



Detaljreguleringsplan for Viker gård

Arbeidstittel: Detaljreguleringsplan for Viker gård
Adressering: Viker

Eiendom (gnr./bnr.): 169/9

PlanID: 20240003
Saksnummer: 22/350
Saksbehandler: Erlend Fikse

Plantype: Privat detaljregulering

Møtested: Rådhuset, Lena
Møtedato: 24. april 2024

Deltakere, tiltakshaver: Hes utvikling AS v/ Svein Løken og Espen Olsen
Deltakere, plankonsulent: Norconsult Gjøvik v/ Ingrid Finne Klynderud og Geir Brennhaugen
Deltagere, kommunen: Erlend Fikse, arealplanlegger
Maren Holte, arealplanlegger
Sohrab Kamaly, fagleder byggesak
Hans-Morten Blikseth, leder plan og næring
Ørjan Gangnes, kommunalsjef samfunn og strategi

Forslagstillers kontaktperson: Ingrid Finne Klynderud
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.....	4
4. Planavgrensning:	4
5. Konsekvensutredning	4
6. Nasjonale, regionale og lokale føringer for planarbeidet	4
7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	5
8. Informasjon og medvirkning fram mot planforslag	5
8.1 Dialog med naboer og andre lokale aktører som blir direkte berørt	5
8.2 Nødvendige avklaringer med statlige, regionale og kommunale myndigheter	6
9. Viktige planfaglige tema for planarbeidet	6
9.1 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk	6
9.2 Folkehelse og barn og unges interesser	6
9.3 Klima og miljø - energi	6
9.3 Naturmangfold - naturmangfoldloven	6
9.4 Naturressurser – jord- og skogressurser	6
9.5 Kulturminner og kulturmiljø	6
9.6 Forurenset grunn	6
9.6 Støy.....	6
8.7 Naturrisiko og sikker byggegrunn, flom, flomveger, overvann og ras	7
9.8 Teknisk infrastruktur, vei, vann og avløp og renovasjon	7
9.10 Risiko og sårbarhet	7
10. Krav til planforslaget – innhold og materiale	7
11. Kart og oppmåling – eiendomsgrenser	7
12. Gjennomføring	8
12.1 Kommunaltekniske anlegg	8
12.2 Vegplan	8
12.3 Kapasiteten i el-nettet	8
12.3 Aktuelle rekkefølgekrav	8
13. Framdrift	8
14. Konklusjon	8
15. Bekreftelser	8

1. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å regulere en LNF- eiendom til boligformål. Det er pr i dag flere boenheter som leies ut og disse ønskes lovliggjort gjennom å regulere eiendommen til boligformål og få boenhetene godkjent.

2. Planstatus

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

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

Merknad:

Planinitiativet er i strid med overordnet plan. Eiendommen blir pr. i dag allikevel brukt til boligformål da bygningsmassen er ombygd til dette gjennom årene uten at dette er omsøkt. Konsekvensene ved å avvise planinitiativet er at eiendommen ikke kan brukes og blir stående tom. Det er derfor etter nærmere vurderinger sett på som hensiktsmessig at eiendommen reguleres til boligformål da det er eksisterende boenheter og sett på som bærekraftig å gjenbruke/videreføre eksisterende bygningsmasse.

2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer ikke med overordnet plan.

2.1 Gjeldende reguleringsplaner

Området er ikke regulert.

4. Planavgrensning:

Merknad:

Planområdet er avgrenset av Gilemarkvegen (fv. 2360) i sør og Gilemarkvegen (privat veg) i nord. I nord-øst grenser eiendommen så vidt til Kapphøgda næringspark med gnr/bnr. 169/1. I øst grenser planområdet til boligeiendom gnr/bnr. 169/68 og i nord, eiendommene 169/73, 169/71 og 169/29. I vest grenser eiendommen til landbrukseiendom 148/1.

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 planområdet 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

Merknad:

Regionale myndigheter blir høringspart i planarbeidet.

9. Viktige planfaglige tema for planarbeidet

9.1 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk

Det er eksisterende bygningsmasse som reguleres

Merknad:

Ingen endringer fra nåværende situasjon da eksisterende bygningsmasse skal videreføres.

9.2 Folkehelse og barn og unges interesser

Viktig at det legges til rette for barn og unge.

Merknad:

Det opparbeides lekeplass til barn og unge på areal slik det er skissert i notat om bokkvalitet for Viker gård.

9.3 Klima og miljø - energi

Planen legger opp til videre bruk av bygningsmasse og dette er positivt i klima, miljø og energi perspektiv.

9.3 Naturmangfold - naturmangfoldloven

Eiendommen er bebygd og det planlegges ikke for noen ny bebyggelse som kan berøre naturmangfold.

9.4 Naturressurser – jord- og skogressurser

Området er bebygd og opparbeidet, og naturressurser berøres ikke.

9.5 Kulturminner og kulturmiljø

9.6 Forurenset grunn

Det er ingen registreringer av forurenset grunn i området.

9.6 Støy

Merknad:

Eiendommen ligger i et stille og fredelig område utenfor støysonen til fylkesvegen Gilemarkvegen.

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

Merknader:

Det er ikke overvannsutfordringer på tomta i dag. Dette vil bli nærmere belyst i planbeskrivelsen.

9.8 Teknisk infrastruktur, vei, vann og avløp og renovasjon

Merknad veg:

Veg og parkeringsforhold løses gjennom reguleringsplanen.

Merknad vann og avløp og overvann:

Alt avløp er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Merknad brann:

Brannvern hensyn og brannslukke vann må sikres.

Merknad renovasjon:

Avfallshåndtering må løses slik at det ikke forringer området.

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 planmaterieell. 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

12.2 Vegplan

12.3 Kapasiteten i el-nettet

12.3 Aktuelle rekkefølgekrav

13. Framdrift

Framdrift etter vanlig prosess.

14. Konklusjon

Administrasjonen anbefaler planoppstart i den grad det legges opp til gode bokvaliteter.

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, 06.06.2024

For kommunen: Erlend Fikse

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: HES Utvikling AS ved Espen Olsen

For plankonsulent: Norconsult Norge AS ved Ingrid Finne Klynderud