PLANINITIATIV FOR INGEBERG II

G./B. nr	25/22 OG 25/19, Ingeberg, Imerslundmarka 45
Dato	13.12.2022

Ansvarlige	
Plankonsulent **MjøsPlan AS**	Kontaktperson: Helle Flesjå E-post: Helle@mjosplan.no Adresse: Storgata 150, 2390 Moelv Telefon: 417 41 777
Forslagsstiller **BoligPartner**	Kontaktperson: Idar Sambu E-post: idar@boligpartner.no Adresse: Brygga 11, 2317 Hamar Telefon: 922 51 370
Hjemmelshaver	Navn: Arne Kristiansen (Begge eiendommene) Epost/telefon

Planinitiativet er en kortfattet redegjørelse av planidé og relevante opplysninger om situasjonen. Presentasjonen må være faktabasert og ikke argumenterende.

Avhengig av kompleksiteten i planen, lokale forhold med videre må omfanget av dokumentasjonen under de enkelte kravene vurderes. Ta gjerne forhåndskontakt med planavdelingen for å få foreløpig veiledning om premissgrunnlag, planprosess, eller for å drøfte planideer.

Kravene til innhold i et innsendt planinitiativ beskrives i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1, og denne malen bygger på disse kravene. Det anbefales derfor at private forslagstillere benytter denne malen ved innsending av planinitiativ.

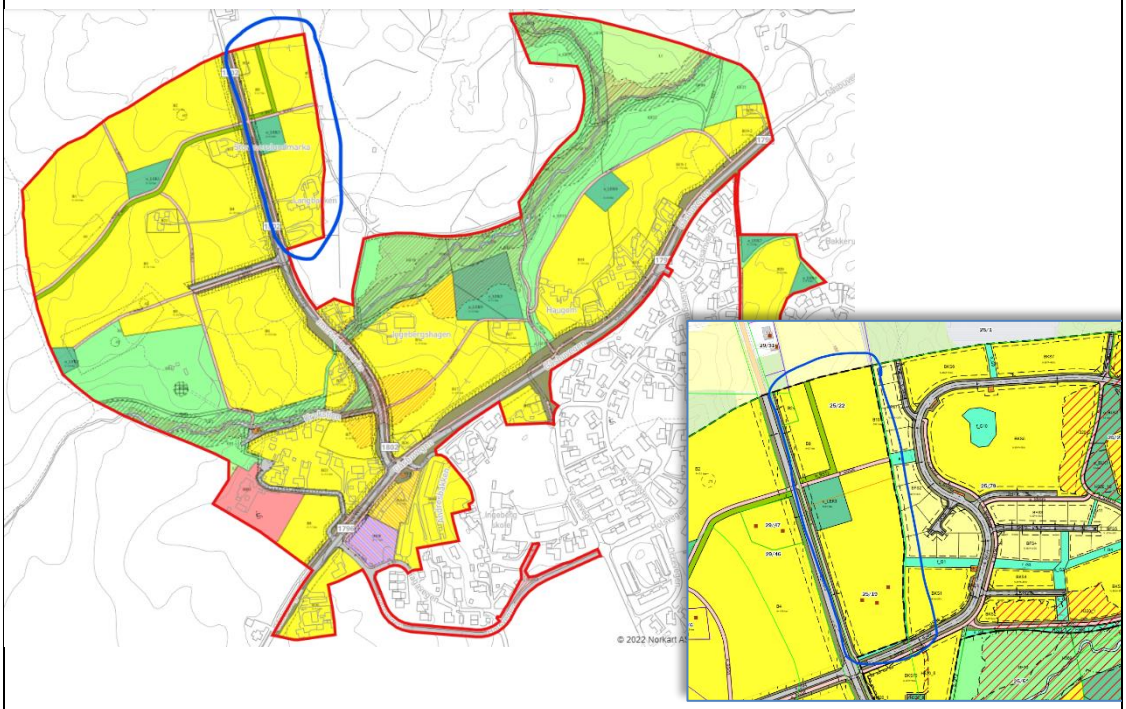
.

Tema	Plankonsulentens redegjørelse
Formålet med planen (jf. forskriftens §1 a)	Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for småhusbebyggelse i henhold til overordnet plan. Noe justering av arealfordelingen foreslås. Fremtidige arealformål vil være frittliggende småhusbebyggelse, lekeareal, turveg, kjøreveg, evt. renovasjon, gang- og sykkelveg.

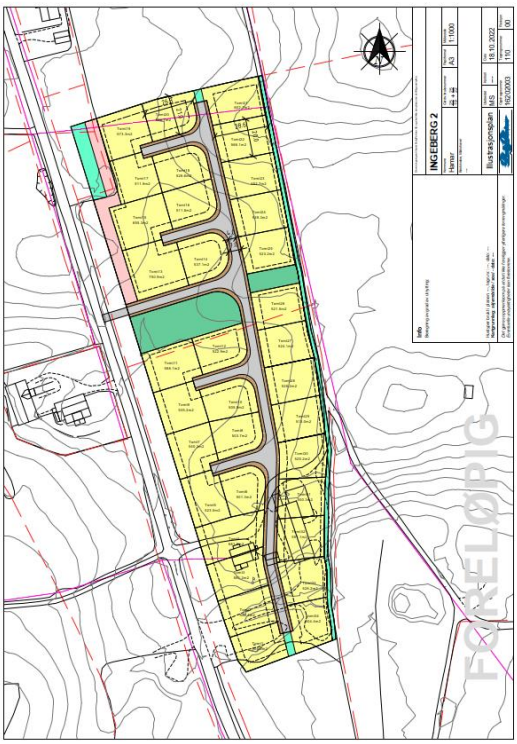
Planområdet

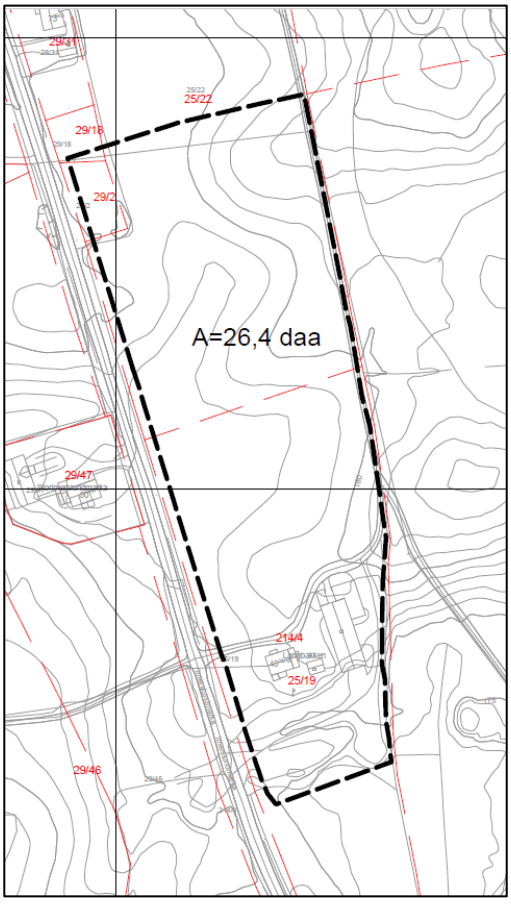
(jf. forskriftens §1 b)

Planområdet er del av «Områdereguleringsplan for Ingeberg med gangbru». Området som ønskes regulert omfatter felt B9, B10, B12 og B24 samt tilhørende skiløypetrase, lekeplass og infrastrukturarealer.



Plangrensen under t.h. følger hovedsakelig formålsgrensene i områdeplanen omfatter ca.26,4 daa. Det ønskes primært tilrettelagt for frittliggende småhusbebyggelse og illustrasjonsplanen under viser mulig løsning for området.





	Dagens bruk: Området ligger nord for Hamar i tilknytning til eksisterende boligfelt og boligfelt under utvikling på Ingeberg. Ca. 1,5 km i luftlinje vestover ligger Trehørningen næringsområde. Sør i planområdet ligger eksisterende gårdstun Langbakken med tre registrerte bygg; et våningshus, en annen landbruksbygning og hus for dyr/landbr.lager/silo. De øvrige arealene i området er i dag fulldyrka jord ifølge FKB-AR5-kart. Ifølge nibio er det svært god jordkvalitet her, så det blir viktig å håndtere og evt. flytte matjorda/toppdekket på en måte som gjør at den ikke taper unødvendig mye verdi. Omkringliggende områder er en blanding av dyrka mark og skog, men på alle kanter utenom mot nord er tilgrensende eiendommer regulert til boligformål og tilhørende formål i områdereguleringsplanen.

Områdeanalyse

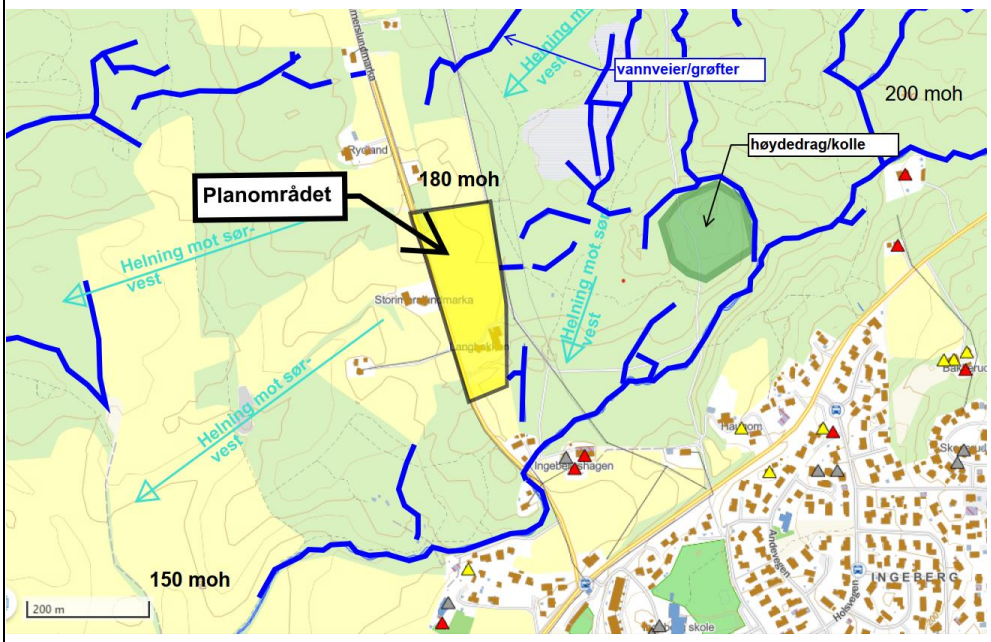
(Denne analysen baserer seg på en enkel områdeanalyse iht. bestemmelse 2.04 i KPA).

Enkel analyse av nærområdet og omgivelsene:

Kartet under viser vannforekomster i omgivelsene til området. Dette er for det meste grøfter og mindre bekker. I planområdet ser det ikke ut til å være mye vann, men det kommer en grøft fra øst. Overvannshåndtering blir en del av planarbeidet. Terrenget heller relativt jevnt fra nord-øst til sør-vest. Planområdet ligger på rundt 180 moh.

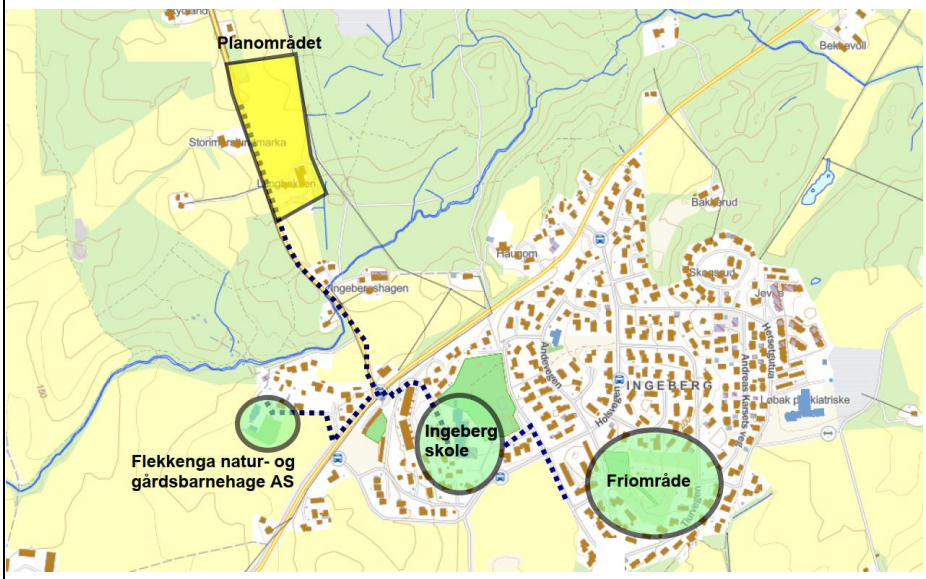
Fra vest til øst i planområdet er det høydeforskjell på 3-4 m i områdets utstrekning.

I forbindelse med områdereguleringsplanen er det utarbeidet en overordnet overvannsplan for Ingeberg av Asplan Viak, datert 19.09.2018. Denne skal legges til grunn for planleggingen.



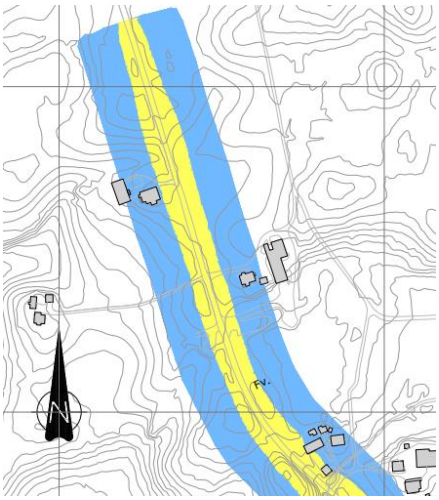
På Ingeberg er det barnehage, skole og aktivitetsområde. Det er i overkant av 1 km gangavstand til disse tilbudene.

Det er ikke gang- og sykkelveg langs Imerslundmarka i dag, men det er regulert gang- og sykkelveg fra planområdet til Ingeberg og helt til Hamar. Til nærmeste dagligvare er det ca. 4 km både til Kiwi på Ridabu og til Spar på Sannerud.



Adkomst, trafikk og støy:
Det planlegges adkomst fra vegen Imerslundmarka som (fylkesveg 1802). Fylkeskommunen kan stille krav om tekniske tegninger av adkomst/kryss iht. håndbok R700. ÅDT er oppgitt til å være 200 ifølge vegvesenets vegkart.

I forbindelse med områdereguleringen er det utarbeidet tekniske tegninger for hovedveiene i området av Rambøll,
datert 30.06.2021, herunder også for Imerslundmarka. Avkjøringen til planområdet inngår ikke i disse tegningene.
Deler av området er berørt av gul støysone fra Imerslundmarka som vist i utklipp t.v. under.
Dersom bebyggelse skal plasseres innenfor støysonen må det gjøres detaljerte støyberegninger for å vurdere nødvendige skjermingstiltak iht. T-1442.



Det er også utarbeidet en støyrapport til områdereguleringsplanen j.fr. utsnitt over t.h. Støysonene vil bli hensyntatt i forbindelse med planarbeidet.

Bygninger i dag
Bygningsmassen i planområdet består av tre bygg; et våningshus, en annen landbruksbygning og hus for dyr/landbr.lager/silo ifølge matrikkelen. Fra google maps ser våningshuset ut til å være noe slitent. Låven ser ut til å være i grei stand. Det planlegges å rive eksisterende bebyggelse på sikt, muligens som del av siste av tre byggetrinn. Bildet under er fra Google maps, fra 2019.

Bildet under er utsnitt fra DOK-analyse

Kulturminner

Ingen treff på datasett for kulturminner

Naturverdier

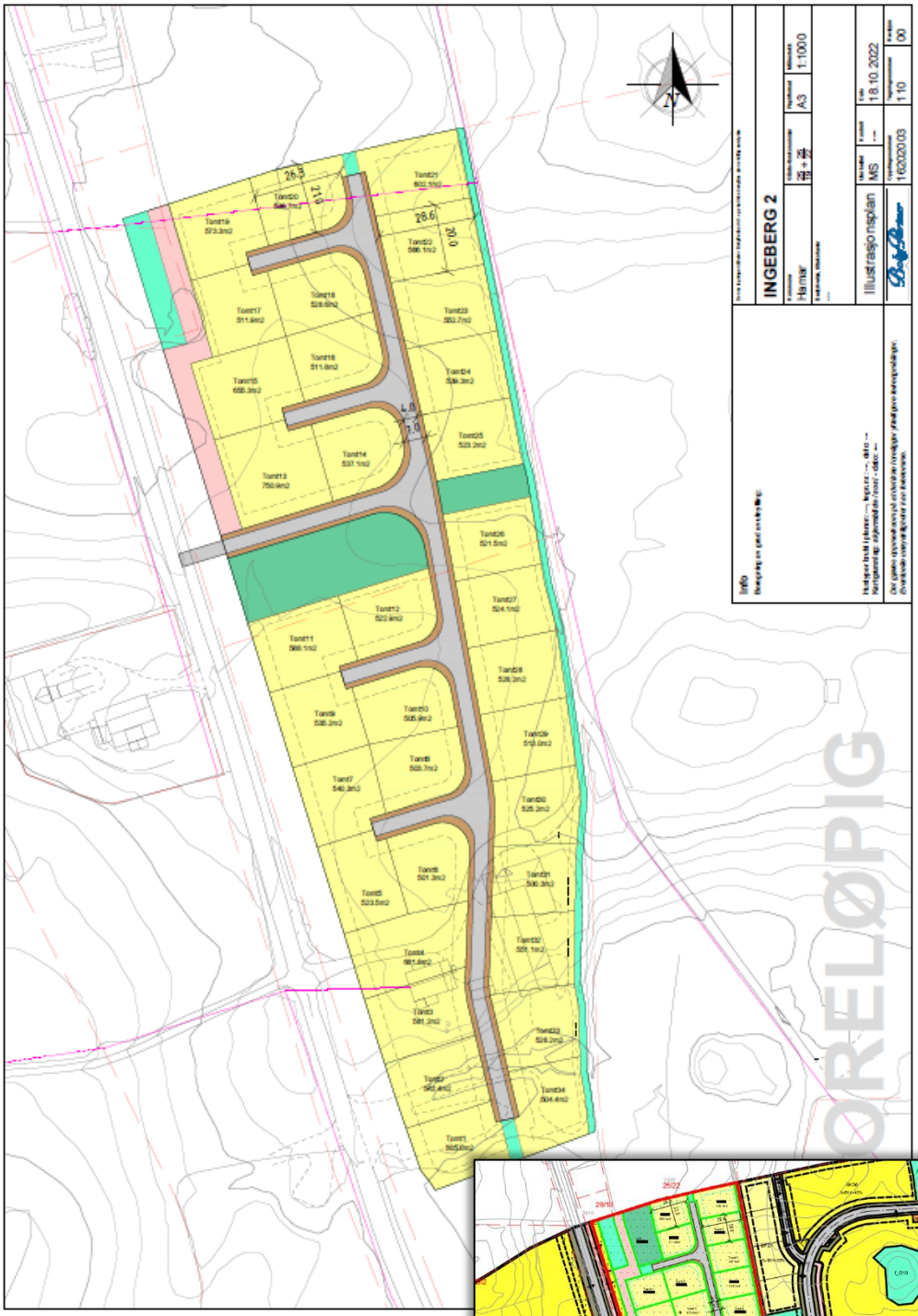
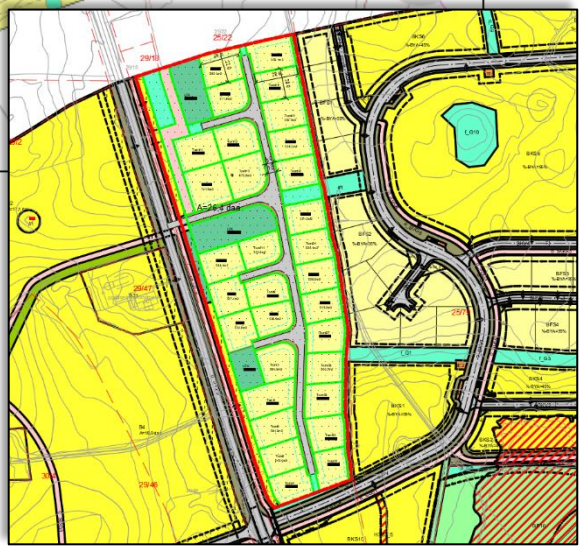
Ingen treff på datasett for naturverdier

Friluftsområder

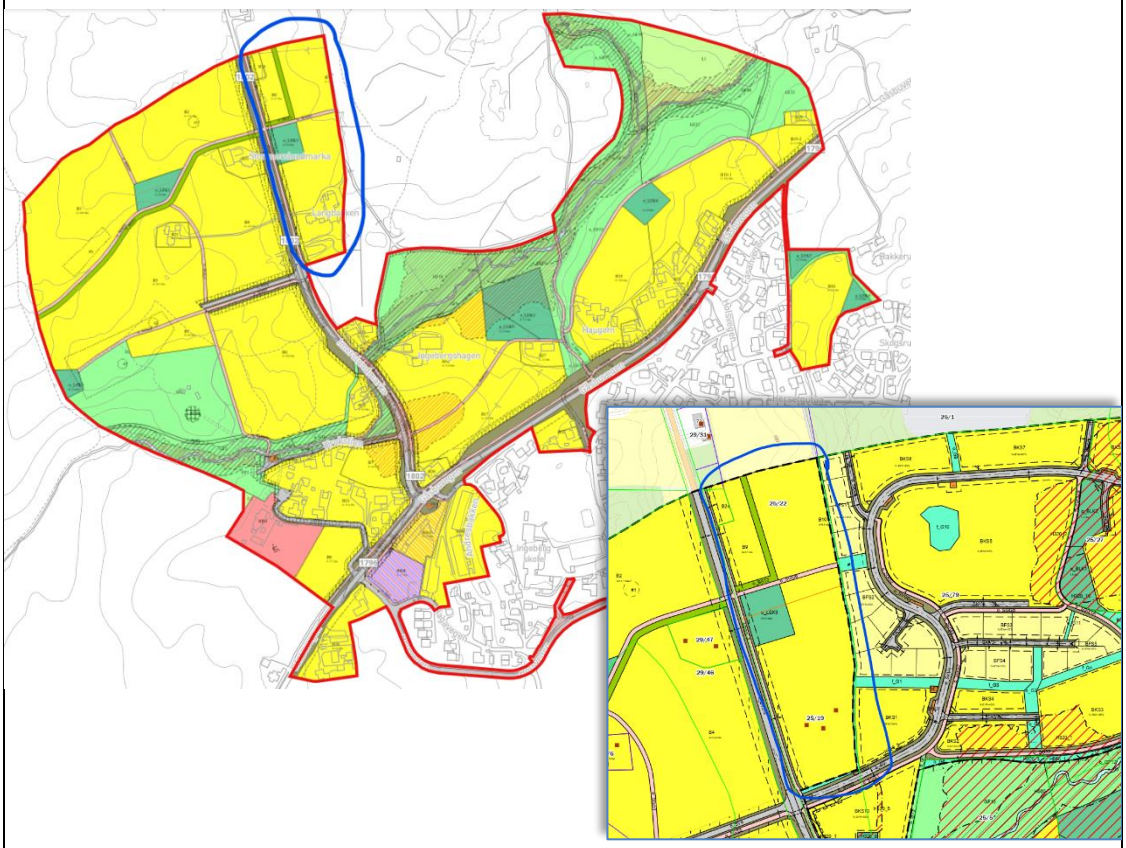
Området har en trasé med «Andre friluftsområder» som krysser planområdet som vist i utklipp under. Denne traséen må sikres. Nord-øst for området er det nærturterreng, og vest for området er det viktig friluftsområde. Det er også registrert turrute som tangerer planområdet i øst.

Øst for planområdet er det registrert en merket rute/løype i turrutebasen som vist under.
Denne er ivaretatt som blågrønnstruktur f_G1 i tilgrensende reguleringsplan (Detaljreguleringsplan for Ingeberg B10-15 planID 081500).

Geologi:
Løsmassekart viser at det er morenemateriale i området med et innslag av torv/myr midt i området. Hele området er under marin grense. Det er imidlert liten sjans for marin leire i området utenom på arealet
som er torv/myr, der er muligheten for marin leire stor. Det er høy aktsomhetsgrad for radon i området.
Dette må omtales i planen, men hovedsakelig er det TEK 17 som sikrer at nye boliger sikres mot radon.

Kort presentasjon av prosjektet/ planidèen (jf. forskriftens §1 c, d, e)	**Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:**   Jf.r. foreløpig illustrasjonsplan så ønskes det tilrettelagt for ca. 34 tomter for frittliggende småhusbebyggelse som ene- eller tomannsboliger. J.fr. områdereguleringsplanens bestemmelser skal småhusbebyggelsen ha inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene angitt i pbl § 29-4 - Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9m.

	Jfr. områdereguleringsplanens bestemmelser for B9, B10 og B12 skal Maks %BYA ikke overstige 45%. Funksjonell og miljømessig kvalitet: Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Utformingen av området vil stemme godt inn med tilgrensende plan i øst. Det planlegges å rive den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet på sikt, muligens som del av siste av tre byggetrinn. Ifølge områdereguleringsplanens bestemmelser skal LEK3 fungere som kvartalslekeplass hvor det skal tilrettelegges med ball-/skøytebane for nordvestre del av Ingeberg. Det kan være aktuelt å foreslå at det etableres to mindre lekeplasser i stedefor en stor. Adkomst vil skje fra veien Imerslundmarka, benevnt o_SV2-3 i områdeplanen. Parkering skal primært skje på egen eiendom. Det skal videre sikres et smett mot grønnstrukturen i tilgrensende plan i øst. Renovasjonsløsning og plassering av oppstillingsplass vil skje i samarbeid med renovatør.

Overordnede planer og retningslinjer (jf. forskriftens §1 g)	Området er regulert i områdereguleringsplan for Områdereguleringsplan Ingeberg med gangbru, planID 083600. I områdereguleringen har området følgende arealformål: Boligbebyggelse (B9, B10 og B12)., gangveg - gangareal - gågt. (o_SGG6), skiløypetrasé (o_BST2) og lekeplass (o_LEK3). Planområdet grenser i øst til Detaljreguleringsplan for Ingeberg B10-15, planID 3403_081500.  **Eksempler på bestemmelser som gir føringer for området:** ***5.1 utbyggingsrekkefølge****: Dyrka mark i område B7, B9, B10, B12, B16 og B17 tillates ikke bebygd før 50 % av øvrig dyrka mark i planområdet er bebygd*. Status på hvor stor andel av øvrig dyrka mark som er bebygd er vi litt usikre på. **5.2.2 Fv 106 Imerslundmarka** Tiltak SV2-1 (inkludert parallell SGS) skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse, og før det kan gis brukstillatelse for område B1-B7 eller B9-B17. Tiltak SV2-2 (inkludert parallell SGS) skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse, og før det kan gis brukstillatelse for område B1-B6 eller B9-B15. Tiltak SV2-3 (inkludert parallell SGS) skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse, og før det kan gis brukstillatelse for områdene B1, B2 eller på eiendom 25/19 og 25/22 på B9, B10 eller B12. ***2.1.1 Boligbebyggelse – fellesbestemmelse område B1-B20*** *Grad av utnytting skal beregnes etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-2300B. Småhusbebyggelse har inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene angitt i pbl § 29-4. Grad av utnytting gjelder de areal som reguleres til byggeområder i framtidig detaljreguleringsplaner. Grad av utnytting oppgitt som maks %-BYA er retningsgivende.* *Ved etablering av samferdselsanlegg tillates varig terrengarrondering på B1-B20, men avgrenset innenfor sone avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde.* ***2.1.3 Område B2, B4, B9, B10, B12, B15, B18*** *Områdene er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (leiligheter, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus). Ved regulering av B18 må avkjørselssanering vurderes for B26. Ved regulering av B12 må det reguleres adkomst til all eiendom på B11, B13 og B14. Ved regulering av B4 må det vurderes endret adkomst til B21, koordinert med hovedflomveg.*

Maks %-BYA = 45%
Min %-BRA = 40%

2.1.10 Lekeplass (LEK1-LEK9)
LEK5 har funksjon som større rekreasjonsområde, mens LEK1-LEK4 og LEK6-LEK9 har funksjon som kvartalslekeplass jf. krav og begrep i kommuneplan. Område GF3, jf. punkt 2.3.2, har også delfunksjon som kvartalslekeplass for B6. Detaljregulering skal fastlegge endelig plassering og utforming av kvartalslekeplass (min. 2,0 daa innenfor 150 meter fra hver bolig), herunder adkomst fra eksisterende boliger. Kommunen forutsetter at kvartalslekeplass blir regulert med offentlig eieform i detaljreguleringsplan. Plan for opparbeidelse av lekeplass skal godkjennes av kommunal forvalter før opparbeidelse. Områdene må utformes for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill og ikke være til unødig sjenanse for hverandre. Lekeareal skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå. Naturlig vegetasjon bør tas vare på som en del av anlegget. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Områdene skal være sikret mot forurensning (inkl. støy), trafikkfare, sterke elektromagnetiske felt og annen fare.

LEK1-LEK4 og LEK6-LEK9 skal minimum etableres med lekeredskap, min. 5 installasjoner (som for eksempel huske/ klatrestativ/ sandkasse), sittegruppe og beplantning (busker/nyttevekster og trær). Gapahuk med bålplass kan vurderes etablert. Lekeområdene kan utformes for å inngå som del av overordnet overvannssystem. En del av området bør vurderes opparbeidet med fast dekke og skal ellers opparbeides i tråd med områdets funksjon

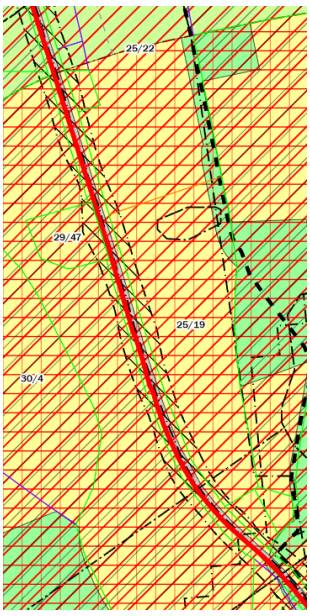
Lekeplassenes lokalisering har ulike naturgitte og kvalitative egenskaper som må ivaretas for at tettstedet skal kunne tilby varierte og attraktive leke- og møteplasser:

- LEK3: Ved historisk gårdstun. Ligger langs bekkeløp som gjenåpnes. Skal tilrettelegges med ball-/skøytebane for nordvestre del av Ingeberg.

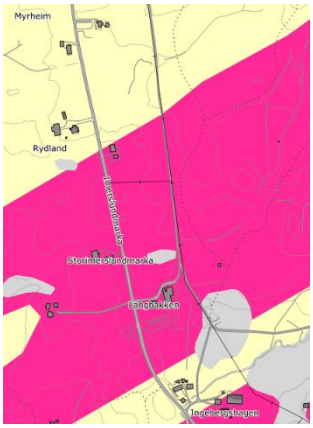
Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg, 2.2.1:

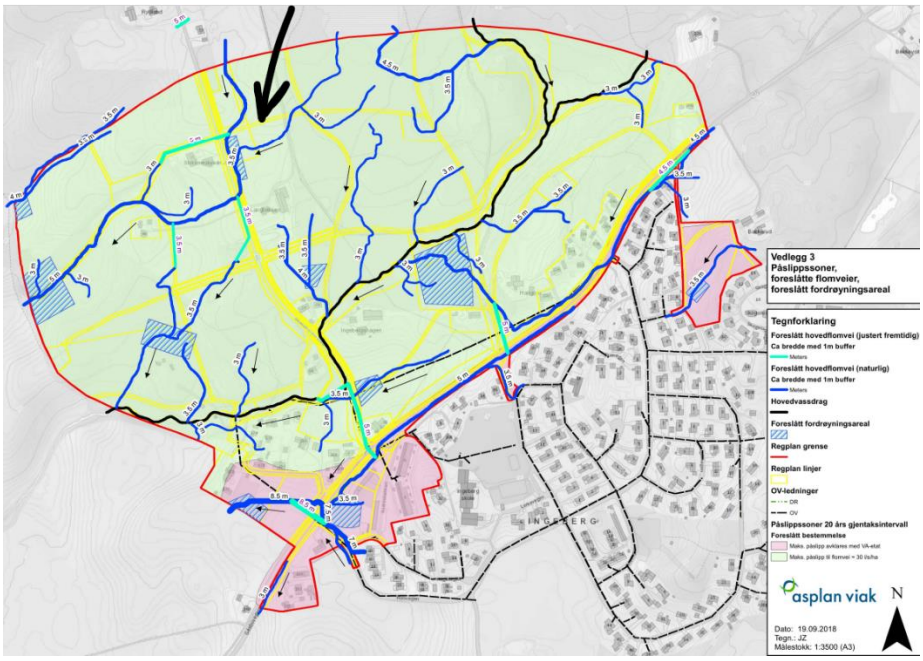
SV2-3 med tilliggende fortau, gang- og sykkelveg, gangveg, annen veggrunn, kollektivholdeplass trenger ikke detaljreguleres

Forholdet til kommuneplanens arealdel:
Planområdet er avsatt til boligformål i KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030. Vedtatt 30.05.2018.
Det planlegges for boligbebyggelse innenfor feltet og planforslaget vil således være i tråd med kommuneplanens arealdel.



Virkninger av planinitiativet (jf. forskriftens §1 b, f)	Tiltaket vil bidra til fortetting i et område som er under utvikling og hvor det både i kommuneplanens arealdel og i områdeplanen er planlagt for boligbebyggelse. Tiltaket vil bidra til å dekke deler av boligbehovet i kommunen. I forbindelse med områdereguleringen er det gjort grundige utredninger og vurderinger av området og forslagsstiller vil anta at planområdet er godt egnet til formålet. Tiltaket vil tilpasse seg tilstøtende plan i forhold til boligtyper (småhusbebyggelse). Boligene er tenkt tett fordelt på forholdsvis små tomter. I og med at området opprinnelig er et landbruksareal med spredt bebyggelse/gårdsbruk, vil tiltaket bryte med det typiske landlige preget som er/har vært. Man viderefører imidlertid småhusbebyggelsen med egne hager og parkering på egen grunn. Planområdet ligger også helt i enden av områdeplanen og vil således grense mot skog- og landbruksarealene i nord. I og med at planområdet ligger forholdsvis flatt og skjermet til i terrenget, med skogsbelter jevnt fordelt mellom jordene, vil fjernvirkningen bli beskjeden. Utbyggingen vil medføre økt trafikk langs lokalveien. Ca. 34 tomter vil grovt regnet generere en mertrafikk på ca 5 turer x 34 boenheter = 170 turer i døgnet.
Medvirkning (jf. forskriftens §1 h, j, k)	Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette. Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser j.fr. adresseliste. Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside.

ROS (jf. forskriftens §1 i)	Redegjør for aktuell risiko og sårbarhet som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet (enkel ROS-analyse):  **Støy og forurensning**: Det er utarbeidet støysonekart tilknyttet områdereguleringsplanen. Denne legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. I kommuneplanens areal ligger planområdet innenfor faresone for Radon. Ifølge NGUs aktsomhetskart for Radon er det meste av planområdet registrert med høy aktsomhetsgrad (2). Ettersom radon kan forekomme stort sett over alt, skal alle boliger være forberedt for evakuering av Radon-gass. Løsninger skal legges til grunn iht PBL og gjeldende teknisk forskrift og anbefalinger fra Statens Strålevern. **Trafikksikkerhet** Det er lagt til rette for at nærområdet skal utvikles med gode gang- og sykkelforbindelser i områdereguleringsplanen. Dette vil opparbeides i takt med utviklingen av området, noe som er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene til planen. Ifølge områdereguleringsplanens trafikksikkerhetsplan, kap. 6.2 må de som skal bo i det nye boligområdet i Imerslundmarka krysse Gåsbuvegen / Imerslundmarka (trafikkert/hastighet) på veg til skolen. Tiltak vil ifølge planen være følgende: «Gåsbuvegen etableres med miljøgate som designes for lav hastighet, dvs. <40km/t (sør for Holsvegen til nord for Ingebergsbakken) Gåsbuvegen nord for skolen tilrettelegges med gangbru eller signalregulert gangfelt Krysningspunkt Gåsbuvegen ved nordre del av Holsvegen tilrettelegges med trafikksikkerhetstiltak (redusert hastighet, opphøyd, belyst) Krysningspunkter langs Imerslundmarka tilrettelegges med trafikksikkerhetstiltak (redusert hastighet, opphøyd, belyst)» **Ras og flom** Planområdet ligger under marin grense. Ifølge NVEs Atlas er området også noe berørt av aktsomhetområde for flom, men det antas at flomsonerapporten som er utarbeidet av AsplanViak og datert 01.10.2018, tilhørende områdereguleringen, vil være nærmere de faktiske forhold. I denne rapporten og i områdereguleringsplanen ligger planområdet utenfor faresonen for flom. Ifølge ROS-analysen tilknyttet områdereguleringsplanen er det stilt krav i bestemmelsene om at grunnforholdene skal utredes i forbindelse med detaljregulering av byggeområder, og at området ikke skal bebygges før det foreligger dokumentasjon på at den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig. **Overvannshåndtering** Overvannshåndtering blir en del av planarbeidet. Terrenget heller relativt jevnt fra nord-øst til sør-vest. Planområdet ligger på rundt 180 moh. Fra vest til øst i planområdet er det høydeforskjell på 3-4 m i områdets utstrekning.

	I tilknytning til områdereguleringsplanen er det utarbeidet en overordnet overvannsplan for Ingeberg, utarbeidet av Asplan Viak, datert 19.09.2018, som skal legges til grunn under planleggingen. Utsnittet under er hentet fra rapporten fra Asplan Viak og viser de foreslåtte hovedflomveiene og fordrøyningsarealer. Noen av disse vil berøre planområdet.  **Tilkomst for utrykningskjøretøy** Det er kort avstand fra Hamar og gode tilkomstmuligheter til planområdet for utrykningskjøretøyer.
Konsekvensutredning (jf. forskriftens §1 l)	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt Planen vurderes til ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vil være i henhold til overordnet plan og planområdet inngår også i konsekvensutredningen som ble utarbeidet for gjeldende områderegulering.
Gebyr	Kommunen tar betalt for å avholde oppstartsmøtet etter gjeldende gebyrregulativ for private planforslag: https://www.hamar.kommune.no/article34725-1165.html
Vedlegg	• Planavgrensning • Områdeanalyse, områderegistrering med analysekart • Foreløpige skisser i hensiktsmessig målestokk, ev. 3D-modell • ROS-analyse