

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8



Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	Holsbakkan 1-6		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	Se vedlagte kartutsnitt.		
Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	PlanId: 201805		
Saksbehandler:	Lars Kristian Hatterud		
Planinitiativ mottatt:	29.08.2018		
Møtested:	Gausdal kommune	Møtedato:	14.09.2018
Møtedeltakere:	Forslagsstiller: Lykstad og Owren eiendom AS v/ Bjønne Owren Regulant: Areal+ v/ Magnus Øyvåg Sveum Gausdal kommune: Rigmor Myhre og Lars Kristian Hatterud Andre:		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:
Regulere eiendommen Holsbakkan 1 med tilgrensede arealer til forretning, evt. til kombinasjon med bolig. Ivareta tilgrensede parkområde.

Merknader:

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan <input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området <input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	Follebu sentrum (L12.25)	29.03.07
<p>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</p> <input type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel <input type="checkbox"/> Klima og energiplan <input type="checkbox"/> Hovedplan for vann og avløp		
<p>Aktuelle statlige planretningslinjer:</p> <input checked="" type="checkbox"/> <u>FOR-2014-09-26-1222 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> <input type="checkbox"/> <u>FOR-2009-09-04-1167 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>T-2/08 Om barn og planlegging</u>		
<input type="checkbox"/> <u>T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</u> <input type="checkbox"/> Andre		
<p>Andre</p> <input checked="" type="checkbox"/> <u>Fylkesmannens forventninger til kommunalarealplanlegging i Oppland.</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>Regionalplan for byer og tettsteder i Oppland</u>		
<p>Merknader:</p>		
<input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan.		
<p>Merknader:</p>		
<p>Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse</p> <input checked="" type="checkbox"/> Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II. <input checked="" type="checkbox"/> Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.		
<input type="checkbox"/> Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2. <input checked="" type="checkbox"/> Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3 <input checked="" type="checkbox"/> Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.		
<p>Merknader: Planarbeidet vurderes til å komme inn under forskrift om konsekvensvurdering § 8 og § 10 bokstav b og j og skal KU utredes.</p>		
<p>3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet</p>		
<p>Kommunale vedtekter</p> <input checked="" type="checkbox"/> Vedtekter for skilt og reklame <input type="checkbox"/> Vedtekter til plan- og bygningsloven om plassering av bedrifter og anlegg m.v innenfor kommunen <input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer/ målsetninger <i>F.eks kommuneplanens samfunnsdel</i>	<p>Merknader: Vedtekter delt ut i møte.</p>	

<input type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
5. Utbyggingsavtale varsles samtidig med oppstart.

Merknader:

Adresseliste over naboer oversende fra kommunen.

Opplysninger:

Sosi- fil nivå 4, versjon 4.5 av plangrensen må sendes Gausdal kommunen og Kartverket for innleggelse i forslagsbaser i god tid før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til PlanDialog, samt til

Annonse og brev for varsel om oppstart sendes Gausdal kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens nettsider.

I alle plansaker som sendes regionale myndigheter, skal planskjema for Oppland fylles ut.

<http://www.planoppland.no/Planskjema/>

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen nettside.

Merknader:

Mest brukte avis i Gausdal er GD.

<http://www.gd.no/kundesenter/privat/annonser/?uid=582c1e70a65bd/>

- Informasjonsmøte

- Informasjon og medvirkning på internett - Digital PlanDialog

- Regionalt planforum

Merknader:

Informasjonsmøte og regionalt planforum vurderes om dette er aktuelt før utlegging til offentlig ettersyn.

Opplysninger:

I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte i løpet av planprosessen.

I planer hvor det kan være konflikter, tema av prinsipiell betydning eller som kommunen mener er tjent med å få avklart problemstillinger mot regionale myndigheter legges fram i møte i regionalt planforum.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringssplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering	
<p>Planfaglige vurderinger:</p> <p><input type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/frimråder, kollektivtilbud</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fortetting</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> Økonomi Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Omtales i planbeskrivelse</p> <p>Omtales i planbeskrivelse</p> <p>Omtales i planbeskrivelse</p> <p>I forhold til Kornhaug og parken</p> <p>I forhold til Kornhaug og parken. Bruk av tre i bygg.</p> <p>Alternativ vurdering: 0-alternativet – ingen utbygging/utvikling. 1a) alternativet .- utvikling på dagens KIWI tomt 1b) alternativet – ny tomt, nytt bygg, ny aktivitet i dagens KIWI</p>
<p>Landbruksfaglige vurderinger:</p> <p><input type="checkbox"/> Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, areallap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, driftsulemper for landbruket</p> <p><input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Ikke aktuelt</p> <p>Ikke aktuelt</p>

<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder</p> <p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, Inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftinteresser</p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser</p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold</p> <p>Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning</p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ENØK</p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Alle kommunens vedtak skal ha vurdering av §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Kommunen forutsetter at denne vurderingen kommer tydelig fram i planbeskrivelsen.</p> <p>Ikke aktuelt</p> <p>Ikke aktuelt</p> <p>Follebu vannverk?</p> <p>Støy fra fylkesvegen og til bolig. Forslagstiller kan sjekke med Vegvesenet om det foreligger støyutredning i forbindelse med omlegging/utbedring av fylkesvegen.</p> <p>Vurdere alternative energikilder, for eksempel jordvarme.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap</p> <p>Landskapsverdi, viktige kulturlandskapsområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner</p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Er det nødvendig å ta kontakt med Fylkeskommunen?</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Forholdet til freda området rundt Kornhaug. Frødningsvedtaket til Kornhaug ble utdelt på møtet.</p> <p>Avklaring av forholdet til kulturminner og evt. Kulturminneundersøkelser skjer etter avtale med Kulturarvneheten hos Oppland fylkeskommune; postmottak@oppland.org</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Flomutredes jf. Signaler fra NVE. Vannlinjeberegning som viser nåsituasjon, og forslag til tiltak fra overvann. Må påregne lokal fordrøyning.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser <input checked="" type="checkbox"/> Ute-oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal <input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass <input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Erstatningsarealer jf. RPR for barn- og unge 5d) Hvis boligformål minimum x antall m ² lekeplass. Park og paviljong – tenke universell utforming. Detaljert utomhusplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold, uteplasser, paviljong, lekeplass etc
Veg- og trafikk tekniske forhold <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, skjæring/fyllinger, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktsoner, byggegrenser, belysning <input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss, ny avkjøring fra offentlig veg? <input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning <input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage (trygg skoleveg), lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input type="checkbox"/> Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Parkeringsplasser i flere etasjer/under bakken, andre løsninger til parkering vurderes. Parkeringskapasitet til evt. boliger kan ligge på 1 kanskje mindre pr. enhet såpass sentral. Foreløpig tilbakemelding fra Kulturarvenheten hos Fylkeskommunen er at forslag til vendesirkel i skisse er for nærme fredningsarealet til Kornhaug. Beskrive i planbeskrivelse. Trafikksikkerhet i kryss og der trafikk krysser gang-og sykkelveger vurderes.

7. Krav til planforslaget – Innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.)
 2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil).
 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
 5. Kopi av varslingsbrev.
 6. Kopi av varslingslisten.
 7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
 8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.
- Illustrasjonsmateriale.
- ROS-analyse
- Lengde- og tverrprofil for vegene.
- Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Opplysninger:

Rammer for bestemmelsernes innhold og utforming finnes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsernes-innhold.html?id=622426>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554>

8. Kart

Grunnkart

- Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).
- Det anbefales oppmåling av planområdet.

Plankart

- Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

Kommunen oversender FKB på SOSI og flyfoto.

Det må oppgis hvilket høydegrunnlag som er brukt.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

9. Gjennomføring

Tekniske anlegg

- Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp, overvannsplan).
- Renovasjonsløsning.
- Elektrisitet/trafo/linjenett.
- Krav om godkjent utomhusplan.
- Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.

Merknader:

Kontakt GLØR for anbefaling til renovasjonsløsning. Evt innarbeide område til dette i plankartet.

Avsette areal til evt. trafo hvis dette skulle vise seg å bli aktuelt.

Aktuelle rekkefølgekrav <input type="checkbox"/> Kjøraveg <input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau <input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Høyspentledninger <input checked="" type="checkbox"/> Annet	Merknader:
Utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader: Kommunen avklarer om det er nødvendig med utbyggingsavtale, hvis aktuelt eget møte om dette senere. Opplysninger: «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale» som er gjeldende for hele kommunen, samt egne satser for Skei-området legges til grunn.

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
 Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
 Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (planutvalget) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

11. Framdrift

- Det er Informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
 Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:
 Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
 Høringsfrist er minimum 6 uker.
 Kommunen sender sosi-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.

12. Gebyr

- Ved detaljregulering:
 Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Faktura grunnlag:

TOTAL _____ Kr. 47 973,-

* Gebyrer for 2018 (årstall) er lagt til grunn.

For kommunen:

For forslagsstiller:

Faktura adresse:

Navn: Lykstad og Owren Eiendom AS
Adresse: ~~Storgata 63~~ ANDERS SANDVIKS GATE 49
Postnr.: 2609 Lillehammer

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato

For kommunen:

23/11-18

Ans Kirin Aasen

Gausdal kommune
Teknisk enhet

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato: Lillehammer, 25.9.2018

For forslagsstiller:

Magnus Ø. Svean
AREAL+ AS *Magnus Svean*

Versjon datert 16.11.2016