

---

Oppdragsgiver:	Igland Eiendom AS
Oppdrag:	527635- Regulering Hagestadhøgda
Sak:	<b>Planinitiativ – underlag for forhåndskonferanse</b>
Dato:	08.04.2021
Skrevet av:	Kåre Kalleberg

---

## INNHold

1	Bakgrunn.....	1
2	Planinitiativ .....	1
2.1	Formål.....	1
2.2	Planområde.....	2
2.3	Utbygningvolum og høyder .....	2
2.4	Atkomstveg .....	3
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet. ....	3
2.6	Landskap .....	3
2.7	Forhold til kommuneplan og reguleringsplan .....	3
2.8	Interesser som berøres .....	4
2.9	Samfunnsikkerhet – ROS analyse .....	4
2.10	Varsling av planen.....	4
2.11	Samarbeid om medvirkning.....	4
2.12	Konsekvensvurdering.....	4

## 1 BAKGRUNN

Dette notatet danner grunnlaget for forhåndskonferanse for utarbeidelse av reguleringsplan for «Hagestadhøgda» ut fra «Forskrift om behandling av private forslag til regulering etter plan- og bygningsloven» av 8.12.2017.

Notatet beskriver innholdet i planinitiativet med utgangspunkt i kravene i Forskriften.

## 2 PLANINITIATIV

### 2.1 Formål

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging ca 12 fritidsboliger nordvest for dagens hyttefelt på Hagestadhøgda og utvidelse av boligfeltet på Skomrak i forlengelse av Solheiveien.

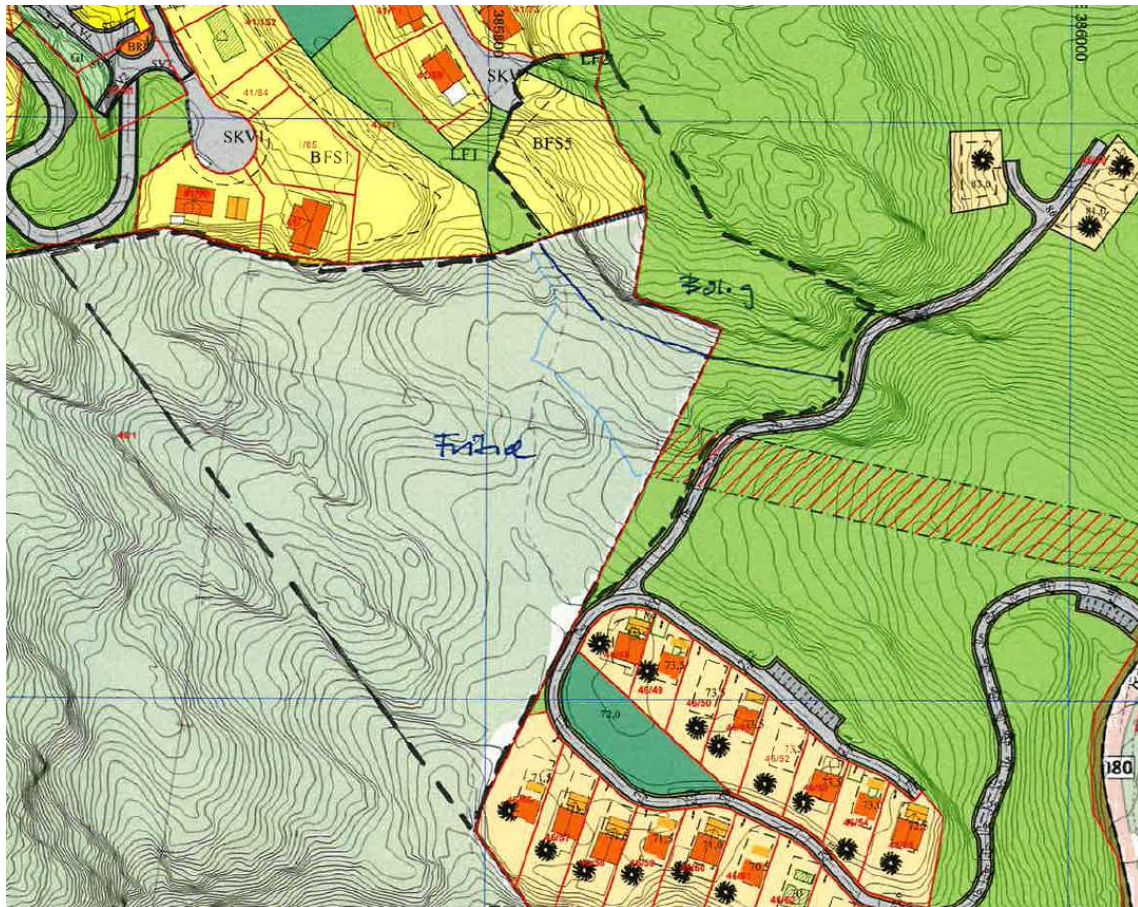
Oppdragsgivere for planarbeidet er Igland Eiendom AS som eier av 46/30. Videre inngår deler av 46/1 som Igland Eiendom har avtale om kjøp av med Alfred Holmen med ca 20 daa.

## 2.2 Planområde

Planområdet er vist på kartutsnittet nedenfor.

Plangrensen legges inntil plangrensen for planid 201009 i sørøst og følger regulert veg i denne planen.

I nord grenser planen til reguleringsplan for Skomrak Ytre planid 198201, men innebærer en mindre omregulering av denne planen i enden av Solheiveien. Dette for å kunne føre fram felles veg til nye boliger. Planområdet er vist sammen med gjeldende reguleringsplaner under.



Planområdet

## 2.3 Utbygningsvolum og høyder

Det er planlagt å tilrettelegge for ca 2 nye boliger i tillegg til boligene som kan bygges etter gjeldende plan. Boligene tilpasses terrenget med hensyn til å begrense terrenginngrepet.

I tillegg inngår å tilrettelegge for bygging av 10 -12 fritidsboliger nordvest for dagens fritidsbebyggelse i plan 201009.

Bebyggelse tilpasses også her terrengformasjonene.

## 2.4 Atkomstveg

For den nye fritidsbebyggelsen legges til grunn at dagens atkomstveg til Hagestadhøgda benyttes. Denne vegen er opparbeidet og asfaltert fra fv 480.

Boligdelen får atkomst med felles veg i forlengelse av Solheiveien der regulert snuhammer i dagens plan søkes beholdt.

## 2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Området er i dag utmark med noe påstående blandingskog. Drivverdig skog er i hovedsak hogd ut.

Det er lagt VA ledninger fra Hagestadhøgda til Solheiveien som kan benyttes for tilkobling av nye fritidsboliger. Dette er private fellesledning. Avløpet leveres i Solheiveien via privat pumpestasjon med fordrøyningsvolum. Det vurderes revidert teknisk løsning for vannforsyningen.

Nye boliger kobles til VA anlegget i Solheiveien direkte.

Strøm føres fram fra dagens trafo med kabelanlegg.

Ny fritidsbebyggelse tilknyttes lekeplass/ball løkke som allerede er opparbeidet.

## 2.6 Landskap

Planområdet ligger i et relativt kupert terreng der bebyggelsen ikke legges på høyder i terrenget slik at den blir eksponert. I forhold til dagens fritidsbebyggelse vil ny bebyggelse bli mindre eksponert i landskapet.

For boligdelen vil bebyggelsen ligge under en større kulle på nordsiden. Bebyggelsen skal tilpasses skrånende terreng.

Med disse forutsetningene anser vi at bebyggelsens vil bli moderat eksponert i landskapet.

Fritidsbebyggelsen skal ha mørk farge.

## 2.7 Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen i kommuneplanen for området er vist nedenfor.

Området er avsatt til byggeområde for boligbebyggelse og er byggeområde i kommuneplanen.

Avviket fra kommuneplanen vi være at deler av området benyttes til fritidsbebyggelse. Med oppstart av regulering vil oppstartmeldingen være et innspill til justering av kommuneplanen som nå skal rulleres.



Utsnitt av kommuneplanen

## 2.8 Interesser som berøres

Utvidet bruk av dagen atkomst til hyttefeltet vil gi mer trafikk på vegen og i noen grad berøre bebyggelsen langs vegen. Det totale antall eiendommer som i dag er knyttet til vegen er i dag 17 fritidsboliger. Vi anser at utvidelsen er moderat og ikke medfører behov for tiltak.

## 2.9 Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Det skal utarbeide ROS analyse som del av planen.

Planen må også redegjøre for geotekniske forhold. Det er hovedsakelig fjellgrunn i dagen i området med et vegetasjonslag/mornelag over. Området er ikke utsatt for flom eller ras.

Høyspentlinjen gjennom planområdet beholdes og hensyntas.

## 2.10 Varsling av planen

Forslag til varslingsliste for planen utarbeides. Alle i hyttefeltet og offentlige varsles. Alle grunneiere som inngår i planområdet og som grenser til planområdet medtas.

## 2.11 Samarbeid om medvirkning

Medvirkning vurderes ut fra innspill til meldingsfasen.

## 2.12 Konsekvensvurdering

Planen vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning ettersom området er avklart for bygging i overordnet plan.

Undersøkelse av biologisk mangfold vurderes som unødvendige ut fra vegetasjon og områdets karakter. Det er ingen registrering av naturdata i området.

Området må avklareres ved fornminnene med Fylkeskonservatoren.

## **Vedlegg**

Vedlegg 1: Varslingsliste for oppstartmelding

Vedlegg 2: Oversikt planområde