

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Forespørsel om oppstartsmøte i forbindelse med detaljering av del av gbnr 60/13 i Østre Toten kommune. Saken gjelder oppstart av planarbeid med detaljregulering av område som er avsatt til boligbebyggelse og benevnt SK13 i kommuneplanens arealdel 2018–2030. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av boliger, i form av eneboliger og rekkehus. I forbindelse med overnevnte anmodes det herved om oppstartsmøte.
Gnr/bnr	60/13
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Engejordet
Tema som ønskes diskutert	Type bebyggelse, adkomst, infrastruktur, planavgrensning, mulige krav til utredninger
Skjema er utfylt av	For MjøsPlan AS, Ida M. Weigård

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:

Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Arne Kristian Moen	90989568	Arne.kr.moen@gmail.com
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	MjøsPlan v/ Ida Marie Weigård	90973741	ida@mjosplan.no
Grunneier(e)	Arne Kristian Moen Jorunn Helene Rygh Moen		
Andre:			

Vedlegg

1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Kart med forslag til planavgrensning (pdf) - (Foreløpig – må avklares i oppstartsmøtet)	<input checked="" type="checkbox"/>

PLANINITIATIVET

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og gjøre rede for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Redegjørelse for planinitiativet:

- a) Formålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Vedlegg 1 – Planinitiativ

PLANINITATIV

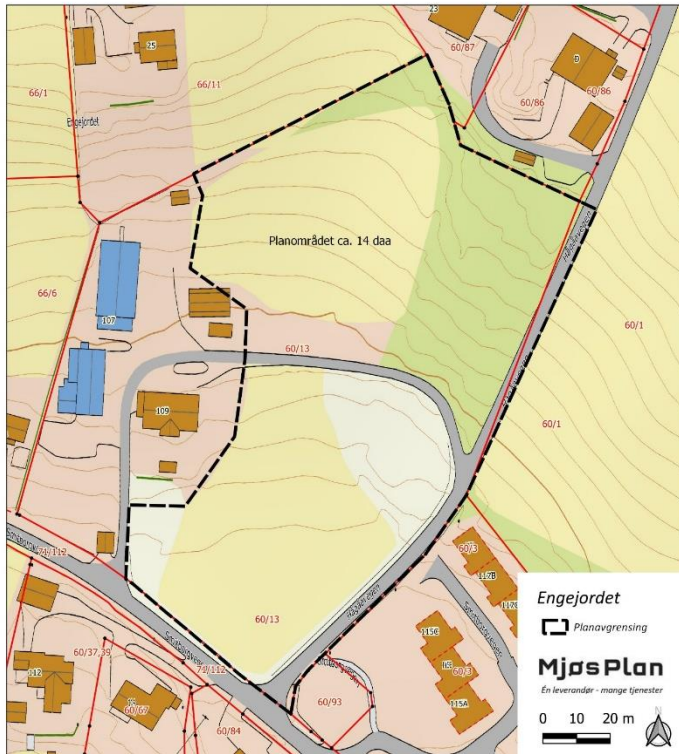
Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a.

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse på felt SK13. Arealet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I tillegg er det tatt med noe areal av Hågåavegen for å avklare adkomst til planområdet. Arne Kristian Moen vil ha rollen som forslagstiller.

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdets plassering ved rød pin. Kilde: Norgeskart.no.



Figur 3 Kart med forslag til avgrensning.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanen

Avgrensningen av planområdet omfatter følgende gnr/bnr: 60/13 og del av 60/1 for tilkobling til adkomstvei. Planforslagets virkninger utenfor planområdet vil primært bestå av økt trafikk langs Smitborgvegen og Hågåavegen, og inngrep i terreng tilknyttet boligbebyggelse og adkomstvei innenfor feltet.

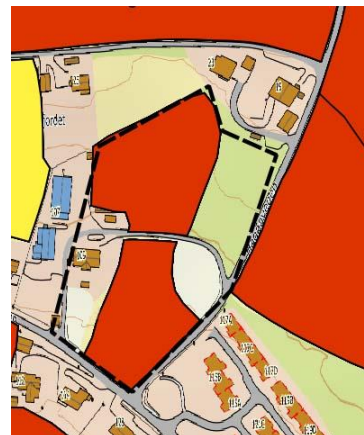
Flere beboere i området vil også bidra til noe økt trykk på omkringliggende sosial infrastruktur slik som skole, barnehage ol. Det blir endringer i omgivelsene for tilstøtende beboere som pr. i dag grenser til et lite bebygget område.



Figur 4: til venstre vises foreslått avgrensning over ortofoto. Til høyre er planområdet sett fra bakkenivå mot retning nord.

Terrenget er har en svak helning ned mot sør, som i dag består av dyrket mark og noe skogareal. Ifølge NIBIO er det dyrkede jordsmonnet av svært høy kvalitet. Den dyrkede marka blir i dag ikke brukt til særlig jordbruksproduksjon da området er relativt lite. Innenfor planområdet er det pr. i dag ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller verneverdige naturtyper (atlas.nve.no).

Planområdet ligger innenfor et større område kartlagt som svært verdifullt kulturlandskap. Balke – Lillo er ifølge Naturbase definert som: *Et storskala dyrkingslandskap med store helhetlige gårder liggende ned mot Mjøsa. Botanisk interessante områder ligger ved Gihle og Ørud. Kalkrikt område, flere forn-kulturminner. Dyrka mark og grønsaksdyrking.* I planleggingen vil dette tas i betraktning for å unngå at ny bebyggelse fremstår som ruvende og forstyrrende i terrenget. det tas hensyn til kulturlandskapet, og uttalelser fra statlige myndighetene i varslingen vil legge føringer for videre planarbeid. Ønsket utbygging skal tilpasses området, og konsekvenser skal synliggjøres, illustreres og beskrives.



Figur 5 : Røde felter viser til svært god jordkvalitet (kilde: NIBIO). Jordbruksarealet er relativt lite, og blir ikke brukt til jordbruksproduksjon i dag. Planforslaget vil derfor ikke føre til store negative konsekvenser for jordbruksproduksjonen.

Planområdet ligger under Marin grense og innenfor områder kartlagt med *liten* aktsomhetsgrad for marin leire ifølge NGU. Videre vurdering skal skje i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c.

Det er tiltenkt fortetting i området med boligbebyggelse, i form av frittliggende- og konsentrert boligbebyggelse. Utbygging er tenkt å bestå av eneboliger og rekkehus.

Adkomst er tiltenkt fra Hågåavegen som i dag er adkomstvei for flere nærliggende boliger. Innenfor planområdet foreslåes det å opparbeide to lekearealer, noe som også vil være et godt tilskudd for andre beboere utenfor planområdet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d.

Det er vanskelig å angi antall boenheter og høyder så tidlig i prosessen.

Mindre tomter med høyere utbygging gir mindre foravtrykk. Derfor foreslåes det rekkehus for om lag halvparten av planområdet for god utnyttning av areal, da med 3-4 rekker og 2-3 etasjer. Samtidig er dette et område som ligger i landlige omgivelser hvor tilflyttere gjerne ønsker større uteareal på egen eiendom. Derfor foreslåes det å kombinere med eneboliger hvor tomtestørrelser er tenkt å være rundt 1 daa. Endelige antall boenheter og størrelser må vurderes videre i planarbeidet og sees på som en helhet og i sammenheng med omgivelsene.

Funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e.

Planområdet skal opparbeides og bygges ut iht. gjeldene lover og regler, dette vil ivareta funksjonelle og miljømessige kvalitet. Bygninger skal bygges i harmoni med landskapet og tilpasses terrenget.

Som del av planleggingen vil følgende vurderes og eventuelt sikres i planforslaget:

- Mulighet for å etablere ladeplasser for EL-biler
- Miljøvennlige byggematerialer (tre)

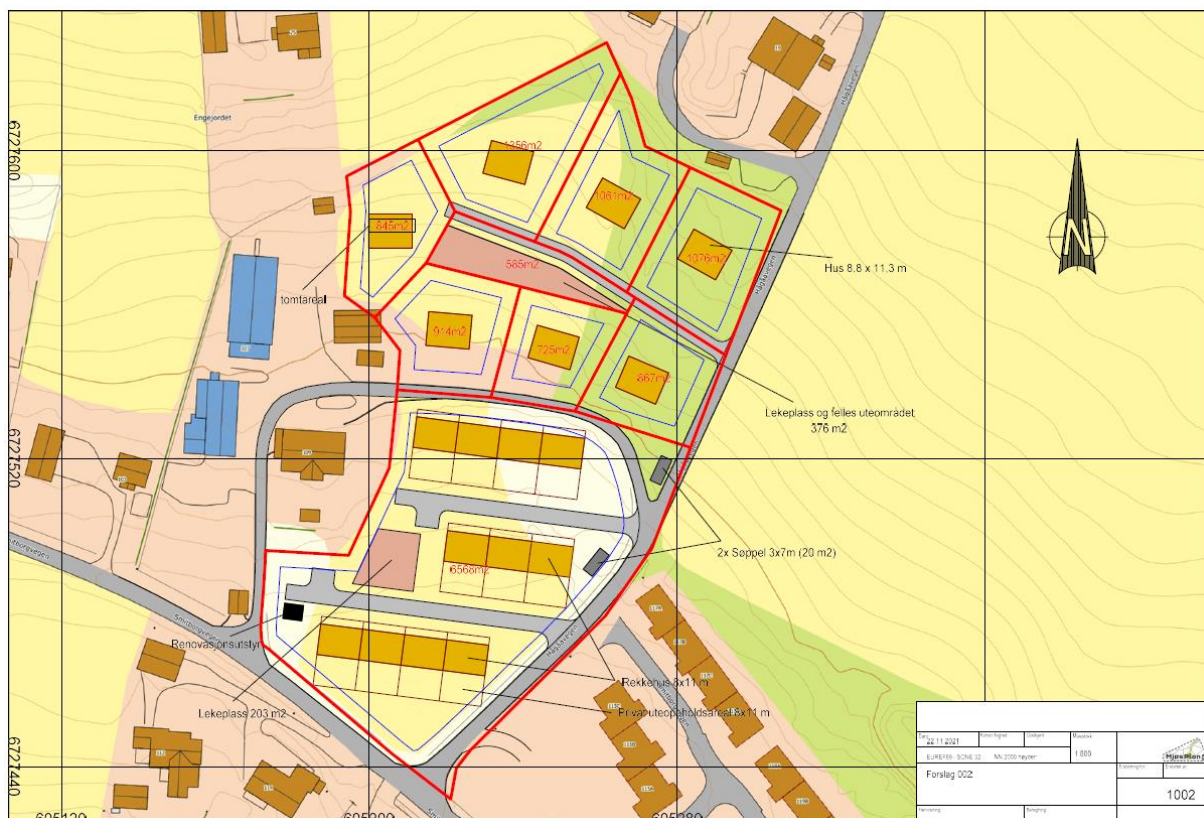
- Godt isolerte boliger for å redusere energiforbruk
- Tilrettelegging for god grønnstruktur

Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f.

For å planlegge for god kvalitet på ny bebyggelse når det gjelder sol-, utsiktsforhold og størrrelser er det skissert opp et forslag som et eksempel på mulig plassering av ulike bygg (se figur 6). Denne vil det jobbes videre med etter kunngjøring og varsling av oppstart.

Planområdet vil etter utbygging både fremstå som en forlengelse av tilgrensende reguleringsplan i øst, hvor det i dag er rekkehus. Samtidig vil planområdet koble sammen omkringliggende småhusbebyggelse i vest og nord. Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming av bygg innenfor planområdet.

Planarbeidet vil forankres i naturmangfoldsloven og skal i planmyndighetens beslutning vektas etter prinsippene i §§8 – 12 og forvaltningsmålene i §§ 4 og 5. Omfanget av dokumentasjon, vurdering og vektlegging må tilpasses forholdene i den enkelte sak. Hvorvidt det er behov for ytterligere kartlegging for å eksempelvis kunne svare ut §§ 8 – 10 i loven vil komme frem i forbindelse med at planarbeidet varsles offentlige instanser. Det vil i planbeskrivelsen gjøres en komplett vurdering av tiltaket / planforslaget mht. naturmangfoldsloven §§ 8 – 12 når all nødvendig informasjon er lagt frem, og utredningsnivået er definert.



Figur 6: Arbeidsskisse av planlagt bebyggelse.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid jf. § 1, andre ledd, bokstav g.

Byggeområdet på ca. 14 daa er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Feltet er benevnt SK13.

Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h

Det er få kjente vesentlige interesser som berøres av planen. Det meste av arealet innenfor utbyggingsområdet består av dyrket mark og noe mindre område med skogareal.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet jf. § 1, andre ledd, bokstav i.

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j.

Offentlig høringsinstanser, naboer og andre berørte parter skal varsles.

Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser:

Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Brannvesen, netteier/strømlleverandør og renovatør m.fl.

Liste over naboer/gjenboere og evt. aktuelle offentlige høringsinstanser ønskes tilsendt av kommunen.

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. jf. § 1, andre ledd, bokstav k.

Medvirkning i planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.


Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser j.fr. adresseliste. Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l.

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav a, vedlegg 1 og 2.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)? Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav b.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Det vil legges til rette for en fortetting av området med boliger med tilhørende infrastruktur. Arealet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel. Det er ikke funnet spesielle registreringer på eiendommen ved søk i bl.a. NVEs databaser (atlas.nve.no). Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over mengde som blir produsert av husholdningene.	
15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10. Arealet som skal bygges ut med boliger er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er således i tråd med denne. Deler av arealet innenfor planområdet er dyrkbar mark av svært god jordkvalitet. Området er likevel så lite at ikke det blir benyttet i særlig grad i dag. Konsekvensene vil derfor ikke bli vesentlige. Virkningene vil beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Det er ingen registreringer i offentlig tilgjengelige databaser som tilsier at opparbeidelse av adkomstvei i dette området vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	

Med vennlig hilsen
for MjøsPlan AS


v/Ida Marie Weigård (sign)

Vedlegg 2 – Foreslått planavgrensning

