

Åsnes kommune

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

Detaljregulering for Tetenvegen 4 og 6, gbnr 96/71 arealplan-ID>

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering	Planinitiativ mottatt:	25.01.21
Eiendom:	Gnr./bnr. 96/71 (Tetenvegen 4 og 6)	Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:		Saksbehandler:	
Møtedato:	08.02.21	Møtested:	Teams
Møtedeltakere Forslagstiller:	Vidar Sandermoen		
Plankonsulent:	Frank Heiertz Lukasz Rosochacki Øystein Ellingsen		
Åsnes kommune:	Anteja Solberg Geir Udnæseth		

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

☒ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet

☐ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader: Plan-ID 2021-002

Planstatus for planområdet	Plannavn	Formål
Overordnet arealplan Samfunnsdelen	I Kommuneplan for Åsnes vedtatt 23.09.19	Sentrumsformål
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Kaffegata, (Plan-ID 0425_199501) vedtatt 10.02.97	Kombinert forretning / kontor
Hensikten med planarbeidet		
Tilrettelegging for å endre eksisterende bygg på Tetenvegen 6 til boligbygg på 3 etasjer med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer, og fjerne eksisterende bebyggelse på Tetenvegen 4.		
Foreløpige rammer for utbygging		
Byggegrenser	Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser i gjeldende regulering.	
Utnyttelsesgrad	%BYA = 50%	
Byggehøyder	Maks mønehøyde 11 m, jfr KPL § 2.1 a) og § 3.4.3 b)	
Uteoppholdsareal		
Parkering	Det vil tilrettelegges for parkering i bebyggelsens 1. etasje.	
Adkomst	Fra Idrettsvegen.	
Vann- og avløp	Skal påkobles offentlig vann og avløp	
Overvann	Overvann skal håndteres lokalt på tomte med fordrøyning og infiltrasjon	

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 REGISTRERT SOM FJERNET. UKLART HVILKEN VERDI TETEN REPRERSENTERER. 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? NEI 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. NEI. Er det løyper eller stier i området? NEI

	Er det behov for å sikre grønnstruktur IKKE UTOVER UTEOPPHOLDSAREALER Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig? EVT FELLES.
--	--

Samfunnssikkerhet og beredskap	Naturgrunnlag Flom – alternative flomveger? OVERVANN SKAL HÅNTERES LOKALT PÅ TOMTA VED INFILTRASJON OG FORDRØYNING Støy IKKE STØYUTSATT OVER GJELDENE RETNINGSLINJER Luftforurensning LIGGER LITT UNNA VEGENE Forurensset 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 GRENSER IKKE INNTIL OG SKAL IKKE HA ADKOMST DIREKTE FRA DENNE (KAFFEGATA HAR FARTSGRENSE 50 KM/T FORBI PLANOMRÅDET. TETENVEGEN OG IDRETTSVEGEN HAR 30 KM/T. Kommunens vegansvarlig har etter oppstartsmøtet opplyst at antatt trafikkbelastning på Tetenvegen og Idrettsvegen er om lag 1000 ÅDT. Adkomster ADKOMST IDRETTSVEGEN Trafikksikkerhet for myke trafikanter? REGULERT G/S-VEG ØST FOR EIENDOMMEN LANGS IDRETTSVEGEN OG FORTAU LANGS TETENVEGEN. Kollektivtilbud BUSSHOLDEPLASS I KAFFEGATA HHV. LIKE SØR FOR EIENDOMMEN Er området berørt av gatebruksplanen? IKKE SÅ VIDT MAN KJENNER TIL 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. Møbleringssone NEI Frisikt VEGEN REGULERES MED TILSVARENDE FRISIKT SOM I GJELDENE PLAN. EVT AVKLARES UNDERVEIS Kryssutforming Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til? NEI Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone? USIKKER – MÅ SJEKES Varelevering KUN BOLIG Kollektivtrafikk IKKE NYE LØSNINGER

	Skal det kreves sykkelparkering? JA Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? LØSNING FOR RENOVASJON SKAL VURDERES. 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 ØST FOR PLANOMRÅDET. DET ER EN BARNEHAGE NORD FOR EIENDOMMEN. USIKKER PÅ KAPASITET 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? VURDERES Er forslaget i tråd med folkehelseplanen? JA. SENTRUMSNÆRT – TILRETTELEGGES FOR GANGE OG SYKKEL
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	Avstand til sentrum I SENTRUM Beliggenhet LIGGER MED KORT AVSTAND TIL, MEN IKKE INNTIL HOVEDVEGER I SENTRUM Sol- skyggeforhold LETT Å FÅ TIL VESTVENDTE UTEAREALER MED GODE SOLFORHOLD Høydevirkning TOMTEN ER RELATIVT FLAT. DET TENKES ÅPNET FOR BEBYGGELSE MED 3 ETASJER MED MAKS HØYDE PÅ 11 METER Må det tas hensyn til høydeforskjeller? NEI Krav til parkeringskjeller? PLANLEGGES P-ETASJE Hensyn til adkomstsoner VURDERES Er planen i tråd med estetisk veileder? JA Krav til type byggemateriale? SKAL VURDERES BRUK AV TRE Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l. LIK TAKFORM INNENFOR PLANOMRÅDET – SALTAK MED INNTRUKNE BOLIGETASJER OVER P-ETASJEN Fortetting – forringes bokvaliteten? TILTAKET VIL INNEBÆRE NOE HØYERE BYGNINGSHØYDE, MEN OGSÅ EN OPPRYDNING OG FORSKJØNNING AV EN SENTRUMSDEL I UTVIKLING. VURDERES IKKE Å GÅ VESENTLIG UTOVER BOKVALITET PÅ TILLIGGENDE EIENDOMMER.
Annet	Er det uklare eiendomsgrenser innenfor området? VET IKKE, 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. NEI Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet? NEI – ER REGUELRT
--	--

Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?	
Merknader	
Illustrasjonsplan	X
Utomhusplan	Skisse av aktuell løsning
Fotomontasjer	
3D – presentasjoner	X
Høydeprofiler/snitt	X
Støyrapport	
Trafikkanalyse	Belyse trafikksituasjonen, både dagens og som følge av tiltaket
Synbarhetsanalyse	
Annet?	Sol/skyggeanalyse

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 og 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		
Vann- og avløpsnett		X
Høyspentledninger		
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 parkeringsplass være opparbeidet		

--

Utbyggingsavtale, kommunalteknisk avtale

☐ Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale

☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen.

☒ Varsles samtidig med planarbeidet (Behov søkes avklart før varsling)

☐ 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 februar)

Forslagsstillers planlagte 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 2020:

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: Sandermoen Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 924 832 223
Adresse: Magnus Vangeruds veg 1
Postnr. & sted: 2260 KIRKENÆR

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 møtetreferatet er lest og godkjent.

Forslagsstiller:

Kommunen:

Dato:

Dato:
