

Oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for "Internat Valle"

Oppstartsprotokoll

Formål med møtet: Avklare forutsetninger og krav for utarbeiding av reguleringsplanen
Fordele ansvar og arbeidsoppgaver mellom kommunen og utbygger /utbyggers konsulenter.

Møtedato: 05.12.18
Sted: Østre Toten Kommune

Møtedeltakere: Ø.T. kommune: Kirsten Andersen, arealplanlegger
Ilse Konings
Anita Tenold, byggesaksbehandler
Tiltakshaver: Lars Magne Bjerke, Oppland fylkeskommune
Arkitekt: Erik Hjelle Carlson, RAM arkitektur AS
Konsulent: Hege Ingul, Areal+ AS

Grunneiere: Oppland fylkeskommune
Utbyggers representant: Lars Magne Bjerke, Oppland fylkeskommune
Reguleringsplanlegger: Hege Ingul, Areal+ AS
Arkitekt: Erik Hjelle Carlson, RAM arkitektur AS
Eiendommens gnr/bnr: 184/1
Eiendommenes navn: Lenagata 26, Valle
Plantype: Detaljregulering
Forslag til plannavn: Internat Valle
PlanID: 20180003

Utbygger sin målsetting med arbeidet: Legge til rette for rivning av eksisterende internatbygg og oppføring av nytt internatbygg.

Kommunen sin målsetting med oppstartsmøtet:
Målsettingen er å gi veiledning om den kommende planprosessen.

Avklaringer:

Utnyttelsesgraden til UND1 gjelder hele området. Områdereguleringsplan for Valle, med PlanID 20160006 vil fremdeles gjelde, inkl. området som skal omfattes av detaljreguleringsplanen.

Reguleringsplanen kan bygge videre på prosjektet i tråd med materialet oversendt i forbindelse med bestilling av oppstartsmøtet. Det er ikke behov for alternative forslag

Bestemmelser og planbeskrivelse til detaljreguleringsplanen tilpasses det behovet som skal løses i denne. I stedet for tekstlige reguleringsbestemmelser kan det vises til skisseprosjektet.

På grunn av byggets betydning for Lena sentrum er det spesielt viktig med åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart.

Det ligger til rette for felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15

Fullstendig planforslag må foreligge senest 1. mnd før aktuelt politisk møte. Møteplan oversendes konsulent.

INNHold

| | |
|--|---|
| 1. Generell informasjon/beskrivelse av planområdet | 3 |
| 1.1 Planlegging etter Plan- og bygningsloven (PBL) | 3 |
| 1.2 Nasjonale, regionale og lokale føringer | 3 |
| 1.3 Naturgitte forutsetninger | 4 |
| 1.4 Menneskeskapte forutsetninger | 4 |
| 2. Avgrensning av planområdet | 5 |
| 2.1 Naboforhold, pågående saker: | 6 |
| 2.2 Eiendomsgrenser og privatrettslige forhold: | 6 |
| 2.3 Samordning av plan for flere eiendommer: | 6 |
| 3. Felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad | 6 |
| 4. Krav til reguleringsplan | 6 |
| 4.1 Generelt innhold | 6 |
| 4.2 Nødvendige utredninger og analyser | 7 |
| 4.3 Spesielle krav til reguleringsplanen | 7 |
| 5. Krav til infrastruktur/kommunaltekniske planer | 7 |
| 5.1 Vann, avløp og overvann | 7 |
| 5.3 Atkomst, parkering og tilgjengelighet til bygg | 7 |
| 5.4 Strøm og kabler | 7 |
| 5.5 Klima/Fjernvarme | 8 |
| 5.6 Avfallshåndtering | 8 |
| 6. Plangebyr | 8 |
| 5. Fordeling av roller/arbeidsoppgaver | 8 |

1. Generell informasjon/beskrivelse av planområdet

1.1 Planlegging etter Plan- og bygningsloven (PBL)

Kommunens plikt til å vedta reguleringsplan for et område følger av Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3. Planen skal innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Er planen eldre enn 10 år før byggetiltak iverksettes skal kommunen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert (§ 12-4).

Området er regulert til offentlig formål i områdereguleringsplan fra 2017. Planen kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning.

1.2 Nasjonale, regionale og lokale føringer

Aktuelle nasjonale og regionale føringer

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- 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

Regionale planer

- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap i Oppland(2018-2021)
- Regional plan for klima og energi 2013 - 2024
- Regional plan for folkehelse(2012-2016)

For utfyllende informasjon – se nettsiden www.planoppland.no

Kommunale føringer:

- Klima og energiplan 2009 – 2020
- Forskrift om tilkobling til Lena fjernvarme

Kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan

Tiltaket er i tråd med kommunedelplan for Lena og områdereguleringsplan for Valle.

1.3 Naturgitte forutsetninger

Klimatiske forhold

Ingen spesielle forhold.

Grunnforhold og bekk

Ingen spesielle forhold

Naturvern/friluftsliv

Kornkråkekoloni, gulveis rett utenfor planområdet og frostvikler i parken nedenfor planområdet. Kornkråkekolonien er relevant.

Spredning av svartelistede arter

Det er ikke kjente forekomster av svartelistede arter i området.

1.4 Menneskeskapte forutsetninger

Eksisterende bygg/anlegg innenfor planområdet:

Internatbygg som er planlagt revet.

Forhold til tilgrensende bebyggelse:

Tilpassning til eksisterende bebyggelse står sentralt. Dette gjelder både i forhold til det etablerte «gårdstunet» men også i forhold til bebyggelsen langs Lenagata.

Samferdsel/adkomstveg

Forholdet er avklart i områdereguleringsplanen.

Forholdet til reguleringsplaner innenfor området

Områdereguleringsplanen for Valle har satt krav om detaljregulering for Bestemmelsesområdene 1 og 2. Internatet er bestemmelsesområdet 1. Området 2 er Granheim nordøst i områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen videreføres for bestemmelsesområdet, slik at detaljreguleringsplanen ikke vil erstatte denne.

Byggeskikk/bygningsmiljø

Internatet er ikke bevaringsverdi eller regulert på annen måte, men det er viktig å påpeke byggets funksjon som romskapende element og fasade mot Lenagata. Internatet er et viktig element for fasadeopplevelsen langs Lenagata med parken i forgrunnen. Hensynet er ivaretatt i områdereguleringsplanen, og må videreføres i detaljreguleringsplanen.

Kulturminner og bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet

Forholdet er avklart i områdereguleringsplanen

Adressering

Avklart i områdereguleringsplan.

Vann, avløp og overvann:

Avklart i områdereguleringsplan.

Folkehelse – miljørettet helsevern

- **Radon:** Bygninger må sikres mot at det kan komme inn radon, jf forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK). Det er aktsomhetsgrad 2, høy aktsomhet for alusker i området.

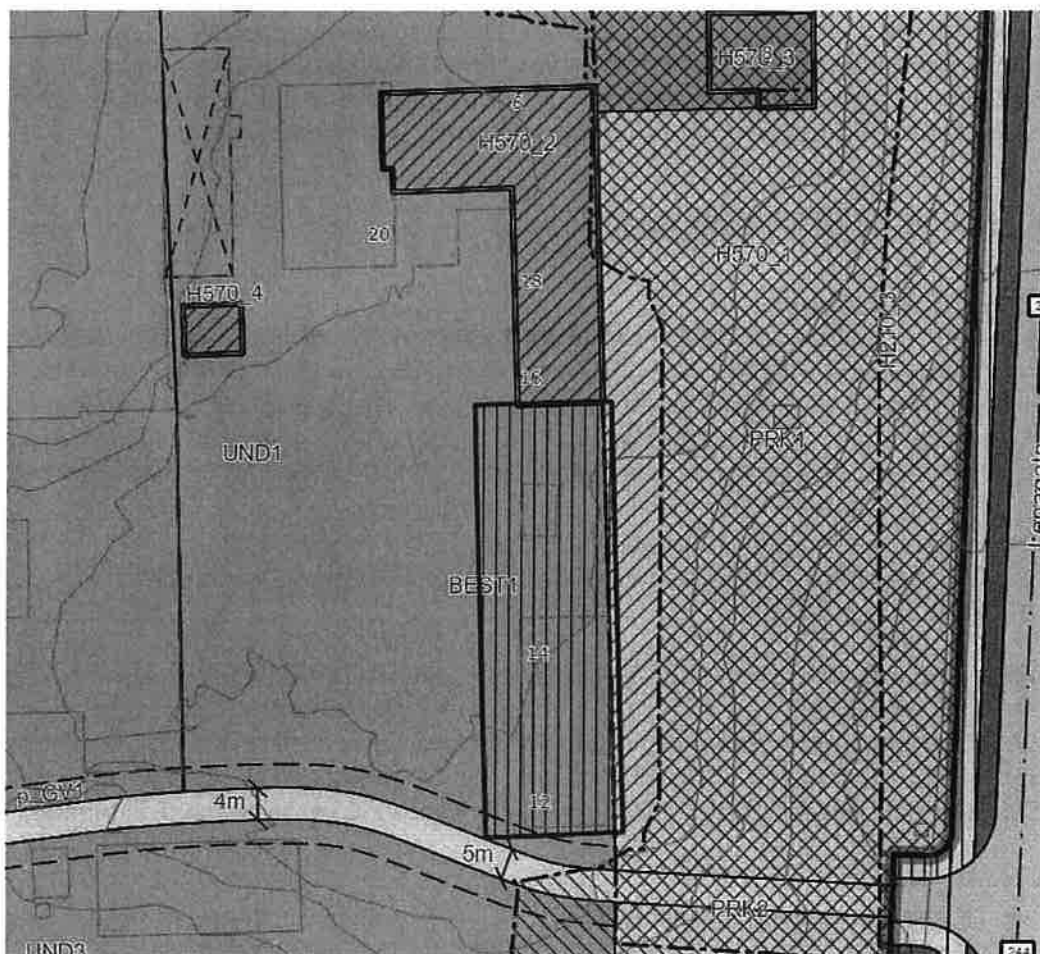
- **Støy:** Skal ivaretas som områdereguleringsplanens bestemmelse § 8.2 sier.
- **Universell utforming:** Området skal være universelt utformet ihht Tek, jf. områdereguleringsplanens bestemmelser.

Barn og unges interesser – behov for felles uteoppholdsplasser.

Hensynet til felles uteoppholdsareal er ivaretatt i områdereguleringsplanen. Felles inneoppholdsareal må ivaretas i detaljreguleringsplanen.

2. Avgrensning av planområdet

Området er avgrenset til å omfatte bestemmelsesområde BEST1 i områdereguleringsplanen. Tiltakshaver må selv vurdere om det av praktiske årsaker vil være hensiktsmessig å ta med et noe større område, herunder nødvendig areal som må tas i bruk i byggeperioden. Her kan det være aktuelt å ta med litt mer av parken, med hensyn til midlertidig bruk av arealet (spesielt hvis dette kan komme i konflikt med bestemmelsene i områdereguleringsplanen).



Kartet viser forslag

2.1 Naboforhold, pågående saker:

Pågående bygge – og anleggsvirksomhet innenfor områdereguleringsplanen. Samme tiltakshaver.

2.2 Eiendomsgrenser og privatrettslige forhold:

Forhold er avklart i områdereguleringsplanen

2.3 Samordning av plan for flere eiendommer:

Det er ikke behov for samordning av plan for flere eiendommer.

3. Felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad

Dersom det er ønskelig er kommunen åpen for en felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad etter plan- og bygningslovens § 12-5:

«§ 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttaleelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.»

4. Krav til reguleringsplan

4.1 Generelt innhold

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. I tillegg skal planen ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for område, jf. PBL § 12-1 og § 4-2. Planbeskrivelsen begrenses til det som er nødvendig ut i fra planens omfang. Når det gjelder reguleringsbestemmelsene viser vi til den nye nasjonale malen:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id241>

Det vil være naturlig å begrense reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen til det som gjelder selve bygget med nærområde, herunder hvordan interessene i parken skal ivaretas.

Områdereguleringsplanen vil fremdeles være gjeldende. Det kan være aktuelt å ta inn noen av rekkefølgekrav fra områdereguleringsplanen. Når det gjelder selve bygget kan det vises til skisseprosjekt og arkitektonisk redegjørelse. I tillegg bør byggehøyder og BYA inntas.

Overleveringen av plandokumenter skal inneholde:

- Reguleringsplankart i henhold til Sosi-standard (siste Sosi-versjon, for tiden 4.5)
- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000 (pdf-fil) hvis innhold skal være likt SOSI-versjonen av kartet.
- Planbestemmelser i word og pdf
- Planbeskrivelse med ROS-analyse og konsekvensutredning i word og pdf (skal være i henhold

til departementets reguleringsplan-veileder - Se www.regjeringen.no). Grunnkart og kommunedelplankart skal være med i planbeskrivelsen.

- Nødvendige utredninger/analyser/registreringer skal inngå i planbeskrivelsen.
- Kopi av innkomne merknader til varsel om oppstart med en vurdering fra konsulent.
- Utfylt Planskjema, se www.planoppland.no.
- Tekniske planer for veg, vann/avløp
- Illustrasjoner

4.2 Nødvendige utredninger og analyser

- ROS-analyse, i tråd med ny veileder fra DSB «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (utgitt i 2017). Analysen begrenses temaet til risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet (dvs. hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggere – herunder også materielle verdier).
- Arkitektonisk redegjørelse
- Illustrasjon/fotomontasje av nytt bygg sett sørfra og nordfra i Lenagata. Dette for å visualisere inntrykket av det nye bygget sett fra Lenagata.

4.3 Spesielle krav til reguleringsplanen

Byggelinje

Fasade/byggelinje skal følge hovedbygningen mot Parken og Lenagata.

Byggeskikk/bygningsmiljø

§ 8.6 i områdereguleringsplanen sier: Eventuelt nybygg på UND1 nær/inntil bevaringsverdige bygg skal ha særskilt høy arkitektonisk kvalitet og skal være i tiltaksklasse 3.

Adkomstveg/gangveg

§ 3.4 i områdereguleringsplanen skal følges.

5 Krav til infrastruktur/kommunaltekniske planer

Forholdet er ivaretatt i områdereguleringsplanen.

5.1 Vann, avløp og overvann

Tiltak skal utføres i tråd med rapporten «*Overvannsvurdering av detaljregulering for Valle videregående*» av 24.04.17

5.3 Atkomst, parkering og tilgjengelighet til bygg

Forholdet er ivaretatt i områdereguleringsplanen. Det må være tilgjengelighet for brannvesenet til alle hybler.

5.4 Strøm og kabler

Ev nærvarmenett, trafo og el-kabler skal vises i tekniske planer. Informasjon må innhentes fra Eidsiva Nett, Lena fjernvarme, Telenor m.f.

5.5 Klima/Fjernvarme

Tilknytningsplikt ihht gjeldende forskrift for Lena fjernvarme.

5.6 Avfallshåndtering

Intern avfallshåndtering i tilknytning til internatet må beskrives i nødvendig grad.

6 Plangebyr

Plangebyr etter gjeldende takster for det tidspunktet hvor planen tas opp til første gangs behandling. Gebyrer for 2018 finnes her. Det er foreslått en økning av gebyrene på 2,8 % for 2019.

5 Fordeling av roller/arbeidsoppgaver

Konsulentens kontaktperson i planarbeidet er: Hege Ingul

Kommunens kontaktperson i planarbeidet er: Renate Vestbakken

Kontaktinformasjon Østre Toten kommune

- Arealplanlegger Renate Vestbakken: renate.vestbakken@ostre-toten.kommune.no 61 14 15 48
- Arealplanlegger Kirsten Andersen: kirsten.andersen@ostre-toten.kommune.no 90 10 26 84
- Byggesaksbehandler Anita Tenold anita.tenold@ostre-toten.kommune.no 94 81 92 35
- Vann og avløp, Kåre Ravnsborg kare.ravnsborg@ostre-toten.kommune.no, Tlf.nr.: 90853649 og Tore Nygård, tore.nygard@ostre-toten.kommune.no, Tlf.nr.: 406 31 783
- Oppmåling Jan Erik Nordrum: jan.erik.nordrum@ostre-toten.kommune.no 61 14 17 15
- Brannvesenet: Martin Nøttveit, martin.nottveit@ostre-toten.kommune.no Tlf.nr.: 940 37 307
- Barn og unges representant i plansaker: Astrid Fykse, astrid.fykse@ostre-toten.kommune.no Tlf.nr.: 926 31 165

Kontaktperson Eidsiva Energi Nett

- Anders Dalseg, planingeniør seksjon nettutvikling,
Tlf.nr.: 62 56 10 00, E-post firmapost@eidsivaenergi.no

Kontaktperson Horisont Miljøpark IKS (Interkommunalt avfallsselskap):

- Sissel Lundeløkken Mohn, post@hiks.no, tlf.nr.: /61 14 55 80/414 11 797

Kommunens ansvar før 1.gangsbehandling:

Kommunens ansvarlige for reguleringsplan oversender:

- Oppstartsprotokoll
- Naboliste/adresseliste til utbygger
- Oversende ID-nummer til planen

Utbyggers koordinator/planleggers ansvar

- SOSI-fil med planavgrensning (rp-linje og rp-flate), sendes kommunen før varsel om oppstart
- Avklare om det er behov for:
 - flytting av lysmaster, trafo eller nedgraving av el-kabler hos energi/nettselskap

- ta kontakt med kommunens representant på VA for å avklare nødvendig videre arbeid.
- oppmåling av påviste VA-ledninger hos kommunens oppmålingsmyndighet
- Varsle oppstart
 - Varsle oppstart i samsvar med PBL § 12-8
 - Til overordna planmyndigheter skal det fylles ut og vedlegges planskjema/omslag som lastes ned fra www.planoppland.no
- Oversende reguleringsplanforslag til kommunen til 1.gangsbehandling, jf punkt 4.
- Utføre nødvendige rettelsler i plankart og planbeskrivelse for tiltakshavers regning etter 1. gangsbehandling


Møter i den videre planprosessen

- Nabomøte/åpnet møte – avholdes i tilknytning til oppstart
- Nabomøte/åpent møte ved offentlig ettersyn av reguleringsplanforslaget

Lena 18. desember 2018


Kirsten Andersen

Sted: Killehammer Dato: 19.12.2018


Lars Magne Bjerke



Oppland fylkeskommune
Eiendom