



Bestille oppstartsmøte

Planinitiativ

Detaljregulering for

Lena nord

Dato: 05.12.2021

[Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven \(planforskriften\)](#)

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Asplan Viak AS
Organisasjonsnummer	910 209 205
Adresse	Postboks 295
Postnummer	2302
Poststed	Hamar
Telefonnummer	901 88 607
E-post	Geir.egilsson@asplanviak.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Geir Egilsson
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Østre Toten kommune
Organisasjonsnummer	964 949 859
Adresse	Postboks 24
Postnummer	2851
Poststed	Lena
Telefonnummer	64 14 15 00
E-post	Kjartan.Tosterud@ototen.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Kjartan Tosterud

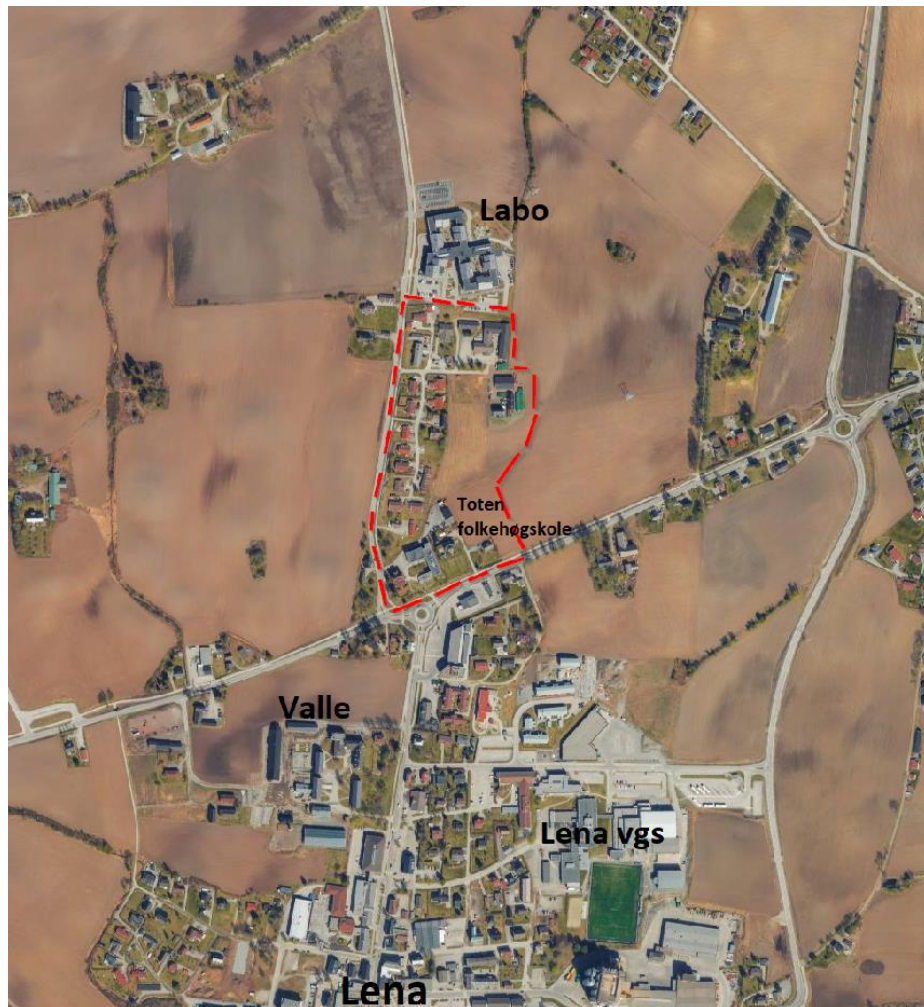
2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	168/4, 168/19, 168/18, 170/84, 170/32, 170/97, 170/31, 170/101, 107/97, 170/23, 170/54, 170/43, 170/13, 170/27, 170/88, 170/95, 170/94, 170/93, 170/87, 170/30, 170/92, 170/87, 170/91, 170/90, 170/89, 170/23. I tillegg til fv.246 som mangler matrikkelnummer.
Adresse/stedsnavn	-
Eiers navn	-
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Formålet med planen er å utvikle et nytt byggeområde nord for Lena sentrum med tjenesteboliger med døgnbemanning, kommersielle boliger og med arealer for utvidelse av LePro, en kommunal vekstbedrift.	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 19.06.2019</p> <p>Kommunedelplan for Lena (KDP), vedtatt 24.02.2021 – fra kommuneplanens arealdel er det en delvis utvidelse ift. KPA.</p> <p>Området er avsatt med betegnelse L1, i KDP og har arealformål offentlig/privat tjenesteyting og boligformål.</p> <p>Planen skal følge opp overordna føringer.</p> <p>De viktigste bestemmelsene for området i kommunedelplan for Lena for dette området er:</p> <p>§ 1.3.2 og 1.3.3 gir byggegrenser mot VA og vei. Korrekt byggeavstand til Fv. 246 er 30 m. (her står det feil i § 2.6.1)</p> <p>§ 1.4 setter rammene for håndtering av flom og overvann. Her er det allerede utarbeidet en flomanalyse for området. Overvannsflom må ivaretas i en VA-plan med overvannshåndtering.</p> <p>§ 1.5 Universell utforming viser til TEK.</p> <p>§ 1.7 Energi og klima har generelle bestemmelser og retningslinjer. I §1.7.1 gjelder områder innenfor konsesjonsområde for Lena fjernvarme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde.</p> <p>§ 1.8 fastsetter at veger skal planlegges etter N100, mens VA skal planlegges etter standard abonnementsvilkår §§ 1.8 og 1.18.</p> <p>§ 1.10 bestemmelse om avfallshåndtering.</p> <p>§ 1.11 bestemmelse om forurensning.</p> <p>§ 1.13 fastslår at hensynet til barn og unge er viktig. Krav til hvordan områdene skal utvikles og tilrettelegges for alle i alle aldre og utvikles til gode boligområder framgår av §§ 2.1.2, 2.2.1 og 2.1.2.</p> <p>§ 2.1.3 setter rammer for parkeringsløsningene.</p> <p>§ 1.16 har generelle bestemmelser om støy.</p> <p>§ 1.9 og 1.20 har bestemmelser om landskap, byggeskikk og estetikk.</p>

	<p>§ 1.10 bestemmelser om avfallsløsninger</p> <p>§ 1.11 bestemmelser om forurensning, og omfatter også fremmede arter.</p> <p>§ 2.6 bestemmelser om utnyttelse av området L1</p>
<p>5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav g</p>	
<p>Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?</p>	<p><u>Reguleringsplaner i området:</u></p> <p>3422 19980006 Hegge (vest)</p> <p>3442 20140007 Østre Toten helse- og omsorgssenter (nord)</p> <p>3442 20050005 Rundkjøring mellom Rv 244 og Rv 246 (sør)</p> <p>Hovedelementene fra de eksisterende reguleringsplanene er tenkt opprettholdt.</p>

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav b\)](#)

Planområdet ligger mellom Østre Toten helse- og omsorgssenter (Labo) og Lena sentrum.

L1 (planområdet navnet fra KPA) grenser inn til et eksisterende boligområde *Hegge*, LePro og Toten folkehøgskole. Arealet L1 er i dag dyrket mark, men ble avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen for Lena. Det ble stilt relativt høyt krav til utnyttelse fra regionale myndigheter, noe som gjenspeiles i bestemmelse for utbyggingsområdet.



Figur 1 Viser første utkast til planområdet i stipla rødt (NorgeiBilder med påtegning fra Asplan Viak). Merk at Figur 2 viser en liten utvidelse ift. denne.

Foreslått vegstruktur er vist på Figur 3.

Det antas at tiltaket ikke å få virkninger utenfor planområdet, utover mertrafikk som vil følge av utbygging. Ny bebyggelse vil kunne påvirke nærmeste nabo i ulik grad ift. plassering. Iht. sikt og solforhold.

Det er foreløpig ikke avklart noe antall boenheter og eller arbeidsplasser utbyggingen vil medføre.



Figur 3 Viser foreslått bebyggelse og infrastruktur fra mulighetsstudie.

Det er SEFRAK bygninger innenfor planområdet, både i form av « annet SEFRAK-objekt » og meldepliktig iht. §25. Det kan også antas at bygning (nummer 6) på folkehøgskolen skal reguleres til bevaring.

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav d\)](#)

Planforslaget skal legge tilrette for utvidelse av eksisterende bruk av området med utvidelse av LePro og utvidelse av boligformål iht. overordna planer. På sikt vil også dette område kunne knyttes nærmere med Lena sentrum.

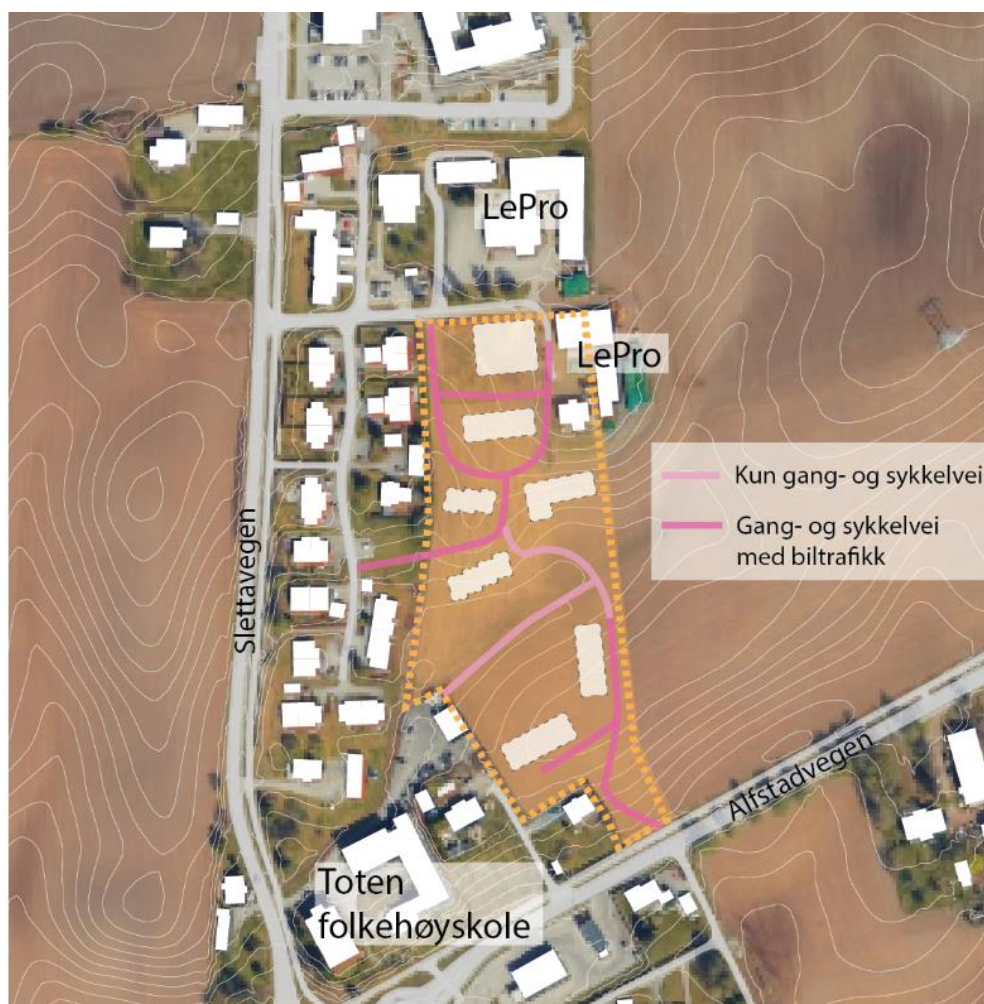
Fra mulighetsstudie er følgende foreslått ift. ny bebyggelse « *Det foreslås både rekkehus og blokkbebyggelse på området. Etasjehøydene varierer fra to til fire etasjer. Øverste etasje er saltak, i likhet med mye av eksisterende bebyggelse i området. Rekkehusene har egne innganger og private hager. Blokkbebyggelsen har felles innganger, balkonger og tilgang til felles uteområder.* »

Utnyttelse må avklares i planprosessen.

9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav e\)](#)

Fra mulighetsstudie er følgende foreslått «Faresonen for flom brukes som kjernen i et grøntdrag og friområde. Det foreslås en «grønn bekk» i aktsomhetssonen av vegetasjon. Dette kan fungere som en møteplass. Av vegetasjon skal det være bidrag fra flere sjikt, både trær, busker og urter/stauder. Gjerne naturlig og stedegen vegetasjon. Vegetasjonen vil håndtere overflatevannet, gi husrom for dyr og gi ulike opplevelser gjennom sesongene. Det kan både være tørt og vått i den «grønne bekken».»

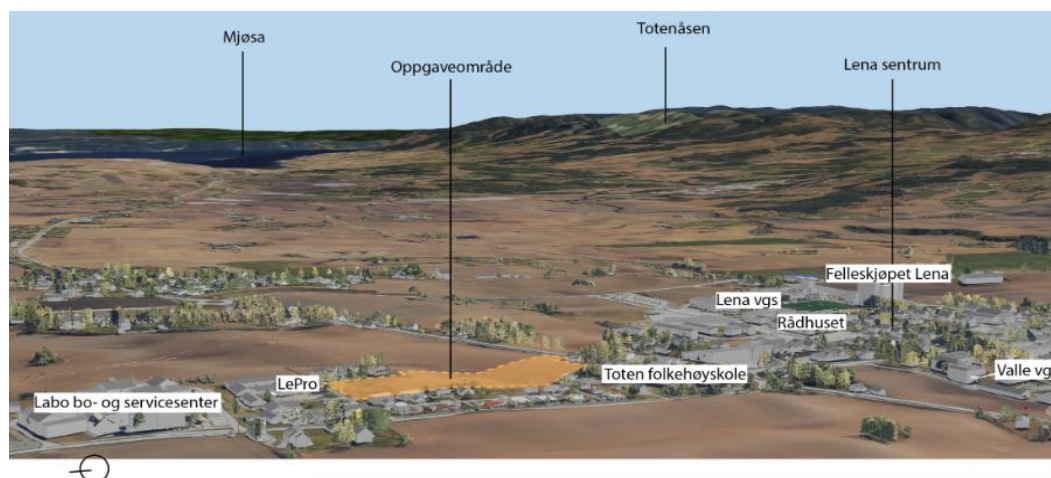
Ift. nye veger er det fra mulighetsstudien tenkt at disse skal først og fremst være for myke trafikanter og det er foreslått grusveger på hele området. Den sentrale delen av området, rundt den grønne bekken er kun tenkt for myke trafikanter. Det er tenkt at det skal være mulig å kjøre til inngangene til boligene, men at parkering skal skje i parkeringskjeller under boligblokkene. Og at det inn mot boligblokkene og rekkehusene tilrettelegges for gatetun, hvor det kan møbleres for hyggeligere inngangspartier, opphold og tilgang med bil.



Figur 4 Viser tenkt intern infrastruktur ift. veg samt gang- og sykkelveg (Mulighetsstudiet).

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav f](#))

Oppgaveområdet, nord for og tett på sentrum, har gode solforhold og et vidt utsyn mot øst, sør og vest.



Figur 5 Viser landskapet og mulighetsstudieområdet samt omkringliggende kjente steder (mulighetsstudiet).

Ny bebyggelse er plassert utenfor aktsomhetssonen for flom og slik at mye av eksisterende terreng kan bevares. Den nye bebyggelsen skal ha både gode solforhold, sikt mot grøntområder og landskapet rundt.

Midt på oppgaveområdet ligger et søkk, dette er registrert som aktsomhetszone for flom ved 200-års flom. Normalt er det ikke vann i denne sona. Her har det tidligere vært en bekk, som er lagt i rør under bakken. Lengst nord på området flater terrenget ut. Den sørlige delen av området er en del av en avlang kolle.

Som beskrevet i mulighetsstudien er ny bebyggelse tenkt i en skala og form som gjør at den kan integreres i dagens tettsted og bebyggelsesstruktur.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h](#))

Berørte naboer blir berørt av *næringsvirksomheten* i form av trafikk, og evt. støy fra produksjon og logistikk. Gjennom reguleringsprosessen vurderer man ulike interesser opp mot hverandre. Det må tas særlig hensyn mtp. «næringsvirksomheten» at man tross alt er i et boligområde.

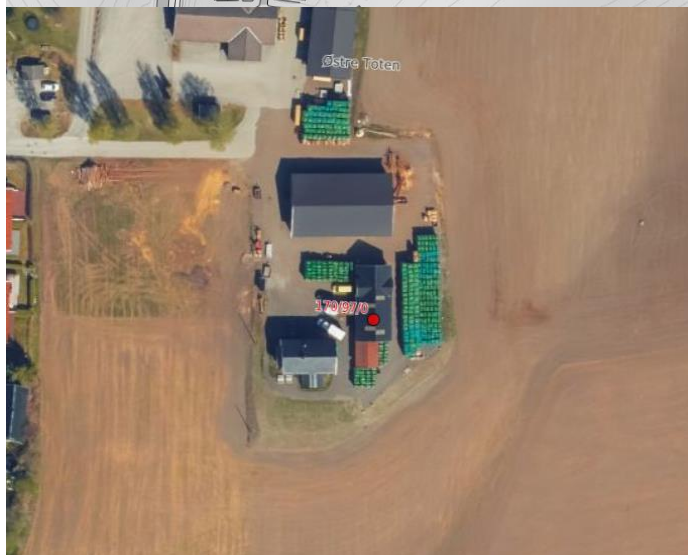
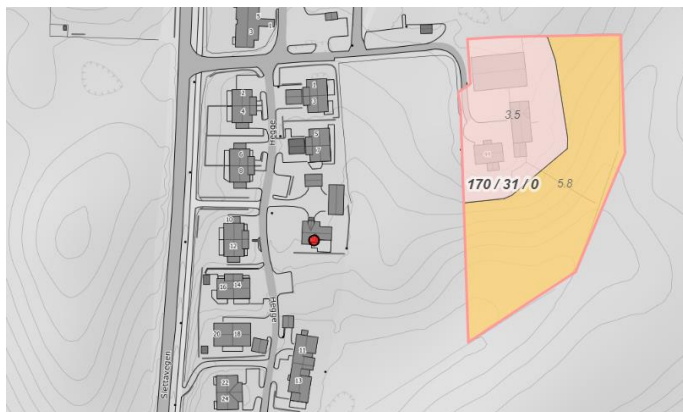
LePro er et kommunalt eid aksjeselskap som leverer produkter og tjenester til næringslivet, men med viktigste oppgave å bistå mennesker slik at de får arbeid. Det er gitt plass for utvidelse av LePros lokaler lengst nord i området. Virksomheten har bruk for parkering og god plass for manøvrering av store biler, og er derfor gitt ei tomt som kan skjermes fra boligområdene rundt.

12. Redegjørelse for hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav i](#))

<p>Det skal utarbeides egen ROS-analyse som følger planforslaget.</p> <p>Det er anbefalt fra tidligere geotekniske undersøkelser, at det foretas ytterligere geotekniske undersøkelser tidlig i planprosessen, men etter det er bestemt hvor bygningsmassen skal være.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er aktsomhetszone for flom innenfor planområdet, det er ikke tenkt bebyggelse innenfor denne sonen. - Trafikksikkerhets og trafikkavvikling må vurderes i planprosessen. - Beredskap må også vurderes i planprosessen. Allerede i mulighetsstudien er det tenkt på beredskapsveg for bla. Brannvesen. 	
<p>13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav j)</p>	
<p>Alle naboer og gjenboere blir varslet i tillegg til offentlige instanser som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkesmannen i Innlandet - Innlandet Fylkeskommune - Statens vegvesen - NVE - Netteier/strømleverandør - Renovatør - Brannvesen 	
<p>14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>	
<p>Det legges opp til medvirkning gjennom vanlige rutiner med oppstartsvarsling og offentlig høring. Varsling vil foregå digitalt for de som har det og brev til resterende. Varsel om oppstart gjøres også via lokalavis og på kommunens hjemmeside.</p> <p>Det vil avklares nærmere med kommunen i selve oppstartsmøte om det er aktuelt med åpne møter ifm. Planprosessen.</p>	
<p>15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav l)</p>	
<p>15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Tiltaket faller ikke inn under kriteriene i § 6,1.ledd bokstav a). da dette er en reguleringsplanprosess.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Tiltaket faller ikke inn under kriteriene i § 6, 1.ledd bokstav b) for vedlegg I, fordi tiltaket er i samsvar med overordna plan.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a)</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>

Tiltaket faller ikke inn under kriteriene i § 8,1.ledd bokstav a) for vedlegg II, fordi tiltaket ikke fordi LNFR-arealer er bl.a. ikke innlemmet i utbyggingsområdet, men planen vil rydde opp i de faktiske forhold. Planen antas å ikke få vesentlige virkninger.

G/bnr. 170/31 har i dag 5,8 dekar fulldyrka jord og driftssenter landbrukseiendom innenfor planområdet. Dette arealet forblir uendret.



Figur 6 Viser driftsbygning i rødt med fulldyrka jord på G/bnr. 170/31 i oransje (Gårdskart, NIBIO) og flyfoto over området.

Som Figur 6 viser så vil ikke en slik opprydding være innafor rosa området og ikke innenfor det oransje som er det arealet som er fulldyrka.

15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter [§ 11](#) eller [§ 12](#), jf. [KU-forskriften § 9](#)

Det skal i planen som er i tråd med overordna plan tilrettelegges for et nytt byggeområde nord for Lena sentrum med tjenesteboliger med døgnbemanning, kommersielle boliger og med areal for utvidelse av LePro, en kommunal vekstbedrift. Området grenser til et eksisterende boligområde, LePro og Toten folkehøgskole. Byggeområdet er i dag dyrka park, men ble avsatt til utbyggingsformål (L1) i kommunedelplanen for Lena. Det er stilt høye krav til utnyttelse og disse er fastsatt i bestemmelsene for utbyggingsområdet.

<p>Det er aktsomhetssone for 200-års flom i planområdet, her er det normalt ikke vann. Faresone for flom er tenkt som kjernen i et grøntdrag og friområde.</p>	
<p>15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10</p>	
<p>Forslagstillers foreløpige vurdering er at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10. Arealet som skal utbygges i planen er i henhold til overordna plan.</p>	
<p>15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)</p>	
<p>Ikke relevant.</p>	
<p>16. Bekreftelser</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området</p>	
Tema	Kommentarer
<p>Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Deler av planområdet er innenfor aktsomhetssone for 200-årsflom jamfør NVES aktsomhetskart innenfor aktsomhetsområde for flom.</p>
<p>Berører forslaget viktig natur? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kategorien viktig natur er ikke et tydelig definert begrep. Området har verdifullt kulturlandskap og det er registrert funn av kornkråke som er definert som arter av særlig stor forv. int. og arten er vurdert som VU – sårbar for Norsk rødliste for arter 2021. Kategorien kommer av svært liten populasjonsstørrelse eller svært begrenset areal (artsdatabanken).</p>
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Deler av planområdet er innenfor gul- og rød støysone jamfør vegkart hos Statens Vegvesen.</p>
<p>Er det forurenset grunn i området? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Jamfør NGUs kartbaser så er aktsomhetssonen for radon høy, aktsomhetsgrad 2 av 3, i hele planområdet</p>
<p>Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Det er ikke registret kulturminner eller kulturmiljøer, men det er registrerte SEFRAK bygninger innenfor planområdet. Det er bygninger fra før 1900-tallet med meldeplikt ved riving/ombygging (rød) og annen SEFRAK-bygning (gul).</p>

	 <p><i>Figur 7 Viser SEFRAK registrerte bygninger (Miljøstatus)</i></p> <p>Det er grunn til å forvente at det vil kunne komme krav om vern av bygning nr. 6 på folkehøgskolen.</p>
<p>Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Ingen kjent behov pr. i dag.</p>
<p>Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Ikke kjent behov pr. i dag</p>

17. Annet	
<p>Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?</p>	<p>Adkomstforhold og parkering.</p> <p>Det må tas hensyn til eksisterende boligbebyggelse.</p>
<p>Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.</p>	<p>Adkomstforhold, geoteknisk avklaring/undersøkelser og evt. kulturminneregistrering/vern av bygning.</p>
<p>Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)</p>	<p>Desember 2023 – oppstartsmøte og varsling Juni 2024 – Innlevering av komplett planforslag August 2024 – 1.gangs behandling av planforslaget</p> <p>Det vil være løpende dialog om prosjektet og det antas som mest hensiktsmessig å avtale dialogmøter etter behov</p>

Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Bistå i evt. avklaringer som måtte oppstå underveis i prosessen.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei.
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltaker 4	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltaker 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (PDF <u>og</u> SOSI-fil)	