

Åsnes kommune

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

Detaljregulering for Haakon Trangsruds veg 24, arealplan-ID2021001

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering	Planinitiativ mottatt:	15.01.2021
Eiendom:	Gnr./bnr. 96/36 (HAAKON TRANGSRUDS VEG 24)	Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt VEDLEGGER OGSÅ ILLUSTASJONSPLAN, 3D- ILLUSTRASJONER OG SOL-/SKYGGEANALYSE
Saksnummer:		Saksbehandler:	Geir Udnæseth
Møtedato:	25.01.2021	Møtested:	Digitalt
Møtedeltakere Forslagstiller:	SOLØR HUS AS V/ ØYSTEIN AURLAND MOB: 99210991 E-POST: OYSTEIN@SOLORHUS.NO Plankonsulent: PLAN1 AS V/RAGNHILD STORSTEIN, MOB: 95920027, E-POST: rag@p1.no OG ØYSTEIN ELLINGSEN MOB: 97691277 E-POST: ael@p1.no Åsnes kommune: GEIR UDNÆSETH OTTO LANGMOEN Anteja Solberg		

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

- ☒ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet
- ☐ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:

--

Planstatus for planområdet	Plannavn	Formål
Overordnet arealplan Samfunnsdelen	I KOMMUNEPLAN FOR ÅSNES VEDTATT 23.09.18 ER AREALET MARKERT SOM OMRÅDET HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE.	
Reguleringsplan	OMRÅDEREGULERING FLISA ØST, DEL 4 (PLAN-ID 0425_2015001) VEDTATT 26.06.17	BOLIGBEBYGGELSE (B4) BOLIG/FORRETNING (BKB2) LEKEPLASS (F_BLK1) VEG (SV3) GANG- OG SYKKELVEG (SGS6)

Hensikten med planarbeidet	
TILRETTELEGGING FOR BOLIGBLOKKER I 3 ETASJER OG INNTRUKKET 4. ETASJE MED TILHØRENDE ADKOMST, PARKERING OG UTEOPPHOLDSAREALER/LEKEPLASS	
Foreløpige rammer for utbygging	
Byggegrenser	REGULERT MOT VEGFORMÅL I GJELDENDE PLAN
Utnyttelsesgrad	%BYA = 60%
Byggehøyder	MAKS GESIMS 11 M OG MAKS MØNE 13,5 M
Uteoppholdsareal	MUA PR. LEILIGHET INKL. BALKONGAREAL MIN. 25 M ²
Parkering	BOLIGER <55M ² BRA: MIN 1 P-PLASS. BOLIGER 55-80M ² BRA: MIN 1,5 P-PLASS. BOLIGER >80M ² BRA: MIN 2 P-PLASS
Adkomst	FRA HAAKON TRANGSRUDS VEG VIA REGULERT SV3. SV3 FORSLÅS TRUKKET NOE NORDOVER ETTER DIALOG MED NABO I ØST
Vann- og avløp	SKAL PÅKOBLES OFFENTLIG VANN OG AVLØP
Overvann	OVERVANN SKAL HÅNDTERES LOKALT PÅ TOMTA MED

Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl. § 4-2?

☒ Nei	Planforslaget skal inneholde en konsekvens<u>vurdering</u> og ROS-analyse
☐ Ja Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning: Hva må utredes?	- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens<u>utredning</u> og ROS-analyse. - Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet

Tema	Merknad
Landbruk	Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder? NEI Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde? NEI Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse? NEI Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap? NEI
Kulturminner	Automatiske fredede kulturminner? NEI Må området undersøkes for kulturminner? NEI Skal kulturminner søkes om å bli frigitt? NEI SEFRAK-registrerte bygg? JA, men avklart i gjeldende plan (Verksted, Kjølen Øvre, Smestad) Fredede bygg? NEI Er det regulert til bevaring på regulerings- eller kommuneplannivå? NEI
Natur	Er det registrert rødlistede arter i området? NEI Viktige naturtyper? NEI Vilttrekk eller beiteområder? NEI Er det vegetasjon som ønskes å bevares? JA. NABO I ØST (GNR. 109

	BNR. 337) ØNSKER Å BEVARE EKSISTERENDE VOLL INKL. VEGETASJON SOM LIGGER RETT NORD FOR HANS EIENDOM. DETTE GJELDER DET AREALET SOM TILFALLER HANS EIENDOM GJENNOM MAKEBYTTE, OG KAN IKKE VÆRE I KONFLIKT MED FRISIKT. DET ER INNGÅTT INTENSJONSAVTALE OM MAKEBYTTE MELLOM NABO OG SOLØR HUS, DER HJEMMELSHAVER TIL 109/337 OVERTAR AREAL MED EKSISTERENDE VOLL (DEL AV 59/109) I BYTTE MED ET AREAL VEST PÅ 109/337. Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? NEI INON-område? NEI MIS-registreringer? NEI
Friluftsliv	Fiske- eller badeplass? NEI Sikring av fri ferdsel? F.eks. på private veger, stier på privat grunn o.l. REGULERT LEKEPLASS I GJELDENE PLAN. DENNE SKAL IVARETAS; MEN FLYTTES INNENFOR EIENDOMMEN TIL EN MER HENSIKTSMESSIG PLASSERING. REGULERT GANG- OG SYKKELVEG RETT NORD BLIR NOE JUSTERT OG FORESLÅS TATT INN I PLANOMRÅDET Er det løyper eller stier i området? NEI Er det behov for å sikre grønnstruktur? IKKE UT OVER LEKEPLASS OG UTEOPPHOLDSAREALER Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig? LEKEPLASSEN SKAL VÆRE OFFENTLIG TILGJENGELIG

Samfunnssikkerhet og beredskap	Naturgrunnlag Flom – alternative flomveger? OVERVANN SKAL HÅNDBEREGNES LOKALT PÅ TOMTA VED INFILTRASJON OG FORDRØYNING. Støy IKKE STØYUTSATT OVER GJELDENE RETNINGSLINJER Luftforurensning NEI. LIGGER LITT UNNA VEGENE Forurensning grunn NEI Drikkevannskilder NEI Utslipp NEI Radon REGISTRERT MED USIKKER FAREGRAD FOR RADON. SIKRES IFM. BYGGESAK Ras- og skredfare NEI (DEFINERT SOM OMRÅDE MED LITE ELLER INGEN MARIN PÅVIRKNING. BREELVAVSETNINGER OVER GABBRO, AMFIBOLITT) Tilgjengelighet for nødetater MULIG ADKOMST FRA TO SIDER Elektromagnetiske felt fra kraftledninger NEI Brann- og eksplosjonsfare NEI. (IKKE RETT VED FARLIGE BEDRIFTER) Transport av farlig gods NEI. (IKKE RETT VED VEGER)
Teknisk infrastruktur	Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet NEI ÅDT – høy belastning på vegnettet? 6800 I ÅDT PÅ KAFFEGATA, MEN GRENSE IKKE INNTIL OG SKAL IKKE HA ADKOMST VIA DENNE (KAFFEGATA HAR FARTSGRENSE 50 KM/T FORBI PLANOMRÅDET. HAAKON TRANGSRUDS VEG HAR 50 KM/T SØR FOR KRYSET M/IDRETTVEGEN OG 30 KM/T NORD FOR DENNE) Adkomster ADKOMST FRA HAAKON TRANGSRUDS VEG VIA SV3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter? REGULERT G/S-VEG NORD FOR EIENDOMMEN SOM FORBINDELSE MELLOM KAFFEGATA OG HAAKON TRANGSRUDS VEG. DENNE MÅ FLYTTES NOE

	NORDOVER. G/S-VEG LANGS KAFFEGATA Kollektivtilbud BUSSHOLDEPLASS I KAFFEGATA HHV. LIKE SØR OG NORD FOR EIENDOMMEN Er området berørt av gatebruksplanen? NEI Snøopplag IVARETATT MED GRØFTER LANGS REGULERTE VEGER. MÅ SIKRES LOKALT PÅ EIENDOMMEN. Stigningsforhold på vegene? IKKE PROBLEMATISK. Er det krav i vegnormen som må sikres i planen? REGULERER INGEN NYE VEGER, MEN FORESLÅR Å LEGGE SV3 NOE Lenger NORD ETTER DIALOG MED NABO I ØST (GNR 190 BNR 337) OG DERMED OGSÅ EN LITEN JUSTERING PÅ REGULERT GANG- OG SYKKELVEG I NORD. DISSE REGULERES MED SAMME BREDDER SOM I GJELDEN PLAN Møbleringssone NEI Frisikt FORESLÅR Å LEGGE SV3 NOE Lenger NORD. VEGEN REGULERES MED TILSVARENDE FRISIKT SOM I GJELDEN PLAN. Kryssutforming FORESLÅR Å LEGGE SV3 NOE Lenger NORD NOE SOM MEDFØRER AT KRYSSET MED HAAKON TRANGSRUDS VEG OGSÅ BLIR FORSKJØVET NOE Lenger NORDOVER. KRYSSUTFORMING VIL REGULERES TILSVARENDE FRISIKT SOM I GJELDEN PLAN. Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til? NEI Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone? USIKKERT. SJEKKES I PLANPROSESSEN Varelevering KUN BOLIG Kollektivtrafikk IKKE NYE LØSNINGER Skal det kreves sykkelparkering? JA OG EVT. P-PLASS FOR MOTORISERT RULLESTOL Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? LØSNING/PLASSERING AV NEDGRAVDE AVFALLSBEHOLDERE FORESLÅS. MULIGHET FOR RENOVASJONSBIL TIL Å KJØRE VIA REGULERT G/S-VEG FRA KAFFEGATA FOR Å UNNGÅ RYGGING Er vegene ulykkesbelastet? DET ER OVER TID SKJEDD FLERE ULYKKER PÅ KAFFEGATA, BÅDE MEGET ALVORLIGE, ALVORLIGE OG MINDRE ALVORLIGE. KAFFEGATA ER NÅ OPPARBEIDET SOM EN MILJØGATE MED LAV FARTSGRENSE, SÅ FORHÅPENTLIGVIS VIL DETTE BIDRA TIL FÆRRE ULYKKER. PLANOMRÅDET GRENSER IKKE INNTIL, OG SKAL IKKE HA ADKOMST FRA KAFFEGATA. Ligger området innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme? Er det punkt for påkobling i nærheten? OMRÅDET LIGGER INNENFOR KONSESJONSOMRÅDET FOR FJERNVARME, OG OVER GRENSE FOR PÅKOBLINGSPLIKT SOM ER FOR BYGG OVER 500 M² BRA
Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	Skal det opparbeides lekeplass? JA Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten? FLISA BARNESKOLE OG ÅSNES UNGDOMSSKOLE M/IDRETTSPLASS LIGGER LIKE NORDØST FOR PLANOMRÅDET. DET ER EN BARNEHAGE CA. 400 M NORD FOR EIENDOMMEN. FULL BARNEHAGEDEKNING Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold? IDRETTSBANER VED SKOLENE, UTEAREALER PÅ SKOLER OG BARNEHAGE OG STORE FRILUFTSOMRÅDER I ØST (MYRMOEN) Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper? LEKEPLASS SAMT FELLES OG PRIVATE UTEOPPHOLDSAREALER

	Krav til privat uteareal? 25 M2 PR. ENHET Skal det settes krav til pollenvennlig vegetasjon? OM DETTE ER ØNSKELIG KAN DET SIKRES I BESTEMMELSENE Er forslaget i tråd med folkehelseplanen? JA. SENTRUMSNÆRT – TILRETTELEGGER FOR GANGE OG SYKKEL
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	Avstand til sentrum RETT VED/I SENTRUM Beliggenhet LIGGER MED KORT AVSTAND TIL, MEN IKKE INNTIL HOVEDVEGER RETT VED SENTRUM Sol- skyggeforhold LETT Å FÅ TIL SØR OG VESTVENDTE UTEAREALER MED GODE SOLFORHOLD. SOL-/SKYGGEDIAGRAM LEGGES VED FOR Å VISE SOLFORHOLD BÅDE INNENFOR PLANOMRÅDET OG PÅ NABOEIENDOMMER. Høydevirkning TOMTEN ER RELATIVT FLAT. DET TENKES ÅPNET FOR BEBYGGELSE MED 3 ETASJER OG INNTRUKKET 4. ETASJE MED MAKS HØYDER 13,5 METER (GESIMS VED INNTRUKKET ETASJE MED FLATT TAK. VIL PASSE INN I OMRÅDET Må det tas hensyn til høydeforskjeller? NEI Krav til parkeringskjeller? PLANLEGGES P-KJELLER OG GJESTEPARKERING PÅ BAKKENIVÅ Hensyn til adkomstsoner NEI Er planen i tråd med estetisk veileder? JA Krav til type byggemateriale? NEI Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l. LIK TAKFORM INNENFOR PLANOMRÅDET – FLATT TAK MED INNTRUKKET ØVERSTE ETASJE. DETTE SKAPER ET HELHETLIG INNTRYKK Fortetting – forringes bokvaliteten? NOEN AV NABOEIENDOMMEN (ENEBOLIGER) KAN PÅVIRKES, MEN PRINSIPPENE ER AVKLART I OMRÅDEPLANEN, OG DISSE FØLGES. HAR I TILLEGG VÆRT DIALOG MED NABO I ØST (GNR. 190 BNR. 337) IFT. ADKOMST. DET ER INNGÅTT INTENSJONSAVTALE OM MAKEBYTTE MED BAKGRUNN I AT NABO ØNSKER Å BEHOLDE VOLLEN NORD FOR SIN EIENDOM. DETTE MEDFØRER AT ADKOMSTVEGEN SV3 MÅ FORSKYVES NOE NORDOVER. DETTE GJØR OGSÅ AT SGS6 MÅ JUSTERES NOE. DENNE LØSNINGEN ER AVKLART MED SOLØRHUS, SOM ER HJEMMELSHAVER NORD FOR SV3.
Annet	Er det uklare eiendomsgrenser innenfor området? UKJENT, MEN FØLGER REGULERINGSGRENSER Må det være særskilte regler etter jordskifteloven? NEI Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? SOL OG EVT. UTSIKTSFORHOLD, FORTETTING, MER TRAFIKK, MEN IHT. OMRÅDEPLAN Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? F.eks. veg, anleggsområde. SOM NEVNT ER DET INNGÅTT INTENSJONSAVTALE OM MAKEBYTTE MED NABO I ØST (GNR 190 BNR 337). NABO ØNSKER Å OPPRETTHOLDE VOLLEN NORD FOR SIN EIENDOM. HAN OVERTAR DA AREAL HVOR VOLLEN LIGGER, MENS SOLØRHUS FÅR ET AREALER VEST PÅ 190/337 SOM KAN BENYTTES TIL NEDKJØRINGSRAMPE TIL P-KJELLER. DENNE LØSNINGEN MEDFØRER AT ADKOMSTVEGEN SV3 MÅ FORSKYVES NOE NORDOVER. SV3 SAMT LANGSGÅENDE GJESTEPARKERING VIL DA LIGGE PÅ 95/109, MEN DETTE ER OGSÅ SOLØRHUS SIN EIENDOM. Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet? NEI

	- ER REGULERT
Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?	
Merknader	
Illustrasjonsplan	X (FORELØPIG FORSLAG VEDLEGGES PLANINITIATIVET)
Utomhusplan	
Fotomontasjer	
3D - presentasjoner	X (FORELØPIG FORSLAG VEDLEGGES PLANINITIATIVET)
Høydeprofiler/snitt	
Støyrappport	
Trafikkanalyse	
Synbarhetsanalyse	
Annet?	SOL-/SKYGGEANALYSE (FORELØPIG FORSLAG VEDLEGGES PLANINITIATIVET)

Er det behov for informasjon og medvirkning utover kravene i pbl.?	
☐ Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter	NEI
☐ Direkte dialog med berørte parter	NEI
☐ Informasjonsmøte/folkemøte	NEI
	VANLIG VARSLING VED KUNNGJØRING I LOKALAVIS, PÅ KOMMUNENS OG PLAN1 SIN HJEMMESIDE SAMT BREV TIL BERØRTE OFF. MYNDIGHETER, NABOER, GJENBOERE OG EVT. LAG/FORENINGER

Rekkefølgebestemmelser		
☐ Kommunen forutsetter bestemmelser knyttet til gjennomføringen av planen	Igangsettings-tillatelse	Bruks-tillatelse
Støyskjerming		
Kjøreveg		X
Fortau/gang- og sykkelveg		X
Vann- og avløpsnett		X
Høyspentledninger		X
Håndtering av renovasjon		X
Lekeplass/uteoppholdsareal		X
Sykkelparkering		X
Oppføring av gjerde/hekk/fysiske sperringer		
Stenging av adkomster/avkjørsler		
Merknader: FØR BYGGETRINN 1 (DEN FØRSTE BLOKKEN) GIS FERDIGATTEST SKAL GJESTEPARKERING PÅ BAKKEN VÆRE OPPARBEIDET		

--

Utbyggingsavtale, kommunalteknisk avtale

☐ Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale

☒ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen.
TROLIG AKTUELT SIDEN SV3 OG SGS6 MÅ ETABLERES

☒ Varsles samtidig med planarbeidet

☐ Det er behov for kommunalteknisk avtale

Er det forhold hvor forslagsstiller og kommunens ikke er enige?

--

Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling: SNARLIG ETTER OPPSTARTSMØTET (I LØPET AV JANUAR)

Forslagsstillers planlagt tidspunkt for oversendelse av komplett planforslag: VÅREN 2021

☒ Forslagsstiller er kjent med at kommunen har en frist på 12 uker fra komplett planforslag er mottatt til planen behandles i formannskapet.

Gebyr - private reguleringsplaner

☒ Ved detaljregulering:

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Fakturagrunnlag for 2021:

Totalt: 25.000,- kr.

Gebyrer beregnes etter tidspunkt for innsending av komplett planforslag. Beregnes etter størrelse på planområdet eller ved plassering i sentrum.

Fakturaadresse:

Navn: SOLØR HUS AS

Organisasjonsnummer: 925 809 101

Adresse: IDRETTSVEGEN 43

Postnr. & sted: 2270 FLISA

FAKTURA ØNSKES SENDT I EHF-FORMAT, ALTERNATIVT TIL faktura-sh@ebilag.abokonomi.no

Bekreftelser

Referatet fra oppstartsmøtet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøte 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 hverken oppstartsmøtet eller tilhørende referat 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. Demokratisk planprosess vil kunne bety at merknader og uttalelser fra naboer, offentlige instanser vil kunne medføre krav om endringer av planen og endring av fremdriften.

Nytt oppstartsmøte vil kunne være nødvendig hvis planprosessen stoppes og det har gått betydelig med tid fra oppstartsmøtet fant sted til utarbeidelsen av planen settes i gang.

Det bekreftes at møtereferatet er lest og godkjent.

Forslagsstiller:

Kommunen:

Dato:

Dato:
