



Øyer kommune

REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

SØRE GRØNÅSEN HYTTEFELT, PLANID 157B

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.)	Planinitiativ mottatt:	07.03.2022
Eiendom:	Gnr./bnr. 135/4, 137/1, 137/2, 135/5	Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se kartutsnitt i utkast til planprogram 02.03.22
Saksnummer:	20/1121	Saksbehandler:	Erik Sandberg
Møtedato:	17.03.2022	Møtested:	Teams
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:	TT Tomteutvikling AS v/ Nils Erik Berge og Johan Georg Johnsen		
Plankonsulent:	Planråd AS v/ Ole Jakob Reichelt		
Øyer kommune:	Anita Lurfald Vedum Erik Sandberg		

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er todelt. Forslagstillers ønske for planarbeidet er:

1. Tilrettelegge for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett i området
2. Standardheving og fortetting av eksisterende område for fritidsbebyggelse

Dette innebærer tilrettelegging for at eksisterende og ny fritidsbebyggelse vil ha muligheten for tilknytning til kommunalt vann og avløp via eksisterende ledningsnett til Musdalsætra-området.

Planstatus for planområdet

Plannavn

Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	Kommuneplanens arealdel 2018-2028
Reguleringsplan (-er)	157 Søre Grønåsen hyttefelt
Regional plan (-er)	
Kommunale planer	
Pågående planarbeid i området	

(Alle aktuelle regionale planer listes opp. I tillegg listes også kommunale planer, slik som VA-plan o.l.).

Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Kommunale vedtekter

Forholdet til overordnet plan

- Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan
- Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan

Merknader:

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

- Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet
- Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:

Administrasjonen tar ikke stilling til utbyggingsomfanget.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, jf. § 2, andre ledd, bokstav i)?

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.

Regionalt planforum - aktuelt?

Merknader:

Vurderes ikke som nødvendig, da forslaget er i tråd med overordnet plan.

Kommunaltekniske anlegg

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket. Kommunen mener det er tilstrekkelig kapasitet på vannforsyning, men tar forbehold om at renseanlegget må utbedres før det er tilstrekkelig kapasitet på avløp.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale, jfr. pbl kap 17

Ja Nei Ikke avklart

I likhet med Musdalsæter Høgsvea.

Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl § 4-2?

Nei

- Planforslaget skal inneholde en konsekvensvurdering og ROS-analyse

Ja

- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvensutredning og ROS-analyse.
- Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.

Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:

Hva må utredes?

Viser til innsendt planprogram. Beskrivelse og overskrift på pkt. 5 endres til «landbruk og naturressurser», og skogbruk, beitebruk og viltinteresser tas inn.

--	--

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet (NB! Lista er ikke uttømmende med hensyn til ROS-analyse, konsekvensvurdering og eventuell konsekvensutredning (KU)).	
Tema	Merknad (stikkord)
Landbruk	Beitebruk i området, og forventede konsekvenser. Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder? Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde? Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse? Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap?
Kulturminner	Automatisk fredede kulturminner? Må området undersøkes for kulturminner? Skal kulturminner søkes om å bli frigitt? SEFRAK-registrerte bygg? Fredede bygg? Er det regulert til bevaring på regulerings- eller kommuneplannivå?
Natur/miljø	Er det registrert rødlistede arter i området? Ingen registrerte inne i selve planområdet, men noen ikke langt utenfor. Planområdet har iflg. Naturbase stort potensial for å inneholde truede arter av sopp, moser og lav. Viktige naturtyper? Hvordan vil myrområdene påvirkes av tiltakene? Vilttrekk eller beiteområder? Er det vegetasjon som ønskes å bevares? Store deler av skogen i området og omkring er registrert som <i>vernskog</i> , se https://www.skogbruk.nibio.no/verneomrder-1 Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? INON-område? MIS-registreringer?
Friluftsliv	Fiske- eller badeplass? Sikring av fri ferdsel? F.eks på private veger, stier på privat grunn o.l. Er det løyper eller stier i området? Er det behov for å sikre grønnsstruktur? Skal grønnsstrukturen være felles eller offentlig?
Samfunnssikkerhet og beredskap	Flom og skred – alternative flomveger? Bygging i bratt terreng Overvannsproblematikk Infiltrasjon

	<p>Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrenser mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med).</p> <p>Folkehelse</p> <p>Støy</p> <p>Luftforurensning</p> <p>Forurenset grunn</p> <p>Drikkevannskilder</p> <p>Avløpsledninger</p> <p>Utslipp</p> <p>Radon</p> <p>Tilgjengelighet for nødetater</p> <p>Elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p>Brann- og eksplosjonsfare</p> <p>Transport av farlig gods</p>
<p>Teknisk infrastruktur</p> <p>Energibehov/ -forbruk</p>	<p>Kommunaltekniske anlegg</p> <p>VA</p> <p>Renovasjon – krav til felles areal? Plassering?</p> <p>Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet</p> <p>ÅDT – høy belastning på vegnettet?</p> <p>Adkomster</p> <p>Trafiksikkerhet for myke trafikanter?</p> <p>Veg og vegtekniske forhold:</p> <p>Snøopplag</p> <p>Frisikt</p> <p>Kryssutforming</p> <p>Er vegene ulykkesbelastet?</p> <p>Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til?</p> <p>Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone?</p> <p>Varelevering</p> <p>Kollektivtrafikk</p> <p>Vurdering av alternative energiløsninger</p> <p>Samlet energiforbruk etter utbygging</p>
<p>Barn og unge</p> <p>Uteoppholdsareal</p> <p>UU</p> <p>Folkehelse</p>	<p>Skal det opparbeides lekeplass?</p> <p>Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten?</p> <p>Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold?</p> <p>Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper?</p> <p>Krav til privat uteareal?</p> <p>Støy, forurensning mm</p>
<p>Struktur</p> <p>Estetikk</p> <p>Byggeskikk</p> <p>Byform</p>	<p>Avstand til sentrum</p> <p>Beliggenhet</p> <p>Sol- skyggeforhold</p> <p>Høydevirkning</p> <p>Må det tas hensyn til høydeforskjeller?</p>

	Krav til parkeringskjeller? Krav til type byggemateriale? Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l. Fortetting – forringes bokvaliteten?
Annet	Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet eller berørte eiendomsgrenser til planområdet skal være avklart, med en nøyaktighet på 10 cm. Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet? Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? F.eks. veg, anleggsområde. (Tiltakshaver formaliserer vegrett?).

OPPSTART AV PLANARBEIDET

Forslagsstiller skal:

- varsle oppstart av planarbeidet, med brev til grunneiere, festere, statlige og regionale myndigheter og andre berørte (skaffes via e-torg/Infoland) – beitelag, velforeninger/hytteforeninger, løypelag el.
- sørge for kunngjøring med annonse i lokalavis.

Varselet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Sosi-fil som viser planomriss (og arealformål).

Kommunen får oversendt forslag til tekst og planavgrensning før forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet.

Kommunen skal ha kopi av oppstartsvarselet.

Saksbehandler annonserer på kommunens nettsider etter at forslagshaver har oversendt varsel om oppstart.

Takster for plangebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Saksbehandlingsgebyret skal betales når saken blir fremmet for 1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget.

INNLEVERING AV PLANFORSLAG

Listeoppsettet nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet.

Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Kommunen kan be om mer dokumentasjon før planen tas til 1. gangs behandling. **3.partsvurdering**, f.eks mht overvann, kan bli krevd. Tilfredsstill ikke leveransen kravene, blir planforslaget returnert til forslagsstiller.

Kommunen ber om at forslagsstiller benytter seg av regjeringen sine maler og sjekklister ved utarbeiding av planforslaget, med mindre noe annet er nevnt.

Skal alltid foreligge	Kommentar
Målestokkriktig plankart i PDF – 1:1000, 1:5000	
Plankart - digital (sosi-fil), med dokumentasjon av sosi-kontroll	Pass på at det er brukt samme plannavn på alle dokumenter. Det bes om at sosi-fil og pdf blir oppdatert og påført datoer for vedtak når saken er ferdig behandlet. Vegareal skal vises med fylling og skjæring. Forkortelse for arealformål skal vises på fargekoden.
Bestemmelser (også i word-format)	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser. Forkortelse av arealformål skal stemme overens i plankart og bestemmelser.
Planbeskrivelse (også i word-format)	Det tas utgangspunkt i regjeringens sjekklister for planbeskrivelse.
Liste over varslede	
Varslingsbrev	
Avisannonse	
Innkomne merknader	
Illustrasjonsmateriale, tegninger, terrengprofiler, nåværende og ny situasjon etc.	For terreng brattere enn 1:5 skal det utarbeides helningskart. Vegprofiler for regulert veg.
Overvannsplan (der det er aktuelt)	
Vann- og avløpsplan	

Masseregnskap	Masseregnskap og behov for deponering av masser i og utenfor planområdet.
Arealregnskap i planbeskrivelsen, både til gebyrfastlegging og KOSTRA-rapportering	Oversikt over areal til bebyggelse og anlegg, fordelt på arealformål. Oversikt over landbruksareal omdisponert til bebyggelse og anlegg.

Endringer i plandokumenter og sosi-fil etter høring og endelig vedtak

Det avtales at forslagsstiller pålegges ansvar for å utføre endringer i plankartet (med levering av ny og oppdatert sosi-fil) og øvrige saksdokumenter etter høring og etter endelig vedtak. Det samme gjelder eventuelle krav om tilleggsutredninger som må gjøres for at planen skal kunne vedtas.

Forventninger fra forslagsstiller til fremdrift	Dato
Annonsering og varsel om oppstart:	Mars-april 2022
Eventuell innlevering av forslag til planprogram:	Mai 2022
Innlevering av planforslag:	August 2022
Eventuelt åpent møte	

- *Førstegangsbehandling antas å bli fattet senest 12 uker etter komplett planforslag er mottatt*
- *Planforslaget skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker.*

Andre kommentarer

I oppstartsmøtet avklares om det er behov for dialog om planarbeidet før det foreligger det konsulent anser som et komplett planforslag. Dette er viktig i områder som eksempelvis er bratt, preget av overvann eller andre forhold som gjør at det er behov for god dialog i planprosess før 1. gangs behandling.

Administrasjonen tar ikke stilling til utbyggingsomfanget.

Kommunen skaffer naboliste til forslagstiller.

Kommunen oversender kopi av UA for Høgsvea, som eksempel.

Kommunen mener at plannavn/planID skal beholdes, av hensyn til planhistorikk for området.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet fra det gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om ytterligere utredninger, krav om endring av prosjektet, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Underskrifter

Sted, dato	Øyer, 21.03.2022
-----	-----
Forslagsstiller/tiltakshaver	Erik Sandberg (sign.)

	saksbehandler i kommunen