

Bestille oppstartsmøte Planinitiativ Detaljregulering for Raufoskogen Øvre

.....

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

Dato: 27.01.2022

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Arealtek AS
Organisasjonsnummer	927 269 287
Adresse	Elvarheimgata 10B
Postnummer	2408
Poststed	Elverum
Telefonnummer	45 91 98 53
E-post	henri@arealtek.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Henri Auer
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Nordbohus Innlandet AS
Organisasjonsnummer	996 600 319
Adresse	Østre Totenveg 109B
Postnummer	2816
Poststed	Gjøvik
Telefonnummer	95 11 76 76
E-post	stian.olafsen@nordbohus.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Stian Olafsen

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	13/58 m.fl.
Adresse/stedsnavn	Tors veg
Eiers navn	Nordbohus Innlandet AS, mfl.
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Formålet med endringen er å tilrettelegge for fortetting, innenfor regulerte områdene B5 og B6. Det er ønskelig å regulere for lavblokk.</p> <p>Øke utnyttelsesgraden fra BYA = 35% til BYA = 45-50%.</p>	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 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>Området er avsatt for fremtidig boligområde BY15, i kommuneplanens arealdel 2012-2023, vedtatt 27.11.2014. Kommuneplanen beskriver utnyttelse «Når en eiendom ønskes fortettet skal det vektlegges at eiendommen utnyttes godt.»</p> <p>Parkeringskravet i kommuneplanen er</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boliger <30 m2 min. 0,2 • Boliger 30-60 m2 min. 1,0 • Boliger >60 m2 1,5-2,0
5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Gjeldende reguleringsplan: Raufoskogen øvre, plan-ID: 0529090, vedtatt 15.10.2009. Maks BYA er 35%.</p> <p>Det er ønskelig med høyere utnyttelse, 45-50% BYA. Samt tilrettelegging for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk.</p> <p>Det er ønskelig med ny vurdering av parkeringskravene.</p> <p>Det er ønskelig med ny vurdering av vegtrase V1, regulert fjernvarmeanlegg, G/S3 samt tomteinndeling av B5-6</p>

<p>6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)</p>
<p>B5-6 er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål. Det er regulert inn en adkomstveg fra Tors veg som skal vurderes videre. Eksisterende boliger rundt planområdet får nye naboer, men dette er allerede avklart i overordnet plan og gjeldende detaljregulering.</p>
<p>7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)</p>
<p>Det er ønskelig å videreføre boligarealformålet, i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Område B5-6 er ubebygd. Det er ønskelig med høyere utnyttelse innenfor planområdet, 45-50% BYA.</p>
<p>8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)</p>
<p>Det ønskes regulert til 1-4 etasjer innenfor planområdet og BYA 45-50%</p>
<p>9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)</p>
<p>Parkeringskravet må diskuteres ved oppstartsmøte</p> <p>Uteoppholdsarealet i kommuneplanen: Minste, private uteoppholdsareal (MUA): Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus 30 m² per boenhet Blokkbebyggelse 6 m² per boenhet</p> <p>Adkomsten skal vurderes videre fra gjeldende reguleringsplan. Regulert veg, V1 må vurderes videre i prosessen</p>
<p>10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)</p>
<p>Området rundt er bestående av frittliggende småhusbebyggelse, badeland og barnehage. Mot vest er det skogsarealer, sørvest er det eksisterende hoppbakke.</p>
<p>11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p>

Eksisterende bebyggelse får nye naboer, men dette er avsatt til boligformål i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Berørte parter, naboer og offentlige instanser varsles iht. pbl.	
12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)	
Overvann skal håndteres på egen tomt.	
13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Statsforvalteren, fylkeskommunen, SVV, Elvia, renovasjonsselskap, naboer og andre berørte parter	
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)	
I første omgang legges det opp til minimums kravet for medvirkning iht. plan- og bygningsloven. Hvis det kommer store protester fra naboer eller statlige/regionale myndigheter ved varsling/offentlig ettersyn kan det vurderes infomøter.	
15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) 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: Det skal detaljreguleres, det er ikke del av kommune(del)plan, områderegulering eller regional plan.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Planområdet er avklart i ny kommuneplan for Vestre Toten. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Er i samsvar med overordnet plan.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>

15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
<p>Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Området er avsatt til boligformål i overordnet plan samt regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
<p>Planinitiativet gir opp et godt grunnlag for å kunne gjøre en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p>	
15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
<p>Planen har begrenset størrelse, tidligere regulert og kommer ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det gjøres en vurdering av planforslaget i henhold til kriteriene i § 10 med hensyn til om planen kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn som det ikke tidligere er tatt høyde for.</p> <p>Egenskaper ved tiltaket:</p> <p>A) Område som foreslås regulert er begrenset (B5-6 ca.10 daa).</p> <p>B) Tiltaket er i samsvar med overordnet plan. Tiltaket påvirker ikke natur- eller friluftsområder.</p> <p>C) Utbyggingen vil ikke føre til forurensning utover det man vil måtte forvente for et område avsatt til utbygging i kommuneplan.</p> <p>D) Utbygging med boliger vil ikke utgjøre en større risiko enn annen etablering, men vil også ha et annet sikkerhetsopplegg knyttet til en utbygging sikret av TEK.</p> <p>Virkning av tiltaket:</p> <p>a) Tiltaket berører ikke verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag eller vern etter kulturminneloven.</p> <p>b) Planområdet kommer ikke i konflikt med registrerte truede arter eller naturtyper.</p> <p>c) Tiltaket er ikke i konflikt med statlige planretningslinjer</p> <p>d) Området er avsatt til boligformål og regulert til boliger</p> <p>e) Ikke relevant</p> <p>f) Tiltaket har liten innvirkning på befolkningens helse.</p> <p>g) Tiltaket i seg selv medfører ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</p> <p>h) Det er ingen fare for alvorlige ulykker som skyldes naturfarer.</p> <p>Det er tatt utgangspunkt i kjent kunnskap. Etter en samlet vurdering av egenskaper ved det planlagte tiltaket og tiltakets virkning på omgivelsene anses det ikke påkrevd med konsekvensutredning. Konsekvenser for miljø og samfunn synliggjøres og beskrives</p>	

nærmere i planbeskrivelsen	
15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
<ul style="list-style-type: none"> • Kommunens kartportal • https://kart.naturbase.no/ • https://geocortex3.innlandsgis.no/Html5Viewer/index.html?viewer=InnlandsGIS5.InnlandsGIS&locale=nb# • https://artskart.artsdatabanken.no/app/#map/427864,7623020/3/background/greyMap/filter/%7B%22IncludeSubTaxonIds%22%3Atrue%2C%22Style%22%3A1%7D • https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm? • http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ • https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@600000,7225000,4 • https://askeladden.ra.no/Askeladden/Pages/LoginPage.aspx?ReturnUrl=%2faskeladden%2f • https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas# 	
16. Bekreftelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med statlig veileder for å utarbeide private reguleringsplaner	
Tema	Kommentarer/ begrunnelse
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget kjente kulturminner / kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Fremdrift, ønskes bygget ut raskt.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Tidlige planavklaringer med kommunen. Avklaring av vegtrase V1
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	1.gangs behandling til våren
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	
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 planavgrensing (pdf og sosi-fil)	
Illustrasjoner	
Skisse av plangrepet	
Prinsippsnitt	