PLANINITIATIV

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING FOR SPÅTINDOMRDÅET H810_1

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: 03.12.2018

1. Ansvarlige	
Fagkyndig plankonsulent	
Firma	Areal+
Org. nr.	920 798 462
Adresse	Storgt. 64A
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	908 54 692
E-post	Andreas.lindheim@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	Spåtind Sport AS
Org. nr.	998 162 335
Adresse	Spåtind Høyfjellshotell
Postnummer	2880
Poststed	Nord-Torpa
Telefonnummer	976 98 832
E-post	maj@spatind.no

Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Maj Elin Storeide
2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	Planområdet er stort, og den berører mange eiendommer som ikke har utbyggingsrett. Hoveddelen av utbyggingen vil skje på Statskog sin grunn, 148/1 og 148/6. Videre er det noe utbygging på 80/134 og 133, samt 80/2.
Adresse/stedsnavn	-
Eiers navn	Statskog AS, Åsta Mckinley, Morten Normann m.fl
3. Formålet med planen, *jf. § 1, andre ledd, bokstav a)*	
Formålet med planen er å utarbeide detaljreguleringsplan for frittliggende fritidsboliger, konsentrert fritidsbebyggelse, næring, idrettsanlegg og aktivitetsområder innenfor området H810_1 Spåtindområdet. De ulike formålene er avsatt i kommunedelplanen. Detaljreguleringen vil delvis være en fortetting av eksisterende hyttefelt og nye felt for utbygging. I tillegg skal det reguleres skiløyper og grønnstruktur. I kommunedelplanen legges det opp til ca. 130 frittliggende fritidsboliger innenfor H810_1.	
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?	Kommunedelplan for Synnfjell Øst ble vedtatt 16.10.2018. Reguleringsplanen legger opp til i hovedtrekk følge den nye Kommunedelplanen for Synfjell Øst. Det vil bli under planarbeidet vurdert enkelte lokale tilpasninger og arealbytter. Dersom endringen blir store blir dette drøftet med kommunen. Det er et ønske om å endre adkomst til område BFR5 og 6, slik at SV1 går mer dirkete opp fra eksiterende vei ved SPA 8 og inn i BFR5. Videre søkes det en løsning til BFR7 uten å måtte krysse alpinbakken. ***2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810_1)*** • *Før areal med formålene fremtidig fritidsbebyggelse, kombinert formål eller grønnstruktur tas i bruk skal det bygges en midlertidig adkomst til eksisterende utjevningsbasseng fra toppen av eksisterende hyttefelt. Lokalisering av midlertidig trase skal avklares gjennom reguleringsplan.* • *Før BFR5 tas i bruk skal SV1 og SV4 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.* • *Før tomter i BFR8 selges skal det etableres adkomstmuligheter for ski og gangveier mellom alpinbakken og eksisterende hyttefelt samt sommertraseer mot Skjervungsfjellet. Videre skal det etableres tilstrekkelig og forsvarlige bredder på alpinnedfarter, gode arealer i påstigningsområdene for alpinheiser samt planfrie kryssinger mellom alpinnedfarter og vegarealer.* • *Før fritidsboligtomter selges og øvrige byggetiltak i BKB1 igangsettes skal det bygges en adkomstveg fra Fv196 til fjorden gjennom BKB1 som sikrer adkomst til fritidsboliger og andre aktiviteter helt ned til Synnfjorden. Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av veien.*

	• *Før tiltak utover adkomstveg i BKB1 igangsettes skal det bygges en utfartsparkering på minst 50 p-plasser hvorav minimum 3 HC innenfor BKB1 og ovenfor eksisterende kote 845. Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av p-plassen.* • *Før SV2 ferdigstilles skal adkomst til eksisterende tomter i nedkant av SV2 samlokaliseres med SV2 slik at det kun blir en avkjøring fra eksisterende samleveg.* • *Før GTD3 (rulleskiløypa) ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD3 i kap.7.3.3 Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av rulleskiløypa gjennom BKB1* • *Før GTD4 ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD4 i kap.7.3 Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av turveien gjennom BKB1 Før BFR5 og 6 tas i bruk skal det etableres en adkomstveg frem til BAB1 i tråd med bestemmelsene gitt for adkomstveger i kap 4.2* • *Før BFR3 tas i bruk skal utbygger besørge planlegging, regulering, finansiering, utbygging og FIS-godkjenning av en ny trase for sprintløype hvis eksisterende løype flyttes. Før tomter i felt BFR66 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.* • *Før byggetillatelse gis for byggeområdet BKB1 skal følgende være oppfylt:* *O Eksisterende lagerbygg skal rives og fjernes eller rehabiliteres.* *o Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.* • *Før brukstillatelse gis for byggeområdet BKB1 skal det skal være tilrettelagt ladepunkt for el-biler.* • *Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:* *o Reguleringsplanen for Spåtind Sport Hotell skal avklare hvilket antall som kan koble seg på eksisterende anlegg i området innenfor de dimensjoneringer som er gitt i henhold til kommunal VA-norm og overordnet VA-plan.* *o Brukstillatelse for fritidsboliger utover dette skal ikke gis før vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet felles VA-nett jf. bestemmelse B4.* • *Arealer brukt til eksisterende renseanlegg skal innen 1 år etter tilkobling til Nordrumsætra renseanlegg være fjernet og ryddet.* • *Før BFR2,BFR5 og BFR6 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningsbasseng BAB1, estimert 300m3 jfr. overordnet VA-plan* *Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.*
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?	Tidligere reguleringsplaner ble opphevet ved vedtak av kommunedelplan for Synnfjell Øst. Kommunen er selv i gang med reguleringsplan for Vann og avløp trinn 1 og fellestiltak trinn 1 sør for Synnfjorden.
6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, *jf. § 1, andre ledd, bokstav b)*	
Reguleringsplanen åpner en del nye felt for utbygging i tillegg til fortetting. En fortetting og økt bruk av området vil i hovedsak påvirke to forhold utenfor planområdet, vei og VA.	

Veikapasiteten anses om tilstrekkelig i planområdet inntil kommunalt VA-anlegg er utbygd.

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

Det planlegges for frittliggende fritidsbebyggelse i BFR områdene. For BKB området vil det være aktuelt med leilighetsbygg rundt Spåtind Høyfjellshotell, samt mindre landskapsrom ned mot Synnfjorden.

Aktuelle arealformål er bla: Frittliggende fritidsbebyggelse (1120), fritids og turistformål (1170), veg (2010), skiløypetrase (1420), nærmiljøanlegg (1440) og friluftsformål (5130)

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

Utbyggingen planlegges i hovedtrekk til å følge de retningslinjer som er gitt i kommunedelplan for de enkelte delfeltene.

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

Det er planlagt interne skiløyper og turveier som kobles på omkringliggende nett. Videre legges det opp til å etablere grøntpassasjer som deler opp både de forskjellige utbyggingsområdene og internt innenfor utbyggingsområdene.

Bekker blir vurdert i egen overvannsapport. 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.

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

Planområdet ligger i hovedsak vestvendt. Helningen er varierende, med brattere partier ned mot Synnfjorden. Terrengprofilen søkes bevart i størst mulig grad, uten for store silhuettvirkninger. Fargevalg på hyttene, vindustørrelser og byggeskikk vil tilpasses omgivelsene.

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 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, samt tilbakemelding fra kommunen. Videre vil vi samarbeide med kommunen om lokale organisasjoner og berørte 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 og spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

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: ☐ Nei: ☒
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.	Ja: ☐ Nei: ☒
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: ☐ Nei: ☒
15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Det er gjort en vurdering om mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9. **Bokstav A** anses være beskrevet av plan initiativet pkt. 7-11 **For bokstav B** Det er gjort søk i MDs naturbase. Det er registreringer av ulike rødlista planter innenfor planområdet. Vurdert som avklart i overordnet plan. **Bokstav C:** En utbygging forutsetter godkjent løsning for rensing av avløpsvann. **Bokstav D** anses å ikke være relevant	
15 d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
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»	

Det er gjort søk i MD naturbase, jfr. § 15c. Det er gjort treff på enkelte typer planter som er av forvaltningsmessig interesse. Treffene er av eldre dato og anses avklart i overordnet plan. Dette kan ha innvirkning på BFR 7 og 8.
15 e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, *jf. § 2, andre ledd, bokstav b)*
Se 15 d siste avsnitt.

16. Andre forhold

Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? Ja: ☒ Nei: ☐	Det er gjort treff i NVE sitt atlas under kategorien naturfare. Deler av BFR 66 er innenfor faresone for ras/skred. Området tilsvarer det som er avsatt i kommunedelplanen. Sweco har utredet området, datert 26.06.2018. Videre utredningsbehov avklares i oppstartsmøte. Overvannsrapport bestilles.
Berører forslaget viktig natur? Ja: ☒ Nei: ☐	Det er gjort søk i naturbase til Miljødirektoratet. Deler av BFR7 og 8 er innenfor områder der det finnes Sjeggklogge. I alpinbakken finnes Skrotemark, rangert som viktig naturtype.
Er området utsatt for støy eller annen forurensning? Ja: ☐ Nei: ☒	
Er det forurenset grunn i området? Ja: ☐ Nei: ☒	Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området.
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? Ja: ☒ Nei: ☐	Det er flere kjente kulturminner innenfor planområdet. Disse søkes løst i samråd med kulturminneforvaltningen i Oppland Fylkeskommune. Det er gjort kulturminneregistrering i kommunedelplanen.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? Ja: ☒ Nei: ☐	IHT kommunedelplan
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? Ja: ☒ Nei: ☐	IHT kommunedelplan
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Planområdet antas til å være lite konfliktfylt. Terrengtilpasning og løsninger for teknisk infrasturkutr vil være oppgaver som kreve ekstra oppmerksomhet.

Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Det vil være viktig å få avklart kapasiteten på VA-nettet.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, *jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g)*	Oppstart varsles så snart som mulig etter oppstartsmøte. Deretter vil det bli arbeidsmøter med kommunen etter behov.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? *Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)*	Forslagstiller ønsker konstruktive og konkretet tilbakemeldinger på spørsmål som dukker opp underveis.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? *Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)*	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	Sønderberg Eiendom As
Navn	Knut Ola Evensen
E-post	Knutola.evensen@sonderberg.no
Telefon	41210303
Opplysninger om deltaker 4	
Firma	
Navn	Morten Normann
E-post	morten@synnfjell.com
Telefon	
Opplysninger om deltaker 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
20. Vedlegg	
Kart med planavgrensning	

NORDRE LAND
KOMMUNE