

Til
Offentlige myndigheter og
interesseorganisasjoner iht. liste

Kapp, 05.09.2024

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID

DETALJREGULERING FOR SMØRVIKA III

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varsler vi oppstart av arbeid med detaljregulering for Smørvika III på Kapp. Samtidig varsles parallell behandling av plan og byggesak, jf. pbl §§ 1-7 og 12-15. Planarbeidet utføres av planrådgiver Feste Kapp AS på vegne av Østre Toten boligstiftelse. Planen er tildelt PlanID 20240004.

Bakgrunnen for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle området gjennom en kombinasjon av oppgradering av eksisterende bygninger og oppføring av nye boligbygg. De eksisterende bygningene har et behov for standardheving. Boligstiftelsen har mottatt en bestilling fra kommunen på inntil 26 nye boliger. Reguleringsplanen skal legge til rette for et nybygg mot nord med 11 nye enheter, et nytt mindre bygg for 2 enheter tilknyttet eksisterende bebyggelse og rehabilitering av øvrige eiendommer.

Planområdet og forholdet til overordnet plan

Planen er en detaljregulering i tråd med kravene i områdereregulering for Smørvika.

Under vises en kartskisse med planområdet utstrekning. Mindre justeringer i plangrensen kan forekomme gjennom planprosessen.



Eiendommer som omfattes av planforslaget

Planområdet omfatter (gnr./bnr.): 99/83, 65, 84 samt del av 99/1, 99/122,123) og tilstøtende vegareal i Mjøsvegen.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Tiltakene som er beskrevet i planinitiativet faller ikke inn under bestemmelsene i §§ 6 og 8 i forskriften, jf. vedlegg I og II. Konsekvensene av planforslaget skal uansett vurderes og belyses i tilstrekkelig grad i planbeskrivelsen.

Spørsmål og innspill til planarbeidet

Dersom du har spørsmål eller innspill til planarbeidene, kan du sende det til Feste Kapp AS v/ Einar Nordengen på epost: en@feste.no; ev. pr post: Postboks 113, 2858 Kapp.

Frist for innspill er 06.10.2024

Vi inviterer alle interessenter til **et åpent møte den 16. september kl. 18.00** i lokalene til Kapp Næringshage, 2. etasje, på Kapp Melkefabrikk. Under møtet vil Østre Toten Boligstiftelse sammen med arealplanleggere fra Feste Kapp AS og Kontur Arkitekter AS, presentere utbyggingsplanene, forklare den videre planprosessen, og besvare spørsmål fra berørte naboer. Det vil også være mulighet for å komme med innspill til det videre arbeidet.

Innspillene tas med i arbeidet med planen. Innspill vil ikke bli svart ut enkeltvis, men bli kommentert som del av planmaterialet som sendes til kommunen før politisk behandling. Når forslag til reguleringsplan har vært førstegangsbehandlet politisk, vil det bli ny mulighet til å komme med innspill.

Kunngjøringen og relevante dokumenter er også tilgjengelige på www.ototen.no under fanen "Plan, bygg og eiendom" og "Planer på høring."

Med vennlig hilsen
Einar Nordengen
Arealplanlegger

Vedlegg:

- 01 Adresseliste for varsling (her)
- 02 Planinitiativ (e-post og feste.no/varsel-om-planarbeid)
- 03 Protokoll fra oppstartsmøtet (e-post og feste.no/varsel-om-planarbeid)

Adresseliste for varsling

Statlige og regionale myndigheter

Statsforvalteren i Innlandet

sfinpost@statsforvalteren.no

Innlandet fylkeskommune

post@innlandetfylke.no

Statens vegvesen

firmapost@vegvesen.no

NVE region Øst

ro@nve.no

Mattilsynet Avdeling Mjøsområdet

postmottak@mattilsynet.no

Miljørettet helsevern IKS

postmottak@ghmt.no

Lokale høringsparter, organisasjoner m.v

Elvia AS

firmapost@elvia.no

Eidsiva bredbånd

salg@eidsiva.net

Horisont Miljøpark IKS

post@hiks.no

Innlandet politidistrikt

post.innlandet@politiet.no

Forum for natur og friluftsliv Innlandet

innlandet@fnf-nett.no

Trygg Trafikk Innlandet

tofthagen@tryggtrafikk.no

Østre Toten kommune fordeler internt til berørte fagområder.

Grunneiere og øvrige berørte parter er varslet iht. adresseliste



Reguleringsplan for Smørvika III

Referat fra oppstartsmøte

Arbeidstittel: Smørvika III

Adressering: Smørvika 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17

Eiendom (gnr./bnr.): 99/65, 99/84, 99/4, del av 99/1, del av 91/123 og del av 100/122

PlanID: 20240004

Saksnummer: 24/3491

Saksbehandler: Maren Holte

Plantype: Detaljregulering

Møtested: Rådhuset Lena

Møtedato: 14.08.2024

Deltakere, tiltakshaver: Ragnhild Dotseth, Boligstiftelsen

Deltakere, plankonsulent: Einar Nordengen, Feste AS

Deltakere, arkitekt: Lars Bekken, Kontur AS

Deltagere, kommunen: Maren Holte, Kirsten Andersen, Sohrab Kamaly

Forslagstillers kontaktperson: Einar Nordengen

Kommunens kontaktperson: Maren Holte

Kontaktinformasjon Østre Toten kommune

Arealplanleggere:

- Maren Holte maren.holte@ototen.no, Tlf.nr.: 904 10 469
- Kirsten Andersen kirsten.andersen@ototen.no, Tlf.nr.: 901 02 684
- Erlend Fikse erlend.fikse@ototen.no, Tlf.nr.: 928 94 923

Boligutvikler:

- Kjartan Tosterud kjartan.tosterud@ototen.no, Tlf.nr.: 979 89 029

Barn og unges representant i plansaker:

- Erik Evensen, spesialkonsulent kultur ØTK, erik.evensen@ototen.no Tlf.nr.: 98475404
- Lene Slettum, rådgiver oppvekst ØTK, lene.slettum@ototen.no Tlf.nr.: 95417226

Oppmåling og adressering:

- Margaret Mause, margaret.mause@ototen.no, tlf.nr.: 94 14 68 47

Byggesak:

- Byggesaksbehandler: Anita Tenold Anita.tenold@ototen.no, Tlf.nr.: 948 19 235

Vann og avløp:

- Fagleder ledningsnett VA Tore Nygård, tore.nygard@ototen.no, Tlf.nr.: 406 31 783;

- Fagleder/prosjektleder VA Kåre Ravnsborg kare.ravnsborg@ototen.no, Tlf.nr.: 908 53 649
- Avdelingsleder, Vegard Aass vegard.aass@ototen.no, Tlf.nr.: 97 69 64 77

Brannvesenet:

- Varabrannsjef Lars Harald Bergheim lars.harald.bergheim@ototen.no, Tlf.nr.: 940 37 307,
- Overbrannmester Kenneth Blien kennet.blien@ototen.no, Tlf.nr.: 930 69 933

Bygg og eiendom:

- Kontaktperson – veg: Runar Sivesind, runar.sivesind@ototen.no, Tlf.nr.: 48 29 41 80
- Avdelingsleder: Bjørn Henrik Eng, bjorn.henrik.eng@ototen.no, Tlf.nr.: 99 51 33 06

Miljørettet helsevern IKS (Interkommunalt selskap – forebyggende helse)

- Miriam Tessem Strøm, miriam@mrhv.no, tlf.nr.: 413 73 379

Kontaktperson Horisont Miljøpark IKS (interkommunalt avfallsselskap):

- Sissel Lundeløkken Mohn, post@hiks.no, tlf.nr.: 61 14 55 80/414 11 797

Kontaktperson Eidsiva Energi Nett:

- Seksjon nettutvikling, Tlf.nr.: 62 56 10 00, E-post firmapost@eidsivaenergi.no

Innhold

1. HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
2. PLANSTATUS	4
2.1 SAMSVAR MED OVERORDNEDE PLANER	4
2.2 PLANER SOM HELT ELLER DELVIS SKAL OPPHEVES VED VEDTAK AV NY PLAN	4
3. PLANAVGRENSNING:	5
4. KONSEKVENsutREDNING	5
5. NASJONALE REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR PLANARBEIDET	5
6. KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	6
7. INFORMASJON OG MEDVIRKNING FRAM MOT PLANFORSLAG	6
7.1 DIALOG MED NABOER OG ANDRE LOKALE AKTØRER SOM BLIR DIREKTE BERØRT	6
7.2 BARN OG UNGE	6
7.3 NØDVENDIGE AVKLARINGER MED STATLIGE, REGIONALE OG KOMMUNALE MYNDIGHETER	7
8. ANTATT VIKTIGE PLANFAGLIGE TEMA FOR PLANARBEIDET	7
8.1 SOSIAL INFRASTRUKTUR	7
8.2 STEDSUTVIKLING, LANDSKAP, ESTETIKK OG BYGGESKIKK	7
8.3 FOLKEHELSE	8
8.4 KLIMA OG ENERGI	8
8.5 NATURMANGFOLD - NATURMANGFOLDLOVEN	8
8.6 NATURRESSURSER – JORD- OG SKOGRESSURSER	9
8.7 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	9
8.8 FORURENSET GRUNN	9
8.9 NATURRISIKO OG SIKKER BYGGEGRUNN, FLOM, OVERVANN, RAS	9
8.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR, VEI, VANN, AVLØP OG OVERVANN	9
8.11 RISIKO OG SÅRBARHET	9
9. KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE	10
10. KART OG OPPMÅLING	10
11. GJENNOMFØRING	10
11.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	10
11.2 AKTUELLE REKKEFØLGEKRAV	10
12. UTBYGGINGSAVTALE OG FELLES BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESØKNAD	10
13. KOMMUNENS ANBEFALING AV PLANINITIATIVET	11
14. FRAMDRIFT	11
15. GEBYR MM.	11
16. BEKREFTELSER	11

1. Hensikten med planarbeidet

Det er behov for flere boliger/eldreboliger i Kapp sentrum. Boligstiftelsen har fått bestilling på inntil 26 boliger fra kommunen.

Videreutvikle eiendommen med en kombinasjon av oppgradering av eksisterende bygninger og nye boligbygg. De eksisterende bygningene har behov for en grunnleggende oppgradering av standard, både bygningsmessig vedlikehold, men også oppgraderinger som bedrer energieffektiviteten i bygningene.

Kontur AS har utarbeidet et skisseprosjekt. Rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og utbygging/fortetting med 14 enheter – 24 boenheter totalt. Todelt parkering – 7 plasser mot nord, 4 HC plasser mellom bygg 1 og 3, stor parkeringsplass mellom bygg 1 og fv.2366 Mjøsvegen. 2 avfallspunkt. Bearbeiding av tun mellom bygg 1 og 3. Skisseprosjektet forutsetter å flytte overvannsledningen nord i planområdet.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.2019

Området er satt av til Bolig/forretning/tjenesteyting i Områderegulering Smørvika, vedtatt 16.12.2015, og det er satt plankrav før utbygging.

Utnyttelsesgrad skal ligge på mellom 35 og 50%.

I B/F/TJ2 skal gesimshøyde ikke overstige 7 m og mønehøyde ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

H190_2 i områderegulering er en byggeforbudssone.

Dispensasjon fra plankravet gitt for rehabilitering av bygg 3 med nytt fellesareal.

Annet planarbeid/vedtak som kan ha betydning for planforslaget.

På område B1 i Områdereguleringen er det gitt tillatelse til oppføring av bolig 2m fra eiendomsgrensen pga H190_2. Ved planlagt flytting av denne byggeforbudssonen må utbygger ta hensyn til branntekniske avstandskrav, og nye bygg kan ikke føres opp nærmere enn 8m fra minihus på B1. Dersom avstanden skal reduseres må kompenserende branntekniske tiltak dokumenteres i byggesak.

2.1 Samsvar med overordnede planer

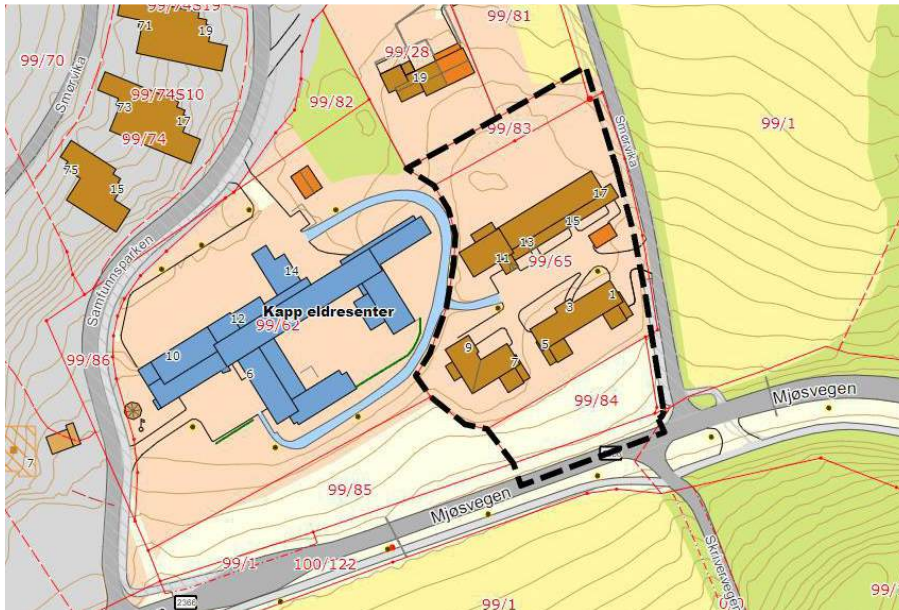
Planinitiativet samsvarer i hovedsak med overordnet plan. Dette gjelder både kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen.

H190_2 i områderegulering er en byggeforbudssone. Omlegging av overvann utarbeides i en VA plan.

2.2 Planer som helt eller delvis skal oppheves ved vedtak av ny plan

Planen er en detaljregulering i tråd med kravene i områdereguleringen. Plangrense følger midt i Mjøsvegen i sør og vegen Smørvika i øst.

3. Planavgrensning:



Planavgrensningen

4. Konsekvensutredning

Planinitiativet utløser ikke krav om konsekvensutredning. Planforslaget følger opp overordnet plan, og går ikke inn under tiltak som omfattes av KU-forskriftens §§ 6 eller 8.

5. Nasjonale regionale og lokale føringer for planarbeidet

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Temaveileder om barn og unge i planlegging (T-1513, 2012)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplansaker
- Flom og skredfare i arealplanleggingen, rev. 22.05.2014, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, april 2019
- Flere år - flere muligheter- Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn (2016)
- Leve hele livet Meld. St. 15 (2017-2018)

Regionale planer

- Innlandsstrategien 2020-2024
- Regional plan for det inkluderende Innlandet, vedtatt i mars 2023
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035, Saman for et tryggare fylke
- Regional plan for klima og energi, vedtatt i juni 2023
- Regional plan for det inkluderende Innlandet
- Oversikt over eldre planer og retningslinjer finnes her <https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionale-planer-og-strategier/>

Kommunale føringer:

- Klima og energiplan 2009 – 2020
- Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning, vedtatt 2013
- Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030
- Kommunedelplan for Lena 2020 – 2032
- Connected living - gode fellesskap og moderne bosamfunn, vedtatt 2017
- Ny velferd 2040 - Strategisk plan for helse-, omsorgs- og velferdstjenestene 2018-2040
- Oppvekst 2040
- Næringsstrategi 2023
- Jordvernstrategi for Østre Toten kommune 2024-2035

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Det skal varsles i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8 og forskrift om behandling av private reguleringsplaner § 5. Varslet, som skal sendes i kopi til kommunen, og skal inneholde:

- Varslingsbrev
- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Planinitiativet – eller en henvisning til hvor dette finnes
- Referat fra oppstartsmøtet – eller en henvisning til hvor dette finnes

Planavgrensning på SOSI-fil til kommunen senest 5 arbeidsdager før utsendelse. Kommunen vil da legge inn RP-grense med RP-flate inn i kartet og starte plandialog. Da vil varsel om oppstart, planinitiativ og protokoll fra oppstartsmøtet bli lagt tilgjengelig via kommunens hjemmeside og kartportal.

7. Informasjon og medvirkning fram mot planforslag

7.1 Dialog med naboer og andre lokale aktører som blir direkte berørt

Forslagsstiller/plankonsulent skal ha en løpende dialog med berørte parter i prosessen fram mot utarbeidelse av planforslag.

Merknad:

Det skal avholdes nabomøte i forbindelse med varsel om oppstart.

7.2 Barn og unge

Forslagsstiller skal ivareta og inkludere barn og unge i planleggingen.

Merknad:

Det må tilrettelegges for deltakelse fra barn og unge i planprosessen.

7.3 Nødvendige avklaringer med statlige, regionale og kommunale myndigheter

Planen følger opp overordnede planer. Det er ikke behov for å presentere saken for regionalt planforum i Innlandet.

Merknad:

Det bør opprettes en tidlig dialog med Innlandet fylkeskommune som veieier av fylkesvei 2366 Mjøsvegen vedrørende plassering av parkeringsplass sør på området og til avstand fylkesvei.

8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

8.1 Sosial infrastruktur

Kapasitet innen skole, barnehage, helse osv.

Merknad:

Det er tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehage.

8.2 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk

Bidrag til videre utvikling og forsterking av tettsteder. Arkitektur, fjernvirkning, formspråk og bebyggelsesmønster. Krav til visualisering av planforslaget, krav til visualisering av tiltak i byggesøknader (planens bestemmelser)

Merknad:

Tiltaket oppfattes som en stedstilpasset fortetting.

Byggegrenser:

4m fra eiendomsgrense – inkluderer private uteoppholdsareal som terrasse og balkong.

Brannteknisk krav: 8m fra småhusbebyggelse på B1 (tillatt oppført 2m fra eiendomsgrense grunnet byggeforbud H190_2 i områderegulering). Kompenserende tiltak må dokumenteres i byggesak.

Bruk av høye støttemurer skal unngås. Bebyggelse og infrastruktur tilpasses landskapet.

Parkering – skisseforslag per nå viser en parkeringsdekning på 24 plasser + 4 HC plasser, tilsvarende 1 plass per boenhet. HC plasser fordeles på parkeringsplass i nord og sentralt. Parkeringsplass må utformes og skjermes fra vei og til nærmeste boliger.

Avkjørsler – Kommunen åpner for en tredje avkjøring så lenge avkjørsler planlegges etter gjeldene tekniske krav fra Statens vegvesen. Veiplan må utarbeides for avkjørsler, kryss og veiføring.

Solforhold – hvilke konsekvenser vil foreslåtte utbygging ha for naboene? Illustrasjon som viser sol/skygge alle årstider.

Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er i kommuneplanens arealdel satt til 150 m² <30 boenheter.

Utnyttelsesgrad skal ligge på mellom 35 og 50%.

Gesimshøyde skal ikke overstige 7 m og mønehøyde ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Nedgravd renovasjonsløsning – plasseres ved dagens innkjøring til området.

8.3 Folkehelse

- Friluftsliv
- Barn og unges interesser (lekemuligheter, trygg skolevei, behov for møter og ytterligere informasjon med barn og unges representant i plansaker, skole og barnehage)
- Bokvaliteter
- Universell utforming og tilgjengelige boenheter
- Trafikkforhold og nærhet til kollektivtilbud, møteplasser m.v.
- Luftforurensning
- Støy
- Lukt

Merknad:

Det må legges spesiell vekt på tilgjengelighet og universell utforming

Det må sikres trygg atkomst for både myke og harde trafikanter

Lekeareal/balløkke i umiddelbar nærhet til hoved inn- og utkjøring på området – trafiksikkerhet?

I områdeplan for Smørvika står det: «Ved detaljregulering av B/F/TJ 1-3 skal det foretas en støyfaglig utredning i tråd statlige retningslinjer for støy i plansaker (T-1442/2012). Retningslinjenes anbefalte støygrenser skal overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak innarbeides i detaljreguleringsplan» Kommunen ber om at det utføres en faglig vurdering av behovet for støy utredning langs tilstøtende veier basert på trafikkbelastning ved full utbygning av Smørvika.

8.4 Klima og energi

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:

- Tiltak for å redusere energibruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.

I reguleringsplaner for nye boligbyggeprosjekter er det krav om tilrettelegging for ladestasjoner til biler, jf. § 2.1.3, bokstav C.

I reguleringsplaner er det krav om tilrettelegging for (El-)sykkelparkering, jf. § 2.1.3, bokstav E

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

For B/F/TJ-1 til 3 skal bruk av alternativ varmekilde som «mjøsvarme» eller andre miljøvennlige energikilder utredes som hovedvarmekilde.

Merknad:

Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Nye bygg planlegges bygd i tre.

Redusert antall parkeringsplasser, 1 per enhet – kollektivtrafikk og sentrumsnært. Areal til sykkelparkering mangler.

8.5 Naturmangfold - naturmangfoldloven

Spesielle verdier som må ivaretas, viktige naturverdier og arter samt eventuelle tiltak mot spredning av svartelistede arter.

Merknader:

Hele planarealet er opparbeidet.

Moderat til lav radonaktsomhet

8.6 Naturressurser – jord- og skogressurser

Forholdet til landbruket. Dersom dyrket mark skal tas i bruk til annet formål enn jordbruk skal det utarbeides en matjordplan.

Merknader: ikke relevant

8.7 Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminnemyndighetene bør kontaktes tidlig i prosessen med hensyn på behovet for kartlegging av kulturminner. Kulturminnekartlegging bekostes av den private part. Mjøsmuseets bygningsveileder kan bistå med kartlegging av bevaringsverdige bygg.

Merknader: Kartlagt i områderegulering. Ikke relevant.

8.8 Forurensset grunn

Nedgravde oljetanker og forurensset grunn

Merknad:

Ikke relevant

8.9 Naturrisiko og sikker byggegrunn, flom, overvann, ras

Sikker byggegrunn, forhindre setningsskader på nybygg etc.

Merknad:

Grunnundersøkelser utføres før oppføring av nybygg i nord.

8.10 Teknisk infrastruktur, vei, vann, avløp og overvann

Kjøreveg, g/s-veg/ fortau, vann, avløp, el (ev. plassering av trafo ikke på lekeplass), nettilgang, renovasjon osv. byggegrense mot vei m.v.

Merknad:

H190_2 sikringssone overvann/spillvann – byggeforbud – Utarbeides VA-plan.

Planlagt ny avkjørsel krysser fortau. Planlagt stor parkeringsplass mellom Mjøsvegen og bygg 1 får tilkomst gjennom eksisterende tun og veg mellom bygg 1 og 2. Det må sikres for myke trafikanter. Veiplan må utarbeides for avkjørsler, kryss og veiføring.

8.11 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse for alle aktuelle temaer/hendelser i området. Denne skal følge DSB sin veileder for ROS i arealplanleggingen.

Merknad:

Ingen spesielle merknader.

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieill. Planforslaget skal være i tråd med statlig veileder til utforming av planforslag, og reguleringsbestemmelser skal følge nasjonal mal. Se www.planlegging.no

- Plankart; siste SOSI-versjon og pdf-fil som er samsvarende og i tråd med kart og planforskriften (digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett)
- Reguleringsbestemmelser i Word- og PDF-format
- Planbeskrivelse i Word- og PDF-format (forslagsstillers vurdering og oppfølging av innspill til varsel om oppstart skal tas inn som eget kapittel i planbeskrivelsen)
- Planbeskrivelse i PDF med vedleggsoversikt samt alle vedlegg sammenslått som en PDF-fil.
 - Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart
 - Illustrasjoner, lys skyggediagram m.v.
 - ROS-analyse (etter DSB sin veileder)
 - Alle rapporter som er utarbeidet som grunnlag for utarbeidelse av planforslaget.
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato for avis/ web-annonse
- Kopi av varslingsbrev
- Kopi av varslingslisten

Kommunen ønsker et «overleveringsmøte» der planforslaget presenteres av forslagstiller og ev. mangler avklares før formell oversendelse.

10. Kart og oppmåling

- Digitalt grunnkart skal ikke være eldre enn 6 mnd. ved oversendelse av planforslaget til første gangs behandling. Grunnkart bestilles på www.infoland.no
- Grenser må være innmålt før planforslaget kan utarbeides og sendes inn til første gangs behandling. Det kan varsles oppstart før grensene er kartlagt.

11. Gjennomføring

11.1 Kommunaltekniske anlegg

Til førstegangs behandling skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann. For å forebygge flomskader skal håndtering av overvann skje etter tretrinnsstrategien: infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av nedbør.

11.2 Aktuelle rekkefølgekrav

Vanlige rekkefølgekrav ved utbygging

12. Utbyggingsavtale og felles behandling av plan- og byggesøknad

Forslagsstiller ønsker ikke å inngå utbyggingsavtale

Forslagsstiller ønsker felles/parallell behandling av plan- og byggesak.

Merknad:

Parallell behandling av plan- og byggesak skal gå fram av varsel om oppstart.

13. Kommunens anbefaling av planinitiativet

Kommunen ser det som positivt at det fortettes på eiendommen og at det legges til rette for at beboerne kan bruke kollektiv trafikk og/eller sykkel i hverdagen.

14. Framdrift

Det varsles oppstart i månedsskiftet august/september.

Planforslaget ventes å foreligge i februar med førstegangsbehandling i mars/april og vedtak før sommerferien 2025.

15. Gebyr mm.

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gebyr for behandling av plansaker finner du [her](#)

Gebyrets størrelse beregnes etter de satser som gjelder for det tidspunkt komplett plan oversendes kommunen for behandling.

For 2024 er gebyrene som følger:

Grunnlag	Gebyr
Gjennomføring av oppstartsmøte etter PBL § 12-8	10 837,-

2. Detaljregulering

Grunnlag	Gebyr
Grunngebyr alle planer	39 114,-
For områder avsatt til sentrumsformål - pr 1 000 kvadratmeter	7172,-
Andre formål - pr daa for de første 10 daa	2607,-
Andre formål - pr daa utover de første 10 daa	1303,-

For ytterligere informasjon – se [vårt gebyrregulativ](#)

16. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Lena, 30.august 2024

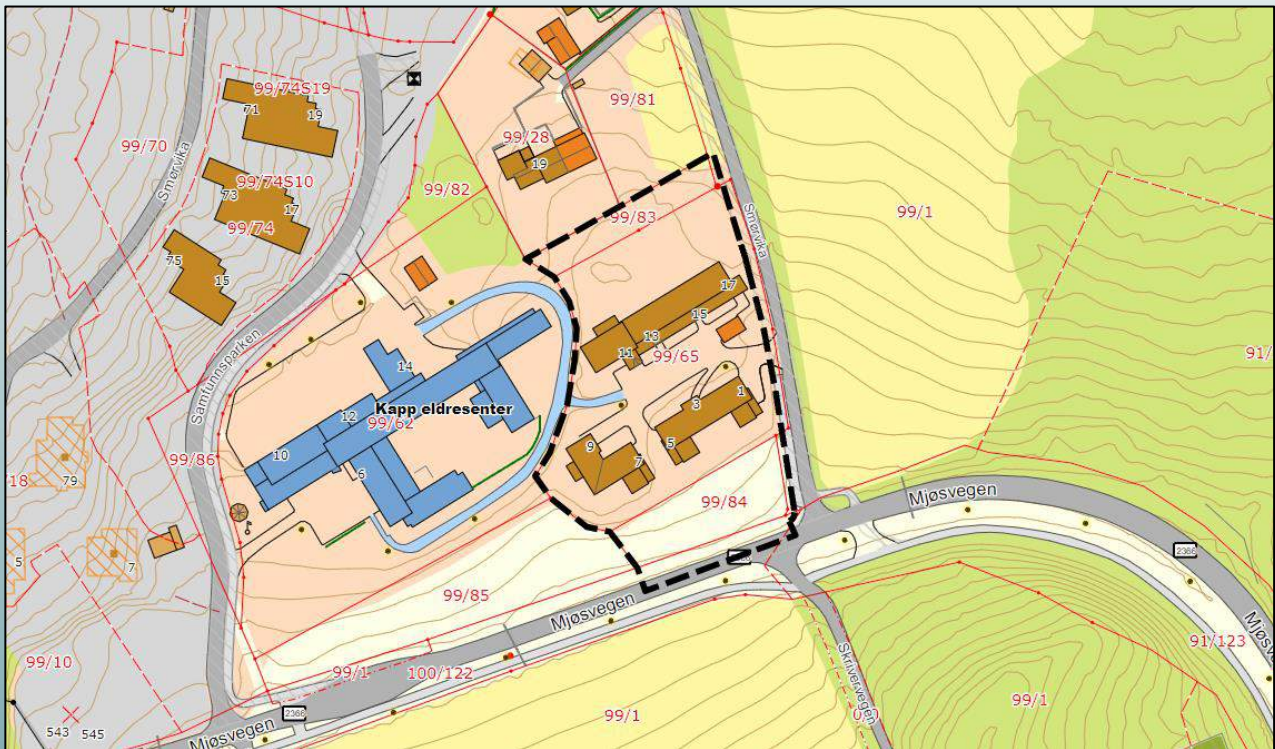
For kommunen: Maren Holte (sign)

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Einar Nordengen (bekreftet i epost datert 30. august 2024)

Planinitiativ

Detaljregulering for Smørvika III



04.07.2024

FESTE KAPP AS

KAPP@FESTE.NO • TLF.: +47 970 74 190 • WWW.FESTE.NO • PB 113, 2858 KAPP • BESØK: KAPP MELKEFABRIKK

Innhold

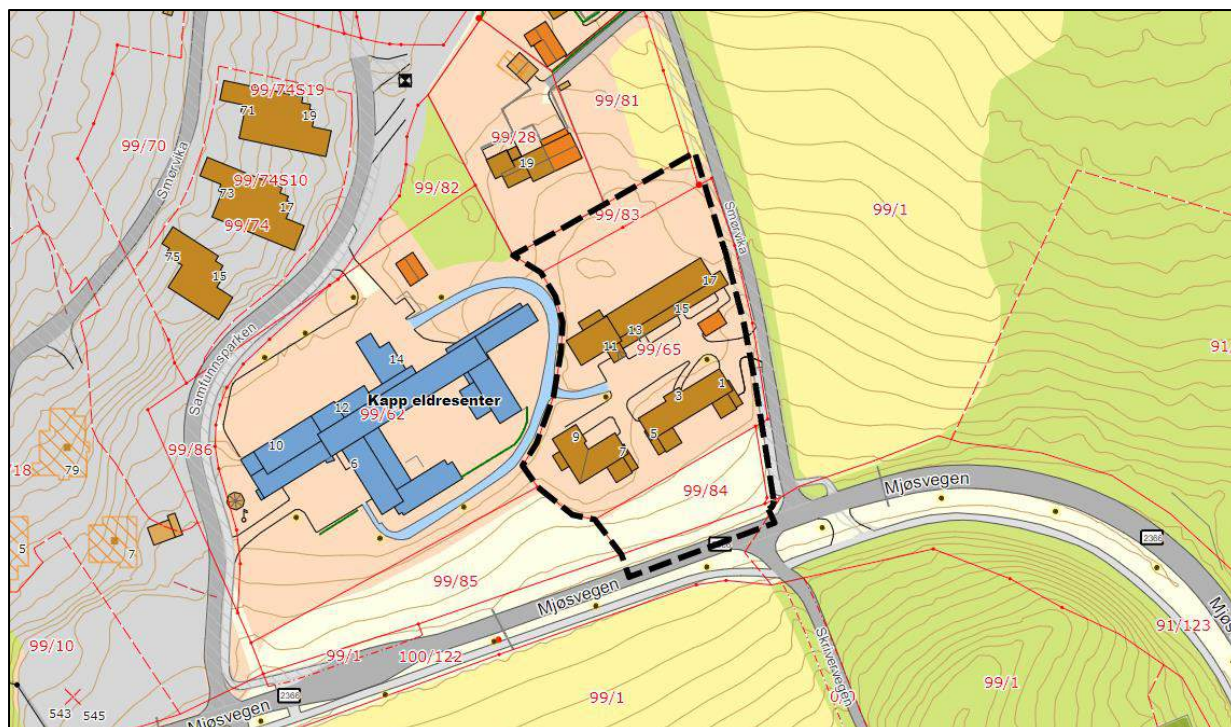
1.	Ansvarlige kontaktpersoner	3
2.	Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet	4
3.	Bakgrunn for planinitiativet	5
4.	Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget.....	7
5.	Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	8
6.	Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering	12
7.	Planprosessen og samarbeid/ medvirkning	15
8.	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.....	16
10.	Spørsmål forslagsstiller ønsker avklart	17
11.	Bekreftelse på fagkyndighet	17
12.	Vedlegg	17

Planinitiativet er utarbeidet av Feste Kapp AS. Ved oppstart av privat planarbeidet, skal vi som forslagsstiller sende inn et planinitiativ som i nødvendig grad omtaler premissene for det videre planarbeidet.

Dokumentet er utarbeidet for å dekke kravene til et planinitiativ i henhold til § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering*.

1. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	Feste Kapp AS
Kontaktperson	Einar Nordengen
Organisasjonsnummer	992 979 321
E-post	en@feste.no
Telefonnummer	99106114
Adresse	Fabrikkvegen 68
Postnummer/poststed	2858 Kapp
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Østre Toten Boligstiftelse
Kontaktperson	Ragnhild Dotseth
Organisasjonsnummer	960 415 108
E-post	ragnhild@otboligstiftelse.no
Telefonnummer	92249186
Adresse	Rådhusgata 20
Postnummer/poststed	2850 Lena
Gebyr	
Fakturaadresse: Samme som forslagsstillers adresse.	
Andre faglige representanter	
Firma	Lars Bekken
Navn	Kontur AS
E-post	Lars@kontur.as.no
Telefon	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	

2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet



Figur 1, Planområdet vist i grunnkartet

Planområdet berører følgende eiendommer:

Eiendommer innenfor planområdet der forslagsstiller selv er hjemmelshaver:

Gnr/bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
99/65	Smørвика 1,3,5,7,9,11,13,15 og 17	Østre Toten boligstiftelse
99/84	(ingen adresse)	Østre Toten kommune
99/4	(ingen adresse)	Østre Toten kommune
Del av 99/1	(ingen adresse)	Østre Toten kommune
Del av 91/123	(ingen adresse)	(Eiendommen er ikke tinglyst)
Del av 100/122	(ingen adresse)	(Eiendommen er ikke tinglyst)

Planområde totalt	7,3 dekar
Adresse	Planområdet består av flere adresser. Adresse til den enkelte teig fremkommer bak det enkelte gnr/bnr. Der adresse ikke er oppgitt, er adresse ikke tildelt.
Eiers navn	Planområdet består av flere eiendommer som har ulike eiere. Eier fremkommer bak det enkelte gnr. bnr over.

3. Bakgrunn for planinitiativet

Formåle og bakgrunn for planen

jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)



Østre Toten kommune har organisert sin boligvirksomhet gjennom Østre Toten Boligstiftelse. Stiftelsen eier og administrerer boligeiendommer på vegne av kommunen. Blant disse eiendommene er Smørvika 1-17, som består av 2- og 3-roms leiligheter som tilbys innbyggere i kommunen som trenger boligassistanse for kortere eller lengre perioder.

Østre Toten kommune har behov for flere boliger, og har derfor vurdert hvilke eiendommer som har mest potensiale for utvidelse sett i forhold til den type boliger man har behov for. Området og boligene i Smørvika er attraktive når det gjelder utforming og beliggenhet, samtidig som det også er tomtekapasitet for en økning av antall boliger her. Beliggenhet gjør at stedet egner seg for beboere som ikke har egen bil, eller som av andre grunner har behov for en sentrumsnær bolig, både yngre og eldre. Man har derfor valgt å videreutvikle eiendommen med en kombinasjon av oppgradering av eksisterende bygninger og nye boligbygg. Man ser også at de eksisterende bygningene nå begynner å bli såpass gamle at det uansett er behov for en grunnleggende oppgradering av standard, både i form av bygningsmessig vedlikehold, men også oppgraderinger som bedrer energieffektiviteten i bygningene.

Målgruppen for disse boligene er innbyggere som midlertidig eller langvarig trenger assistanse med boligskaffing. Boligene tildeles for en bestemt periode, og behovet vurderes individuelt i samarbeid med blant annet NAV. Kommunen ser også et fortsatt behov for å tilby boliger til flyktninger, selv om eiendommen ikke lenger er spesifikt dedikert til denne gruppen. Ved Smørvika ønsker kommunen å skape en variert beboersammensetning med både eldre og familier med barn. Eiendommen ligger sentralt i Kapp med nærhet til servicefasiliteter og offentlige tjenester. Det er gode uteområder tilgjengelig både på eiendommen og i nærområdet, som gjør boligene egnet for mennesker i ulike livsfaser. Selv om både boligtypen og beliggenheten generelt er velegnet for eldre beboere, er boligene ikke en del av kommunens tilbud innen eldreomsorg, og de tilbys heller ikke som botilbud for personer med rusproblematikk.

Det er gitt dispensasjon fra plankravet for rehabilitering av bygg 3 med nytt fellesareal, slik at dette arbeidet vil pågå parallelt med planarbeidet.

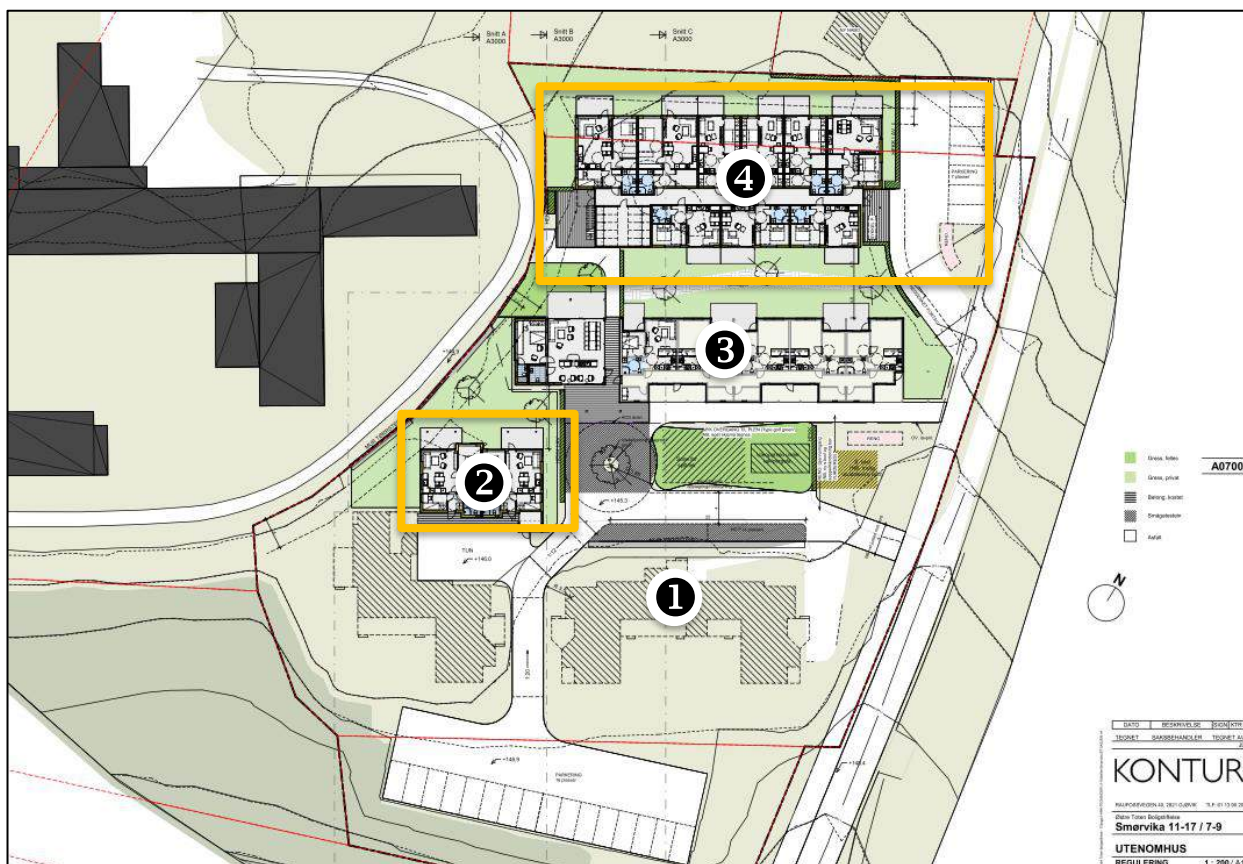
- | |
|----------------------|
| Gjeldende planstatus |
|----------------------|



4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget	
Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer (jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035 for Østre Toten kommune Under følger en kort oppsummering fra enkelte momenter i kommuneplanens samfunnsdel. Dette nevnes her som et bakteppe i saken: • Det er viktig å jobbe mot kompakte tettsteder som har forutsetninger for å videreutvikle sentrumsfunksjoner med private og offentlige servicetilbud, som også bygger opp under gode sosiale strukturer, folkehelse og miljømessig bærekraft. Det er derfor naturlig å satse på videre utvikling av tettstedene Lena, Skreia og Kapp. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Områdereguleringsplan for Smørvika gjelder foran kommuneplan, jf. § 1.1.2. Kommuneplanen vil supplere områdereguleringen der områdeplanen ikke er dekkene. Det er enkelte av fellesbestemmelsene i kommuneplanen om er relevante for plansaken. Under gjengis en henvisning til øvrige paragrafer som har betydning for planarbeidet. • § 1.7 Energi og klima (Gjengis ikke) • § 1.8 Krav til tekniske løsninger (Gjengis ikke) • § 1.9 Byggeskikk og estetikk (Gjengis ikke) • § 1.10 Avfallhåndtering (Gjengis ikke) • § 1.19 Vann, avløp og overvannshåndtering (Gjengis ikke) • § 2.1.3 Parkeringskrav (Gjengis ikke)
I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?	Planforslaget har til hensikt å følge opp overordnende strategier i form av både kommuneplanens samfunns- og arealdel på en god måte.
Øvrig relevante føringer	Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet Loven skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e))



Figur 3, Foreløpig situasjonsplan med bygningsnummerering (Kontur Arkitekter AS)

Situasjonsplanen over viser det samlede fotavtrykket for eksisterende og ny bebyggelse. Ramme rundt bygg angir de nye bygningsvolumene. Bygningsnummereringen over brukt i beskrivelsene av det enkelte bygg senere i dette kapittel.

Eiendommen inneholder i dag totalt 10 boenheter, fordelt på bygg 1 og 3. De nye boenhetene fordeles som følger:

- Nybygget mot nord inneholder 11 nye enheter (bygg 4).
- Det legges til 1 ny besøksleilighet i bygg 3.
- Et nytt bygg ved siden av eksisterende bygg 2 inneholder 2 nye enheter.

Dette gir totalt 14 nye enheter, slik at eiendommen etter utvidelsen vil ha totalt 24 boenheter. Østre Toten Boligstiftelse ser behovet for flere boliger og ønsket opprinnelig å få plass til enda flere nye enheter. Hensyn til gode uteområder og tilstrekkelig avstand mellom byggene har imidlertid nødvendiggjort en begrensning i antallet. Selv om området ikke er detaljregulert per i dag, er det definert hvilke områder som kan bebygges gjennom eiendomsgrenser og byggegrenser som ny bebyggelse må forholde seg til. Til tross for en reduksjon i antall leiligheter, tilfredsstiller den nåværende løsningen behovene til Østre Toten Boligstiftelse for utvikling av eiendommen.

Under presenteres i tabellform eksisterende og planlagt utforming av området:

Eksisterende situasjon.

Eksisterende bebyggelse inkl. frittliggende hus med boder.	1 130 m ²
Parkering på terreng (ca. areal)	200 m ²
Bebyggelse og parkering totalt.	1 330 m ²
Areal område B/F/TJ2	6 744 m ²
%BYA	20%

Ny situasjon.

Eksisterende bebyggelse	1 130 m ²
Nytt tilbygg ved bygg 2	145 m ²
Nytt boligbygg	508 m ²
Parkering på terreng	760 m ²
Bebyggelse og parkering totalt	2 543 m ²
Areal område B/F/TJ2	6 744 m ²
%BYA	38%

Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet

(jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)

Dagens bebyggelse:

Boligene på planområdet er tegnet av arkitekt Einar Hermanrud og oppført i 1994, som omsorgsboliger og boliger for flyktninger. Senere har de fungert som utleieboliger og som boliger for flyktninger, når det har vært behov for dette. Eksisterende bygninger ligger på eiendom 99/65. Eiendommene 99/83 og 99/84 tilhører også boligområdet. Disse arealene er i dag ikke bebygde, men inngår som en del av uteområdet. Bygningene er trekonstruksjoner i én etasje, fundamentert som gulv på grunn. Pulttak i ulike høyder med sperrekonstruksjon og isolasjon i skille mot boenheter, kaldt loft.

Takflater er dekket med asfaltpapp. Det benyttes elektrisk oppvarming, men en av leilighetene har pipe og mulighet for vedfyring. Bygningene inneholder i dag totalt 10 boenheter og felles oppholdsareal og terrasse som ligger i nordvestre ende av bygg 3. Boligene har en normal standard for byggeåret. Vinduer er skiftet og det er gjort mindre oppgraderinger på kjøkken og bad i noen av boligene i tillegg til vanlig vedlikeholdsarbeid.

Adkomst:

Adkomst til eiendommen skjer fra vegen Smørvika som tar av fra fylkesveg 2366 Mjøsvegen. Det må etableres en ny adkomst fra vegen Smørvika, i tillegg til den som allerede er der.

Prinsipp for fortettingen:

Rehabilitering og nye tilbygg skal gjennomføres med utgangspunkt i å bevare det opprinnelige utseendet på bygningene. Byggemåten for nye deler som tilføyes skal tilsvare eksisterende bygg, slik at området

etter utbygging vil beholde dagens karakter og framstå som en helhet, uten markante skiller mellom eksisterende og nytt. Nye deler og ombygginger vil følge høyder, proporsjoner og takformer fra de eksisterende bygningene.

- Bygg 1 er ikke direkte berørt av de planlagte endringene. Bygget inneholder 3 leiligheter og skal beholdes uforandret.
- Bygg 2 får et nytt tilbygg med 2 nye enheter, begge med universell utforming. Den nye delen plasseres umiddelbart ved eksisterende bygg, men griper ikke fysisk inn i eksisterende konstruksjoner annet enn at nye og eksisterende takflater som møtes, føyes sammen. Ny del legges slik at den danner et naturlig «tun» sammen med eksisterende del, med innganger til både nye og eksisterende boliger.
- Bygg 3 oppgraderes med forbedrede boenheter og fellesarealer. Det eksisterende felles oppholdsrommet med terrasse videreutvikles til et fellesrom med kjøkken og oppholdssone, som har kontakt med uteområdet. Dette rommet ligger i direkte tilknytning til en besøksleilighet med soverom og bad, som også kan benytte kjøkken og oppholdsareal i fellesrommet. Et nytt sanitærrom, tilpasset bevegelseshemmede, plasseres ved det nye felles oppholdsarealet. Nye glassflater mot utearealene sørger for at oppholdsarealet visuelt blir en del av tunet. En åpen passasje etableres mellom bolig- og fellesdelen av bygg 3, slik at innendørs og utendørs arealer får en mer direkte sammenheng.
- Bygg 4 - Nytt boligbygg vil inneholde 11 nye enheter, med 8 boenheter i plan 1 og 3 boenheter i plan 2. Utforming, materialbruk og volumoppbygging vil føye seg inn i karakteren til området for øvrig. Boligene organiseres langs en felles korridor i midten av bygget, med inngang fra ny parkering/ankomst i nordøstre hjørne av planområdet.

Byggemåte:

Nye deler av bygningene integreres med det eksisterende anlegget i konstruksjonsmåte, materialbruk og volumoppbygging. Høyder, takkonstruksjoner og takvinkler på de nye bygningsvolumene tilpasses de eksisterende mønehøydene (høy gesims på pulttak). Slik vil det ferdige anlegget fremstå som en helhet, uten tydelige skiller mellom eksisterende og nye deler av bygningene.



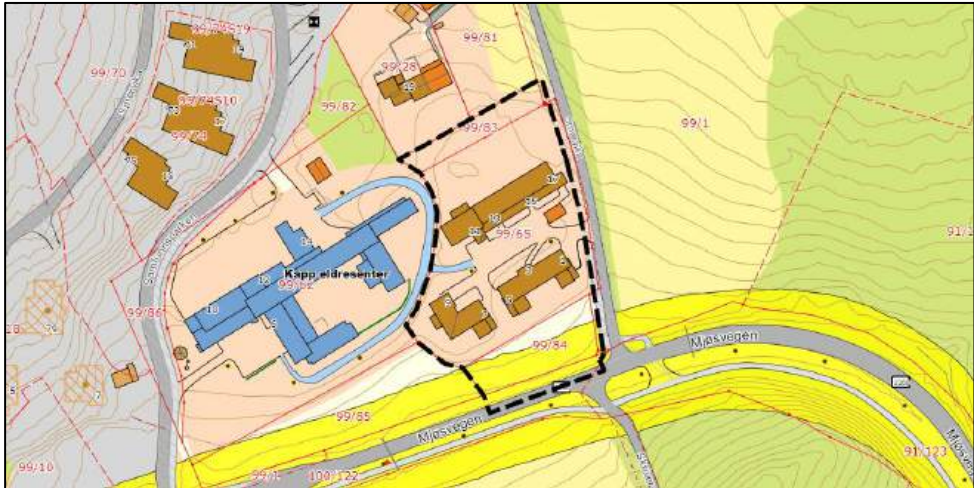
Figur 4, Foreløpig visualisering av eksisterende og ny bebyggelse. (Ny bebyggelse er vist med brun farge)



Figur 5, Foreløpig visualisering av eksisterende og ny bebyggelse. (Ny bebyggelse er vist med brun farge)



Figur 6, Foreløpig visualisering av eksisterende og ny bebyggelse. (Ny bebyggelse er vist med brun farge)

6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering (jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Universell utforming	TEK17 legges til grunn for utforming av området. Det vurderes pr. nå ikke nødvendig å søke om fravik fra TEK17 på dette forholdet, men dette vil bli nærmere vurdert gjennom planprosessen.
Teknisk infrastruktur/ Brann	I forbindelse med detaljregulering for Smørvika I, ble det utarbeidet en VA-rammeplan. Denne foreslår til sammen 6 nye hydranter i området, og et nytt ring-system for vanntilførsel. På grunn av allerede kjent kunnskap om teknisk infrastruktur på området, er det store fordeler ved å samkjøre arbeidet med VAO-rammeplan for tilstøtende reguleringsplan. Det planlegges utarbeidet felles VAO-rammeplan for Smørvika II og III. Denne rapporten er allerede påbegynt.
Byggegrense fra veg	Byggegrense fra Mjøsvegen er i gjeldende områderegulering satt til 15 meter. Det vil være mulig å få planlagt utbygging, inkludert parkering realisert innenfor denne byggegrensen. Likevel er det ønskelig med en mindre byggegrense langs vei, alternativt at det tillates parkering nærmere vegen enn 15 vegen. Arealbehov til alle pågående prosjekter innenfor planene Smørvika II og Smørvika III må sees i sammenheng.
Støy	Det er vegtrafikkstøy fra Mjøsvegen, som gjør at et belte langs denne vegen vil ligge i gul støyzone.  <i>Figur 4, Vegtrafikkstøy fra Mjøsvegen</i> Hverken eksisterende eller planlagt ny bebyggelse eller areal for uteopphold ligger i gul støyzone, og derfor vurderes det å ikke være behov for en ytterligere støyutredning.
Parkering	I nyopparbeidingen av uteområdet utvides parkeringsarealene til totalt ca. 27 plasser, basert på bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 2.1.3, som krever 1-1,5 parkeringsplasser per boenhet (liten leilighet, 2 rom). Av plassmessige hensyn har arkitekten, i samråd med Østre Toten boligstiftelse, valgt å sette av 1 plass per boenhet. Arealbehovet for parkering planlegges løst gjennom:

	• 16 plasser i form av ny parkeringsplass på arealet opp mot Mjøsvegen. Parkeringsplassen vil ha innkjøring via eksisterende avkjørsel fra Smørvika og passasje mellom bygg 1 og 2. På grunn av at området ligger relativt nær Mjøsvegen vurderes området som egnet for parkering. • 7 plasser i form av ny parkeringsplass med egen ny innkjøring nord for eksisterende avkjørsel. • 4 HC parkering løst som kantparkering inntil bygg 1. Samlet gir dette 27 parkeringsplasser.
Overvann/ blågrønn struktur	Flomsituasjon i området vurderes gjennom utarbeidet områdereguleringsplan og detaljregulering for Smørvika I som godt kartlagt. EM prosjekt AS er engasjert for å utarbeide en felles VAO-rammeplan for reguleringsplanene Smørvika II og Smørvika III. Det planlegges overvannstiltak i samsvar med 3-trinnstrategien, som definerer at overvann i planområdene skal håndteres lokalt og mest mulig åpent. • <u>Trinn 1</u>: Mindre nedbørhendelser skal håndteres åpent og gis mulighet for infiltrasjon. Nedbør som faller direkte i grøntområdene vil håndteres lokalt der. Nedbør som faller på nytt asfaltert areal, skal ledes til sandfang og videre til fordrøyning- og infiltrasjonsmagasin. Takvann fra endret og ny bebyggelse ledes også til fordrøynings- og infiltrasjonsmagasiner. • <u>Trinn 2</u> skal håndtere de vannmengdene trinn 1 ikke klarer å ta unna. (Dimensjonerende periode på 25 år er avtalt med Østre Toten kommune) På bakgrunn av dette er det anslått et fordrøyningsbehov på 70 m3. • <u>Trinn 3</u>: Dagens flomveier opprettholdes og sikre flomveier må ivaretas i utbyggingene. Det er ingen flomveier som går direkte igjennom, eller som blir påvirket av, den nye utvidelsen i B/F/TJ2.
Lekeplass og uteoppholdsareal	Gjennom utarbeidet reguleringsplan for Smørvika I ble det regulert to offentlige friområder, benevnt o_GF1-2. Disse bestemmelsene definerte at det skulle opparbeides med en enkel badeplass innenfor området. Badeplassen skal være offentlig tilgjengelig. Denne opparbeidelsen er nå fullført, og friområdene vil også fungere som rekreasjonsområder også for den nye boligbebyggelsen i planen. Det vil bli tilrettelagt både private og felles utearealer knyttet til boligene. For den eksisterende bebyggelsen vil private utearealer bli videreført som før. Disse omfatter både takoverdekte arealer integrert i bygningsvolumet og hagearealer. Bebyggelsens utforming med vinkler og nisjer gir gode muligheter for skjermede private uteområder. Det planlegges etablering av et felles uteoppholdsareal mellom bygg 1 og 3. Dette arealet frigjøres når parkeringsplassene på området flyttes. Fellesområdet vil være sentralt plassert, omkranset av den eksisterende bebyggelsen. Det planlegges soner for både lek og uteopphold under pergola.
Barns interesser	Barns interesser vurderes å være ivaretatt gjennom områdeplanen, der blant annet vegsystemet, holdeplasser og fortau er regulert inn.
Landbruk	Ikke direkte relevant.
Kulturminner	Forholdet til kulturminner vurderes som avklart gjennom gjennomført områderegulering. Det er ingen kulturminner innenfor planområdet.

Naturmangfold	Forholdet til naturmangfold vurderes som avklart gjennom gjennomført områderegulering. Det er ikke spesielle hensyn til naturmangfold som vil måtte tas. Hele tomta er opparbeidet og preget av menneskelig bearbeiding.
Radon	Forholdet ivaretas av teknisk forskrift.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet (jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Området ligger ikke flomutsatt til, hverken fra Mjøsa, eller den tilstøtende Samfunnsbekken, som er ivaretatt gjennom detaljreguleringsplan for Smørvika I.
Grunnforhold	Det ble i forbindelse med områdereguleringen gjennomført en geoteknisk undersøkelse. Denne viser at området består av svært faste masser og/eller flisfjell over fjell. Overgangene er litt usikre, men det varierer fra 5-12 m dybde ned til fjell eller svært faste lag. Det må gjøres en vurdering fra fagkyndig geoteknikker om dokumentasjon på planlagt byggemåte er tilstrekkelig for å ivareta forholdet til byggegrunn eller om det er behov for supplerende grunnundersøkelser.
Trafikkforhold	Trafikkforholdene anses som avklart gjennom områdeplanen og detaljreguleringsplanen for Smørvika I. Veien Smørvika har blitt oppgradert, inkludert etablering av fortau langs veien og tilkobling av disse til gang- og sykkelveien på nordsiden av Mjøsvegen. Derfor legges det til grunn at planinitiativet ikke krever tiltak på det overordnede veinettet utover det som allerede er planlagt og gjennomført.
Luftforurensning, støv og luft	Området ligger ikke i en sone med luftforurensning, jf. utsjekk mot nettsiden luftkvalitet i Norge. Det er heller ikke annen form for luftforurensning i området.
Områdeskred (kvikkleire)	Utførte grunnundersøkelser i forbindelse med detaljregulering for Smørvika I har ikke påvist kvikkleire i området. Det er heller ingen aktsomhetssoner for kvikkleire i området.

7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning (jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)
Direkte berørte naboer er de som i dagens situasjon er direkte berørt.
b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav h og j)
I veilederen "Medvirkning i planlegging" skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) at alle som fremmer et planforslag, skal legge til rette for medvirkning, tilpasset planoppgaven. I denne saken vil oppstart kunngjøres etter gjeldende varslingsliste, og følgende berørte myndigheter og interessenter varsles: • Statsforvalteren i Innlandet • Innlandet Fylkeskommune • Statens vegvesen • NVE • Elvia • Berørte naboer etter matrikkelen • Berørte interesseorganisasjoner iht. varslingsliste. Det kan avholds et informasjonsmøte med naboer og andre interessenter i varslingsperioden. Her skal tiltaket vises i 3D i forhold til omkringliggende bebyggelse og strøk slik at berørte parter lettere kan sette seg inn i omfanget.
c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)
Enhver som fremlegger et planforslag, må sørge for medvirkning. Dette fremmer demokratisk innflytelse og den sosiale dimensjonen av bærekraftig utvikling. Valg av medvirkningsmetode avhenger av planens kompleksitet og interesseområder. Ved starten av prosessen må det vurderes om medvirkning skal gjennomføres spesielt for enkelte grupper. Det er i denne saken vektlagt medvirkning for tilstøtende bebyggelse. Foreløpig medvirkningsplan: 1. Tilgjengeliggjøring av informasjon ○ Allmenn kunngjøring i Totens Blad ○ Brev til berørte grunneiere og interesseorganisasjoner iht. varslingsliste fra Østre Toten kommune 2. Dialog • Avholdelse av åpent informasjonsmøte som del av varslingen: ○ Plankonsulent og arkitekt presenterer prosjektet ○ Forslagsstiller redegjør for sin virksomhet ○ Muligheter for felles befarig • Vurdere nytt åpent møte ved offentlig ettersyn av planen.

8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Ikke relevant. Bestemmelsen omhandler kommuneplaner og områdeplaner.	Ja: ☐ Nei: ☒
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Planen omfattes videre ikke av forskriftens vedlegg I som følge av planens karakter, Avvik i forhold til allerede vedtatt plan vurderes som del av ordinær planbeskrivelse.	Ja: ☐ Nei: ☒
b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Den aktuelle paragrafen henviser til forskriftens vedlegg II. Vedlegg II er gjennomgått, og det konkluderes med at tiltaket ikke faller inn under vedlegg II, og dermed ikke § 8. 1. ledd bokstav a).	Ja: ☐ Nei: ☒
c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12 jf. KU-forskriften § 9	
Bestemmelsen virker ikke tilpasset en detaljplan med begrenset omfang vurdert opp mot etablert situasjon. Bestemmelsen anses ikke som relevant.	
d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. KU-forskriften § 10	
Samme vurdering som for 15b). Planen har reduserte virkninger for miljø og samfunn. Prinsipielle virkninger for miljø og samfunn behandles gjennom planbeskrivelsen.	
e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
Ikke relevant.	

9. Foreløpige vurderinger vedrørende utbyggingen og gjennomføring av planen	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Nei
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Nei
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Det forventes at plansaken vil gjennomgå ordinær behandlingstid. Forslagsstiller baserer seg på at det vil være mulig å gjennomføre reguleringsplanen innenfor en tidsramme på ca. 1-1,5 år.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Forslagsstiller har god erfaring med å lede arbeidsmøter gjennom planprosessen, hvor ulike temaer gjennomgås og viktige avklaringer gjøres i rett tid. Flere slike møter kan være nødvendige. Det er ønskelig at kommunen stiller med nødvendige planressurser til disse møtene.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei

10. Spørsmål forslagstiller ønsker avklart
Ingen konkrete per nå.
11. Bekreftelse på fagkyndighet
☒ Fagkyndig bekrefter sin kompetanse
☒ Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området
Bekreftelse
Sted, dato: Kapp, 04.07.2024. Fagkyndig: Einar Nordengen
12. Vedlegg
1. Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil) 2. Foreløpig utomhusplan (Kontur Arkitekter AS) 3. Foreløpige visualiseringer (Kontur Arkitekter AS)

