

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR

Tetentunet



Planforslag, datert 20.03.2023, sist revidert 11.03.2024

Feste Kapp AS

Oppdragsgiver: Tetentunet AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Roar Jacobsen
Rådgiver: Feste Kapp AS
Utarbeidet av: Einar Nordengen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert
1.0	2022-10-13	Oversendelse til oppdragsgiver	EN	HOE
2.0	2023-02-07	Oversendelse til kommunen etter innarbeidede foreløpige tilbakemeldinger	EN	
3.0	2023-03-20	Oversendelse til kommunen etter innarbeidede tilbakemeldinger	EN	
4.0	2024-03-11	Oversendelse til kommunen etter offentlig ettersyn og innsigelsesavklaring	EN	

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	1 INNLEDNING	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Planprosess (så langt)	4
1.3	Medvirkning	4
1.4	Konsekvensutredning.....	4
2	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	5
2.1	Nasjonale, regionale og lokale føringer	5
2.2	Regionale føringer.....	6
2.3	Kommunale føringer	6
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	8
3.1	Beliggenhet og planavgrensning.....	8
3.2	Topografi, landskapstrekk og vegetasjon	9
3.3	Eiendom og eierforhold	10
3.4	Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet.....	10
3.5	Kjente registreringer	13
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
4.1	Overordnet beskrivelse.....	16
4.2	Plankart	19
4.3	Arealtabell.....	22
4.4	Planbestemmelser	22
5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	23
5.1	Vurdering av konsekvenser av planforslaget.....	23
5.2	Risiko og sårbarhet.....	28
6	ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDER VEGES	29
6.1	Endringer som følge av innsigelser	29
6.2	Øvrige endringer	30
7	VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	31
7.1	Innkome merknader ved oppstart av planarbeid.....	31
7.2	Innkome merknader ved offentlig ettersyn.....	34
8	DOKUMENTLISTE	37

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Feste Kapp AS fremmer med dette forslag til detaljregulering for Tetentunet på vegne av eiendomsselskapet Tetentunet AS. Hensikten med planarbeidet er å etablere et godt boligområde nytt boligområde på områder der tidligere Toten Festivitetslokale (Teten) lå.

1.2 Planprosess (så langt)

Oppstartsmøte ble avholdt den 22.04.2020, med et supplerende oppstartsmøte den 10.02.2021. Planarbeidet ble varslet til berørte grunneiere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner den 03.05.2021 og kunngjort i Totens Blad den 05.05.2021. Frist for innspill ved planoppstart ble satt til 05.06.2021.

1.3 Medvirkning

Som en del av mulighetene for tidlig medvirkning i planprosessen ble det avholdt en felles befarings for tilstøtende grunneiere og øvrige berørte. Utendørs befarings ble avholdt den 12.05.2021. Møtet hadde godt oppmøte og alle de nærmeste berørte grunneierne var til stede på befaringsen.

1.4 Konsekvensutredning

Detaljreguleringen er en videreføring av arealbruk nedfelt i kommuneplanen. Planen faller derfor ikke inn under planer som alltid skal konsekvensutredes.

Det er gjennomført en vurdering av om planforslaget allikevel berøres av forhold nevnt i forskriftens vedlegg I eller II. Denne gjennomgangen avdekker at KU-forskriften ikke kommer til anvendelse.

Virkninger planen kan ha på miljø og samfunn vil bli beskrevet på ordinær måte i planbeskrivelsen, kapittel 6.

2 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale, regionale og lokale føringer

2.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Effektiv og gjennomføringsrettet planlegging sikres ved at avgjørelsene tas på riktig plannivå, med en detaljeringsgrad tilpasset behovet.

Samtidig styrker regjeringen det lokale selvstyret i planleggingen. Det betyr at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

2.1.2 DSB VEILEDER, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen

Kommunene er lokal planmyndighet og har ansvar for at det tas hensyn til samfunnssikkerhet i planlegging etter plan- og bygningsloven. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og fylkesmennene legger til rette for kommunenes oppfølging på dette området.

Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen og er brukt som metodisk rammeverk under utarbeidelsen av ROS-analysen.

2.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommuner og fylkeskommuner har en sentral rolle i arbeidet med klimatilpasning. Formålet med planretningslinjene knyttet til klimatilpasning, er å bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging og å sikre at kommunene bruker et bredt spekter av roller og virkemidler i arbeidet med klimatilpasning. Videre skal retningslinjene bidra til avveining og samordning når klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

2.1.4 Statens vegvesen, veg- og gateutforming N100

Denne vegnormalen er utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven § 13. Forskriftene gir generelle rammer for vegens utforming og standard, og gjelder alle offentlige veier. Vegnormalen angir prinsipper for utforming av kryss og trafikkarealer vegkonsulent har benyttet.

2.2 Regionale føringer

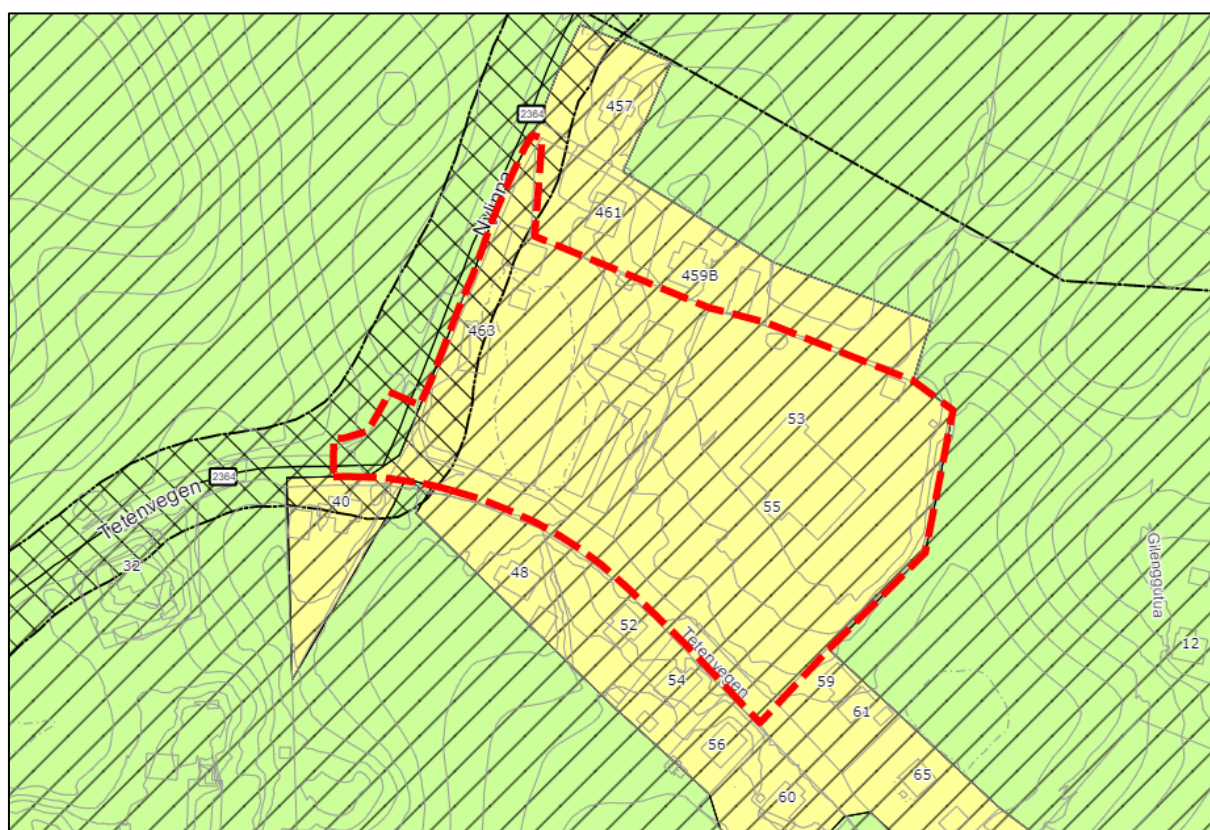
2.2.1 Innlandsstrategien, Regional planstrategi for Innlandet 2020-2024

Innlandsstrategien skal peke retning inn i fremtiden. Fylkeskommunens felles prosjekt er å bygge Innlandet og ta i bruk mulighetene på tvers av kommunegrenser, forvaltningsnivåer og sektorer. Innlandsstrategien bygger på FNs 17 bærekraftsmål. De skal legges til grunn ved arbeidet med nye regionale planer, fylkesbudsjetter og øvrig utviklingsarbeid i fylket.

Innlandsstrategien danner et bakteppe for planutarbeidelsen, men den kommer ikke direkte til anvendelse.

2.3 Kommunale føringer

2.3.1 Kommuneplanens arealdel



Figur 1, Planområdet vist i kommuneplanens arealdel

Østre Toten kommune gjennomførte i 2019 en revisjon av arealdelen av kommuneplanen. Denne gjelder for hele kommunen, med unntak av Lena. Følgende føringer fra denne kommuneplanen er relevante:

- Planområdet omfattes av § 1.2, Plankrav, som definerer at uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer.
- Kommuneplanen har egne bestemmelser for byggeskikk og estetikk, 1.9. «Tiltak, bygninger og anlegg skal harmonere med naturlandskap og det historisk viktige kulturlandskapet. Høy kvalitet på stedsutvikling, tettstedsforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres

for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom.»

- Kommuneplanen har egne bestemmelser for biologisk mangfold, jf. § 1.14. *Biologisk mangfold*. Bestemmelsene slår fast at Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven(NML). Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9.
- § 1.18 omhandler utbyggingsvolum. Bestemmelsen slår fast at det ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy arealutnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal. Bestemmelsen inneholder også en retningslinje for arealutnyttelse som er relevant for plansaken.
- Planområdet ligger innenfor hensynssonen Balke – Lillo, § 7.2.2. Bestemmelsen fastslår at

Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo skal kulturlandskapets verdier i form av kulturminner, kulturmiljøer, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet vektlegges. Konsekvensen av varige fysiske inngrep skal synliggjøres.

2.3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert, og det er kommuneplanenes arealdel som gjelder for området.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 2, Områdekart

Planområdet ligger nærme krysset mellom Tetenvegen og Nylinna på den gamle tomten til Østre Toten festivitetslokale. Planområdet er lokalisert langs Tetenvegen, med småhusbebyggelse og landbruksareal i nær tilknytning. Det er i underkant av 4 km til Lena sentrum mot vest hvor det finnes dagligvare og øvrig sericetilbud, Lena-Valle VGS og kollektivterminal. Skreia ligger 5 km i retning øst, og Kapp og Gjøvik mot nord.

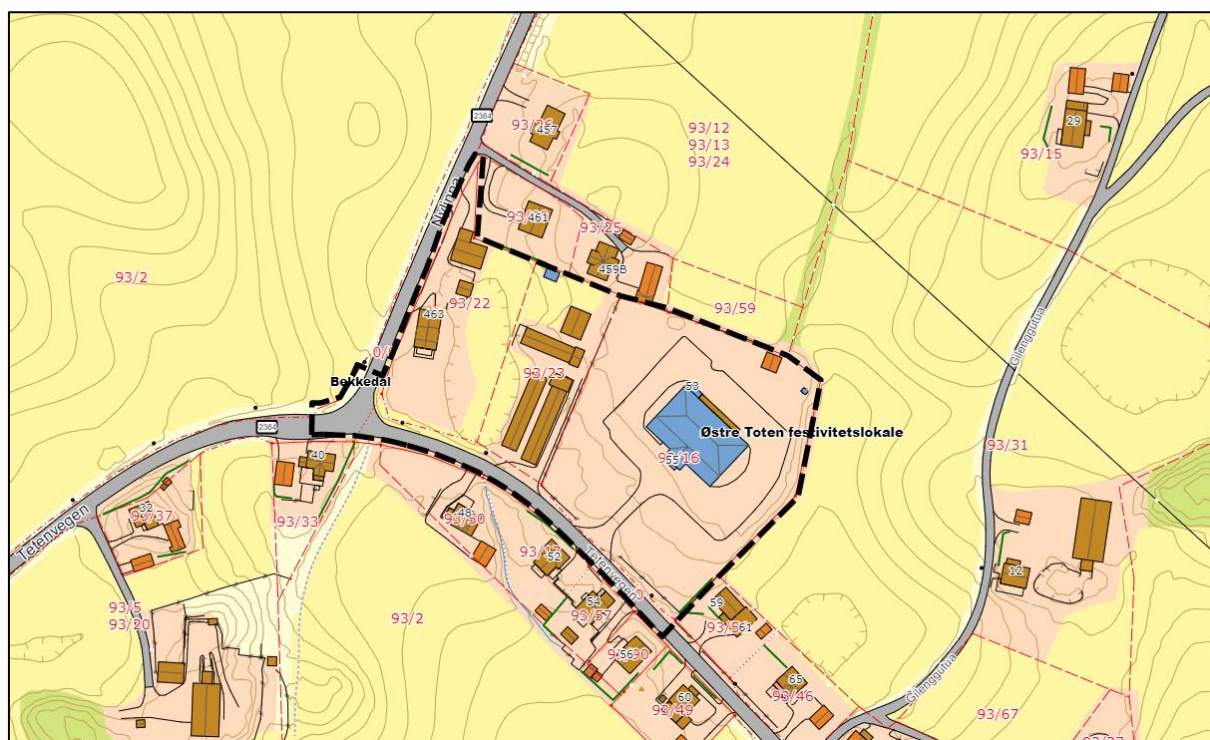
Planområdet har gode bussforbindelser, dette i form av at Ringruta (Gjøvik-Toten) svinger av Tetenvegen og kjører via Tetenvegen for å dekke den tilliggende boligbebyggelsen i dette området.

Det har vært en utfordring for Toten at det etter nedleggelsen av Flybussen til Gardermoen ikke lenger finnes kollektivmuligheter sørover til Gjøvik/Oslo. Det jobbes med å få et slikt tilbud tilbake i drift, og lykkes dette, vil planområdet ligge nært kollektivtilbudet mot Oslo.

Planområdet ligger i nærheten til overordnet gang- og sykkelvei langs Tetenvegen, mellom Lena og Skreia. Denne er markert med rosa i kartet. Det er ikke eget fortau/ gangveg langs Tetenvegen.

Til Hoffsvangen barnehage og barneskole er det ca. 2km og til Lena ungdomsskole er det ca. 4 km. Det vil være gangavstand til barneskole og sykkelavstand til Lena Ungdomsskole.

3.3 Eiendom og eierforhold



Figur 5, Planområdet vist i matrikkelen (PlanDialog)

Planområdet omfatter tre grunneiendommer, hvorav to utgjør selve utbyggingsområdet. Dette er gnr. 93/16, som er eid av Tetentunet AS) mens naboeiendommen 93/23, er eid av Lun Utvikling AS. Eiendommen 93/22 inngår også i planområdet. Denne er privat eie og det planlegges ikke konkrete tiltak på eiendommen.

3.4 Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet

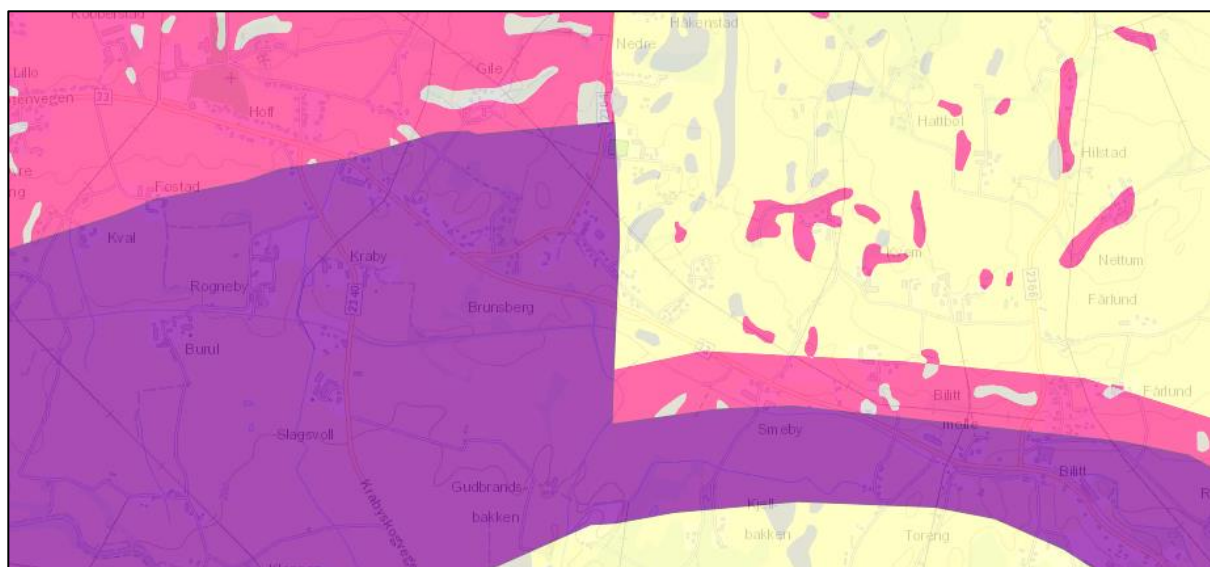
3.4.1 Vann, avløp og overvann

Innledningsvis i plansaken opplyser Østre Toten kommune om at det er et eldre vannledningsnett for drikkevannsforsyning i området. Det er usikkert hvor mange boenheter dette har kapasitet til å forsyne. Det opplyses videre at før rensenanlegget på Skreia er i drift, er det ikke kapasitet til å ta imot avløpsvann fra planområdet.

Østre Toten kommune vil ha et behov for oppgradering av ledningsnettet i området, men det er ikke satt noen tidsplan for dette. Eksisterende brannhydrant ved krysset Nylinna/Tetenvegen har i dag ikke god nok kapasitet og må erstattes.

Utarbeidet ROS-analyse beskriver forholdet til vann, avløp og overvann nærmere.

3.4.2 Grunnforhold



Figur 6, Aktsomhetsklasser for radon i området (miljostatus.no)

Grunnforholdene i området er krevende. Geologiske kart viser at det er alunskifer i grunnen. Utklipp fra miljostatus.no viser at det er særlig høy radon aktsomhet. På bakgrunn av grunnforholdenes karakter er det gjennomført en egen geoteknisk undersøkelse. Videre vurdering av grunnforhold kommer frem i kapittel 5.1.8.

3.4.3 Strøm, fjernvarmenett

Det er en trafo innenfor planområdet som ble anlagt for å betjene den gamle Festiviteten, samt tilstøtende nabobebyggelse. Denne skal videreføres.

3.4.4 Trafikk/adkomst



Figur 7, Dagens kryss i tilknytning til Tetenvegen (Google Maps)

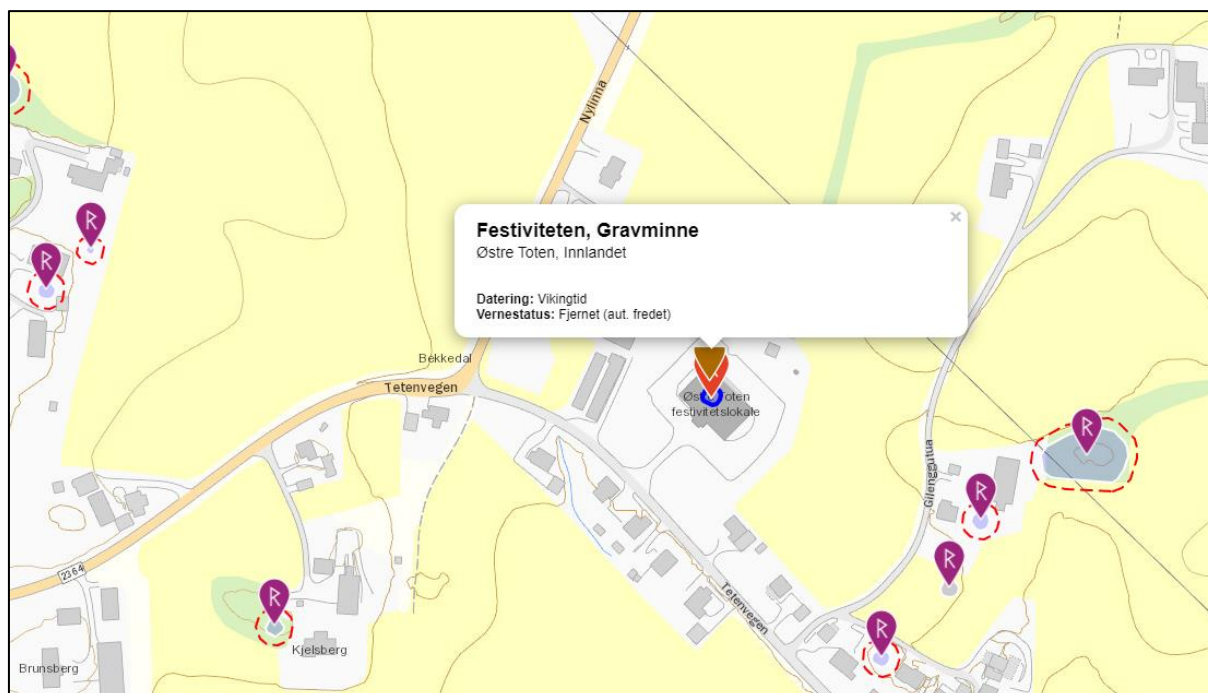
Adkomst vil skje via nye avkjøringer fra Tetenvegen. Tetenvegen er en «bygdeveg» med fartsgrense 40 km/t. Det er etablert fartshumper langs vegen for å holde Trafikken nede. Tetenvegen er relativt nyasfaltert og i god stand. Under vises uklipp av dagens trafikksituasjon i området.



Figur 8, Dagens kryss mellom Tetenvegen og Nylinna

3.5 Kjente registreringer

3.5.1 Kulturmiljø / kulturminner



Figur 9, Kjente registreringer av kulturminner i området (kulturminnesok.no)

Det har tidligere ligget en gravhaug i området der Festiviteten lå (id. 13663-1). Haugen ble fjernet i forbindelse med byggingen av Festiviteten i 1909. Det ble da funnet et sverd av en skjoldbule fra vikingtid. Gjenstandene er del av Even Gihles samlinger og ligger i dag på Mjøsmuseet (funn nr. EG136).

Tidligere Oppland Fylkeskommune gjennomførte på bakgrunn av kunnskapen om den tidligere gravhaugen, en befarig den 22.11.2018 og vurderte potensialet for fornminner. Det viste seg at en stor del av tomte er fylt ut med masser i forbindelse med byggingen av Festiviteten og framstår i dag som en tilnærmet flat, gruset plass. Det ble derfor i 2018 vurdert som svært lavt potensial for å finne ytterligere kulturminner.

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet i 2021 anså Innlandet Fylkeskommune på nytt potensialet for kulturminner som så lavt, at Fylkeskommunen ikke ville kreve arkeologisk registrering.

3.5.2 Festiviteten som kulturminne:

Innenfor planområdet var tidligere Toten Festivittslokale bygget. Festiviteten begynte å planlegges 1901 og ble tatt i bruk 1913. Arkitekt var Victor Nordan (1862 - 1933), kjent for sine mange sykehusbygninger. Bygningen hadde en grunnflate på i underkant av 900 m², inkl. tilbygg og var i tre etasjer i del er av bygget, inkl. kjeller. Bygget var oppført i bindingsverk og kledd med liggende skyggepanel.



Figur 10, Festiviteten, ca. 1925 (Digitalmuseum.no)



Figur 11, Rivingen av Teten, 2019 (Foto: Espen Amundrud Solhaug, Totenidag.no)

Som følge av at det ble gitt tillatelse til rivning av den gamle «Teten», vurderes forholdet til Teten som avklart.

ovennevnte og etter en helhetlig vurdering konkluderes det med at kommunen bør kunne gi tillatelse til rivning av bygget. Kommunen ga den 07.02.2018 rammetillatelse til rivning av Festiviteten.

Begrunnelsen for rivning var i godkjenningsvedtaket:

- Tilstanden og bruksverdien av byggverk har stor betydning for dets verneverdi. Festiviteten har stort behov for vesentlige investeringer for å kunne tas i bruk igjen, bruksverdien og verneverdien av bygget er således svært lav i nåværende tilstand.
- Estetisk verdi er sterkt redusert ved flere ombygginger, utskifting av og redusering av antall opprinnelige vinduer og dører samt ved omteking av tak.
- Kulturminner med symbolverdi lokalt, eller regionalt eller for enkelte grupper, kan likevel ivaretas i form av dokumentasjon.

Behandlingen av Festiviteten som mulig nyere tids kulturminne ble avsluttet i forkant av reguleringsplanen, og gjengis her kun for en beskrivelse av årsaken til at det området nå er under regulering.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Overordnet beskrivelse



Figur 12, Illustrasjonsplan

Til grunn for reguleringsplanen ligger utarbeidet situasjonsplan og konsept for utnyttning av tomta utarbeidet av Kontur Arkitekter AS. Utsnitt av situasjonsplanen er vist over.

Som det fremkommer her et viktig element i planforslaget å etablere en intern ringveg, med ny bebyggelse på hver side av denne. Det planlegges til sammen 4 ulike delfelt, med en variasjon i bebyggelsen.

Det planlegges en kombinasjon av enebolig, tomannsboliger, flermannsboliger og rekkehus.

Reguleringsplanen bidrar til et sosialt og inkluderende boligområde der fellesområdene løftes frem og får en sentral plassering. Dette gir god tilgjengelighet og oversiktighet. Det har vært en forventning fra avholdt oppstartsmøte at lekeareal skal samles på ett område og gis en sentral plassering. Planforslaget følger med dette opp denne forventningen.

Området er avsatt til byggeområde for bolig. Krav til utnyttelse i Kommuneplanens arealdel er satt til 1-2 boenheter pr. daa. Utbyggingsområdet er til sammen på mellom 11 og 12 daa, og utnyttelsen skal etter bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 være på mellom 12 og 24 boenheter.

Planforslaget åpner samlet for en bebyggelse på ca. 27 enheter, men det er i bestemmelsene åpning for en spennvidde i antall enheter mellom 14 og 27 enheter, avhengig av miksen mellom de ulike kategoriene bolig.

Reguleringsplanen skal ta høyde for at utbyggingsområdet utvikles helt eller delvis for seg. Derfor er det viktig for planen å beholde et mulighetsrom for utførelsen i de videre planene med å realisere området.

Det er to eiere av området som i felleskap fremmer planforslaget for Tetentunet. Eiendommen 93/23 eies av Lun Utvikling AS, mens 93/16 eies av Tetentunet AS. Planforslaget oppfylder forventingen om en felles reguleringsplan for området. Det er svært hensiktsmessig å se eiendommene under ett når det gjelder planlegging av de overordnede grepene. Samtidig legger planen til rette for at de to ulike eiendommene delvis kan utvikles separat.

Eiendommen 93/23 er gitt en egen innkjøring og kan utgjøre et eget byggetrinn. Boliger oppført på denne teigen skal ha tilgang til felles lekeareal på naboeiendommen.



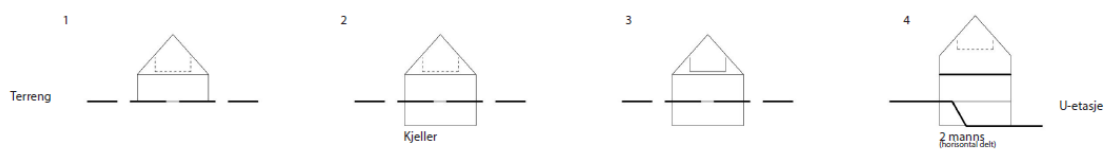
Figur 13, 3D-visualisering av fremtidig situasjon

Figur 14 over viser fotomontasje av planlagt bebyggelse, som viser mulig, men ikke eneste fremtidige utforming av planområdet. Det er et viktig prinsipp for reguleringen at den har rom i seg til å kunne tilpasse seg ulike behov og ønsker i markedet og utviklingen i årene framover. Det er behov for at planen både kan utvikles delvis av ulike utbyggere. Det er derfor nødvendig med en viss fleksibilitet i planen.

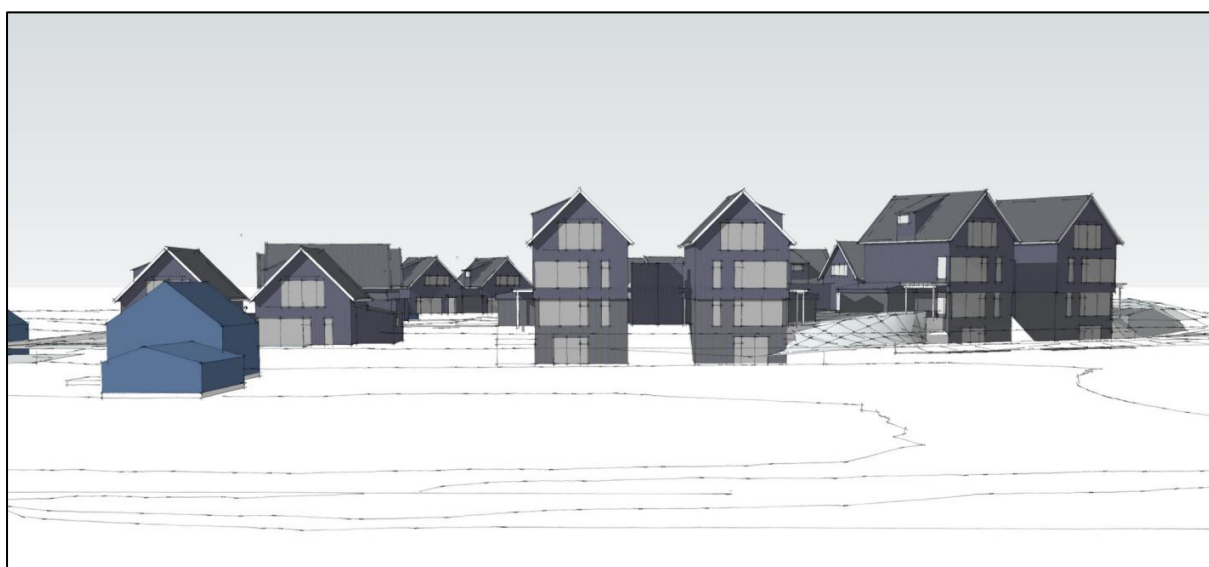
De overordnede prinsippene i reguleringsplanen som knytter seg til vegteknisk infrastruktur, plassering av renovasjon, lekearealer og trafo er kartfestet og gjennom dette forutsigbart. Behovet for fleksibilitet får seg først og fremst utslag i at det er en åpning både for kjedede eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og flermannsboliger innenfor det enkelte delfelt. Krav til saltak, materialvalg og fargebruk er fastsatt i reguleringsplanen og vil gjelde for de ulike valgene av bygningstype. Derfor vil planen få et helhetlig grep selv om valg av boligtype kan variere.

Det er illustrert 16 eneboliger med to plan samt 4 horisontaldelte tomannsboliger på tre plan, med underetasje i tillegg. De fire horisontaldelte tomannsboligene er plassert mot øst og dyrket mark. Byggene er tegnet med saltak som bidrar til å knytte ny og eksisterende bebyggelse sammen. De er

plassert i en tunform med grøntareal/lek plassert sentralt i området. Det er planlagt to innkjøringer til boligfeltet fra Tetenvegen, med bakgrunn i at det er utviklet som to separate boligprosjekt. Alle boligene har egen biloppstillingsplass i tilknytning til boligen.

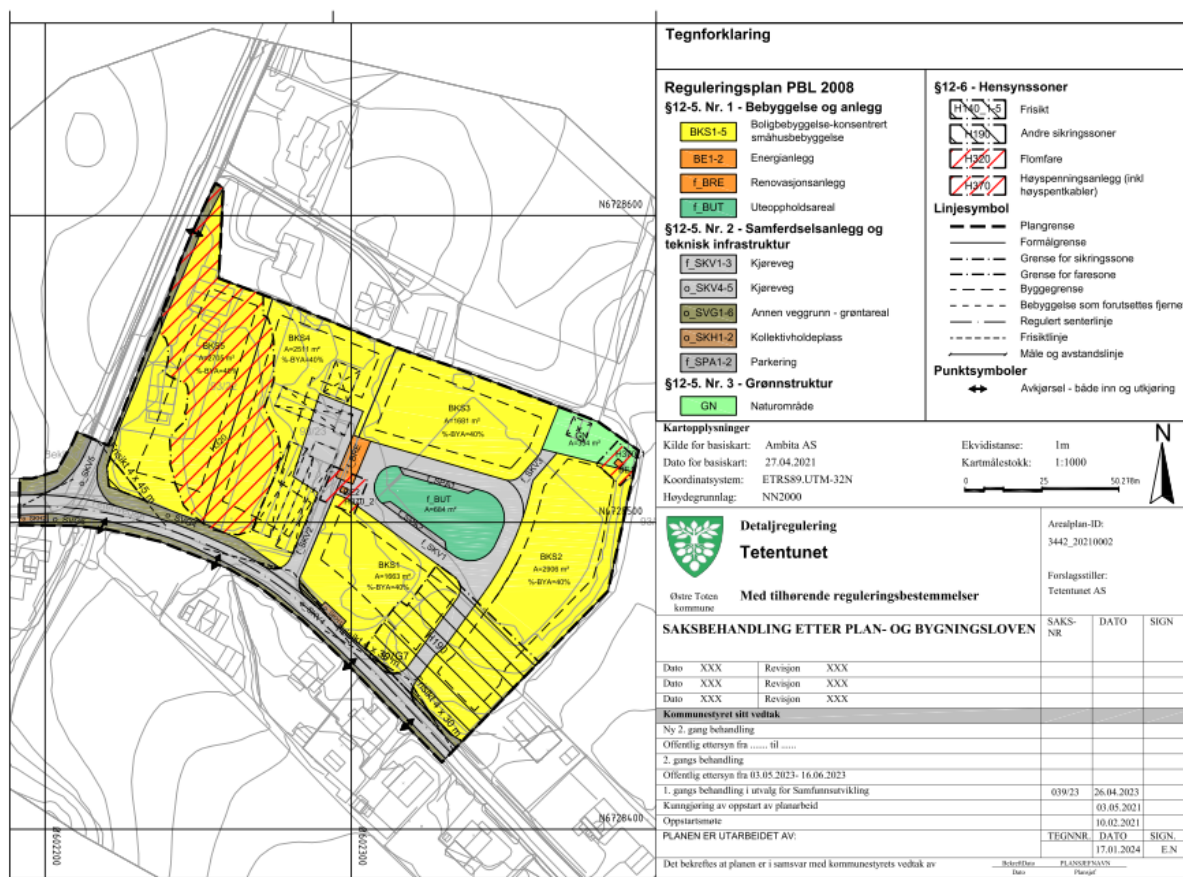


Figur 14, Prinsippsnitt for ny bebyggelse



Figur 15, Perspektiv ny bebyggelse

4.2 Plankart



Figur 16, Forslag til plankart

Med utgangspunkt i konseptet beskrevet på forrige side, og situasjonsplanen fra Kontur Arkitekter AS, er det utarbeidet forslag til plankart. Det fremgår tydelig av plankartet at viktige prinsipper fra situasjonsplanen er brukt aktivt i plankartet for å gi konseptet juridiske rammer og forutsigbarhet. Dette får seg utslag i at det er regulert inn egne arealer for felles uteopphold, grønnstruktur og gjesteparkering, samt renovasjon.

Det er regulert til sammen 4 ulike områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4), i tillegg til stadfesting av en eksisterende boligeiendom (BKS5). Et felles sentralt plassert uteareal (f_BUT på til sammen ca. 2 100 kvm, samt felles renovasjonsanlegg (f_BRE). I de påfølgende avsnittene omtales de ulike formålene nærmere:

Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4

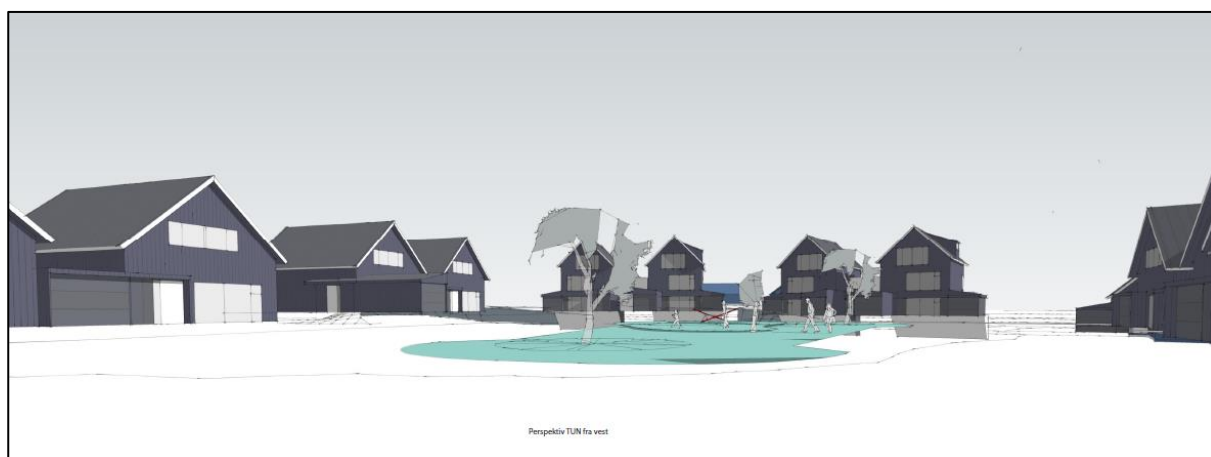
Områdene BKS1-4 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan utformes som eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger, rekkehus eller kjedehus, og de ulike delformålene åpner for en ulik variasjon mellom de ulike boligtypene.

Innenfor alle BKS-område tillates det kun saltak.

Planbestemmelsene angir nærmere en fordeling av disse enhetene på det enkelte delfelt. Innenfor områdene skal maksimal BYA være 40 %.



Figur 18, illustrasjon av Kontur Arkitekter AS.



Figur 17, illustrasjon av Kontur Arkitekter AS.

Renovasjonsanlegg, felles, f BRE

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for BKS1-4 innenfor området. Dette området er plassert sentralt på det nye boligområdet. Det tillates både helt eller delvis nedgravde løsninger og frittstående beholdere.

Det vil være uhensiktsmessig å betjene et fullt utbygd område med renovasjon i form av dunker. Tetentunet er et område som sannsynligvis blir bygd ut etappevis, og det er hensiktsmessig med frittstående avfallsbeholdere i en periode. Rekkefølgekrav 5.2. g) definerer at før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til den 16. boenhet innenfor planområdet skal det være etablert helt eller delvis nedgravd avfallsløsning innenfor f_BRE.

Rekkefølgekravet er hensiktsmessig både ut i fra en praktisk side ved utbyggingen. I tillegg har renovasjonsselskapet et minstekrav for antall enheter som skal benytte nedgravde løsninger før dette er en aktuell renovasjonsløsning. Dette innslagspunktet er erfaringsmessig på 16 enheter, og vil

i praksis innebære at ved utbygging av tilnærmet den siste halvdel av planområdet slår behovet for nedgravde løsninger inn.

Frem til dette er etablert vil renovasjonsløsningen bestå i containere på hjul for hver hentefraksjon. Det er i bestemmelsene nedfelt at det skal etableres et skjermkur rundt avfallsbeholderene. Skjermkuret skal ha tosidig betjening fra planområdets beboere. Henting av renovasjonsavfall skal skje via f_SKV1. Vegløkken rundt f_BUT er dimensjonert for fremkommelighet for renovasjon, uten behov for rygging.

Uteareal, felles, f BUT

f_BUT er felles uteoppholdsareal for hele planområdet, dvs. BKS1-4, med unntak av BKS5. f_BUT skal opparbeides med vekt på å skape en sosial møteplass for beboerne med bla. grillplass og sittebenker. I tillegg skal den inneholde lekeelementer beregnet på barn fra 1-7 år. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon.

Tilgangen til lekeplassene skal være universelt uformet i form av materialvalg på dekke (dette kan være komprimert grus) samt stigningsforhold.

Kjøreveg, felles og offentlig, f SKV1-3, o SKV4-5

- f_SKV 1 skal være atkomstvei for BKS1-3. Vegen skal opparbeides med en bredde på 4 m, inkludert vegskulder.
- f_SKV 2 skal være atkomstvei for BKS4. Vegen skal opparbeides med en bredde på 4 m, inkludert vegskulder.
- f_SKV3 skal være adkomstveg til eksisterende trafo.
- o_SKV 4 er regulert del av eksisterende offentlig kjøreveg. (Tetenvegen).
- o_SKV 5 er regulert del av eksisterende offentlig kjøreveg. (Nylinna).

Annen veggrunn grøntareal, felles og offentlig, SVG1, o SVG2-5

Formålene regulerer nødvendig sideareal i form av skråninger og skjæringer for nye veger.

Kollektivholdeplasser, o SKH1-2

Formålene skal benyttes til kollektivholdeplasser og skal være 5m lange og 2,7m brede.

Holdeplassene skal etableres med kantstein på 18cm i holdeplassens lengderetning. Det har vært dialog mot Innlandet Fylkeskommune og Østre Toten kommune om plassering og utforming av holdeplassene. Formålenes kartfesting i plankartet med tilhørende bestemmelser er et resultat av denne dialogen.

Parkering, felles, f SPA1-2

Innenfor f_SPA 1-2 skal det etableres gjesteparkeringsplasser for beboerne tilknyttet BKS1-4.

Naturområde, GN

Området skal etableres som slåtteng. Registrerte rødlistearter innenfor planområdet skal flyttes hit, i samsvar med anbefaling gitt av miljøfaglig konsulent. Planområdet inneholder en naturtypekartlegging, jf. kap. 5.1.6.

Det tillates etablert kjørbart areal for tilkomst til BE1. Adkomst til trafoen (BE1) vil være ytterst sporadisk, og det er tenkt at det kan tillates en kjørbart korridor inn til trafoen, men som vil være beskjedent anlagt, og ikke en sammenhengende grusveg.

Hensynssoner

Frisikt H140 1-5

Det er innarbeidet egen frisiktzone i utkjøringene mot Tetenvegen. Frisiktsonen er fastlagt til 4 x 30 meter. I tillegg er det tegnet inn frisiktzone i krysset mellom Nylinna og Tetenvegen.

Andre sikringssoner, H190

Bebyggelse innenfor sonen tillates ikke oppført med underetasje.

Hensynssone flomfare, H320

Hensynssonene viser arealer utsatt for 200-års flom, inkludert 20% klimapåslag, dvs. kote 227,40.

Det skal ikke anlegges ny bebyggelse innenfor flomsonen, med mindre denne plasseres over beregnede vannstander ved 200 års flom + 20% klimapåslag.

Det forutsettes at rørledningen under Tetenvegen utvides i dimensjon til 1200 mm, for at flomsonens utstrekning skal gjelde. Det er innført rekkefølgekrav som sikrer utskifting av rør.

4.3 Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	11,5
1510 – Energianlegg (2)	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
1600 - Uteoppholdsareal	0,7
Sum areal denne kategori:	12,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (5)	2,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (6)	1,0
2073 – Kollektivholdeplass (2)	0,1
2080 - Parkering	0,1
Sum areal denne kategori:	4,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 – Naturområde	0,3
Sum areal denne kategori:	0,3
Totalt alle kategorier:	16,6

4.4 Planbestemmelser

Planbestemmelsene er bygget opp slik at de ivaretar flere ulike forhold:

- Behovet for fleksibilitet vurdert opp mot behovet for forutsigbar forvaltning og nødvendig handlingsrom i prosjekteringsfasen.
- Rammer for utforming av ferdig planområde.

Etter forslagsstillers vurdering balanserer planforslaget disse to forholdene på en god måte. Gjennomgangen av plankartets inndeling viser i seg selv vilje til å juridisk fastsette sentrale elementer fra skisseprosjektet.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Overordnet mener vi planforslaget hovedsakelig har positive konsekvenser. En slik utbygging vil alltid medføre en endring av omgivelsene, men de samfunnsmessige fordelene av dette planforslaget vil være langt større.

5.1.1 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser blir ivaretatt gjennom den ordinære medvirkningsprosessen som en del av offentlig ettersyn. Konkret i planforslaget mener vi barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom avsatt felles uteareal.

Tetentunet skal bli et godt sted å vokse opp for barn og unge. Med de grep som er gjort i planen, med føringer for felles utearealer og etableringa av tunbebyggelse ligger rammebetingelsene godt i rette for et bra oppvekstmiljø.

Barn og unges interesser angår også trafiksikkerheten i området. Dette er et eget utredningstema i ROS-analysen.

5.1.2 Energi- og klima

Ny bebyggelse skal følge gjeldende energikrav i byggeteknisk forskrift. Det er ikke fjernvarme på stedet. Planbestemmelsene åpner for at det kan tillates etablert solcelleanlegg på tak.

5.1.3 Landbruksinteresser

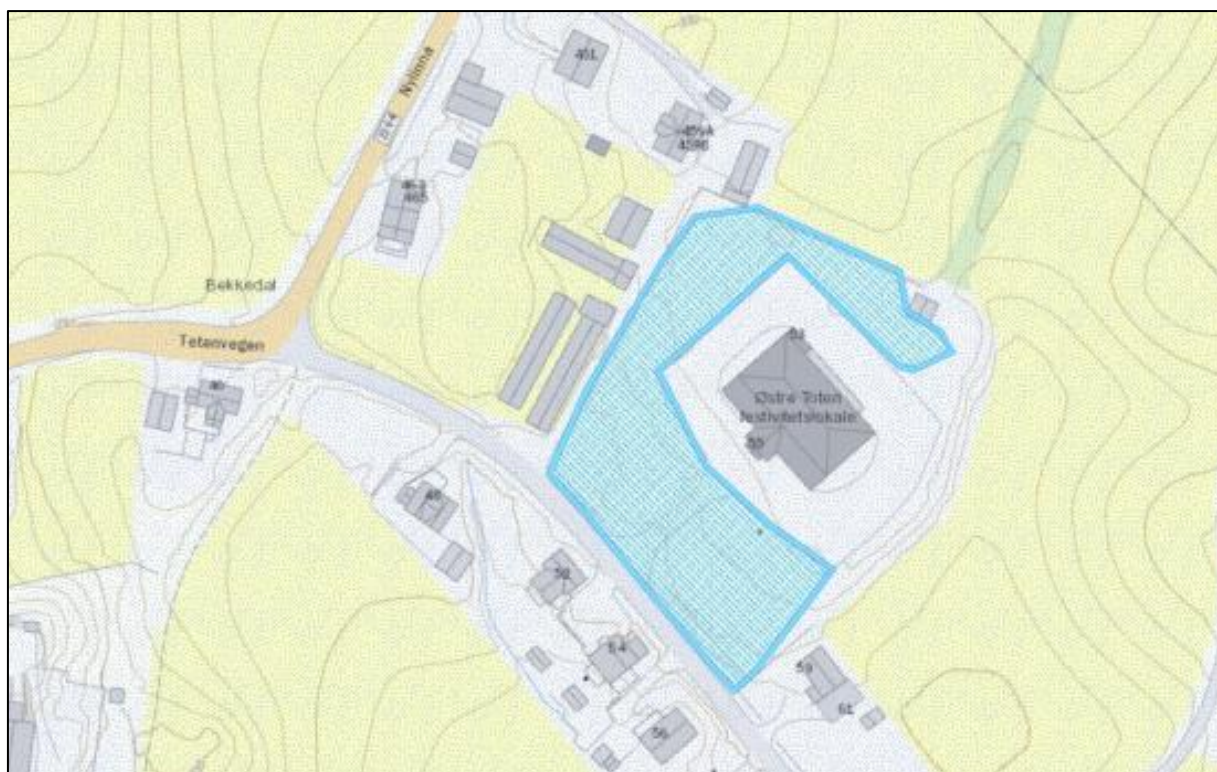
Forholdet til landbruksinteresser anses som avklart gjennom kommuneplan. Planforslaget innbefatter ikke fulldyrket mark. Området ligger imidlertid omgitt av aktivt drevne jordbruksområder, hovedsakelig med dyrking av korn og grønnsaker. Jordbruksdrift kan skape støy, støv og lukt til ulike tider på døgnet.

Østre Toten kommune ber om at utforming av området må gjøres med hensyn til å redusere konflikter som kan oppstå som en følge av jordbrukets virksomhet. Byggegrense mot fulldyrket mark bør være 8 meter, skriver kommunen i oppstartsprotokollen. Dette forholdet er implementert i planen. Mot nord og vest er det 8 meter byggegrense fra «arealressursgrensen» i grunnkartet.

5.1.4 Kulturminner og kulturmiljøer

Forholdet til kulturminner vurderes som avklart gjennom at det ble gitt rivetillatelse til Festiviteten i 2018.

5.1.5 Naturverdier / biologisk mangfold



Figur 19 Naturtypelokaliteten Festiviteten (NINFP1810012667) fra Naturbase (Miljødirektoratet 2021).

For å sikre at viktig naturmangfold ikke påvirkes av planprosesser, skal alle planer gjennomføre en vurdering av hvilke konsekvenser forestående planer har for naturmangfoldet i området.

Det er nedfelt i naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Dette er en føring som er tydeliggjort etter at gjeldene reguleringsplan fra 2009 ble vedtatt. Det er derfor gjennomført en ny vurdering av hvilke naturverdier som finnes nært planområdet, og som kan bli berørt av reguleringen:

Det er registrert en naturtypelokalitet og to rødlistearter innenfor planområdet. I og med at det er registrert en naturtype etter Miljødirektoratets instruks og en rødlisteart på eiendommen, har det blitt utarbeidet en naturmangfoldrapport av Miljøfaglig Utredning AS. Rapporten skal sikre at konsekvenser av utbyggingen vurderes i lys av naturmangfoldlovens §§ 8-10 om kunnskapsgrunnlag, samlet belastning og føre-var-prinsippet.

Vurderingen av naturmangfoldet i planområdet med nærmeste omgivelser er gjort på bakgrunn av eksisterende data og selskapets egen kunnskap om området. Miljøfaglig Utredning AS utførte i 2018 naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks i området.



Figur 20, Fra de engpregede partiene inne på eiendommen 93/16. Foto: Bjørn Harald Larsen, 3.7.2018.

Miljøfaglig Utredning AS peker på to forhold:

Nedlegging av bruk og overgang fra dyrehold til andre produksjoner er de viktigste mekanismene som fører til gjengroing av semi-naturlig eng, og dette har bla. gitt store utslag i sentrale deler av Østre Toten de siste tiårene (særlig etter 1980). Arealer med slåttemark og andre former for seminaturlig eng har blitt færre og mindre i de store jordbruksområdene i kommunen. Dette gjør at sterkt endret mark med engpreg i vegkanter og hager ol. har blitt viktige erstatningsområder for semi-naturlig eng. Registreringen av naturtypelokaliteten ved festiviteten må sees i dette lyset.

For å bevare noe av engene og de rødlistede planteartene foreslås det at et areal avsettes til slåtteeng innenfor den kartlagte naturtypelokaliteten. Hit kan forekomstene av rødlisteartene flyttes, og det kan i tillegg sås inn arter som er viktige for pollinerende insekter. Frø samles inn fra engarealene på eiendommen før utbyggingen starter. Arealet bør være minst 0,5 daa. Dette er viktig både med tanke på langsiktig overlevelse av rødlistede plantearter og for å ha et godt utvalg av vertsplanter og næringsarter for pollinerende insekter.

Plankartet viser formål GN som er ment å ivareta funksjonen som erstatningsareal for rødlistearter. Arealet har en utstrekning på 346 kvm, dvs. noe mindre enn den opprinnelige anbefalingen.

5.1.6 Universell utforming / tilgjengelighet

Adkomst til felles uteområde f_BUT-skal planlegges universelt uformet i form av stignindforhold og kvaliteten på dekket, slik at alle har tilgang til dette arealet.

Ut ifra de naturgitte forholdene på områdene, et ønske om høy arealutnyttelse, og et overordnet mål om flest mulig tilgjengelige boenheter legger planforslaget opp til at minimum 50 % av alle boenhetene innenfor det enkelte delfelt skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan.

5.1.7 Landskap, estetikk og byggeskikk

Planområdet ligger innenfor ett av kjerneområdene i det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke Lillo. Det er gitt retningslinjer til hensynssone kulturlandskap i Kommuneplanens arealdel.

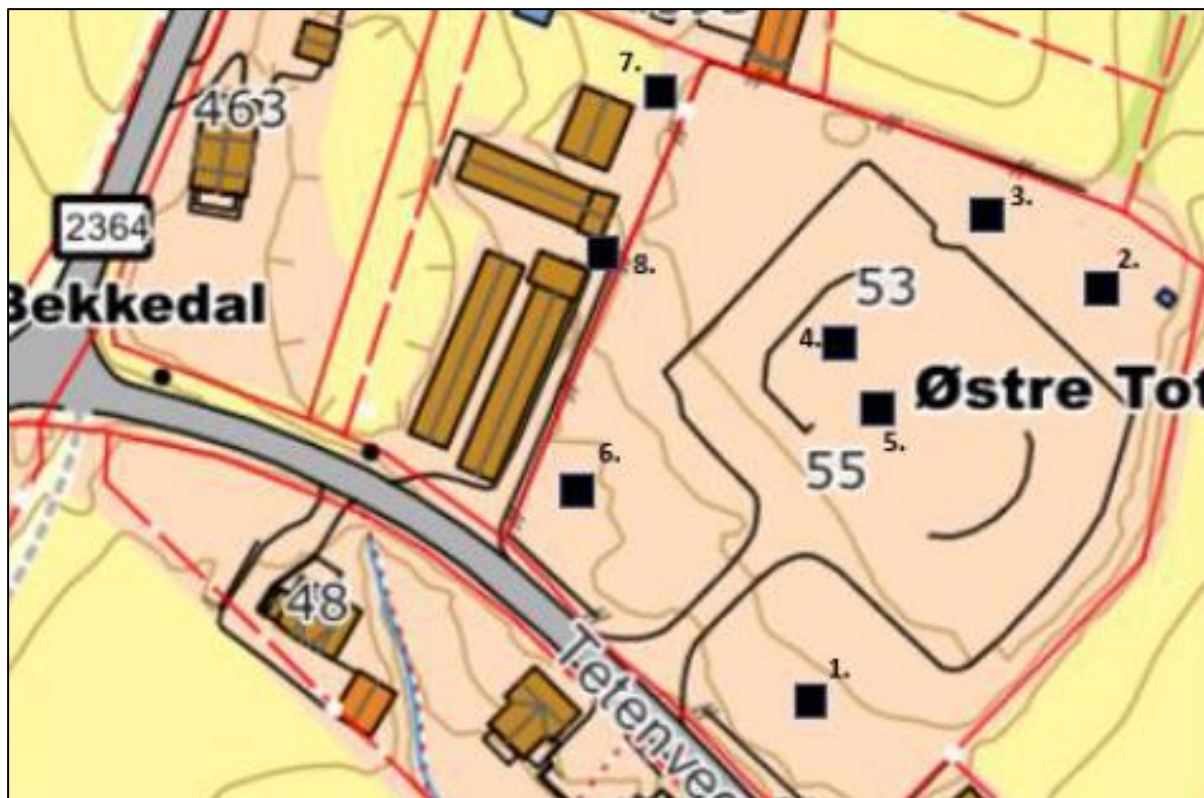
Det viktigste plangrepet for å ivareta landskapsvirkningen er en byggeskikk som er tilpasset nærområdet. Dette er ivaretatt gjennom at det kun er tillatt med saltak innenfor planen, da dette er den dominerende takformen i området rundt. I tillegg fastsetter bestemmelsene at det skal være treverk som hovedelement i ny bebyggelse, også dette i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Det planlegges for et inkluderende og allsidig bomiljø med ulike boliger for ulike familiesituasjoner, aldre og livsfaser. Det skal derfor legges opp til en boligmiks med både eneboliger, rekkehus/tomannsboliger og leiligheter i ulike størrelser og med ulik utforming. Dette plangrepet underbygger stedets karakter og bidrar til å sikre en utbygging som skjer i samspill med området rundt.

Planforslaget baserer seg på parkering ved den enkelte boenhet. Parkeringsløsningen er valgt ut i fra strøkets karakter og forventet etterspørsel. Planforslaget er illustrert med bebyggelse der carport/garasje er løst som en understøttende del på den enkelte boenhet.

5.1.8 Grunnforhold

Grunnforholdene i planområdet er kartlagt gjennom eget feltarbeid og rapport utarbeidet av Løvlien Georåd AS, Rapport 22342 nr. 1, datert 20.09.2022. Det ble gjennomført til samme 8 grøvepunkter, som er vist i figuren under:



Figur 21, Prøvegropene ved kartlegging av grunnforhold

I denne kommer det frem at:

- Tiltak kan gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet.
- Øvre løse lag, fyllmasser, torv, røtter og humusblandet materiale er uegnet byggegrunn som må graves av under nybygg og utomhus kvalitetsareal.
- Supplerende undersøkelser anbefales i nordøst hvor fyllmassenes mektighet er uavklart.

5.2 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse, der aktuelle utredningstemaer er kartlagt. Analysen setter søkelys på trafiksikkerhet, håndtering av overvann, flomfare og en vurdering av støyforholdene. Analysen foreslår der det er vurdert som nødvendig oppfølgende tiltak i planen, som er innarbeidet i bestemmelsene.

- **Støy:** ROS-analysen konkluderer med at det ikke er behov for egne tiltak mot støy, på grunn av påregnelig trafikkmengde i Tetenvegen, samt avstand til denne.
- **Trafiksikkerhet:** Trafikkløsning, kjøremønster og parkering har gjennom hele planprosessen vært et svært sentralt moment. Det er gjennomført en fagkyndig vurdering av både dagens og fremtidig situasjon, basert på innspill fra Østre Toten kommune og Innlandet Fylkeskommune ved varsel om oppstart. Forslagsstiller ble bedt både om å vurdere trafiksikkerheten i krysset Nylinna/Tetenvegen. Det er konkludert med at et tiltak for å bedre trafiksikkerheten i kryssområdet, samt bidra til en mer hensiktsmessig holdeplassstruktur sett opp mot dagens kjøremønster på bussene, er det etablert kantstopp for buss innenfor planområdet.
- **Overvann og flom:** Det foreligger VA-rammeplan for planforslaget, som inkluderer prinsipper for håndtering av overvann og en flomvurdering. VA-konsulent og teknisk drift har hatt kontakt om løsningsforslaget. Det er gjennomført flomberegning, og utarbeidet hensynssone for denne i plankartet. Hensynssonene viser arealer utsatt for 200-års flom, inkludert 20% klimapåslag. Det skal ikke anlegges ny bebyggelse innenfor flomsonen, med mindre denne plasseres over beregnede vannstander ved 200 års flom + 20% klimapåslag, dvs. kote 227,4
- **Brannsikkerhet:** Dagens og fremtidig løsninger for å sikre tilstrekkelig slokkevann er synliggjort, og sikret med rekkefølgekrav ved den suksessive utbyggingen. Før området kan utbygges med mer enn 4 enheter skal ny brannvannsforsyning være på plass.
- **Grunnforhold:** Hensynet til syredannende bergarter i området er nå ivaretatt med ny grunnundersøkelse, oppdatering av ROS-analyse, plankart og bestemmelser.

6 ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDER VEGES

6.1 Endringer som følge av innsigelser

Forslag til privat reguleringsplan for Tetentunet ble behandlet i Utvalg for samfunnsutvikling (SAM) den 26. april 2023 i sak 039/23. Frist for innspill var 16. juni 2023.

Statsforvalteren fremmet ved offentlig ettersyn innsigelse til planforslaget for følgende forhold:

1. Det ble ikke tatt tilstrekkelig hensyn til informasjonen om at det er alunskifer i grunnen
2. Med bakgrunn i mangelfulle opplysninger om hvordan avløpet fra planområdet skal ivaretas utenfor planområdet.

Innsigelsene ble løst på følgende møte:

1. Hensynet til syredannende bergarter i området ble ivaretatt og løst med gjennomføring av en supplerende grunnundersøkelse, med påfølgende oppdatert ROS-analyse med dette som eget deltema. Som en konsekvens av utført grunnundersøkelse og forslag til avbøtende tiltak i ROS-analysen, ble det innarbeidet en sikringssone (H190) i plankartet.

Planbestemmelse tilknyttet sikringssonen som definerer at bebyggelse innenfor sonen ikke skal oppføres med underetasje. Dette ble gjort for å ikke komme i konflikt med potensielt syredannende bergarter i grunnen.

2. Hensynet til god ivaretagelse av avløpsvann fra området er ivaretatt gjennom oppdatert informasjon om kapasitet i pumpestasjon, tiltak som er gjennomført på avløpsnett og rekkefølgebestemmelse som sikrer at kommunens avløpsanlegg har kapasitet til å ta imot nytt avløpsvann før det kan gis rammetillatelse til tiltak. Østre Toten kommune ledet prosessen med disse avklaringer og oppsummerer denne i brev til Statsforvalteren datert 31.01.2024:

«Da har vi kontrollert rapporter og trender i driftskontrollen for Teten avløpspumpestasjon. Det er tilknyttet 420 PE til pumpestasjonen i dag, og Tetentunet vil øke belastningen med 72 PE, dermed en økning på 17 %. Rapporten tilsier at det er ledig kapasitet for dette, og dermed OK. Denne vinteren er det også fjernet 3 kjente innlekkspunkter i området som er tilknyttet stasjonen, og dette vil forhåpentligvis gi resultater i vårmeltinga.»

Etter dette skal det være tilstrekkelig kapasitet til å ta imot avløpsvannet fra det nye byggeområdet. Som følge av at vann- og avløpsetaten i Østre Toten kommune tok forbehold om effekten av de gjennomførte utbedringene, ble det valgt å ta inn følgende nye rekkefølgekrav i planbestemmelsene, pkt. 5.1 f):

Krav til utbedring av avløpsanlegg: Før byggetillatelse skal det dokumenteres at pumpestasjonen har tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann fra nye boenheter.»

I brev datert 23.02.2024 bekrefter Statsforvalteren at de med bakgrunn i dokumentene oversendt 31.01.24 anser at innsigelsen knyttet til Tetentunet er imøtekommet både når det gjelder hensynet til alunskifer og hvordan avløpet fra planområdet skal ivaretas utenfor planområdet.

Statsforvalteren påpekr at innsigelsen formelt bortfaller når det foreligger et juridisk bindende vedtak i saken, i tråd med de endringene som nå foreslås.

6.2 Øvrige endringer

I høringsuttalelsene fra Innlandet fylkeskommune og Statens vegvesen kom det forslag til justering av reguleringsplanen for å bedre trafikksikkerheten. Tiltakene berører Innlandet fylkeskommune som eier av Nylinna og Tetenvegen vest for krysset Nylinna/Tetenvegen.

Østre Toten kommune utarbeidet et notat etter avtale med saksbehandler i hos Innlandet Fylkeskommune, som grunnlag for et møte med Innlandet fylkeskommune for å lande konkrete trafikksikkerhetstiltak som skal innarbeides i reguleringsplanen. Kommunens forslag til aktuelle tiltak ble oppsummert i notat og visualisert gjennom illustrasjoner.



Figur 22, Forslag til plassering av nye trafikksikkerhetstiltak

- Etablering av forsterket lyspunkt (dagens belysning er vist med gule sirkler uten fyll, forslag til nytt lyspunkt er vist med gul sirkel med fyll).
- Fartshump i form av sirkelhump, plassert ca. 12 m unna krysset (vist med blått rektangel i figuren over).
- I tillegg ble det drøftet flytting av skilt med nedsatt fartsgrense 40 km/t fra 25 m unna krysset til 35 m unna krysset (røde sirkler er dagens plassering, blå sirkler er forslag til ny plassering i figuren over). Innlandet fylkeskommune stilte seg positive til en slik flytting, men det er ikke nedfelt som et vilkår i planen.

Dialogen mot Innlandet Fylkeskommune resulterte i at det ble lagt inn rekkefølgekrav om fartsdemping (sirkelhump) i Nylinna, og forsterket belysning. Disse foldene er innarbeidet ny bestemmelse 5.2. g) som sier at: «Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til 10. boenhet innenfor planområdet skal det være etablert en sirkelhump i Nylinna i krysset Nylinna/Tetenvegen og forsterket belysning i krysset, i tråd med krav i hbV124 (Teknisk planlegging av veg- og tunnelbelysning).»

7 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

7.1 Innkomne merknader ved oppstart av planarbeid

7.1.1 Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 27.05.2021

1. Eksisterende bebyggelse som ligger langs Nylinna ligger i gul støysone. Det er viktig at planen sikrer at støyforhold ivaretas ved omforming av, eller nybygg som erstatning for, eksisterende bebyggelse. Dersom plankart og bestemmelser åpner for boligformål på hele planområdet må planforslaget også ivareta hensynet til støy på disse boligene.
2. Statsforvalteren ber om at et avmerket område nord for planområdet som også er avsatt til bolig tas med inn i planen og ses i sammenheng med arealet som det nå er varslet oppstart for.
3. Vi vil oppfordre forslagsstiller til å vurdere å løse parkeringsbehovet gjennom parkeringskjeller. Dette vil gi en bedre arealutnyttelse og internt i området vil man få et mer trafiksikkert bomiljø. Det vil også bidra til en bedre tilpassing til det verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo.
4. I planinitiativet og referat fra oppstartsmøte kommer det fram at det er alunskifer i området og det må foretas grunnundersøkelser i området. Vi forutsetter at resultat fra disse følger forslag til reguleringsplan når denne sendes på høring og offentlig ettersyn.
5. Ut fra referat fra oppstartsmøte kommer det fram at det er gjort funn av den prioriterte arten smalfrøstjerne. Hensynet til denne biotopen må vurderes nærmere i planfasen.
6. Statsforvalteren forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Det forventes videre at planprosessen legger til rette for medvirkning for barn og unge.
7. Det forutsettes at nasjonale veiledere for vurdering av samfunnsikkerhet og beredskap, samt klimatilpasning følges i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

1. Støy er vurdert som deltema i ROS-analysen, og det er konkludert med at det ikke her behov for egne støytiltak i området.
2. Det vurderes ikke som hensiktsmessig at dette området medtas i planområdet, da dette arealet er eid av utenforstående part, samt at det ikke foreligger konkrete utbyggingsplaner for området. Det knytter seg i tillegg noe usikkerhet til om det er intensjonen at dette skal være boligformål i kommuneplanen, da det er landbruksarealer.
3. Som ledd i bearbeidelsen av planforslaget, er konseptet for området videreutviklet i forhold til det som forelå ved varsel om oppstart. Det er færre enheter i det foreslåtte forslaget nå, enn det var tidligere. Det planlegges nå kun for eneboliger og tomannsboliger. Det er ikke naturlig å etablere parkeringskjeller for denne type småskala bebyggelse.
4. Det er gjennomført grunnundersøkelse, og konklusjoner fra denne er oppsummert i ROS-analysen, vedlagt i sin helhet.
5. Hensynet til biotopen vurderes ivaretatt gjennom utarbeidet naturmangfoldsrapport, samt foreslåtte avbøtende tiltak i form av flytting av rødlistearter innenfor planområdet. Anbefalinger fra utarbeidet naturmangfoldsrapport er fulgt opp i plankart og bestemmelser.

6. Arealer for lek og felles opphold er tillat betydelig vekt under arbeidet med planen, og arealene er gitt en attraktiv og hensiktsmessig plassering som del av en løkke.
7. De aktuelle veilederen er lagt til grunn både ved utarbeidelsen av ROS-analysen, samt VA-planen. Merknaden vurderes gjennom dette som ivaretatt.

7.1.2 Innlandet Fylkeskommune, brev datert 25.05.2021

1. Det må legges vekt på trygge oppvekstmiljøer og gode utearealer for barn og unge. Arealer og anlegg som brukes spesielt av barn og unge skal ha solrik beliggenhet og være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
2. Anbefalte verdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) må sikres gjennom bestemmelser til planen.
3. Planområdet ligger innenfor det nasjonalt verdifulle kulturlandskapet Balke-Lillo, og utforming, plassering og terrenginngrep må ivareta hensynet til verdiene i dette landskapet. Det er viktig å innarbeide krav til maks høyde på boliger, volum, utforming, materialbruk, fargebruk og grøntområder, som sikrer at bebyggelsen ivaretar dette hensynet og at den tilpasses tradisjonell byggeskikk i området.
4. Det ble i sin tid, i forbindelse med byggingen av Festiviteten, funnet et gravfunn fra yngre jernalder. Vi har derfor undersøkt tomte rundt Festiviteten. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Området vest for denne eiendommen er ikke tidligere undersøkt. Det er delvis planert og bebygd. Vi anser potensialet for kulturminner som så lavt, at vi ikke vil kreve arkeologisk registrering
5. Gjennom planarbeidet forventer vi at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger, der nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav.
6. Innlandet fylkeskommune er spesielt opptatt av å ivareta framkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter, samt barn og unges interesser. Vi vil sterkt oppfordre til at gjenstående strekning langs skolevegen blir tilrettelagt for syklende og gående. Det må også spesielt vurderes behov for tilrettelegging i krysset mellom Tetenvegen og Nylinna.

Forslagsstillers kommentar:

1. Samme vurdering som merknad 6 fra Statsforvalteren.
2. Samme vurdering som merknad 1 fra Statsforvalteren.
3. Som beskrevet over er planforslaget tilpasset arealføringer om utnyttelse i kommuneplanens arealdel for dette området. I tillegg skal ny bebyggelse oppføres med saltak, da dette er den dominerende tradisjonelle takformen i området. Hensynet til kulturlandskapet Balke – Lillo vurderes som godt ivaretatt.
4. Tas til orientering.
5. Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom utarbeidet fagrapport for trafikk. Hovedtrekkene fra fagrapporten danner grunnlag for tema trafiksikkerhet i ROS-analysen. Merknaden vurderes gjennom dette som ivaretatt.
6. Tilrettelegging av Nylinna for mye trafikanter ut over dagens standard er en overordnet infrastrukturoppgave som det ikke kan tillegges Tetenunet å vurdere. Utarbeidet fagrapport for trafikk peker på at forventet trafikk er liten og at *«Etter vår vurdering utløser ikke etablering av de nye boligene et økt behov for 23.08.2022 gang-/sykkelvei langs Tetenvegen siden den forventede trafikkøkningen som nevnt i praksis vil ha liten betydning for trafiksikkerheten langs vege»*

7.1.3 Statens vegvesen, brev datert 02.06.2021

1. Statens vegvesen mener tiltak for trafikksikker kryssing av Nylinna må sikres med rekkefølgekrav.
2. Statens vegvesen anbefaler at en vurderer trafikksikker skoleveg fram til gang- og sykkelvegen langs fv. 33.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden er delvis sammenfallende med merknad 5-6 fra Innlandet Fylkeskommune. Det vises til vårt svar på disse over.

7.1.4 NVE, brev datert 05.05.2021

Uttalelse fra NVE er av generell karakter og henviser kun til NVEs gjeldende regelverk og retningslinjer for å ivareta flom og skredfare i arealplaner.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdet til de områder NVE påpeker er vurdert innledningsvis i ROS-analysen, samt del av eget utredningstema i ROS-analysen. Merknaden vurderes som ivaretatt.

7.1.5 Horisont IKS, brev datert 04.05.2021

Horisont forventer i det videre planarbeidet og detaljregulering at det utarbeides en renovasjonstekniskplan som forelegges Horisont Miljøpark IKS for vurdering og evt. uttalelse.

Forslagsstillers kommentar:

Situasjonsplanen er fremlagt for Horisont i forkant av oversendingen til kommunen og prinsippene for plassering av renovasjon er godkjent av Horisont.

7.2 Innkomne merknader ved offentlig ettersyn

7.2.1 Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 14.06.2023

1. Fremmer **innsigelse** til planforslaget fordi det ikke tas tilstrekkelig hensyn til informasjonen om at det er alunskifer i grunnen.
2. fremmer vi **innsigelse** til planforslaget med bakgrunn i mangelfulle opplysninger om hvordan avløpet fra planområdet skal ivaretas utenfor planområdet.
3. Er tilfreds med at området er planlagt med variasjon i boligtyper og at det er stilt krav om en minimumsutnyttelse i bestemmelsene. De mener at minimum antall boenheter burde vært høyere.
4. De viser til at en eiendom nord for planområdet som er avsatt til byggeområde for bolig, vil få problemer med atkomst da det ikke er tatt inn i planforslaget. De oppfordrer kommunen til å tilbakeføre dette arealet til landbruks-, natur- og friluftsområde ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.
5. Når det gjelder støy oppfordrer Statsforvalteren til å ta allerede kartlagte støysoner inn i reguleringsplanen.
6. Hensynet til samfunnssikkerhet ser ut til å være godt ivaretatt.
7. Ser det som positivt at det er sikret en opparbeiding av nærlekeplass sentralt i området. Ber kommunen om å vurdere om gjesteparkering kan plasseres et annet sted enn inntil lekeplassen. Dersom løsningen videreføres ber de om at kommunen vurderer om det er hensiktsmessig med beplantning for å skjerme området for visuell støy.
8. Anbefaler at naturområdet, i tråd med Miljøfaglig utredning anbefaling, som et minimum bør være på 0,5 daa. De påpeker videre at etablering av slåtteeenga må gjøres i samråd med fagpersoner.

Kommunens vurdering og oppfølging:

1. Nye grunnundersøkelser må gjennomføres. Dersom det avdekkes utfordrende grunnforhold med forurensende/forsurende bergarter vil dette måtte følges opp gjennom planbestemmelser som ivaretar hensynet.
2. Her vil det være aktuelt å legge inn et rekkefølgetiltak med krav om utbedring av ledningsnett før nye boenheter kan få brukstillatelse.
3. Tas til orientering. Kommunen mener at området er planlagt for et riktig antall boliger ut ifra beliggenheten med relativt lang avstand til barneskole og Lena sentrum. Utnyttelsesgraden er i tråd med retningslinjene i gjeldende kommuneplan.
4. Tas til orientering, og blir vurdert i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.
5. Tas til etterretning. Støysonene langs fylkesvegen tas inn i plankartet. Det settes bestemmelser støysonene.
6. Tas til etterretning.
7. Kommunen ser ikke behovet for å skjerme lekeplassen visuelt. Det er satt krav om inngjerding, og det er hensiktsmessig at det er visuell kontakt mellom omkringliggende boliger og lekeplassen.
8. Tas til orientering.

7.2.2 Innlandet Fylkeskommune, brev datert 25.06.2023

1. Ser det som positivt at det er sikret en opparbeiding av nærlekeplass sentralt i området. Med hensyn til trafikkikkerhet ber de kommunen om å vurdere en annen plassering av gjesteparkering, eventuelt sikrer området med en fysisk barriere som gjerde e.l.
2. Kommunen bør vurdere om det er hensiktsmessig å øke minimum antall boenheter innenfor planområdet.
3. Det er ikke påvist kulturminner i området. Minner likevel om plikten om å stanse tiltak og varsle kulturminnemyndighetene ved eventuelle funn av fredede kulturminner i forbindelse med tiltak.
4. Påpeker at det bør vurderes om det er behov for gang-/sykkelveg langs Tetenvegen. De viser til at dersom ny utbygging forsterker behovet for gang-/sykkelveg langs Tetenvegen kan det være aktuelt å stille rekkefølgekrav om bygging av gang-/sykkelveg. De ber kommunen vurdere behovet for fartsdempende tiltak på strekningen langs utbyggingsområde.
5. Er tilfredse med at ny løsning for kantstopp er lagt inn i plankartet og fulgt opp med rekkefølgekrav i bestemmelsene.
6. Forutsetter at alle trafikkarealer og frisiktsoner knyttet til fylkesveg skal være utformet i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming». De er tilfredse med at byggegrense mot fylkesveg er satt til 15 meter fra midtlinje. De påpeker at dette også gjelder anlegg som eksempelvis parkeringsplasser.

Kommunens vurdering og oppfølging:

1. Tas til orientering. Det vil være lite trafikk sentralt i boligområde. Plasseringen av området for lek er sentralt plassert og i god visuell kontakt med alle boligene. Reguleringsplanen har allerede krav om inngjerding av lekeplass i bestemmelsene. Kravet er i tillegg fulgt opp gjennom rekkefølgetiltak.
2. Tas til orientering. Kommunen mener at området er planlagt for et riktig antall boliger ut ifra beliggenheten med relativt lang avstand til barneskole og Lena sentrum. Utnyttelsesgraden er i tråd med retningslinjene i gjeldende kommuneplan.
3. Tas til orientering. Bestemmelse ved funn av kulturminner er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.
4. Det er den fylkeskommunale delen av Tetenvegen som har størst behov for gang-/sykkelveg. Tetenvegen forbi planområdet framstår mer som en gang-/sykkelveg med kjøring til og fra boligene langs strekningen. Vegen blir ikke brukt som gjennomfartsveg, med unntak av buss. Det er størst behov for gang-/sykkelveg langs den fylkeskommunale delen av Tetenvegen. Dette er en strekning på i underkant av 500 m. Bygging av gang-/sykkelveg langs denne strekningen vil være for omfattende til å kunne stille rekkefølgekrav om dette i forbindelse med utviklingen av boligområdet. Ut ifra et helhetlig Perspektiv burde det vært foretatt en helhetlig vurdering av gang-/sykkelvegen på strekningen Bilitt-Hoffsvangen.
5. Tas til orientering.
6. Hensynet er ivaretatt i reguleringsplanen.

7.2.3 Innlandet Fylkeskommune - Samferdsel, brev datert 23.06.2023

Merknaden er innbakt i merknaden fra Innlandet fylkeskommune og svart ut under pkt. 2.2.

7.2.4 Statens vegvesen, brev datert 14.06.2023

1. Barneskoleelever fra Tetentunet vil få skoleveg som må krysse Nylinna. Vi anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av tilrettelagt kryssing av Nylinna i krysset til Tetenvegen. Det kan f.eks. være behov for forsterket belysning. Statens vegvesen anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av tilrettelagt kryssing av Nylinna i krysset til Tetenvegen før det gis brukstillatelse/ferdigattest for første bolig.
Barneskoleelever fra Tetentunet vil få skoleveg som må krysse Nylinna. Vi anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av tilrettelagt kryssing av Nylinna i krysset til Tetenvegen. Det kan f.eks. være behov for forsterket belysning.
2. Statens vegvesen anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelse om gjennomføring av tellinger i en normalperiode for å vurdere om årsgjennsnittet har passert 1 000 kjøretøy på fv. 2364 Tetenvegen. Videre at det etter telling vurderes behov for tiltak for trafikksikker skoleveg i henhold til vegnormal N100. Dette må gjennomføres og avklares før det gis brukstillatelse/ferdigattest på første bolig.
3. Statens vegvesen anbefaler at uteoppholdsareal for bl.a. lek blir opparbeidet skjermet fra trafikk og parkering.

Kommunens vurdering og oppfølging:

1. Trafikkmengden og fartsgrensen langs Tetenvegen, og mangel på gang-/sykkelveg på strekningen, gjør at det ikke er anbefalt å etablere nytt gangfelt over Nylinna. jf. håndbok V127 fra 2017. Det er ikke foretatt tellinger, men det vil være svært tvilsomt om antallet gående/syklende vil bli flere enn 40 selv etter full utbygging, og ÅDT vil uansett være mindre enn 2000. Det er aktuelt er å stille krav om forsterket belysning i krysset, og etablering av fartsdempende tiltak med tilhørende oppdatering av skilting i Nylinna inn mot krysset (40 km/t i kombinasjon med fartsdempende tiltak). Dette er relativt kostnadseffektive tiltak som bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen. Hvordan dette skal ivaretas i bestemmelsene må avklares med Innlandet fylkeskommune som eier av veien.
2. Kommunen ser det ikke som hensiktsmessig å legge inn et rekkefølgetiltak om nye trafikkmålinger på fv. 2364, se foregående punkt.
3. Området for lek skal skjermes med gjerde, jf. forslag til bestemmelser. Kommunen vurderer løsningen med en sentralt plassert lekeplass som god, selv om den ligger inntil atkomstvegen til boligene.

7.2.5 NVE, brev datert 15.06.2023

1. Merker seg at det er positivt at det er utført en vurdering av flom innen planområdet, og at hensynet er godt ivaretatt i planforslaget.

Kommunens vurdering og oppfølging:

1. Tas til orientering

7.2.6 Mattilsynet, brev datert 16.06.2023

1. Det påpekes at VA-rammeplanen viser at det er utfordringer med leveringskapasiteten for drikkevann til planområdet. VA – rammeplanen berører ikke denne problemstillingen på annen måte enn at det konkluderes med at brannvannskapasiteten i området er underdimensjonert. De ber kommunen om en beregning av leveringssikkerhet, vanntrykk og vannkvalitet for abonnenter tilknyttet ledningsnett ut til planområdet. Og ber kommunen følge opp med rekkefølgebestemmelse dersom det ikke er tilstrekkelig drikkevannskapasitet.

Kommunens vurdering og oppfølging:

1. Det er stilt rekkefølgekrav om etablering av tilstrekkelig brannvannforsyning før det kan gis byggetillatelse til boenhet nr. 4. Før første bolig kan tas i bruk er det stilt krav om brukstillatelse/ferdigattest for nødvendig vann- og avløpsnett. Første rekkefølgekrav vil sikre brannvannforsyning mens andre rekkefølgekrav sikrer at også bolig 1-3 vil få tilstrekkelig drikkevannsforsyning (uten at dette går utover drikkevannsforsyningen til allerede etablert bebyggelse). Planforslaget ivaretar hensynet til drikkevannsforsyning på en god måte.

8 DOKUMENTLISTE

- 01 Plankart, datert 17.01.2024
- 02 Planbestemmelser, datert 17.01.2024
- 03 Planbeskrivelse, datert 11.03.2024
- 04 ROS-analyse, datert 17.01.2024
- 05 Perspektiver, illustrasjonsplan og snitt, Kontur Arkitekter AS
- 06 Samlede merknader ved oppstart
- 07 Vurdering av nml § 8-10, Miljøfaglig Utredning AS, datert 07.05.2021
- 08 Trafikale vurderinger Tetentunet, Sweco Norge AS, datert 16.01.2023
- 09 Flomberegning for Tetentunet, Sweco Norge AS, datert, 06.01.2021
- 10 VA- Rammeplan, Sweco Norge AS, datert, 12.05.2022
- 11 Renovasjonsteknisk uttalelse Horisont
- 12 Geoteknisk rapport, Løvlien Georåd, datert 20.09.2022