

REFERAT OPPSTARTSMØTE

DETALJREGULERING FOR STORSLÅTTE

05.12.2018

Planident : 20180007

1. Ansvarlige	
Fagkyndig plankonsulent	
Firma	AREAL PLUSS
Org. nr.	920 798 462
Adresse	STORGATA 64A
Postnummer	2609
Poststed	LILLEHAMMER
Telefonnummer	90854692
E-post	Andreas@arealpluss.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Andreas Lindheim
Fagkyndig plankonsulent har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på pkt. 18)	
Firma/privatperson	SYNNFJELL GRUNNEIERLAG SA
Org. nr.	999595170
Adresse	POSTBOKS 170
Postnummer	2882
Poststed	DOKKA
Telefonnummer	97033988
E-post	gh@oba.as , Huldreheimen.as@gmail.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Geir Helge Frøslid Hans Petter Nygård
NLK (møtedeltakere)	
Navn	Halvor Askvig, Arne Edgar Rosenberg, Torfinn Konow Weydahl, Frank Beitohaugen Granli og Hege Mikkelsen
Saksbehandler	Hege Mikkelsen

Telefonnummer	41338203
E-post	hege.mikkelstuen@nordre-land.kommune.no
2. Eiendomsopplysninger	
Eiers navn	Iht. vedlagt liste med eieropplysninger. Kun grunneiere med utbyggingsområder er på listen.
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Formålet med planen å utarbeide detaljreguleringsplan for frittliggende fritidsboliger innenfor området H810_6 Storslåtte i kommunedelplan for Synnfjell Øst (2018-2030). Detaljreguleringen vil delvis være en fortetting av eksisterende hyttefelt og nye felt for utbygging.</p> <p>I tillegg skal det reguleres skiløyper og grønnstruktur. Alle eksisterende og nye traser for skiløyper og større turveier/stier skal sikres med arealformål.</p> <p>Planen skal legge til rette for at arealer vest for Synna ved Lavo istandsettes.</p> <p>I kommunedelplanen legges det opp til ca. 305 fritidsboliger innenfor H810_6.</p> <p>Området skal tilrettelegges med infrastruktur i tråd med overordnet vann og avløpsplan og plan for fellestiltak, begge følger ny kommunedelplan for Synnfjell Øst.</p>	
Avgrensning av planen: Jfr. Arealgrense i KDP og ettersendt plangrense. <i>Plangrense er mottatt</i>	
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: Ikke aktuelt	
Planen vil erstatte deler av følgende planer: Kommunedelplan for Synnfjell Øst (2018-2030)	
NLK vil vurdere om planen skal inkl. evt. uregulerte områder: Ikke aktuelt	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kommuneplanens arealdel:	Ikke aktuelt
Kommunedelplan:	Kommunedelplan Synnfjell øst 2018-2030 (heretter kalt KDP)
Reguleringsplan:	Ikke aktuelt
Andre føringer (statlige, regionale ,kommunale):	VA-norm for Nordre land kommune. Øvrige føringer er gjengitt i KDP
Hvilke føringer gir overordnede gjeldene planer, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Reguleringsplanen legger opp til i hovedtrekk å følge den nye Kommunedelplanen for Synnfjell Øst. Det vil under planarbeidet bli vurdert enkelte lokale tilpasninger og arealbytter. Dersom endringen blir store blir dette drøftet med kommunen.</p> <p>Forslagstiller bes om å gjøre seg kjent med alle KU vurderinger vedlagt KDP for alle aktuelle arealformål. KU vurderingene for hvert tiltak påpeker der hvor det må gjøres tiltak med mer detaljerte utredninger gjennom reguleringsplanprosessene.</p> <p><i>KU legges ved utsending av referatet</i></p> <p>Følgende generelle bestemmelser nevnes spesielt:</p>

	<p>Kap. 2 Generelle føringer Kap2.5 B5 Rekkefølgebestemmelser. Kap 2.5.4. B9 Spesielle rekkefølgebestemmelser for Storslåtne Kap.2.13 B25 Estetikk Kap 2.19 B31 Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan Kap.8.2.1 B110 Infrastruktursone avløp Kap.8.5 B112 Felles planlegging</p> <p>Følgende rekkefølgebestemmelser er gitt for reguleringsplanområdet Storslåtne:</p> <p>2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtne (Gjennomføringszone 810_6)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innen 1 år etter vedtatt reguleringsplan skal massetak innenfor arealet SPA6 være avsluttet og istandsatt til en sammenhengende flate for senere opparbeiding av parkeringsplass. • Før det gis byggetillatelse i BFR47 skal SV19 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2. • Før det gis byggetillatelse i BFR38 skal SV16 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2. • Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD26 og GTD27 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3. • Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD33 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3 • Før tomt nr. 110 innenfor reguleringsplanområdet selges skal rekkefølgekravene til BKB3 og BFT2 angående henholdsvis utfartsparkering og badeplass være oppfylt. • Før byggetillatelse gis for byggeområdet BFT2 skal følgende være oppfylt: <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende garasje for løypemaskin skal kles med trevirke som fargebehandles i den mørke enden av brun og gråskalaen. • Eksisterende brakker, containere og skilttavler skal fjernes. • Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale. • Før brukstillatelse gis for hovedbygg på byggeområdet BFT2 skal en universelt utformet badeplass være bygget og tilrettelagt ned til elva Synna. • Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB3 skal følgende være oppfylt: <ul style="list-style-type: none"> • Innenfor området skal en utfartsparkering på minimum 60 p-plasser hvorav minimum 2 HC-plasser være bygd i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1 • Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler. • Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m³, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m³, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Synnfjellporten og Huldreheimen. <p>Siste kulepunkt vil utgå da disse anleggene vil bli bygget av NLK i selvkostregi med bruk av anleggsbidragsmodellen og utbyggingsavtaler.</p> <p>For øvrig vises det til egne bestemmelser for det enkelte utbyggingsområde i KDP.</p>
<p>5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)</p>	

Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Ikke aktuelt
6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)	
<p>Planarbeidet er i hovedsak en fortetting av eksisterende hyttefelt og samt åpning av nye felt i sør og øst. En fortetting og økt bruk av området vil i hovedsak påvirke to forhold utenfor planområdet, vei og VA.</p> <p>Veikapasiteten anses som tilstrekkelig inn til planområdet, også for den økte trafikken fortetting medfører. VA har underkapasitet, men er planlagt utvidet og utbedret.</p> <p>Hytteutbyggingen vil medføre økt miljøavtrykk med økt trafikkbelastning. Tilrettelegging av «myk» infrastruktur med skiløyper og turveier vil øke mulighetene for aktiv bruk av området også for brukere uten hytte i området og derav legge til rette for en positiv effekt mht. folkehelse.</p>	
7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)	
<p>Det er planlagt opp mot 305 fritidsboliger innenfor planområdet. Tomtene søkes plassert slik at man minimerer innsyn samtidig som man beholder godt utsyn. Mellom utbyggingsområdene er det ønskelig med skiløyper, turveier og øvrig friluftsmål.</p> <p>Vest for Synna er det planlagt arealer med næring og aktiviteter.</p> <p>Aktuelle hoved arealformål er: Frittliggende fritidsbebyggelse (1120), veg (2010), parkering, skiløypetrase (1420), nærmiljøanlegg (1440), friluftsmål (5130).</p>	
8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)	
<p>Utbyggingen planlegges i hovedtrekk til å følge de retningslinjer som er gitt i kommunedelplan for de enkelte delfeltene.</p> <p>Der planen avviker fra KDP skal det redegjøres for dette.</p>	
9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)	
<p>Det er planlagt interne skiløyper og turveier som kobles på omkringliggende nett. Videre legges det opp til å etablere grøntpassasjer som deler opp både de forskjellige utbyggingsområdene og internt innenfor utbyggingsområdene.</p>	

<p>Det er planlagt flere utfartsparkeringer innenfor planområdet – disse vil bli regulert av NLK.</p> <p>Bekker blir vurdert i egen overvannsrapport. I så stor grad som mulig søkes disse bevart i sin nåværende form. Dersom det i rapporten bli konkludert med at en bekk må omlegges vil det tilstrebes å legge bekkene åpent.</p>
<p>10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)</p>
<p>Planområdet ligger i hovedsak vestvendt, med varierende helning. Opprinnelig landskap/terreng søkes bevart i størst mulig grad, uten for store silhuettvirkninger/eksponering mot omgivelsene.</p> <p>Planområdet innehar flere mindre myrdrag - bebyggelsen tilpasses med byggegrenser mot myrkanter.</p> <p>Fargevalg på hyttene, vindustørrelser og byggeskikk vil tilpasses omgivelsene.</p> <p>Det skal være en bevisst bruk av grøntbelter for å ivareta fjernvirkning og landskapstilpasning.</p>
<p>11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p>
<p>Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.</p>
<p>12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)</p>
<p>Det skal utarbeides ROS analyse. Eventuelle risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.</p>
<p>13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)</p>
<p>Planen varsles etter planoppland sitt planskjema.</p> <p>Alle berørte parter og aktuelle interesseorganisasjoner (de som har vært en del av referansegruppen i KDP skal varsles. NLK oversender liste sammen med oversending av referat.</p>
<p>14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k), og § 2, andre ledd bokstav a)</p>
<p>Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Det planlegges et felles informasjonsmøte/åpent plankontor i forbindelse med planarbeidet. Første åpent plankontor holdes sammen med NLK 11 januar.</p> <p>NLK vil melde planen inn til planforum i høringsperioden/ evt. før 1.gangs høring. Avklares underveis.</p>
<p>15. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)</p>

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Nei, planarbeidet omfatter ny detaljreguleringsplan. KDP setter krav til utredninger knyttet til grunnforhold (radon), naturbeitemark samt naturfare (flom). Dette er utredninger som ikke er fullført i detalj gjennom KDP og resterende utredninger må derfor gjennomføres på reguleringsplannivå.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)? Begrunnelse: Nei, det er ingen forhold i vedlegg I som tilser at det er behov for KU.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Nei, planen innebærer ikke tiltak i vedlegg II. Planen inneholder arealer til permanent campingplass, vedlegg II, pkt. 12 d) men arealbruken er utredet i KDP.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Det er gjort en vurdering opp mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9. Bokstav A: anses være beskrevet av plan initiativet pkt. 7-11 Bokstav B: Det er treff i MD sin naturbase. Treff er vedlagt planinitiativet. Deler av blått område, BFT6, på vestsiden av Synna er Naturbeitemark, kategorisert som viktig naturtype. Bokstav C: En utbygging forutsetter godkjent løsning for rensing av avløpsvann. Bokstav D: anses å ikke være relevant	
15 d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Det er gjort en foreløpig vurdering av § 10 i konsekvensutredningsforskriften. Hver bokstav er gått igjennom og vurdert mot kjent kunnskap i reguleringsarbeidet. Vurderingene er gjort i henhold til siste ledd i §1, samt veileder til KLD og KMD «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes. Vurdering etter § 1 i forskrift om konsekvensutredning» For områdene øst for Synna vil planen ikke få vesentlig virkning for natur eller samfunn. Planlagte utbyggingsområder er utenfor treff i MD sin naturbase. Vest for Synna ligger deler av BFT 2 og 6 innenfor naturtype «Naturbeitemark». Forslagsstiller avklarer mot Fylkesmannen i Oppland.	

15 e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. § 2, andre ledd, bokstav b)	
Se 15 d siste avsnitt.	
15 f) Kommunes vurdering av utredningsbehov:	
<p>Nordre Land kommune mener såfremt forslagsstiller forholder seg til arealbruk i gjeldende KDP at plikten til å gjennomføre KU er oppfylt.</p> <p>Det må allikevel utføres ytterligere utredninger mht. flom, håndtering av overflatevann, håndtering og nødvendige tiltak mht. radon, kulturminner og naturbeitemark.</p>	
16. Andre forhold	
Tema	Kommentarer
<p>Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Deler av arealet ligger innenfor hensynssone flom og må utredes. NLK har pågående flomutredninger. Forslagstiller vil få tilgang til denne når endelig rapport foreligger.</p> <p>Endelig rapport forventes å kunne oversendes i overgangen jan/feb. Forslagstiller har selv ansvar for å vurdere hvorvidt denne rapporten er uttømmende i forhold til reguleringsplanens utredningsbehov.</p> <p>Planområdet innehar en del svartkifer. Forslagstiller må redegjøre for å ha bestemmelser for nødvendige tiltak hvis en ved tiltak i marka kommer i kontakt med denne type grunnforhold.</p>
<p>Naturmangfold - Berører forslaget viktig natur? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Det er ikke gjort søk i naturbase til Miljødirektoratet.</p> <p>BFT2 og 6 må utredes videre mht. naturbeitemark</p>
<p>Er det behov for vurderinger mht. estetikk og landskap? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>NLK viser til føringer gitt i ny KDP.</p> <p>Detaljering rundt og avklaring av type utbygging, vurdering av konsentrert utbygging, adkomstveier og terrengtilpassing (skjæring/fylling) innenfor arealformålene fritidsbebyggelse må detaljeres, begrunnes og videreutvikles gjennom planprosessen.</p> <p>Detaljering av grenser mellom arealformålene videreutvikles gjennom planprosessen.</p> <p>Det skal utarbeides helningskart for hele planområdet.</p> <p>Det skal redegjøres for og avklares bruk av ulike type hytter innenfor ulike typer terreng og tomter. Det oppfordres til at forslagsstiller utarbeider</p>

	<p>illustrasjonskart/bestemmelser som viser hvilke tomter som kan benyttes til ulike typer bebyggelse. Eks. vis. korsete hytter og hytter med oppstue eller størrelse på bygg og antall bygg.</p> <p>Det skal lages nødvendige terrengsnitt som viser løsninger mht. bla. terrengarronding. Det vil være størst behov for terrengsnitt i utfordrende og bratte terreng. Antall avklares etter hvert.</p> <p>Spm. rundt justering av enkeltområder. Noen områder ble spilt inn under KDP prosessen. Noe ble justert men ikke alt som ble spilt inn. NLK oppfordrer forslagstillere om å lese administrasjonens tilsvarende innspill gitt i KDP.</p> <p><i>Sammendrag av innspill i KDP og tilsvarende på disse oversendes sammen med referatet</i></p>
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensning?</p> <p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>Er det behov for vurderinger mht. jordvern og landbruksfaglige vurderinger?</p> <p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>Er det forurenset grunn i området?</p> <p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området.
<p>Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?</p> <p>Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Det er flere kjente kulturminner innenfor planområdet. Disse søkes løst i samråd med kulturminneforvaltningen i Oppland Fylkeskommune. Det er gjort kulturminneregistrering i kommunedelplanen.</p> <p>KDP – planbeskrivelse har en oppstilling av kjente kulturminner.</p>
<p>Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?</p> <p>Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	Iht. KDP.
<p>Er det behov for vurderinger mht. barn/unge, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne?</p> <p>Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	Universell utforming legges til grunn for alle offentlig tilgjengelige bygg. Det skal tilrettelegges aktiviteter for barn og unge jfr. krav i KDP.
<p>Er det behov for vurderinger mht. vei, ganglinjer og trafikkavvikling?</p>	Krav satt i ny KDP skal følges opp gjennom reguleringsplanen.

<p>Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Det skal tilrettelegges for intern veiadkomst i tråd med krav satt i ny KDP. All adkomst til enkelttomter skal anvises på plankartet enten med pil eller avkjøring. Adkomstpil vil ikke bli oppfattet som absolutt men være bindende i forhold til hvilke side adkomst er tenkt fra.</p> <p>Skjæring/fylling skal ha arealformålet «annet veiformål» såfremt arealet ikke er byggbart/nyttbart til annet formål. Skjæring/fylling skal «glattes». Punktet gjelder alle veier med utfordrende terreng.</p> <p>NLK mener at reguleringsplanen skal ha en slik detaljeringsgrad at veiene innenfor planområdet i meget stor grad havner innenfor planformålet, men at en kan utforme en bestemmelse for mulig justering/toleransekrav av veiformål der senere prosjektering viser at formålet må justeres.</p> <p>Planområdet skal tilrettelegge arealer med turvei/tidligløyper som korresponderer med turvei inn/ ut fra planområdet jfr. ny KDP. Forslagstiller stiller spm. om mulig fremtidig løype fra Hundrekroningen og vestover over hensynssone kulturminner og kulturmiljø. NLK mener dette ikke bør tas med i denne reguleringsplan men heller legges frem i en omforent og helhetlig sti og løypeplan for området.</p> <p>NLK skal regulere de arealer som gjennom KDP er definert som fellestiltak. Dette reguleringsplanarbeidet vil bli varslet med oppstart før jul; reguleringsplan vann og avløp trinn 1 og fellestiltak trinn 1, Synnfjell Øst. (heretter kalt R.p.va og fellestiltak.) <i>Kunngjøring og plangrenser vil bli oversendt sammen med dette referat.</i></p> <p>Reguleringsplan for Storslåtte skal der den har felles grenser med reguleringsplan for fellestiltak koble seg opp mot denne.</p>
<p>Er det behov for vurderinger mht. vann, avløp, overvann og strøm? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Det skal utarbeides en egen VA plan for planområdet som også ivaretar overvann.</p> <p>Planen skal vise eksisterende og nytt ledningsnett og koble seg opp mot R.p.va og fellestiltak.</p> <p>R.p.va og fellestiltak jfr pkt. ovenfor blir varslet før jul og har forventet fremdrift med 1. gangs høring feb./mars. Det vil gjennom denne planen bli gitt mer detaljerte føringer til øvrige private reguleringsplaner som f.eks reguleringsplan Storslåtte.</p> <p>Reguleringsplan Storslåtte skal ikke ha «kvite» arealer for arealer innenfor R.p.va og fellestiltak men legge arealformål fra R.p.va og fellestiltak inn i sine planer.</p> <p>Reguleringsplan Storslåtte kan ikke legges ut til høring før R.p.va og fellestiltak har vært på høring.</p> <p>Overvann og bekkehåndtering skal belyses og avklares i detalj gjennom reguleringsplanen og tilhørende illustrasjoner. Overvannsbekker skal ikke lukkes.</p>

	<p>Spesielle forhold og forventninger til VA-planlegging.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det forventes at det legges opp til mulighet for sirkulasjon i vannforsyningsnettet, slik at blinde ledninger i størst mulig grad unngås. • Eksisterende og nytt VA-nett i de ulike utbyggingsområdene skal som hovedregel knyttes sammen, selv om de ikke har felles grense. • Vise løsninger/plassering av uttak av slokkevann, sammen med en sikkerhetsvurdering for reguleringsplanområdet. • Storslåtte skal vurdere å tilrettelegge for en brannhydrant med umiddelbar tilkomst fra Fv196 eller lengre opp i feltet. Dette inkluderer manøvreringsarealer for brannvesenets tankvogn. Vurdering av behov for brannhydrant må sees i sammenheng med tilgrensende reguleringsplanområder. • Det stilles krav om forsterket vannforsyningskapasitet vest for Synna før utbygging av områdene BFT2, BFT 6 og BKB3. Det stilles som et minimum krav om egen brannhydrant i forbindelse med denne utbyggingen. Det legges til grunn at ny hovedvannledning knyttes til nedre avskjæringsledning og føres over Synna i dekket til Hundrekroningen bru. Se også VA-planen til KDP. • Det stilles krav om egen avløpspumpestasjon for BFT 6 og BKB 3. Avløp fra området skal føres mot pumpestasjon ved Hundrekroningen og skal krysse Synna i dekket på Hundrekroningen bru. Se også VA-planen til KDP. <p>Forslagstiller ønsker å få oversendt det NLK har av oppmålinger av eksisterende anlegg. NLK mener å ha god oversikt og sikkerhet på kummer men er noe mer usikre på foreliggende data på ledningsnettet. Forslagstiller vil få tilgang på det NLK har av data.</p> <p>Det avtales et møte mellom NLK og forslagstiller for å gjennomgå foreliggende data og utveksle kunnskap om eksisterende anlegg. Det avtales i dette møte hva NLK vil innhente av mere data og hva forslagstiller selv må innhente av innmålinger. <i>NLK kaller inn til møte i januar.</i></p> <p>Adkomst til all infrastruktur eksisterende og nytt skal ivaretas og sikres gjennom utbyggingsavtaler.</p> <p>Strøm avklarer forslagsstiller med VOKKS</p>
<p>Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Iht. KDP.</p>

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Planområdet antas til å være lite konfliktfylt. Hovedutfordringen er VA løsningen i området, samt hensynet til eksisterende fritidsboliger. Forslagstiller må ved fremlegging til 1.gangs høring fremlegge avtaler mellom grunneiere/utbyggere innenfor planområdet om gjennomføring av tiltak satt i KDP's rekkefølgebestemmelser.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Forslagstiller mener gjennomføring av VA-plan i den nye kommunedelplanen vil være utslagsgivende for gjennomføring og fremdrift av planen. R.p.va og fellestiltak varsles med oppstart før jul. Reguleringsplan Storslåtte kan ikke legges frem til 1.gangs høring før detaljreguleringsplan vann og avløp trinn 1 Synnfjell Øst har gjennomført 1. høringsrunde.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g)	Oppstart varsles så snart som mulig etter oppstartsmøte. Deretter vil det bli arbeidsmøter med kommunen etter behov. Oppstartsvarsel forventes utsendt før jul. Det sendes ut et oppstartsvarsel pr. plan men alle bør informere om hverandre. <i>NLK bidrar med nabolister. Oversendes uke 51.</i>
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)	Forslagstiller ønsker konstruktive og konkretet tilbakemeldinger på spørsmål som dukker opp underveis.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)	Dersom dette blir aktuelt vil det drøftes med kommunen på et senere punkt.
18. Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	
19. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	Areal+ AS
Navn	Erik Sollien
E-post	Erik.sollien@arealpluss.no

Telefon	41 43 50 91
Opplysninger om deltaker 4	
Firma	Areal+ AS
Navn	Magnus Øyvåg Sveum
E-post	magnus@arealpluss.no
Telefon	959 27 193
Opplysninger om deltaker 5	
Firma	Synnfjell Grunneierlag SA
Navn	Geir Helge Frøslid, Hans Petter Nygård
E-post	Gh@oba.as, huldreheimen.as@gmail.com
Telefon	91187055
20. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil): oversendt	
Illustrasjoner – ikke aktuelt	
Skisse av plangrepet – ikke aktuelt	
Prinsippsnitt – ikke aktuelt	

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler vil bli brukt på området. Disse vil omfatte vann og avløp og fellestiltak iht. kommunedelplan Synnfjell Øst.

Utbyggingsavtalene skal baseres på en overordnet modell for finansiering av vann og avløp og fellestiltak som utarbeides i forbindelse med egne reguleringsplaner for VA og fellestiltak.

Grunnlagsmodell for utbyggingsavtalene er derav ikke klarlagt i sin helhet. Dette arbeidet vil gå parallelt med reguleringsplanarbeidet for overordnet vann og avløpsnett og reguleringsplanarbeidet for fellestiltak. Underskrevet utbyggingsavtale skal godkjennes av kommunestyret før vedtak av reguleringsplan for Storslåtte.

NLK ivaretar arbeid med utbyggingsavtaler og varsler oppstart av dette planarbeidet parallelt med reguleringsplan for Storslåtte.

Planprosess, framdrift

Oppstartsvarsel legges ut før jul.

Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

NLK ønsker et dialogmøte med gjennomgang av innkommende merknader fra varsel om oppstart.

Forslagstiller har følgende forventning til fremdrift: antatt 1.gangs høring april.

Det holdes et felles åpent møte/plankontor på Synnfjellporten den 11. januar kl 10.00 – 18.00. NLK deltar med personell fra teknisk og plan.

Planfremstilling

Planen skal utarbeides etter gjeldende forskrift og sosistandard. Ved innsending av planen til behandling skal følgende være med: Plankart (pdf), bestemmelser, planbeskrivelse inkludert ROS-analyse og sosi-fil. V/A-plan med nødvendige utredninger, beskrivelser og kart.

Nødvendige illustrasjoner med 3d visualiseringer og terrengsnitt.

Det skal legges ved illustrerende terrengsnitt som viser nye tiltak opp mot eksisterende bebyggelse og terreng. Omfang av illustrering avklares i planprosessen.

Det skal medfølge en utomhusplan for planområdet.

Nødvendige data til planarbeidet henter forslagsstiller fra Infoland.

Gebyr

Det må betales gebyr for behandlingen av reguleringsplanen, jf. gjeldende gebyrregulativ for Nordre Land kommune. Gebyr beregnes ut fra tidspunktet fullstendig plan sendes inn til behandling.

Konklusjon

Kommunen anbefaler at forslagsstiller går videre med planarbeidet i henhold til dette referatet.

Vedlegg:

Vedlagt referatet oversendes KU fra KDP, Sammendrag av innspill og tilsvaer på disse fra KDP, nabolister. Kunngjøring av R.p.va og fellestiltak og tilhørende plangrenser.

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift forslagsstiller

.....
Underskrift saksbehandler



NORDRE LAND
KOMMUNE