



Areal+ AS
Fåvangvegen 2
2634 FÅVANG

Att:

Vår ref.:
20/3522

Dato:
17.02.2020

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Holslågrenda

Planens navn og planident	Holslågrenda.
Møtedato	13.02.20 kl 1230, Vinstra
Møtedeltakere	Erik Sollien Areal+, Anders Kampenhøy Areal+, Svein Arne Sæther, Øystein Nilsen Skåbu Eiendomsselskap, Hanne Kristine Risdal og Anders Nybakken Nord-Fron kommune
GNR/BNR	201/107, 201/25
Planens formål	Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av fritidsboliger i nærhet til allerede etablert hytteområde i Skåbu langs Skardfjellbakken. Området er i dag avsatt til fritidsbebyggelse innenfor gnr/brn:.201/107 i kommuneplanens arealdel. Det ønskes også å se muligheter for utvidelse av det avsatte området for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Deler av avsatt område for fritidsbebyggelse ønskes flyttet. Nedre del av avsatt areal frå gnr/brn: .201/107 flyttes til øvre del av gnr/brn.201/107 og nedre del av gnr/brn: .201/25.

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området

Områderegulering	Reguleringsplan for Holslåa, 1994
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, 2018

Planens avgrensning

Planen vil erstatte deler av følgende planer	Erstatter deler av Holslåa fra 1994, samt at den vil gå noe inn i reguleringsplan for Skardfjellgrenda for å få på plass adkomst.
--	---

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Endre deler av areal som i kommuneplanens arealdel er vist som LNF for å nytte dette til utbyggingsområde for hytter.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	<p>Bakgrunn for ønsket om flytting er beskrevet gjennom innspill i kommuneplanprosessen, der eiendomsselskapet fikk flyttet tomtereserven mot sentrum, og tilbake men til uønsket plass ved 2. gangs offentlige ettersyn.</p> <p>Ønsker blant annet å flytte byggeområde nå internt for å få bedre arondering og at det vil kunne løse VA-utbygging med blant annet selvføll.</p> <p>Er tenkt å videreføre bestemmelser frå nærliggende områder.</p> <p>Adkomst: fra eksisterende vei, mulig denne må justeres for å få adkomst over naboer. Plangrensa må utvides slik at adkomst kan reguleres. Tiltakehaver kjører en prosess mot naboer for å se på alternative adkomstløsninger.</p>

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Må vurderes øvre grense for utbygging, nærliggende områder ligger på 970 moh. Tiltakshaver tar en ny gjennomgang av planavgrensning, spesielt med hensyn til øvre avgrensning av utbyggingsområde. Trase for skiløype bør også reguleres og plangrense blir derfor lengre opp enn det utbyggingsområdet blir.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Se initiativ
Naturmangfold vurderinger	<i>Sjekkes ut i forbindelse med planprogram.</i>
Kulturlandskap og kulturminner	Deler av områder som er regulert til LNF er ikke utredet/vurdert i forhold til kulturminner.

Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Flom- og overvannsfaglig utredning legges ved planforslag. Kommuneplanens arealdel setter krav til håndtering av overvann.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Avkjøring/adkomst vil være viktig, Areal+ vil utarbeide overordna VA-plan som legges til grunn for planleggingen.
Støy	Vurderes som ikke relevant.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Må utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med planprosessen, gjerne 3D- modeller om mulig.
Behov for utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale for VA, spesielt renseanlegg er påregnelig. Må komme tilbake til dette parallellt med reguleringsplanprosessen.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	
Annet	Utbygger skaffer bedre kart som viser avgrensning på byggeområde, for å kunne legge fram sak for MLA mht om planprosessen kan starte. Planinitiativet oppdateres med nytt kart. Det må gjøres en regneøvelse over hvor mange tomter totalt byggeområdet utgjør, ut i fra områdeplan for Holslåa.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Siden det foreslås endret areal i forhold til kommuneplanen så vurderes det til å være krav til planprogram med konsekvensutredning.
---	--

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Det er ved planinitiativet vedlagt forslag til fremdriftsplan. Denne ble ikke diskutert i møte, men kommentar fra Nord-Fron er at den kan være noe optimistisk.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Siden det her ønskes regulering som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel ønsker administrasjonen i Nord-Fron å legge frem saken frem for det faste utvalget for plansaker for vurderinger etter plan- og bygningslovens § 12-8 andre avsnitt, for å avklare så tidlig som mulig om planmyndigheten mener at planinitiativ ikke bør føre frem. Kommunen tar sikte på å få opp sak vedrørende dette på første mulig møte i MLA.
Offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til kommunes avgiftsregulativ.

Kommentar fra kommunen

Forutsatt at MLA vedtar at planrosessen kan tas videre, vil kommunen sende varslingsliste og tildele planID.

Kommunen ønsker dialog ved behov i kommende planarbeid og prosess.

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 tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Anders Nybakken
plan- og miljøkonsulent

Telefon: 61216184
Epost: anders.nybakken@nord-fron.kommune.no

Godkjent og sendt ut uten underskrift iht. interne rutiner.