



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Gnr./bnr.: Del av 67/5
Gjelder: Detaljregulering

Tiltakshaver: Grua Torg ved Håkon Kristiansen, Egil Waaia og Tore Lynnebakken.

Hjemmelshaver: Lunner kommune skal overdra arealet til Grua Torg

Fagkyndig: Areal+ ved Olav Talle

Referat sendes : hakon@gruainvest.no og magnus@arealpluss.no

Fakturamottaker: hakon@gruainvest.no

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Sak:

Møtested: Lunner Rådhus

Møtedato: 21.02.2018

Deltakere: Håkon Kristiansen, Egil Waaia og Tore Lynnebakken fra Grua Torg, Bjørn Erik Bondlid og Magnus Sveum fra Areal+, Ingun B. Juul-Hansen fra Lunner kommune

Planforutsetninger (fylles ut av kommunen)

Plantype som skal utarbeides: Detaljregulering

Nåværende planstatus: Kommuneplanens arealdel

Planen vil erstatte/utfylle deler av følgende planer: Kommuneplanens arealdel, detaljregulering for Fv.16 Jernbaneundergangen på Grua.

Planen vil ikke samsvare med overordnet plan: Boligformålet vil ikke samsvare med kommuneplanens arealformål som er offentlig eller privat tjenesteyting.

Kommunen foreslår endret arealformål fra tjenesteyting til sentrumsformål for å imøtekomme tiltakshavers ønsker om boligbebyggelse som ikke inngår i arealformålet tjenesteyting.

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, kontor, bevertning og boligbebyggelse.

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet i tillegg til kontor, hotell og bevertning, men omfatter ikke forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.

Det pågår ikke annet planarbeid i tilgrensende områder. Det er under arbeid detaljregulering for Østhagan (Gruaåsen) som ligger nordøst for planområdet på oversiden av Gjøvikbanen).

Gebyr:

Gebyrregulativet justeres hvert år pr. 1.1. Pr. d.d. er gebyrene fastsatt slik:

Basisgebyr: kr. 78.960,- Mer omfattende sak: kr. 112.320,-. Komplisert sak:

142.200,-

Det kreves tilleggsgebyr for rammeavklaring og for bearbeiding av planmaterialet fra kommunens side.

GENERELLE UTREDNINGSKRAV

Planprogram (Pbl §4-1)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslaget utløser krav om planprogram, jf. KU-forskrift § 6 b) vedlegg 1 nr25 Det er boligformålet som utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planbeskrivelse/planbestemmelser/plankart (Pbl §§ 4-2, 12-1)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslaget utløser krav om planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart
<p>Merknader: Planbeskrivelsen skal inneholde planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. I tillegg kommer plankart og bestemmelser. Beskrivelsen skal være så fylldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen. Se plan- og bygningsloven § 4-2.</p> <p>For utarbeiding av planbestemmelser og plankart vises det til Kommunal- og Moderniseringsdepartementets veileder, Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister og plan- og bygningsloven. Kart leveres i siste versjon av sosi-format.</p>	

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (§4-3)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslaget utløser krav om ROS-analyse i henhold til DBE's nyeste veileder.
<p>Samfunnssikkerhetshensyn er forsterket i den nye plan- og bygningsloven, med krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging jf. § 4-3. Formålet er å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv. Kommunen som planmyndighet har en plikt til å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for et planområde. Plikten til å få utført en slik analyse vil som hovedregel ligge på forslagsstilleren for planen.</p> <p>For planer som omfattes av krav til konsekvensutredning, jf. § 4-2 andre ledd, vil ROS-analysen som hovedregel inngå som en del av konsekvensutredningen. Opplegget for arbeidet med risiko- og sårbarhetsanalysen må da tas inn i planprogrammet. I Oppland ønsker Fylkesmannen ROS som eget dokument.</p> <p>Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for arealbruken. Risiko og sårbarhet kan på den ene siden knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, f.eks. at det er utsatt for flom, ras eller radonstråling. Det kan også oppstå som en følge av hvordan arealene brukes.</p> <p>Innarbeiding i planer Skal ROS-analyser få praktisk betydning, må resultatene innarbeides i aktuelle planer. Når det knytter seg fare, risiko eller sårbarhet til visse arealer, eller bestemt bruk av arealer, skal dette markeres i plankartet. Dette kan gjøres ved bruk av hensynssone og bestemmelser.</p>	

ANDRE BESTEMMELSER/UTREDNINGSKRAV SOM GJELDER FOR OMRÅDET:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel 2013 - 2024
-------------------------------------	-------------------------------------

BESTEMMELSER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL SOM ER RELEVANT I PLANARBEIDET:

- § 1.2 Krav til vannbåren varme
- § 1.5 Leke-, ute- og oppholdsarealer
- § 2.2.2 Parkeringskrav
- § 6.5 Krav til 3D-modell
- § 6.7 Geoteknisk undersøkelse
- § 6.1.3 Overvannshåndtering

ANDRE VIKTIGE MOMENTER:**Naturmangfoldkartlegging/-registrering (Naturmangfoldloven (nml)§§ 6 -12)**

<input checked="" type="checkbox"/>	Forslaget utløser ikke krav om naturmangfoldkartlegging.
-------------------------------------	--

Uavhengig av ovennevnte skal naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking, og vurdering skal framgå av beslutningen.

Naturbasen skal benyttes for å kontrollere om det foreligger kartlagt naturmangfold som bla nasjonale eller regionale naturtyper. Vurderinger etter nml §§ 8-12 skal innarbeides i planbeskrivelsen og det skal tas hensyn til naturverdier gjennom bruk av arealformål og bestemmelser.

Nye veger

<input type="checkbox"/>	Forslaget innbefatter ny/nye veger. Navning av disse skal foreligge ved offentlig ettersyn og forslag til navn sendes navnekonsulent ved Universitetet i Oslo (UIO).
--------------------------	--

Avløp

<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket kan koples til kommunalt vann- og avløpsanlegg
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Utslippsanlegg skal i sin helhet ligge innafor planområdet.
--------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Utslippstillatelse må foreligge før eller samtidig med planvedtak.
--------------------------	--

Merknader: Tjenestested Samfunn og miljø ved Atle Hermansen kan kontaktes nærmere om kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløp. Tjenestested Samfunn og Miljø ved Kari-Anne S Gorset kan kontaktes vedr. privat utslipp.

Planområdets foreløpig avgrensning

Kommunen og forslagsstiller har sett over planområdet og foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Et forslag til avgrensning av planområdet er vedlagt referatet.

Kart

Ved planoppstart ønsker kommunen planomriss i siste SOSI-versjon for å legge inn i egen kartbase, planer som er under behandling.

Planforslag i nyeste SOSI-versjon sendes Lunner kommune som videresender denne til Statens Kartverk for SOSI-kontroll (mailadresse: planhamar@statkart.no) .

Dersom SOSI-kontrollen eller basekontroll i Lunner kommune avdekker feil returneres planforslaget til tiltakshaver/fagansvarlig for feilretting.

Plankart skal også sendes kommunen som PDF-fil. PDF-fila skal inneholde:

- Nordpil, målestokktall og målestokklinjal
- Horisontalt geodetisk grunnlag (Euref 89)
- Høydegrunnlag (NN2000)
- Kartprojeksjon (UTM sone 32)
- Dato- og kilde for basiskartet (Statens kartverk)
- Forslagsstiller
- Hvem som har revidert kartet
- Informasjon om planens behandling
- Tegnforklaring på plankartdokumentet i hht. NPAD (Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister)

Kommunen har tilfredsstillende kartgrunnlag for området som skal planlegges.

Nødvendig kart hentes ut via kommunens web-kart

(<http://kart2.nois.no/hadeland/Content/Main.asp?layout=hadeland&time=1347461548&vwr=asv>) Kart kjøpes der via linken *InfoLand*.

I de tilfeller hvor planarbeidet strekker seg over flere år, må tiltakshaver ta ut nye kart før planforslaget fremmes for offentlig ettersyn, dette bla for å kvalitetssikre grenser m.m.

PLANMALER: Finnes på kommunens hjemmeside :»Planveileder

Krav til varsel om oppstart av planarbeid (elektroniske medier § 12-8)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- Kart 1:1000 - 1:5000 med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.

Dokumenter som sendes berørte parter sendes også kommunen, helst i form av PDF dokument på e-postadresse post@lunner.kommune.no. Dokumenter kan også sendes pr. post til *Lunner kommune, Sandsvegen 1, 2740 Roa*.

Kommunen ønsker tilsendt planomriss i siste sosi-format.

Kommunen vil publisere samme varsel på kommunens nettsider.

Arbeidet skal annonseres i minst en mye lest lokal avis, dvs. avisa Hadeland.

Se forøvrig KMD's veileder for reguleringsplaner.

Viktige utredningsbehov i planarbeidet - foreløpig vurdering.

- Planfaglige vurderinger (samfunnshensyn som skolekapasitet/skoleveg)
- Estetiske vurderinger av byggeri (landskap, tradisjon, materialbruk)
- Kulturlandskap
- Parkeringskrav (inkl. sykkel og el.-bil)
- Lek/uteoppholdsarealer
- Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet, teknisk plan
- Støy, trafikksikkerhet, ulykke.
- Overvannshåndtering, drenering, oppstuvning
- Brannvann
- Vannbåren varme (miljøvennlige energiløsninger)

Spesielle tema for denne planprosessen:

Trafikksikkerhet internt i planområdet og ved kryssing av Hadelandsvegen, adkomst.

Krav til planforslaget - innhold og materiale

Kommunen skal i forbindelse med oversending av planforslag ha tilsendt følgende materiale:

- Planbeskrivelse (word-format)
- Planbestemmelser (word-format)
- Plankart i nyeste SOSI-versjon og i pdf-utgave
- Kopi av oppstartsvarsel og innkomne merknader
- Terrengsnitt/teknisk plan
- ROS-analyse
- Ivaretagelse av universell utforming
- 3D-modell
- Illustrasjonsplan

Forslagsstiller er gjort kjent med Skjema for behandling av planer etter plan- og bygningsloven jf. <http://www.planoppland.no> . Skjemaset sendes med til regionale myndigheter.

Utbyggingsavtale

Tiltaket forutsetter utbygging eller utbedring av kommunaltekniske anlegg, og vil utløse krav om utbyggingsavtale.

Det er usikkert hvorvidt tiltaket vil utløse krav om utbyggingsavtale.

Tjenestested Samfunn og Miljø, Rønnaug Braastad kan kontaktes om utbyggingsavtale

Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Søknad om byggetillatelse kan behandles felles med privat forslag til reguleringsplan.

I tillegg til ovennevnte, vil kommunen minne om:

Skjerpede krav til medvirkning jf. plan- og bygningsloven § 5-1.

Hensynet til barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal ivaretas i planprosessen.

Avisa Hadeland skal benyttes når oppstartsvarsel og offentlig ettersyn annonseres

Framdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Førstegangsvedtak antas å bli fattet på første mulige møte i formannskapet og deretter kommunestyret etter at komplett planforslag er mottatt i kommunen. Det må påregnes opp til tre uker for intern utarbeidelse av saksframlegg i forkant av politisk møte. Møtedatoer finnes på kommunens hjemmeside <http://www.lunner.kommune.no>

Endelig planvedtak antas å bli fattet omtrent 9 måneder etter at komplett planforslag er mottatt, men dette er avhengig av at planforslaget har god kvalitet og hvordan prosessen legges opp i forhold til at det er pause i politiske møter sommerstid.

Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Hverken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner m.fl., krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. også endring av framdriften av prosjektet.

Vedlegg:

- Forslag til avgrensning av planområdet ved oppstartsvarsling.
- Kommuneplanbestemmelsene

Sted, dato Roa, 22.02.2018

Referent: Ingun B. Juul-Hansen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

.....