



ARR arkitekter
Postboks 252

Referat fra oppstartsmøte for Børkelivegen gnr. 31 bnr. 13 - detaljregulering

Plannavn:	Arbeidstittel: Børkelivegen gnr. 31 bnr. 13
Arealplan-ID:	2019050935
Arkivsak-ID:	19/3248
Møtedato:	28.05.2019 kl 13:30

Deltakere	E-postadresse	telefon
Fra forslagstiller: Leif Atle Viken Bjørn Bredvold	 leifatle@viinvest.no bjorn@arrark.no	
Fra kommunen Marit Svaland Anne Gunn Kittelsrud Ingeborg Nordlund Elling Bollestad	 marit.svaland@ringsaker.kommune.no anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no ingeborg.nordlund@ringsaker.kommune.no elling.bollestad@ringsaker.kommune.no	62335110

Møtet ble gjennomført som et oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Det ble i forkant av møtet sendt inn et planinitiativ, datert 27.05.19, som ble benyttet som utgangspunkt for møtet.

Hensikten med planarbeidet er å regulere større deler av eiendom gnr. 31 bnr. 13 til boligformål og på den måten legge til rette for oppføring av småhusbebyggelse.

Kort om området og planlagt tiltak. Området ligger like nord for Tømmerli bo- og aktivitetssenter, Børkelivegen, og er et av flere friområder som skaper en sammenhengende grøntstruktur i strøket. Eiendommen er hellende, har gode utsikts- og solforhold, og ligger i et område med eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ble nylig solgt, og ny eier ønsker gjennom regulering å legge til rette for fradeling av tomter for oppføring av boliger i form av småhusbebyggelse. Det er ønskelig å legge til rette for 5 tomter, hvor forslagsstiller selv ønsker å realisere utbygging på et par av disse tomtene. I tillegg til boligformål skal det reguleres område for lek/grøntstruktur.

Planområdet og planavgrensning. Planområdet skal omfatte stort sett hele eiendom gnr. 31 bnr. 13, og er på ca. 6,4 daa. Planens avgrensning skal legges delvis i eiendomsgrense, samt delvis tilpasses formålsgrenser i gjeldende reguleringsplan. Avgrensningen er foreløpig ikke helt avklart og kan

endres noe etterhvert. Avgjørende for avgrensningen er avklaringer rundt veg og teknisk infrastruktur, se pkt. under.

Gjeldende planstatus. Det aktuelle området er regulert og ligger som friområde og boligformål i gjeldende reguleringsplan for Dalby, vedtatt i 1985. Kommuneplanen bekrefter reguleringsformålet, og viser i tillegg en fremtidig turtrasé over eiendommen. Det er ingen pågående planarbeid i området forøvrig.

Konsekvenser av planarbeidet og vurdering av krav om konsekvensutredning. Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. forskriftens kap 2. Men konsekvenser av tiltaket må belyses tilfredsstillende gjennom planarbeidet, se neste pkt.

Tema som ble drøftet i møtet.

Grøntstruktur: Reguleringsforslaget har til hensikt å omdisponere en større del av eiendommens friområde til boligformål. Kommunen har i innledende dialog og i oppstartsmøtet uttalt seg positivt til en mulig omdisponering av det privateide friområde til utbyggingsformål, ut i fra at det finnes store offentlige friområder i nærområdet. Forutsetningen for en slik omdisponering er imidlertid at planforslaget ivaretar en god grøntpassasje gjennom planområdet. Dette for å sikre en sammenhengende grøntstruktur med turveg gjennom området i samsvar med kommuneplanen. Det må også legges til rette for lek – og oppholdsarealer innenfor det nye tomteområdet.

Det vises til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T2/08.

Punkt 5 d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Ut i fra ovennevnte retningslinje må omdisponeringen godt belyses og begrunnes i planforslaget, og avbøtende tiltak, eventuelt erstatningsareal må vurderes.

Område som skal avsettes til lek innenfor planområdet behøver ikke være avansert, naturlige formasjoner i terrenget, trær og steiner kan innby til lek på en vel så god måte som avanserte lekeapparater. Det kreves uansett en tilrettelagt adkomst til arealer for lek og felles opphold.

Avskoging av området: Det fremkommer i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan at det ikke er tillatt med avskoging av de brattere skråningene i området. Det har imidlertid kommet frem at det er startet omfattende hogst i området, før planarbeidet er igangsatt. Kommunen mener det er uheldig at dette har skjedd, da en mister muligheten til å avklare gjennom planprosessen om deler av vegetasjonen skal ivaretas. Eventuell ulovlighet ved dette må avklares og eventuelt følges opp av kommunen.

Planforslaget må gjøre rede for og dokumentere de økologiske og naturmessige kvalitetene i området. Planforslaget bør sikre at eventuelle gjenværende trær blir ivaretatt, som et minimum i områdets yttergrenser og i forbindelse med grøntkorridoren.

Adkomst og infrastruktur: Børkelivegen, adkomstveien til planområdet, har en bratt stigning. Adkomsten må vurderes ifht om det er behov for å gjøre tiltak som reduserer stigningsforholdene. Dette innebærer også vurderinger og avklaring rundt nye interne adkomstveier inn i selve planområdet.

Området har tilgang på offentlig vann og avløp bla. i nedkant av planområdet. Avklaringer rundt infrastruktur må avklares nærmere med teknisk drift v/ Geir Berntsen som ikke hadde anledning til å være med i oppstartsmøtet. Avklaringene rundt infrastruktur gir i neste omgang et bedre grunnlag for å avklare avgrensningen av planområdet, jf. pkt. over.

Andre planfaglige tema som må belyses i planarbeidet:

- Naturmangfold må vurderes i henhold til naturmangfoldloven kap II.
- Kulturminner og kulturmiljø.
- Miljøfaglige forhold.
- Barn, unge og rekreasjon.
- Estetikk og byggeskikk.
- Folkehelse i arealplanlegging.

Se også vedlagt momentliste for planfaglige tema i reguleringsplan.

Det må avklares eventuelle interessekonflikter.

Det skal gjennomføres en ROS-analyse i henhold til metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planlegging.

Kvalitet på innmålte grenser må vurderes i planprosessen, slik at en har sikkerhet for reguleringsformål ifht grenser.

Plansjefens foreløpige vurdering. Området Tømmerli - Børkelia er et attraktivt boområde, hvor det er ønskelig å legge til rette for mer boligutbygging. Området har mye offentlig grøntstruktur og plansjefen mener området vil tåle noe mer boligutbygging uten at grøntstrukturen og barn –og unges lekemuligheter blir forringet . Plansjefen er derfor positiv til at det startes opp en planprosess med den hensikt å omregulere større deler av eiendom 31/13 til boligformål. Viktige momenter i utformingen av et planforslag vil være å se eiendommen i sammenheng med de omkringliggende områdene og sikre en gjennomgående grønn passasje for gående og syklende jf. rødstiplet linje/turtrasé i kommuneplanens arealdel.

Stipulert behandlingsgebyr

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Navn/Firma: VI utvikling AS v/Leif Atle Viken

Adresse: Brugata 3

Postnr/Poststed: 2380 Brumunddal

Priser for behandling av private planforslag:

https://ringsaker.custompublish.com/cpclass/run/prisregulativ/dokument.php/prisreg1.html?gid=74_00979102739a8d74c1b0d3ddfcbb46b8#pelid2145

Momenter til oppstartfase og leveranse av digitale plandata

Oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter og instanser med kopi til Ringsaker kommune. Varselet skal inneholde nødvendig informasjon om hva

som planlegges. Kommunen ber om at planmaterialet/planforslaget oversendes kommunen for gjennomsyn og kvalitetssikring før varsel om oppstart gjøres. Adresseliste over berørte parter sendes som vedlegg til referatet.

Varsling av rettighetshavere, berørte parter etc.

Berører planen tinglyste rettigheter, jf. PBL § 12-8 om varsling av rettighetshavere: «..og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet... skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeid tas opp».

NB! Adresselister med eiendomsopplysninger for privatpersoner skal ikke sendes ut med varselsbrevet, jf. Matrikkeloven. Sjekk samtidig evt. tinglyste rettigheter på eiendom(mer) som berøres av planforslaget.

Leveranse av digitale plandata

Plandata leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på «Plankartsiden» <https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/ny-plankartside/id2361154/>

Veiledningsmateriale

Veiledningsmateriale for utforming av planbeskrivelser, kommunens gebyrregulativ og kommunens retningslinjer og bestemmelser finnes på kommunens nettsider:

<https://www.ringsaker.kommune.no/fremme-planforslag.397457.no.html>

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Marit Svaland
Planrådgiver

Kopi til:

Elling Bollestad
Ingeborg Nordlund
Torgeir Dynna

Furnesvegen 28

2381

BRUMUNDDAL

Furnesvegen 28

2381

BRUMUNDDAL