



Forslag til planprogram

Delbekk toppen hyttegrend

Vestmarkavegen 1165. 1167. 1169, 2233 Vestmarka

For: Bjørnsvikveien 30 AS
Plankonsulent: Aksetøy Arkitektur

Dato: 25.01.2021

Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn	1
1.1 Bakgrunn og formål.	1
1.2 Hensikten med planprogrammet	1
1.3 Krav om konsekvensutredning	1
2 Planområdet	2
2.1 Beliggenhet og avgrensning	2
2.2 Eksisterende arealbruk og bebyggelse	2
2.3 Topografi	3
2.4 Infrastruktur	3
2.5 Naturmangfold og naturressurser.	3
2.6 Kulturmiljø	3
2.4 Ønsket arealbruk	4
3 Planprosess og medvirkning	5
3.1 Planprosess	5
3.2 Medvirkning	5
3.3 Overordnede rammer	5
4 Aktuelle konsekvenser - utredningsbehov	6
4.1 "0 - alternativet"	6
4.2 Alternativ 1 - ønsket utbygging	6
4.4 Metode	6
4.5 Utredningstema	6
4.6 ROS-analyse	8

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn og formål

På vegne av Bjørnsvikveien 30 AS v/Martin Hesle, legges det med dette fram forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Delbekktoppen hyttegrend.

Forslag til planprogram er utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS.

Forslagstillers mål er å utarbeide en detaljreguleringsplan som legger til rette for å utvikle et relativt tett hyttefelt med fine fellesområder for ulike aktiviteter både for hytteiere og allmenheten.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel, da eiendommen er avsatt som LNF-D-område i kommuneplanens arealdel fra 2004. I denne sonen er det i utgangspunktet kun tillatt med utbygging tilknyttet landbruk.

Det innledende planarbeidet skal gi et godt utgangspunkt for utarbeidelsen av nødvendige konsekvensutredninger (KU). Disse skal gi grunnlag for å belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen har for miljø, naturressurser og samfunn slik at konsekvenser er kjent ved vedtak av planen.

1.2 Hensikten med planprogrammet

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning og behovet for utredninger. I henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-1 skal det for alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Planprogrammet fastsettes så av planmyndigheten som i dette tilfellet er Eidskog kommune.

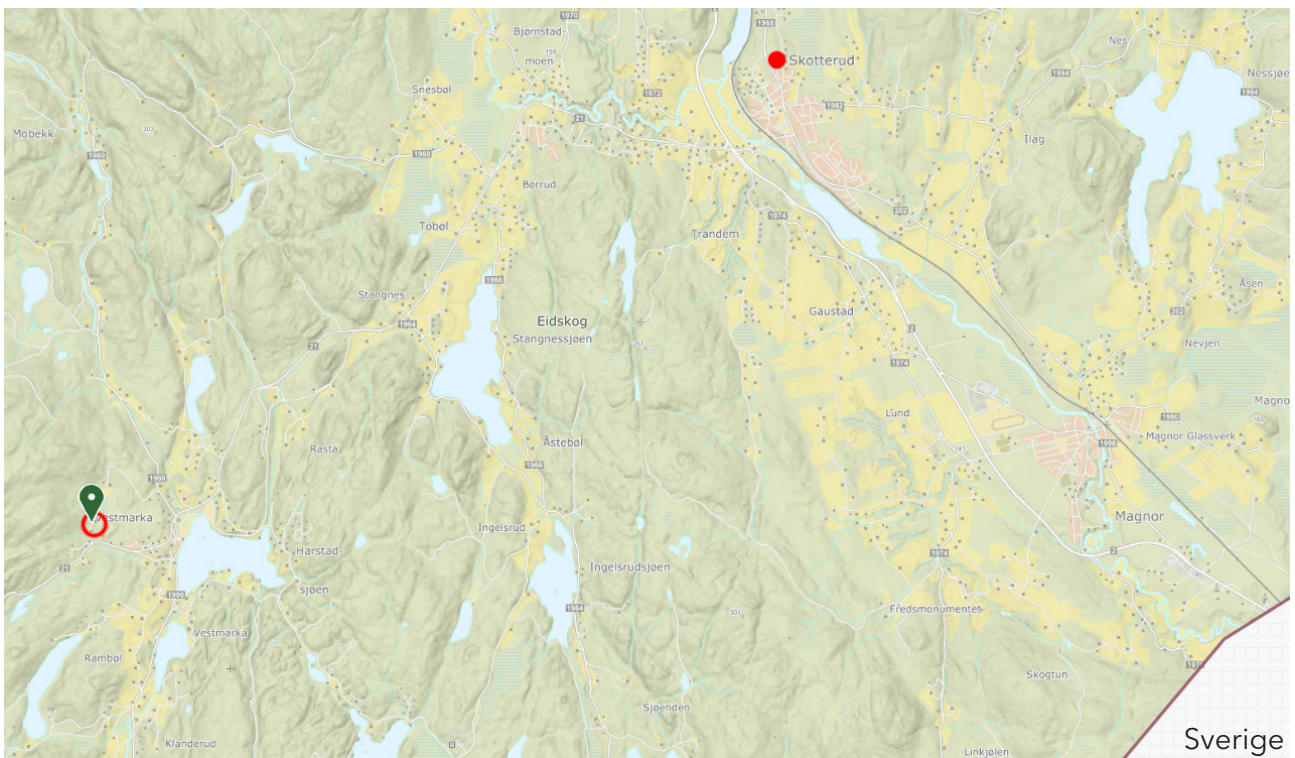
1.3 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er påbegynt ved at det er sendt inn planinitiativ til Eidskog kommune i tråd med plan- og bygningsloven §12-8, den 12.10.2020. Planinitiativet ble revidert etter tilbakemeldinger fra Plan, miljø og teknikk og dannet bakgrunn for oppstartsmøte mellom tiltakshaver, forslagstiller og administrasjonen, gjennomført den 09.11.2020. I oppstartsmøtet ble det enighet om at planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2 andre ledd.

2 Planområdet

2.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet befinner seg sør-øst i Eidskog. Kun 100 meter fra fylkesvei 21 og ca. 4 km i luftlinje fra Sverige. Tomten ligger ved foten av Vardåsen på 337 moh. Det er ca 10 km til Skotterud, som er kommunesenteret i Eidskog, med bl.a. forretninger, ungdomskole, legesenter, apotek etc.



Figur 1: Kartutsnitt fra NIBIO

2.2 Eksisterende arealbruk og bebyggelse

Delbekttoppen i Vestmarkavegen 1165, 1167 og 1169 består av 65 632,7 m². Eiendommene 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.

Eiendommene 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.

2.3 Topografi

Tomten ligger på den sørlige foten av Vardåsen og heller nedover mot sør. Eiendommen er brattere i nord mot Vardåsen og flatere i sør. Områder er tynt skogkledd, med tykkere skog mot vest. Planområdet inneholder tre bekker og grenser til et større myrområde i nord.

2.4 Infrastruktur

Eksisterende adkomst er fylkesvei 21/Vestmarkavegen. Trafikkavvikling vil gå langs eksisterende vei og det vil være en rekke små adkomstveier inne på området.

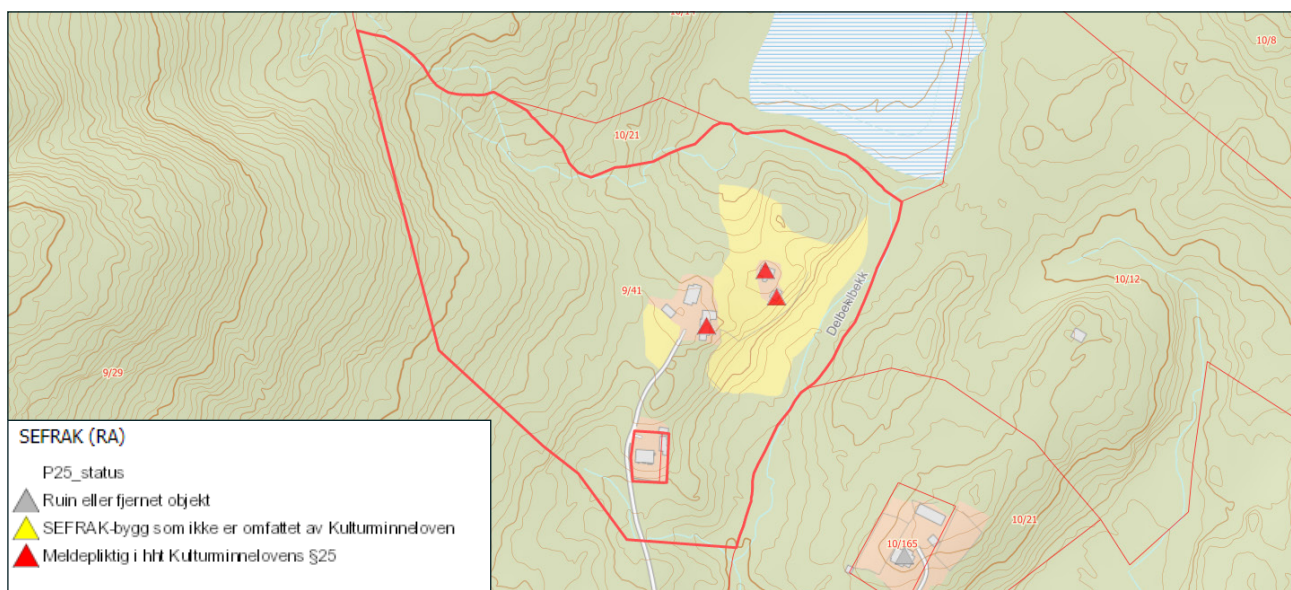
2.5 Naturmangfold og naturressurser

Tomten inneholder dyrkbar jord og innmarksbeite. Det er i tillegg registrert to truede sommerfuglearter øst i området. Heroringvinge og svartflekk Smyger.

2.6 Kulturmiljø

Eiendommene inneholder tre SEFRAK-registrerte bygg fra 1700-tallet. Det er snakk om et stabbur, et fjøs/love og et våningshus.

Ifølge arkeolog Ove Holseng er det ikke gjort noen funn av verdier med arkeologisk betydning på området. Dokumentasjon på dette vil bli tilsendt fra arkeolog etter varsel om planoppstart.



Figur 2: Kartuttsnitt fra NIBIO som viser eiendoms grensen og SEFRAK-registrerte bygg

2.4 Ønsket arealbruk

Tomten ansees å ligge godt til rette for fritidsbebyggelse da den ligger mellom vei, boligbebyggelse og skog. Tomten har vært brukt til landbruk, men er i ferd med å gro igjen.

Ønsket er å etablere et hyttefelt med hytter som skiller seg fra de mer vanlige hyttestørrelsene. Dette er en videreføring av nyere hyttefelt som har tettere bebyggelse. Dette for å få høyere utnytting av infrastruktur og for å legge til rette for større områder for felles aktiviteter. Det er noen få eksempler på lignende utbygging i regionen som for eksempel Nes Strandhager.

Målgruppen er småbarnsfamilier eller andre som ønsker en hytte til fornuftig pris innen 1,5-2 timers kjøring fra storbyen. Oslo og Lillestrøm kan være typiske markedsområder for dette planområdet.

Hyttene er tenkt i to størrelser, ca. 40 og 70 m². Den minste hytta er tenkt med 1-2 soverom pluss hems og den største 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. Det blir lagt vekt på å skape rasjonelle inngangssituasjoner og fine uteområder, der alle får et privat uteområde og privat terrasse med en god størrelse. Hyttene vil være aktuelle for bruk både sommer og vinter.

Mot bekken som ligger sør i planområdet, er det tiltenkt tilrettelegging for felles offentlige uteområde med innslag av vann og leker, som zipline og trampoliner. Det er også ønskelig med et offentlig skitrekk innenfor planområdet. Et skitrekk kan gi en skibakke/akebakke og vil også gi muligheter for sommeraktiviteter som downhillsykling. Det vil videre i planarbeidet undersøkes om skitrekket kan forlenges videre opp langs Vardåsen.

Eidskog kommune har i dag en reserve når det gjelder hyttetomter med over 120 usolgte hyttetomter i felt. Ifølge kommunen oppleves det å være en økende etterspørsel. Dette initiativet supplerer dermed med tilrettelegging for framtidig etterspørsel etter fritidsboliger i kommunen.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Planprosess

Reguleringsplanen vil utarbeides som en detaljreguleringsplan i henhold til PBL § 12-3, med konsekvensutredning. Skjemaet under er veiledende og viser en framdriftsplan for prosessen videre med planarbeidet.

Prosess detaljregulering med KU:	Dato:
Oppstartmøte	Gjennomført den 04.11.2020
Utarbeide planprogram	Januar 2021
Kunngjøring av oppstart og høring av planprogram	Januar 2021
Høring	(6 uker)
Bearbeiding av planprogram mht. ev. innspill	April 2021
Fastsetting av planprogram	April 2021
Utarbeid KU og planforslag	
Innsending av planforslag med KU	

3.2 Medvirkning

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning ved planprosesser (Kapittel 5).

Kravet til informasjon og medvirkning sikres gjennom:

- Varsel om planoppstart
- Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
- Offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning
- Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på kommunens nettsider.
- Planvedtak annonseres og kan påklages innen 3 uker.

3.3 Overordnede rammer

Følgende overordnede rammer og føringer kan ha innvirkning på planarbeidet:

- LOV-1995-05-12-23 Lov om jord (jordlova)
- Nasjonal jordvernstrategi 06.02.2018
- Kommuneplanens arealdel 2004-2014, vedtatt 18.03.2004
- Kommunedalplan Vestmarka 2004, vedtatt 18.03.2004
- Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljø 2018-2025

4 Aktuelle konsekvenser - utredningsbehov

Hensikten med KU er å få oversikt over vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak. Resultat av utredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

4.1 "0 - alternativet"

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal det redgjøres for følgene av å ikke realisere tiltaket (0-alternativet). Dette alternativet innebærer en videreføring av LNF-området uten vesentlige tiltak innenfor området.

4.2 Alternativ 1 - ønsket utbygging

I tillegg til "0-alternativet" vil alternativ 1 bli utredet med konsekvensene av å realisere ønsket utbygging.

4.4 Metode

De enkelte tema skal belyses gjennom tekst og hensiktsmessige illustrasjoner. Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad sammenliknet med 0-alternativet (dagens situasjon).

Konsekvensutredningen skal redegjøre for sårbare temaer der planforslaget kan ha konsekvenser for miljø og samfunn. Andre obligatoriske temaer skal utredes i planbeskrivelsen.

4.5 Utredningstema

Følgende tema er førende for det videre arbeidet med planprogrammet og detaljreguleringen med konsekvensutredning. Samtlige temaer skal undersøkes i alle alternativer.

Utredningstema:	Beskrivelse:	Omtales i:
Naturressurser	Planområdet berører jordbruksarealer og innmarksbeite.	KU
Naturmangfold	Det er registrert to truede sommerfuglearter øst i området. Heroringvinge og svartflekksmyger.	KU
Skogbruk	Etter ønske fra Eidskog kommune, tas hogstplan/skogbruksplan for skogeiere rundt Delbekktoppen med i konsekvensutredningen. Dette for å unngå mulige konflikter med skogeiere rundt hyttegrenda ved fremtidig hogst.	KU
Veg og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet	Trafiksikkerhet og avkjøring beskrives som en utfordring på fv. 21 av Eidskog kommune. Tilstand på eksisterende adkomstvei må vurderes og sikres. Konsekvenser i anleggsperioden og etter utbygging må beskrives. Det vil bli opprettet dialog med innlandet fylkeskommune, Samferdelsavdelingen og Statens vegvesen for videre vurdering og planlegging av vei.	KU / ROS
Vann og avløpsløsninger	Både organisering av utbygging og kostnader vil være svært avhengig av VA-løsningen. Det eksisterer offentlige løsninger for vann- og avløp for Vestmarka. Tilknytningspunkt, kapasitet og kostnad knyttet til avstand opp til Delbakk må avklares. Alternative private løsninger kan utredes. GIVAS blir kontaktet for avklaring av ev. offentlig påkobling. Videre vil aktuelle firma for bistand i videre planlegging av VA vil bli kontaktet.	KU / Planbeskrivelsen
Kulturminner og bygningsvern	Det finnes tre SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen. Det må avklares om de eksisterende byggene skal settes i stand og implementeres i planen eller om det skal søkes om rivingstillatelse. Vi er i kontakt med Torill Nygård i innlandets fylkeskommune som videre vil gi en vurdering og eventuelt gjennomføre en befaring av bygningene på tomten.	KU
Friluftsliv og folkehelse	Offentlig skitrekke og ev. andre aktivitetstilbud på eiendommen vil ha betydning for friluftsliv og folkehelse og vil bli beskrevet og vurdert nærmere i planbeskrivelsen.	Planbeskrivelsen

4.6 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. En risiko- og sårbarhetsanalyse tar sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlige disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer.

ROS-analysen skal leveres sammen med planforslaget.