

Møtetidspunkt: 27.06.2018

Møtested: Rådhuset, Dokka

Møtedeltakere: Geir Helge Frøslid, Arne Edgar Rosenberg, Frank Beitohaugen Granli og Hege Mikkelstuen

Fagkyndig plankonsulent: Areal + AS v/ Andreas Lindheim

Plannavn: Synnfjellporten

Planid: 20180003

Gnr/Bnr: 78/153,78/136 og 78/152

Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel:	Ikke aktuelt
Kommunedelplan:	Kommunedelplan Synnfjell Øst 2003
Reguleringsplan:	20050015- R6 Storslåtte : Eksisterende plan for område er varslet opphevet
Andre føringer (statlige, regionale, kommunale):	Øvrige føringer er gjenngitt i forslag til ny kommunedelplan
Pågående planarbeid:	<p>Kommunedelplan Synnfjell Øst er sendt til 2 gangs off ettersyn. Det er et 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 slutføres før etter vedtatt kommunedelplan.</p> <p>Det er gjort vedtak i sak HU-LMT 25/18 at planarbeid formelt kan påstartes før kommunedelplanen er endelig vedtatt.</p>

Bakgrunn for planarbeidet

Planens formål:	<p>Formålet med planen er å utarbeide detaljreguleringsplan for turistrettet næring (Synnfjellporten) med forretning/kontor og utleiehytter, samt en foretting av eksisterende hyttefelt - frittliggende fritidsbebyggelse.</p> <p>Det skal i tillegg utvikles områder for skilek, turløyper og annen aktivitet som vil gjøre området attraktivt for småbarnsfamilier.</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:	<p>Jfr. Forslag til kommunedelplan og vedlagt skisse.</p> <p>Skissen endres med hensyn på at FV196 ikke skal inkl. i planområdet.</p>

Postadresse:

Postboks 173

2882 Dokka

Besøksadresse:

Storgt. 28

2870 Dokka

Sentralbord:

61 11 60 00

Telefaks:

61 11 60 01

Bankgiro:

2075 0703152

E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no

Foretaksnummer: 861381722

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:	
Planen vil erstatte deler av følgende planer:	20050015-R6 Storslåtte
Nordre Land kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder:	Ikke aktuelt

Krav om konsekvensutredning

Forslagsstillers vurdering:	Ikke aktuelt, jfr begrunnelse gitt i planinitiativ.
Kommunens vurdering:	<p>Ikke nødvendig med planprogram og konsekvensutredninger hvis nytt reguleringsplanforslag forholder seg til de føringer og krav til utredninger som er gitt i forslag til kommunedelplan og senere vedtak av nevnte kommunedelplan. Denne reguleringsplan skal ikke behandles før kommunedelplanen av vedtatt.</p> <p>Skisse som er fremlagt endres slik at denne er i tråd med ny KDP med hensyn til tilkomst til tidligløyper og turveier og vises kun med arealformål – tomteinndeling og utnyttingsgrad av utbygging må diskuteres videre gjennom planarbeidet. Fv196 skal ikke være en del av planområdet.</p>
Konklusjon:	Ikke nødvendig

Utredningsbehov og avklaringer

Krav i overordna plan:	<p>Det forutsettes at planen følger ny KDP og de føringer denne gir.</p> <p>Følgende bestemmelser nevnes spesielt:</p> <p>Kap. 2 Generelle føringer</p> <p>Kap2.5 B5 Rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Kap 2.5.5. B10 Spesielle rekkefølgebestemmelser for Synnfjellporten</p> <p>Kap.2.12 B25 Estetikk</p> <p>Kap 2.19 B31 Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan</p> <p>Kap.8.2.1 B110 Infrastruktursone avløp</p> <p>Kap.8.5 B112 Felles planlegging</p> <p>For de enkle planformålene nevnes spesielt:</p> <p>BFR41: Kap. 3.2 B40 Fritidsbebyggelse generelle bestemmelser</p> <p>BFR49: Kap3.2 B40 og Kap.3.2.4 B44 Spesielle bestemmelser for konsentrert fritidsbebyggelse</p> <p>BKB4: Kap.3.4 B53 Kombinert formål generelle bestemmelser og Kap.3.4.4.B57 Spesielle bestemmelser for BKB4</p> <p>BFT3: Kap 3.3 B46 Fritids- og turistformål generelle bestemmelser og Kap.3.3.3 B49 Spesielle bestemmelser for</p>
------------------------	--

	<p>BFT3</p> <p>SV41: Kap.4.2 B75 generelle betsemmelser for veger og Kap.4.2.3 B78 Spesielle bestemmelser for SV41</p> <p>GF10: Kap7.4 B99 Genrelle bestemmelser for friområder og Kap.7.4.1 Spesielle bestemmelser for GF10</p>
Jordvern og landbruksfaglige vurderinger:	Ikke aktuelt
Naturmangfold:	Avklare at det ikke foreligger registreringer i Naturbase vedr miljøkvaliteter i området.
Kulturlandskap og kulturminner:	Alle kulturminner innenfor plangrensen skal i sin helhet avklares med Oppland Fylkeskommune, kulturarv
Beredskap/ROS-analyse:	<p>Skal følge planforslaget.</p> <p>Det skal utarbeides en fullstendig ROS analyse. Eventuell risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.</p>
Barn/unge, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne:	Universell utforming legges til grunn for alle offentlig tilgjengelige bygg. Det skal tilretteleggs aktiviteter for barn og unge jfr krav i forlag til kommunedelplan.
Vei, gangveier, trafikkavvikling:	<p>Krav satt i ny KDP skal følges opp gjennom reguleringsplanen.</p> <p>Det skal tilrettelegges for intern veiadkomst i tråd med krav satt i ny KDP.</p> <p>All adkomst til enkle tomter skal anvises på plankartet enten med pil eller avkjøring.</p> <p>Planområdet skal tilrettelegges arealer med turvei/tidligløyper som koresponderer med turvei inn/ ut fra planområdet jfr ny KDP. Dette må opprettes i planskissen før den vedlegges varsle om oppstart.</p> <p>Byggegrense mot Fv196 legges i tråd med ny KDP.</p> <p>Overgang av Fv196 ved turvei/tidligløypekryssing blir ikke en del av dette planarbeidet, men utforming av kryssing over FV196 fra dette planområdet vil legge føringer for hvordan kryssing av Fv196 skal løses gjennom hele kommunedelplanområdet</p> <p>Reguleringsplanen skal avklare evt. tiltak innenfor byggegrensen opp mot Statens vegvesen. Evt. terrengvoll/oppbygging av skråning langsmed FV196 nedenfor Synnfjellporten må avklares med Statens vegvesen da dette blir innenfor byggegrensen mot FV. Ønske om denne tilrettelegging av terreng og evt. inngjerding må tas som en del av dette reguleringsplanarbeidet.</p>
Vann/avløp/overvann/strøm:	<p>Det skal utarbeides en egen VA plan for planområdet som også ivaretar overvann. Planen skal vise eksisterende ledningsnett og hovedledningsnettet fra VA planen tilhørende ny KDP samt internt sprednett. Dette må samordnes med det pågående arbeidet med vann og avløpsløsninger i Synnfjell Øst.</p> <p>Eier av dagens VA anlegg er SØAS. De har pr i dag en</p>

	<p>midlertidig utslippstillatelse som omfatter de hytter som er godkjent i dagens reguleringsplaner. Dagens utslippstillatelsen dekker derfor ikke eventuelle hytter fra nye reguleringsplaner. Dette betyr at det må på plass en ny utslippstillatelse og kapasiteten på dagens anlegg må økes før evt nye reguleringsplaner kan realiseres.</p> <p>Overvann og bekkehåndtering skal belyses og avklares i detalj gjennom reguleringsplanen og tilhørende illustrasjoner. Overvannsbekker skal ikke lukkes.</p> <p>Strøm avklarer forslagsstiller med VOKKS</p>
Støy:	Ikke aktuelt
Estetikk, landskap:	<p>Jfr. Føringer gitt i ny KDP.</p> <p>Fremlagt ny skisse i møtet – med noen justeringer på arealformålene – disse er i stor grad innenfor av det en kan forvente som følge av økt grad av detaljering ved reguleringsplanarbeidet. Detaljering rundt og avklaring av konsentrert utbygging, adkomstveier og terrengtilpassning (skjæring/fylling) innenfor arealformålene fritidsbebyggelse må detaljeres, begrunnes og videreutvikles gjennom planprosessen. Detaljering av grenser mellom arealformålene videreutvikles gjennom planprosessen.</p> <p>Det skal lages minimum 3 terrengsnitt som viser løsninger mht bla. terrengarrondering.</p> <p>Tiltakshaver ønsker å legge inn et grøntbelte mot nord rundt næringsarealet for å «gi rom» til eksisterende bebyggelse rundt samt gi plass for en rundløype rundt planområdet. NLK mener dette er ok selv om arealformålet i forslag til kjommunedelplan viser kombinert formål helt ut til plangrensen.</p>
Særskilte medvirkningsbehov:	Ingen utover dialog rundt felles grunnlagsmodell for utbyggingsavtaler.
Forbedring av kartgrunnlag:	Ingen spesielle hensyn
Annet:	<p>I tillegg til dette referat legges innsendt planinitiativ til grunn for oppstart med reguleringsplanarbeidet for Synnfjellporten.</p> <p>Fremlagt planskisse er ikke i tråd med forslag til kommunedelplan (tilkomst tidligløyper/turveier) og justeres i tråd med dette referat før det vedlegges varsel om oppstart.</p> <p>Tiltakshaver ønsker i utgangspunktet å ikke detaljere område med kombinert formål nå men avvente dette til byggesak – dette må diskuteres og avklares videre gjennom planprosessen men NLK oppfordrer til å benytte rekkefølgebestemmelser aktivt.</p> <p>Søppelhåndtering: planområdet skal benytte eksisterende miljøstasjon og kun ha egne «ordinære» søppeldunker på planområdet. Avtaler gjøres med NLK.</p>

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler vil bli brukt på området. Disse vil kunne omfatte vann og avløp og fellestiltak iht ny 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 høringsperioden for kommunedelplanen og sluttføres i etterkant av vedtak av kommunedelplanen og i samband med reguleringsplanarbeidet for overordnet vann og avløpsnett og reguleringsplanarbeidet for fellestiltak.

Planprosess, framdrift

Oppstartsvarsel legges ut før sommerferien med frist i august/september.

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

Det skal i samband med høringsperioden for planvarslet avholdes et åpent møte for omliggende hyttebebyggelse der det orienteres om planen og rekkefølgen i vedtaksprosesser. Møtet bør avholdes før merknadsfristen.

Evt. flere orienteringsmøter vurderes etter behov.

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

NLK vil ha møter med partene Synnfjell Dokksfløy Grunneierlag, Synnfjell grunneierlag og Statskog umiddelbart etter vedtak av kommunedelplanen for gjennomgang av grunnlagsmodell for utbyggingsavtaler jfr. avs. ovenfor. Forslagstiller for denne reguleringsplan vil gjennom SG være en del av disse avklaringsmøtene m.h.t. grunnlagsmodell.

Sikkerhetsnivå på grunnlagsmodellen og dertil sikkerhet for størrelsen på økonomiske bidrag skal diskuteres med partene innenfor kommunedelplanen og vil gi føringer for mulig fremdrift på private reguleringsplaner.

Dette planinitiativ med tilhørende reguleringsplan kan ikke sluttføres før grunnlagsmodell for utbyggingsavtaler er på plass.

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 min. 3 illustrerende terrengsnitt som viser nye tiltak opp mot eksisterende bebyggelse i øst og Fv196.

Det skal medfølge en utomhusplan for planområdet. Evt. kan arealet med kombinert formål avventes byggesak – dette avklares i det videre planarbeidet.

Nødvendige data til planarbeidet henter forslagsstiller fra Infoland.

Sosifiler av ny KDP vil bli gjort tilgjengelig så fort Kartverket har godkjent innsendte kart fra NLK ved 2. gangs høring. Undertegnede informere tiltakshaver/Areal+ når dette foreligger.

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.

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