



Løten kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl (FOR-2017-12-08-1950)

Malen skal fylles ut før og under oppstartsmøte og godkjennes av partene etter møtet.

Møtedato	28.09.2020	Saksnummer	20/1313
----------	------------	------------	---------

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	e-post	telefon
Sigmund Hagenes	sigmund@hagenesgruppen.no	92226947
Deltakere fra kommunen (m/e-post)	e-post	telefon
Kristin Ødegård Bryhn	kristin.bryhn@loten.kommune.no	915588947
Sigurd Dæhli	Sigurd.Daehli@loten.kommune.no	62564044

	Forslagsstiller – kontaktperson hos konsulent
Konsulent/kontaktperson	Arealtek AS v/Henri Auer
Adresse	Elvarheimgata 10 B
Postnr./poststed	2408 Elverum
Tlf.	45919853
e-post	henri@arealtek.no

DIVERSE	
Arbeidstittel plan	Kiwi Torget Løten
Eiendommer som omfattes (gnr/bnr)	18/33, 18/25, 18/81, 18/82 og deler av 18/17 (kommunens eiendom)
Størrelse på planområdet	Ca. 3,5 dekar
Plan-ID	164
Plantype	Områderegulering
	Detaljregulering
	Reguleringsplan med KU (plan med vesentlig virkning for miljø og samfunn jf. Forskrift om konsekvensutredninger)
	x Endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:
Begrunnelse - dersom ikke behov om konsekvensutredning	

Planendring gjøres som endring av reguleringsplan for Kiwi Torget Løten. Planavgrensning settes i eiendomsgrense mot Stasjonsvegen. Parkeringsplass reguleres helt ut mot Stasjonsvegen (inn på kommunens eiendom) slik at grensene i kartet rettes opp (kvadratisk p-plass). I parkeringsberegning kan det tas med areal helt ut mot innkjøring til p-plass.



Løten kommune

Oversiktskart som viser eiendommen(e):



Areal mot eiendommen 18/84 reguleres som veg samt tilhørende grøft/annen veggrunn.

BAKGRUNN

Bakgrunnen for planforslaget

Formålet med planen er å endre fra boligformål til bolig og forretning. Området skal benyttes til utvidelse av lager og sosiale rom, men det tilrettelegges samtidig for eventuelle framtidige boliger.

EIENDOMSFORHOLD

Avklaring av grenser / eiendomsforhold	
Er eiendomsforholdet avklart?	Ok.
Er eiendoms grenser avklart/behov for oppmålingsforretning*?	Behov for oppmålingsforretning – rekvisisjon leveres så snart som mulig. Se kommunens nettsider. Vurder sammenslåing av bruksnummer. Ta kontakt med Odd Kirkeby – odd.kirkeby@loten.kommune.no .
Ligger det bruksrettigheter på eiendommen?	Sjekkes ut av tiltakshaver.
Privatrettslige avtaler (servitutter) eller annet som hindrer planen?	Ingen kjente.

*Eventuell kart-/oppmålingsforretning må foretas før endelig planforslag oversendes kommunen

Eiendomsinformasjon fra Matrikkelen og målebrevskopi kan bestilles gjennom ekstern leverandør.



Løten kommune

PLANSTATUS FOR REGULERINGSOMRÅDET

Gjeldende planer i området	Plannavn og vedtaksdato samt arealformål og bestemmelser som er spesielt relevante for planområdet
Kommuneplanens arealdel	Se bestemmelser om fjernvarme.
Gjeldende regulering	Kiwi Torget Løten
Pågående planarbeid?	Tematisk plan for sentrum – som grunnlag for senere områderegeringsplan.
Tilliggende reguleringsplaner	Torvnær – PlanID 135. (gnr 18 bnr 84).
Andre planer som kan ha betydning:	Kommuneplanens samfunnsdel
	Klima- og energiplan
	Kulturminneplan
	Sentrumsplan
	Annet – hva:

UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal sendes inn samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset den konkrete planen skal alltid utføres jf. pbl §§ 3-1 bokstav h og 4-3.

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares sammen med Teknisk drift i Løten kommune før planen legges fram for 1. gangs politisk behandling.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Merknader/ aktuelle undersøkelser?
Grunnforhold - radon	Må påregnes – må hensyntas
Grunnforhold - forurensning	Lite sannsynlig - boligeiendom
Flomfare / overvann / store nedbørmengder	Lokal overvannshåndtering – bestemmelse + vurdering i planbeskrivelse
Skred	-
Vind / snø / is	Dimensjoneres i tråd med krav
Høyspent	-
Støy	Sjekk støysoner – ikke krav om ny beregning.
Jernbane / veg	
Trafikksikkerhet	Vurdere trafikksikkerheten ved innkjøring til varelevering. Biler «smetter» inn til vareleving og over til parkering. Kan denne stenges/begrenses mer med hump el.I?
Andre kjente risiko- og sårbarhetsforhold?	Ingen kjente

Viktige tema i planarbeidet – planbeskrivelse mv.	Utfyllende kommentarer	Ikke aktuelt
Miljø, natur- og kulturverdier		
Naturverdier (nmfl §§ 8-12, naturbase, artskart)		X
Landbruk – jord- og skogvern		X
Grønnstruktur		X
Friluftslivsinteresser/turveier		X



Løten kommune

Terreng/helning/sol/skygge		X
Kulturminner og kulturmiljøer (Sefrak, Askeladden)	Stopp dersom det påtreffes kulturminner.	
Bygningsmessige forhold og utomhusarealer		
Byggegrense/ plassering av bebyggelse	Byggegrense legges i plankartet. Parkering/garasje for bolig som er under 50kvm kan legges inntil 1 meter fra nabogrense.	
Boligtyper og antall boenheter	Foreløpig ingen planer om bolig.	
Grad av utnyttning BYA,%BYA, BRA jf. KMDs veiledning Grad av utnyttning.	Utnyttingsgrad pr. i dag: BYA 25% for boligeiendommen. BYA 85% (forretning) – videreføres for hele næringsområdet.	
Gesims- og mønehøyde (møneretning/takvinkel/taktype) jf. KMDs veiledning Grad av utnyttning	Som utgangspunkt videreføres bestemmelser i punkt 2.2. Kommunen vurderer bestemmelser – flatt tak/saltak/pulttak – gir tilbakemelding.	
Fjernvirkning / eksponering	-	
Uteoppholdsarealer / lekeplass	Videreføre bestemmelser som i dag. Vurdere evt. avsetting av konkret areal e.l. etter høring.	
Universell utforming (folkehelse barn/unge/eldre/funksjonsh.)	Må ivaretas.	
Estetikk og byggeskikk	Videreføre bestemmelse 2.2.	
Skole og barnehage	Ny barnehage høst 2021 (Revhiet – tidligere Skøienhagan). Trygg adkomst til barne- og ungdomsskole.	

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares sammen med Teknisk drift i Løten kommune før planen legges fram for 1. gangs politisk behandling.

Teknisk infrastruktur i og fram til planområdet	Beskrivelse av dagens situasjon og framtidig behov evt. behov for kartlegging	Utbyggers ansvar
Veger, fortau, g-/s-veg		
Vann og avløp (VA)	Byggegrense 4 meter unna. off. VA. Ligger i Venslivegen.	X
Overvann	-	
Slokkevann/brannhydrant	Undersøk om det ligger evt. tilgang til brannkum på torget.	X
Energiforsyning/trafo	ok	
Fiber/nett	Ok	
Fjernvarme	Se tidl. merknad. Avklares med Oplandske bioenergi.	X
Gatelys	-	
Trafikksikkerhetstiltak	-	
Lademulighet for El-bil og El-sykler	Tilrettelegges for lading av e-bil i forbindelse med boligformål.	X
Parkering (bil/sykkel)	Vises av planbeskrivelse – kan ta med kommunens areal mot ny lekeplass.	X
Varelevering	Ok. Som nå – ingen endring.	
Renovasjon	Legge premisser for renovasjon ved eventuell framtidig boligbebyggelse/leiligheter. Avklares med Sirkula.	



Løten kommune

Kommunale vedtekter og retningslinjer som skal følges – teknisk infrastruktur

[VA-norm Løten kommune](#) (Norsk Vann)

Statens vegvesen Håndbok N100 Veg- og gateutforming [link](#) - veganlegg

Statens vegvesen Håndbok N601 Elektriske anlegg [link](#) - vegbelysning

[Avfallsplan](#) 2013 – 2020 (for kommunene i Hamarregionen)

For øvrige tekniske krav vises det til [byggteknisk forskrift](#) (TEK 17) med veiledning

	Foreløpig vurdering
Hensiktsmessig planavgrensning (evt. utvidelse av planområdet)	Ny avgrensning avklart i oppstatmøte jf. illustrasjon ovenfor.
Rekkefølgebestemmelser	-
Behov for utbyggingsavtale jf. pbl kap 17?	-

VARSEL OM OPPSTART

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst en avis (HA / Østlendingen). Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles (det vises til vedlagte varslingsliste). Løten kommune informerer om planoppstart på sine internettsider. Varslet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
- Kart med avmerket planavgrensning i pdf- og SOSI-format
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes)

Oppstartvarsel sendes kommunen for gjennomsyn før varsling. Utbygger sender pdf- og SOSI-fil av området som omfattes av varsel om oppstart før varsling.

MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

Behov for medvirkningsmøter / folkemøter eller senere dialogmøte med kommunen

-

FRAMDRIFT

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Høringsfristen for endelig planforslag er minimum 6 uker.

Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:

Så snart som mulig

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:

Tas sikte på første pol. Møte 2021 (Frist for innsending før jul.



Løten kommune

ENDELIG PLANFORSLAG

Følgende dokumenter er nødvendige for å dekke kommunens krav til komplett planmateriale:

- **Plankart** leveres digitalt i pdf- og SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på regjeringens [«Plankartside»](#). Det skal gjennomføres SOSI-kontroll før oversendelse til kommunen. Kartgrunnlag bestilles gjennom ekstern leverandør.
- **Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser** i pdf- og word-format. Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på regjeringens «Plankartside» under [«Maler – reguleringsplan»](#). Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes i [Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven](#) (2011).
- **ROS-analyse**. For veiledning se www.dsb.no og [Veileder til helhetlig ROS i kommunen](#)
- **Evt. planprogram og KU** jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Se for øvrig regjeringens «plankartside» om [konsekvensutredninger](#).
- Annet:

GEBYRER

Det skal betales gebyr for å saksbehandle planforslaget i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag mottas. Se Løten kommunes gebyrregulativ på www.loten.kommune.no

Utbygger tar endringer i plankartet og øvrige krav om eventuelle tilleggsutredninger etter høring. Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser eller krav fra offentlige myndigheter, organisasjoner, politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter og føre til behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget og kommunens vurdering av saken.

AKTUELLE REGIONALE OG STATLIGE PLANER OG RETNINGSLINJER:

Fylkesdelplan for samordnet miljø- areal- og transportutvikling ([SMAT](#))
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ([FOR-2014-09-26-1222](#))
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ([FOR-2011-03-25-335](#))
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene ([FOR-2009-09-04-1167](#))
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging ([T-1442/2016](#)) med veileder ([M-128](#))
Rundskriv om barn og planlegging ([T-2/08](#))
Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner Hedmark fylkeskommune [2005](#)
Regional plan for Vestmarka – retningslinjer for bruk og vern [27.04.2012](#)



Løten kommune

VARSLINGSLISTE

Regionale myndigheter/Interkommunale virksomheter	postmottak	Behov for varsling og høring
Innlandet fylkeskommune	postmottak@innlandetfylke.no	x
Fylkesmannen i Innlandet	fminpost@fylkesmannen.no	x
Statens vegvesen Region Øst	firmapost-ost@vegvesen.no	x
Eidsiva Energi	kundeservice@eidsivanett.no	
Bane Nor	postmottak@banenor.no	
Hedmarken brannvesen	postmottak@hedmarken-brannvesen.no	x
NVE, Region Øst	ro@nve.no	
HIAS	post@hias.no	
Sirkula	post@sirkula.no	x
Direktoratet for mineralforvaltning	mail@dirmin.no	
Oplandske Bioenergi	post@oplandske.no	x
Nabokommuner		
Hamar	postmottak@hamar.kommune.no	
Stange	post@stange.kommune.no	
Elverum	postmottak@elverum.kommune.no	
Åmot	postmottak@amot.kommune.no	
Våler	postmottak@vaaler-he.kommune.no	
Frivillige lag og foreninger	For kontaktinformasjon se: https://www.loten.kommune.no/lag-og-foreninger/	

Naboliste – liste med navn og postadresse til naboer og gjenboere kan bestilles gjennom ekstern leverandør. Disse hentes ut fra Matrikkelen ved hjelp av eiendomskartet.

(Nabo - eier, fester eller bruker av eiendom med felles grense til en eiendom)

(Gjenboer - eier, fester eller bruker av eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense. Gjenboer kan også være bygninger/boliger med innsyn til området).