Bakgrunnen for innspillet er at det i forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for fv. 388 Brekkebekken ble meldt inn at store kjøretøy, særlig tømmerbiler, hadde problem med å svinge nordover på fylkesvegen når de kom fra Høystadvegen. I og med at fv. 388 er stengt for gjennomkjøring for store kjøretøy mellom Høystadvegen og Brugata i Ringebu sentrum, er det viktig at det sikres god framkommelighet i krysset for kjøretøy fra Høystadvegen som skal nordover fv. 388 i retning fv. 27 Venabygdvegen.

Planforslaget ser ikke ut til å være til hinder for gjennomføring av vedtatt utbedringsprosjekt av fv. 388 Brekkebakken, og Statens vegvesen har ikke merknader til planavgrensningen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er enig med Statens vegvesen i at det er behov for å utbedre vegkrysset mellom Høystadvegen og fv. 388 for å gi bedre framkommelighet for større kjøretøy. En har vurdert å utføre justeringene i forbindelse med dette planarbeidet, men ser at det krever mer inngående vurderinger. Utbedring av kryssløsningen vil følge av en planendring på et senere tidspunkt.

Fylkesmannen i Oppland:

Fylkesmannen mener foreslått endring i all hovedsak er positiv ved at en sikrer høyere arealutnytting på et så sentrumsnært område, og har ingen merknader til dette. Ut over dette er fylkesmannen opptatt av at barn skal ha tilgang på lekearealer der de bor. I Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stilles det krav om at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Generelt mener fylkesmannen at det ved utbygging av områder med konsentrert bebyggelse bør stilles rekkefølgekrav om at leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis ferdigattest for første bolig. Fylkesmannen forventer at dette blir fulgt opp i den videre planprosessen med reguleringsplanen for Marienhø boligfelt.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er enig med fylkesmannen i at det er viktig å ivareta barn og unges interesser på en god måte. Rekkefølgebestemmelser vil sikre at tiltakshaver blir pålagt et ansvar om å opparbeide leke- og uteoppholdsarealer innen byggeprosjektet er ferdigstilt. Det er beklagelig at rekkefølgekrav ikke var lagt inn i den opprinnelige reguleringsplanen. Dette har for øvrig vært en gjennomgående svakhet ved reguleringsplaner for boligområder i kommunen. På grunn av den spesielle historikken i denne saken, samt behov for avklaring innen rimelig tid ser en det ikke som hensiktsmessig å legge inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av lekeplass nå. Administrasjonen tar uttalelsen til etterretning for fremtidige reguleringsplaner, der rekkefølgekrav for etablering av lekeplasser bør innarbeides som en standard bestemmelse ved etablering av boligområder. Det bør da legges vekt på å finne areal som er egnet for lek, og man kan også stille spørsmål ved om dette er tilfelle for Marienhø.

Oppland fylkeskommune ved regionalenheten:

Oppland fylkeskommune stiller seg bak uttalelser fra Fylkesmannen i Oppland og Statens vegvesen. Ut over dette har Oppland fylkeskommune ingen ytterligere merknader i saken.

Oppland fylkeskommune ved kulturarvenheten:

Ingen merknader.

Astrid Nusselder og Remco Masarel:

Nusselder og Masurel er nærmeste naboer til tomtene som er foreslått endret og har noen merknader og spørsmål ved planforslaget:

- a) Hvilke implikasjoner vil de justerte reguleringsbestemmelsene få for ev. gjenoppbygging av bolig og garasje på delområde BFS3 (gnr./bnr. 55/62)?
- b) I reguleringsbestemmelse 2.2.4 er det gitt føringer om at større eksponerte glassflater som kan gi solrefleks bør unngås. Nusselder/Masurel stiller spørsmål ved virkningen av å tillate rekkverk i glass i to etasjer over nesten hele bredden, som vil komme i tillegg til vinduer.
- c) For hvilke områder gjelder reguleringsbestemmelse 2.3 Boligbebyggelse (B) der det er angitt 30 % BYA?
- d) Høringsdokumentene er ikke oppdatert med hensyn til garasje for gnr./bnr. 55/62.
- e) Planskissene viser planlagt bygg vendt mot sør. Nusselder/Masurel mener bygningens vending mot sør vil gi innsyn i hverandres uteareal, vinduer og terrasse/veranda, med redusert privatliv for alle beboere. I tillegg mener de at det kanskje ikke vil se så pent ut fra Ringebu sentrum, med et større bygg som er det eneste i området som er plassert på skrå. Gamle Marienhø var vendt mot sørøst, og de foreslår at den nye bygningen også bør vende slik.

Administrasjonens kommentarer:

- a) *Foreslått utnyttelsesgrad er 25 % BYA (fotavtrykk) inkludert biloppstillingsplasser, men maksimalt avgrenset til 300 m². For eiendom 55/62 vil det i teorien være mulig å utnytte byggeareal på inntil 300 m² inkludert biloppstilling. Dagens fotavtrykk for boligen er ca. 202 m². Garasje må plasseres min. 1 meter fra vegkant. Administrasjonen kan ikke se at planendringen vil påvirke mulighetene negativt ved en ev. gjenoppbygging.*
- b) *Virkninger av glassflater på fasader må gjøres ut i fra en helhetsvurdering, og vil avklares i forbindelse med byggesak.*
- c) *Bestemmelsene gjelder for delområde markert «B» i plankartet, der det er tatt med en liten flik av boligeiendom 49/18, mens størstedelen av eiendommen ligger i reguleringsplanen for fv. 388 Brekkebakken, og har tilsvarende bestemmelser som i denne planen. Arealet er tatt med for å rydde opp i plansituasjonen i området.*
- d) *Det foreligger en avtale datert 18.06.2012 der det går frem av punkt 3 at garasjen (gnr. 55, bnr. 65) ikke trenger å rives. Plankartet er nå justert slik at dette stadfestes. Justert tomtearrangering for 55/65 og 55/62 er samtidig oppdatert i plankartet.*
- e) *Illustrasjonene som er vedlagt planforslaget er ikke bindende, og det er ikke gitt bestemmelser i reguleringsplanen om hvilken eksakt retning bygningene skal plasseres. Dette vil bli avklart i forbindelse med byggesaken. Det er for øvrig god avstand til eksisterende bebyggelse ut fra hva man kan forvente i et sentrumsnært boligfelt, og for skisseprosjektet har man også fulgt hovedtrekkene i landskapet. Administrasjonen ser ikke at det er behov for å gjøre presiseringer i plandokumentene rundt dette forholdet.*

Justering av plandokumenter etter offentlig ettersyn:

Delområde BFS1 (eiendom 55/65 med garasje som tilhører eier av 55/62): Stipling som markerer at garasje forutsettes fjernet er tatt ut. For vestre hjørne av 55/65 er planformålet endret fra friområde til boligformål.

Delområde BFS3 (eiendom 55/62): Vestre hjørne av tomta er endret fra friområde til boligformål.

I plankartet er snuhammeren i enden av veg o_SKV2 utvidet for å gi bedre fremkommelighet for større kjøretøy.

I plankartet er det tatt ut byggegrenser med unntak av det som avviker fra generelle regler. Byggegrense mot friområde med gangveg er satt til 2 m og nedre byggegrense for delområdene BFS3 og BKS2 er satt ved omtrent samme høyde i terrenget. I bestemmelse 1.1. er det angitt at garasje kan

plasseres inntil 1 meter fra vegkant.

Løvlien Georåd utførte grunnundersøkelser i planområdet i januar 2014 (jf. journalpost 13/2687-10). En konklusjon ved undersøkelsen er at tiltak må trekkes noe unna den bratte skråningen i østre del av planområdet. Dette er fulgt opp ved at det er lagt inn en byggegrense i plankartet 8 meter fra østre formålsgrense for delområdene BVF og BFS2.

Vurdering

Vurdering av plantype og utredningskrav:

Administrasjonen vurderer det som kurant å behandle planforslaget som en *mindre endring* (planendring med delegert vedtak), da hovedtrekkene i planen videreføres, og antall boenheter holdes uendret. Vi vurderer planforslaget slik at det ikke utløser krav om konsekvensutredning. Nedenfor følger en sammenstilling av vurdering av virkninger av planforslaget. En fullstendig vurdering med illustrasjoner går frem av vedlagt planbeskrivelse.

Vurdering av landskapsvirkning/fjernvirkning:

Den største virkningen av planendringen gjelder endring i bygningstype for det som opprinnelig var tomt 3 og 4, og som i planforslaget er slått sammen til delområde BKS. Der det tidligere var tillatt å oppføre en enebolig med sekundærleilighet på hver tomt, blir det nå tillatt å oppføre en firemannsbolig (eller ev. to tomannsboliger) på sammenføyd tomt.

Delområde BKS ligger eksponert til like ovenfor Ringebu sentrum. Det var tidligere en karakterfull bygning her, «doktorvillaen», som nå er revet. Intensjonen er at et nybygg skal oppføres på en slik måte at det utgjør et landemerke/«signalbygg». Administrasjonens synspunkt er at begrepet «signalbygg» bør begrenses til kirker, kulturhus, bibliotek og lignende bygninger som har en allmenn eller offentlig funksjon. For et leilighetsprosjekt som her vil det være mer avgjørende å balansere to hensyn: på den ene siden at byggeprosjektet får en karakterfull egenart, og på den andre siden at byggeprosjektet vil passe godt inn i omgivelsene.

Området er fra før bygd ut med frittliggende småhusbebyggelse med saltak og trekledning, slik at det ikke bør være et for stort sprang i bygningsform og -volum for firemannsboligen, men at denne «snakker» godt med eksisterende bygningsmiljø. Det er spesielt viktig at fasaden som vender ut mot sentrum ikke vil fremstå for dominerende.

Til denne saken foreligger et konkret forslag til byggeprosjekt, med fasadetegninger, situasjonsplan og fotomontasje utarbeidet av RAM arkitektur as. Tegningene viser et bygg som består av to sammenkoblede bygningskropper med forskjøvet saltak og i et moderne uttrykk. Administrasjonen vurderer forslaget som godt tilpasset, ved at det tar opp terrenget på en god måte og gir et helhetsuttrykk som har småhuskarakter. Fasaden som vender ut mot sentrum fremstår mer synlig enn for den opprinnelige bygningen som ble revet. Det er foreslått å gi reguleringsbestemmelser som begrenser fargebruken til dempede farger. Det er også gitt bestemmelser som styrer bygningsform og materialbruk. Prosjektskissene til RAM arkitektur as skal kunne realiseres innenfor disse rammene.

Vurdering av påvirkning på naboforhold – sol/skyggeforhold og uteoppholdsarealer:

Administrasjonen kan ikke se at justert planforslag med én firemannsbolig (eller to tomannsboliger) på delområde BKS vil gi noen mer vesentlig negativ virkning for nærmeste naboer, verken når det gjelder sol/skyggeforhold eller utnyttelse av uteoppholdsarealer, sammenlignet med dagens plansituasjon, der det er anledning til å bygge en enebolig med sekundærleilighet på hver av tomt 3 og 4, og med tilsvarende utnyttelsesgrad.

Se for øvrig administrasjonens kommentarer til høringsuttalelsene ovenfor.