

Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner, se egen adresseliste

Lillehammer, 19. januar 2021

Vår saksbehandler:  
Magnus Ø. Sveum

Vår ref.:  
12487

Deres ref.:

## REVIDERT VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MED UTBYGGINGSAVTALE: LUNDSTEIN, GJØVIK KOMMUNE

Oppstart av arbeidet med reguleringsplan for småhusbebyggelse på Lundstein ble kunngjort 3. september 2019 i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.

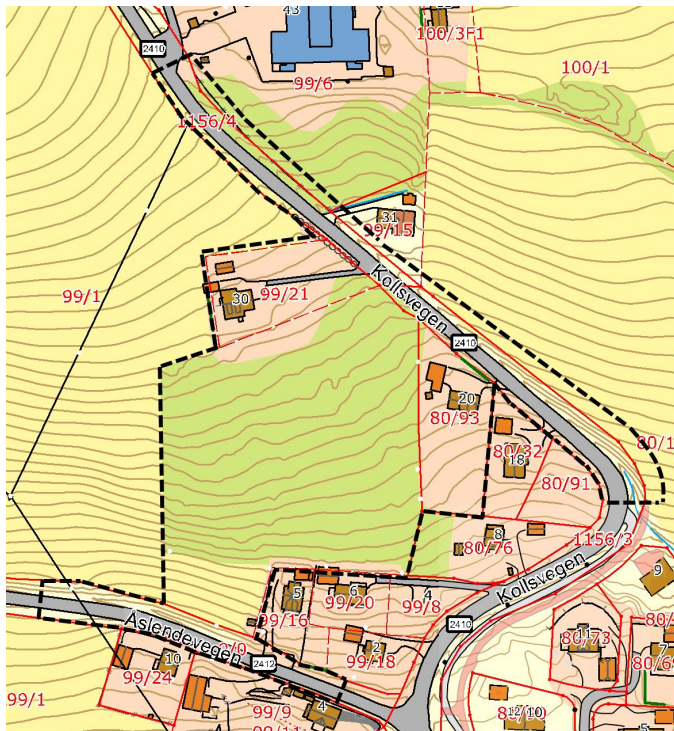
I ettertid har det oppstått behov for å utvide planavgrensningen av flere årsaker.

Planarbeidet utføres av AREAL+ AS på vegne av Nordbohus Innlandet AS.

Samtidig varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale iht. plan- og bygningslovens § 17.

Som et alternativ kan det bli inngått gjennomføringsavtale med fylkeskommunen og kommunen i forbindelse med etablering av ny gang- og sykkelvei og annen infrastruktur.

### Planområdet



Planområdet ligger sentralt i forhold til øvrig boligbebyggelse og skolen på Lundstein. Nærområdet består for en stor del av småhusbebyggelse i tillegg til dyrka mark. Planområdet skråner mot sør.

Planavgrensningen går langs eiendomsgrenser mot eksisterende boliger, følger skille mellom beite og dyrka mark og inkluderer areal på østsiden av Kollsvegen ut fra ønsket om å regulere gang- og sykkelvei langs Kollsvegen fram til Lundstein skole.

Der det er registrert usikre grenser legges varslingsgrensen foreløpig 1 meter inn på naboeiendom fram til grensen er avklart.

**Planområdet markert med sort stiplet strek**

Areal+ AS

Org.nr. 883 672 992

[www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70	1594.52.80503

## Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for opp mot nye 20 boliger (frittliggende småhusbebyggelse) med tilhørende nærlekeplass. Maksimale høyder vil følge bestemmelser i kommuneplanens arealdel, med forbehold om behov for noe økte høyder.

I tillegg planlegges gang- og sykkelvei fram til Lundstein skole.

Det er utarbeidet planskisse som viser planlagt utbygging. De nederste boligene mot Åslendevegen planlegges med egen adkomst fra Åslendevegen.

Høsten 2019 var det dialog med fylkeskommunen v/Kulturarv om arkeologiske undersøkelser i planlagt boligområde, samt avgrensning av planområdet mot dyrka mark på eiendommen 80/1. Det ble konkludert med at planområdet kan utvides med inntil 2 meter uten at det utløser behov for arkeologiske undersøkelser/sjaktning på dyrka mark.

Våren 2020 ble løsning for videre utbygging av gang- og sykkelveien diskutert med fylkeskommunen v/Samferdsel. Konklusjonen ble at gang- og sykkelveien videreføres med grøft på 1,7 m bredde, og nyetablerte veilys flyttes til motsatt side av Kollsvegen.

Sammenlignet med opprinnelig planavgrensning utvides planområdet på tre områder:

- Utvidelse 2 meter inn på dyrka mark langs Kollsvegen, pga. anlegging av gang- og sykkelvei.
- Eiendommene Kollsvegen 20 (80/93) og 30 (99/21) inkluderes i sin helhet.
- Utvidelse langs Åslendevegen pga behov for frisiktlinjer (4 x 45 m).

Det er i tillegg lagt inn utvidelser på ca 1 meter der det er registrert usikre eiendomsgrenser.

Det skal foretas oppmåling, og grensene kan bli justert etter påvisning/grensefastsetting.



**Venstre: Alternativ 1: Planskisse med 25 boliger. Høyre: Alternativ 2: Planskisse med 18 boliger.**

## Boligtyper

Under vises et utvalg boligtyper fra Nordbohus som er aktuelle for området:



## Utbyggingsavtale:

Det er aktuelt å inngå utbyggingsavtale mellom utbygger og Gjøvik kommune mht. utbygging av offentlig infrastruktur. Forslag til avtale vil bli utarbeidet parallelt med planarbeidet og deretter lagt ut til offentlig ettersyn.

Utbygging av gang- og sykkelvei fram til Lundstein skole vil enten bli realisert ved hjelp av en gjennomføringsavtale eller gjennom kommunalt budsjett.

## **Plangrunnlaget**

### **Langtidsplan 2018, Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032**

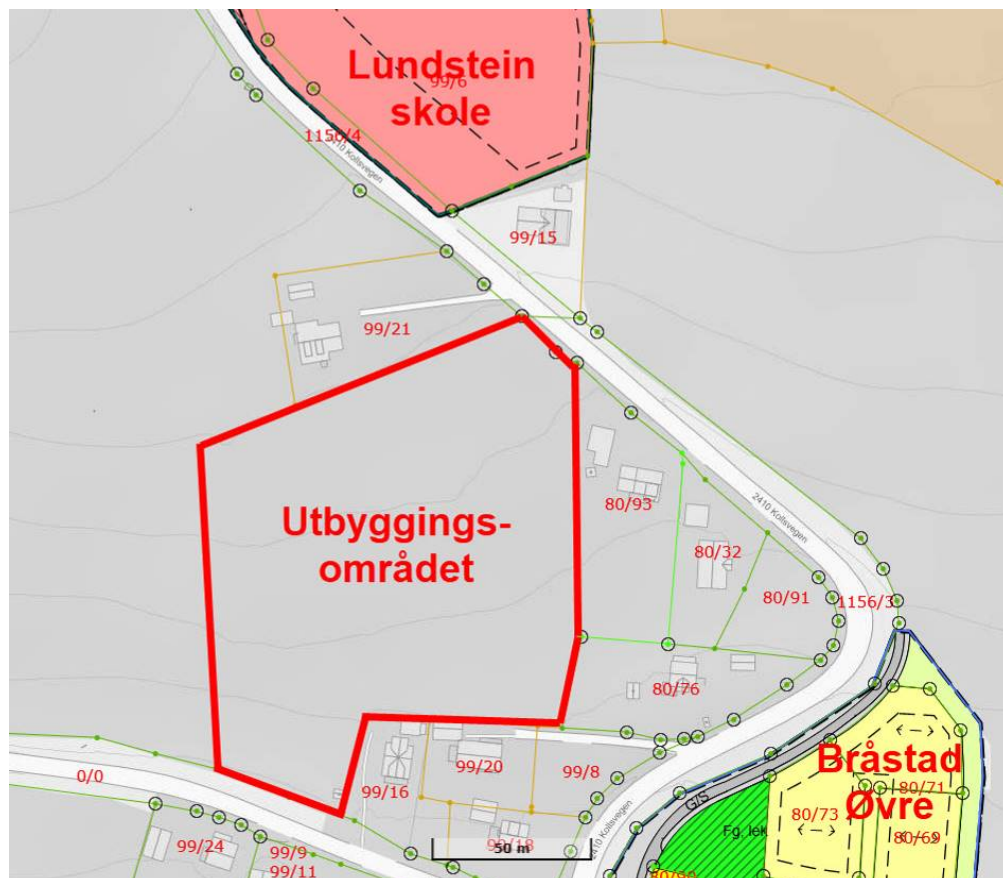
Området er avsatt til boligformål og hører til bestemmelser for spredtbygd strøk, men hvor mange av bestemmelsene for tettbygd strøk gjelder. Noen sentrale bestemmelser:

- Minste areal for eneboligtomt 600 m<sup>2</sup> (fradelt eks. tomt). Maks 2000 m<sup>2</sup>. Maks. BYA = 300 m<sup>2</sup>
- Minste tomteareal for tomannsbolig: 1000 m<sup>2</sup>.
- Bygninger med saltak - gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9,0 meter.
- Bygninger med pulttak – høyeste gesims inntil 8,0 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
- Bygninger med flatt tak – gesimshøyde inntil 7 meter

Kommuneplanens bestemmelser gir krav til egenskaper og plassering for felles uteoppholdsareal og lekeplasser (§ 6-9). Lekeplass skal reguleres med eget formål og ha et minsteareal på 200 m<sup>2</sup>. Arealene skal bl.a. ha gode solforhold, ha gangveier med universell utforming, og være egnet for lek og opphold hele året. Minste uteoppholdsareal pr boenhet skal være på 6 x 8 meter.

### **Reguleringsplaner**

Området er fra før uregulert. Det er regulert gang- og sykkelvei langs Kollsvegen i reguleringsplan for Bråstad Øvre, men denne er ikke regulert fram til skolen.



**Byggeområdet sett i sammenheng med tilgrensende reguleringsplaner**

### **Planprosess og medvirkning**

Kommunen har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 6, første ledd bokstav a eller b. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 8, jf. vedlegg 2 og § 10 samme forskrift. Tiltaket er konsekvensutredet gjennom kommuneplanens arealdel.

Følgende tema vil bli redegjort for spesielt i planarbeidet (planbeskrivelsen): Veiatomst og veilinje, trafiksikkerhet/gang- og sykkelvei, terrengtilpasning og universell utforming, tilgjengelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy, overvannshåndtering mm. Det vises til vedlagt referat fra oppstartsmøtet.

Kommentarer eller innspill sendes skriftlig til Areal AS v/Magnus Øyvåg Sveum på e-post: [magnus@arealpluss.no](mailto:magnus@arealpluss.no), ev. pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer. Kopi sendes Gjøvik kommune: [postmottak@gjovik.kommune.no](mailto:postmottak@gjovik.kommune.no), ev. pr. post: Postboks 630, 2810 Gjøvik.

Mottatte uttalelser eller eventuelle bemerkninger vil bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget.

**Frist for uttalelser til planarbeidet er 19. februar 2021.**

Når uttalelser er mottatt vil eventuelle bemerkninger bli vurdert innarbeidet i planforslaget. Når planforslag er sendt kommunen for behandling vil administrasjonen legge det fram for vedtak i utvalg for samfunnsutvikling. Utvalget vil deretter legge planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Det vil også da være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen. Kommunen og forslagsstiller vil ta stilling til alle innkomne merknader før det fattes endelig vedtak i saken.

Kart, gjeldende reguleringsbestemmelser og andre dokumenter er tilgjengelig på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

Med vennlig hilsen

(sign.)

Magnus Øyvåg Sveum

arealplanlegger

Tlf: 95 92 71 93

[magnus@arealpluss.no](mailto:magnus@arealpluss.no)

**Vedlegg:** Adresseliste for varsling (her)  
Planskjema B2 Lundstein (e-post og [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))  
Referat fra oppstartsmøte (e-post og [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))  
Situasjonskart med planavgrensning A4 1:2000

**ADRESSELISTE FOR VARSLING, B2 LUNDSTEIN, GJØVIK KOMMUNE. Januar 2020  
(naboer/private etter egen liste)**

**STATLIGE OG REGIONALE INSTANSER**

Innlandet fylkeskommune

[post@innlandetfylke.no](mailto:post@innlandetfylke.no)

Statsforvalteren i Innlandet

[sfinpost@statsforvalteren.no](mailto:sfinpost@statsforvalteren.no)

Statens vegvesen

[firmapost@vegvesen.no](mailto:firmapost@vegvesen.no)

NVE region Øst

[ro@nve.no](mailto:ro@nve.no)

Forsvarsbygg

[servicesenter@forsvarsbygg.no](mailto:servicesenter@forsvarsbygg.no)

Hamar bispedømmekontor

[Hamar.bdr@kirken.no](mailto:Hamar.bdr@kirken.no)

Mattilsynet Hedmark og Oppland

[postmottak@mattilsynet.no](mailto:postmottak@mattilsynet.no)

**LOKALE HØRINGSPARTER, ORGANISASJONER M.V.**

Forum for natur og friluftsliv Oppland

[oppland@fnf-nett.no](mailto:oppland@fnf-nett.no)

Horisont Miljøpark IKS

[renovasjon@hiks.no](mailto:renovasjon@hiks.no)

Trygg Trafikk Oppland

[tofthagen@tryggtrafikk.no](mailto:tofthagen@tryggtrafikk.no)

Eidsiva Nett AS, divisjon nettføring

[kundeservice@eidsivanett.no](mailto:kundeservice@eidsivanett.no)

Gjøvikregionen helse- og miljøtilsyn

[postmottak@ghmt.no](mailto:postmottak@ghmt.no)

Gjøvik kommune fordeler internt til berørte fagområder

[postmottak@gjovik.kommune.no](mailto:postmottak@gjovik.kommune.no)

- Barn og unges representant i plansaker
- Rådet for funksjonshemmede
- Kommunelegen
- Brannvesenet