

Innsigelsesavklaring B03 i kommuneplanens arealdel

Under vises relevant informasjon og bestemmelser knyttet til B03. Rød tekst er foreslåtte endringer i dokumentet «Bestemmelser og retningslinjer» etter 2. gangs offentlig ettersyn. De foreslåtte endringene i bestemmelsene er forelagt planutvalget, som i sin innstilling til kommunestyrets sluttbehandling har fattet enstemmig vedtak av punkt 12 i sak 77/20 den 27.11.2020: «*Alle forslag til endringer i dokumentet «Bestemmelser og retningslinjer» vist i vedlegg 5 godkjennes.*».

Planforslaget er pr. nå ikke fremmet for politisk sluttbehandling i kommunestyret. Dette gjøres etter at innsigelsene er avklart.

For B03 gjelder følgende (markert med gul overstreking):

1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)

- A. Før reguleringsplan for Espedalen F03E kan vedtas skal 50 % av regulerte tomter i reguleringsplan for Strand være utbygd.
- B. Før reguleringsplan for B03 kan vedtas skal 90% av BF-tomter i Heggen IV være omsatt.
- C. Før reguleringsplan for Fjerdumskogen II (B07) kan vedtas skal 75 % av regulerte tomter i reguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde være utbygd.
- D. Reguleringsplan for del av Rv. 255 skal være opphevet i egen prosess med konsekvensvurdering/-utredning før detaljreguleringsplan for B08 vedtas.
- E. For all ny boligbebyggelse skal trafiksikkerhet og trygg skoleveg være vurdert før igangsettingstillatelse gis.
- F. For boliger i gul støyzone skal nødvendige støyreducerende tiltak være etablert før det kan gis brukstillatelse.

2.1.1 Boligbebyggelse - framtidig

- A. Det utarbeides detaljreguleringsplaner med V/A-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Trygg skoleveg og felles uteoppholds-/lekeareal jf. pkt 1.7 sikres med rekkefølgebestemmelser, slik at dette er på plass før første byggetillatelse gis. God arealutnyttelse forutsettes. Det kreves tilstrekkelig areal for snumulighet for større kjøretøy med henger i vegens slutt punkt. Undersøkelsesplikt i.h.h.t. kmI må oppfylles.
- B. For område B07 skal utforming av bebyggelse ha samme regelsett som Fjerdumskogen boligområde (Planid 201902). Bratt terreng (> 1:4) skal ikke bebygges.
- C. Område B08 skal reguleres sammen med BK_1 i reguleringsplan for Heggen IV for best mulig arealutnyttelse. Området skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse.

Viser også til KU ved 2. gangs ettersyn som bl.a. fastsetter minimum antall enheter/tomter. Avsnitt tre foreslås presisert til:

B03	Bolig	Lunde, Follebu	Gnr/bnr: 142/2
<p>Forslagstiller/opphav: Kommunen (innspill nr. 24) - (alternativ til grunneiers innspill nr. 20,22,23) Grunneier fremmet innspill som i hovedsak var plassert på fulldyrka mark. Dette området er en alternativ plassering på areal av lavere landbruksmessig verdi mellom eksisterende boliger og bekkedalen.</p>			
<p>Arealformål i gjeldende KPA: LNF-2</p>			
<p>Beskrivelse: Området som foreslås avsatt som boligområde ligger nord for Follebu, mellom fylkesveg 2550 (Follebuhøgda) i vest og <u>Neveråa</u> i øst.</p>			
<p>Anslag enheter: Minimum 20 enebolig-/tomannsboligtomter.</p>			
<p>Avstander:</p>			
<p>Avstand skole: ca. 2 km via <u>Langsetgutua</u>, ca. 2,3 km (bilveg via Follebu kirke).</p>			
<p>Avstand butikk: 3 km, kollektivholdeplass ca. 0,6 km</p>			
<p>Avstand kommunesenter: 3,5 km</p>			
<p>Arealregnskap (avrundede tall, arealregnskapet viser tall i m²)</p>			
Fulldyrka mark		0	daa
Overflatedyrka mark		0	daa
Innmarksbeite		0	daa
Dyrkbar mark		39,6	daa
Produktiv skog		43,3	daa
Annet areal		0	daa
Sum		43,3	daa

Til opplysning er pr. i dag 74 % av BF-tomtene i Heggen IV omsatt (21 av 29 tomter). Dette ca. ett år siden salgsstart.

Det er ikke andre områder/tilgjengelige tomter for frittliggende boligbebyggelse i Follebu.

Konklusjon

Kommunen mener angitte rekkefølgekrav og presiseringer, samt at det er et reelt behov for areal for frittliggende boligbebyggelse i Follebu bør gi grunnlag for at Statsforvalteren i Innlandet og Statens vegvesen frafaller innsigelser framsatt ved 2. gangs ettersyn, og ber om skriftlig tilbakemelding på dette.