

Rollag kommune

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets formål er å avklare forutsetninger for at planutkastet skal kunne prioriteres og realiseres. Dette danner grunnlaget for en god framdrift i planprosessen. Temaene i denne referatmalen skal fylles ut i oppstartsmøtet. Referatet sendes til forslagsstiller og arkiveres i saken. Det gjøres oppmerksom på at forutsetningene fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling.

Plan: Persbu-Høybulie	Saksnr.: PlanID.: 2020002
Møtested: Teams møte	Møtedato: 30.09.2021
Deltakere: Fra Tiltakshaver Andreas Lindheim fra Areal+ AS Thor Espen Haugen fra Vegglifjell Utvikling	Fra kommunen Gunn-Hege Laugen Andre:

Generelt om planforslaget:

Sosifil for forslag til planområdet må sendes kommunen før høring og skal følge planen inn til politisk behandling.

Rollag el-verk må varsles ved oppstart av planarbeidet

Vær obs på byggegrense mot myr (5 meter) og vassdrag (50 meter). Myr og vassdrag skal tegnes inn i plankartet. For myr brukes kode 6001 (sjø) samt en buffer på 5meter kode 6607 Friluftsområde (alternativt må det legges inn hensynssoner med føringer i planbestemmelsene).

Tomter brattere enn ¼ tillates ikke. Tomter mellom 1/4 og 1/6 må ha terrengprofil. Om det er behov for store fyllinger/ skjæringer (over 2 meter), må det utarbeides 3D modell for de aktuelle tomtene eller tomteområde.

I bestemmelsen innarbeides

Det tillates ikke oppsatt flaggstang. Innvendig og utvendig belysning skal skjermes mot horisonten. Det tillates ikke oppsetning av gjerder.

VA plan må følge inn til førstegangs høring, det skal kobles opp mot felles offentlig avløpsanlegg (god nok kapasitet må dokumenteres).

Plan for overvannshåndtering må følge planen inn til førstegangs høring.

Rollag kommune

Stikkord fra møtet:

Planavgrensning omfatter ikke Persbuhaugen øst.

Da det skal etableres nye tomter og flere fritidsboliger per tomt, utløser dette full regulering.

Kommentar fra landbruk:

- Store deler av regulert område ligger innenfor vernskoggrensa. Dette betyr at det er meldeplikt på hogsten.

Rapport fra geolog oversendes med planforslaget.

Kommunen må avklare om det er behov for avklaring om ny tilførselsveg før planen kan sendes på høring.

Kommunen utarbeider naboliste og liste over offentlige instanser.

Klimapåslaget i Rollag er 40%.

Ved varsel om oppstart varsles også oppstart av forhandling om utbyggingsavtale

1. Planforutsetninger

1.1 Plantype

- Områderegulering (Pbl § 12-2)
- Detaljregulering (Pbl § 12-3)
- Endring av Reguleringsplan (MER) (Pbl § 12-14), Dato gjeldende plan:

1.2 Foruten kommuneplanens arealdel omfattes/hjemles planen av følgende gjeldende planer (navn og dato oppgis):

- Kommunedelplan: Kommunedelplan for Vegglijfjell 2010
- Områdeplan:
- Detaljplan:
- Reguleringsplan /Bebyggelsesplan:
- Statlig plan, Regional plan m.m:

Disposisjonsplan:

1.3 Pågående planarbeid i området

Rollag kommune

- Det pågår ikke annet planarbeid i området.
- Det pågår følgende planarbeid i området:

Merknader:

1.4 Planens utstrekning

- Planen vil erstatte følgende planer helt eller delvis: Persbu – Høybulie 2017004, Lauvhovd – Persbu 2003002
- Planen ligger i fullstendig uregulert område
- Rollag kommune vurderer at planen evt. skal omfatte følgende tilleggsareal:

1.5 Kart

- Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (gjeldende SOSI-standard)
Sosifil (feilfri) skal være mottatt av kommunen innen skrivefrist for politisk behandling.

2. Planprosess i forhold til planutkastets samsvar med overordnede planer

2.1 Statlig / regional plan

- Planutkastet bryter ikke med statlig / regional plan
- Planutkastet bryter med statlig / regional plan

2.2 Kommuneplanens arealdel (KPL) - og evt. kommunedelplan / områdeplan

- Planutkastet samsvarer helt med kommuneplanens arealdel (KPL)
- Planutkastet samsvarer ikke med KPL og utløser krav til planprogram (Pbl §§ 4-1 og 12-9), men ikke konsekvensutredning
- Planutkastet samsvarer ikke med KPL og utløser krav til planprogram, samt konsekvensutredning (jfr.Pbl § 4-2 og 14-1)

Rollag kommune

2.3 Rikspolitiske retningslinjer:

Planutkastet kan påvirkes av krav i følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR) :

- [T-5/93 Samordnet areal og transportplanlegging](#)
- [T-1078 Vernede vassdrag](#)
- [T-2/08 Barn og planlegging](#)
- [1-2008 Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag](#)
- Andre:

Merknader:

Mulighet for innfrielse av krav i ulike RPR må omtales i tiltakshavers planbeskrivelse.

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter. Varslet skal inneholde:

- 3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Rollag kommune.
- 3.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- 3.3 Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning
- 3.4 Adresseliste

Merknader:

4. Utredningsbehov for planarbeidet som bør omtales i tiltakshavers planbeskrivelse.

Listen er IKKE uttømmende.

Merknader / forhold som bør utredes i planarbeidet:

Rollag kommune

4.1 Arealbruk og - utnyttelse	<ul style="list-style-type: none"> - BYA, arealformål, byggehøyder, hensikt med planen - Beliggenhet / tilgjengelighet - Felles uteareal - Utbyggingsrekkefølge/gjennomføring <input type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for oppmåling av eiendommer
4.2 Landskap, estetikk og stedsutvikling	<p>Tiltakets/utbyggingens nærvirkning og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse.</p> <p>Planutkastet utløser trolig behov for perspektivtegninger Planutkastet utløser trolig behov for terrengsnitt</p>
4.3 Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> - Varige konstruksjoner og anlegg - Uterom - Skilting, belysning m.m
4.4 Miljøvernfarende forhold	<ul style="list-style-type: none"> - Forurensning (luft, støy, grunn) - Biologisk mangfold - ENØK, oppvarmingssystemer - Tomter på myr, tillates ikke - Plan for håndtering av overvann, myrer skal ikke grøftes. <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for enkel støyvurdering
4.5 Beredskapsmessige vurderinger / ROS-analyse	<p>Planområdet omfatter trolig fareområder mht :</p> <input checked="" type="checkbox"/> naturbasert sårbarhet: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann. Utdypa under stikkord. <input type="checkbox"/> virksomhetsbasert sårbarhet: brann/eksplosjon, kraftlinjer <input type="checkbox"/> infrastruktursårbarhet: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare <input type="checkbox"/> krigssårbarhet: militære mål <input type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig fullverdig ROS-analyse
4.6 Verneinteresser	<input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap <input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og eller miljø <input type="checkbox"/> Planutkastet vil kreve kulturminneregistrering
4.7 Jordvern, Landbruk og Naturressurser	<input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører landbruksinteresser <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser <input type="checkbox"/> Planutkastet medfører inngrep i vassdrag
4.8 Barn og unges interesser	<ul style="list-style-type: none"> - HMS-krav - Leke- og oppholdsareal (jfr. krav i kpl) - Allmenne uteoppholdsareal / utfluktsområder - Barnetråkk <p>Ikke så relevant i hyttefelt. Omtales kort.</p>

Rollag kommune

4.9 Sosial infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Offentlige tjenester - Omsorgsboliger - Skole skolefritidsordning - Barnehage - Idrettsanlegg <p>Ikke nødvendig</p>
4.10 Teknisk infrastruktur <i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket bestilles hos bestillergruppe for kommunalteknikk</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Vannforsyning - Avløpsforhold - Overvannshåndtering - Ledningsnett - Kraftforsyning / fjernvarme - Renovasjon
4.11 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/ trafikkavvikling	<ul style="list-style-type: none"> - Standard på veger i og til/fra planområdet - Atkomst, avkjørsler og kryss - Byggegrenser mot veg - Kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er) - Trafiksikkerhet / gs-anlegg -Trafikkstøy <p><input type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for trafikkanalyse</p>
4.12 Juridiske og økonomiske vurderinger	<ul style="list-style-type: none"> - Tinglyste heftelser, retter, eller rekkefølgekrav / utbyggingsavtale i eksisterende plan. - Mulig konflikt mellom grunneiere i eller tilstøtende planområdet - Økonomiske konsekvenser for Nore og Uvdal kommune
4.13 Naturmangfoldloven	<ul style="list-style-type: none"> - § 8 Kunnskapsgrunnlaget - § 9 Føre-var-prinsippet - § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning - § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver - § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
4.14 Vannforskriften	<ul style="list-style-type: none"> - § 4 Miljømål for overflatevann - § 6 Miljømål for grunnvann - § 12 Ny aktivitet eller nye inngrep
4.15 Friluftslivloven	<ul style="list-style-type: none"> -§ 1 Formål <p>Stier og skiløyper skal tegnes inn i plankartet</p>

	Merknader:

5. Foreløpige vurderinger om opparbeidelse av infrastruktur

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

Rollag kommune

<input type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter opparbeidelse av fellesareal, infrastruktur e.l. før bebyggelse kan tas i bruk. Dette vil trolig utløse rekkefølgekrav i planbestemmelsene.	<i>Merknad:</i>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbygging / utbedring av kommunaltekniske anlegg utenfor planområdet	<i>Merknad:</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket vil trolig utløse krav om Utbyggingsavtale (UBA) – jfr. pkt. 2.3	<i>Merknad:</i> Rollag kommune minner om at UBA skal utarbeides parallelt med reguleringsplanprosessen.

6. Framdrift

Varsling av oppstart og evt utlegging av planprogram

Tiltakshaver varsler oppstart.

Levering av planforslag

Tiltakshaver utarbeider og leverer planforslag.

Sak forutsettes fremmet til 1.gangsbehandling innen 12 uker etter at fullstendig planforslag er mottatt.

Utlegging til høring og offentlig ettersyn

Kommunen legger planen ut til høring og offentlig ettersyn. Frist for å gi uttalelse evt fremme innsigelse skal være minst 6 uker.

Kontaktpersoner i videre arbeid med planen:

Tiltakshaver/Forslagsstiller: Andreas Lindheim Areal+ AS Lillehammer, kopi til Thor Espen.

Rollag kommune: Gunn-Hege Laugen

7. Plangebyr

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas gebyr for planbehandling årlig i Rollag kommune.

Tiltakshaver er informert om saksbehandlingsgebyr og er gjort kjent med forventede gebyr for avtalte type plan. Årstall for mottak av komplett plansak for behandling i kommunen legges til grunn for gebyret.

Gebyr sendes tiltakshaver: Vegglifjell utvikling as

Rollag kommune

8. Annet

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet fra denne gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter med flere vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og endre framdriften i planbehandlingen.