

Arkiv: PLANID-05020426,
PLANNAVN-
Snertingdalsvegen
1712, FA-L13, GBNR-
229/83
JournalpostID: 21/14359
Saksbehandlar: Ragnhild Hoel
Dato: 23.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
36/2021	Utvalg for Samfunnsutvikling	17.03.2021
44/2021	Kommunestyret	25.03.2021

Sluttbehandling - detaljregulering Snertingdalsvegen 1712

Vedtak som innstilling fra Utvalg for Samfunnsutvikling - 17.03.2021

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Gjøvik kommune detaljreguleringsplan for Snertingdalsvegen 1712 (planID: 05020426) slik det fremgår av plandokumentene; plankart sist revidert 16.2.2021, planbeskrivelse sist revidert 17.2.2021, planbestemmelser sist revidert 12.2.2021 og ROS-analyse sist revidert 16.2.2021.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Gjøvik kommune detaljreguleringsplan for Snertingdalsvegen 1712 (planID: 05020426) slik det fremgår av plandokumentene; plankart sist revidert 16.2.2021, planbeskrivelse sist revidert 17.2.2021, planbestemmelser sist revidert 12.2.2021 og ROS-analyse sist revidert 16.2.2021.

Vedlegg i saken:

08.03.2021 05020426 Overordnet VA-plan
08.03.2021 05020426 Overvannsnotat
08.03.2021 05020426 Risiko- og sårbarhetsanalyse REV B
08.03.2021 05020426 Situasjonsplan snitt perspektiver Snertingdalsvegen 1712
08.03.2021 05020426 Sol-skyggestudie Snertingdalsvegen REV B
08.03.2021 Høringssvar_samlet
08.03.2021 Vegtegninger
08.03.2021 20-0560 Planbeskrivelse for Snertingdalsvegen 1712 REV E 170221
08.03.2021 20-0560 Plankart Snertingdalsvegen 1712 240221-A3-L
08.03.2021 20-0560 Reguleringsbestemmelser for Snertingdalsvegen 1712 REV F 170221
08.03.2021 AKU 01 R Rev1 210203 Snertingdalsvegen - Støyutredning til regulering
08.03.2021 Situasjonsplan skisse rev H 24.02.21

Kommunestyret 25.03.2021:

Behandling:

Innstillingen fra utvalg for Samfunnsutvikling ble enstemmig vedtatt.

KOM- 44/2021 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Gjøvik kommune detaljreguleringsplan for Snertingdalsvegen 1712 (planID: 05020426) slik det fremgår av plandokumentene; plankart sist revidert 16.2.2021, planbeskrivelse sist revidert 17.2.2021, planbestemmelser sist revidert 12.2.2021 og ROS-analyse sist revidert 16.2.2021.

Utvalg for Samfunnsutvikling 17.03.2021:

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

SAM- 36/2021 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Gjøvik kommune detaljreguleringsplan for Snertingdalsvegen 1712 (planID: 05020426) slik det fremgår av plandokumentene; plankart sist revidert 16.2.2021, planbeskrivelse sist revidert 17.2.2021, planbestemmelser sist revidert 12.2.2021 og ROS-analyse sist revidert 16.2.2021.

Fakta:

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av 10 – 15 boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lekeplass, parkering og adkomstveg på eiendommen Snertingdalsvegen 1712. Planområdet ligger i Snertingdal sentrum, og er på ca. 8 daa.

Forslagsstiller er JK Anlegg AS. Hjemmelshaver på eiendommen er Jark eiendom AS. Norgeshus AS er planfaglig konsulent og har utarbeidet planforslaget.

Planprosess:

Planprosessen frem til sluttbehandling har pågått over en relativt lang periode og det har vært flere runder med tilbakemeldinger og foreløpige plandokumenter.

Planprosessen startet med felles oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Gjøvik kommune i juni 2018. Det ble forelagt skisser for mulige løsninger, som det ble gitt innspill på. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Oppland Arbeiderblad 27. juli 2018. Naboer, gjenboere og sektormyndigheter ble varslet i eget brev datert 25. juli 2018 med merknadsfrist 31. august 2018. Det kom til sammen fem merknader ved varsel av oppstart.

Gjøvik kommune mottok planforslag 15. mars 2019. Det ble gitt tilbakemelding 8. mai 2019. Nytt, revidert planforslag ble mottatt 16. september 2019. Deretter var det møte mellom forslagsstiller og kommunen. Etter dette møtet ble planmaterialet bearbeidet slik at det var i samsvar med det som det ble enighet om. Kommunen mottok på nytt revidert planforslag 13. januar 2020. Etter gjennomgang var det fortsatt behov for noen justeringer. Likevel ble det vurdert slik at det meste var tilstrekkelig, og med de siste rettingene, kunne saken tas til behandling. Rett i forkant av at saken skulle tas til førstegangsbehandling i februar, kom det melding om at tiltakshaver hadde gått konkurs. Da ble alt arbeid med planen stoppet.

Etter sommeren 2020, ble eiendommen kjøpt av JK Anlegg AS, som nå planlegger å realisere boligutbygging på eiendommen. Planarbeidet ble tatt opp igjen og utarbeidet et komplett planforslag. Det var i denne perioden arbeidsmøter og dialog mellom planavdelingen og forslagsstiller for å få klart planmaterialet. Gjøvik kommune mottok nytt, revidert planforslag 1. november 2020. Saken ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i SAM 18. november 2020. Planen var på offentlig ettersyn i perioden fra 1. desember 2020 til 20. januar 2021. Det kom fem høringsinnspill, som blir omtalt i eget punkt i saksfremlegget.

Etter høringsperioden har forslagsstiller gjort noen mindre justeringer av planforslaget for å etterkomme innspillene, og Gjøvik kommune mottok justert planmateriale 19. februar 2021.

Planforslaget er nå vurdert til å være komplett og saken tas derfor til sluttbehandling.

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning og konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensvurdering. I kommuneplanen er planområdet avsatt til sentrumsformål, hvor bolig faller innenfor. Planforslaget i tråd med overordnet plan, og det er ikke krav om konsekvensutredning.

Planområdet:

Planområdet ligger i Snertingdal sentrum. Planområdet grenser til eksisterende gang- og sykkelveg langs Snertingdalsvegen (fv. 249) i nord og Ringsjøvegen i vest. I sør er planområdet avgrenset mot vegen Stuveakeren. Plangrensa går til midtlinje veg i Stuveakeren. Planområdet omfatter eiendommen gbnr. 229/83. I tillegg omfattes noe av naboeiendom i vest med gbnr. 229/16 og 229/60 - dette er del av Ringsjøvegen, plangrensa går til midtlinje veg. Planområdet er ca. 8 daa. Tomta har en sørlig helning med et flatere parti i nordvest. Matbutikk og helsesenter er nærmeste nabo i vest. Adkomst til planområdet skjer i dag fra Ringsjøvegen.

Eiendommen er i dag bebygd med eldre enebolig og et par uthus. Området sør for planområdet består av boligeiendommer, hovedsakelig eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Enebolig planlegges videreført og uthus reguleres til rivning. Tiltakshaver har informert om at eneboligen skal rustes opp i 2021.

Planstatus og rammebetingelser:

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt som sentrumsformål. Sentrumsformål omfatter de formål som er vanlig i by- eller tettsted; forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse og kjøpesenter. Området inngår også i reguleringsplan fra 1979 «Del av Snertingdal sentrum», hvor området er avsatt til forretning/kontor.

Planområdet reguleres til boligbebyggelse; frittliggende boligbebyggelse (BFS) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2), renovasjonsanlegg, og lekeplass (f_BLK). Videre samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; kjøreveg, gangveg/gangareal, annen veggrunn; - grøntareal. Hensynssone frisikt er lagt inn i kryssområdene.

Kommuneplanens retningslinjer for uteoppholdsareal er lagt til grunn i reguleringsarbeidet. Denne stiller krav til nærlekeplass på minimum 200 m² med tillegg for 5 m² per boenhet som strekker seg ut over de fem første enhetene. Det gir minimum krav om 250 m² uteoppholdsarealer. Innenfor planområdet er det lagt opp til felles lekeplass på 300 m². I tillegg kommer det private uteoppholdsarealer.

Forhold ny og gammel arealdel til kommuneplan:

Ny arealdel til kommuneplanen ble vedtatt i 29.oktober 2020, som var rett i forkant for førstegangsbehandling til denne planen. Planforslaget er utarbeidet slik at det forholder seg til

forrige arealplan. Ny kommuneplan har bestemmelser knyttet til utforming av veger, jf. § 4-1 med tilhørende retningslinje. Retningslinjen stiller krav om at det skal utarbeide tekniske vegplaner med profiler og terrengutslag, som skal følge planforslaget. For å følge opp dette er det utarbeidet vegplaner for felles gangveger (SGG1 og SGG2) til sluttbehandling.

Ut over kommuneplanen gjelder disse kommunale føringene:

- Langtidsplan 2018, kommuneplanen samfunnsdel, vedtatt juni 2018
- Kommunal plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2016 – 19
- Kommunedelplan for klima, 2018 – 2022
- Veileder for leke- og aktivitetsområder, 5.3.2014

Regionale føringar:

- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Innlandet
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for klima og energi 2013 – 2024

Nasjonale føringar:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Planforslaget:

Planbeskrivelsen beskriver planforslaget, men noen hovedpunkter er nærmere omtalt. Fra forslagsstillers side presiseres det at reguleringsplanen fastsetter rammer for ny utbygging innenfor området, og endelig detaljering, plassering og utforming av ny boligbebyggelse blir fastlagt gjennom byggesak. Reguleringsplanen fastsetter derfor rammer for utnyttelse, antall boenheter, byggehøyder mv, samt arealdisponeringen innenfor planområdet. Tiltakshaver har opplyst om at situasjonsplanen som følger reguleringsplanen vil ligge til grunn for utbyggingen.

Reguleringsplanen legger opp til to nye områder for boligbebyggelse, BKS1 og BKS2. I mellom disse områdene ligger eksisterende enebolig, BFS, der dagens situasjon fastsettes. Innenfor BKS1 og BKS2 tillates det minimum 5 og maksimum 7 boenheter. BYA settes til min. 20% og maks. 30%. Innenfor BFS tillates det min. 1 og maks. 2 boenheter, BYA settes til min. 20% og maks. 30%.

Ny bebyggelse planlegges med en- til to etasjes boliger med saltak. Det er gjennom planprosessen foreslått å stille krav om fargebruk på de nye boligene. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

Parkering vil foregå i felles parkeringsanlegg sør i planområdet ved hovedatkomsten fra Stuvekeren. I tillegg vil eksisterende enebolig og gjeste-/HC-parkeringsplasser (f_SPP1) skje fra adkomst i Ringsjøvegen. Adkomsten flyttes noe ned i Ringsjøvegen slik at denne adkomsten kommer noe lenger vekk fra Snertingdalsvegen, og krysset får ny utforming mot Ringsjøvegen. Adkomsten for bil fra Ringsjøvegen og Stuvekeren gjør at biltrafikken blir holdt i ytterkant av boligområdene, slik at det ikke blir biltrafikk mellom boligene. Dette bidrar til økt bokvalitet, samt at det området også blir mer barnevennlig.

Gjennom situasjonsplanen er det lagt inn elementer med beplantning av trær og interne gangveger som vil bidra til bokvaliteter. Det er fra kommunens sin side stilt krav om beplantning som tilfører kvaliteter innenfor planområdet.

Det er utarbeidet rammeplan for VA, som beskriver overvannshåndtering. Den er vedlagt saken.

Merknader ved offentlig ettersyn

Gjøvik kommune mottok seks høringsinnspill ved offentlig ettersyn. Merknadene oppsummeres kort i saksfremlegget og er i sin helhet vedlagt saken som eget vedlegg.

Norges vassdrag og energidirektorat, brev datert: 11. desember 2020

NVE gir generell tilbakemelding og ikke konkret uttalelse i saken da det ikke er større problemstillinger som berører NVEs sektoransvar i denne saken, jf. NVEs brev til kommunene av 29.9.2017 om *NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen*. Minner om at det er kommunen som har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse i saken. Hvis det er behov for mer bistand i saken, kan NVE kontaktes med konkret forespørsel.

Forslagsstillers kommentar

Ok

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar merknaden til etterretning.

Statens vegvesen, brev datert 18. januar 2021

Avkjørsler

1. I reguleringsbestemmelse §2.10 vises det til at avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndighetene. SVV vil anbefale at dette endres til følgende formulering, som viser til de formelle kravene avkjørsler og kryss skal utformes etter: *Avkjørsler og kryss skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.*
2. Trafikksikkerhet, gående og syklende:

Det er positivt for trafikksikkerheten at det ikke legges opp til gjennomkjøring, og at det skal etableres gangforbindelse gjennom området fram til Ringsjøvegen. Denne kan også brukes av eksisterende boliger sør for planområdet. Planforslaget legger også til rette for en liten gangforbindelse fra planområdet til eksisterende gs-veg langs Snertingdalsvegen. For å sikre god kvalitet og at gangvegene kan brukes av alle mennesker, bør det stilles krav om at gangveger skal utformes iht. Håndbok N100 og være universelt utformet. Dette kan f.eks. tilføyes planbestemmelse § 3.2.1.1 Utforming av adkomstveger og gangveger.

3. Det stilles rekkefølgekrav til at interne gangveier skal være ferdig etablert før boliger tas i bruk jf. Planbestemmelse § 5.3. Det kan vurderes om det her skal vises konkret til feltene SGG1 og SGG2, slik at det er helt klart hvilke gangveier det er snakk om.
4. Ideelt sett mener SVV planforslaget kunne lagt til rette for fortau/gangforbindelse også langs østsiden av Ringsjøvegen helt opp til krysset mellom Ringsjøvegen og Snertingdalsvegen, der det i dag ligger en dagligvareforretning.
5. Støy: Vedlagt støyfaglig utredning er datert 18.11.2018. Som grunnlag er det benyttet en utomhusplan som viser plassering av bebyggelse som avviker noe fra planforslaget. Kan ikke se at det er beregnet støy for eksisterende enebolig.

Støyberegninger bør ta utgangspunkt i planforslagets plassering av bebyggelse, og si noe om nødvendige avbøtende tiltak. Tiltakene må sikres ved rekkefølgekrav. I reguleringsbestemmelse § 2.7, punkt b), tillates det bebyggelse i gul støysone, uten at det stilles krav om evt. tiltak eller vises til en konkret grenseverdi på 55 dB. SVV mener med dette at støy ikke er godt nok ivarettatt i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar

1. Ok, endres til foreslått formulering i bestemmelse § 2.10

1. Ok, krav om gangveger skal utformes iht. HåndbokN100 og være universelt utformet tilføyes i bestemmelse § 3.2.4.1.
2. Ok, henvisning til SGG1 og SGG2 legges til i bestemmelse § 5.3.
3. Det ønskes å ikke legge inn fortau/gangforbindelse langs østsiden av Ringsjøvegen. Dette begrunnes bl.a. med
 - lav ÅDT på Ringsjøvegen
 - beboere sør for planområdet har også mulighet til å gå langs Stuveekeren og eksisterende gs-veg langs Snertingdalsvegen for å komme til dagligvareforretningen.
 - Nye beboere i planområdet kan benytte ny gangveg SGG2 og eksisterende gs-veg langs Snertingdalsvegen.
4. Støyfaglig utredning er nå oppdatert iht. siste versjon av situasjonsplan. Rev. støyutredning datert 03.02.2021 er vedlagt ved innsending av revidert planforslag etter høring.

Utredningen konkluderer med at:

- Tomta ligger delvis i gul støyzone i nord.
- Planlagt uteoppholdsareal vil få tilfredsstillende støynivå.
- Det er beregnet støynivå på opptil Lden 56 dB på mest utsatt fasade, 1 dB over grenseverdi på fasade nærmest Snertingdalsvegen.
- Det vil være mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs med fasadekonstruksjoner som tilfredsstiller dagens energikrav.

Støykonsulent Brekke & Strand har med bakgrunn i kommuneplanen følgende forslag til tekst i reguleringsbestemmelser:

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for tomten, med følgende presiseringer:

Det tillates bebyggelse i gul støyzone

Boenheter i gul støyzone skal være gjennomgående og ha minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål med vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

Boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi.

Rådmannens kommentar

Rådmannen stiller seg bak forslag om presiseringer som SVV har foreslått inn i bestemmelsene og mener at disse innspillene er tilfredsstillende fulgt opp.

Rådmannen støtter forslagsstillers vurdering knyttet til innspillet/forslaget om å legge inn fortau/gangforbindelse langs Ringsjøvegen. Det er flere gode mulighet for gående til å bevege seg i området. Videre vil utbyggingen etablere gangveger igjennom planområdet som blir offentlig tilgjengelig slik at det utløses potensiale for å kunne ferdes for gående til ulike målpunkt i Snertingdal.

Som oppfølging av SVVs merknadssvar, ble det gjort ny støyanalyse etter offentlig ettersyn iht. oppdatert situasjonsplan. Rådmannen viser til forslagsstillers kommentar. Analysen er fulgt opp ved at planbestemmelsen § 2.7 er supplert i tråd med støyanalysens anbefaling. Bestemmelsene sikrer, slik Rådmannen ser det, at hensynet til støy nå er tilfredsstillende ivarettatt.

Vegforvalter, Gjøvik kommune, innspill datert 19. januar 2021

Påpeker at det i kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i høst, kom et punkt om veger.

Påpeker også at når man ser spesielt på gangvegene, kan se ut som det er litt lite avsatt areal til dette. Det bør være profil som viser avsatt sideareal til grøfter, vegskulder osv. Det er viktig hvis vegene skal vedlikeholdes, at det er avsatt tilstrekkelig areal til at maskiner kan komme frem, og få

utført vedlikeholdsarbeid.

Forslagsstillers kommentar

Plankartet er revidert iht. til høringsinnspill slik at det nå er avsatt mer areal til gangveg. Det er også satt bestemmelser til opparbeidelse av nødvendig mur og rekkverk. Langs SGG1 er det også avsatt 1,5 m til annen veggrunn/snøopplag. Det er utarbeidet plan- og profil, samt tverrprofiltegninger, for gangvegene SGG1 og SGG2 som er vedlagt revidert planforslag.

Rådmannens kommentar

Rådmannen mener at innspillet nå er tilfredsstillende fulgt opp gjennom de justeringer som er gjort i plankartet, samt vegtegninger.

Miljørettet helsevern IKS, brev datert 20. januar 2021

Miljørettet helsevern IKS har et godt inntrykk av planforslaget og har ingen innspill. Forventer at helsemessige ulemper forebygges i alle ledd, også i bygg- og anleggsfasen.

Forslagsstillers kommentar

Ok.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar innspillet til etterretning.

Innlandet fylkeskommune, brev datert 22. januar 2021

1. Det innsendte planmaterialet er i hovedsak godt og tilfredsstillende. Området ligger i nærheten av dagligvare og kollektivholdeplass, og i gangavstand til skole og barnehage. Den eksisterende reguleringsplanen er gammel, og IFK er enig i at det kan være riktig å endre formål til bolig her.

Barn og unges interesser:

2. Det er vist en lekeplass sentralt, ved BKS2. Det er bra at denne ligger adskilt fra renovasjonsanlegg og at den skal sikres med gjerde. I den vedlagte situasjonsplanen er det vist en møteplass ved BKS1. Det er viktig å ha en plass her også som vil kunne fungere som en nærlekeplass. IFK ber kommunen om å vise denne i plankartet og omtale den i bestemmelsen, for å sikre denne juridisk.
3. Det er bra at opparbeidelsen av lekeplassen er omtalt i rekkefølgebestemmelsene. Dette bør også gjelde for lekeplassen ved BKS1.

Universell utforming:

4. Positivt at felles uteoppholdsareal og lekeareal har krav om universell utforming i planbestemmelsene. Det er stilt krav om at min. 20 % av boligene for konsentrert bebyggelse skal være tilgjengelige. Universell utforming av boenheter betyr at de skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. For tilgjengelige boenheter stilles det færre krav til tilpasning. IFK oppfordrer kommunen til å også synliggjøre en andel boenheter med krav om universell utforming.

Estetikk og fargebruk:

5. Det er i bestemmelsene stilt krav om helhetlig preg og fargepalett. Det er et godt grep med bruk av fargepalett. IFK oppfordrer kommunen til å vurdere om forslag til fargepaletter bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene.

Kulturarv:

6. Forholdet til gravrøys ID51022 ble avklart i forbindelse med gjeldende plan for Fv. 249 Gang og sykkelveg i Snertingdal sentrum. Det dispenserte kulturminnet er i denne planen vist med bestemmelsesområde ID51022 «Sikring av verneverdier i kulturminner/kulturmiljø». IFK ber om at de delene av bestemmelsesområdet som ligger innenfor forelagte planforslag for Snertingdalsvegen 1712 videreføres i denne og reguleres inn i plankartet, og ber videre at følgende planbestemmelse knyttes til bestemmelsesområdet: *«Tiltak i henhold til planen er tillatt. Gravrøys ID51022 er allerede undersøkt i forbindelse med reguleringsplan for fv. 249 gang-/sykkelveg Snertingdal sentrum, og det er ikke stilt ytterligere vilkår i forbindelse med reguleringsplanen.»*

Samferdselsfaglige forhold:

7. Planområdet har adkomst fra fv. 249, Snertingdalsvegen, via privat veg. Det er bygd ut gang- og sykkelveg langs Snertingdalsvegen som sikrer en sammenhengende gangforbindelse fra planområdet til skoleområdet og andre deler av sentrum. I plankartet er det lagt inn en forbindelse fra nytt boligfelt til gang- og sykkelvegen og det er gitt rekkefølgebestemmelse som sikrer at interne gangveger skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Det er stilt krav til sykkelparkering og etablering av ladepunkt for elbil og el-sykel, og det er sikker gangadkomst til nærmeste bussholdeplass. IFK anser hensynet til syklende og gående som tilfredsstillende.

8. Foreslått byggegrense er plassert ca. 21-23 m fra midtlinje på fylkesvegen, og 15 m fra regulert og ferdig utbygd gang- og sykkelveg. IFK vurderer avstanden som akseptabel med tanke på drift av veganleggene, og ser at den samsvarer med byggegrenser i området rundt.

9. IFK er tilfreds med at frisiktsoner fremgår av plankartet og at det er knyttet bestemmelser til sonene.

10. Det er gitt rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av parkeringsplasser og interne gangveger, men ikke for ny kjøreadkomst (f_SKV1). IFK ber om at denne inkluderes i bestemmelse 5.3 a).

11. Planområdet er utsatt for vegstøy fra fylkesvegen, og deler av boligområdene berøres av gul støyzone. Det er gitt reguleringsbestemmelser som sikrer at støygrenser i gjeldende regelverk legges til grunn for alle tiltak i området. For å tydeliggjøre støyutsatte områder anbefaler IFK at det tas inn hensynssone for støy i plankartet.

Forslagsstillers kommentar

1. Ok.
2. Det ønskes å ikke tegne inn møteplass ved BKS1 i plankartet, da dette vil låse plasseringen av denne og gjøre utformingen av delområde BKS1 mindre fleksibel. Opparbeidelse av møteplassen vil uansett sikres gjennom bestemmelser, og nøyaktig plassering vil bestemmes ved byggesøknad.
3. Rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av møteplass/lekeplass innenfor BKS1 tas inn i planen.
4. Det ønskes ikke å legge inn krav til en andel boenheter med universell utforming. Dette begrunnes bl.a. med at det er en stor forskjell i begrepene universell utforming og tilgjengelig boenhet, og at et slikt krav vil medføre en stor kostnad pga. at planlagte boliger vil måtte omprosjekteres. Det oppleves også som unødvendig da 12 av 14 planlagte enheter vil ha trinnfri inngang fra bakkenivå og alle boligfunksjoner på ett plan.
5. Regulant ber kommunen ta stilling til om forslag til fargepaletter i bør inkluderes i bestemmelsen.
6. Ok, bestemmelsesområde for dispensert kulturminne legges inn i plankart og foreslått bestemmelse tas inn i planen

7. Ok.
8. Ok.
9. Ok.
10. Ok, opparbeidelse av ny kjøreadkomst f_SKV1 inkluderes i bestemmelse § 5.3 a).
11. Ok, hensynssone for støy tas inn i plankartet.

Rådmannens kommentar

2. Møteplass ved BKS1. Rådmannen følger forslagsstillers vurdering her om at det ikke er behov for å sikre nærlekeplassen i selve plankartet. Rådmannen ser at behovet for å ha noe fleksibilitet innenfor dette planområdet, spesielt pga. tomtens topografi. Krav til plassering og opparbeidelse av felles møteplass innenfor BKS1 er ivaretatt gjennom bestemmelsen § 3.1.1.1 b).
3. Gjennom bestemmelsen § 5.3c) sikrer rekkefølgebestemmelser også for felles uteareal BKS1.
4. Rådmannen følger forslagsstillers vurdering. Det konkrete tiltaket som her reguleres er lagt opp slik at 12 av 14 boenheter vil få trinnfri inngang fra bakkenivå og alle boligfunksjoner på et sted. Samlet sett anses dette som tilfredsstillende fulgt opp.
5. Rådmannen mener at det ikke er behov for å regulere en bestemt type fargepallett da kravet om at fasader skal ha fargebruk i en valgt fargepallett er ivaretatt i bestemmelsene §§ 2.2 a) og 3.1.2.7.
6. Rådmannen mener innspillet er tilfredsstillende fulgt opp.
7. Rådmannen tar merknaden til etterretning.
8. Rådmannen tar merknaden til etterretning.
9. Rådmannen tar merknaden til etterretning.
10. Rådmannen mener innspillet er tilfredsstillende fulgt opp.
11. Rådmannen mener innspillet er tilfredsstillende fulgt opp.

Statsforvalteren, brev datert 9. februar 2021

Merknad er kommet etter at høringsfristen er gått ut. Dersom saken ikke er behandlet ber statsforvalteren kommunen vurdere innspillet.

Støy:

Planområdet er støyutsatt. Det er tatt inn bestemmelser om støy. Likevel vurderer Statsforvalteren bestemmelsene som ikke tilstrekkelige for å sikre tilfredsstillende støynivå. Gul støysone er en vurderingssone hvor boliger kan bygges dersom boligene kan sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til tabell 3 i retningslinje T-1442. I utgangspunktet ligger planen i et område hvor boliger kan bygges dersom avbøtende tiltak skjermer bebyggelse (fasader og uteområder) ut av gul støysone. Statsforvalteren ber derfor om at det vurderes støyskjerm/voll langs veien. Dersom dette ikke er mulig mener Statsforvalteren som minimum at bestemmelsene må sikre at minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) ligger på stille side.

Forslagsstillers kommentar

Det gjennomføres ny støyanalyse og tas inn støyreduserende tiltak gjennom bestemmelsene før sluttbehandling. Innspillet fra Statsforvalteren anses dermed å bli tilfredsstillende ivaretatt. Da innspillet er i tråd med andre innspill gitt til offentlig ettersyn, lar det seg gjøre å følge opp også dette innspillet.

Rådmannens kommentar

Statsforvalterens innspill kom inn noe tid etter at innspillsfristen var ute. Momentene fra Statsforvalteren omhandlet støy, noe som også var forhold påpekt fra Statens vegvesen, og merknaden var allerede fulgt opp. Forslagsstiller har fått utarbeidet ny støyanalyse, hvor dette er fulgt opp i bestemmelser og plankart. Rådmannen mener at momentene som Statsforvalteren

anfører, er ivarettatt ved ny støyanalyse og krav i bestemmelsene.

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Plankart og SOSI-fil

- Benevning på SGG1 og 2 r supplert med f_SGG1 og f_SGG2
- Lagt inn bredder på gangveger og lagt inn ekstra annen veggrunn – 1,5m
- Lagt inn gul støysone
- Lagt inn Bestemmelsesområdet for sikring av verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (nr.6)
- F_SGG2 er forlenget langs felles parkeringsareal f_SPP1 for å sikre bedre tilgang til eksisterende gang- og sykkelveg

Situasjonsplan

- Situasjonsplan er justert

Planbestemmelser

- § 2.7 b) – justert med krav til støy
- § 2.10 a) – supplert med at Avkjørsler og kryss skal utformes iht. SVVs håndbok N100
- § 3.2.4.1 – bestemmelsen er supplert med at gangveger skal utformes iht. Håndbok N100 og være universelt utformet
- § 4.2 a) – Tatt inn bestemmelsesområde for sikring av verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- § 5.3 a) – bestemmelsen er presisert knyttet til benevning av interne gangveger f_SGG1 og f_SGG2
- § 5.3 c) – rekkefølgekrav knyttet til uteareal innenfor BKS1

Tekniske planer for veg

- I tråd med krav om tekniske planer i kommuneplanen (§ 4.1), er det utarbeidet vegtegninger

Ny støyutredning

- Det er laget oppdatert støyanalyse tilpasset planlagt utbygging. Støykrav er fulgt opp i bestemmelsene.

Egenvurdering:

Drøfting

Planlagt etablering av flere boliger i Snertingdal i nærheten av servicetilbud og skole er i tråd med regionale føringer av utvikling av tettsteder, og hvor lokaliseringen også kan bidra til redusert bilbruk. Tomten er sentral i sentrum av Snertingdal. Planområdet grenser til Snertingdalsvegen i nord, hvor det i nyere tid (2014) er bygd gang- og sykkelveg. Planområdet avgrenses i vest mot Ringsjøvegen. I sør og øst avgrenses planområdet av boligvegen Stuvekeren. Planområdet er godt egnet til fortetting i det omfanget som foreslås i planforslaget. Planområdet ligger i dag som et «hull» hvor det er eksisterende boligbebyggelse på flere kanter. Videre er nærmeste nabo i vest dagligvarebutikk med legesenter og leiligheter. På motsatt side av vegen ligger også Snertingdal omsorgssenter. At denne tomten blir fortettet med boliger er etter Rådmannens vurdering en påregnelig og riktig utvikling.

Planforslaget tilpasser seg kommunens overordnede føringer for fortetting med en boligtypologi som etterspørres. Etterspørsel etter mindre boliger øker som følge av fremtidige endringer i demografien. Det er Rådmannens oppfatning at intensjonen bak dette planforslaget er med på å bygge opp under flere behov for både bolig- og sentrumsutvikling. Det er grunn til å tro at disse boligene kan være ønsket fra flere typer brukere, både eldre som i dag eier enebolig, men og førstegangsetablerere. Det er en trend i dagens samfunn at det må i større grad enn tidligere, legges til rette for boligtyper som er tilpasset flere former av livsfaser. Dette forslaget tilfører Snertingdal større variasjon i type boliger.

Om skisseprosjektet

Det er fastlagt fra forslagsstiller at vedlagt situasjonsplan og skisser, viser mulig utnyttelse og utforming av ny boligbebyggelse innenfor planområdet. I møter har tiltakshaver presisert at planen for utbygging følger den forelagte situasjonsplan. Reguleringsplanen fastsetter rammene for arealdisponering, byggehøyder, utnyttelsesgrad, estetiske kvaliteter, ivaretar krav til ute- og /oppholdsarealer, vegareal, interne gangveger, plassering av trær mv. Bebyggelsen i planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdelens bestemmelser om byggehøyde og grad av utnytting.

Planforslaget legger opp til at det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse i to områder – på begge sider av eksisterende enebolig. Rådmannen er av den oppfatning av at området BKS1 kan tåle to etasjer med saltak, og har supplert bestemmelsene hvor det åpnes for bebyggelse i to etasjer. Nabobebyggelse og terrenget innenfor planområdet gjør at planområdet kan tåle to etasjer. Det er fastsatt maks/min antall boenheter og utnyttelsesgrad innenfor hvert område. Det åpnes for saltak og pulttak. Forelagte skisser viser at bebyggelsen er tenkt plassert i flere mindre volumer, og med private uteoppholdsarealer. Planområdet heller mot sør. Noe som vil medføre en del terrenginngrep og masseutskiftning for å ta opp høydeforskjeller. Støyanalysen viser at området berøres av gul støysone nordvest i området. Etter offentlig ettersyn ble det utarbeidet oppdatert støyanalyse basert på oppdatert situasjonsplan. Bestemmelsene følger opp hensynet til bebyggelse som berøres av gul støysone og det er tilfredsstillende fulgt opp gjennom bestemmelsene. Gul støysone er lagt inn i plankartet.

Planforslaget legger opp til at det skal opparbeides interne gangveger inne i planområdet. Det skal være felles lekeplass midt i området. Lekeplassen er plassert sørvendt og har gode solforhold. Lekeplassen blir også skjermet for støy da ny bebyggelse vil fungere som støyskjerming for støy fra Snertingdalsvegen. Plasseringen er godt egnet til lekeplass.

Rådmannen har vært opptatt av at dette prosjektet skal bidra til utviklingen av Snertingdal sentrum. Det er derfor ønskelig at bebyggelse og uteområdene har slike kvaliteter at det bidrar til å løfte sentrumsområdet. Gjennom denne planprosessen har Rådmannen og forslagsstiller drøftet flere grep i planen som bidrar til dette. Det skal plantes flere trær i planområdet, etablere interne gangveger som også gjør det mulig å gå igjennom planområdet opp til gang- og sykkelveg langs Snertingdalsvegen, samt lekeplass. Videre ble det drøftet å fastsette fargebruk på fasader, og det ble vurdert å ta vare på eksisterende låvebru. Før første gangs behandling ble det vurdert om det kunne være hensiktsmessig å ivareta låvebrua, som et element som kunne tilføre noe til sentrum, som en type møteplass. Samlet sett ble det vurdert at å beholde låvebrua ikke var hensiktsmessig, jf. planbeskrivelsen kap. 6.2.5.

Planen har grep der farger på fasader skal fastsettes etter en valgt fargepalett. Fargene må bestemmes gjennom en valgt fargepalett som harmonerer med hverandre og omgivelsene. Slik vil boligene få hver sin farge som likevel er i harmoni med hverandre. Dette vil bidra til at de nye boligene ikke vil fremstå som hvite/grå og pregløse, men heller gi et løft og identitet. Dette grepet var tiltakshaver positiv til; planen sikrer dette grepet.

Planområdet vil få interne gangveger som binder sammen området og knytter det sammen med gang- og sykkelvegen langs Snertingdalsvegen. Til sluttbehandling er gangveg f_SGG2 justert slik at

det blir lagt langs Snertingdalsvegen 1712 for å ivareta høydeforskjeller innenfor planområdet. Rådmannen har gjennom planarbeidet hatt fokus på at minst mulig areal skal gå med parkering og kjørevei for å få gode bokvaliteter. Interne gangveger kan være med på å legge til rette for mindre møteplasser/utearealer, som kan bidra til at det kan oppstå uformelle møter mellom beboere. I tillegg er gangvegene tilgjengelig for andre, som også får flere muligheter til å gå fra omkringliggende boliger og til sentrale målpunkt.

Det er viktig å sikre at det etableres gode bomiljøer med kvalitet i uterommene. Kvalitet i uterom betyr også variasjon i uterom. Flere, ulike uterom – hvor møblering, beplantning og solforhold vil bidra til økt bokvalitet. Dette er fulgt opp gjennom situasjonsplan, som bl.a. viser beplantning. Bestemmelsene sikrer at dette blir utført sammen med krav til lekeapparater og bruk av naturlige elementer på lekeplassen.

Trafikk

Adkomst til eiendommen er i dag fra krysset Ringsjøvegen/Snertingdalsvegen. Hovedadkomst til planområdet vil skje fra Stuveakeren. Dette vil redusere trafikken i kryssområdet Ringsjøvegen/Snertingdalsvegen. Hovedadkomst fra Stuveakeren ivaretar at minst mulig areal går med til vei og parkering innenfor planområdet. Dagens adkomsten fra Ringsjøvegen opprettholdes for å betjene eksisterende enebolig og ny bebyggelse nærmest Ringsjøvegen med tilhørende parkering. Med tanke på høydeforskjellen innenfor planområdet er det hensiktsmessig at adkomsten fra Ringsjøvegen opprettholdes for disse boenhetene, da trafikkøkningen denne nye utbyggingen genererer anses som beskjeden. Plasseringen av denne adkomsten optimaliseres noe ved at den flyttes noe lengre sør – mer vekk fra Snertingdalsvegen. Ved å opprettholde adkomsten fra Ringsjøvegen unngår man gjennomkjøringstrafikk innenfor planområdet. Rådmannen bemerker at Statens vegvesen i sin merknad ved varsel om oppstart mente at adkomsten fra Ringsjøvegen burde stenges. Rådmannen mener likevel at det er gode grunner for å opprettholde dagens adkomst, da samlet løsning med hovedadkomst fra Stuveakeren og adkomst til noen få boenheter fra Ringsjøvegen gir en bedre disponering av planområdet samlet sett.

Barn og unge

Barn og unges interesser ivaretas på en god måte i planen. Det legges opp til lekeplass / felles uteareal sentralt plassert innenfor planområdet. Arealet har gode solforhold, ligger skjermet for støy fra veien og blir lett tilgjengelig. Topografien innenfor planområdet heller mot sør, noe som vil kreve noe terrengbearbeiding. Det er hensiktsmessig om man kan bruke/beholde noe eksisterende terreng til å utforme lekeplass.

Det er omtrent 1 km til barneskole og ungdomsskole, samt barnehage og idrettsanlegg.

Konsekvens for folkehelse

Planen har ingen negative effekter på folkehelsen. Fortetting nært servicetilbud og skoletilbud er på generelt grunnlag positivt, og bidrar til mindre bilavhengighet.

Konklusjon

Rådmannen ser det som positivt at det legges til rette for boligutvikling innenfor planområdet. Området ligger i sentrum av Snertingdal, og vil være et godt bidrag til boligtilbudet og boligtyper i Snertingdal. Fortetting med boliger vil også bidra til å styrke og utvikle sentrum i Snertingdal.

Planforslaget er bearbeidet gjennom flere runder, og svarer nå ut alle sentrale temaer på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at detaljregulering for Snertingdalsvegen 1712 vedtas.