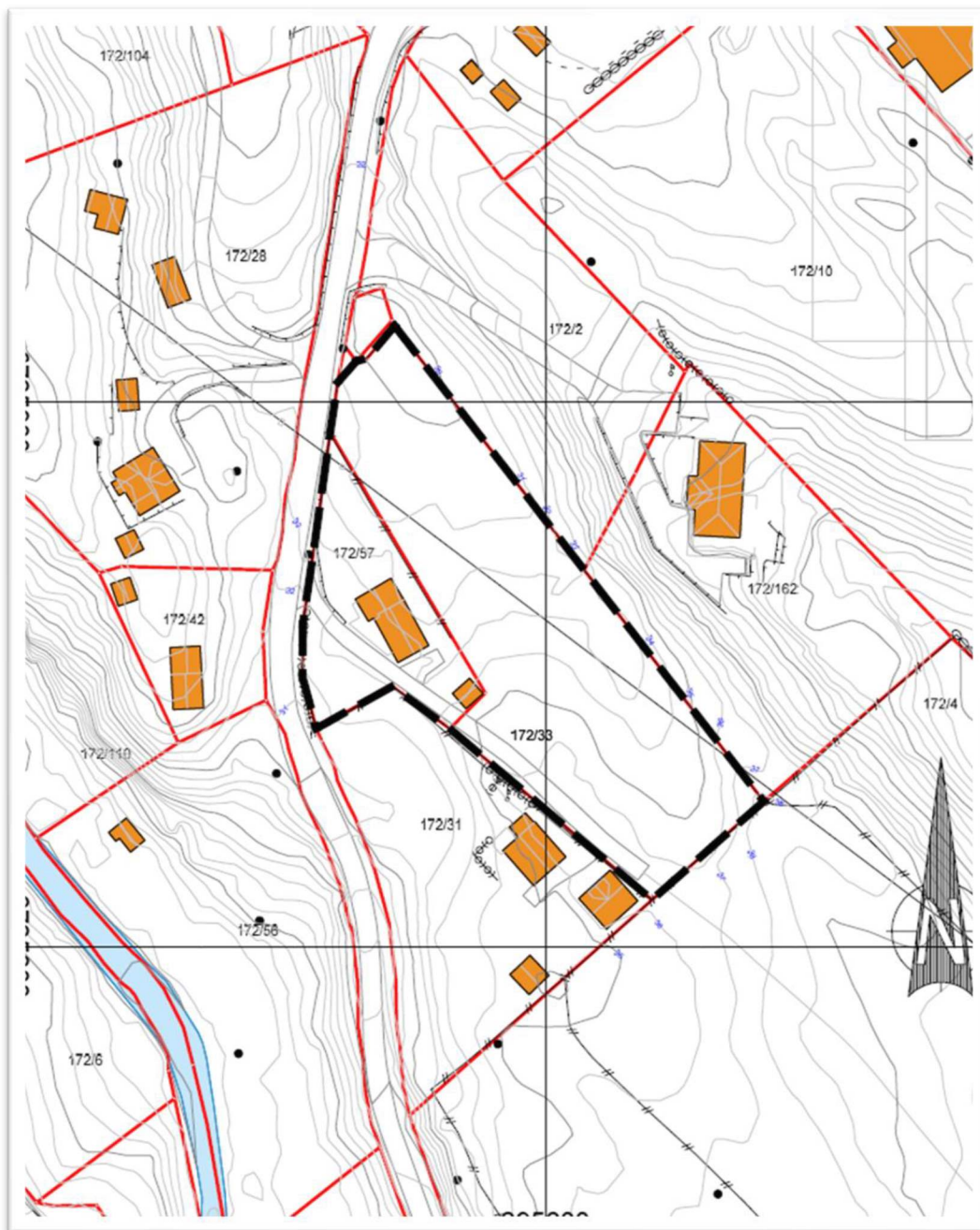


Planinitiativ

for gnr. 172 bnr. 33, Hopland - Alver kommune



Figur 1 Kartutsnittet viser det foreslåtte planområdet.

Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: proESS AS

Kontaktpersoner: Maria Skylstad - E-post: maria@proess.no- Telefon: 95127976
Sindre Øen - E-post: sindre@proess.no – Telefon: 934 41 312

Opplysningar om forslagstillar

Firma: Bjarte Vatnøy
E-post: bjarte@vatnoy.no
Telefon: 95100054

Opplysningar om heimelshavar

Namn: Bjarte Vatnøy, grunneier av gbnr 172/33.

(Krav til innhald i planinitiativ er regulert i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) §1. Omfanget av initiativet må vurderast etter tiltakets utstrekning og kompleksitet. Det må liggje til grunn tilstrekkeleg nok informasjon/dokumentasjon under dei enkelte krava til å gjennomføre eit konstruktivt oppstartsmøte som legg til rette for ein effektiv og føreseieleg planprosess. Ta gjerne kontakt med kommunen for eit rettleiingsmøte.)

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

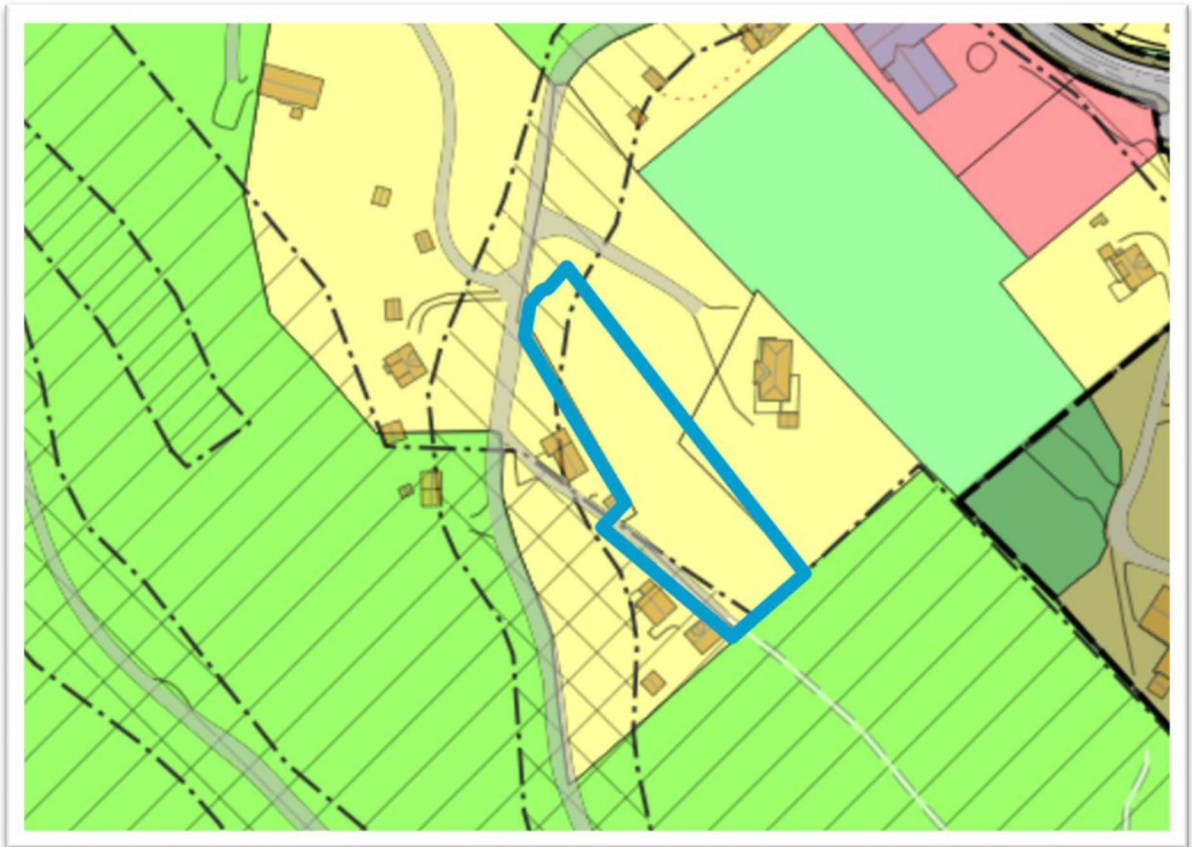
- Kva er bakgrunn og formålet med planen?

Det er ønske om å regulere gbnr 172/33 til boligformål. Planen vil inkludere tilgrensende eiendommer i forhold til etablering av ny avkjørsel og stenging av eksisterende avkjørsel.

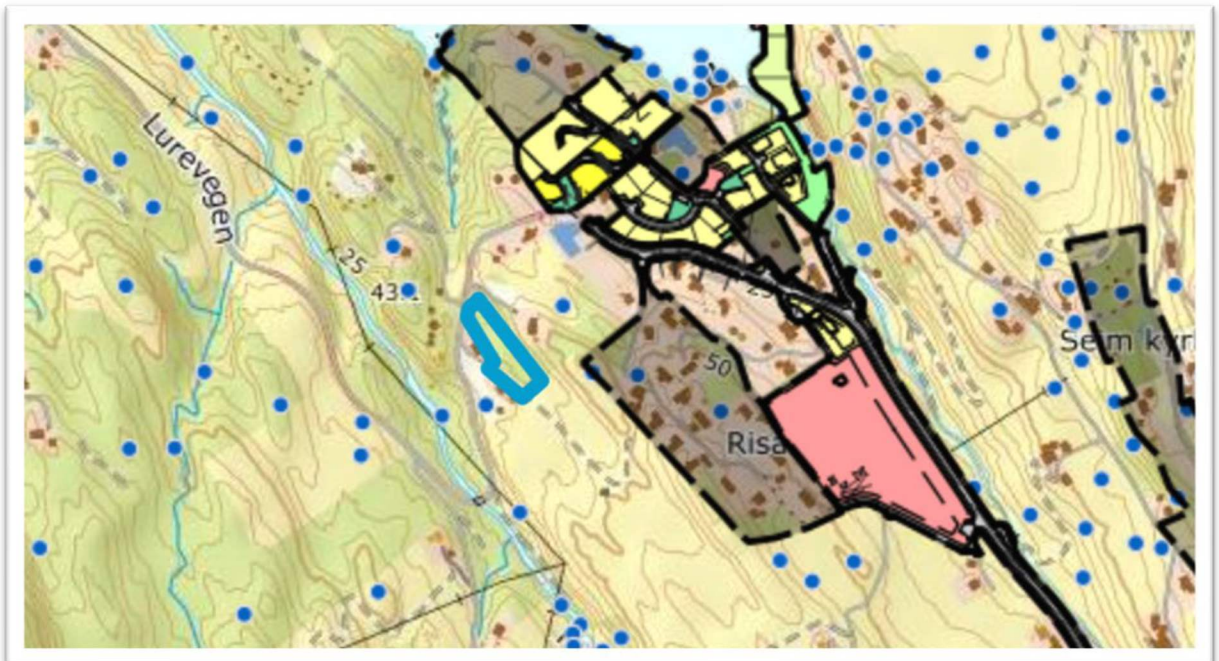
Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

- Kva er forholdet til kommuneplanens arealdel, ev. gjeldande reguleringsplaner og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid i influensområdet?

Planområdet er i sin helhet avsatt til boligformål i kommuneplanen. Ingen arealer i umiddelbar nærhet er regulert, se oversikt over plankart neste side.



Figur 2 Kartutsnittet over viser med blå linje grunneiendommen som er planlagt utbygget. I tillegg vil naboeiendom gbnr 172/57 være plassert innenfor plangrensen fordi planen vil tilrettelegge for at eksisterende avkjørsel kan stenges.



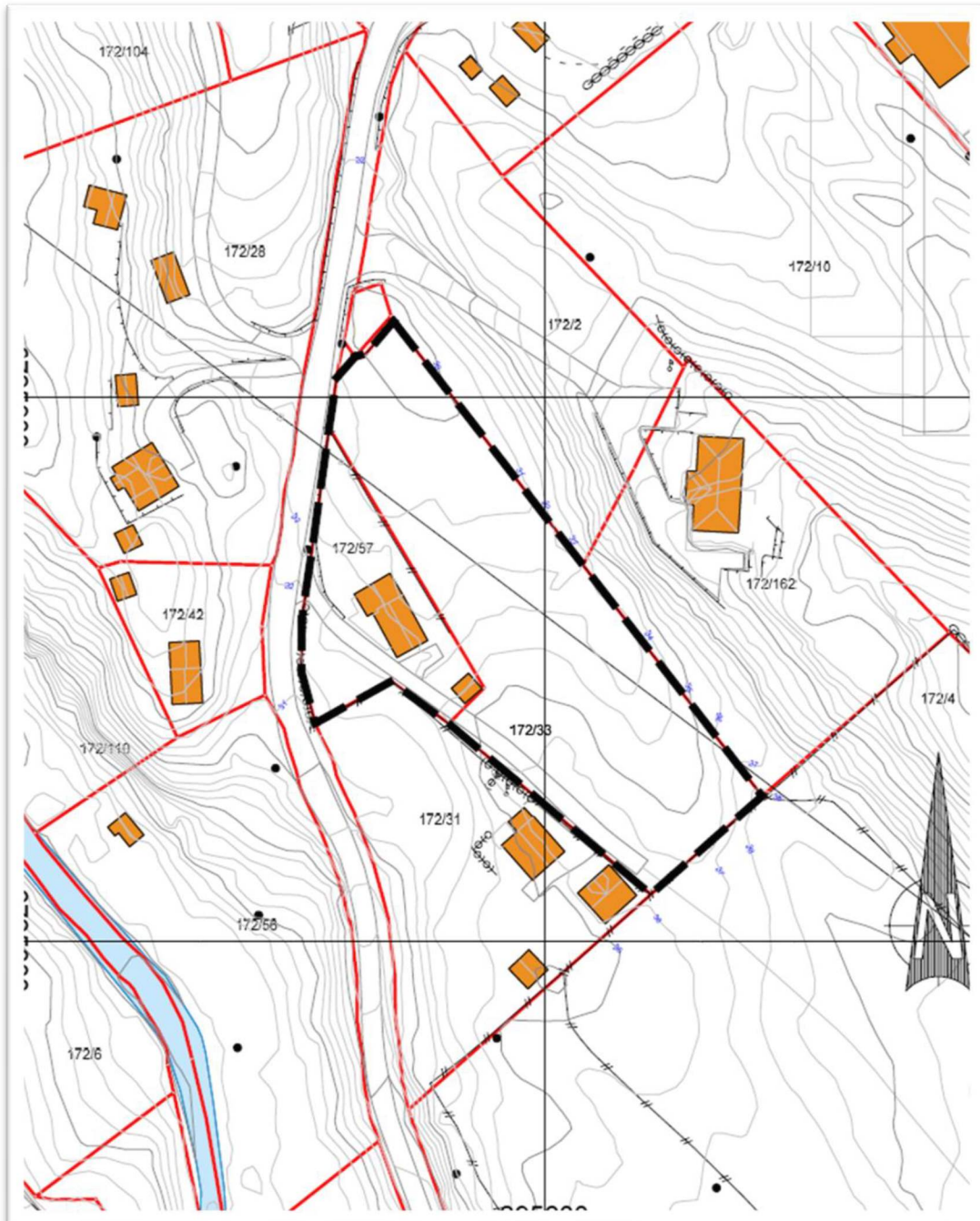
Figur 3 Kartutsnittet viser forholdene til reguleringsplaner i nærområdet. Blå strek markerer grunneiendommen som er planlagt utbygget.

- Er formålet i samsvar med overordna plan?

Ja formålet er i samsvar med overordna plan.

Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

- Planavgrensing, forslag.



Figur 4 Plangrense er foreslått med utgangspunkt i grunneiendommen som er planlagt utbygget, i tillegg til at en har inkludert gbnr 172/57 i sørvest, siden denne eiendommen vil bli påvirket i forbindelse den planlagte nye avkjørselen.

- o Skildring av planområdet.
Stikkord: lokalisering, storleik, dagens bruk, eigedomstilhøve, landskap mv.

Grunneiendommen som er planlagt utbygget har en arealstørrelse på 3050 m². Inkludert naboeiendommen i sørvest, har planområdet en arealstørrelse på 3977 m². Sistnevnte eiendom vil bli berørt av planarbeidet i forhold til planlagt ny adkomstveg.

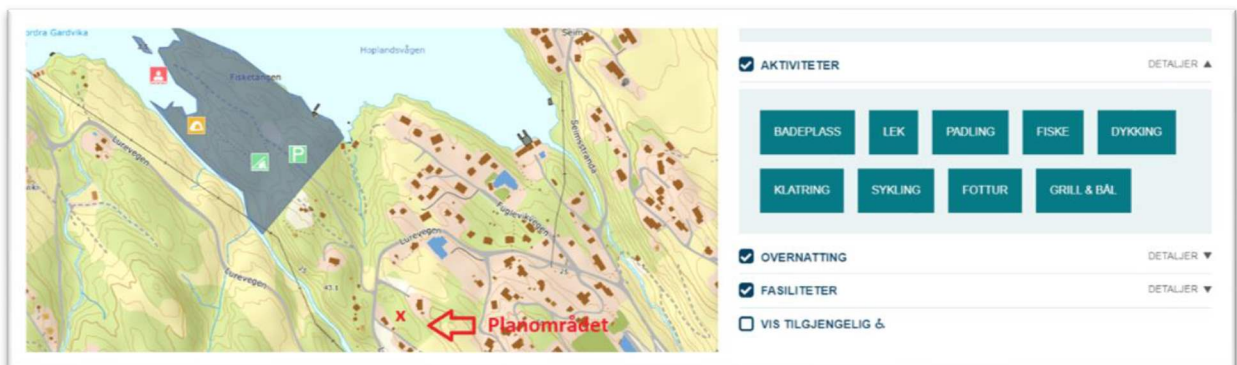
Byggearealet er ubebygget pr i dag.



Figur 5 Planområdet er avmerket med grøn stippet linje i flyfoto.

- o Skildring av nærområdet.
Stikkord: tilstøytane arealbruk, landskap mv.

Arealet er plassert i umiddelbar nærhet til området «Fisketangen» som er et større friområde med mulighet for bading, lek, padling, fiske, dykking, klatring, sykling, fottur, grill og bål.

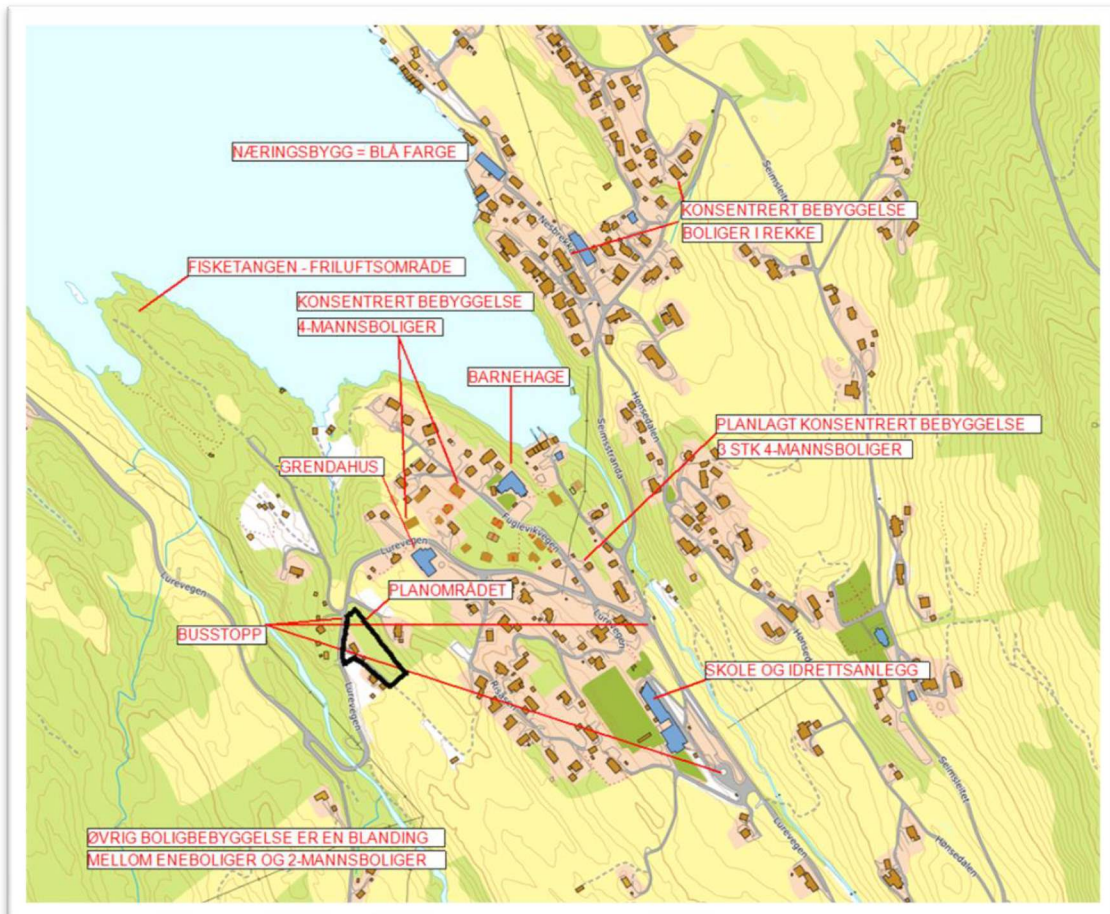


Figur 6 Kartutsnittet har avmerket et større areal plassert like nordvest for planområdet. Dette er «Fisketangen».

- o Stadanalyse, kart med skildring.

Ta utgangspunkt i eit omriss som omfattar planområdet og naudsynte deler av nærområdet, og kartlegg i høve topografi, blågrøne strukturar, turstiar/snarvegar, viktige målpunkt som offentleg tenesteyting (skule/barnehage), møteplassar, leike- og badeplasser, detaljhandel, busstopp o.l.

Lag ei kort skildring av analysen, samt eitt eller fleire kart der dei ulike elementa er markerte.



Figur 7 Kartillustrasjon med tekst som beskriver arealbruk for eksisterende bebyggelse og arealer.

Skildring: Generelt er nærområdet bebygget med en kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger, i tillegg til bebyggelse i konsentrert form ved boliger i rekke og 4-mannsboliger. Skole og barnehager er plassert i nærheten, og området vurderes som egnet for fortetting med konsentrert bebyggelse. Busstopp i umiddelbar nærhet.

Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

- o Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.
Stikkord: bustadtype, utbyggingsvolum, utnyttingsgrad, byggehøgder

Det er planlagt å tilrettelegge for etablering av bolighus i rekke, med flere mindre enheter som egner seg som startboliger.



Figur 8 Illustrasjonen viser 2 rekkehus med 5 bygg i hver rekke og tilhørende parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. Lekeareal er illustrert med 266 m².

Bygninger: Det er ønske om å bygge rimelige etablererboliger ved å tilrettelegge for konsentrert utnyttelse. BYA inkludert parkeringsareal (18 m²x15stk) er beregnet til i underkant av 40 % for vedlagte skisse, hvilket vurderes som en akseptabel utnyttelsesgrad for konsentrert bebyggelse i dette området. Møne og gesimshøyde vil være innenfor kravene i plan og bygningsloven.

Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet.

Stikkord: Arkitektur/estetikk, material, grønstruktur, leikeareal, universell utforming, tilkomst, parkering, søppelhandtering, energiløsning, kulturminner/-miljø, biologisk mangfold, blågrønn struktur mv.

Det foreligger ikke konkrete planer for utbygging, men en ser i utgangspunktet for seg at hustypen som blir etablert vil utgjøre vanlig norsk standard både hva angår estetikk og materialer.

Adkomst: Tilkoblingspunkt for adkomstveg er plassert slik at det blir tilstrekkelig frisikt i begge retninger. Snuplass er planlagt plassert der ny veg møter eksisterende veg i sør (også snuplass for renovasjonsbil). Illustrasjonsplanen viser hvordan en ser for seg at ny avkjørsel og adkomstveg kan etableres. Første del av ny adkomstveg vil ha en slakk hellingsgrad, og siste del av vegen kan etableres med stigningsgrad 1:10, hvilket ofte er en maksimal stigningsgrad for private veier som skal benyttes av renovasjonsbilen.

Det er ønske om en regulert byggegrense mot senterlinje for fylkesvegen på 12.5-15 meter.

Nærlekeplass er vist med 266 m², som vurderes som en tilstrekkelig størrelse for dette boligområdet. Kravet til lekeareal er totalt 50 m² pr boenhet, dvs 500 m². Det vurderes at de resterende 234 m² lekeareal kan plasseres på egnede arealer i nærheten. Nærhet til skole og fotballbane medfører at det forventes at sistnevnte arealer vil gjøre nytte som områdelekeplass for beboere i planområdet. Samme forhold gjelder for friområdet Fisketangen.

Uteoppholdsareal: Kravet er 50 m² pr boenhet. En ser for seg å etablere privat uteareal med minst 50 m² pr boenhet. Det vurderes at siden det er god kvalitet på private utearealer, og siden planområdet har nærhet til friområdet Fisketangen i vest bør, bør dette medvirke til at uteoppholdsarealene som er felles for alle og som er smalere enn 10 meter, også kan aksepteres. På sistnevnte type arealer ser man for seg at arealet kan benyttes til plassering av felles bord og benker som kan gi mulighet for felles samvær.

Det vil være behov for støyskjerming mot vegen, og illustrasjonsplanen viser en mulig plassering for støyskjermen utenfor frisiktsonen. Støyvurdering vil avgjøre endelig plassering og høyde for støyskjermen.

Parkering: P-plasser er illustrert utendørs på terreng. Kommunedelplanens krav til parkering for konsentrert bebyggelse med mindre enn 50 m² BRA pr boenhet er 0.5 - max 1 p-plass. Ved boligareal over 50 m² pr boenhet, endres p-kravet til minst 1.5, max 2 p-plasser. Parkeringsplasser er i skissen vist med 2,5 x 5 meter (12.5 m²) i samsvar med arealkrav for felles p-plasser i Byggforsk. Illustrasjonsplanen viser 1.5 p-plass pr boenhet. (10x1.5=15 p-plasser inkludert 1 p-plass for bevegelseshemmede.

Avstand til barnehage – 250 meter

Avstand til barneskole – 330 meter

Avstand til Strilatun, ungdomslag – 150 meter

Avstand til fotballbane – 300 meter

Avstand til busstopp - 0 meter



Figur 9 Planlagt bebyggelse er illustrert i 3D visualisering med brunt tak. Her sett fra øst.



Figur 10 Planlagt bebyggelse er illustrert i 3D visualisering med brunt tak. Her sett fra vest.



Figur 11 Planlagt bebyggelse er illustrert i 3D visualisering med brunt tak. Her sett fra sør.

Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

- Gitt skildringa av plan- og nærområdet, samt stadanalysen, korleis påverkar planarbeidet dei eksisterande forholda?

Stikkord: terrenginngrep/-tilpassing, silhuetteeffekt, framføring av veg, overvatn, evt. viktige landskapselement, erstatningsareal



Figur 12 Foto viser terrenget i planområdet samt plassering for ny avkjørsel.

Det vil bli noe terrengjustering i forbindelse med etablering av adkomstveg, fordi terrenget har en forsenking i arealet lengst vest. I tillegg blir det behov for en utfylling av veiareal i østlig del av området dersom en skal tilrettelegge for tilgjengelige boenheter, og unngå trapp ved hovedinngang til bygningene. Det vurderes at estimert utfylling vil være akseptabel, og at den ikke vil bli skjemmende eller særlig synlig for omgivelsene. Ut over dette er det ikke forventet terrenginngrep.

Det er ikke forventet at planlagt tiltak vil gi fjernvirkning i særlig grad, på grunn av terrengets topografi og i nærområdet.

En planlegger å håndtere avløp ved etablering av eget renseanlegg med høygradig rensing.

- Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?
Stikkord: positive/negative verknader, infrastruktur, barn og unge

Den viktigste virkningen ved det planlagte tiltaket blir at det vil bli etablert flere startboliger i nærheten av skole. Planlagt utbygging vil gi nyetablerte familier mulighet til å skaffe seg en nybygget og moderne bolig. Plasseringen er også svært god i forhold til umiddelbar nærhet til friområdet Fisketangen, og det er forventet at det vil være stor etterspørsel etter den planlagte boligtypen. Utbygging med fortetting på denne tomte vurderes også å være i samsvar med Statlige planretningslinjer /rammer /føringer med grunnlag i at arealet er plassert nær skole og idrettsanlegg.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

- Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretaast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarhet?

Stikkord: Overvann/flaum, skredfare/steinsprang, brann-/eksplosjonsfare, forureining i vatn/luft/grunn, friluftsliv, trafikkisikkerhet, beredskap og tilkomst m.m.

Overvann blir håndtert i rammeplan for VA.

Trafikkisikkerhet: Siktforhold ved planlagt avkjørsel vurderes å være mulig å ivareta for felles avkjørsel for planlagt bebyggelse. Fartsgrense for fylkesvegen er 50 km/t og vegen er generelt så svingete og smal at det er å forvente at fartsgrensen overholdes. Ådt er oppgitt til 1000 ÅDT. Planarbeidet bør vurdere om det er mulig å benytte snarveger i nærområdet som skoleveg.



Figur 13 Utsnitt fra Google viser *frisikt* mot nord sett fra området ved planlagt ny avkjørsel.



Figur 14 Utsnitt frå Google viser *frisikt* mot sør sett frå området ved planlagt ny avkjørsel.

Området kan nås i forbindelse med beredskap både fra nord og sør, i tilfelle den ene vegen blir stengt.

Planarbeidet må avklare hvordan utbygging skal forholde seg til grunnforhold siden området har aktsomhet for marin leire.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

- Er det vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet? Nei.
- Kva offentlege instansar og andre interesserte skal varslas ved oppstart?
Stikkord: aktuelle høyringsinstansar, vellag, interesseorganisasjonar, FAU

Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, renovasjonsselskapet, elverket, veg og VA-avdelingen i kommunen og andre etter avtale med kommunen.

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

- Skildre prosesser for samarbeid og medverknad for å involvere aktuelle fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre partar i planarbeidet.

Stikkord: korleis sikre barn og unges interesser, medverknadsaktiviteter ved oppstart/høyring som folkemøte, open kontordag, workshop el.

Planarbeidet vil være i samsvar med overordnet plan, og man vurderer derfor at det ikke er behov for medvirkning ut over det normale, som er å varslegrunneiere, naboer og gjenboere pr brev i forbindelse med oppstart av planarbeid, samt kunngjøring i avis.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l)

- Krev planen konsekvensutgreiing og planprogram eller melding etter forskrifta §6, eller krev planen konsekvensutgreiing etter forskriftas § 8 fordi tiltaket får vesentlege verknader for miljø og samfunn? For reguleringsplaner med krav om KU etter §8 er det ikkje krav om planprogram.
- (For rettleiing til vurderinga sjå Kommunal- og moderniseringsdepartementets [Veiledningsnotat](#))

Vurdering: Nei, ikke krav til konsekvensutgreiing på bakgrunn av at utbygging blir i samsvar med overordna plan.

19.10.23
proESS AS