

Til aktuelle høringsinstanser og naboer:

Innlandet fylkeskommune, postmottak@innlandetfylke.no, Statsforvalteren Innlandet, sfinpost@statsforvalteren.no, Statens vegvesen Region Øst, firmapost@vegvesen.no, NVE-Region Øst, nve@nve.no, Elvia AS, firmapost@elvia.no, Hedmarken brannvesen, postmottak@hedmarken-brannvesen.no, Hias, post@hias.no, Sirkula, post@sirkula.no, Mattilsynet- Region Øst, postmottak@mattilsynet.no, Løtenfjellet hytteeierforening, lotenfjellethytteforening@gmail.com

Varsles pr. post: Grunneiere/ naboer/ andre interessenter (se vedlegg).

Trysil 23.06.2025

REGULERINGSPLAN BUDOR-SØR TRINN 2 – LØTEN KOMMUNE VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - PLANID 3412_2025001

På vegne Løiten Almenning, gjøres det i henhold til Plan- og bygningsloven § 4-1 og § 12-8, kjent igangsetting av planarbeid med Reguleringsplan Budor-sør trinn 2.



Skråfoto over Budor-området med grov avgrensning av planområdet (rød stiplet strek).

1. Formål

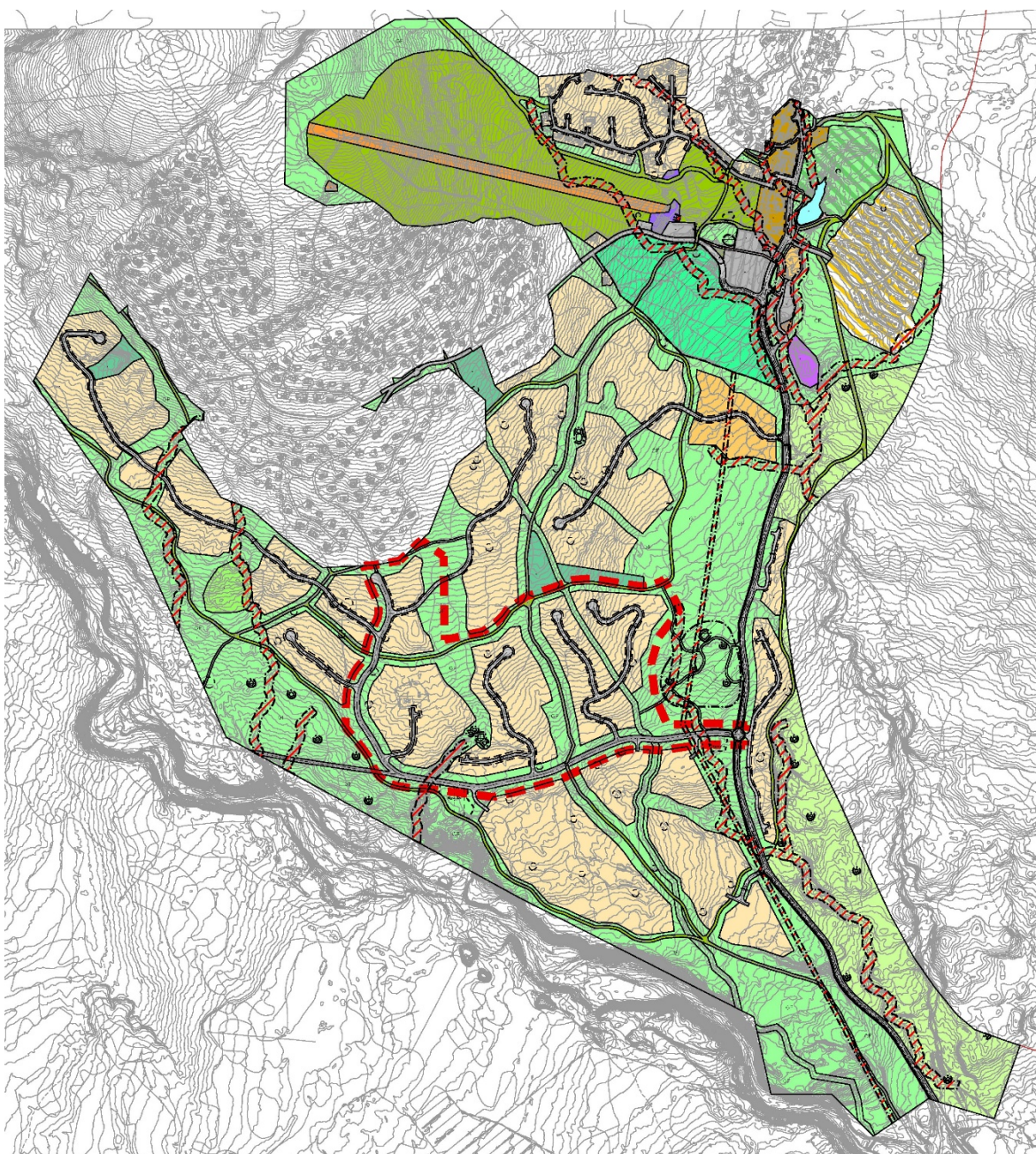
Områderegulering for Budor-Sør (PlanID 154) legger til rette for en forsvarlig utbygging av fritidsboliger, servicebebyggelse og aktivitetsområder på Budor. Den gir videre en mulighet til godkjenning av bebyggelse i områdene BFF 2-9 og BFF 25-28, her omtalt som trinn 1, med felles situasjonsplaner ref. punkt 2.1 i planen.

Ved utvikling av de andre områdene i områdereguleringen, er det krav om detaljregulering. Ref. punkt 2.1 i planbestemmelsene. Tomtereservene i trinn 1 er nå på et nivå som gjør at det er behov for å starte en felles reguleringsplan for trinn 2, med planbegrensning omtalt i neste punkt.

Denne planen gjelder detaljregulering av **byggeområdene BFF10-14 i områdeplanen** dvs. prosjektering av adkomstveger, plassering av punktfester, hensyn friluftsliv samt ivaretagelse av viktig vegetasjon og nødvendig finpuss av planbestemmelser.

2. Planområdet

Planområdet er 382,7 daa stort og ligger ca 17 km fra Løten sentrum, 28 km fra Hamar og ca 25 km fra Elverum. Området ligger sør for Svaenlia hytteområde.



Områdeplan Budor med angivelse planområde

side 3 av 5

Generelle kommentarer fra kommunen:

- Ta med nok areal i planomriss av planområde ved varsling av oppstart.
- Krav om gode situasjonsplaner til hvert felt, med fokus på avstander til naboer. Videre krav om angivelse av kotehøyder på gulv i forbindelse med byggesøknad.
- Lage nye tilpassede bestemmelser som følger denne planen med utgangspunkt i områdeplanen.
- Lengde hytte max 19 m?
- Sentrert festepunkt (midt i bygningskropp) for plassering av hyttene.
- Godkjenning av gjerder, boder garasjer osv. bør skje gjennom byggesøknad for å hindre privatisering av fellesområder. Vurdere behov for oppdatering planbestemmelser og evt. retningslinjer.
- I dag er det tillatt med 50 m gjerde og max 80 cm høyde. En ser gjerne at gjerde skal være i forbindelse med hytta.
- Det tas et arbeidsmøte med kommunen når forslag til planbeskrivelse, bestemmelser og plankart er klart for en gjennomgang.

Tema som må vurderes i løpet av planprosessen:

- Hva sier kommuneplanen – KPA.
- Riksantikvaren i planprosessen/ Kulturminner.
- P-plasser.
- Hensynssoner.
- Byggegrenser for prosjektet, høyder mv. defineres i prosjektet.
- Enkeltrær som ønskes bevart tas inn i reguleringsplanen som enkeltobjekter/ soner.
- Overvannshåndtering, fordrøyning, snøopplag osv.
- Kommunale planer som kan ha betydning: Kommuneplanenes samfunnsdel, Klima- og energiplan, Kulturminneplan og Sentrumsplan.
- Aktuelle regionale og statlige planer og retningslinjer (se referat oppstartsvarel)

Utredninger og analyser

- Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal sendes inn samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset den konkrete planen skal alltid utføres jf. ppl §§3-1 bokstav h og 4-3.
- Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares med Teknisk drift Løten kommune før planen legges fram for 1. gangs politiske behandling.

ROS og teknisk infrastruktur/ utbyggeres ansvar

- Sjekkes radon
- Flomfare/ overvann/ store nedbørsmengder
- Vind/ snø/ is
- Høyspent
- Trafikksikkerhet
- Brann - slokkebann/ brannhydrant
- Renseanlegg Budor skal snart fases ut
- Prosjektering veger, fortau, gang-/sykkelveg
- Vann og avløp
- Energiforsyning/ trafo
- Gatelys
- Lademulighet for El-bil og el-sykler
- Renovasjon

Viktige tema i planarbeidet/ planbeskrivelse mv.

- Naturverdier
- Landbruk- jord og skogvern
- Grønnstruktur
- Friluftsjntresser/ turveger
- Terreng/ helning/ sol/ skygge
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Hyttetyper og antall boenheter
- Grad av utnyttjng (Se områdeplan)
- Gesims- og mønehøyde (Se områdeplan)
- Plassering bebyggelse/ byggegrenser
- Uteoppholdsarealer/ lekeplass
- Universell utforming

5. Innspill planarbeid

Frist for innspill: **20. august 2025.**

Sendes: Lab4 Prosjektering AS

Adresse: Størksvegen 2, 2420 Trysil

E-post: firmapost@lab4p.no

For Lab4 Prosjektering AS

Per Anders Rundfloen

Vedlegg:

- Referat oppstartsmøte
- Sosi-fil planavgrensning (kun høringsmyndigheter)
- Varslingsliste (kun til Løten kommune)