



Øyer kommune

REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

PLANNAVN, PLANID

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mål for endr. etter forenklet planprosess.)	Planinitiativ mottatt:	20.05.2022
Eiendom:	Gnr. 155, Bnr. 194, 319 og 320	Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:	22/1749	Saksbehandler:	Erik Sandberg
Møtedato:	03.06.2022	Møtested:	Tingberg, møterom Lyngen
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:	Gaiastova AS – Fredrik Helmen, Jan Kjeran Kolsrud	fredrik@sgm.no jan@sgm.no	
Plankonsulent:	Areal+ - Hege Ingul, Erik Sollien	hege.ingul@arealpluss.no erik.sollien@arealpluss.no	
Øyer kommune:	Øysten Jorde, Anita L Vedum, Helge Haugan. Erik sandberg (forfall)	oystein.jorde@oyer.kommune.no erik.sandberg@oyer.kommune.no helge.haugan@oyer.kommune.no anita.lerfald.vedum@oyer.kommune.no	

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Planarbeidet har til hensikt å regulere en transformering av området til å bli et knutepunkt. Det tenkes hotell (ca. 100 rom), konferansedel, aktivitetssenter, forretninger og ca. 100 leiligheter (fritidsformål). Elementer under bakken, U1-U3, parkering i U2-3, U1 aktiviteter som bowling, trening, tennis, svømming/spa, kino mm. På bakkeplan; hotell, matbutikk, sportsbutikk, bakeri, restaurant, i tillegg til leilighetsbygg på 3-4 etasjer. Tre underetasjer. Fem etasjer ca. kote 960 på enkelte elementer (hotellbygget).

Fit

Siden ønske om fritidsleiligheter ikke er i tråd med overordnet plan og at det i konsekvensutredningsforskriftens vedlegg 1 pkt. 26/30 er krav om planprogram, må dette gjennomføres. Høring av planprogram kan høres i samme prosess som varsel om oppstart.

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.

Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet, men det må avklares politisk om det er ønskelig å åpne for kalde enheter innenfor ønsket planområde. Videre størrelse på forretningsarealer.

Regionalt planforum - aktuelt?

Merknader:

Det vil være aktuelt med regional planforum før offentlig ettersyn, jf. Pbl 5-3.

Kommunaltekniske anlegg

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket.

- Forutsetter tiltaket utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

VA- kapasitet er en utfordring. Det må avklares prosjektets behov og omfang sett i sammenheng med den kapasiteten VA-systemet har i dag helt til Lillehammer renseanlegg.

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

Ja Nei Ikke avklart

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

	<p>Er det vegetasjon som ønskes å bevares? Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? INON-område? MIS-registreringer?</p>
Friluftsliv	<p>Fiske- eller badeplass? Sikring av fri ferdsel? F.eks på private vegger, 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?</p>
Samfunnsikkerhet og beredskap	<p>Flom og skred – alternative flomveger? Bygging i bratt terreng Overvannsproblematikk Infiltrasjon Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrenser mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med). Folkehelse Støy Luftforurensning Forurenset grunn Drikkevannskilder Avløpsledninger Utslipp Radon Tilgjengelighet for nødetater Elektromagnetiske felt fra kraftledninger Brann- og eksplosjonsfare Transport av farlig gods</p>
Teknisk infrastruktur Energibehov/ -forbruk	<p>Kommunaltekniske anlegg VA Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet ÅDT – høy belastning på vegnettet? Adkomster Trafiksikkerhet for myke trafikanter? Veg og vegtekniske forhold: Snøopplag Frisikt Kryssutforming Er vegene ulykkesbelastet? Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til? Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone? Varelevering</p>

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.

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/høring av planprogram 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 sjekklistene 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.

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.

Det anbefales at det tas et møte i etterkant av kommunens behandling av planprogrammet, slik at det kan avklares forutsetningene for videre planarbeid.

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

Osl. 19/8-2022

Sted, dato

Øyer, 9.6.2022

Sted, dato

Frederik Helnes

Forslagsstiller/tiltakshaver

Anita L Vedum (sign.)

Fagleder plan, Øyer kommune