

Vestre Toten kommune



Referat fra oppstartsmøte

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er:

«Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven». (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>)

MØTEREFERAT

| | | | |
|------------------------|---|-------------|------------|
| Saksnavn inkl. planid. | Reguleringsplan for Raufosskogen øvre – endring 2022 Planid. 181 | | |
| Saksnummer: | 2021/5946 | | |
| Møtedato: | 18.02.2022 | Tid:12-1330 | |
| Møtested: | Møterom Smia, Rådhuset, Raufoss | | |
| Referent: | Ole Tveiten | Datert: | 18.02.2022 |

Kontaktinfo

| | |
|-------------------------------------|---|
| Forslagstiller | Nordbohus Innlandet AS |
| Fakturaadresse | Østre Totenveg 109B, 2816 Gjøvik |
| Plankonsulent m/organisasjonsnummer | Arealtek AS, 2408 Elverum (927 269 287) |
| Kontaktperson kommunen | Henri Auer henri@arealtek.no |

Deltakere:

| Navn | Initialer | Representerer |
|-------------------|-----------|------------------------|
| Henri Auer | HA | Arealtek AS |
| Stian Olafsen | SO | Nordbohus Innlandet AS |
| Elisabeth Konings | EK | VTK plan |
| Ole Tveiten | OT | VTK plan |
| | | |

1. Planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer

Formålet med planen

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

Formålet med endringen er å tilrettelegge for fortetting, innenfor regulerte områdene B5 og B6. Det er ønskelig å regulere for lavblokk. Øke utnyttelsesgraden fra BYA = 35% til BYA = 45-50%.

Parkering i kjeller som del av BYA – defineres i bestemmelser.

Dessuten er det ønskelig med ny vurdering av vegtrase V1, regulert fjernvarmeanlegg, G/S3 samt tomteinndeling av B5-6

Planavgrensning som gjeldende reguleringsplan for Raufosskogen øvre.

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

Økt utnyttelse i delvis utbygd boligområde - fra enebolig/rekkehus til lavblokk.

Parkeringskrav?

Behov for infrastrukturtiltak?

Gjeldende planstatus

| Plantype/-navn | Godkjent-dato | Formål som blir berørt | Endres/ erstattes/ oppheves |
|-------------------|---------------|---|-----------------------------|
| Raufosskogen øvre | 15.10.2009 | Bolig B5 og B6 Veg V1 (Valhallvegen), Felles avkjørsel FA1 (Frøyas veg) Gang- og sykkelveg GS3 Fjernvarmeanlegg | |

Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

2. Retningslinjer og planer


Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante

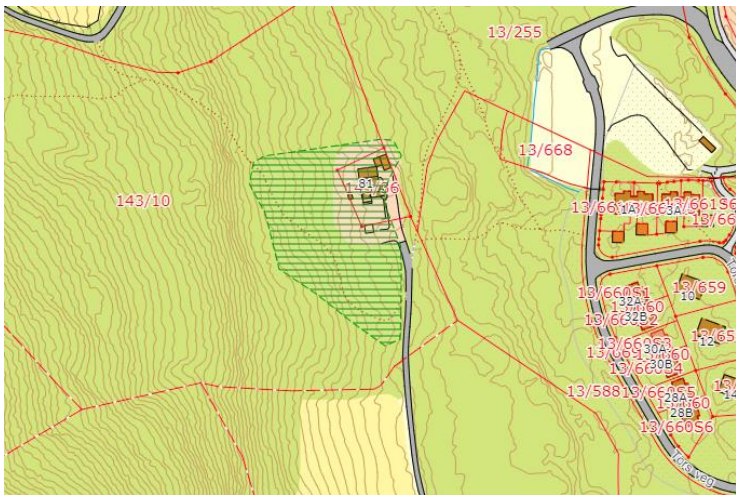
| | |
|--------------------|---|
| Nasjonale føringer | Alle føringer finnes her: Kommunal planlegging - regjeringen.no Kommunen forventer at alle aktuelle nasjonale føringer blir omtalt i planbeskrivelsen. |
|--------------------|---|

| | |
|---------------------------------------|---|
| Regionale føringer | <p>Innlandstrategien</p> <p>Alle andre aktuelle føringer finnes her: <u>Regionale planer - Innlandet fylkeskommune</u></p> <p>Kommunen forventer at alle aktuelle regionale føringer blir omtalt i planbeskrivelsen.</p> |
| Kommunale føringer | <p>Alle aktuelle føringer finnes her:</p> <p>Overordnet planverk</p> <p>Kommunen forventer at alle aktuelle kommunale føringer blir omtalt i planbeskrivelsen.</p> |
| Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser | <p><u>Særlige relevante kapitler er (ta ut de som ikke passer):</u></p> <p>§ 1-1 Plankrav § 1-2 Innhold i utbyggingsavtaler § 1-3 Utbyggingsrekkefølge § 1-4 Universell utforming § 1-5 Krav til situasjonsplan, ubebygd del av tomt, fellesareal § 1-6 Krav til parkering § 1-7 Utendørs skilt og reklame § 1-8 Utearealer for barn og unge § 1-9 Støy § 1-10 Bevaring av eksisterende bygninger § 1-11 Byggeskikk og estetikk § 1-12 Funksjonsklasser; avkjørsler til riks- og fylkesveger § 1-13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone</p> <p>§ 2-1 Sentrumsformål § 2-2 Boligbebyggelse § 2-3 Fritidsbebyggelse § 2-4 Områder for anlegg § 2-5 Områder for råstoffutvinning</p> <p>§ 3-1 Eksisterende, spredt bolig- / fritidsbebyggelse § 4-1 Sikrings-, støy- og faresoner § 4-2/4-3 LNF § 4-4 Områder for kulturmiljø § 4-5 Båndleggingssoner § 4-6 Områder med krav om felles planlegging</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen.</p> |

| | |
|--|---|
| Kommuneplanens arealdel, Retningslinjer | <p><u>Særlige relevante kapitler er:</u></p> <p>Kap. 3.4.1 Områder for bebyggelse og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> o Utnyttelse o Fortetting i boligområder <p>Kap. 3.4.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder</p> <ul style="list-style-type: none"> o Bebyggelse på landbrukseiendom o Anlegg for husdyrhold/ pelsdyranlegg og lagring av husdyrgjødsel o Byggeskikk og estetikk o Særskilt bruk og vern av sjø og vassdrag <p>Kap. 3.4.3 Hensynssoner</p> <ul style="list-style-type: none"> o Bradalsmyra testsenter o Naturområder NO1-NO13 o Kulturlandskapsområder KL1-KL2 o Områder for kulturmiljø KM1-KM4 <p>Kap. 3.4.4 Dispensasjonsbehandling</p> <ul style="list-style-type: none"> o Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone o LNF-områdene o Områder for bebyggelse og anlegg/ boligbebyggelse <p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen.</p> |
| Andre kommunale vedtak | <p>Kommunedelplan vann og avløp:</p> <p>Microsoft Word - 2015-04-23 Rapport Kommunedelplan vannforsyning og avløp (vestre-toten.kommune.no)</p> |
| Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer jf. § 1, andre ledd, bokstav g) | |
| Hvilke føringer gir de? | <i>Det er igangsatt revisjon av kommuneplanen, bl.a. arbeides det med fortetting.</i> |
| I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene? | |

| | |
|--|---|
| Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner i området og tilgrensende jf. § 1, andre ledd, bokstav g) | |
| Hvilke føringer gir de? | <i>Regulering av Lønnbergåsen (BY14 og 16 i kommuneplanen) er startet opp i 2021. Denne ligger i nærheten, men berører ikke planarbeidet direkte.</i> |
| I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene? | |

| Planfaglige tema for planarbeidet jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|-----|--|--|------------|-----|-----|-----|--------------------------------|-----|-----|-----|----------------------------------|-----|-----|-----|--------------------------------|-----|-----|-----|
| Universell utforming | <i>50 % tilgjengelig boenhet i gjeldende plan. Dette bør videreføres. Heis i deler av bebyggelsen.</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teknisk infrastruktur/ Brann | <i>Avklares i planarbeidet.</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <i>Aktuelle rekkefølgekrav: Godkjente tekniske planer (veg, slokkevann, vann, avløp, renovasjon, breibånd, strøm).</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Overvann | <i>Løses på egen grunn. Er det avklart hvordan overvann skal håndteres i planen?</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Byggegrense | <i>Offentlig veg (10 meter fra senterlinje veg) og friområder.</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Støy | <i>Vurdering av støy fra trafikk knyttet til ny bebyggelse vurderes i planarbeidet. Støy fra Badeland er trolig ivaretatt.</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parkering | <p><i>Parkeringskrav for bil, sykkel/el-sykkel, gjerne under tak. Ladestasjoner, bil-pool osv. Eksempel fra plan på Reinsvoll:</i></p> <p><i>Parkeringskrav per boenhet:</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Min. plasser for bil</th> <th>Max. plasser for bil</th> <th>Min. plasser for sykkel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BFS1, BFS4, BFS7</td> <td>1,0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BFS2, BFS3</td> <td>1,0</td> <td>2,0</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>BKS1 – boenheter <30 m² BRA</td> <td>0,2</td> <td>1,0</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>BKS1 – boenheter 30-60 m² BRA</td> <td>0,3</td> <td>1,0</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>BKS1 – boenheter >60 m² BRA</td> <td>0,8</td> <td>1,5</td> <td>2,0</td> </tr> </tbody> </table> | Område | Min. plasser for bil | Max. plasser for bil | Min. plasser for sykkel | BFS1, BFS4, BFS7 | 1,0 | | | BFS2, BFS3 | 1,0 | 2,0 | 1,0 | BKS1 – boenheter <30 m² BRA | 0,2 | 1,0 | 1,0 | BKS1 – boenheter 30-60 m² BRA | 0,3 | 1,0 | 2,0 | BKS1 – boenheter >60 m² BRA | 0,8 | 1,5 | 2,0 |
| Område | Min. plasser for bil | Max. plasser for bil | Min. plasser for sykkel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BFS1, BFS4, BFS7 | 1,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BFS2, BFS3 | 1,0 | 2,0 | 1,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BKS1 – boenheter <30 m² BRA | 0,2 | 1,0 | 1,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BKS1 – boenheter 30-60 m² BRA | 0,3 | 1,0 | 2,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BKS1 – boenheter >60 m² BRA | 0,8 | 1,5 | 2,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uteoppholdsarealer | <i>Gode uteoppholdsarealer, jfr. connected living. Bruk av tak til terrasser?</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Barns interesser | <p><i>Hvordan er det tenkt å løse lekeplass i planen? Trafo på eksisterende lekeplass...</i></p>  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Folkehelse | <i>Hvordan kan planen bidra positivt til god folkehelse? Gange/sykkelbruk framfor biltrafikk.</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--------------------------|---|
| Estetikk og arkitektur | <i>Tilpassing til terreng og omgivelser. Material- og fargebruk osv. Dette må ivaretas i bestemmelsene.</i> |
| Connected living | <i>Gode møteplasser – også på vinteren. Variasjon i leilighetsstørrelse, for å sikre variert bomiljø.</i> |
| Byrom og/ eller landskap | <i>Lavblokk i område preget av eneboliger/småhusbebyggelse. Sol/skygge, 3D-visning osv. for å vise llandskapstilpassing.</i> |
| Landbruk | <i>Ja, men avsatt til bolig i kommuneplan.</i> |
| Kulturminner | <i>Ingen kjente.</i> |
| Naturmangfold | <p><i>Registreringer i utkanten av planområdet (gammel slåttemark ved byggeområde B9). Ellers ingen kjente.</i></p>  |
| Miljø og klima | <p><i>Krav om fjernvarmetilknytning og vannbåren varme i gjeldende bestemmelser.</i></p> <p><i>Det er regulert inn fjernvarmeanlegg i planområdet. Dette er trolig ikke aktuelt lengre.</i></p> <p><i>Energieffektivitet (solceller osv.), materialvalg, ladepunkter osv.</i></p> <p><i>Kommunen har startet opp arbeid med ny klimaplan.</i></p> |

| | |
|--|---|
| Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. Planforskriften § 1 andre ledd bokstav i) | |
| Flom | <i>Ikke kjent</i> |
| Skred | <i>Aktsomhet snøskred ved Lønnbergbakken. Ellers ikke kjent</i> |
| Grunnforhold | <i>Ikke kjente problem knyttet til grunnforhold. Radonfare ivaretas i TEK-17.</i> |

| | |
|----------------------------------|---|
| Trafikkforhold | <i>Trafikk gjennom eksisterende boligområde. Alternativ løsning mot Valhallvegen?</i> |
| Luftforurensning støv og luft | <i>Ikke kjent</i> |
| Brann- og eksplosjonsfare | <i>Ikke kjent</i> |

3. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)

a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?
jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)

b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart?
jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

Regionale myndigheter

Naboer, gjenboere

Liste fra Gjøvik

c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?
jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

Litt mer enn minimum – bør ha offentlig møte tidlig i prosessen.

d) Hvilke møter er relevant å holde?

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Regionalt planforum tidlig dialog med regionale myndigheter | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Informasjonsmøte/ åpent møte | |
| <input type="checkbox"/> | Andre informasjonstiltak/ Avklaringer | |
| <input type="checkbox"/> | Samarbeid | |
| <input type="checkbox"/> | Annet | |

4. Konsekvensutredning

jf. § 1, andre ledd, bokstav l)

Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

§ 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering jf. KU-forskriften § 6

Enig i forslagsstillers vurderinger

Uenig i forslagsstillers vurderinger

Begrunnelser:

I tråd med arealformål i kommuneplanen.

§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a

Skal planen vurderes etter § 11?

Ja:

Nei:

Begrunnelse:

5. Utbygging og gjennomføring

Utbygging- / gjennomføringsavtale

- Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17
- Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18
- Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg

Det foreligger godkjent utbyggingsavtale. Evt. revidering av denne ut fra endelig godkjent plan.

Godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon)

Aktuelle rekkefølgekrav

- Rekkefølgekrav innenfor planområdet
- Rekkefølgekrav utenfor planområdet

*Infrastruktur
Utearealer*

Eiendomsgrenser

Behov for oppmåling

Sikre grenser. Nye byggeområder må fradeles.

6. Framdrift og felles behandling

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Forslagsstillers planlagte dato for varsling | |
| <input type="checkbox"/> | Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag | |
| <input type="checkbox"/> | Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker | |
| <input type="checkbox"/> | Saken er prioritert Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato (avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggsutredninger mm.) | |
| <input type="checkbox"/> | Parallell prosess plan og byggesak | |
| <input type="checkbox"/> | Forslagsstiller er informert om at Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag skal fylles ut og leveres sammen med komplett planforslag. Manglende sjekkliste medfører retur av planforslaget. | |
| <input type="checkbox"/> | Forslagsstiller er informert om at plankartet skal utarbeides i henhold til koordinatsystem/projeksjon | |

7. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart

| |
|--|
| |
|--|

8. Oppstart av planarbeid

jf. planforskriften § 3, andre ledd og pbl §12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8

- *Kommunen anbefaler planoppstart.*

Planinitiativet og dette referatet fra oppstartsmøtet skal legges ved oppstartsvarselet.

Er det behov for endringer i det innsendte planinitiativet

Nei.

9. Bekreftelse

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 i planinitiativet og 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.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget

Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.

| | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Snitt og oppriss | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3D-modell | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler veg | |
| <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse | |
| <input type="checkbox"/> VA-rammeplan | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Overvannshåndtering | |

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Flomvurdering | |
| <input type="checkbox"/> Kulturminnedokumentasjon | |
| <input type="checkbox"/> Støyfaglig utredning | |
| <input type="checkbox"/> Barnetråkk | |
| <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse | |
| <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan | |
| <input type="checkbox"/> Landskapsanalyse | |
| <input type="checkbox"/> Naturmangfoldrapport | |
| <input type="checkbox"/> Forurensningsrapport | |