

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 Furuli Boligområde	
Møtested: Nord-Odal kommune	Møtedato: 24.08.2023
Deltakere: Fra forslagsstiller Øyvind Rudshaug (grunneier) Ragnhild Storstein (PLAN1)	Fra kommunen Roar Jonsrud (arealplanlegger)

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 18 daa. Det foreslås tilrettelagt for et variert boligtilbud i form av eneboliger, mikrohus, rekkehus/bofelleskap og kjedete eneboliger.

Nåværende planstatus:

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Pågående planarbeid i nærområdet:

Nei

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:

Grunneier rekvirerer oppmålingsforretning for eiendomsgrense mot eiendommen 35/55 og 35/17, så langt grensen skal danne grunnlag for planavgrensningen.

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 avløp (spillvann og overvann). Det vil derfor bli behov for avtale mellom utbygger og Givas IKS. Grunneier følger opp dette med Givas.

Planområdets foreløpig avgrensning

Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og kommunen oversender avgrensning i henhold til avklaringer i møtet. I planinitiativet ble det foreslått å ta inn et område nord for adkomstvegen inn i planområdet. På grunn av at området ikke er avsatt til boligformål i arealdelen, og med hensyn til nabo, egnethet og kulturlandskap, ble det i møtet avklart at dette området ikke tas med i planen. Plannavn og ID er gitt. Plannavn: Furuli boligområde, PlaniD: 20230001.

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 2023, vedtatt av kommunestyret 14.12.2022. 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 2023: Punkt C.2.4.1 b Basisgebyr: kr. 71442,- Punkt C.2.1 planavklaringsmøte: kr. 4280,- 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. 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:

Overordnet vurdering for håndtering av overvann. Nedslagsfelt og vannveier må klarlegges og det må tas utgangspunkt i fordrøyning av overvann innenfor planområdet. Det må avklares med Givas i forhold til eksisterende overvannsnett. Vedlagt følger kart over vann- og avløpsnettet i området.

Området ligger under marin grense. Dette må klarlegges og vurderes i planarbeidet. Det fremkom i møtet at avstand til fjell i området er liten, og det er stedvis fjell i dagen. Grunneier har derfor gått over fra komproduksjon til gras.

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

Det legges opp til lav detaljeringsgrad i plankartet. Foreløpig vurdering er at det reguleres et område for konsentrert småhusbebyggelse og et område frittliggende småhusbebyggelse, i tillegg til regulering av adkomstveg og turveg. Eksisterende turveg mellom Storbråten og adkomstvegen reguleres, og det stilles krav til utforming og rekkefølge.

Det legges opp til krav til nærlekeplass for de minste barna i tilknytning til delprosjektene i område for konsentrert småhusbebyggelse.

Adkomst til området skal være fra fylkesveg 209 via privat veg. Det er ikke aktuelt med gjennomkjøring via Storbråtenfeltet. Avkjøring fra fylkesvegen og vegen til planområdet skal reguleres. Det legges opp til at adkomstvegen skal reguleres med bredde lik boligveg, jf kommunens veg og gatenorm. Det planlegges at vegen skal reguleres som privat veg.

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.

Kommunen viser for øvrig til reguleringsplan med bestemmelser for Mellom-vik boligområde. Kommunen ønsker å standardisere planer og bestemmelser så langt det passer.

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 Miljøvernfarende vurderinger	Det er ikke registrert 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. Kulturminnemyndighetene kan kreve 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: Elvia

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