



GJØVIK KOMMUNE

# Oppstartsreferat

## Detaljregulering for Skikkelstad boligområde (B36)

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#), ikrafttredelse 01.01.2018

Dato: 08.04.2021

Sted:

PlanID: 0451

Saksnummer:

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	95/11, del av 95/1 og del av ny tursti til Lundstein skole
Planområde totalt	Ca. 105,4 daa
Adresse	Hellirovegen (Skikkelstad) 2825 Gjøvik
Eiers navn	B36 Tomteutvikling AS

2. Møtedeltakere og kontaktpersoner jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav h	
Fagkyndig	
Firma	ANKR rådgivning AS
Kontaktperson	Nils Kristian Raddum / Anne Mari Skogstad
Organisasjonsnummer	NO 918 424 199 MVA
E-post	<a href="mailto:post@ankr.no">post@ankr.no</a> / am.skogstad@ankr.no
Telefonnummer	61 42 00 22 / 996 19 150
Adresse	Storgata 14
Postnummer/poststed	2815 Gjøvik
Forslagsstiller	

Firma/ Privatperson	B36 Tomteutvikling AS
Kontaktperson	Simen Fossen (ikke tilstede)
Organisasjonsnummer	NO 925 853 267
E-post	Simen.fossen@yahoo.no
Telefonnummer	466 76 235
Adresse	Bassengvegen 6
Postnummer/poststed	2815 Gjøvik
<b>Gebyr</b>	
Fakturaadresse	<a href="mailto:sturla@olafsson.biz">sturla@olafsson.biz</a>
<b>Andre representanter fra forslagstiller</b>	
Firma	B36 Tomteutvikling AS / Vimy Invest AS
Navn	Vidar Myrvold
E-post	Vidar.myrvold@benteler.com
Telefon	950 38 842
<b>Andre representanter fra forslagstiller</b>	
Firma	B36 Tomteutvikling AS / SEO Holdning AS
Navn	Sturla Eikeset Olafsen (ikke tilstede)
E-post	<a href="mailto:sturla@olafsson.biz">sturla@olafsson.biz</a>
Telefon	924 37 312
<b>Andre representanter fra forslagstiller</b>	
Firma	ANKR Rådgivning AS
Navn	Anne Mari Skogstad
E-post	Am.skogstad@ankr.no
Telefon	996 19 150
<b>Gjøvik kommune - planmyndighet</b>	
Hovedkontakt	Tone Dullerud
E-post	Tone.dullerud@gjovik.kommune.no
Telefon	414 00 168
<b>Andre representanter fra forslagstiller</b>	
Arealplanlegger	Gunn Elin Rudi
E-post	Gunn-elin.rudi@gjovik.kommune.no
Telefon	948 32 765
<b>Gjøvik kommune - fagansvarlige</b>	
Fagområde	VEG
Navn	Jørn Håvard Øversveen

E-post	Jorn-havard.oversveen@gjovik.kommune.no
Telefon	900 42 989
Fagområde	VAR
Navn	<del>Pål Tuko Bakken</del> (Ikke tilstede)
E-post	<del>Pal.Bakken@gjovik.kommune.no</del>
Telefon	<del>902 49 619</del>
Fagområde	BRANN
Navn	Jørn Haugen (ikke tilstede)
E-post	Jorn.haugen@gjovik.kommune.no
Telefon	913 32 197
Fagområde	Miljørettet helsevern IKS
Navn	Siren Gaden Rossemyr
E-post	siren@mrhv.no
Telefon	61 13 42 90 / 412 90 116

<b>3. Kort om planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer</b>
<b>Formålet med planen</b>
jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)
<p>Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging, samt tilhørende infrastruktur, adkomst og parkering. Det er ikke opplyst om antall boenheter i planen, men skissen viser 33 tomter, 9 av disse er på 1 mål, de øvrige på ca. 600-650 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> er minstekravet for tomtestørrelse for enebolig iht. KPA). Minste tomteareal for 2-mannsbolig er iht. KPA 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Iht. skisseforslaget er det planlagt et flertall eneboliger, samt noen tomannsboliger. Det anslås derfor ca. <b>42 boenheter</b> innenfor planområdet. Kommuneplanen anslår en utbygging på ca. 25 boenheter innenfor dette området. Videre skissering av vegføring innenfor planområdet vil avdekke en mer nøyaktig grad av utnytting.</p> <p>Planområdet ligger langs Hellirovegen, nordvest for Kollsvegen (Fv. 2410) ca. 7,5 km nord for Gjøvik sentrum. Planområdet består av eiendommen gnr/bnr. 95/11, en andel del av 95/1.</p> <p>Avstand til Lundstein skole fra planområdet er 1,6 km langs Kollsvegen, og siden det ikke er fortau langs denne vegen har det i tidlig dialog av planen vært sett på muligheten for å lage en turveg/sikker skoleveg gjennom LNRF-området på motsatt side av fylkesvegen. Det er i tillegg arealer som medgår til tursti til Lundstein skole. (Se vedlagte forslag til planavgrensning.) Arealet som vil medgå til etablering av tursti til Lundstein skole er ikke definert, men vil ut ifra angitt skisse strekke seg over gnr/bnr. 95/1, 95/10, 92/7, 93/8, 99/1, 1156/6, 1156/7, 100/1.</p>

GS-veg langs Kollsvegen vil bli et betydelig inngrep og være kostbart, derfor alternativet med en separat turveg.

Eiendommen 95/11 er på ca. 30 daa og utgjør feltet B36 Skikkelstad i kommuneplanen som er avsatt til *Boligbebyggelse – Nåværende*.

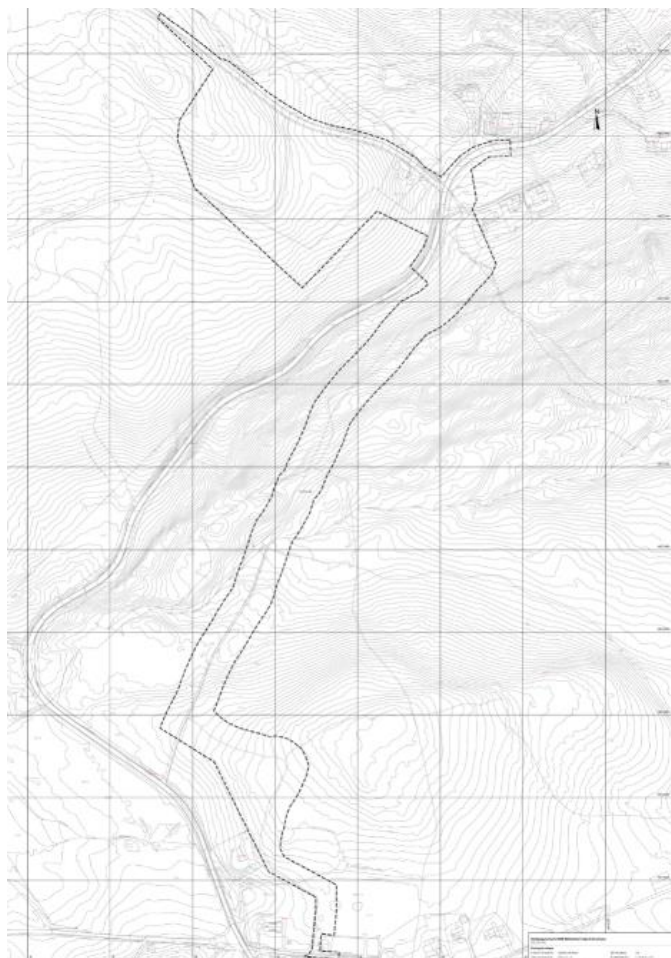
Det er foreslått å utvide boligområdet med 5,3 daa mot sørøst (95/1) inn i LNFR-områder hovedsakelig for å sikre utsikt mot Mjøsa (ca. 5.4 daa)/holde skogen nede.

Planområdet utgjør på nåværende tidspunkt totalt et areal på ca. 105,4 daa.

Terrenget innenfor planområdet faller fra kote 425 til kote 390, mot øst. Det er et relativt jevnt terrengfall på totalt ca. 35m på ca. 270 m meters lengde.

Området har gode solforhold og god utsikt mot Mjøsa, samt fine rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Avstand til Lundstein skole langs Kollsvegen er ca. 1,5 km (ikke fortau/sikker skoleveg langs denne). Bussforbindelse/kollektivtilbud og avstand til holdeplass må fremkomme tydelig i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller ønsker å utvikle et attraktivt boligområde med fokus på bokvalitet og god stedstilpasning. Samtidig vil det være viktig å bygge boligtyper som er tilpasset denne delen av boligmarkedet i Gjøvikregionen.



Forslag til plangrense



Ønskelig tilleggsdel av 95/1 som er i dag er regulert til LNFR-formål.

#### Kommunens tilbakemeldinger på forslag til plangrense

- Det kan varsles oppstart med foreslått plangrense, men viktig å sørge for å ta med tilstrekkelig arealer slik at oppmålte grenser ikke blir liggende utenfor.
- Eiendomsgrensen for 95/11 er oppmålt i 2020, denne er ok.
- Ellers mange usikre grenser, disse må oppmåles og fastsettes. Plangrensen justeres etter at eiendomsgrenser er oppmålt.
- Plangrensen nord for Hellirovegen må utvides noe, spiss langs Hellirovegen kan fjernes. Ellers kan eiendomsgrense langs 95/11 følges.
- Ikke nødvendig å ta med areal under høyspendtlinje, her kan det snevres inn og følge eiendomsgrense.
- Hvorfor ønsker dere innlemme LNRF-formål sør for utbyggingsområdet B36, når dette ikke skal inngå i utbyggingen?
- Det er tatt med rikelig areal langs turveg mot skolen.  
Turvegen går igjennom 8 eiendommer med flere ulike grunneiere (utbyggingsavtale). Se SVVs var Kollstoppenplanen for krav tilbelysning og vinterbrøyting.
- Plangrensen kan følge gjerdet til kirken til varsel om oppstart.
- Kryss og siktelinjer mot krysset Tømmerstigen må prosjekteres og plangrensen bestemmes etter dette.
- Hvorfor går plangrensen inn på idrettsplassen?
- SOSI: planID mangler og det bør gis et navn som f.eks *Skikkelstad boligområde* (navn godkjent av forslagstiller)


**Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?**

<p>- Tilknytning og etablering av tursti til Lundstein skole. Opparbeiding, belysning, drifting: brøyting / strøing / vedlikehold / VA (utbyggingsavtale) - Del av gnr/bnr. 95/1 på ca. 5,3 daa. som er avsatt til LNFR-formål, for å sikre utsikt for de nye boligene.</p>			
Gjeldende planstatus			
Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/ erstattes/ oppheves
Kommuneplanens arealdel	29.10.2020	LNRF	Ønskes endres
<p>Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.</p>			

4. Retningslinjer og planer	
Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante	
Nasjonale føringer	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, 14.5.2019</li> <li>– Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014</li> <li>– Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018</li> <li>– Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520</li> <li>– Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016</li> <li>– Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995</li> <li>– Barn og unge i plan og byggsaker (veileder)</li> <li>– Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014</li> <li>– Rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling</li> </ul>
Regionale føringer	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015</li> <li>– Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland</li> <li>– Regional plan for klima og energi 2013-2024</li> <li>– Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021</li> <li>– Regional plan for folkehelse 2018-2022</li> </ul>
Kommunale føringer Overordna planer	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommuneplanens samfunnsdel : Langtidsplan 2018, vedtatt 22.3.2018</li> <li>– Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 29.10.2020</li> </ul>

<p>Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser og retningslinjer</p>	<p>Særlige relevante kapitler er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kap. 1: Rettsvirkning</li> <li>– Kap. 2: Plankrav</li> <li>– Kap. 4: Krav til nærmere angitte tekniske løsninger</li> <li>– Kap. 5: Rekkefølgekrav</li> <li>– Kap. 6: Formings-, miljø- og funksjonskrav</li> <li>– Kap. 7: Miljøkvalitet, estetikk og bygningsvern</li> <li>– Kap. 8: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid</li> </ul> <p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen.</p>
<p>Andre kommunale dokumenter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik. Visjon Gjøvik 2030</li> <li>– Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune</li> <li>– Kommunedelplan for klima 2012-2021</li> <li>– Veileder for leke- og aktivitetsområder, Gjøvik kommune 2014</li> <li>– Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse for Gjøvik kommune 2020</li> <li>– Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart</li> <li>– Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag</li> </ul>
<p>Andre kommunale vedtak</p>	<p>–</p>
<p><b>a) Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer</b> jf. § 1, andre ledd, bokstav g)</p>	
<p>Hvilke føringer gir de?</p>	<p>I gjeldende kommuneplan (Kommuneplanens arealdel 2020-2032) har planområdet arealformål <i>Boligbebyggelse – Nåværende og LNFR</i>. Det er i kommuneplanen satt som mål at Gjøvik kommune skal ha et variert og attraktivt boligtilbud, med tilstrekkelig avsatte boligarealer til å dekke etterspørselen.</p> <p>Videre står det følgende at <i>det i tettstedene skal stimuleres til ny bosetting (...) i nye felt inntil eksisterende tettstedsbebyggelse</i>.</p> <p>Planforslaget vil være en utvidelse av en allerede eksisterende satelittbebyggelse utenfor Gjøvik. Ca. 500 meter nordøst for planområdet ligger feltet B39 Kollstuen Øvre som er bygget ut med frittliggende eneboligbebyggelse. Det er også varslet oppstart for utbyggingsområde B37 (6 boligtomter)</p> <p>Videre målsetning i kommuneplanen er at det skal legges til rette for en viss spredt boligbygging i bygdene.</p> <p>I kommuneplanen er det medregnet utbygging av 25 boenheter i dette området.</p> <p>Naboeiendommen 95/1 er angitt som <i>LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende</i>. En nærliggende del av denne tomten – ca. 5,3 daa ønskes innlemmet i planområdet for å sikre utsikt fra de nye boligene.</p> <p>Naboeiendommen 95/10 er vist som <i>Boligbebyggelse – Nåværende og Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)</i>.</p>



	<p>Utenfor planområdet i retning nord, øst og sør strekker det seg høyspentlinjer. Hensynssone <i>Høyspenningsanlegg</i> er inntegnet på kommunekartet og kommer ikke i konflikt med planområdet. Disse hensynssonene er registrert og vil vurderes nærmere i det videre planarbeidet.</p> 
<p>I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?</p>	<p>Den foreslåtte planen vil i hovedsak være i tråd med kommuneplanen (formålet) Del av 95/1 som ønskes innlemmet i planområdet, er avsatt til LNFR-formål. Dette arealet er på ca. 5,3 daa.</p> <p>Forslagstiller ønsker med dette å sikre fremtidig utsikt fra de nye boligene mot Gjøvik og Mjøsa. Dette følger ikke opp føringene innenfor LNRF-formålet.</p>
<p><b>b) Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner</b> jf. § 1, andre ledd, bokstav g)</p>	
<p>Hvilke føringer gir de?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligformål, eller uregulert område uten tilstøtende reguleringsplaner.</li> </ul>
<p>I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?</p>	<p>-</p>

<p><b>5. Planens innhold og tilpasning</b></p>	
<p><b>a) Presentasjon av prosjektet/planidéen</b> jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)</p>	



Terrenget skråner mot øst, og det meste av området vil ha utsikt over Mjøsa og Gjøvik. Mot nord avgrenses planområdet av Hellirovegen. I syd og vest grenser planområdet til LNFR-områder. Utenfor planområdet i nord, øst og sør går det høyspentlinje.

Fra planinitiativet:

*Det planlegges etablering av eneboligbebyggelse over 1-2 etasjer. Det antas at prosjektet kan romme ca. 30-40 boenheter. Utforming, inndeling og plassering vil vurderes nærmere i planleggingen. Bebyggelsen kan bestå av frittliggende eneboliger, flermannsboliger eller rekkehus.*

Skissen som følger planinitiativet viser en tomteplan med 33 tomter, hvor 9 av disse er på 1000 m<sup>2</sup>, og de resterende på ca. 650 m<sup>2</sup>. Dette vil iht. KPA § 9-3.2 a) legge føringer for hvilken typologi som oppføres her: *Minste areal for eneboligtomt er 600 m<sup>2</sup>, maks 2 daa. Bebyggelsen skal ikke overskride 25 % 300 m<sup>2</sup> BYA pr tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m<sup>2</sup> som minste tomteareal for tomannsbolig.*

Iht. kommuneplanens bestemmelser til arealformål § 9-1 Tetthet skal områder i småhusområder utenfor tettstedssone ha min. 1 boenhet pr.dekar. Det er iht. KPA anslått 25 boenheter innenfor området.

Parkering planlegges hovedsakelig i carport eller garasje. Gjesteparkering på mark.

Bebyggelsen kan bestå av frittliggende eneboliger, flermannsboliger eller rekkehus. Det planlegges for en trinnvis utbygging i form av byggefelt. Det planlegges for to adkomster inn til området fra Hellirovegen.

Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene. Veger må være iht.krav og plasseres nennsomt i terrenget for å unngå for mange landskapsmessige endringer.

Kommunen anbefaler sterkt saltak i områder hvor det er stort terrengfall.

Dette for å få en lavere gesims, og et mindre fremtredende uttrykk på bebyggelsen både som fjernvirkning, men også som nærvirkning når man ankommer bebyggelsen fra et lavere punkt i terrenget. Bebyggelsens plassering på tomten vil avgjøre sol- og usiktsforhold, og bebyggelsen må derfor plasseres i forhold til hverandre.

Forslagstiller ønsker å ha en videre dialog om takform.

Generelt må bebyggelsen følge og opppta terrenget, for å unngå unødvendig terrengbearbeiding i form av fyllinger, skjæringer og støttemurer. Hvor terrenget er sterkt fallende, gjelder KPAs krav til bebyggelse i bratt terreng.

Generelle krav til universell utforming må tilfredstilles i planen. Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer må plasseres sentralt i bebyggelsen. Uteoppholdsarealer, både felles og private, må planlegges godt ut fra ideelle sol- og vind- og utsiktsforhold på tomten. De stedsegne kvalitetene i området må ivaretas og tiltak må utføres med respekt for landskapet og området. Eksisterende skiløype «Lundsteinrunden» og kobling til denne skal ivaretas i planarbeidet.

## **b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet**

jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)

Planområdet ligger i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse og noe landbruk. Planområdet har bestått av skogsareal som har blitt avhogd og framstår nå som hogstareal med skogsbunn. Det er opparbeidet en skogsbilvei gjennom planområdet som planlegges å opparbeides til bilvei for området.

Topografien i planområdet er hellende fra vest mot øst, og det er gode utsiktsforhold mot Gjøvik og Mjøsa. Det er gode solforhold over hele planområdet. Det er viktig at ny vegføring og ny bebyggelse tilpasses og integreres i landskapet/ terrenget på en god måte. Det skal derfor unngås fyllinger, skjæringer og støttemurer i størst mulig grad. Bebyggelsen bør fremstå helhetlig og med saltak for å unngå opplevelsen av en unødvendig høy gesims, siden man ankommer planområdet lavere i terrenget (fra Kollsvegen)

Det er registrert hensynssone for høyspentanlegg like utenfor planområdet. Dette vil hensyntas i planarbeidet dersom det blir nødvendig.

Regulering av området vil innebære krav om trafiksikker gangveg til Lundstein skole. Det er opprettet dialog med fylkeskommunen som har fått forelagt forslag til trasé. Fylkeskommunen har gitt positive tilbakemeldinger til forslaget om opparbeidelse av turveg med visse vilkår.

Til oppstart av utbyggingsområde B37 rett nord for planområdet, kom SVV og Innlandet fylkeskommunen med innspill til forslag om sikker skoleveg. Uttalelsene vil også være gjeldene for denne reguleringsplanen og vedlegges oppstartsmøtereferatet, slik at vilkår kan innarbeides i planforslaget.

Utover dette er det ingen øvrige kjente påvirkninger utenfor planområdet.

## 6. Planfaglige tema for planarbeidet jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)

Estetikk og arkitektur	<p>Planområdet ligger i et jordbrukslandskap med spredt boligbebyggelse. Det vil være viktig å tilpasse nye tiltak til terrenget og området karakter, samtidig som det legges vekt på god bokvalitet internt i planområdet. Det skal prioriteres bruk av tre som bygningsmateriale på bebyggelsen.</p> <p>Bebyggelsen vil komme som et resultat av de interne vegene i prosjektet. Disse må prosjekteres slik at det er tilstrekkelig areal avsatt til sideareal og skråningsutslag. Dette, samt det eksisterende fallende terrenget, vil være utgangspunktet for tomteinndelingen, som igjen vil definere bebyggelse og uteoppholdsarealer. Utearealene skal plasseres på godt egnede steder på tomtene, solrikt, brukbare og tilstrekkelig store iht.KPA.</p> <p>Vegstrukturen i prosjektet må vise vendehammer/snumulighet for renovasjonsbil og uttrykning, det kan være mer effektivt å ha gjennomkjøring, dette vil snitt av vegprofilene avdekke. Vendehamre må inntegnes på situasjonsplan.</p> <p>Viktig å vise skråningsutslag og sikre mulighet for snøopplag. Dersom kommunale vegger, må de prosjekteres i hht kravene til kommunen.</p> <p>Krav om snitt av både vegger, bebyggelse og landskap for å sikre at terrenget blir ivaretatt på en god måte.</p>
Universell utforming	Boliger og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de tilfredstiller krav til tilgjengelighet og universell utforming, Jf. § 6-2 i KPA.

	Det legges opp til aldersvennlig planlegging og prosjektering i tråd med Gjøvikregionens strategi <i>Connected Living</i> . (markedet henvender seg til eldre i dette området?)
Byrom/Rommet mellom bebyggelsen	Ikke relevant for planen. Det skal sikres tilstrekkelig avstand mellom ny bebyggelse, og disse må plasseres slik at de sikrer gode sol- og utsikt og skjermingsforhold til nabobebyggelse.
Parkering	Parkering skal være iht.KPA, sone III (øvrige omr Jf. § 6-4 i KPA.) 2 p-plasser for bil pr. enebolig + sykkel på egen grunn. NB! Egne krav til sekundærbolig. Parkering i garasje/carport, gjesteparkering på mark. Forslagstiller viser til at det vil være mulig å bo her uten bil. Men 7,5 km til Gjøvik sentrum er ikke kommunen enig i dette.
Uteoppholdsarealer	Private uteoppholdsarealer skal ligge på den delen av tomten med best mulig solforhold, og ikke være et restareal. Viktig at dette er brukbare arealer. Det er ikke naturlig med takterrasser på øverste tak i bebyggelse i dette området, uteoppholdsareal skal hovedsakelig sikres på terreng for eneboliger i spredt bebyggelse. Felles uteoppholdsarealer/møteplasser/lekeplasser må plasseres på godt egende steder, Jf. § 6-9 i KPA.
Lekeplass	Det vil legges opp til et felles friområde/grøntareal mellom boligene. KPA § 6-9 krever områdelekeplass på min 1500 m <sup>2</sup> og nærlekeplasser på min.200 m <sup>2</sup> , disse skal være iht. kommunens lekeplassveileder, TEK og være tilgjengelig, og plasseres sentralt innenfor planområdet med gode solforhold.  Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke å ta over områdelekeplass. Dette avklares i forbindelse med utbyggingsavtale.
Barns interesser	Nærmeste barnehage er Monssveen barnehage, ca. 4,3 km unna, eller Redalen barnehage, ca. 7,2 km unna. Nærmeste barneskole er Lundstein skole, 1,5 km unna.  Det skal etableres tursti til skolen for å sikre en trygg skolevei, da dagens veg/Kollsvegen ikke er egnet som trygg skoleveg.
Folkehelse	En utbygging her vil være bilbasert. Det er tilgang til turstier og skogsarealer i området. Det vil etableres en turveg/trygg skoleveg til skolen, det oppfordres til at barn og unge går eller sykler til skolen.  Til orientering går «Lundsteinrunden» - ei skiløype innom planområdet. Det må innarbeides en god løsning på omlegging av løypa her, og dette må sikres som del av rekkefølgekravene og vil være utbyggerens ansvar.  Plassering av området – det er langt fra alt. Bussforbindelse er dårlig. Er opptatt av trygge skoleveger som alle kan bruke uansett alder og funksjonsnivå.  Anbefaler å følge veilederen til Statens strålevern hva gjelder bolig nær høyspent.
Støy	Planområdet er ikke utsatt for støy, men Kollsvegen har gul støysone. Det kan likevel være aktuelt å utføre en støyfaglig utredning.
Byggegrense fra veg	Jf. § 6-1.2 i KPA. 15 m til senter veg Hellirovegen.

Teknisk infrastruktur/ Brann	<p>Godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon) Jf. § 4-1 i KPA.</p> <p>VA: Det er kapasitet for vann og spillvann til utbyggingen. Tilknytning for vann vil tilhøre trykkøket sone fra Koll HB.</p> <p>Her er maksimal brannvannskapasitet 11,9 l/s, fra brannvannspumpe ut fra Koll HB.</p> <p>Utbyggingsavtale er påkrevd.</p> <p>BRANN : Brannvesenet regner med dette blir prosjektert etter TEK 17 med tilstrekkelig kapasitet og antall uttak. Det er ønskelig at det blir etablert brannhydranter.</p> <p>Adkomst og interne veisystem må tilrettelegges for store kjøretøy. Ut fra utarbeidet skisse for området er det lagt opp til flere blindveier, dette er uheldig og det er ønskelig at veiene henger sammen slik at man kan kjøre rundt uten å snu kjøretøyene. Hvis det blir utbygd med blindveier må det etableres snuplasser i enden etter gjeldende norm.</p>
Overvann/ blågrønn struktur	<p>Alt overvann må håndteres lokalt, se kommunens <a href="#">retningslinjer for håndtering av overvann for utbyggere</a></p>
Landbruk	<p>Det vesentligste av planområdet er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det drives i dag ikke gårdsdrift på arealet. Spørsmål rundt jordvern antas å være avklart under arbeidet med kommuneplanens arealdel.</p> <p>Ca.5,3 daa av det foreslåtte planområdet ligger i LNFR-område (gnr/bnr 95/1). Arealet er i dag skogbevokst og er en del av et større skogsområde vest for planområdet. Skogen på planområdet er nylig avvirket.</p> <p><i>Kommunen kommer tilbake til dette punktet.</i></p>
Kulturminner	<p>Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Dersom det eventuelt avdekkes automatisk fredede kulturminner, vil dette bli håndtert i henhold til ordinære prosedyrer for planarbeid.</p> <p>Dette vil bli avklart ved varsel om oppstart.</p>
Naturmangfold	<p>Jf. §§ 7-8, 11-1, 11-2, 14-5 og 17-2 i KPA, og vurdering etter NML §§ 8-12.</p> <p>Det finnes ingen registrerte lokaliteter av viktig natur/-arter innenfor planområdet.</p>
Radon	<p>Radon vil håndteres i henhold til kravene i TEK 17.</p>
<p><b>Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet</b> jf. Planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)</p>	
Flom	<p>Det er ikke registrert flomfare i området på NVEs aktsomhetskart for flom, flomvegkart eller faresonekart.</p> <p>Videre planarbeid vil vurdere forhold i forbindelse med flom, overvann og VA.</p>
Skred i bratt terreng	<p>Det er ikke registrert skredfare i området på NVEs farekart. Det er ikke fare for skred i bratt terreng i henhold til kartfunksjonen InnlandsGIS. ??</p>

Områdeskred (kvikkleire)	Området ligger ikke under marin grense eller har marine avsetninger, iht. NVEs kart og InnlandsGIS. Det er ikke registrert kvikkleire i området på NVEs farekart. Det er ikke registrert områder med kvikkleire i kartfunksjonen geo.ngu.no.
Grunnforhold	Det er ikke foretatt geotekniske forundersøkelser i planområdet. Dette vil bli avklart i løpet av de videre arbeidet med planforslaget. I NGUs løsmassekart er det i området vist hovedsakelig morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Deler av området består av tykk morene.
Trafikkforhold	Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet. Ca. 1 km sør for planområdet er det registrert to trafikkulykker langs Kollsvegen / fv. 2410. Ulykkene er registrert som bilulykker fra 1994 og 1999.  Det er ikke høy ÅDT langs Kollsvegen, med en fartsgrense på 60 km/t. Kollsvegen blir ansett som farlig skoleveg, og Fylkeskommunen og kommunen ønsker at det sees på alternative muligheter for trygg skoleveg ved å etablere en turveg mellom planområdet og Lundstein skole. Denne turvegen skal kunne benyttes hele året, og må derfor være lyssatt og vinterbrøytes. Dersom kommunal gs/turveg må denne bygges opp etter kommunal standard som gang- og sykkelveg. Viktig å avklare/avtale bruk av grunn med berørte grunneiere.
Luftforurensning, støv og lukt	Det antas at luftkvaliteten er god i området. Området ligger høyt og luftig i landlige omgivelser.
Brann- og eksplosjonsfare	Ingen eksplosjonsfare knyttet til nærområdet eller planlagt arealbruk.
<b>Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget</b> <i>Se kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag.</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan	Skal vise vegger og snumuligheter, bebyggelse, terrengkoter (nye og gamle), avkjørslar, parkering, lekeplasser, stier/gangveger mm
<input checked="" type="checkbox"/> Snitt og oppriss	Flere mindre utsnitt/tverrsnitt av vegger, bebyggelse, terreng og uteoppholdsarealer for å avdekke mulig behov for fyllinger/skjæringer og støttemurer som bør unngås i størst mulig grad (bebyggelsen bør fortrinnsvis oppta terrenget) Også lengdesnitt gjennom hele planområdet
<input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv	Perspektiv i øyehøyde fra utvalgte views. Vise hva man antar kjøperne vil bygge. Kommunen kan være behjelpelig med å plukke ut punkter.
<input checked="" type="checkbox"/> 3D-modell	

<input checked="" type="checkbox"/>	Sol- og skyggeillustrasjoner	Jevndøgn
<input checked="" type="checkbox"/>	Lengde- og tverrprofiler veg	Tverrprofiler som viser veg sammen med tverrsnitt av bebyggelsen. Kommunen vil bistå med valg av aktuelle snitt.
<input checked="" type="checkbox"/>	ROS-analyse	jf. PBL § 4-2 og DSB-veileder.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-rammeplan	Jf. § 4-2 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Jf. § 4-2 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Flomvurdering	Jf. § 7-1.5 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminnedokumentasjon	Jf. § 7-4 i KPA, hvis aktuelt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Støyfaglig utredning	Jf. § 7-1.1 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Barnetråkk	Som følge av medvirkningsprosessen barn og unge
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikkanalyse	jf. Kap. 8 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitetsplan	Planen kan være enkel og evt. være en del av planbeskrivelsen med egen overskrift.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsanalyse	jf. § 7-2 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfoldrapport	jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.
<input type="checkbox"/>	Forurensningsrapport	jf. § 7-1.3 i KPA og Forurensningsforskriften kap. 2

<p><b>7. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</b> jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)</p>
<p><b>a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?</b> jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)</p>
<p>LNF-områder ved sammenslåing av angitt del av 95/1.</p>
<p><b>b) Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, ved å forebygge risiko og sårbarhet?</b> jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav i)</p>
<p>ROS-analyse skal følge plansaken.</p>
<p><b>c) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart?</b> jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>



Det legges til grunn ordinært varsel om planoppstart. Forslagstiller bestiller naboliste hos Infoland. Kommunen kan sende en generell varslingsliste over offentlige organer til forslagsstiller (ble sendt 16.4.21). Forslagstiller varsler aktuelle berørte organer og kunngjør varsel om oppstart i avis.

**d) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?**

jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

Forslagstiller er ansvarlig for å utarbeide og gjennomføre en plan for medvirkning for naboer og barn/unge. En mulig barnetråkkregistrering kan bl.a. innhentes gjennom et medvirkningsopplegg med barn og unge. Medvirkning skal dokumenteres og konklusjoner fra disse skal innarbeides i planforslaget før det sendes kommunen for førstegangsbehandling. I denne saken er det naturlig å ta kontakt med skolen/brukere av idrettsplassen, samt å koordinere infomøte mm med ny planlagt nabobebyggelse inennfor B37?

**e) Hvilke møter er relevant å holde?**

<input checked="" type="checkbox"/>	Regionalt planforum tidlig dialog med regionale myndigheter	Anbefales, spesielt mtp skoleveg. Planlagt møte 28.april 2021.
<input checked="" type="checkbox"/>	Informasjonsmøte/ åpent møte	For naboer/berørte parter.
<input type="checkbox"/>	Andre informasjonstiltak/ avklaringer	
<input checked="" type="checkbox"/>	Samarbeid	KPA § 6-6 : Medvirkning barn / unge og naboer. En medvirkningsprosses/-møte må utarbeides av forslagsstiller. Medvirkningen skal dokumenteres og innarbeides i planforslaget før innsendelse til kommunen før førstegangsbehandling. Medvirkning kan f.eks omhandle lekeplasser og tuveger/ snarveger (barntråkkregistreringer), dialog med skolen, idrettslag m.fl? m.m
<input type="checkbox"/>	Annet	

**8. Konsekvensutredning**

jf. § 1, andre ledd, bokstav l)

Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

**§ 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering**

jf. KU-forskriften § 6

Enig i forslagsstillers vurderinger <input checked="" type="checkbox"/>		Uenig i forslagsstillers vurderinger <input type="checkbox"/>	
Begrunnelse:	Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)		
	Begrunnelse:		

	Planen er verken kommuneplanens arealdel, regional plan, kommunedelplan, eller områderegulering.	
<b>§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a</b>		
Skal planen vurderes etter § 11?	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input type="checkbox"/>
Begrunnelse:	<p>Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging, i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilhørende uteoppholdsarealer, infrastruktur, vegger og parkering. Antall boenheter, boligtyper og grad av utnyttning vil bli vurdert under arbeidet med reguleringsforslaget – og i samråd med kommunen.</p> <p>Det er ønskelig å innlemme ca. 5,3 daa. tilhørende 95/1 med formålet LNFR, inn i boligformålet.</p> <p>Vi legger til grunn at dette kan vurderes som en justering av arealformål, da det ikke vil forringe øvrige deler av landbrukseiendommen. Vi legger derfor til grunn at dette ikke må behandles gjennom en konsekvensutredning.</p>	

<b>9. Utbygging og gjennomføring</b>	
<b>Utbygging- / gjennomføringsavtale</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17 <input checked="" type="checkbox"/> Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18 <input type="checkbox"/> Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	<p>Sikring av eierforhold til fellesarealer i reguleringsplan.  Sikring av eiendomsforhold iht reguleringsplan.  Behov for forhandlinger av utbyggingsavtale i forbindelse med etablering av tursti til Lundstein skole/områdelekeplass. Opparbeidelse og drifting av denne turvegen vil være privat (privatrettslig avtale med andre utbyggere i området?)</p> <p>Det vil være ønskelig med en overtakelsesavtale for infrastruktur.</p> <p>Godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon)</p>
<b>Aktuelle rekkefølgekrav</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Rekkefølgekrav innenfor planområdet <input checked="" type="checkbox"/> Rekkefølgekrav utenfor planområdet	<p>Behov for rekkefølgebestemmelser i forbindelse med etablering av tursti/trasé for gang-/sykkelvei til skolen, utenfor planområdet.</p> <p>Rekkefølgekrav for opparbeidelse av område- og nærlekeplasser, møteplasser og skiløype gjennom området før brukstillatelse. Rekkefølgekrav tilknyttet tekniske planer.</p>

<b>10. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart</b>
<p>Tiltakshaver ønsker hovedsakelig å bygge eneboliger. Det er ønskelig å diskutere dette med kommunen. Fagkyndig mener området egner seg spesielt god til denne bygningstypologien, selv om man da får en noe lavere utnyttning i planområdet.</p> <p>Det er ønskelig å avklare framdrift.</p>

11. Framdrift og felles behandling		
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for varsling	April 2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	September 2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	
<input checked="" type="checkbox"/>	Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato (avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggsutredninger mm.)	Tidlig høst 2021
<input type="checkbox"/>	Parallell prosess plan og byggesak	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller er informert om at <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> skal fylles ut og levers sammen med komplett planforslag. Manglende sjekkliste medfører retur av planforslaget. Sjekkliste sendt forslagstiller 16.4.2021	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller er informert om at plankartet skal utarbeides i henhold til Gjøvik kommunes <a href="#">Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart</a> .	

12. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid	
jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-8 andre ledd	
a) Krav til fagkyndighet	
Kravet til fagkyndighet er oppfylt.	
b) Oppstart av planarbeid	
jf. planforskriften § 3, andre ledd og pbl §12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8	
Kommunen anbefaler planoppstart.	

13. Bekreftelse
<p>Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.</p> <p>Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.</p>

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Gjøvik, 29.april 2021

For kommunen: Tone Dullerud

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller:

#### 14. Vedlegg

Vedlegg uttalelse SVV ifbm oppstart B37 Kollstoppen boligområde

Vedlegg uttalelse Innlandet fylkeskommune ifbm oppstart B37 Kollstoppen boligområde