

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering
for
BÅSRØSTA BOLIGFELT
i
Stor-Elvdal kommune

23.03.2016



INNHold

1 Bakgrunn	
1.1 Hensikten med planen	s. 3
1.2 Forslagstiller	s. 3
1.3 Tidligere vedtak i saken	s. 3
1.4 Krav om konsekvensutredning	s. 3
2 Planprosessen	
2.1 Medvirkningsprosess	s. 3
3 Planstatus og rammebetingelser	
3.1 Gjeldende planer	s. 3
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	
4.1 Beliggenhet	s. 4
4.2 Dagens arealbruk innen og tilstøtende planområdet	s. 4
4.3 Stedets karakter	s. 4
4.4 Landskap	s. 4
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	s. 5
4.6 Naturverdier	s. 5
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk	s. 5
4.8 Landbruk	s. 5
4.9 Trafikkforhold	s. 5
4.10 Barns interesser	s. 5
4.11 Universell tilgjengelighet	s. 5
4.12 Teknisk infrastruktur	s. 5
4.13 Grunnforhold	s. 5
4.14 Risiko- og sårbarhet	s. 5
5 Beskrivelse av planforslaget	
5.1 Planlagt arealbruk	s. 6
5.2 Reguleringsformål	s. 7
6 Virkninger av planforslaget	
6.1 Gjeldende planer	s. 7
6.2 Stedets karakter	s. 7
6.3 Forholdet til naturmangfold	s. 7
6.4 Rekreasjonsinteresser	s. 8
6.5 Barns interesser	s. 8
6.6 Trafikkforhold	s. 8
6.7 Landbruksfaglige vurderinger	s. 8
6.8 ROS	s. 8
6.9 Teknisk infrastruktur	s. 8
6.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen	s. 8
6.11 Interessemotsetninger	s. 8
6.12 Avveining av virkninger	s. 8
7 Konsekvensutredning	s. 8
8 Innkomne innspill	s. 9

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere;

- Boligbebyggelse med store tomter
- Areal for atkomstveger
- Gang-/sykkelveger
- Friområder/lekeplass

1.2 Forslagstiller

Forslagsstiller er Stor-Elvdal kommune.

Plankonsulent er Feste NordØst as, landskapsarkitekter mnl.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Reguleringen er en omregulering av den gjeldende reguleringsplanen for Båsrøsta.

Omreguleringen er i henhold til vedtak i Formannskapet 25.05.2011, saksnr 11/19.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planen omfattes ikke av kravet til konsekvensutredning.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 30.06.2011.

Oppstart av planarbeidet ble varslet berørte og tilstøtende eiendommer samt fylkeskommunale og statlige fagetater den 05.07.2011.

Kunngjøring om oppstart med annonse i avisene Østlendingen og Hamar Arbeiderblad den 07.07.2011.

Det ble avholdt et åpent folkemøte i Storstua, kultursalen, på Koppang 04.10.2011.

I løpet av planprosessen er det avholdt flere møter mellom tiltakshaver og plankonsulent.

3 Planstatus og rammebetingelser

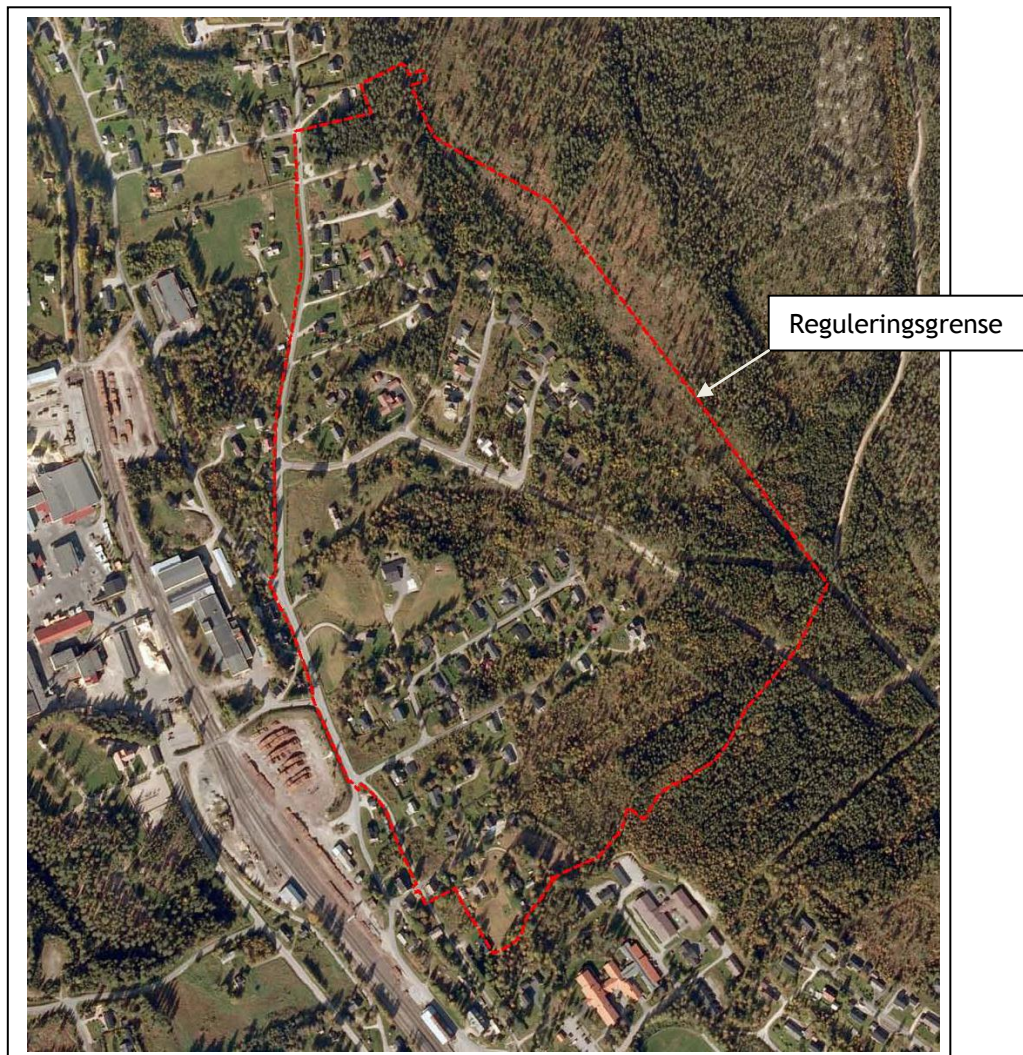
3.1 Gjeldende planer

Det foreligger en gjeldende reguleringsplan for planområdet; "Båsrøsta" - vedtatt 12.09.1983.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet, ca 500 m nord for Koppang sentrum. Planområdet avgrenses i sør mot skogsområder og eksisterende boliger, i nord og øst mot skogområder, og i vest mot den kommunale vegen Øvre Båsrøstvei. Planområde omfatter totalt ca 355 daa.



Ortofotoet viser dagens situasjon innen planområdet og for tilgrensende områder.

4.2 Dagens arealbruk innen og tilstøtende planområdet

Dagens arealbruk består av eksisterende boliger innen, og tilstøtende planområdet. Det finnes i tillegg flere områder med skog. Det resterende arealet er skogsområder. Gjennom området fra sørøst til nordvest går det en høyspentlinje. Skogsområder grenser til planområdet i øst, nord og delvis sør. Mot vest og sør finnes bebygde områder.

4.3 Stedets karakter

Planområdet har karakter av et boligområde med stort innslag av skog.

4.4 Landskap

Området ligger i lisdien, nordøst for Koppang sentrum. Terrenget stiger mot nordøst. Området har gode sol- og utsiktsforhold, samt gode lokalklimatiske forhold.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist automatisk fredete eller andre kulturminner innen planområdet. Det har blitt påpekt av fylkesrådet at det finnes noe eldre bebyggelse i Storgata/Urmakerveien som bør ivaretas, samt at det helt sør i planområdet er lokalisert et gammelt gårdstun som består av et kvernhus som skal være fra 1683, et stabbur fra midten av 1700-tallet, og et bolighus fra slutten av 1800-tallet, samt flere mindre uthus og kulturlandskapselementer på innmarka som formidler den tidligere gårdsdrifta. De bygningene som ligger i tilknytning til Storgata er ivaretatt i henholdsvis reguleringsplan for Koppang sentrum nord og i planen for Moratunet, Stortua og Myrvang. Vedrørende det gamle gårdstunet i søndre del av planområdet, så ivaretas kulturlandskapselementene her ved at det er lagt inn en buffersone med grønnstruktur mellom gårdstunet og arealet avsatt til offentlig tjenesteyting/konsentrert småhusbebyggelse.

4.6 Naturverdier

Planområdet fremstår ikke med spesielt viktige naturverdier. Områdene nord og øst for planområdet består av sammenhengende skogsområder. Området inngår som "funksjonsområde" for rådyr og elg.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Det finnes flere turstier som går fra den eksisterende boligbebyggelsen og ut i skogsområdene mot øst og nord. Planområdet ligger nært friområdet i Tekna (nordøst for planområdet).

4.8 Landbruk

Deler av planområdet fremstår som skogbruksområde og grenser i nord og øst mot tiliggende sammenhengende skogsområder.

4.9 Trafikkforhold

Fra Øvre Båsrøstvei er det flere atkomstveger til de eksisterende boligene i området. Fra Koppang sentrum og på østsiden av Øvre Båsrøstvei er det opparbeidet en gang-/sykkelveg/fortau frem til Bjønnfaret.

4.10 Barns interesser

Det er ingen opparbeidete lekeplasser i området.

4.11 Universell tilgjengelighet

Områdets topografi gjør det utfordrende for tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

4.12 Teknisk infrastruktur

Det finnes kommunalt utbygd vann og avløpsnett, samt strømforsyning i planområdet.

4.13 Grunnforhold

Grunnforholdene er stabile og området er ikke rasutsatt.

4.14 Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen blir vurdert i ROS -analysen i vedlegg nr 2.

Konsentrert småhusbebyggelse; Reguleringen tilrettelegger for kjedehus, tomannsboliger eller liknende i nær tilknytning til Moratunet og fremtidig helseinstitusjon.

Offentlig tjenesteyting og konsentrert småhusbebyggelse; Reguleringen legger til rette areal for fremtidig utvidelse av helseinstitusjonen Moratunet og/eller tilrettelagte boliger.

Energianlegg; Reguleringen stadfester de eksisterende trafokioskene som finnes. For fremtidige trafokiosker åpner bestemmelsene for at disse kan plasseres der det er mest hensiktsmessig, dog ikke innenfor områder som er regulert til vegformål.

Lekeplass; Planforslaget legger opp til etablering av tre lekeplasser i boligområdet. Lekeplassene skal opparbeides med lekeapparater. Tilgrensende skogområder gir et godt tilbud for "uorganisert" lek.

Veg; Reguleringen stadfester de eksisterende vegene i området. I tillegg reguleres det inn nye veier som gir atkomst til alle de nye boligtomtene i området. Alle vegene gis bredde og svingradius for lastebil med kjøremønster B. Dette for å tilfredsstille krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy, brøyte- og renovasjonsbiler. V1 er offentlig veg. V2-4 er privat veier.

Gang-/sykkelveg; Det finnes i dag en eksisterende gang- / sykkelveg / fortau, på østsiden av Øvre Båsrøstveg, fra sentrum og frem til Bjønnfaret. Det reguleres inn ny gang- / sykkelveg på østsiden av Øvre Båsrøstveg videre mot nord. I tillegg reguleres det inn ny gang- / sykkelveg på sørsiden av Bjønnfaret frem til reguleringsgrensen i øst.

Annen veggrunn; Områder langs kjøreveiene og gang- og sykkelveiene, reguleres til annen veggrunn. Annen veggrunn skal sikre areal til grøfter, snøopplag og terrengutslag.

Friområde; sikrer sammenhengende friområder fra bebyggelsen og ut i skogområdene mot nordøst.

Faresone høyspent; Omfanget av faresonene er bestemt av netteier (Eidsiva Nett AS). Ved utbygging av området i øst (B12-B16) skal kraftlinjen legges om til jordkabel. Faresone knyttet til jordkabelen vil da bestemmes av netteier.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Gjeldende planer

Planforslaget vil erstatte den gjeldende reguleringsplanen "Båsrøsta" - vedtatt 12.09.1983.

6.2 Stedets karakter

Reguleringen vil endre de områdene som i dag fremstår som skogbevokste områder til områder med boliger.

6.3 Forholdet til naturmangfold

Planen vil ikke ta i bruk områder som er viktig for naturmangfoldet. Selv om området inngår som "funksjonsområde" for rådyr og elg, utgjør dette en meget liten del av det totale området som omfatter hele dalføret.

6.4 Rekreasjonsinteresser

Reguleringen vil ikke endre rekreasjonsverdien innen planområdet.

6.5 Barns interesser

Reguleringen vil ivareta barns interesser, i form av innregulering av områder for lek. I tillegg vil reguleringen gi tryggere forhold for de myke trafikkantene ved regulering av gang- og sykkelveger.

6.6 Trafikkforhold

Det reguleres inn nye atkomstveger til de fremtidige tomtene i feltet. Vegene er søkt gitt gode stigningsforhold. Avkjøringene er utformet med svingradius for lastebil. Dette bedrer fremkommeligheten for brøyte- og renovasjonsbilene. For veger som ender blindt vil det etableres vendehammere. Det sikres tilstrekkelig med arealer langs vegene til etablering av grøfter for overflatevann.

6.7 Landbruksfaglige vurderinger

Reguleringen vil endre bruken fra skogsområde til boligområde.

6.8 ROS

Risiko og sårbarhetsanalyse for planforslaget er vist i vedlegg nr 2.

6.9 Teknisk infrastruktur

Planforslaget omfatter et område som har infrastruktur knyttet til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Planen sikrer etablering av grøfter langs vegene, for leding av overflatevann til eksisterende bekkefar ut av planområdet.

6.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil være med på å utnytte allerede tilrettelagt infrastruktur. I tillegg vil de fremtidige boligene bli sentrumsnære og være med på å styrke handelsgrunnlaget i Koppang sentrum.

6.11 Interessesetninger

Planforslaget søker å løse de innspill og merknader som er kommet. Planforslaget skal i all hovedsak ha løst interessesetningene.

6.12 Avveining av virkninger

Planen synes å bedre muligheten for utviklingen av sentrumsnær bebyggelse i Koppang.

7 Konsekvensutredning

Det foreligger en gjeldende reguleringsplan for området; "Båsrøsta" - vedtatt 12.09.1983. ROS - analysen konkluderer med at den regulert situasjonen gir en bedring av de trafikale forholdene og en bedring for håndtering av overflatevatnet i området. Ellers foreligger det ikke vesentlige negative konsekvenser knyttet til planområdet.

Ut fra dette vurderes det at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

8 Innkomne innspill

Innspill til oppstartsvareselet, (fra høringen 05.07.2011 - 06.09.2011) ligger samlet i vedlegg nr 1.

8.1 Vurdering av innkomne innspill

8.1.1 Statens vegvesen:

Statens vegvesen har ingen merknader til varselet, men forbeholder seg retten til å komme med merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn.

8.1.2 Inger Lise og Arne Kjell Dyrstad:

Ønsker å kjøpe tilleggsareal for å få større tomt.

Avklaring:

Noe av hensikten med omreguleringen er å legge til rette for at bebygde tomter i området får mulighet for tilleggsareal til sine tomter.

8.1.3 Thomas Nymoen:

Ønsker at den innregulerte, men ikke opparbeidete, Oterveien utgår ved omreguleringen, da det ikke er behov for denne som atkomstveg til boligen deres.

Avklaring:

Omreguleringen fjerner den tidligere Oterveien. Nymoen får opprettholdt sin nåværende atkomst til egen eiendom fra Bjønnfaret.

8.1.4 Anders Laurentz og Laila Jordal Børresen:

Ønsker at deler av friområdet nordøst for tomt 19/1417 omreguleres til boligområde, slik at de får utvidet sin nåværende tomt.

Avklaring:

Omreguleringen legger til rett for utvidelse av eksisterende tomter i området, der det er mulighet for dette.

8.1.5 Eidsiva Nett AS:

Påpeker sine eksisterende elanlegg i området med vedlagte kartskisser. Dersom det blir behov for å flytte på noen av disse må dette bekostes av utbygger.

I tillegg påpekes behovet for nye nettstasjoner med transformator i området som skal reguleres.

De ønsker også å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at anleggene kan planlegges.

Eidsiva Nett beskriver kravet til faresonen for høyspentlinjene.

Avklaring:

De fleste kommentarene omhandler privatrettslige forhold som ikke kan tas med i reguleringsplanforslaget.

Kravet til faresone for høyspentlinjene og trafokioskene er innarbeidet i reguleringsplanforslaget.

8.1.6 Fire eiendommer i Rådyrveien:

Ønsker å kjøpe tilleggsareal til sine eksisterende tomter.

Avklaring:

Jf. svar i 8.1.4

8.1.7 Fylkesmannen i Hedmark:

Fylkesmannen minner på at en hver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning i planprosessen.

Forutsetter også at bestemmelser og kart utformes i samsvar med gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan.

Fylkesmannen minner om at planforslaget må ta hensyn til ulike nasjonale mål og føringer.

Avklaring:

De påpekte forhold fra Fylkesmannen er søkt utført i reguleringsplanforslaget.

8.1.8 Ingar Pedersen:

Påpeker feil grenser og innlagte veger i gjeldende reguleringsplan for 19/1416 Rådyrveien.

Avklaring:

Omreguleringen søker å rette opp påpekte feil.

8.1.9 Hedmark fylkeskommune - Fylkesdirektøren:

Fylkesdirektøren forutsetter at planarbeidet skjer i god dialog med kommunen og øvrige berørte parter.

Fylkeskommunen påpeker at det er nødvendig å foreta arkeologisk registrering av planområdet.

Avklaring:

Planarbeidet er gjennomført i meget god dialog med kommunen. I tillegg er det avholdt et åpent informasjonsmøte (folkemøte) den 04.10.2011, med oppmøte av ca 25 personer.

Arkeologisk registrering ble foretatt den 26.10.11 og det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner.

8.1.10 Jernbaneverket:

Jernbaneverket informerer om det pågående reguleringsplanarbeidet for tømmerterminalen, som grenser opp mot planområdet for Båsrøsta.

Jernbaneverket har på nåværende tidspunkt ingen kommentarer til planarbeidet for Båsrøsta.

Avklaring:

Kommuneadministrasjonen er godt orientert om begge planene og koordinerer plangrensene.

8.1.11 Inger Lise og Arne Kjell Dyrstad:

Viser til tidligere innsendt brev (8.1.2). Denne henvendelsen presiserer deres ønsker om tilleggsareal til sin tomt.

Avklaring:

Dette er kommentert i svar 8.1.2

8.1.12 Hedmark fylkeskommune - Fylkesdirektøren:

Fylkesdirektøren informerer om at det er gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det er ikke påvist automatisk fredete kulturminner.

Avklaring:

Jf. 8.1.9

8.1.13 Det kongelige miljøverndepartement:

Påpeker kommunen sitt ansvar for å ta hensyn til flom og ras i arealplanleggingen.

Avklaring:

Denne avklaringen er synliggjort i ROS - analysen (se vedlegg nr 2).

8.1.14 Åpent folkemøte 04.10.2011:

Innspill/spørsmål som fremkom på møtet:

1-Eidsiva Nett AS ønsker direkte kontakt med kommunen for fortløpende avklaringer.

2- Ny gang- og sykkelveg langs Øvre Båsrøstvei ble møtt med skepsis, da denne vil ta mye tomteareal på østsiden av vegen.

- 3- Eier av gnr19 bnr 1670 ønsker å beholde eksisterende asfalterte veg frem til boligtomten.
- 4- Eier av gnr19 bnr1557 ønsker en omlegging av skissert atkomstveg til tomtene 7-13.
- 5- Eksisterende sti fra enden av Jervstien til friområdet, ønskes sikret.
- 6- Det ble bemerket at Oterveien er en privat veg og at dette ønskes stadfestet i omreguleringen.
- 7- Det ble bemerket at tomtene 27, 28 og 29 er lagt i bløte områder og om det er mulighet for drenering av disse områdene.
- 8- Det ble påpekt områder som etter lokal kunnskap muligens inneholder kulturminner.

Avklaring:

- 1-Direkte kontakt mellom Eidsiva Nett AS og kommunen er opprettet.*
- 2-Dette er søkt løst ved at ny gang- og sykkelveg legges i eksisterende veggrunn og at vegen utvides mot vest. Dette vil ta minimalt av tomteareal på østsiden av Øvre Båsrøstvei.*
- 3-Dette er etterkommet i reguleringsplanforslaget.*
- 4-Dette er etterkommet i reguleringsplanforslaget.*
- 5-Dette er etterkommet i reguleringsplanforslaget.*
- 6-Dette er etterkommet i reguleringsplanforslaget.*
- 7-Hele planområdet ligger i ei li med en del sivevann/overflatevann. Reguleringen legger opp til at området skal få en god drenering av overflatevann.*
- 8-Området er undersøkt av arkeologer fra fylkeskommunen og det ble ikke påvist kulturminner i området.*