

# Sole terrasse – innspill til oppstart

---

Kryssende hensyn:

Tilpasning til kulturlandskapet – Krav om høy arealutnyttelse

Regional planforum



7. desember 2022

Østre Toten  
kommune

## Statsforvalteren – krav til arealutnyttelse

- Anbefaling av utnyttelsesgrad på fire boenheter for området som helhet:
  - Dagens ubebygde område – 13 daa = 52 boenheter
  - Hele planområdet – 18 daa = 72 boenheter

## Fylkeskommunen - krav til landskapstilpassning

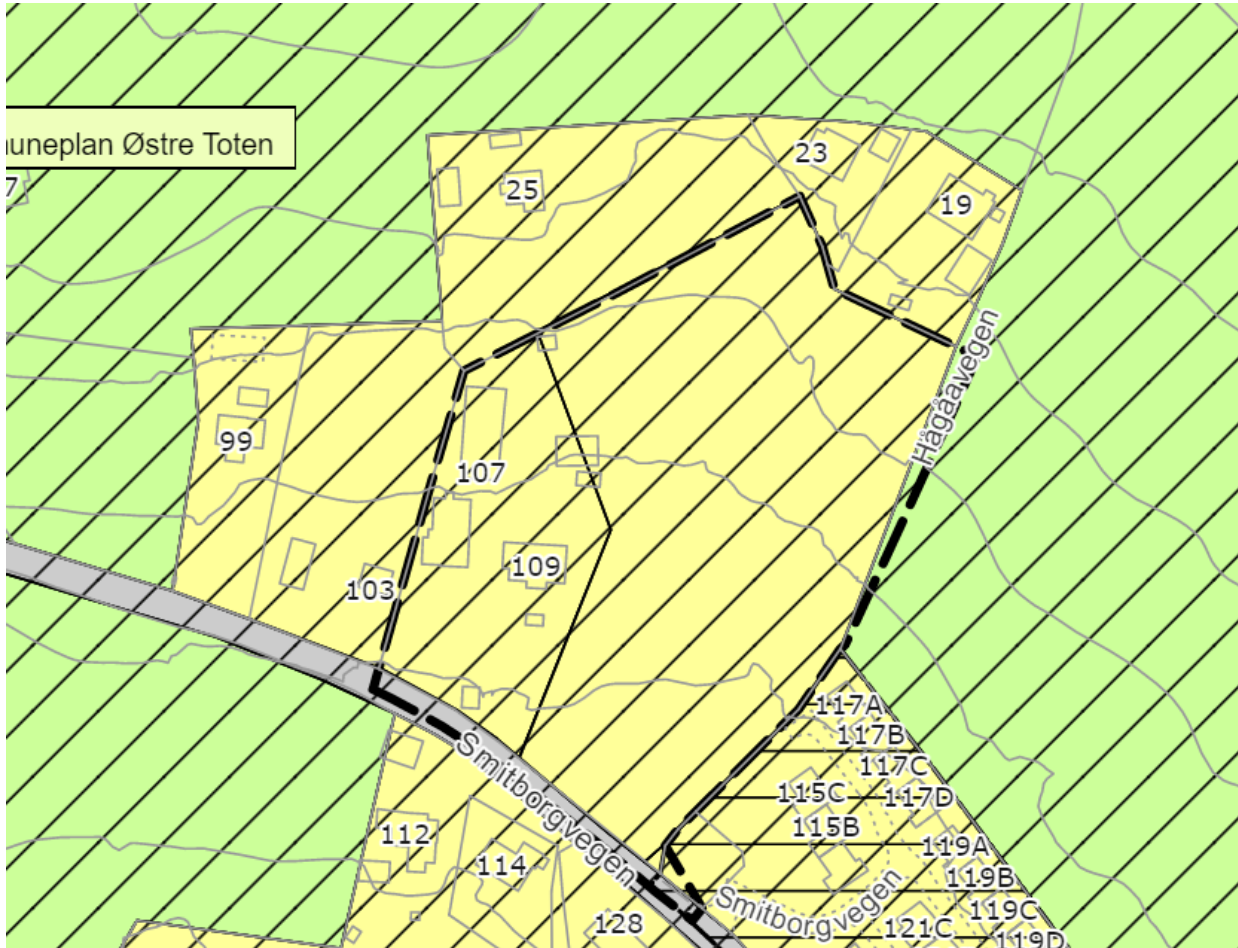
- Nasjonalt verdifullt kulturlandskap – ny bebyggelse må tilpasses etablert bebyggelse

## Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019

- Retningslinje i kommuneplanens arealdel legger opp til en utnyttelse på mellom 1 og 2 boenheter pr. daa
- På Smitborg er det en utnyttelsesgrad på 2,3 boenheter/daa
- Planinitiativet legger opp til 18 enheter (1,4 boenheter/daa)



# Kommuneplanens arealdel



- Byggeområde for bolig
- Hensyn kulturlandskap (Balke/Lillo)

Retningslinje for arealutnyttelse:

| Arealer/sted                                                                                            | Antall boenheter per daa |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Utenfor tettbygd strøk                                                                                  | Minimum 0,75             |
| Tettbygd strøk utenfor sentrum, <2 km fra barneskole og sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.               | 1-2                      |
| Sentrumsnære byggeområder for bolig beliggende i en sone på 500 m fra sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu. | 2-4                      |
| Områder avsatt til sentrumsformål.                                                                      | 4-8                      |





# Sole sett fra Smitborgvegen





# Sole og Smitborg sett fra Smitborgvegen







Planområdet sett fra Mjøsvegen  
Balkeåsen i bakgrunnen





## Hovedutfordringer

- Nasjonalt verdifullt kulturlandskap – arealet er eksponert fra Fv33 Totenvegen
  - Bebyggelsen i området vil bli eksponert sammen med to av kjerneområdene i landskapet (Balke og Tannberg).
- Sentrumsutvikling
  - For langt unna Skreia sentrum til å kunne utvikles med sentrumsbebyggelse
    - 2 km til Skreia sentrum
    - Er ikke marked for blokkbebyggelse i området
- Kollektivtransport
  - Svært begrenset busstilbud – 1,2 km til bussholdeplass med jevnlig avganger (ringruta B46 og B47)



## Oppsummering – til diskusjon

- Hensyn som er vanskelig å forene:
  - Krav til høy arealutnyttelse – grunnet jordvernhensyn
  - Krav til tilpasning til det nasjonalt verdifulle kulturlandskapet og eksponering sammen med kjerneområder i Balke/Lillo
  - Beliggenheten utenfor Skreia sentrum
- Vi ønsker en dialog rund hvordan disse hensynene kan ivaretas i det videre planarbeidet

