



Øyer kommune

REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

PLANNAVN, PLANID Mosetertoppen Stuttingen, 202301

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:	06.02.2023
Eiendom:	Gnr./bnr. 16/101, 16/370, 16/2/1, 16/415, 17/50	Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:	23/474	Saksbehandler:	ALVE/WEHD
Møtedato:	22.02.2023	Møtested:	Teams
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:	Arne Otto Bjerke		
Plankonsulent:	Sivert Fandrem, Tor Christensen		
Øyer kommune:	ALVE, Anja Nygård, Wenche H Dale, Thomas Meisfjord		

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Detaljregulere FB12 fra Mosetertoppen (118) og restarealet fra BF 1-2 og 1-3 i Mosetertoppen sentrum (201504)

Fra initiativet:

Formålet med planen er å tilrettelegge for leilighetsbygg (fritidsboliger). Bebyggelsen planlegges med inntil fire etasjer i tillegg til parkeringskjeller under terreng. Det planlegges i tillegg gjesteparkeringsplasser på terreng, samt avkjørsler fra veien Stuttingen.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	KDP for Øyer sør (2007)
Reguleringsplan (-er)	Mosetertoppen (118) og Mosetertoppen sentrum (201504)
Regional plan (-er)	-
Kommunale planer	
Pågående planarbeid i området	KDP for Øyer sør

(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
<ul style="list-style-type: none"> • Kommunale vedtekter • Utbyggingsprogram for Øyer sør

Forholdet til overordnet plan
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan
Merknader: Området er regulert tidligere, både som områderegulering (FB12) og detaljregulering (BF1-2 og 1-3). Begge disse planene er vedtatt etter KDP Øyer sør og går derfor foran mht forståelse av planformål.

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet

Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:

Ønsker sammenfallende eiendomsgrenser og plangrenser.

Ønsker sammenslått eiendommer og grensejustering nord øst.

Viktig med innregulering av blå/grønn struktur og alternativ flomveg må sikres for nedbygging/tiltak. ØK ønsker at planområdet utvides inn i BF1-1 og 1-2 for å innta helhetlig blågrønn struktur gjennom byggeområdet.

Utbygger tenker småtomter som rommer bygg og evt parkering knyttet til bygget. Må ha gode bestemmelser som favner ønsket utbygging/utnytting.

Om det tenkes carporter, må dette spesifiseres, jf. disper i andre planer.

I planforslaget må det visualieres i 3D hvordan bebyggelsen kan bli (med høyeste mulige reguleringsrammer) og med høyeste BYA%.

Massedisponering og håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for.

Hvor store enheter planlegges det for. Mht parkeringsdekning. Det er allerede signaler på p-utfordringer i nærområdet.

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: Anser ikke dette som aktuelt.

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?
Kapasiteten for VA skal være tilstrekkelig for områder som allerede er avsatt til bebyggelse. Det jobbes med tiltak som kan bedre kapasiteten for avløp. Det anbefales at det opprettes kontakt med VA-avdelingen i kommunen for å klarlegge om dette kan få påvirkninger for planleggingen.

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

Ja Nei Ikke avklart

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

Nei

- Planforslaget skal inneholde en konsekvens vurdering og ROS-analyse

Ja

- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens utredning 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?

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	<p>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?</p>
Kulturminner	<p>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?</p>
Natur/miljø	<p>Er det registrert rødlistede arter i området? Viktige naturtyper? Villrein Vilttrekk eller beiteområder? 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 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?</p>
Samfunnssikkerhet og beredskap	<p>Flom og skred – alternative flomveger? Bygging i bratt terreng Overvannsproblematikk Infiltrasjon Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrensar mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med). Se egen sjekkliste for trafiksikkerhet. 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	Kommunaltekniske anlegg VA Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet ÅDT – høy belastning på vegnettet? Adkomster Trafikksikkerhet 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 Kollektivtrafikk Vurdering av alternative energiløsninger Samlet energiforbruk etter utbygging Klimagassregnskap fra materialer, jfr TEK17 nytt kapittel §17-1
Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	Skal det opparbeides lekeplass? Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten? Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold? Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper? Krav til privat uteareal? Støy, forurensing mm
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	Avstand til sentrum Beliggenhet Sol- skyggeforhold Høydevirkning Må det tas hensyn til høydeforskjeller? 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. Rettlinjede linjer mht eiendomsgrenser må etterstrebes, jfr hensynssoner for flom osv. 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.
- informere velforeninger/hytteforeninger om at det forutsettes at foreningene selv sender til alle sine medlemmer.
- 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:	Uke 10
Eventuell innlevering av forslag til planprogram:	
Innlevering av planforslag:	Vår/ før sommer 2023
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 fremfører kommunen at det er fornuftig med et møte om foreløpig planforslag når forslaget har kommet et godt stykke i detaljering. Dette er viktig med god dialog i planprosess før 1. gangs behandling.

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, 22.02.2023

Sted, dato

Forslagsstiller/tiltakshaver

saksbehandler i kommunen

