



Detaljreguleringsplan for Billerud

Arbeidstittel: Detaljreguleringsplan for Billerud
Adressering: Billerud

Eiendom (gnr./bnr.): 89/1 og 89/4 (Billerud), 88/8 (A/L Mjøsregn vatningsanlegg), 89/14 (Inneklemmt boligeiendom), 90/73 (Parsell av Mjøsvegen).

PlanID: 20240001
Saksnummer: 24/19
Saksbehandler: Erlend Fikse

Plantype: Privat detaljregulering

Møtested: Rådhuset, Lena
Møtedato: 24. april 2024

Deltakere, tiltakshaver: Østre Toten kommune/Tove Beate Skjolddal Karlsen
Deltakere, plankonsulent: Plan og næring v/ Maren Holte
Deltagere, kommunen: Erlend Fikse, arealplanlegger
Sohrab Kamaly, fagleder byggesak

Forslagstillers kontaktperson: Maren Holte
Kommunens kontaktperson: Erlend Fikse

Kontaktinformasjon Østre Toten kommune

Arealplanlegger:

- Maren Holte maren.holte@ototen.no, Tlf.nr.: 90 41 04 69
- Erlend Fikse erlend.fikse@ototen.no, Tlf.nr.: 92 89 49 23

Byggesak:

- Fagleder: Sohrab M Kamaly kamaly@ototen.no, Tlf.nr.: 900 26 850
- 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

Oppmåling og adressering:

- Margaret Maset, margaret.maset@ototen.no, tilf.nr.: 94 14 68 47

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

Barn og unges representant i plansaker:

- Erik Evensen, spesialkonsulent kultur ØTK, erik.evensen@ototen.no Tlfnr.: 98475404

- Lene Slettum, rådgiver oppvekst ØTK, lene.slettum@ototen.no Tlf.nr.: 95417226

Miljørettet helsevern IKS (Interkommunalt)

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

Horisont Miljøpark IKS (interkommunalt avfallsselskap):

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

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
2.1 Gjeldende reguleringsplaner.....	5
4. Planavgrensning:	6
5. Konsekvensutredning	6
6. Nasjonale, regionale og lokale føringer for planarbeidet	6
7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	7
8. Informasjon og medvirkning fram mot planforslag	7
8.1 Dialog med naboer og andre lokale aktører som blir direkte berørt	7
8.2 Nødvendige avklaringer med statlige, regionale og kommunale myndigheter	7
9. Viktige planfaglige tema for planarbeidet	8

9.1 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk	8
9.2 Folkehelse og barn og unges interesser	8
9.3 Klima og miljø - energi	9
9.3 Naturmangfold - naturmangfoldloven	9
9.4 Naturressurser – jord- og skogressurser	9
9.5 Kulturminner og kulturmiljøer	9
9.6 Forurenset grunn	9
9.6 Støy	10
8.7 Naturrisiko og sikker byggegrunn, flom, flomveger, overvann og ras	10
9.8 Teknisk infrastruktur, vei, vann og avløp og fjernvarme	11
9.10 Risiko og sårbarhet	12
10. Krav til planforslaget – innhold og materiale	12
11. Kart og oppmåling – usikre eiendomsgrenser	13
12. Gjennomføring	14
12.1 Kommunaltekniske anlegg	14
12.2 Vegplan	14
12.3 Kapasiteten i el-nettet og fjernvarme	14
12.3 Aktuelle rekkefølgekrav	14
13. Framdrift	14
14. Konklusjon	14
15. Bekreftelser	14

1. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å utvikle området ved å

- Sette gode rammer for å videreutvikle Peder Balke-senteret som senter for kunst- og kulturaktivitet på garden Billerud, med ombygging av låve og organisering av utearealene.
- Utvikle strandsonen med dagsturhytte, gjestebrygge og bedre forbindelse fra strandsonen og opp til Peder Balke-senteret.

Merknad:

Det er positivt at det settes gode rammer for å videreutvikle Peder Balke-senteret ved å utarbeide reguleringsplan. Veldig positivt at det også skal videreutvikle strandsonen og offentlig tilgjengelighet, dette følger opp kommuneplanens arealstrategi om å sikre allmenn ferdsel langs Mjøsa strandlinje.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel gjelder for området. Området er avsatt følgende arealformål:

- Offentlig og privat tjenesteyting
- Byggeområde for bolig
- Landbruks-, natur og friluftsområde

Det er følgende fare- og hensynssoner innenfor området:

- Rød og gul støysone langs fylkesvegen
- Faresone flom langs bekk og Mjøsa
- Hensynssone landskap (Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo).

Det er gitt følgende bestemmelser til arealformål:

Offentlig og privat tjenesteyting

Ingen bestemmelser utover krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved søknadspliktige tiltak.

Byggeområde for bolig

Innenfor hensynssone landskap Balke-Lillo er det maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) er 40% av tomteareal, samlet bygningsmasse kan ikke overstige 400 kvm BRA. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 kvm.

Offentlig friområde

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

Landbruks-, natur og friluftsområde

Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag.

Merknad:

Planinitiativet følger i all hovedsak opp kommuneplanens arealdel.

2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer med kommuneplanens samfunnsdel (2023) og arealdel (2019) for Østre Toten kommune.

2.1 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplan for Billerud gård. Reguleringsplan for Fv. 92 Bilitt – Kapp, planID 20000001, ble vedtatt 25.02.2000 i forbindelse med utbedring av fylkesvegen.

Merknad:

En del av reguleringsplan for Fv. 92 Bilitt – Kapp, kryssløsning og bussholdeplass, blir erstattet av ny plan.

4. Planavgrensning:

Plangrensen er tilstrekkelig for å ta hensyn til og vurdere kryssløsning og bussholdeplass fra fylkesvegen. Plangrensen sikrer også mulighet for å gjenskape allé ned mot Mjøsa, samt reguler inn adkomstveg ned til Mjøsa som går sør-øst i planområdet.

Merknad:

Bør vurdere om plangrensen langs Mjøsa skal utvides, slik at en kan sikre allmenn ferdsel langs Mjøsa bort til turstien Tallodden friluftsområde.

5. Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. [Forskrift om konsekvensutredning](#).

Slik tiltakene er beskrevet i planinitiativet, er dette tiltak som ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, jf. vedlegg I og II. Konsekvensene av planforslaget skal uansett vurderes og belyses i tilstrekkelig grad i planbeskrivelsen.

6. 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 unges interesser i planleggingen
- 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 – god steds- og byutvikling
- 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](#)
- Kommunedelplan for Lena, vedtatt 17.03 2021
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning, vedtatt 2013

- Connected living – gode fellesskap og moderne bosamfunn, vedtatt 2017
- [Ny velferd 2040](#) – Strategisk plan for helse-, omsorgs- og velferdstjenestene 2018-2040
- [Oppvekst 2040](#)
- Jordvernstrategi for Østre Toten kommune 2024-2035

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

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

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

Planavgrensning på SOSI-fil sendes 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.

8. Informasjon og medvirkning fram mot planforslag

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

Medvirkning er viktig.

Merknad:

Forslagsstiller/plankonsulent avholder informasjonsmøte med naboer og andre interessenter i varslingsperioden.

8.2 Nødvendige avklaringer med statlige, regionale og kommunale myndigheter

Planinitiativet legger opp til å gjenskape den historiske alleen fra Mjøsa og opp til gården. Dette vil påvirke dyrket mark, ved at jordet blir delt av alleen som skal gjenskapes. Også tatt høyde for dette i forpakteravtalen.

Merknad:

Tema bør tas opp i regionalt planforum for å synliggjøre hensynet mellom å gjenskape den historiske alleen og dagens drift av jordet.

9. Viktige planfaglige tema for planarbeidet

9.1 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk

Området ligger i det nasjonalt viktige kulturlandskapet Balke-Lillo. Billerud gård (Peder Balke senteret) er veldig synlig både fra Mjøsa og fylkesvegen mellom Kapp og Bilitt. Landskap, estetikk og byggeskikk vil være svært viktig i planarbeidet. Kvalitetene i landskap, estetikk og byggeskikk er det som er med på å gjøre Billerud til et unikt sted og landskapsbilde.

Merknad:

Landskap, estetikk, byggeskikk og historien til Billerud må være sentralt viktige tema i planarbeidet. Opparbeidelse av parkeringsplasser må gjøres på en måte slik at det ikke påvirker landskapsbildet i noen negativ grad. Her blir det viktig med illustrasjoner og modeller som viser hvordan parkering påvirker landskap og estetikken i kulturlandskapet.

9.2 Folkehelse og barn og unges interesser

Billerud er et viktig sted for barn og unge. Både som kulturarena og tilgang til friluft- og rekreasjonsområder. Tiltent reguleringsplan og opparbeidelse og forbedret allmenn tilgang til Mjøsa, vil stedet forbedres ytterligere for folkehelsen og barn og unge. Dagsturhytten som planlegges ved Mjøsa er også et veldig positivt bidrag.

Merknad:

Folkehelse og barn og unges interesser vil styrkes med tenkt utvikling av området.

9.3 Klima og miljø - energi

Planen legger opp til videre bruk av bygningsmasse og ombygging av låven fra et landbruksbygg, og til kunsthall, atelier for kunstnere, samt lokaler for ulike typer arrangement, publikumsarealer med toalettanlegg. Ombygging av eksisterende bygningsmasse er positivt i et klima, miljø og energiperspektiv.

Dagsturhytten samt et enkelt toalettbygg som er eneste planlagte nybygg, er et veldig enkelt bygningsmessig tiltak og vil være positivt for klima og miljø i den forstand at den skal brukes til friluftsliv og rekreasjon.

9.3 Naturmangfold - naturmangfoldloven

Det er ikke kartlagt viktige naturverdier eller svartelistede arter innenfor planområdet.

9.4 Naturressurser – jord- og skogressurser

Området er bebygd og opparbeidet, og naturressurser berøres ikke. Gjenskapelse av alle ned mot Mjøsa kan påvirke driften av landbruksjord. Dette vurderes nærmere i planarbeidet. Eventuelt sti opp til Skriverhaugen vil kunne påvirke.

9.5 Kulturminner og kulturmiljøer

Planarbeidet vil ivareta og styrke Billerud som et kultursted.

9.6 Forurenset grunn

Det er ingen registreringer av forurenset grunn i området.

9.6 Støy

Merknad: Ikke relevant.

8.7 Naturreisiko og sikker byggegrunn, flom, flomveger, overvann og ras

Gjestebrygge og dagsturhytte som skal ligge ved Mjøsa vil ligge flomutsatt. Det må vurderes omfang og kostnad på byggverket sett opp i hvilken grad det skal flomsikres.

Merknader:

- Flomsikring av gjestebrygge og dagsturhytte må vurderes i planarbeidet.

9.8 Teknisk infrastruktur, vei, vann og avløp og renovasjon

Merknad veg:

Veg og parkeringsforhold løses gjennom reguleringsplanen.

Merknad vann og avløp og overvann:

Området ligger tett på Mjøsa, og overvann kan ledes ut i Mjøsa. Det er avløp på eiendommen. Publikumstoalett i låven må tilknyttes offentlig avløp.

Merknad brann:

Det må sikres tilstrekkelig brannvannkapasitet. Dagens kapasitet er ikke tilstrekkelig, og det er nødvendig med ny vannledning fra Kilestranda vanninntak. Det vil være krav om 50L/S hvis det ikke benyttes andre innovative metoder for brannslukking som eksempelvis vanntåkeanlegg. være nyttig å vurdere med tanke på galleri. Brannvernkonsulent må vurdere dette.

Merknad renovasjon:

Avfallshåndtering må løses slik at det ikke forringer området. Nedgravd løsning kan være hensiktsmessig.

9.10 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen skal følge DSB sin veileder for ROS i arealplanleggingen.

10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmateriell. Planforslaget skal være i tråd med statlig veileder til utforming av planforslag. 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, etter nasjonal mal.
- 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.
 - 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

11. Kart og oppmåling – eiendomsgrenser

Merknad:

Usikre grenser i området må måles opp.

12. Gjennomføring

12.1 Kommunaltekniske anlegg

- Til førstegangs behandling skal det følge overordnet VA-plan som sikrer tilstrekkelig brannvannkapasitet.

12.2 Vegplan

- Til førstegangs behandling skal det følge vegplan for større avkjørsler.

12.3 Kapasiteten i el-nettet

- Til førstegangs behandling skal kapasiteten på el-nettet være ivaretatt og det skal avsettes tilstrekkelig arealer til trafo.

12.3 Aktuelle rekkefølgekrav

- Brannsikkerhet, kun låven.

13. Framdrift

Framdrift etter vanlig prosess. Komplette planforslag innen utgangen av året 2024. Vedtatt plan innen sommeren 2025.

14. Konklusjon

Administrasjonen anbefaler planoppstart i tråd med planinitiativet.

15. 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.

Sted, dato Lena, 25.04.2024

For kommunen: Erlend Fikse

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Terje S. Høyenesveen

For plankonsulent:

