



Per Harald Aabakken

## **Svar på forespørsel om regulering tomt 755/42 (Bjørkeng) - Jessnes tettsted - reguleringsplan**

Viser til forespørsel i e-post 4. mai 2020, og påfølgende telefonsamtale 8. mai. I forespørselen var det spørsmål om når eiendommen ble LNF og hva som skal til for å omregulere eiendommen til boligformål.

Eiendommens status. Som det allerede er informert om, omfatter ikke reguleringsplan for Jessnes (verken gjeldende plan eller oppstart av ny plan ) eiendommen. Som uregulert er den derfor omfattet av LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. LNF-formålet omfatter ikke bare eiendommer for «landbruk, natur og friluftformål», men også andre eiendommer. Det er derfor en hel rekke boligeiendommer og annet, som inngår i dette formålet, både bebygde og ubebygde. Eiendommen 755/42 er registrert i matrikkelen som «grunneiendom» uten angivelse av særskilt bruksformål. (Det er også vanlig, og gjelder mange eiendommer, både bebygde og ubebygde. LNF er standardformål for ubebygde eiendommer som ikke inngår i reguleringsplan. Eiendommen har nok derfor aldri blitt «endret til å ha» LNF-formål.

Eiendommens historikk er sjekket og matrikkel-/eiendomsinfo forteller følgende: Eiendommen 755/42 er fradelt fra Jessnes søndre (755/1) og etablert den 19/11-1945. Samme dag ble det fradelt til sammen 5(6) eiendommer fra 755/1 og alle de andre er bebygd/i bruk som bolig eller fritidsbebyggelse. Det er derfor grunn til å anta at hensikten med fradeling var bolig-/hytteformål.

Hovedprinsipp for ubebygde tomter i LNF-områder. I samsvar med nasjonale føringer skal kommunen generelt være tilbakeholdende med å tillate nye boliger innenfor LNF-formål. Det er heller ingen automatikk i at eldre fradelte eiendommer gir rett til utbygging selv om de i sin tid ble fradelt med tanke på boligformål. I grunnlaget for igangsatt områderegulering for Jessnes framgår det også tydelig at planarbeidet ikke skal ta standpunkt til nye utbyggingsområdet eller utvidelse av tettstedet og det er allerede avvist flere innspill om utvidelse av planområdet for omdisponering av nye byggeområder.

Individuell vurdering for 755/42. Plansjefen mener, til tross for hovedprinsippene som nevnt ovenfor, at det likevel kan være mulig å vurdere eiendommen 755/42 som utbyggingsområde. Dette fordi den ligger inntil tettbebyggelsen, ikke berører strandområder, ikke deler opp sammenhengende landbruksområder, ikke berører landbrukseiendom eller arealer med dyrket mark og at arealet/eiendommen allerede er fradelt og har en størrelse som ikke tilsier landbruksformål.

«Hvordan går vi frem for å omregulere tomten til boligformål og at den blir en del av den nye reguleringsplanen for Jessnes?». Svaret på spørsmålet er at det må settes i gang en

reguleringsplanprosess for eiendommen. Formelt sett må det varsles oppstart i samsvar med reglene i plan og bygningsloven for regulering av eiendommen til boligformål. Dette kan gjøres som et privat planinitiativ. Svarene etter varsel om oppstart vil avklare om det ligger til rette for å regulere eiendommen til boligformål. Dersom varsel om oppstart tyder på at det er greit, så kan planprosessene for 755/42 og områderegulering for Jessnes samordnes. Hvordan dette gjøres, kan en komme tilbake til når en ser tilbakemeldinger på varsel om oppstart. Ta kontakt med planrådgiver for veiledning. Tlf 94010509, e-post [johanne.sorum@ringsaker.kommune.no](mailto:johanne.sorum@ringsaker.kommune.no) for veiledning om framgangsmåte, hva kommunen kan bidra med og hva dere må ta ansvar for selv.

Muligheter og viktige hensyn dersom eiendommen kan bygges ut. Tomtestørrelsen på ca. 4 daa og erfaringsmessig det det gir mulighet for alt fra 1-2 romslige eneboligtomter til feltutbygging med flere mindre tomter/flere boliger. En rask planfaglig sjekk tilsier at følgende uansett blir tema og vil måtte avklares uavhengig av antall boliger:

- Avkjøring til fylkesvegen.
- Tilknytning til vann- og avløp ( eksisterende offentlige ledninger ligger nedenfor jernbanen).
- Håndtering av bekkedrag/overvann gjennom området mm.
- Behov for buffersone/skjerming mellom bolig og dyrket mark.og hensyn til overordnet grønnstruktur.
- Eiendommen ligger i gul støysone for støy fra veg og jernbane. Det er ikke til hinder for utbygging, men gjør det påkrevet med vurdering av støysituasjon og kan medføre behov for støyskjerming og at utforming og plassering av i boliger og uteoppholdsarealer må ta hensyn til dette.

Dersom det planlegges for flere boliger, vil lekeplassdekning/felles lekeplass også kunne bli tema. I tillegg kan det dukke opp andre tema som er aktuelt enten knyttet til denne tomta, eller som ledd i helhetlig planlegging for Jessnesområdet.

Hvis dere ønsker å gå videre med dette, så anbefales det å tenke i gjennom ønsket utnyttelse og tidsperspektiv og at det tas snarlig kontakt som skissert ovenfor.

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud  
plansjef

Johanne Aasnæs Sørum  
Planrådgiver