



Planinitiativ

Vestmarkavegen 1165, 1167, 1169
2233 Vestmarka
For: Bjørnsvikveien 30 AS
Plankonsulent: Aksetøy Arkitektur

Dato: 12. Oktober 2020

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn og begrunnelse

1.1 Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ	s.3
1.2 Formålet med planen	s.4
1.3 Planforslagets avgrensning	s.4
1.4 Beskrivelse av planområdet	s.6

2. Planønsket

2.1 Planforslagets hovedgrep	s.7
2.1 Illustrasjoner	s.8
2.2 Byggehøyder	s.9
2.3 Utbyggingsvolum og areal	s.10
2.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet	s.10
2.5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	s.11
2.6 Planarbeidets virkning utenfor planområdet	s.13
2.7 Redegjørelse for ønsket fremdrift	s.13

3. Plansituasjon

3.1 Gjeldende reguleringsplan for eiendommen	s.14
3.2 Kommunens ønsker for planinitiativet	s.14
3.3 Tilstandsbeskrivelse Låve, Våningshus og stabbur	s.15

4. Interesser - Samfunnssikkerhet - Medvirkning - Konsekvensutredning

4.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	s.17
4.2 Hvordan samfunnssikkerheten ivaretas	s.17
4.3 Berørte offentlige organer og andre som varsles om planoppstart	s.17
4.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning	s.17
4.5 Konsekvensutredning	s.17

PLANINITIATIV

1.1 ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE OG PLANINITIATIV

Forslag til detaljregulering av gnr/bnr. 9/41 og 9/56- som består av 65 632.7m².
Planområdet ligger i Eidskog kommune og er regulert til LNF-område.

Gårds- / bruksnummer: 9/41 og 9/56
Eier: Bjørnsvikveien 30 AS
Adresse: Vestmarkavegen 1167, 2233 Vestmarka
Planområdets størrelse: 65 632.7m²

Ansvarlige

Plankonsulent: Aksetøy Arkitektur AS
Kontaktperson; Kathrine Slørdahl Skjærpe
Adresse: Granåsvegen 1, 7042 Trondheim
Mail: Kathrine@oyark.no
Mobil: 93091940

Tiltakshaver: Bjørnsvikveien 30 AS
Kontaktperson; Martin Hesle
Adresse: Selma Ellefsens vei 6
Mail: mh@rightsize.no
Mobil: (+47) 95733756

Bakgrunn og begrunnelse for detaljregulering.

1.2 Formålet med planen:

Detaljregulering av eiendommen har som formål å legge til rette for oppføringen et hyttefelt.

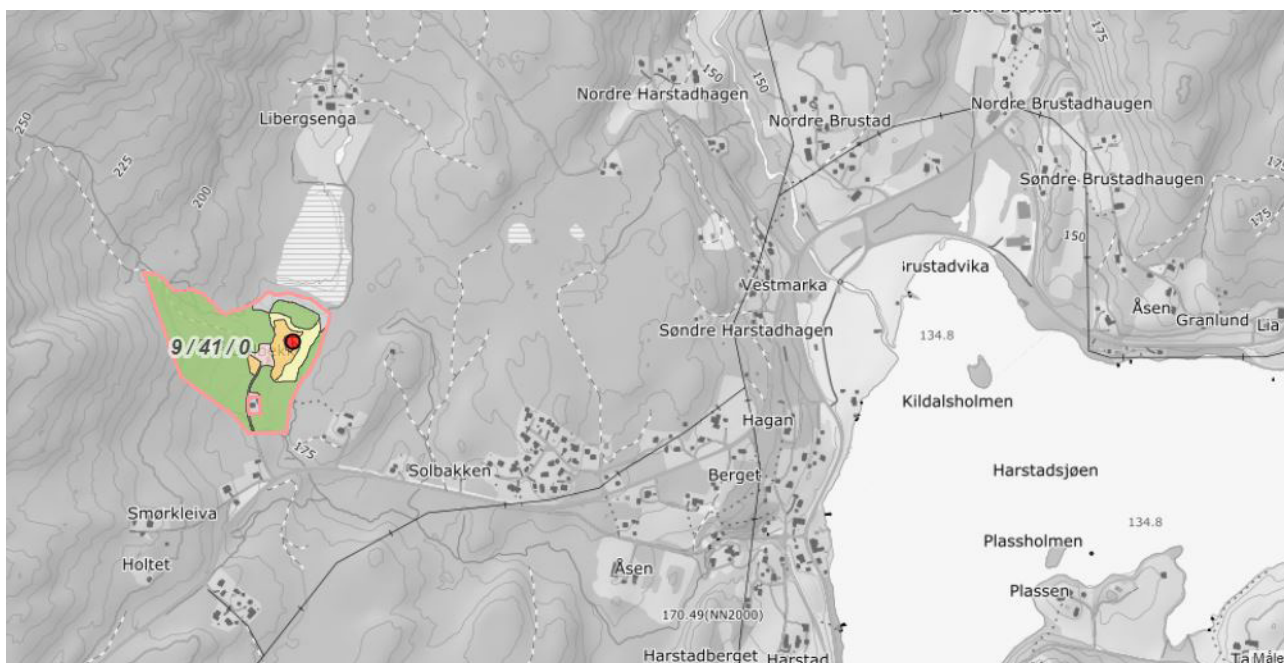
Feltet i reguleringsplan er regulert til LNF-område der bolig- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

Vi ønsker å søke en dispensasjon fra reguleringsplanen. Vi mener tomten ligger godt til rette for fritidsbebyggelse da den ligger mellom vei og industri, boligbebyggelse og skog.

Tomten har vært brukt til landbruk, men er i ferd med å gro igjen.

Ønsket er å etablere et relativt tett hyttefelt med fine fellesområder for felles aktiviteter.

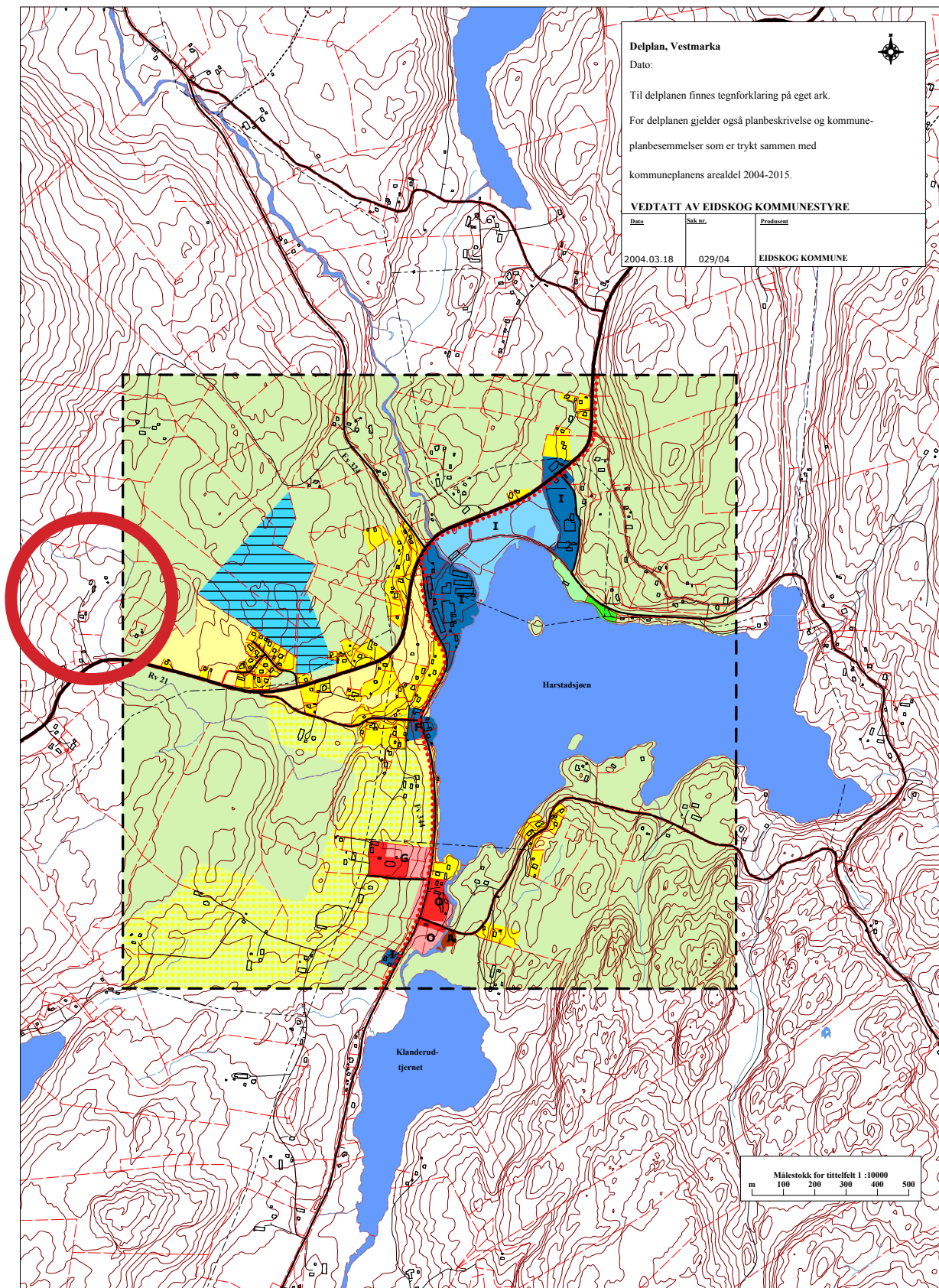
Kjøretur mellom Oslo og tomten er på 1 time og 15 minutter. Slik at det kan bli et attraktivt hytteområde for hovedstaden.



Dagens situasjon i kart med tomteavgrensing Vestmarkvegen 1167, 1165 og 1169

1.3 Planforslagets avgrensning

Planområdet befinner seg sør øst i Eidskog. Kun 100 meter fra Riksvei 21 og Ca 4 km i luftlinje fra Sverige. Tomten ligger ved foten av Vardåsen på 337 moh. Vi ønsker å regulere tomten samtidig med at vi ønsker å diskutere med kommunen mulighetene for et skitrekk til toppen av Vardåsen.



Kopi av delplankart med tomten markert

1.4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av et småbruk på ca 65 daa beliggende på Vestmarka i Eidskog kommune. Eiendommen ligger usjenert til innerst i en blindveg med skogen som omkranser et tun. Her har det tidligere vært flere lapper med dyrket mark som ikke er blitt brukt på mange år. Småbruket ligger i utkanten av Vestmarka i et område med spredt bebyggelse og skogarealer.

Det er en bensinstasjon, Montessorri barneskole og en barnehage på Vestmarka, forøvrig er det ca 10 km til Skotterud, som er kommunesenteret i Eidskog, med bl.a forretninger, ungdomskole, legesenter, apotek etc.

Eiendommen består i følge kartverket til kommunen av:

4,6 daa dyrkbar mark.

4,5 daa innmarksbeite

50,2 daa skog

3,4 daa uproduktiv skog.

1,9 daa bebygd areal.

0,4 daa samferdsel.

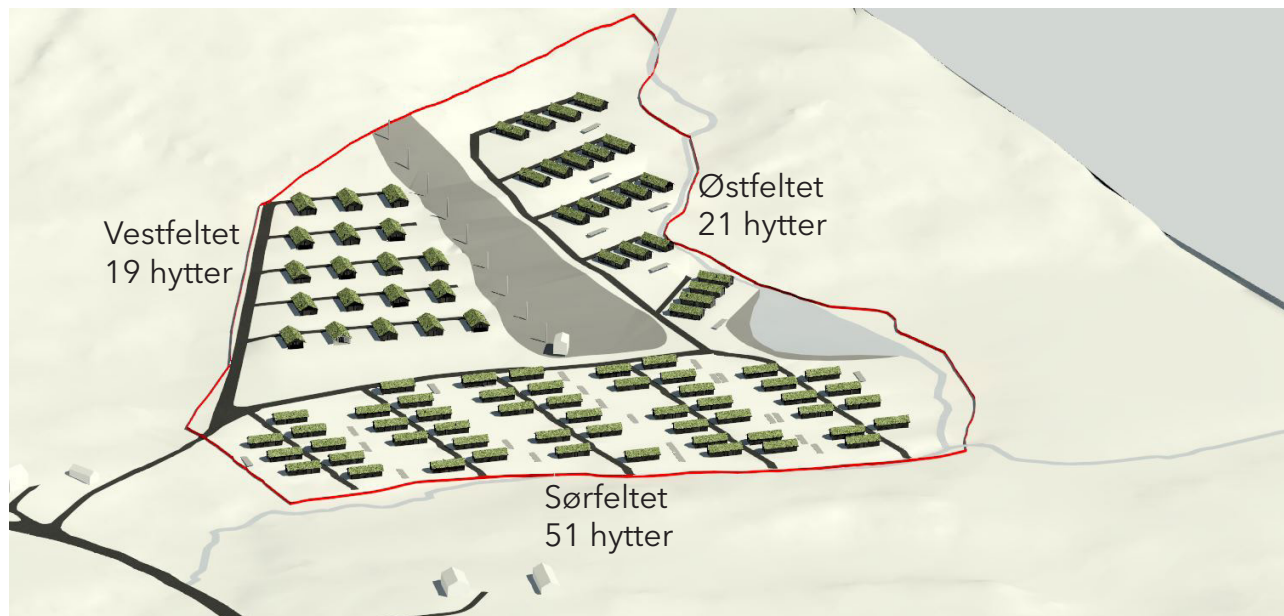
Eiendommen ligger i et LNFR område

(Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a)



2. Planønsket

2.1 Planforslagets hovedgrep alternativ 1.



Tomten ligger på en helning mot sør. Den er brattere i nord mot Vardåsen og flatere i sør på nedsiden av ankomstvei fra Riksvei 21/Vestmarkavegen. Hovedgrepet er 3 hyttefelt rundt et lite skitrekk, og en felles dam i øst. Vi kan kalle dem vest, øst og sørfeltet. Foreløpig skisse viser 91 hytter tilsammen. Mot bekken i sør er det tenkt å tilrettelegge for et felles uteområde med vann innslag og felleseleker, som zipline og trampoliner. Skitrekket i midten vil fungere fint som akebakke og forskjellig lek. Det er ønskelig å forlenge trekket til toppen av åsen.

Bygningsvolum og situasjon

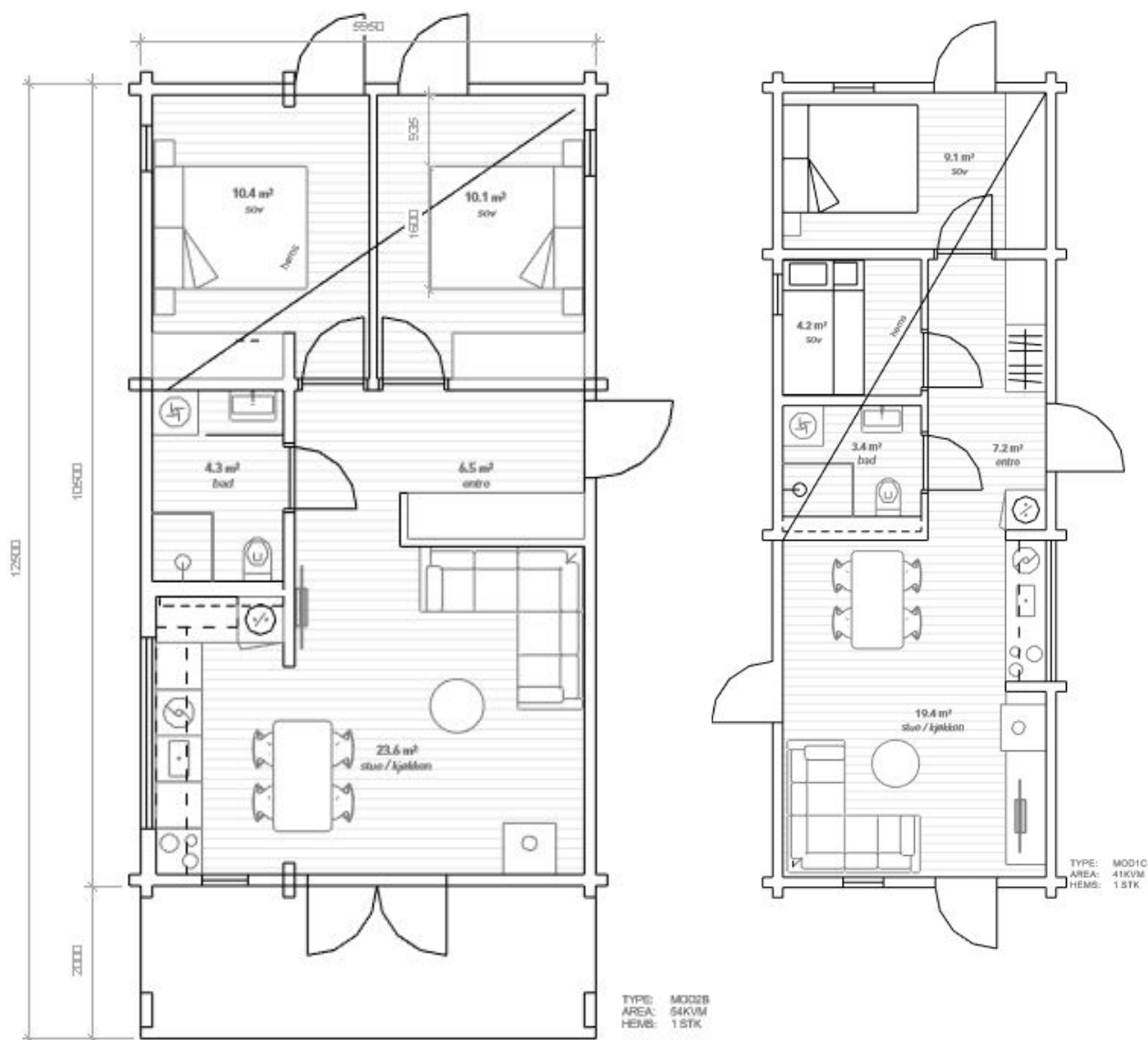
Hyttene er tenkt i to størrelser, en stor type på rundt 70 m² og en mindre størrelse på rundt 40 m². Den minste hytta er tenkt med 1-2 soverom pluss hems, den større hytta vil ha 2-3 soverom pluss hems. Det ønskes å oppnå et godt samspill mellom bygg og landskap, og man velger materialer og farger som snakker med skogen og ikke skaper visuell støy mot naturen. Alle hyttene vil få saltak og gå i jordtoner i fasaden.

Vi lagt vekt på å skape rasjonelle inngangssituasjoner og fine uteområder, alle får et privat uteområde og privat terrasse med en god størrelse.

Hovedadkomst blir via eksisterende adkomstvei, sørvest på tomta .

Illustarsjoner av planområdet





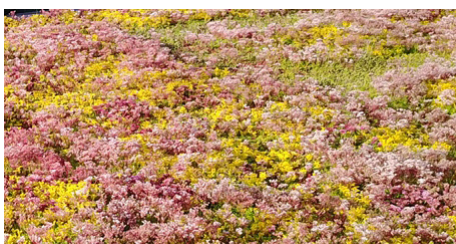
Eksempel plan stor og liten hytte

Fasadeutforming, Materialbruk, Fargebruk

Bygningen vil være i laft eller i liggende panel i brune og rødlige toner. Området rundt hytta vil være lignende for alle hytter, men innslag av tre, pergola, utebod, blomsterkasser og platt samt opparbeidet plen eller blomstereng.

Takutforming

Prosjektet tenkes utarbeidet med grønne sedumtak, type bergkanpp som gir mye innslag av lilla, rødt, grønt og gult. Taket vil være en lav saltaksform.



2.2 Høyder og utbyggingsvolum.



Hyttene i terrenget

Hyttene blir liggene i og følge eksisterende terreng. Øverste hytte er plassert på kote 197 og de nederste hyttene ligger på kote 178. Tomtesn høyeste punkt er på kote 204, og det laveste punktet er på kote 175.

Høyden på hytta er i underkant av 4,4 meter

2.3 Utbyggingsvolum og areal

Tomten er på 65 632.7 m². Vi har foreløpig planlagt for 41 store hytter og 46 mindre hytter. Den store hytta har med utebod en BRA på 74 m² og den lille hytta har med utebod en BRA på 87 m² Total BRA hytter er **5656 m²**. med parkeringsplasser på 18 m² pr hytte har vi en utnyttingsgrad på 10% Areal brukt til vei er rundt 10500 m².

2.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Vi har tro på at å bygge tett med fine kvaliteter vil gi bedre spillerom for naturen. Hyttene skal være rimelige og trivelige. Og området skal gi rom for felles lek og aktivitet. Nærhet til bekk og skog og en liten fjelltopp med storslagen utsikt. Her vil mange mennesker få en etterlengtet mulighet til å være i nærheten av marka og få et utgangspunkt for naturopplevelser i Oslomarka.

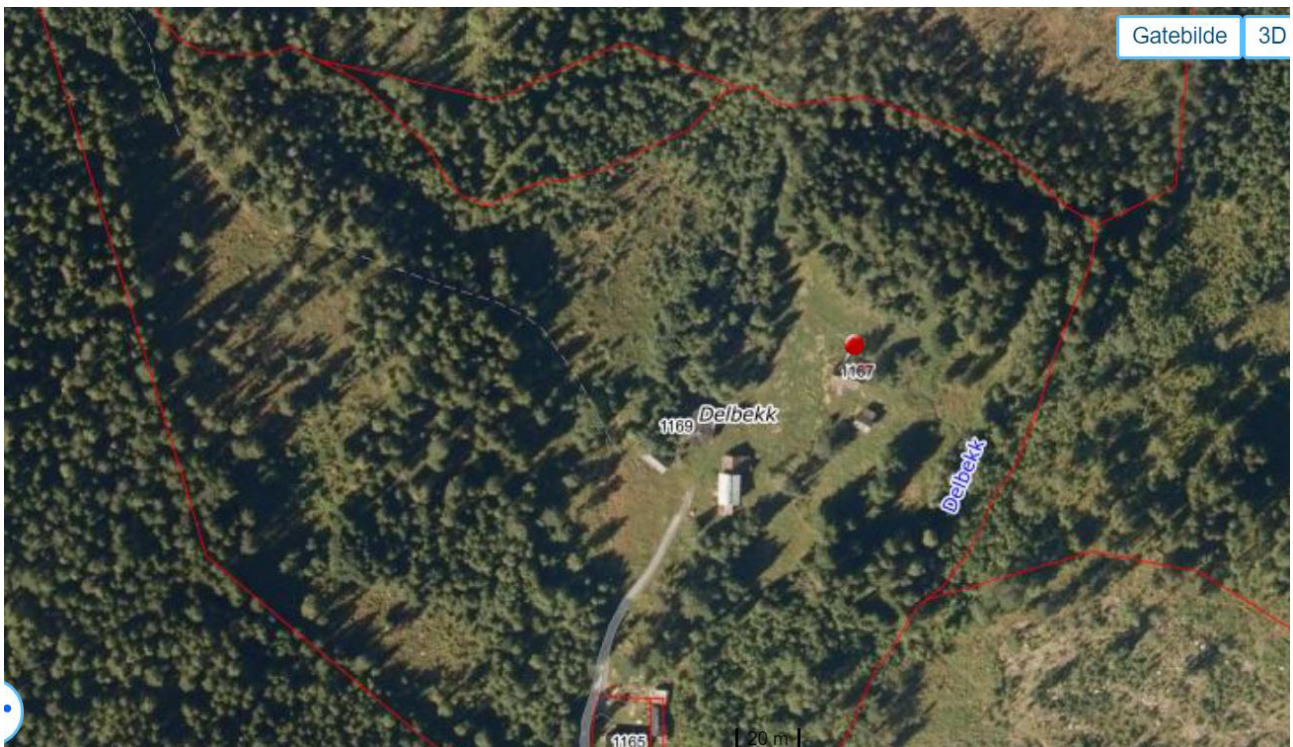
Det er en liten spasertur ned til badestrand med sandvullballbane. Området er tenkt å ha felles parkering, men med mulighet for tilkjøring/frakt til vær hytte. Hyttene er på et plan og 5% av hyttene kan gjøres universelt tilgjengelig.



2.5 Redegjøre for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Terreng og landskap.

Tomten ligger på den sørlige foten av Vardåsen. Områder er tynt skogkledt, med tykker skog mot vest



Tomten i landskap, illustrasjon av planforslag under.



Naturmiljø og biologisk mangfold

Planområdet inneholder tre bekker. Det er registrert to truede sommerfugler øst i området. Heroringvinge og svartfleksmyger.

Områder med tett skog bidrar til lokal vindskjerming. Det eksisterende grøntdrag et langs R 21 vil i stor grad beskytte eiendommen for luftforurensning og støy fra veien.

Veiene på tomten vil være i subus og ikke i asfalt, da det er en mindre hard flate, som miljømessig passer bedre i hytteområder.

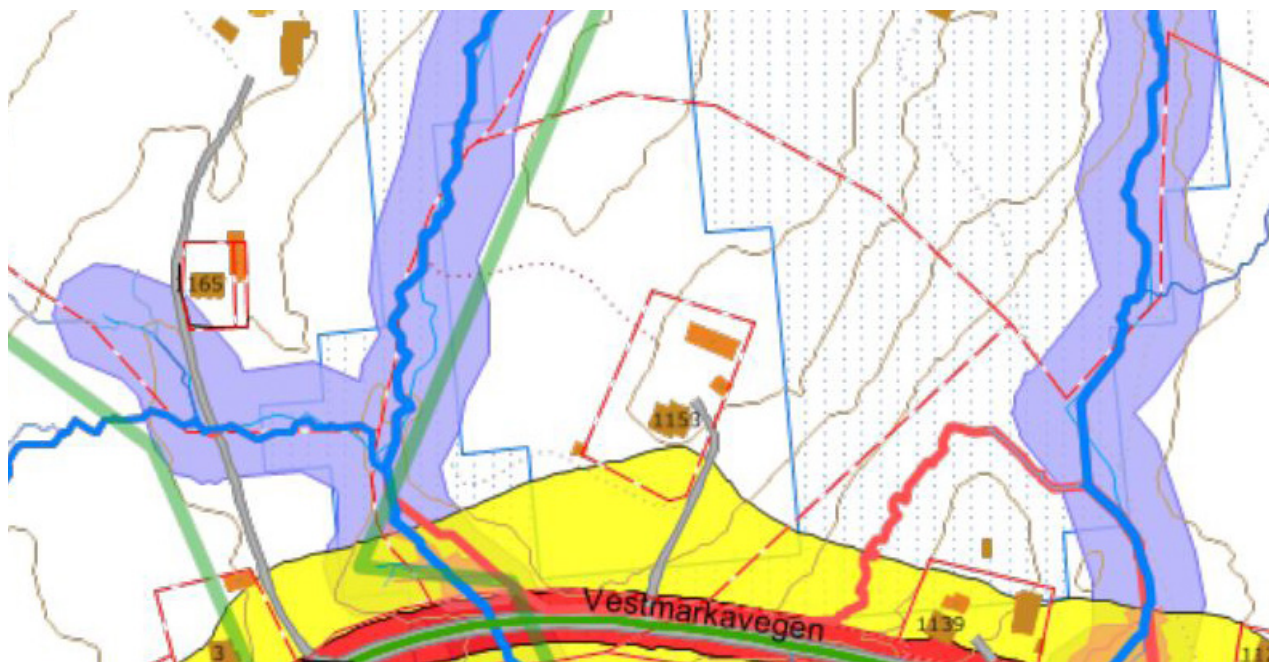


Trafikkavvikling

Trafikkavvikling vil gå langs eksisterende vei. og det vil være en rekke små adkomstveier inne på området.

Støy

Rv 21 (Vestmarkavegen) er nærmeste og største støykilde i området. Vi vil gjøre nærmere undersøkelser av støy senere i prosessen. Vi går ut i fra at det ikke er mye støy, slik som vist i kartet under.



Kommunalteknisk infrastruktur

Vannforsyning til planområdet er trolig rett øst for tomten. Dette blir avklart senere i prosessen.

Senterstruktur og handelstilbud

Nærmeste senter er Skotterud med et godt handelstilbud, ca. 12,7 km øst for planområdet.

Idrett og friluftsliv

Langs vestmarkavegen/ Rv 21, ca. 1,5 km unnav ligger Brustadvika med sandstrand, sandvolleyballbane, fotballbane, gapahuk med universelt utformet toalett, og som kan brukes som «skiftebu». Det er fiskeplasser i både sjøen og i Buåa. Gode grillmuligheter. Stor flat plass. Området driftes av Vestmarka Grendelag.

Fra tomta går det også en sti opp til Vardåsen.

Vestmarka er også tilknyttet vekterveien.

Vekterveien er et tur- og rekreasjonsområde som egner seg til sykling og vandring. Den strekker seg fra Åbogen til Morokulien ved grensen til Sverige, og fra Vestmarka til Skotterud.

Langs stien er det lagt til rette for diverse aktiviteter som padling, bading, sandvolleyball, fugleutkikkstårn og fiskeplasser med skilting av gode fiskeplasser.

Ved Matrand er det bygget en 17m² stor lavvo som kan leies ut. Lavvoen har gulvvarme og utendørs wc som er tilrettelagt for bevegelseshemmede og synshemmede.

Elveparken på Magnor har fått laget et amfi med scene ned mot elva. Her er det også lagt til rette for rullestolbrukere.

Universell utforming

Området vil legges med tilgjengelig adkomst til hyttene og med 5% tilgjengelige hytter.

En del aktivitetert vil være tilgjengelige. Et ski trekk vil kunne få rullestolbrukere med riktig utstyr lettere opp på Vardåsen enn i dag.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planområdet er delvis både flatt og med skrånende terreng, og vurderes til ikke å være spesielt utsatt for ras. Det finnes ikke indikasjoner på at det skal være spesielt utsatt for andre typer naturskader. Forslagsstiller er ikke kjent med forhold som tyder på at det vil være et prioritert mål innenfor planområdet for terrorangrep.

Sikkerhet mot kriminalitet

Det foreligger ikke indikasjoner på at planområdet er spesielt utsatt for kriminalitet.



Foto Vekterveien



Foto Brustadvika.

2.6 Planarbeidets virkning utenfor planområdet

Vi tror en tettere hyttebebyggelse i et konsentrert område vil føre til midre terrengingrep på sikt. Flere mennesker vil få kunne ta del i alt det fine som vestmarka har å by på.

Man vil skape flere arbeidsplasser i kommunen. Området må ryddes for sne og vedlikeholdes og driftes. Flere folk til kanskje å reise kollektivt eventuelt sykle til området. Tiltaket vil også bidra til å aktivisere området, og kanskje gi mulighet for vekst for lokal næring .

2.7 Redgjøre for ønsket fremdrift.

Vi ønsker oppstartsmøte så snart som mulig, slik at vi kan gå videre med planbeskrivelse og reguleringsprosess.

3. Plansituasjon

3.1 Reguleringsplan:

Eiendommen er uregulert og er avsatt som LNF D-område i kommuneplanens arealdel fra 2004. I denne sonen er det i utgangspunktet ikke tillatt med andre tiltak enn det som er knyttet til stedbunden næring.

Vi må derfor søke dispensasjon for reguleringsplanen og omregulere til fritidsbolig med høy utnyttelse.

3.2 Eidskog kommune ønsker:

- Hele eiendommen har eldre grenser. Hele, eller berørte deler, bør fastsettes mer nøyaktig. Dette gjelder også rundt Vestmarkavegen 1165.

Tomten kan måles opp, reguleringen vil også gjelde tomten Vestmarkavegen 1165.

- Vurdering av vegrett og utvidet bruk av avkjørsel/trafiksikkerhet siden fylkesvegen generelt har mindre god trafiksikkerhet.

Innlandet Fylkeskommune vil få oversendt plan

- Naturverdier knyttet til tidligere observasjoner av sommerfuglen heroringvinge og nærhet til myrlokalitet.

Forslagsstiller ønsker ikke å ødlegge for sommerfuglene,

Fra artsdata banken kan man lese; " Heroringvingen forekommer helst på rik, fuktig gressmark.

Den kan finnes på slåttenger i skog eller på gressrike områder i overgangen mellom kulturlandskap og våtmark. Små enger langs elver der dyrket mark strekker seg ned mot elvebredden er yndede leveområder. Populasjonene innerst i Oslofjorden ser ut til å foretrekke tørrere, men likevel frodige gressmarker samt hager. Arten er sterkt knyttet til kulturlandskapet, og er helt avhengig av en viss skjøtsel i form av beiting og nyrydning for å finne egnede levesteder. Drenering av våtmark kan på kort sikt skape svært gunstige forhold for arten, men etter den tidlige gjengroingsfasen vil dreneringen gjøre området permanent uegnet som levested.

Sommerfuglen kan muligens trues av at skogen gror igjen."

Skitrekket vil om sommeren være en gressbakke som kanskje kan være gunstig for sommerfuglene. Her kan vi ta inn biologer i prosessen. for å se på muligheter.

- Håndtering av kulturminneverdiene knyttet til tre bygninger.

Forslagsstiller vil gjerne gå i dialog med kommunen for å diskutere verdien av bevaring av de tre SEFRAK registrerte byggene. Neste side følger tilstandsbeskrivelse hentet fra takstrapporten som ble laget i forbindelse med kjøpet av eiendommen.

- Behov for nødvendig infrastruktur (vann, avløp, strøm og tele).

Dette vil bli kartlagt senere i prosessen.

3.3 Tilstandsrapport



Stabbur 1700 tallet, andre kvartal
Stabbur på 10 m² i laftet tømmerkasse kledd utvendig med stående panel. Fundamenter av betongpillarer. Salet takkonstruksjon tekket med dårlig papp. Det er lagt presenning over yttertak, men påvist lekkasje på befarringsdato og utbedringer må påregnes.

Tilbygget vedskjul på 9 m² med vegger i bindingsverk og fundamnet av løse leca-blokker og pillarer. Skråned takkonstruksjon tekket med bølgeblikklater.

Fjøs /Låve 1700 tallet, fjerde kvartal

Låve på ca 55 m², fjøs med utedo og møkkakjeller på ca 25 m² og vedskjul på 13 m²
Gammel og slitt låvebygning med svært beskjeden verdi. Fundamenter av løs naturstein, murt naturstein og sparesteinsbetong. Vegger i enkelt og gammelt bindingsverk med generelt dårlig panel. Større skader og skjevheter i fundament, vegger- og takkonstruksjoner. Salet takkonstruksjon tekket med gamle ståltakplater av forskjellig slag. Stedvis manglende plater. Ingen takrenner, nedløp og beslag. Låvebru har fall sammen.

Byggeår 1895 i følge eier





Våningshus 1700 tallet, andre kvartal Grunnmur/ringmur av naturstein med stedvis større setningskader og "utglidninger". Løse lecablokker på tilbygd entrè. Blindkjeller under store deler av boligen. Lite "kjellerom"/jordkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv. Inneholder trykktank og vannpumpe. Uisolert bjelkelag mot grunn. Boligen har skjevheter i fundamenter, gulv, vegger og takkonstruksjoner, noe som må sees som normalt med tanke på alder. Yttervegger i gammelt laftet tømmerkasse og bindingsverk kledd utvendig med panel, mangelfullt vedlikehold og stedvis råteskader i bunnsvill og kledning. Salet takkonstruksjon uten undertak tekket med bølgeblekkplater. Loft antas være isolert med spon/flis. Takrenner i front med skader og skjevheter. Ingen takrenner på baksiden av boligen. Tilbygget entrè er oppført på løse lecablokker,

enkle "bindingsverkvegger" kledd utvendig med panel.

Gamle koblede vinduer som bør sees som modne for utskiftning. Ytterdør med 2-lags vindu fra 1980.

Innvendig: Gulvflater med gammelt og slitte beleg. Vegger er kledd med malt panel på kjøkken, tynnpanel på soverom og malte plater i entrè. Himlinger med malt panel på kjøkken, takessplater på soverom og malt slette plater i entrè. Generellt vedlikeholdsarbeider på overflater, innredninger og utstyr bør påregnes. Malt gammel trefyllingsdør mellom entrè og kjøkken. Finert kjøkkeninnredning med malte slitte dører og fronter. Kjøkkenbenk uten oppvaskum, vann eller avløp. Vegghengt utslagsvask med en liten vegghengt VV-bereder. Varmeanlegget består av en vedovn på kjøkken installert i en gammel teglsteinpipe. Spinkelt el-anlegg med 3 kurser og skrusikringer. Plassbygde garderobeskap i entrè og et skap på kjøkken.



ÅTAN/DELBEKK

Delbekk

Bnr. 41 (av 30) skyldm. 0,27.

Tgl. skylddeling 17/9-1937.

Delbekk var før husmannsplass u. «Nestun» og ligger nordvest for Glingeråsen. Navnet har det fått etter en bekk som skiller Harstad- og Rambølsskogen, og som kommer fra Harstadskogen og renner ut i Harstadsjøen.

Delbekk består i dag av 10 mål dyrket og 43 mål skog, samt noe hag.

I 1863 var det 6 mål dyrket og 2 mål naturlig eng. Verdien av plassen var satt til 57 spd.

I 1865 var dyreholdet 1 ku og 2 sauer. Utsæden var $\frac{1}{8}$ tn. bygg, 1 tn. havre og 2 tn. poteter. Tilsvarende også i 1875.

Fram til 1960-tallet var dyreholdet 1 hest, 2 kuer, 1-2 griser og noen høner. Seinere 1-2 griser og noen kaniner.

Våningshuset i Delbekk har den gamle akershusiske grunnplanen m/stort kjøkken og kammers. Bislaget er på søndre langvegg m/innang til kjøkkenet. Låven og fjøset ble satt opp nytt i 1930-åra. Dessuten er det bu.

Fra Delbekk er skylddelt tomte Solheim, bnr. 56, i 1957. Eier er Sverre og Mary Jahren.

I Eidskog bygdebok står det at fjøs og låve ble satt opp nytt i 1930 åra.
Se utklipp

*Embret og Maria Delbekk i Delbekk sammen med barna, fra venstre Karl (f. 1881), Minda (f. 1894) og Sofus (f. 1897). Denne stua ble seinere påbygd 1 rom og inngangen ble flyttet nærmere vinduet og fikk bislag.
Eier: Aslaug Delbekk.*



4. Interesser - Samfunnssikkerhet - Medvirkning - Konsekvensutredning

4.1 Redegjøre for vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planen legger opp til en fortetting og økt aktivitet langs Vestmarkavegen / Rv 21.

4.2 Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I den videre planprosess, vil vi avdekke om det er behov for en ROS- analyse

4.3 Redegjøre for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Innlandet fylkeskommune (veg og kulturminner) og Fylkesmannen i Innlandet (heroringvinge), GIVAS (interkommunalt selskap som leverer vann på Vestmarka) er aktuelle parter å trekke inn. Ev. omfang/prosess kan tas senere. Biolog, eller relevabt fagperson for å se på sommerfuglhabitat

4.4 Redegjøre for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer, barn og unge, og andre berørte

De statlige fagmyndigheter skal varsles sammen med naboer og øvrige berørte interesseorganisasjoner. Oppstartvarsling gjennomføres etter adresseliste som bestilles hos kommunen. Det legges opp til en ordinær planprosess i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven.

4.5 Redegjøre for vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Behov for en konsekvensutredning skal avklares ved oppstartsmøtet.