

## PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Forespørsel om oppstartsmøte i forbindelse med detaljregulering av Olbergsmoen.  Saken gjelder oppstart av planarbeid med detaljregulering av gnr/bnr 188/19 i Krødsherad kommune. Arealet er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse.  I forbindelse med ovennevnte anmodes det herved om oppstartsmøte.
Gnr/bnr	188/19
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Olbergsmoen
Tema som ønskes diskutert	Type boligbebyggelse, infrastruktur, planavgrensning, overvann, ROS-tema og mulige krav til utredninger.
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	<a href="mailto:Faktura@boligpartner.no">Faktura@boligpartner.no</a> , Merkes med Prosjektnr: 21902022
Skjema er utfyllt av	For BoligPartner Ida Marie Weigård

### Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet eller på annen måte bli representert:

Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller	Sandvold Boliger v/Henning Gulbrandsen	41475403	<a href="mailto:henning.gulbrandsen@boligpartner.no">henning.gulbrandsen@boligpartner.no</a>
Fagkyndig	BoligPartner v/ Ida Marie Weigård eller Line Irene Danielsen	90973741 91819886	<a href="mailto:ida@mjosplan.no">ida@mjosplan.no</a> <a href="mailto:lineirene@mjosplan.no">lineirene@mjosplan.no</a>
Grunneier(e)	Sole Eiendom AS		
Andre:	Sandvold Boliger v/ John-Petter Sandvold	92263153	<a href="mailto:John-petter.sandvold@boligpartner.no">John-petter.sandvold@boligpartner.no</a>

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Illustrasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/>

## **PLANINITIATIVET**

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og gjøre rede for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

### **Redegjørelse for planinitiativet:**

- a) Formålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

## Vedlegg 1 – Planinitiativ

### PLANINITATIV

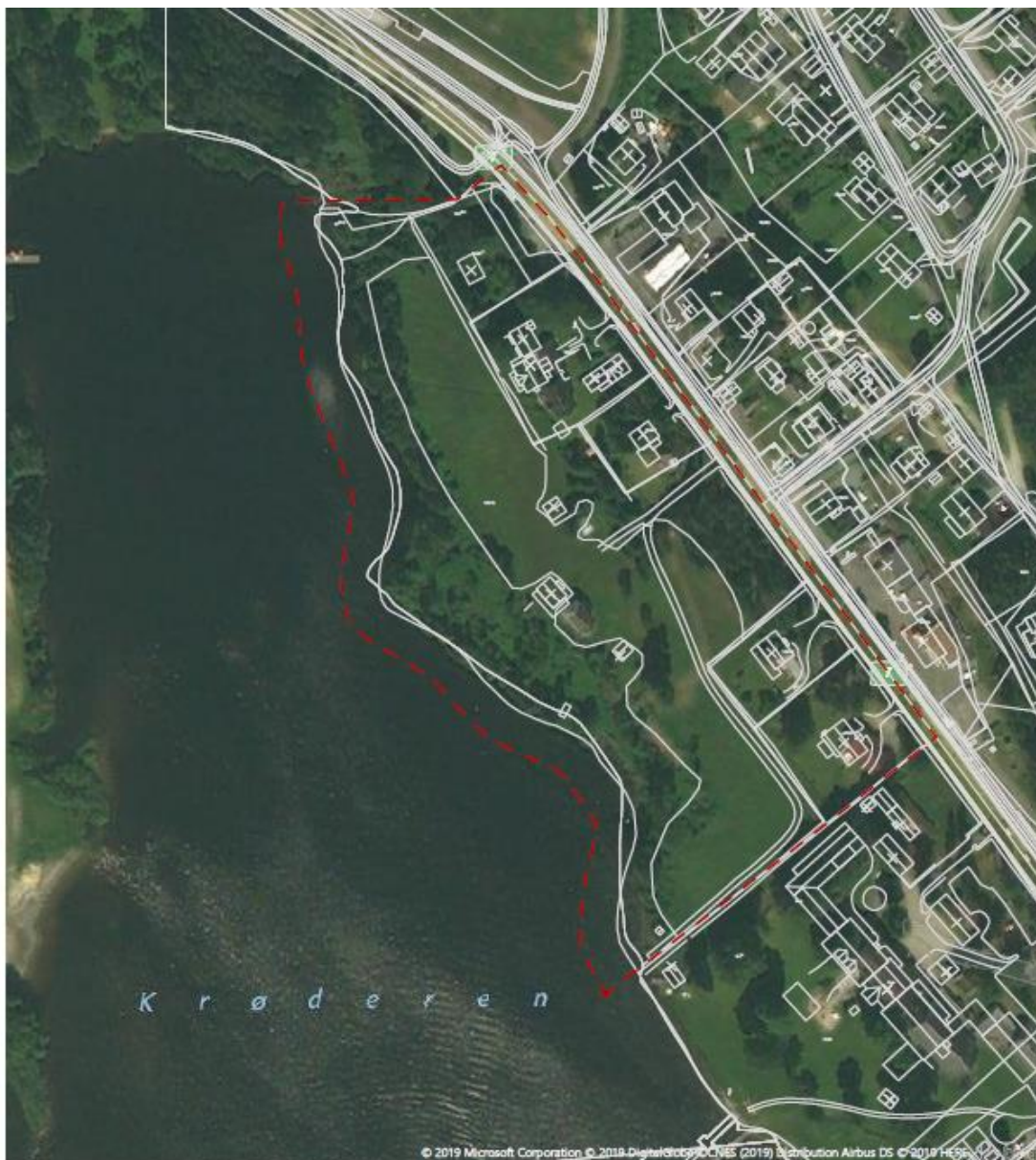
#### **Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a.**

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging i et område avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.

BoligPartner AS vil ha rollen som forslagsstiller.

#### **Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b.**

#### Forslag til plangrense:





Avgrensningen av planområdet omfatter i hovedsak gnr/bnr 188/19 og er trukket opp til senterlinje vei på Fv280 for å kunne sikre adkomsten til området. De bebygde eiendommene mellom 188/19 og Fv280 er innlemmet i planavgrensningen for å kunne få en mer helhetlig plan. Planavgrensningen er også trukket noe i vest i Krøderen for å kunne gi mulighet til etablering av eventuelle brygger eller lignende.

Planforslagets virkninger utenfor planområdet vil primært bestå av økt trafikk langs Fv280. Flere tilflyttere vil også medføre økt trykk mot nærliggende skole, barnehager og idrettsanlegg. Det blir noen endringer i omgivelsene for tilstøtende boligeiendommer som opprinnelig har hatt fritt område og utsikt mot Krøderen. Foringelsen av utsikt og solforhold som følge av utbyggingen vil være minimal da området heller mot vest, og ny bebyggelse derfor vil ligge noe lavere i terrenget enn eksisterende.

## Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c.

Det er ønske om en fleksibel løsning som muliggjør oppføring av både eneboliger, to-mannsboliger og flermannsboliger. Illustrasjonsplanen under viser en mulig utforming av området.



## Utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d.

Det er vanskelig å gi noe eksakt utbyggingsvolum og angi byggehøyder på et så tidlig i planprosessen, da type boliger og antall ikke er ferdig vurdert. I illustrasjonsplanen er det skissert inn 28 boenheter fordelt på 8 eneboliger og 5 firemannsboliger.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e.

Planområdet skal opparbeides og bygges ut i henhold til gjeldene lover og regler, dette vil ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet.

Som del av planleggingen vil følgende vurderes og eventuelt sikres i planforslaget:

- Mulig tilrettelegging for gående og syklende

- Muligheter for å etablere ladeplasser for EL-biler
- Miljøvennlige byggematerialer (tre)
- Godt isolerte boliger for å redusere energiforbruk
- Tilrettelegging for gode grønnstrukturer for å la vegetasjonen binde Co2

Det er gang- og sykkelvei langs Fv280, og denne fører til Noresund sentrum med butikker, og til Noresund skole.

## **Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f.**

Planområdet vil etter utbygging fremstå som en naturlig forlengelse av de nærliggende boligfeltene i nord/nordøst. I og med at arealet pr i dag består av noe skog- og jordbruksareal, vil en utbygging med tilhørende infrastruktur her naturlig nok medføre en viss innvirkning på det lokale landskapet. Terrenget i området er hellende vestover. Det vil bli lagt vekt på at bebyggelsen skal terrengtilpasses slik at større skjæringer og fyllinger unngås.

## **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid jf. § 1, andre ledd, bokstav g.**

Arealet som ønskes detaljregulert er i hovedsak avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan (utsnitt t.h.).

Planområdet er regulert i plan for Noresund sentrum fra 1971 hvor området også er regulert til bolig, men det er en del sørvest i området som er regulert til hotell m.v, se bildet under.



## **Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h**

I og med at planområdet pr i dag er avsatt til boligformål er det få vesentlige interesser som berøres.

For øvrig kan følgende interesser bli et tema;

- Adkomsten
- Flere tilknytninger til VA-nettet.
- Flere tilknytninger til strømnnett
- Nye ruter for renovatør
- Overvannshåndtering.
- Utsikt og solforhold for eksisterende bebyggelse.

## **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet jf. § 1, andre ledd, bokstav i.**

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

Det er få registreringer i området som tilsier at utbyggingsområdet er spesielt utsatt for fare. Arealet nærmest Krøderen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Arealet ligger også under marin grense, men ifølge NVE Atlas skal området ha liten eller ingen marin påvirkning.

## **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j.**

Offentlige organer og andre interesserte skal varsles. Liste over naboer/gjenboere må fås tilsendt av kommunen.

Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser:

Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Brannvesen, netteier/strømlleverandør og renovatør m.fl.

## **Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. jf. § 1, andre ledd, bokstav k.**

Medvirkning med tanke på planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget.

Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.

Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser jf. adresseliste.

Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside.

**Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l.**

<b>15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6</b>	
<b>Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)?</b>  Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav a, vedlegg 1 og 2.	<b>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></b>
<b>Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)?</b>  Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav b.	<b>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></b>
<b>15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8</b>	
<b>Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)?</b>  Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a, vedlegg 2.	<b>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></b>
<b>15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9</b>	
Tiltaket ligger inntil eksisterende boliger og det vil legges til rette for en videre fortetting med boliger, opparbeiding av adkomstveg(er), uteoppholdsarealer, lekeplass og lignende på området. Ingen kjente miljøverdier blir berørt. Det er ingen forventede virkninger som kan følge av bruk av naturressurser. Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.	
<b>15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10</b>	
Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10.	

Med vennlig hilsen  
for BoligPartner AS

  
v/Ida Marie Weigård (sign)