

PLANINITIATIV

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

DETALJREGULERING FOR SYNNFJELL ØST

For at kommunen skal ha et best mulig grunnlag for vurdering av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte bes det om at dette dokumentet fylles ut så langt det er mulig, jf. *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.*

(rev. 23.03.18)

Dato:

1. Ansvarlige	
Fagkyndig plankonsulent	
Firma	Areal ⁺
Org. nr.	883 672 992
Adresse	Storgt. 64A
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	908 54 692
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	Oppland Bygg og anlegg AS
Org. nr.	857 171 802
Adresse	Kyrkjevegen 88
Postnummer	2890
Poststed	Etnedal
Telefonnummer	970 33 988
E-post	gh@oba.as
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Geir Helge Frøslid

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	78/153, 78/136, 78/152
Adresse/stedsnavn	-
Eiers navn	Oppland Bygg og anlegg (78/153 og 78/152), Synnfjellporten AS (78/136),
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Formålet med planen å utarbeide detaljreguleringsplan for turistrettet næring (Synnfjellporten) med forretning/kontor og utleiehytter, samt en fortetting av eksisterende hyttefelt - frittliggende fritidsbebyggelse.</p> <p>Det skal i tillegg utvikles områder for skilek, turløyper som vil gjøre området attraktivt for småbarnsfamilier.</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?	<p>Det er pågående arbeid med ny kommunedelplan for Synnfjell Øst. Ny detaljreguleringsplan legger opp til å følge den nye kommunedelplanen for Synnfjell Øst. Det vil si at planen vil være fleksibel og ikke sluttføres før etter vedtatt kommunedelplan.</p> <p>Det er gjort vedtak sak 25/18 at planarbeid formelt kan påstartes før kommunedelplanen er endelig vedtatt.</p>
5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Gjeldene plan for området er 20050015 - R6 Stor slåttet. Denne planen er foreslått opphevet i ny kommunedelplan. Ny detaljregulering vil forholde seg til kommunedelplan for Synnfjell Øst.
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 en videre utvikling av Synnfjellporten. En fortetting og økt bruk av området vil i hovedsak påvirke to forhold utenfor planområdet, vei og VA.</p> <p>Veikapasiteten anses om tilstrekkelig inn til planområdet, også får den økte trafikken fortetting medfører.</p>	

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)
<p>Stikkord: Foreslåtte arealformål, antall boenheter/arbeidsplasser, riving av eksisterende bebyggelse osv.</p> <p>Det er planlagt ca. 30-40 enheter innenfor planområdet, både private og utleie. Hyttene er planlagt relativt tett, men søkes plassert slik at man minimerer innsyn samtidig som man beholder godt utsyn. Mellom utbyggingsområdene så er det er det ønskelig med skiløyper, turveier og øvrig friluftsmål</p> <p>Aktuelle arealformål er: Frittliggende fritidsbebyggelse (1120), fritids og turistformål (1170), veg (2010), skiløypetrase (1420), nærmiljøanlegg (1440) forretning/kontor/tjenesteyting (1813) og friluftsmål (5130)</p>
8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)
<p>Stikkord: Høyder, grad av utnytting (BRA og BYA)</p> <p>Utbyggingen planlegges i henhold til de retningslinjer som er gitt i kommende kommunedelplan. Et foreløpig forslag til plassering av hytter mm. er vedlagt planinitiativet</p>
9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)
<p>Stikkord: Uteoppholdsarealer (kun for boliger, skoler, barnehager og sykehjem), atkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, avstand til nærmeste bussholdeplass, blågrønn struktur osv.</p> <p>Det er planlagt interne skiløyper og turveier som kobles på omkringliggende nett. Videre legges det opp til å etablere akebakker/skilekområder innenfor planområdene, mellom utbyggingsfeltene. Det blir i det videre arbeid vurdert om det skal etableres skibånd i forbindelse med ake/skibakkene.</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>
10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)
<p>Beskrive landskapet, topografi, strøkets karakter, ol</p> <p>Planområder ligger i en dalside. Terrengprofilen ønskes bevart i størst mulig grad, uten for store silhuettvirkninger. Fargevalg på hyttene, vindustørrelser og byggeskikk vil tilpasses omgivelsene.</p> <p>Terrengtilpasning bli et viktig begrep under planarbeidet. Kommunen har kommende kommunedelplan for Synnfjell Øst gitt ut eksempler på skjæring/fylling i skråtomter som legges til grunn i det videre arbeid. Det skal unngås å bygge i terreng brattere enn 1:4.</p>

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)	
Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.	
12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)	
Det skal utarbeides fullstendig ROS analyse. Eventuelle risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.	
13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Det planlegges varsling etter planoppland sitt planskjema. Videre vil vi samarbeide med kommunen om lokale organisasjoner og parter	
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)	
Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Det legges pr. dags dato ikke opp til felles informasjonsmøte. Dersom det viser seg være behov for denne type møter vil dette gjennomføres.	
15. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
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 befatter ny detaljreguleringsplan.	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. Området er avsatt til byggeområde i kommende kommunedelplan. Angående nr. 25 anser vi tiltaket til å være innenfor gjeldene overordnet plan, da detaljreguleringen skal behandles etter vedtak om ny kommunedelplan.	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 innebefatter ikke tiltak i vedlegg II.	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	

<p>Det er gjort en vurdering om mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9. Bokstav A anses være beskrevet av planinitiativet pkt. 7-11</p> <p>For bokstav B er det gjort søk i MD sin naturbase uten treff.</p> <p>Bokstav C: En utbygging av nye områder for fritidsboliger vil medføre økte behov for gode renovasjonsløsninger. Det vil bli satt opp eget område for renovasjon hvor valg løsning gjøres i samarbeid med Horisont.</p> <p>Bokstav D anses å ikke være relevant</p>	
<p>15 d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10</p>	
<p>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»</p> <p>I sum mener vi planen ikke får vesentlig virkning for natur og miljø.</p>	
<p>15 e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. § 2, andre ledd, bokstav b)</p>	
I/R	
<p>16. Andre forhold</p>	
Tema	Kommentarer
<p>Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Det er gjort ikke gjort treff i NVE sitt atlas under kategorien naturfare. Det skal utarbeides egen overvannrapport.</p>
<p>Berører forslaget viktig natur? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Det er gjort søk i natrubase til Miljødirektoratet. Det er ikke gjort treff i databasen.</p>
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensning? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>Er det forurenset grunn i området? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området.</p>
<p>Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></p>	<p>Det er to kjente kulturminner innenfor planområdet. Disse søkes løst i samråd med kulturminneforvaltningen i Oppland Fylkeskommune. Det er gjort</p>

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	IHT kommunedelplan
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	IHT kommunedelplan
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Planområdet antas til å være lite konfliktfylt. Hovedutfordringen er VA løsningen i området.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Gjennomføring av VA-plan i den nye kommunedelplanene vil være utslagsgivende for gjennomføring og fremdrift av planen.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, <i>jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g)</i>	Oppstart varsles så snart som mulig etter oppstartsmøte. Ved behov vil det bli vurdert om det skal være dialogmøter med kommunen etter tilbakemeldinger fra oppstartsvarselet.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? <i>Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)</i>	Det ønskes et godt samarbeid med kommunen. Arbeid med kommunedelplan og reguleringsplan går parallelt, og det vil derfor være viktig med god kommunikasjonsflyt.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, <i>jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)</i>	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	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltaker 4	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltaker 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
20. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil)	
Illustrasjoner	
Skisse av plangrepet	
Prinsippsnitt	



NORDRE LAND
KOMMUNE