

Planinitiativ, referat fra møte 24. november 2018

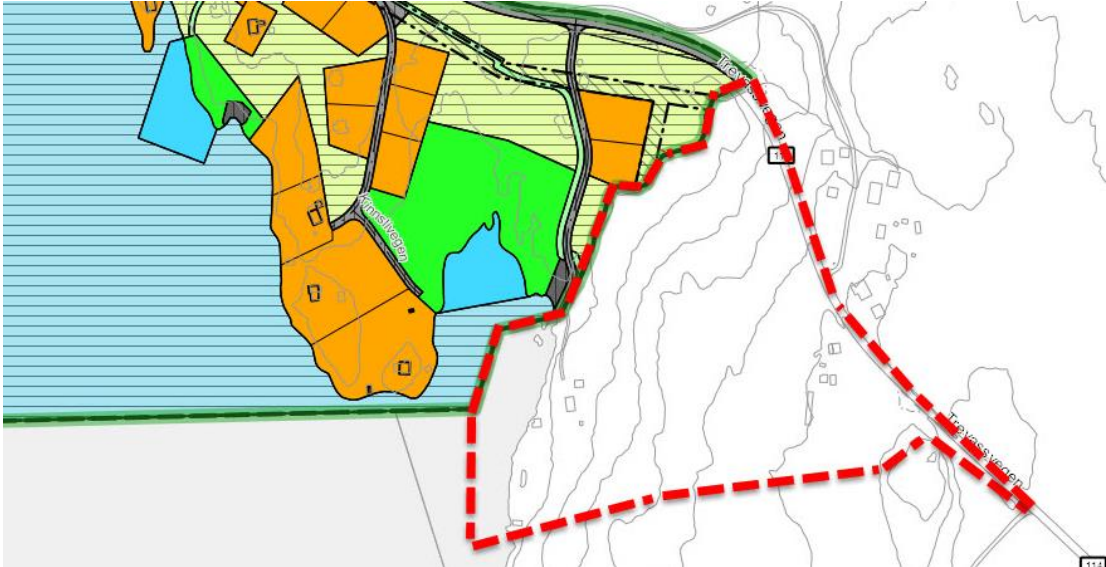
Reguleringsplan for Stende hyttefelt

Planid 0536070

[Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#)
(planforskriften)

Dato: 15.01.2019

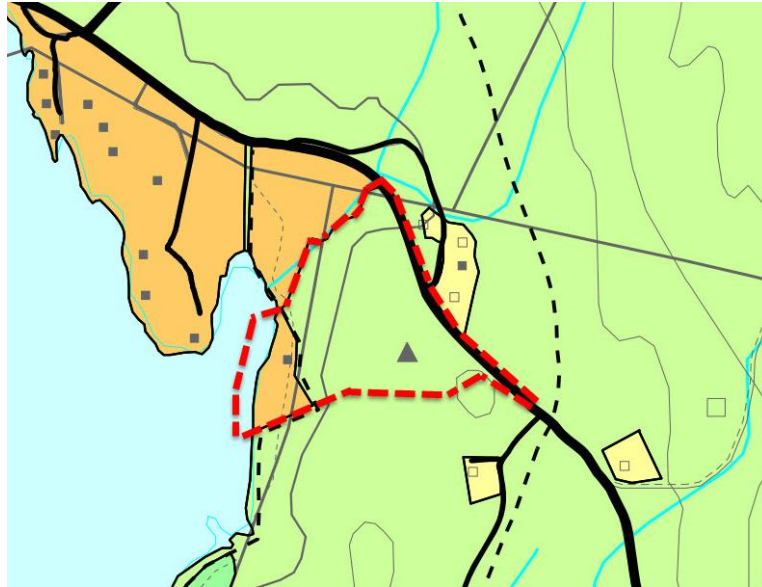
1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Organisasjonsnummer	883 672 992
Adresse	Storgata 64 A
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	976 61 976
E-post	hege.ingul@arealpluss.no ; petter.mogens.lund@arealpluss.no ;
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Hege Ingul, landskapsarkitekt, telefon 41 85 13 31 Petter Mogens Lund, arealplanlegger
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Valdres Tomteutvikling AS v/ Øivin Ruen
Organisasjonsnummer	
Adresse	Grimevegen 15
Postnummer	2830
Poststed	Raufoss
Telefonnummer	917 74 173
E-post	oivinru@online.no ;
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Øivin Ruen

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	52/2
Adresse/stedsnavn	Trevassvegen 417
Eiers navn	Magne Stende
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Beliggenhet og planavgrensning</p> <p>Planområdet er beliggende i nord-østenden av Trevatna og grenser i nord-vest inntil reguleringsplan for hyttefeltet Kinnslien (51/1). Planområdet har en størrelse på ca 60 daa og inkluderer en mindre del av naboeiendom i sør (42/2, 42/4, 50/3, 50/1), blant annet for å sikre adkomst til planområdet. Eksisterende hytteeiendom nede ved Trevatn (52/3) er også inkludert i planområdet. Mot øst følger plangrense Trevassvegen (Fv 114). Mot Trevatna er plangrensa lagt inntil/ i forlengelsen av reguleringsplan for Kinnslien.</p>  <p><i>Planområdet er tidligere uregulert. Det regulerede hyttefeltet Kinnslien ligger nord-vest for planområdet.</i></p> <p>Hovedformål og hensyn</p> <p>Hovedformålet med planen er å etablere ca 16 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Det planlegges en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca 1 daa.</p> <p>For adkomst til hyttefeltet må det etableres ny avkjøring fra Fylkesvegen og dagens avkjøring til eksisterende hytte ved fylkesvegen må stenges. Plassering av adkomstveg må legges slik at det gjøres minst mulig inngrep i det skrånende terrenget.</p> <p>Planområdet er vestvendt og skråner ned mot Trevatn. Ved plassering av tomter må det tas hensyn til 50 meter byggegrense fra Trevatn og 20 meter byggegrense fra bekk nord i planområdet. Byggegrense fra fylkesveg er 20 meter.</p> <p>For god landskapstilpasning må feltet deles opp med grønnstruktur/ LNF, og det må legges til rette for enkel gangadkomst ned til vannet.</p> <p>VA-løsning vil bli vurdert underveis i planarbeidet og må tilpasses eksisterende forhold.</p>	

4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?

Området er ikke avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel 2016 – 2026. Reguleringsplanarbeidet vil derfor medføre planprogram med konsekvensutredning.



Utsnitt KP med plangrense markert

Faller planinitiativet inn under omfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven?	Ja, hyttefeltet er ikke iht gjeldende kommuneplan 2016- 2026.
--	---

Kommenter eventuelt kort:

Behov for utredning av spesielle planfaglige tema?

Ja

Tema som skal konsekvensutredes

- **Naturressurser/ landbruk**

Konsekvenser for skogareal og beitebruk/-verdi skal utredes og belyses. Det skal vises et arealregnskap over ulike naturressurser og foreslåtte arealformål. Beiterettigheter og ev. inngjerding av tomter må avklares.

- **Landskapsbilde og terrenginngrep**

Det må gjøres en vurdering av hvor bebyggelsen kan plasseres uten for store terrenginngrep. Nær- og fjernvirkning bør beskrives. Adkomstveg til nye tomter skal beregnes med skjæring/ fylling og må legges slik at landskapet påvirkes i minst mulig negativ grad. Planlagt vegbredde er 3,5 meter kjørebane (pluss 0,25 m skulder på hver side; landbruksveg klasse III).

	<p>Plassering av rensesanlegg og adkomst hit må avklares i samråd med VA-konsulent. Landskapshensyn må også vektlegges ved valg av plassering.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Friluftsliv og grønnstruktur Det må tilrettelegges for friluftsliv og aktivitet. Plassering av småbåtanlegg og gangforbindelser/ «grønne korridorer» ned til Trevatna må vurderes. I kommuneplan er det markert en sti gjennom området, et stykke opp i fra Trevatn. Planlagte tomter vil ikke berøre denne. <p>Tema i planbeskrivelsen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturmangfold/naturverdier Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses, ut fra kjent kunnskap. • Estetikk og byggeskikk Tilpasning av byggeskikk skal vektlegges i den videre planprosessen. • Støy Nye tomter planlegges plassert utenfor gul støysone. • Radon Ift. inneklimate ivaretas dette i Teknisk forskrift. Prøveboring for vann er aktuelt for å ivareta krav om hygienisk drikkevann. • Teknisk infrastruktur Det skal utarbeides redegjørelse for fremtidig vann- og avløpsanlegg. • Flom og overvann Nordre og vestre del berøres aktsomhetsområde for flom. Byggegrense mot Trevatna på 50 meter og byggegrense mot bekk på 20 meter må overholdes. Planlagt fritidsbebyggelse planlegges plassert lenger unna vann og bekk enn det minimum byggegrense tilsier, og en foreløpig vurdering tilsier at det vil minimum 6 meter høydeforskjell fra bekk/ vann opp til hytter. Detaljer må avklares med NVE. <p>Det må gjøres en enkel vurdering av lokal overvannsproblematikk, inkludert aktsomhetsområder.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geoteknikk Viktig tema i forhold til tilgang på vann, avløpsløsning og overvannshåndtering. Beskrives gjennom kjent kunnskap.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturminner Kulturarvenheten har meddelt at de ikke har behov for å befare planområdet med henvisning til liten mulighet for funn. • Vann- og avløpsplan Sannsynlig løsning er felles avløpsanlegg, dimensjonert for antall hytter. Felles drikkevann anbefales (kan bli krav fra mattilsynet). VA-plan må godkjennes av teknisk avdeling i kommunen før levering av reguleringsplanen. 		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="483 622 836 1368"> <p>Særlige forhold som ønskes diskutert:</p> <p>Mer forutsigbare og effektive planprosesser, j. fr Forskrift om behandling av private planinitiativ. FOR-2017-12-08:</p> </td> <td data-bbox="836 622 1385 1368"> <p>§ 1. Krav til planinitiativet. Vi kan redegjøre nærmere om:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Formålet med planinitiativet b) Planområdet c) Planlagt bebyggelse d) Utbyggingsvolum og byggehøyder e) Funksjonell og miljømessig kvalitet f) Virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser g) Forholdet til kommuneplanen og tilstøtende reguleringsplaner h) Vesentlige interesser i) Samfunnsikkerhet, ROS-analyse j) Berørte offentlige organer k) Prosesser om samarbeid og medvirkning l) Omfatter planen forskrift om konsekvensutredninger - Ja </td> </tr> </table>	<p>Særlige forhold som ønskes diskutert:</p> <p>Mer forutsigbare og effektive planprosesser, j. fr Forskrift om behandling av private planinitiativ. FOR-2017-12-08:</p>	<p>§ 1. Krav til planinitiativet. Vi kan redegjøre nærmere om:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Formålet med planinitiativet b) Planområdet c) Planlagt bebyggelse d) Utbyggingsvolum og byggehøyder e) Funksjonell og miljømessig kvalitet f) Virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser g) Forholdet til kommuneplanen og tilstøtende reguleringsplaner h) Vesentlige interesser i) Samfunnsikkerhet, ROS-analyse j) Berørte offentlige organer k) Prosesser om samarbeid og medvirkning l) Omfatter planen forskrift om konsekvensutredninger - Ja
<p>Særlige forhold som ønskes diskutert:</p> <p>Mer forutsigbare og effektive planprosesser, j. fr Forskrift om behandling av private planinitiativ. FOR-2017-12-08:</p>	<p>§ 1. Krav til planinitiativet. Vi kan redegjøre nærmere om:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Formålet med planinitiativet b) Planområdet c) Planlagt bebyggelse d) Utbyggingsvolum og byggehøyder e) Funksjonell og miljømessig kvalitet f) Virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser g) Forholdet til kommuneplanen og tilstøtende reguleringsplaner h) Vesentlige interesser i) Samfunnsikkerhet, ROS-analyse j) Berørte offentlige organer k) Prosesser om samarbeid og medvirkning l) Omfatter planen forskrift om konsekvensutredninger - Ja 		
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?</p>	<p>Området er tidligere uregulert, men grenser inntil det regulerte hyttefeltet Kinnslien i nord-vest. Diverse føringer for øvrig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny vegadkomst er avklart med Statens Vegvesen, jf. planskisse 20.11.2018 som presentert i møtet 24. november. Frisikt er 6 x 100 meter. • Vegadkomsten forutsetter makebytte/ ev. avtale om kjøp av ca 850m² av eiendom i sør (Askvik: 42/2, 42/4, 50/3,50/1). Askvik er informert om dette. • Eiere av 52/3 er positive til at planforslaget omfatter deres hytteeiendom ved Trevatna. • Mot nord er plangrense satt i eiendomsgrense mot 51/1 (reguleringsplan Kinnslien). Det er avklart med grunneier på 		

	<p>51/1 at arealet ikke inkluderes i reguleringsplan for Stende hyttefelt, men det er et mål å få i stand en privatrettslig avtale for sambruk av småbåtplass, badeplass mv.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggegrense er 20m fra senter fylkesveg (gul støysone som går lenger inn må også hensyntas), 20 meter fra bekk og 50 meter fra Trevatna. Kommunen anbefaler 10 meter byggegrense mot samleveger (trafikksikkerhet, snølagring mv.)
--	---

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Ingen.

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Mulige arealformål:

- Frittliggende fritidsbebyggelse med ca 16 tomter
- Veger
- Annen veggrunn grøntareal
- LNF
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Det skal legges til rette for høy standard hytter. Det kan være aktuelt med differensiering av utnyttelsesgrad, for eksempel BYA=225m² for hyttene lengst fra vannet og BYA=180m² for hyttene i forkant mot vannet. Byggehøyder planlegges med maks 6m mønehøyde og maks 4m gesims over gjennomsnittlig planert terreng. Fargesetting er viktig, og det bør brukes nøytrale jordfarger. Lyse farger må unngås. Maks oppfyllingshøyde må angis.

9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Blågrønn struktur; planområdet en del av et sammenhengende område der det skal legges vekt på grøntstruktur langs vassdrag og «grønne korridorer» hit.

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Planområdet ligger i skrånende terreng mellom Trevassvegen og Trevatna. Nedre delen av planområdet er delvis bratt og bør ikke bebygges. Det er to markerte koller innenfor/ delvis innenfor planområdet; en liten kolle rett sør for eksisterende hytte og en større kolle rett sør for nytt avkjøringspunkt fra fylkesvegen. Temaet må konsekvensutredes.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)	
Statens vegvesen, fylkeskommunen, Fylkesmannen, NVE, Energiselskapet VOKS, renovasjonselskapet, Mattilsynet, og andre. Naboer.	
12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)	
ROS-analyse vil bli utarbeidet.	
13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Statens Vegvesen, fylkeskommunen, Fylkesmannen, NVE, Mattilsynet, VOKS, Naturvernforbundet, friluftslivs-interessene og andre.	
14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Medvirkning med åpen plandialog. Dialog med naboer, ev. avholde møter.	
15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)?	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Planen er ikke iht. kommuneplanen og krever således planprogram og konsekvensutredning, jf. vedlegg I, punkt 25; «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»	Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
15b) 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, 1. ledd bokstav a)	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Drøftet i møte 24.11.18.	
15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Utkast til planprogram avklarer dette.	

15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
Arbeid med planprogram og drøftingsmøter med dere.	
16. Bekreftelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området.	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med Søndre Land kommune sin veileder for å utarbeide private reguleringsplaner.	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Helningskart og vannvei-kart utarbeides. NVE kartbase sjekkes ut. Geoteknisk stabilitet dokumenteres. Deler av planområdet er markert som en flomsone, jf. kart som ble gjennomgått i møte 24. november, men det gjelder ikke den delen av planområdet som planlegges bebygd.
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ja, deler av planområdet ligger i gul støysone. Planlagt ny bebyggelse legges utenfor gul støysone.
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kulturarvenheten i OFK er kontaktet og har meddelt at kulturminneregistrering ikke er nødvendig med begrunnelsen at det er lite potensiale for funn.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommunen er usikker på behovet for dette ut fra foreliggende kunnskap om planområdet.
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Adkomst Avkjøring fra fylkesvegen må flyttes og vil berøre nabo i sør. Avtale om makebytte må inngås.

	<p>Høyspent Planlegges kablet.</p> <p>Vann og avløpsplan Felles renseanlegg eller tette tanker? Felles borehull – to/tre. I møtet var foreløpig konklusjon felles vann og felles avløp. Detaljene avtales med teknisk drift i SLK. Planfremmer har kontaktet Karsten Blekkerud som konsulent og VA-plan utvikles parallelt med planarbeidet.</p> <p>Brannvann Kapasitet på brønner må avklares.</p> <p>Tilpasning landskap Størrelse bebyggelse (eksempel By skog). Tre kategorier størrelser. Helhetlig preg. Tilpasning til terrenget. Ensartet tak, ensartet fargebruk.</p> <p>Valg av jordfarge, fargesetting av hyttene vel så viktig som volum. I møtet diskuterte vi størrelsesbegrensningene på hytter langs Trevatna, jf. de tre kategoriene som ligger i forslag til By skog.</p> <p>Gjerdebestemmelser Ønsker mulighet for å gjerde inn hele feltet som alternativ til 300 m² i tilknytning til inngang, jf. kommuneplan. Tomtene ligger tett i planskissen datert 20.11.2018 og det er da trolig mer hensiktsmessig å gjerde inn hele feltet. Spørsmålet blir da plassering av gjerde og forholdet til beitebruk i området.</p> <p>Renovasjon Horisont sine retningslinjer legges til grunn</p> <p>Trafikksikkerhet Søndre Land kommune har vedtatt å være en trafikksikker kommune, der trafikksikkerhet bla skal legges til grunn i arbeid med arealplaner.</p> <p><i>Kommunen tar forbehold om positiv behandling av planinitiativet i formannskapet. Administrasjonen har ikke innvendinger til at planforslaget legges frem for formannskapet.</i></p>
--	---

Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Plangrense er avklart med naboer.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	<p>Fremdriftsplan</p> <p>Februar 2019: Plangrense avklart med naboer og endelig planinitiativ oversendt kommunen.</p> <p>Framlegging av planinitiativet (inkludert planprogram og oppstartsvarsel) for formannskapet: 13. mars 2019</p> <p>Utsending varsel om oppstart/ planprogram: 15. mars</p> <p>Offentlig ettersyn og høring av planprogram: 15.03. – 03.05.19</p> <p>Fastsetting av planprogram i formannskapet: 15.05.19</p> <p>Levering reguleringsplan (og VA-plan): Juni 2019</p> <p>Reg. plan forslag i formannskapet: 21. august 2019</p> <p>Høring til 1. gangs off. ettersyn: September 2019</p> <p>Vedtak i formannskap: 16. oktober 2019</p> <p>Vedtak i kommunestyret: 4. november 2019</p>
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15 ? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet

Opplysninger om deltaker 3	
Firma	Eier av gbnr. 52/2.
Navn	Magne Stende
E-post	Kontakt via oppdragsgiver Øivin Ruen; oviru@online.no
Telefon	
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil)	

Deltagere i møtet 24. november 2018 kl 10:00 – 12:15

Fra planfremmer:

Magne Stende

Øivin Ruen

Hege Ingul/ Areal+

Petter Mogens Lund/ Areal+

Fra kommunen:

Lars Erik Narmo

Hege Iren Larsen

Terje Sørensen

Per Egge