

PLANINITIATIV

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

DETALJREGULERING FOR ROSTEINVEGEN 4

For at kommunen skal ha et best mulig grunnlag for vurdering av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte bes det om at dette dokumentet fylles ut så langt det er mulig, jf. *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.*

(rev. 23.03.18)

Dato: 25.04.23

1. Ansvarlige	
Fagkyndig plankonsulent	
Firma	Areal+ AS
Org. nr.	920 798 462
Adresse	Storgata 64A
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	41 50 56 74
E-post	espen.brustuen@arealpluss.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Espen Brustuen
Fagkyndig plankonsulent har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på pkt. 18)	
Firma/privatperson	Rosteinvegen 4 AS
Org. nr.	964 377 677
Adresse	Ringvegen 8B
Postnummer	2816
Poststed	Gjøvik
Telefonnummer	91 17 40 90
E-post	jens@mmeiendom.net
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Jens Petter Markestad

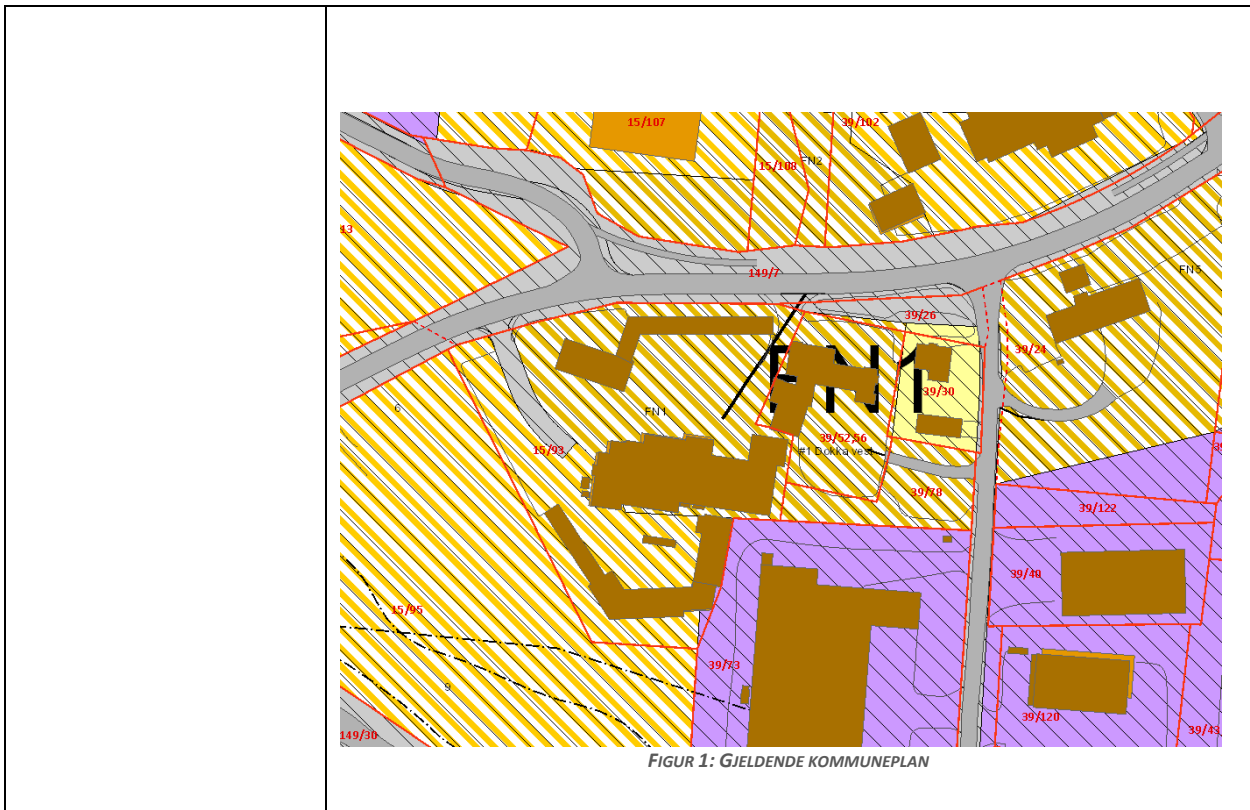
2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	39/52,56, 39/78, 39/26 og 15/93.
Adresse/stedsnavn	Rosteinvegen 4
Eiers navn	39/52,56 – 39/78: Rosteinvegen 4 AS 39/26: Anne Amdim og Rune Amdim 15/93: Storgata 123 Dokka AS
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en ombygging av eksisterende bygg på gnr./bnr. 39/52,56 fra bilverksted til politistasjon, med tilbygg og rivning av deler av eksisterende bygg.</p> <p>I planen må det sikres areal til parkering, fremkommelighet, adkomst og andre relevante funksjoner.</p>	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Rosteinsvegen 4 er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål med beskrivelse: Forretning/Næring med områdenavn FN1 i kommuneplanens arealdel 2016-2027, vedtatt 05.04.2016. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde #1 som stiller krav til områdereguleringsplan for Dokka Vest.</p> <p>Nedenfor er gjengitt utdrag av kommuneplanbestemmelser som kan være relevante ved regulering i dette området:</p> <p>4.5 Bestemmelsesområde #1 – Dokka Vest <i>Bestemmelsesområde #1 avgrensner fremtidig områdereguleringsplan for Dokka vest.</i></p> <p>Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan <i>Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka vest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hensyn til Etna som varig vernet vassdrag må ivaretas ved reguleringsplan</i> • <i>For nye byggeområder langs fv. 33 skal det lages bestemmelser for det estetiske uttrykket til bebyggelsen.</i> • <i>Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering både på eksisterende virksomhet ved Vinjarmoen og Dokka Camping og de nye næringsområdene. Eventuelle behov for tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen.</i> <p>4.1.3 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid <i>I tillegg til generelle krav til reguleringsplaner gjelder følgende for utarbeiding av reguleringsplaner innenfor Fokusområde Dokka:</i></p>

- *Det kan kreves dokumentasjon på at vegnettet som blir berørt er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.*
- *Bil- og fotgjengeradkomst må gjøres greie for.*
- *Til et alternativt planforslag (som er i strid med arealdelen eller utfyllende bestemmelser) må det fra forslagsstiller sin side foreligge en begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanen sin helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnyttning, estetikk og utforming).*
- *Områdereguleringsplanene for Dokka, (bestemmelsesområdene #1 – #4) vil kreve utredninger i forhold til 200-års flom i Dokka- og Etnaelva.*

Som grunnlag for vurdering og behandling av planer skal følgende materiale følge søknaden

- *Det skal gjøres greie for hvordan området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene, hvordan omsøkte volum og høyder er tilpassa nabobygg og naboeiendommer. Dette skal illustreres ved snitt/fasadeoppriss og 3D-modell. Tilpassing til bygninger regulert til spesialområde bevaring, samt område som er bandlagde for å reguleres til dette formålet, må og dokumenteres.*
- *Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal få en bygningsvern faglig vurdering og benyttes som et grunnlag i planarbeidet.*
- *Sol- og skyggediagram som viser solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt for 1.mai kl.09.00, 12.00, 15.00 og 18.00, i alle etasjer innenfor planområdet og på aktuelle naboeiendommer.*
- *Det må dokumenteres at krav til universell utforming, estetikk, uteoppholdsareal og parkering er innarbeidet i planforslaget.*
- *Dokumentasjon av miljømessige forhold, mellom annet forurensing, støy, energi og avfallshåndtering. I områder hvor det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, skal de nødvendige fakta om dette komme fram i planprosessen.*

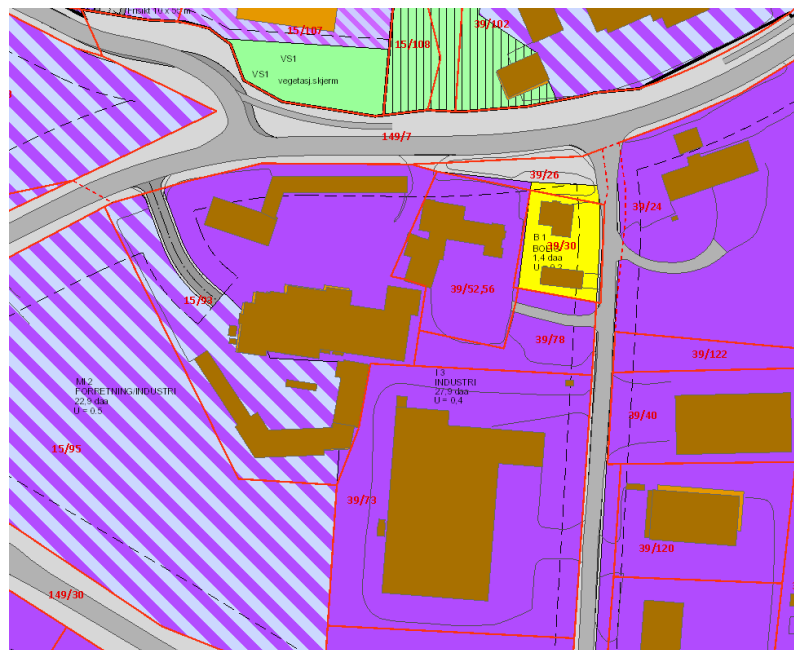
For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal det i reguleringsplan tas endelig stilling til sidevalg.



5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?

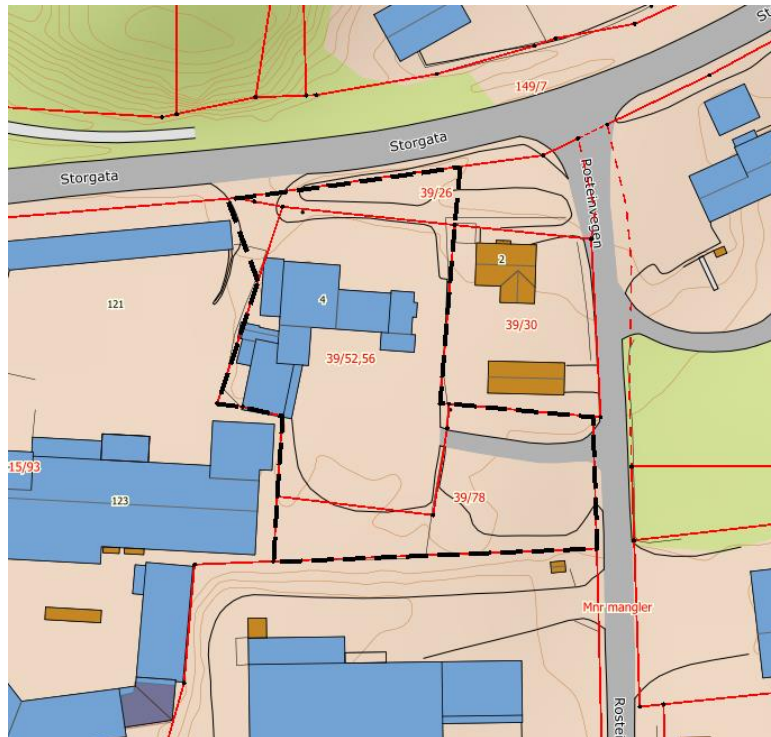
Gjeldende reguleringsplan for området er «Vinjarmoen», vedtatt 16.2.1988. I denne planen er planområdet regulert til industri – område I3. Planlagt tiltak er ikke i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er derfor enighet mellom tiltakshaver og Nordre Land kommune om at tiltaket utløser krav om ny detaljreguleringsplan.



FIGUR 2: GJELDENE REGULERINGSPLAN

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Figur 3 viser foreslått plangrense for reguleringsplanen. For å sikre areal til adkomst berøres eiendommene gnr./bnr. 39/26 og 15/93. Tiltakshaver disponerer ikke disse eiendommene. Planområdet er i underkant av 5 dekar stort og grenser til Storgata i nord, Rosteinvegen i øst, Byggmakker i vest og Kistefos Møbler i sør. Det må diskuteres i oppstartsmøtet om det ev. skal tas med areal til frisiktsoner m.m. i Storgata og Rosteinvegen.



FIGUR 3: FORESLÅTT PLANGRENSE

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Aktuelle arealformål i reguleringsplanen er: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretning/industri, parkering, vegformål.

Antall arbeidsplasser er antatt til å være ca. 10-20 stk.

Bygget er fra 1973, med påbygg fra 1983 og 1997. Eksisterende bebyggelse skal ombygges fra bilverksted til politistasjon. Det er også aktuelt med tilbygg og rivning av deler av eksisterende bygg. Det er planlagt at eksisterende inngangsparti rives og erstattes med nytt tilbygg og at eksisterende garasjer rives og erstattes med nytt garasjeanlegg.

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Bygget skal være i én etasje, slik at alle funksjoner er på ett plan og har tilgang fra bakkenivå, inkludert garasjeanlegget. Flatt tak. Gesimshøyden er ca. 6 meter. Byggets grunnflate er i dag på 563m² og det er ca.

1500 m² areal disponibelt for parkerings- og uteområde.

9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Adkomst til planområdet fra Storgata i nord og Rosteinvegen i øst. Uteområdet får asfalterte parkeringsplasser og adkomstzone for myke trafikanter. Parkering for ansatte og utendørs parkering for tjenestebiler er planlagt løst sør for bygningen, med besøkparkering i front/nord. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Storgata forbi planområdet. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet langs Storgata.

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Ligger rett ved Vinjarmoen industriområde. Nærmeste nabo er Byggmakker i vest, Kistefos Møbler i sør og en enebolig i øst. Bebyggelse langs Storgata er i varierende bygningsvolum, og ligger i de fleste tilfeller rundt 12-15 meter fra senterlinje i Storgata. Hovedsakelig saltaksformer og flate tak i området. Eksisterende bebyggelse vil i hovedsak videreføres og virkningen på landskap og omgivelser vil være liten.



FIGUR 4: PLANOMRÅDET ER MIDT I BILDET.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Enebolig på gnr./bnr. 39/30 vil kunne bli berørt av tiltaket.

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)	
Det skal utarbeides ROS-analyse. Eventuell risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.	
13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
<ul style="list-style-type: none"> - Statsforvalteren i Innlandet - Innlandet fylkeskommune - Statens vegvesen - NVE - Innlandstrafikk - Mattilsynet - Miljørettet helsevern IKS - Elvia - Funksjonshemmedes fellesorganisasjon - Norges handikapforbund - Trygg trafikk - Horisont miljøpark IKS <p>I tillegg kommer berørte grunneiere og naboer.</p>	
14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k), og § 2, andre ledd bokstav a)	
Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.	
15. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Nei, planarbeidet gjelder ny detaljreguleringsplan.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)? Begrunnelse: Nei, det er ingen forhold i vedlegg I som tilser at det er behov for KU.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>

15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Nei, det er ingen forhold i vedlegg II som tilser at det er behov for KU.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Det er gjort en vurdering opp mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9. Bokstav A: Anses være beskrevet av planinitiativet pkt. 7-11 Bokstav B: Det er gjort søk i naturbase uten treff. Området er planert og sterkt berørt av menneskelig aktivitet. Bokstav C: Ikke relevant. Bokstav D: Ikke relevant.	
15 d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Det er gjort en foreløpig vurdering av § 10 i konsekvensutredningsforskriften. Hver bokstav er gått igjennom og vurdert mot kjent kunnskap i reguleringsarbeidet. Vurderingene er gjort i henhold til siste ledd i §1, samt veileder til KLD og KMD «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes. Vurdering etter § 1 i forskrift om konsekvensutredning». Det er gjort søk i naturbase uten treff.	
15 e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. § 2, andre ledd, bokstav b)	
Ikke relevant.	
16. Andre forhold	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	Planområdet ligger utenfor faresone i KPA. Det ligger også utenfor beregnede dreneringslinjer i InnlandsGIS. Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde med middels mulighet for marin leire, siden området ligger under marin grense. I referat fra forhåndskonferanse står det følgende: <i>«Områdestabilitet er avklart og geoteknikk må vurdere forholdene utfra tidligere tilsendt rapport og nytt kart som skal utarbeides. Kommunen har hatt møte med NVE og det vil bli laget et referat fra dette møtet som sendes over. I tillegg skal det sendes inn erklæring om ansvarsrett fra godkjent foretak som skal ha ansvaret for PRO - geoteknikk. Det er ansvarlig søker som skal påse at alle fagområder blir dekket i riktig tiltaksklasse utfra ny vurdering jf. SAK10 § 12-2 bokstav d.»</i>

Berører forslaget viktig natur? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Området er allerede bebygd.
Er området utsatt for støy eller annen forurensning? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	Ja. Ligger i rød og gul støysone fra Storgata. Det må avklares om det skal gjennomføres en støyvurdering med ev. avbøtende tiltak ifm. reguleringsplanarbeidet.
Er det forurenset grunn i området? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området. På eiendommen er det registrert en gammel oljeutskiller og oljetank.
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Nei.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent. Diskuteres ev. på oppstartsmøtet.
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent. Diskuteres ev. på oppstartsmøtet.
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomst/utkjøring til/fra Storgata og Rosteinvegen – trafiksikkerhet - Eiendomsforhold?
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	God dialog mellom alle parter – planlegger/arkitekt/tiltakshaver/kommunen.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, <i>jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g)</i>	Oppstart varsles så snart som mulig etter oppstartsmøte. Deretter vil det bli arbeidsmøter med kommunen etter behov. Levering av planforslag høsten 2023.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? <i>Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)</i>	Ev. nødvendig kontakt med offentlige myndigheter. Nødvendige avklaringer underveis i planprosessen.

Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)	Tiltakshaver ønsker dette, drøftes med kommunen på oppstartsmøtet.
18. Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	
<ul style="list-style-type: none"> - Planavgrensning - Krav om støytredning? - Krav om trafiksikkerhetsvurdering/-tiltak? - Krav om geotekniske undersøkelser? - Andre utredningskrav til reguleringsplanen? 	
19. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	SBG Byggprosjekt AS
Navn	Svein Arne Aas
E-post	svein.arne@sbg.no
Telefon	979 50 935
20. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (pdf/sosi)	

