



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
062/24	Formannskapet	26.08.2024

Reguleringsplan 20230001 - Furuli boligområde - Forslag til reguleringsplan

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Furuli boligområde datert 08.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 08.05.2024, ut til offentlig ettersyn.

26.08.2024 Formannskapet

Thomas Tinglum pekte på at i det videre arbeidet er bra og ta med Statsforvalterens kommentarer.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

FS-062/24 Vedtak:

Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Furuli boligområde datert 08.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 08.05.2024, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Planleggingsfirma Plan 1 AS har i mail mottatt 15.05.2024, på vegne av Øyvind Rudshaug, fremmet forslag til detaljregulering for Furuli boligområde. Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Nord-Odal kommune 24.08.2023. Planoppstart ble varslet av forslagstiller i brev til berørte datert 29.08.2023, samt kunngjort på kommunens hjemmeside 29.08.2023 og i Glåmdalen den 31.08.2023. Frist for å komme med innspill ble satt til 29.09.2023.

Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet, Statens Vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Elvia AS, Givas IKS, Per Arne Sandmo (nabo og hjemmelshaver til 35/17 og 35/55) og Siri Cathrine Lunde (hjemmelshaver til 34/169) har kommet med innspill til planoppstarten. Disse er referert og kommentert i planbeskrivelsen som følger vedlagt.

Planområdet ligger rett nord for Storbråtenfeltet, vest for Storsjøvegen. Planområdet har en størrelse på ca 19 daa og består i hovedsak av dyrket mark. Planforslaget legger til rette for et område for konsentrert småhusbebyggelse (BK), fire boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse (BF1), 5 tomter for mikrohus, turveg, adkomstveger og øvrig infrastruktur. Vedlagte illustrasjon viser at området kan bygges ut med rundt 30 boenheter. Forslag til detaljregulering for Furuli boligområde er en oppfølging av kommuneplanens arealdel 2006-2018. Planområdet omfatter ikke hele arealet som er avsatt i arealdelen, men det er i forslaget lagt til rette adkomst til det øvrige området. Videre regulering kan derfor gjennomføres på et senere tidspunkt.

Adkomst til området er planlagt på eksisterende adkomst fra Storsjøvegen. Adkomsten skal oppgraderes til boligveg i samsvar med Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm. Vegen skal være privat. Tomtene for mikrohus skal ha adkomst fra Storbråtenfeltet. Boenhetene i området skal tilkobles privat felles vannverk (Juptjenn), og offentlig avløp.

Innenfor område BF1 kan det oppføres ene- eller tomannsboliger med gesimshøyde på inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak kan boligen oppføres med gesims- og mønehøgde på inntil 10 meter. Utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 30%. Minimum 50 % av boenhetene har krav til tilgjengelig boenhet. Garasjer/uthus er i disse områdene begrenset til et bruksareal på 70 kvm og maks gesimshøyde på 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

I området BF2 kan det oppføres mikrohus med gesims- og mønehøyde på inntil 4,5 meter. Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 25%.

I område for konsentrert småhusbebyggelse (BK) kan det oppføres flermannsboliger, kjede- og rekkehus og tunbebyggelse/bofelleskap med gesimshøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak kan boligen oppføres med gesims- og mønehøgde på inntil 10,5 meter. Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 40% og minimum BYA er satt til 25%. Det er stilt krav om tilgjengelig boenhet for 30% av boenhetene innenfor området.

Når det gjelder lekearealer, så er det lagt opp til nærlekeplass tilknyttet område BK som skal være felles for alle boenhetene i planområdet, samt være tilgjengelig for allmennheten. Det er regulert turveg som binder feltet sammen med Storbråtenfeltet og sentrum. Det er også alternativ adkomst via gang- og sykkelveg langs Storsjøvegen.

Det er gjennomført vurdering etter naturmangfoldloven, vurdering av overvann og områdestabilitet, samt gjennomført ROS-analyse. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende og det er stilt krav i bestemmelsene om dokumentasjon for sikker byggegrunn. Det er videre stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at overvann skal sikres på egen eiendom, og at det skal redegjøres for overvannshåndtering og sikring av flomveger. Hensynet til naturmangfoldet vurderes til å være ivaretatt.

Utdypende forklaring/vurdering av planforslaget fremgår for øvrig av vedlagte planbeskrivelse.

Saksvurdering:

Forslag til detaljregulering samsvarer med kommuneplanens arealdel og de forutsetninger som ble fremsatt i oppstartsmøtet med administrasjonen. Planforslaget gir rom for en økning i antall boenheter i nærhet til sentrum, skole og fritidsinteresser. Dette vil bidra til å redusere bilbruken, øke antall mennesker som kan gå, sykle og reise kollektivt i sin hverdag. Å bygge opp under sentrumsområdet vil være et miljøriktig grep og være i tråd med nasjonale målsettinger om en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planforslaget vurderes videre til å svare på kravet om en høy utnyttelse når dyrket mark skal omdisponeres til boligformål. Hoveddelen av arealene er regulert til konsenterert småhusbebyggelse med en minimumsutnyttelse på %BYA =25% og en maksimumsutnyttelse på %BYA = 40%.

Området har gode bokkvaliteter i form av gode sol- og utsiktsforhold, nærhet til sentrumsfunksjoner, og gode og trygge forbindelser mellom funksjonene. Planforslaget legger godt til rette for et trygt oppvekstmiljø for barn og unge. Det er kort avstand og gode forbindelser til skole og barnehage, idrettsanlegg og kultur og det legges til rette for tilstrekkelig areal for nærlek i området.

Kommunedirektøren vurderer at høringsinstansenes innspill er ivaretatt i planforslaget, og støtter opp under de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å legge forslag til reguleringsplan Furuli boligområde med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Saken er elektronisk godkjent av leder.

Vedlegg:

21.05.2024	20240508_Furuli boligområde_Planbeskrivelse	1625584
21.05.2024	20240508_Detaljregulering Furuli_Plankart_1-2000 i A3	1625579
21.05.2024	20240508_Furuli boligområde_Reguleringsbestemmelser	1625582
21.05.2024	20240508_Furuli boligområde_ROS-analyse	1625585
21.05.2024	20240508_Furuli boligområde_Sjekkliste ift naturmangfoldloven	1625586
21.05.2024	20240508_3764_Furuli boligområde_NOTAT_Overvann	1625587
21.05.2024	20230911_3764_Furuli boligområde_NOTAT_vurdering av områdestabilitet	1625588
21.05.2024	C202 -Forslag C- Illustrasjonsplan	1625590
21.05.2024	C204 - Forslag C- 3D Visning 2	1625592
21.05.2024	20230915_NVEs generelle innspill_Varsel om oppstart_Furuli	1625598
21.05.2024	20231003_Statens vegvesen_Varsel om oppstart av detaljregulering for Furuli boligområde	1625599
21.05.2024	20230919_Statsforvalteren i Innlandet_Uttalelse til oppstart - reguleringsplan Furuli boligområde	1625600
21.05.2024	20230929_Innlandet fylkeskommune_Varsel om oppstart - Detaljregulering for Furuli boligområde	1625601
21.05.2024	20230919_Mattilsynet_Svar til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Furuli boligområde	1625602
21.05.2024	20230921_Elvia_Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering	1625603
21.05.2024	20230921_Elvia_Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering_Kartvedlegg	1625604
21.05.2024	20240924_Per Arne Sandmo_Ingen merknader	1625605
21.05.2024	20230927_Siri Cathrine Lunde_Uttalelse	1625606

Saksdokumenter:

Detaljregulering for Furuli boligområde. E-post 3 av 3

Detaljregulering for Furuli boligområde. E-post 2 av 3

Detaljregulering for Furuli boligområde. E-post 1 av 3

Varsel om oppstart av detaljregulering for Furuli boligområde

Oppstart av planarbeid - Furuli boligområde - 20230001

Svar på varsel om oppstart - Detaljregulering for Furuli boligområde i Nord-Odal kommune.

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering - Furuli boligområde - Nord-Odal kommune

Detaljregulering av Furuli boligområde i Nord-Odal. Varsel om oppstart av planarbeid

Reguleringsplan 20230001 - Furuli boligområde - Referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan 20230001 - Furuli - Planinitiativ - Sosifil

Reguleringsplan 20230001 - Furuli - Planinitiativ