

Referat fra oppstartsmøte

Konferansens formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess.

Oppstartsmøte Boligområde Mellom-Vik	
Møtested: Nord-Odal kommune	Møtedato: 11.06.2019
Deltakere: Fra forslagsstiller Elin Trøftmoen (grunneier) Ragnhild Storstein (PLAN1)	Fra kommunen Roar Jonsrud (saksbehandler plan)

1. Planforutsetninger

Plantype

Detaljregulering. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i henhold til kommuneplanens arealdel. Planområdet er på ca 35 daa.

Nåværende planstatus:

Området er avsatt til boligbebyggelse (område B6) i kommuneplanens arealdel.

Pågående planarbeid i nærområdet:

Det er varslet planoppstart for regulering konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr. 34, bnr. 232 i Sagstulia.

Kart

Planfremstilling skal være digital etter gjeldende SOSI-standard på leveringstidspunktet. Det skal brukes oppdaterte kartgrunnlag i planarbeidet. Forslagstiller bestiller kartdata gjennom infoland.

Forslagsstiller må fremskaffe manglende data.

Følgende data må fremskaffes/forbedres:

Kommunen fremskaffer opplysninger om hvilke grenser som er usikre og forslagstiller rekvirerer på denne bakgrunn oppmålingsforretning fra kommunen. Arbeidene betales etter medgått tid. Det ble i møtet avklart at vannvegen og ile innenfor området karfestes samtidig med eiendomsgrensene.

Konsekvensutredninger

Forslagstiller har i planinitiativet vurdert om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Det er konkludert med at planen ikke omfattes av forskriften. Administrasjonen støtter opp om denne vurderingen.

Utbyggingsavtaler (jf. prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i Nord-Odal)

Planen skal legge til rette for utbygging av offentlig veg og avløp. Det vil derfor bli behov for utbyggingsavtale mellom utbygger, kommunen og Givas IKS

Planområdets foreløpig avgrensning

Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Plannavn og ID er gitt. Plannavn: Detaljregulering Mellom-Vik boligområde
PlaniD: 20190001. I etterkant av møtet har kommunen gått igjennom tilliggende planer. Vedlagt følger kommunens forslag til planavgrensning.

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

Bestemmelser i arealdel av kom.plan

Bestemmelse 3.1, 4.1, 4.2 og 4.4 gjør seg gjeldende.

Gebyrer

Reguleringsplanen faller inn under punkt C 2.4.1, privat forslag til detaljregulering, i forskrift om gebyrer 2019, vedtatt av kommunestyret 12.12.2018. Planarbeidet vurderes til å være en vanlig sak jf. Punkt C.2.4.1 b. Dette innebærer følgende gebyr dersom fullstendig forslag blir fremmet i 2019:

Punkt C.2.4.1 b Basisgebyr: 56.700,-

Punkt C.2.1 planavklaringsmøte: 3.600,-

Hvor det innen ett år kommer søknad om godkjenning i samme sak, skal saksgebyret reduseres med betalt gebyr for gjennomført planavklaringsmøte.

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagstiller varsler planoppstart i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledninger. Det varsles samtidig oppstart av arbeide med utbyggingsavtale.

Planoppstart annonseres på kommunens hjemmeside og i avisen Glåmdalen.

Liste over berørte i og utenfor planområdet, samt øvrige myndigheter vedlegges referatet.

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

4.1 Planfaglige vurderinger

Forhold som skal utredes/vurderes i forbindelse med planarbeidet:

Et viktig punkt i planarbeidet blir å avklare eiendomsgrensene som inngår i planområdet.

Overordnet vurdering for håndtering av overvann. Legge til rette for åpen løsninger og benytte naturlige vannveger.

Området ligger under marin grense. Dette må klarlegges og vurderes i planarbeidet.

Området ligger sentrumsnært og består i hovedsak av dyrket mark. Det må derfor legges opp til en høy utnyttelse av området.

Det planlegges en variert boligstruktur. Administrasjonen er opptatt av at det ikke legges til rette for lange boligfasader som stenger for utsikt og sol. At bebyggelsen brytes opp, slik at en viderefører områdetets preg samtidig som det legges til rette for en høy utnyttelse.

Sol og utsikt er viktige momenter i utbyggingen. Det må gjennom planarbeidet vurderes hvordan disse momentene er ivaretatt for bebyggelsen i seg selv og omliggende bebyggelse. Hensynet til påvirkning på kulturlandskapet må omtales.

Området har en topografi som gir gode forutsetninger for å legge til rette for tilgjengelige boenheter. Høy grad av tilgjengelige boenheter skal sikres gjennom plan og bestemmelser. Det skal i planbeskrivelsen foretas en vurdering av hvordan dette er løst.

Det legges i utgangspunktet opp til ny offentlig adkomstveg gjennom planområdet. Utgangspunktet er at vegen går fra Øvre Viks veg, gjennom planområdet og avsluttes i grensen mot Øvre Vik. Vegen kan derfra videreføres ved ytterligere utbygging nord for planområdet. Vegen skal reguleres som en boligveg i samsvar med kommunens vegnorm. Andre veger innenfor planområdet skal i utgangspunktet være private. Kommunens vegnorm legges til grunn for planforslaget. Følger vedlagt.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Reguleringen innebærer tap av dyrket mark. Det skal gjennom planarbeidet vises arealregnskap og det skal foretas en vurdering av utnyttelsen.

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Det er ikke registret viktige naturverdier innenfor området. Det skal i forbindelse med planarbeidet gjennomføres en vurdering i samsvar med naturmangfoldloven.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det kan påregnes at kulturminnemyndighetene krever at området kartlegges. Kostnadene ved dette bæres av forslagstiller.
------------------------------------	---

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Planmaterialet utarbeides i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledning.

6. Kommunaltekniske anlegg

Boligene innenfor området skal tilknyttes privat felles vannverk og offentlig avløp.	Vann: Juptjenn vannverk BA Avløp: GIVAS IKS Strøm: Eidsiva Energi Forslagstiller tar kontakt med disse for å kartlegge ledningsnett og klarlegge behov og retningslinjer for tiltak.
--	---

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Administrasjonen anbefaler oppstart av planarbeid.

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under planoppstartsmøtet.

Verken planoppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester og krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sand 19.06.2019

Roar Jonsrud
Saksbehandler plan- og byggesak