



**TOLGA
KOMMUNE**

Planid: 3426_202201

Detaljreguleringsplan for **Vesleåsen Øvre**



Planprogram

09272 – Vesleåsen Øvre - detaljregulering



2022-03-23

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Tolga 2020 ved Vegard Nygjelten
Rapportnavn: Planprogram – detaljreguleringsplan for Vesleåsen Øvre
Først innsendt dato: 2022-03-23
Sist revidert: 2022-03-23

OppdragsID: 09272 – Vesleåsen
Oppdragsbeskrivelse: Vesleåsen Øvre
Oppdragsleder: Bjørnar Semmingsen
Kvalitetskontroll: Jakob Juel Andersen

Planråd AS www.planraad.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE	3
BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET	4
Forslagsstiller og grunneiere	4
Bakgrunn og formål med reguleringsplanen.....	4
PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG ATKOMST	5
OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER	6
Nasjonale føringer	6
Regionale føringer	7
Kommunale planer	7
Oppstart regulering	9
Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017	13
PLANENS BEGRENSNING.....	14
UTREDNINGSTEMA.....	15
Metode.....	15
Utredningstema	15
ROS-analyse	17
Andre utredningsbehov	17
MEDVIRKNING.....	17
FREMDRIFTSPLAN.....	18

BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET

Forslagsstiller og grunneiere

Forslagsstiller og grunneiere av planområdet hvor det planlegges boliger:

GNR	BNR	GRUNNEIER
6	1	Torgeir Johan Svae, Guro Svae
17	22	Tolga 2020 AS

Deler av eiendommen 17/22 vil få nytt gårds og bruksnummer i løpet av våren 2022 iht. inngått kjøpekontrakt. Den 23.03.2022 står Arne Haugli som hjemmelshaver.

Bakgrunn og formål med reguleringsplanen

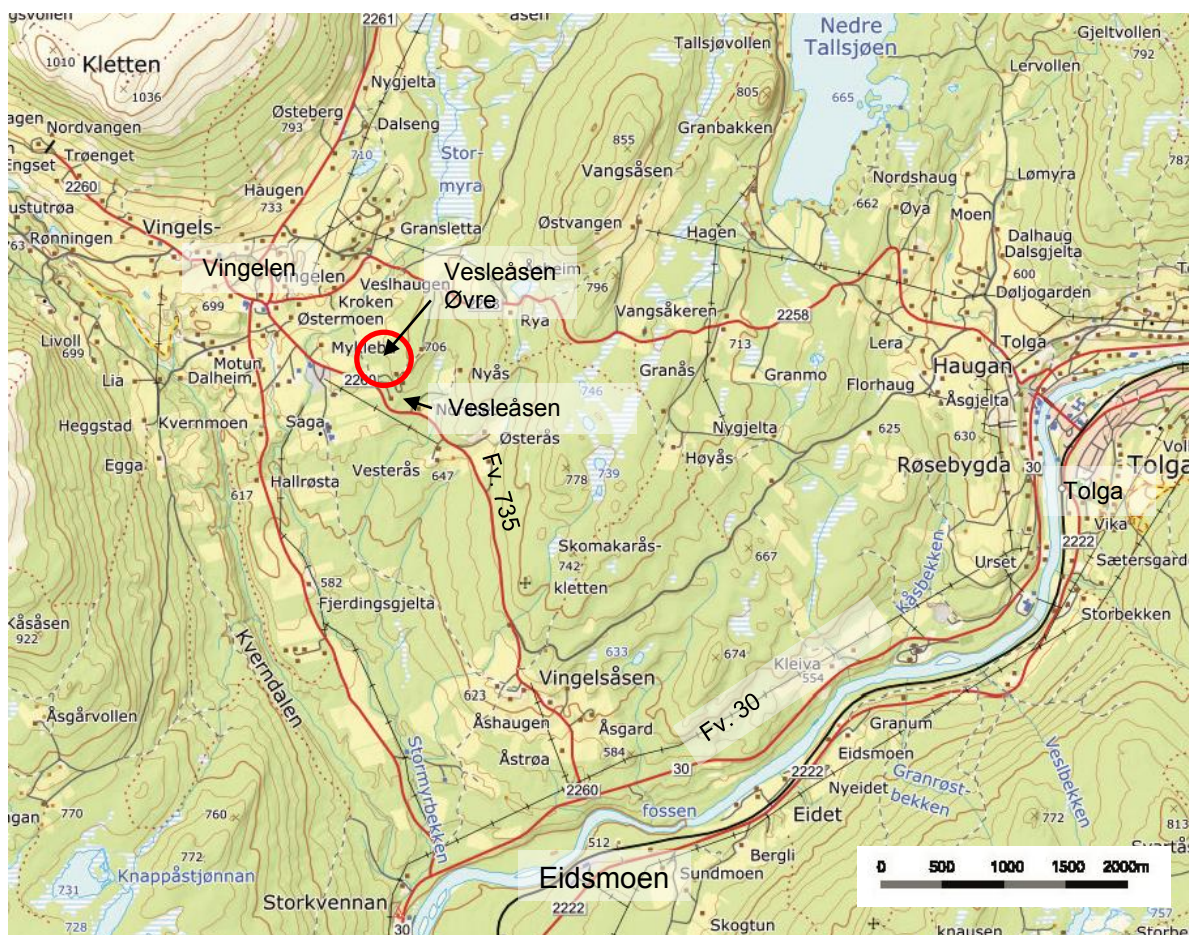
Reguleringsplanen er del av prosjekt Tolga 2020. Hensikten er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Som forespurt i planinitiativ datert 11. februar 2022, ble det 4. mars 2022 avholdt et oppstartsmøte med administrasjonen i Tolga kommune.

I møtet ble det ytret ønske om å fremme forslag til reguleringsplan som avvik til overordnet plan.

PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG ATKOMST

Området ligger i vest-sørvestvendt terreng mellom fv. 735 (Nyveien) og Vesleåsen. Avstanden til Tolga sentrum er 10 km sørover langs fv. 735 (Nyveien), og videre nordøstover langs fv.30 (Rørsveien). Planområdet planlegges med adkomst via veinett i allerede etablert boligområde i Vesleåssvingen.



Oversiktskart som viser beliggenheten til Vesleåsen Øvre med rød sirkel. Kart: Norgeskart.no (Kartverket).

OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER

Nasjonale føringer

Følgende nasjonale føringer vil være aktuelle i det videre planarbeidet:

Plan- og bygningsloven (2008)

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fageter, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

Naturmangfoldloven (2009)

Loven omhandler forvaltning av naturressursene, omfatter all natur, og gjelder for alle sektorer som forvalter eller tar beslutninger som har konsekvenser for naturmangfoldet. Mange av prinsippene som følger av loven er sentrale for å ivareta miljøhensyn i arealplanlegging.

Kulturminneloven (1978)

Lov om kulturminner (kulturminneloven) har som formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Kulturminner er ressurser som gir grunnlag for nålevende og framtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Kulturminneloven er en viktig særlov som skal hensyntas i arealplanlegging.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. Dokumentet er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 6-1. Forventningene er delt inn i tre hovedområder:

- 1) Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- 2) Bærekraftig areal- og transportutvikling
- 3) Byer og tettsteder der det er godt å leve

Det andre hovedfokusområdet gir føringer om planlegging som bidrar til å redusere klimautslipp, herunder styrket knutepunkts-utvikling. Det tredje hovedfokusområdet gir føringer for en tettstedsutvikling som i tillegg ivaretar befolkningens helse, trygghet og trivsel, og som er attraktive for et variert tilbud av handel, tjenester og aktiviteter.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging (2008)

Formålet med rundskrivet er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Rundskrivet skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Det vises også til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen, som fremdeles er gjeldende.

Meld. St. 18 (2015-2016) Melding til Stortinget. Friluftsliv.

Natur som kilde til helse og livskvalitet. Tilråding fra Klima- og miljødepartementet 11.03.2016 og godkjent i statsråd samme dato. Målet i meldingen er å ivareta og videreutvikle friluftslivet, gjennom bevaring og tilrettelegging av viktige friluftsområder, stimulering til økt friluftsaktivitet for alle og ivaretagelse av allemannsretten. Naturen skal i større grad brukes som læringsarena og aktivitetsområde for barn og unge.

Regionale føringer

Regional planstrategi for Hedmark 2016-2020

Attraktive byer og tettsteder er et av fire hovedsatsingsområder i strategien:

«Hedmark er avhengig av gode bo- og arbeidsmarkedsregioner hvor folk trives. Vi skal jobbe for å være attraktive som bosted, for bedriftsetableringer og et sted å besøke. Da må det tilrettelegges for sterke bysentre og levedyktige tettsteder som har ulike roller i regionene. I distriktsregionene vil det handle om robuste tettsteder og videreutvikling av lokale ressurser. Våre kulturminner, kulturmiljøer, naturarv, biologisk mangfold og økosystemer bidrar til lokal identitetsbygging, positiv virkning på befolkningens helse og økt verdiskaping».

Kommunale planer

Hovedplan vann og avløp for Tolga kommune 2021-2026

Hovedplanen definerer overordnet struktur for kommunal vannforsyning og avfallshåndtering i tråd med fastsatte mål og forventet utvikling. Eksempler på beskrevne tiltak for planperioden:

- Vann: oppfølging av vannledningsnettet. Økt kapasitet hos vannverket.
- Avløp: Oppgradert renseprosess ved Tolga avløpsrenseanlegg. Oppdatere og skifte ut ledninger med kjent lekkasje, og skifte kummer av dårlig kvalitet. Skaffe oversikt og følge opp avløp fra spredt bebyggelse.

Ingen planer for tiltak for avløpsanlegg i Vingelen.

Trafikksikkerhetsplan for Tolga kommune 2019-2022

Hovedmål: Alle som bor i Tolga skal oppleve trygghet i trafikken. Planen peker på tiltak for å bedre trafikksikkerheten. Eksempler på trafikksikkerhetstiltak i tilknytning til planområdet:

- Fartsgrense på fylkesveien (fv. 735, Nyveien).
- G/S-veg Bunåva-Vetlåsvingen.
- mm.

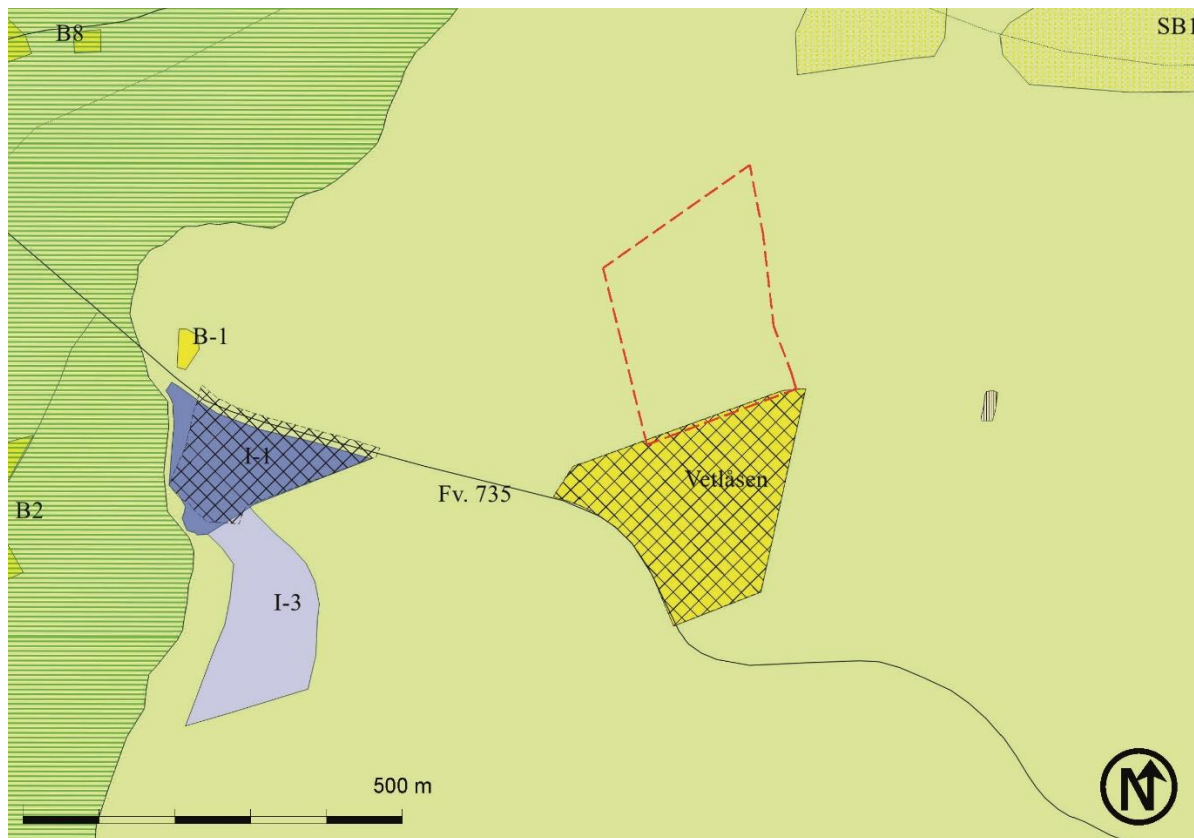
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø Tolga kommune 2021-2035

Hovedformålet med planen er å øke kunnskapen om lokale kulturminner, og gi et godt grunnlag for en helhetlig framtidig kulturminneforvaltning. Planen har blant annet mål om å:

- Gi en oppdatert statusoversikt over kulturminner og kulturmiljøer.
- Strukturere og tematisere kulturminner og kulturmiljø (Bosetning og utnyttning i tidlige tider, jakt, fangs og fiske, samiske kulturminner, landbrukets kulturminner, verdensarv Røros bergstad og Cirkumferensen, samferdsel og kommunikasjon, bygninger og byggeskikk, og krigsminner.
- Avklare kommunens mål og prioriteringer om forvaltning av kulturminner og kulturmiljø.
- Utarbeide handlingsplan.
- Tydeliggjøre kulturminner som en ressurs i samfunnsutviklinga.

Kommuneplanens arealdel

I kommunedelplanen for Vingelen, godkjent i kommunestyret 27. november 2008, er området avsatt til LNF uten bestemmelser om spredt utbygging. Vetlåsen i sør er avsatt til boligformål (Vesleåssvingen).



Utsnitt av kommuneplanen som viser at det aktuelle området (rødt stiplet) ligger i et avsatt LNF-område.

Oppstart regulering

Tolga 2020 AS er et eiendomsselskap som har sitt utspring i et mål om å øke bosetting og næringsliv på Tolga. I samarbeid med grunneiere Torgeir og Guro Svae ble Planråd AS i februar 2022 tildelt arbeidet med reguleringsplanen for Vesleåsen Øvre. Oppstartsmøte med Tolga kommune ble arrangert i mars 2022. I oppstartsmøtet ble det klart at reguleringsplanen ikke samsvarer med overordnet plan. Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU §6.

Planen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur på eiendommen gnr. 6 bnr. 1 og deler av gnr. 17 bnr. 22 i Tolga kommune. Planområdet ligger i Vingelen, med kort avstand til barnehage, skole og butikk. Området er i dag skoggrunn, og grenser mot oppdyrka jord, annen skoggrunn og det eksisterende boligfeltet i Vesleåsen

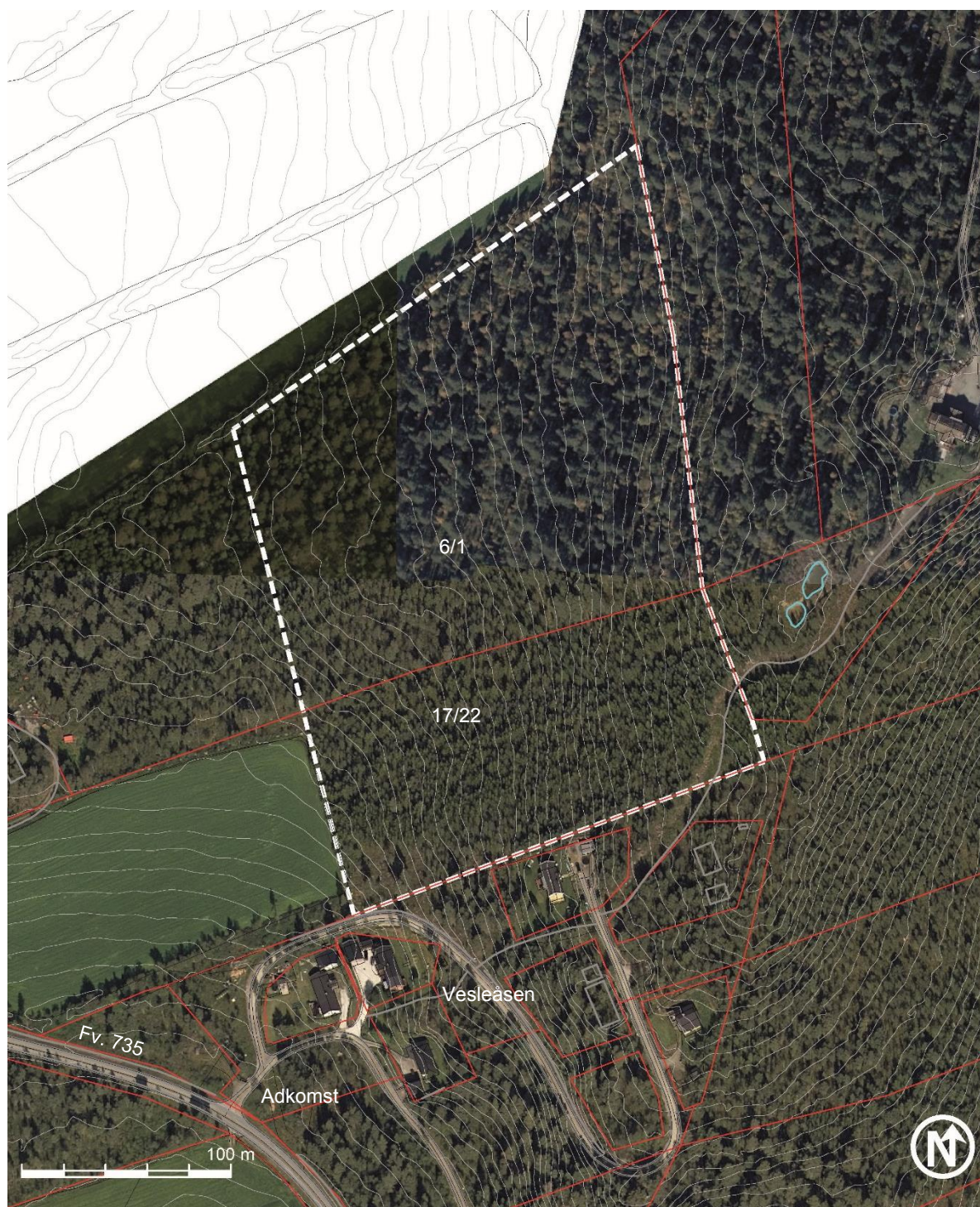
Planområdet er vendt vest-sørvest, med en terrenghelning på rundt 8-15%.

Innenfor planområdet planlegges det i hovedsak eneboliger, men det utelukkes ikke at det kan være aktuelt med regulering av enkelte tomter for tomannsboliger. Adkomst er i utgangspunktet tenkt løst via eksisterende avkjørsel til dagens boligfelt fra fv. 2260. Innenfor varslet planavgrensning ønsker Tolga 2020 å planlegge for minimum 12 tomter med varierende størrelse. Det er i utgangspunktet tenkt forholdsvis romslige tomter, men ned mot ett daa. per bolig. Tiltaket vil ikke direkte berøre eksisterende merket turvei/skiløype og vil ta hensyn til eksisterende driftsveg dersom dette er ønskelig fra bruker av eiendommene.

Det er ønskelig å planlegge for boliger med et noe mer moderne arkitektonisk uttrykk enn hva som tradisjonelt er bygd i nærområdet. Utbyggingsvolum vil henge sammen med valg av veiløsning, boligenes plassering i terrenget, mm. Byggehøyder vil i utgangspunktet planlegges slik at det er mulig å bebygge tomtene med to fulle etasjer over terreng iht. boligprodusentenes leveranser for dette.

Det er inntatt et romsligere område nordover på gnr. 6 bnr. 1 i planavgrensningen. Dette for å sikre nødvendige planmessige vurderinger/utredninger som bl.a. buffersoner mot eksisterende dyrka mark.

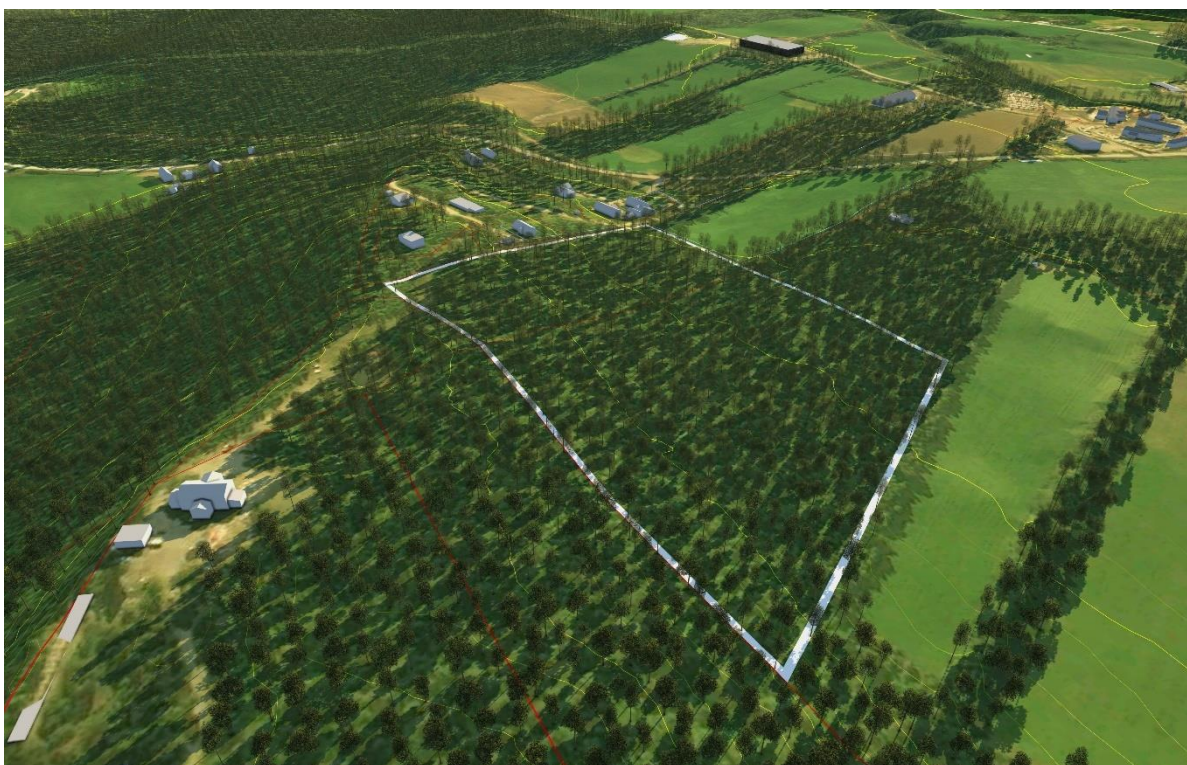
Løsninger for vann og avløp må vurderes og beskrives i planforslaget. Avløp vil tilknyttes kommunalt anlegg, og vann via Vingelen vassverk.



Ortofoto med planområdet vist med hvit stiplest strek. Eiendomsgrenser markert med rødt.



3d-modell: Oversikt, planområdet sett fra sørøst. Vingelen i bakgrunnen.



3d-modell: Oversikt, planområdet sett fra nordøst. Vesleåsen i forgrunnen.



3d-modell: Oversikt, planområdet sett fra nordvest. Vesleåsen til venstre i bildet.



3d-modell: Oversikt, planområdet sett fra sørvest. Vesleåsen i bakgrunnen.

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017

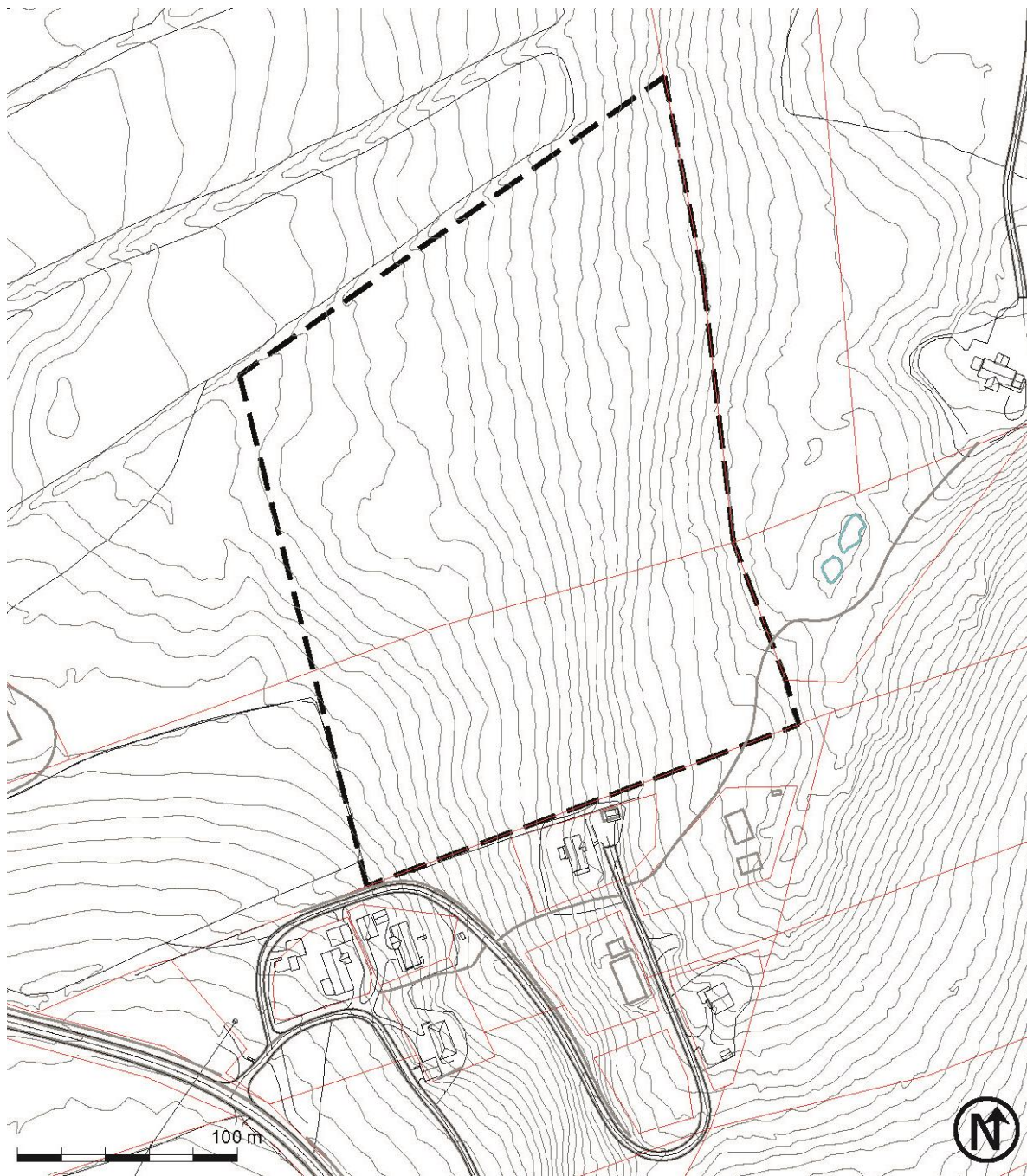
Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 (KU-forskriften) gjelder for planer etter plan- og bygningsloven. Planer som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planer som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding.

Tiltaket i dette planarbeidet faller inn under pkt. nr.25 i vedlegg I gjeldende KU-forskrift: *«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan»*. Det innebærer at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning (KU).

Konsekvensutredningen vil bli innarbeidet som integrert del av planbeskrivelsen. Omfanget av utredningen vil bli tilpasset det faktiske utredningsbehovet.

PLANENS BEGRENSNING

Planområdet utgjør totalt ca. 56 daa.



Kartutsnitt som viser planavgrensningen for Vesleåsen Øvre.

Som en del av forarbeidene til planprosessen er det vurdert å kunne utbygge minimum 12 boliger fordelt på de to eiendommene innen planavgrensningen. Den avklarte plangrensen vil være romslig nok med tanke på det behovet som er for å regulere for boligbebyggelse.

UTREDNINGSTEMA

Som nevnt innledningsvis er hovedformålet med detaljreguleringen å tilrettelegge for et nytt boligområde ved Vesleåsen i bygda Vingelen. For å synliggjøre konsekvensene og virkningene av planforslaget, foreslås det å spesifisere og kategorisere utredningstemaer for videre planprosess. Temaene som beskrives under er de tema som på nåværende tidspunkt i planprosessen antas å utgjøre viktige problemstillinger og utfordringer i planarbeidet.

Metode

De ulike utredningstemaene som er gitt i planprogrammet vurderes. Der det er relevant bygger temaene på Statens vegvesens håndbok V712, kap.6 – ikke-prissatte konsekvenser. Håndbokens metode benyttes for å vurdere verdier, påvirkning og konsekvenser for temaene:

- Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med **påvirkning** menes en vurdering av hvordan og i hvilken grad et område påvirkes.
- Med **konsekvens** menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til alternativ 0. Konsekvens framkommer ved sammenstilling av områdets verdi og omfang av påvirkning på området.

Konsekvenser av tiltaket skal vurderes i forhold til referansealternativet, kalt 0-alternativet, dvs. den situasjon man vil få i området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Utgangspunktet for dette er dagens arealbruk, sammen med de planer som foreligger for den videre utvikling av området. Konsekvenser av tiltaket skal sammenholdes med forventet utvikling.

Utredningstema

Fjern – og nærvirkning. Regulering av minimum 12 nye boliger.	Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser er ikke avklart i overordnet plan. Utbyggingsområdet ligger i hovedsak i en vest-sørvestvendt helning og vil ha resterende del av skogområde i bakkant. Det skal gjøres rede for visuelle fjern- og nærvirkninger av tiltaket, samt sammenheng med eksisterende boligområde og sammenheng i hele området.
Landbruk, kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.	Det er fra tidligere ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det kan likevel ikke utelukkes at det finnes kulturminner som ikke er registrert. Det vil derfor være aktuelt å utrede nærmere hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for temaet. Konsekvensutredning må hensynta kulturlandskapets verdi i Vingelen. Området grenser til opp arealer med fulldyrka jord, og består i seg selv i hovedsak av dyrkbar jord som klassifisert av NIBIO.

Overvann	Utbygging av boliger i området vil kunne gi økt overflateavrenning. Økt overflateavrenning vil i stor grad også påvirke arealdisponering og arealplanlegging som kreves for å sikre trygge flomveier, ev. flomsone/hensynsone og områder for infiltrasjon. Overvannsplanlegging må ta hensyn til klimaendringer både i forvaltning av eksisterende anlegg og planlegging av fremtidige utbygginger. Denne planen vil ikke utrede i hvilken grad nedbøren vil øke. Utarbeidede prognoser for klimaendringer skal legges til grunn ved videre planarbeid.. For eksempel vil det være relevant å vurdere anbefalinger for bruk av klimafaktor. Man finner anbefalinger til valg av klimafaktor blant annet i Statens Vegvesen (Håndbok N200) og rapport fra Miljødirektoratet (Klima i Norge 2100) og Norsk vann (Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem). Aktuelle tema for utredning er nedbørsfelt, avrenningslinjer og risikoområder flom. Det skal redegjøres for eksisterende systemer og kapasitet, og for virkningene tiltaket har for teknisk infrastruktur og aktuelle løsninger. Infiltrasjonskapasitet og ev. bruk av eksisterende bekker og resipienter er ikke kjent.
Flom og skredfare.	Planområdet omfattes ikke av NVEs kartlegginger av aktsomhetsområder for skred og flomfare. Tiltakets ev. konsekvenser for disse tema må likevel utredes i KU.
Friluftsliv.	Boligutbygging vil ha betydning for utøvelse av friluftsliv i planområdet. Mer overordnet vil utbyggingen også kunne ha konsekvenser for utøvelse av friluftsliv i nærområdet. Området er av miljødirektoratet klassifisert som viktig friluftsområde, med liten brukerfrekvens. Tiltakets virkninger for områdets tilgjengelighet og bruk må utredes.
Trafikale forhold.	Trafikale virkninger av tiltaket må utredes. Aktuelle tema er kapasitet, sikkerhet for

	alle brukere, vegutforming, adkomst, parkering, tilgjengelighet mm.
Naturmangfold.	Det skal gjøres rede for naturverdiene i planområdet og planens influensområde med bakgrunn i eksisterende kunnskap i databaser som naturbase, artskart, etc., samt nyere naturtypekartlegging. Vurderingene skal knyttes til kravene i krav i Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

ROS-analyse

Det skal utarbeides Ros-analyse for detaljreguleringsplanen. Ros-analysen utarbeides etter temaveilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Andre utredningsbehov

I plan- og bygningslovens § 4-2 andre ledd står det at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal særskilt i planbeskrivelsen gi en vurdering og beskrivelse – konsekvensvurdering – av planens virkninger for miljø og samfunn.

I tillegg til utredningstemaene ovenfor vil den kommende planprosessen og i planbeskrivelsen gjøres vurderinger av relevante forhold knyttet til planens virkninger som f.eks. lokaliseringsfaktorer, estetikk og byggeskikk, viltinteresser, ENØK, vann- og avløpsforhold, mm.

MEDVIRKNING

Plan og bygningslovens formål er at planlegging skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Forholdet til medvirkning ble tatt opp med kommunens administrasjon tidlig i prosessen. Det er av Tolga 2020 AS planlagt et lokalt medvirkningsmøte våren 2022.

Det er i den videre prosessen lagt opp til at forslagsstiller og konsulent gjerne stiller opp til informasjonsmøter eller dialogmøter med interessenter og politikerne i Tolga kommune for å se på mulige løsninger i det endelige planforslaget. Behovet for slikt møte vil bli vurdert underveis i prosessen, i samråd med politisk og administrativ ledelse. Forslagsstiller vil gjerne presentere planforslaget ved 1. gangs behandling når første utkast til plan er klart. Det er et ønske om en bred dialog med administrasjon og politikerne i planprosessen.

I oppstartsmøte med kommunen ble det ikke vist til særlige eller spesielle interessenter som burde inkluderes i planprosessen ut over de som følger naturlig som en ordinær planprosess for detaljregulering av et område.

FREMDRIFTSPLAN

Aktivitet	Ansvarlig	Frist
Planprogram 1. gang behandling. Varsling oppstart og planprogram til offentlig ettersyn	Forslagstiller/kommunen	april 2022
Vedtak fastsetting planprogram	Kommunen	mai 2022
Utarbeidelse planforslag	Forslagstiller	april-juni 2022
1.gangs behandling planforslag	Kommunen	juni 2022
2. gangs behandling planforslag	Kommunen	september 2022