

PLANINITIATIV - BESTILLING AV OPPSTARTS- MØTE FOR DETALREGULERINGSPLAN

Planområde: Spidsbergseter Dato: 07.07.21



Gnr/bnr: se vedlegg

Krav til planinitiativ/oppstart av planprosess:

I henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen seinest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Pbl § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet». Kommunen gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jf. pbl § 12-3.

| | |
|-------------------------------|--|
| Fagkyndig firma: | Areal+ AS |
| Organisasjonsnummer: | 920 798 462 |
| Adresse: | Storgata 64A |
| Telefon: | 908 54 692 |
| E-post: | Andreas.lindheim@arealpluss.no |
| Kontaktperson: | Andreas Lindheim |
| Forslagsstiller/tiltakshaver: | Spidsbergseter Eiendom AS |
| Evt. organisasjonsnummer: | 948346354 |
| Adresse: | Flaksjølivegen 82, 2632 Venabygd |
| Telefon: | 950 84 000 |
| E-post: | Sindre@spidsbergseter.no |
| Kontaktperson: | Sindre Spidsberg |
| Gårds- og bruksnummer(e): | Se vedlegg. |

1) Kort redegjørelse for planområdet og planlagt arealbruk:

Formålet med planen/planarbeidet (jf. forskr. § 1- a):

Areal+ AS er engasjert av Spidsbergseter eiendom AS som plankonsulent for ny detaljreguleringsplan for Spidsbergseter

Det skal utarbeides ny detaljreguleringsplan. Formålet med planarbeidet er å regulere området rundt hoteller til fritid og turistformål. Det skal blant annet innarbeides arealer til uteaktivitet, nye utleieenheter og utvidelse av hotellet. I sum vil disse grepene styrke næringsgrunnlaget til hoteldriften.

Videre skal det reguleres områder for verksted/lager.

Arealbruk i planområdet i dag (jf. forskr. § 1- b):

Området består i dag av hotellområde, utleieenheter, aktivitetsarealer og noe fjellbjørkeskog. Sør i planområdet er det noe myrarealer som søkes bevart.

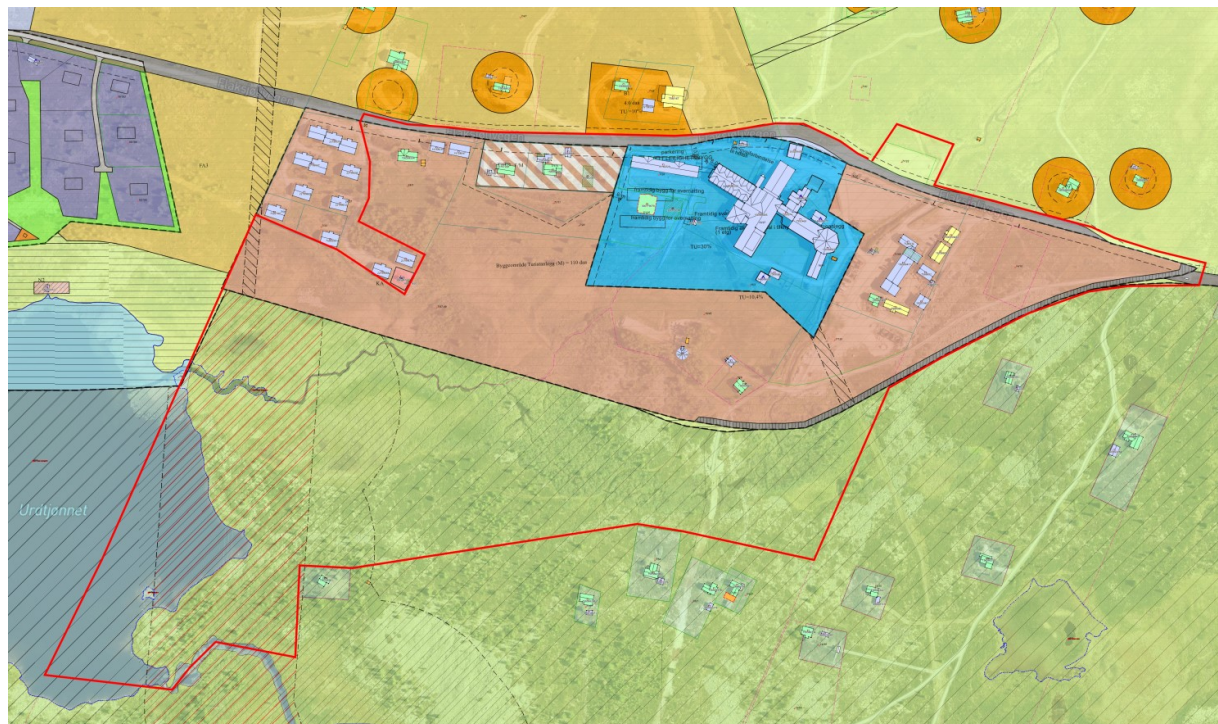
Evt. virkninger av planarbeidet vil få utenfor planområdet (jf. forskr. § 1- b):

Planen må vurderes opp mot Regional plan for Rondane – Sølnekletten

Planlagt bebyggelse/anlegg/tiltak (jf. forskr. § 1- c): Kart med planavgrensing og evt. planskisse vedlegges.

Området er avsatt til «reguleringsplan skal fortsatt gjelde» i gjeldene kommuneplan. Plangrunnlaget er gammelt, noe som vanskeliggjør både utbygging og saksbehandling. Det ble den 23.11.2011 fattet vedtak om at det ikke gis nye dispensasjoner før ny reguleringsplan er vedtatt. (sak UPT-191/11). Dette arbeidet settes nå i gang.

Illustrasjoner av tenkt utnyttelse ettersendes.



Eksisterende reguleringsplan og kommuneplan sammen med forslag til avgrensning av planområdet.

Planlagt utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d):

Dagens hotell setter utgangspunkt for byggehøyder. Aktuell utnytting vil måtte bli vurdert videre i planarbeidet.

Funksjonell og miljømessig kvalitet (uteoppholdsarealer, adkomst, trafikkavvikling, parkering, blågrønn struktur osv.) (jf. forskr. § 1- e):

Adkomst til planområdet skjer via Flaksjølivegen som har avkjøring til FV27. Eksisterende utfartsparkering nord for Flaksjølivegen ønskes utvidet.

I samband med utviklingen rundt hotellet planlegges det ytterligere aktivitetsarealer. Videre er det et ønske om en godt opparbeidet tursti til Urdtjønnnet. Her vil vi også se på muligheten for å lage til en gapahuk/bålplass/badeplass eller annen type enkle tiltak.

2) Forholdet til kommuneplan/ reguleringsplan/ regionale og statlige føringer:

Forholdet til arealformål, bestemmelser mv. i gjeldende kommuneplan/kommunedelplan (jf. forskr. §1- g):

Området er avsatt til bebyggelse i eksisterende reguleringsplaner. Dette ønskes videreført.

Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er) i området - navn og planid. (jf. forskr. §1- g):

Bebyggelsesplan for område 1 – Spidsbergseter 052019980011

Reguleringsendring for Spidsbergseter - 052019980001

Reguleringsplan for Lundesetra/Spidsbergsetra - 052019980001

Forholdet reguleringsformål, bestemmelser mv. i gjeldende plan(er)/igangsatt plan(er) (jf. forskr. §1- g):

Gjeldende planer vil bli søkt omregulert der det er overlapp.

Forholdet regional plan for Rondane - Sølnekletten (jf. forskr. §1- g):

Planområdet ligger i sone 2 (Buffersone) i regional plan for Rondane – Sølnekletten. Det er ikke tillatt med nye private hyttefelt innenfor sone 2, men det er en åpning for reiselivsutvikling for eksisterende bedrifter.

Det er ikke planlagt private byggeområder. Områdene vil planlegges som fritids og turistformål med hovedvekt på verdiskapning rundt hotellet. Den planlagte turstien mot Urdtjønnnet vil kanalisere brukere av området mot sør, vekk fra Villreinsområdene.

Våre innledende vurderinger er at planområdet med tenkt utvikling er forankret i punkt 4.2 Delmål, i den regionale planen.

3) Virkninger av planen:

| Virkninger av planen (f.eks. virkninger for lokalsamfunn, sysselsetting, næringsliv, trafikk): |
|---|
| Det antas planarbeidet vil få positiv virkning for lokalsamfunnet, sysselsetningen og næringslivet i området. |

| Naturvern/naturmangfold: | Ja/Nei | Merknad: |
|---|--------|--|
| Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |
| Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Ja | Innenfor sone 2, buffersone, i Regional plan for Rondane - sølnkletten |
| Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |
| Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |
| Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1- h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |
| Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |

| Landbruk/kulturlandskap: | Ja/Nei | Merknad: |
|--|--------|---|
| Medfører planen nedbygging/omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord (jf. forskr. § 1- h)? I tilfelle - oppgi antall dekar. | Nei | |
| Medfører planen nedbygging av andre landbruksareal (f.eks. beite, skog) (jf. forskr. § 1- h)? I tilfelle - oppgi antall dekar. | Nei | Kan være beitedyr innenfor planområdet. |
| Medfører planen utbygging innenfor nasjonalt verdifullt kulturlandskap/viktig kulturlandskap (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |
| Medfører planen utbygging i seterområder eller i snaufjellet (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Nei | |

| Friluftsliv | Ja/Nei | Merknad: |
|---|--------|---|
| Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)? | Nei | Kilde: Innlandsgis og MDs miljødatabase |
| Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)? | Nei | Undersøkt i innlandsgis. |

| | | |
|---|-----|--|
| Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)? | Nei | Mål om å øke tilgjengeligheten til Urdvannet |
|---|-----|--|

| Barn- og unges interesser: | Ja/Nei | Merknad: |
|---|--------|----------|
| Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/leikeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)? | Nei | |
| Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egna for eller brukes til leik/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)? | Nei | |

| Støy: | Ja/Nei | Merknad: |
|---|--------|--|
| Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)? | Nei | Det er ikke registrert støyutsatt område. Undersøkt i innlandsgis. |
| Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Nei | |

| Forurensning: | Ja/Nei | Merknad: |
|---|--------|--|
| Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)? | Nei | Det er ingen mistanke eller registreringer vedrørende forurensning av grunn eller avløp inn til området. |
| Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Nei | |
| Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)? | Nei | |

| Samfunnssikkerhet og beredskap | Ja/Nei | Merknad: |
|---|--------|--|
| Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)? | Nei | |
| Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)? | Nei | Det renner bekk gjennom planområdet. Kilde: www.nve.no |
| Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)? | Nei | |
| Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)? | Nei | Etableringa av hyttedefelt medfører en økning i tette flater. Planforslaget vil inneholde forslag til overvannshåndtering. |
| Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)? | | Utarbeidelse av Risiko og Sårbarhetsanalyse vil bli utført som en del av |

| | |
|--|---|
| | planbeskrivelsen. Eventuell risiko og sårbarhet vil redegjøres for med tiltak som belyses i analysen. |
|--|---|

Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planstart (jf. forskr. § 1- k):

Iht kommunens krav.

Redegjørelse for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere/festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k):

Naboer og berørte parter varsles og kan komme med merknader og innspill etter normal planprosess. Det er ikke lagt opp til felles informasjonsmøte. Videre varsles lokale organer etter liste fra Ringebu kommune.

4) Vil planen medføre utløse krav om konsekvensutredning (forskr. § 1 – l)?

Forslagstiller gjør ei vurdering om planen vil utløse krav om konsekvensutredning (KU), jf. «Forskrift om konsekvensutredninger» gjeldende fra 01.07.2017. Planprosess og spørsmålet om KU vil bli drøftet på oppstartsmøtet.

| Konsekvensutredning | Ja/Nei | Merknad: |
|--|--------|--|
| Vil planen utløse krav om KU som følge av forskriftens § 6, punkt b for tiltak som er nevnt i vedlegg I til KU-forskriften? | Nei | Det er gjort vurderinger opp mot Forskrift om konsekvensutredning. Planen vil ikke utløse krav om konsekvensutredning. |
| Vil planen utløse krav om KU som følge av forskriftens § 8, punkt a for tiltak som er nevnt i vedlegg II til KU-forskriften? | Nei | |
| Vil planen ha slike vesentlige virkninger etter forskriftens § 10 - jf. tiltak nevnt i vedlegg II til KU-forskriften? | Nei | |
| Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller 12 i KU-forskriften (jf. § 8 i KU-forskriften) | Nei | |

5) Behov for fagutredninger?

Forslagstiller gjør ei vurdering av om planarbeidet krever at det gjøres fagutredninger på enkelte områder. Spørsmålet drøftes på oppstartsmøtet.

| Behov for fagutredninger | Ja/Nei | Merknad: |
|--------------------------|--------|--|
| Kulturminner | Ja | |
| Ras- og skredfare | Nei | |
| Flomfare | Ja | Det skal utarbeides VAO plan. Det er gjort tiltak for å sikre eksisterende bekk gjennom planområdet. |
| Overvann | Ja | Inkludert i VAO plan |
| Støy | Nei | |
| Annet (spesifiser) | Nei | |

6) Framdriftsplan for planarbeidet:

Hva for tanker/ønsker har forslagsstiller for framdrift av utarbeiding av planforslaget (jf. forskr. § 2 - g)?

| Prosess | Uke/år | Merknad: |
|--|------------|----------|
| Ønske om oppstartsmøte | 31/32 2021 | |
| Ferdigstilling av evt. forslag til planprogram | - | |
| Varsel om planoppstart og evt. høring av planprogram | 35 | |
| Oversending av evt. justert planprogram til kommunen | - | |
| Ønske om vedtak av evt. planprogram | | |
| Evt. informasjonsmøte for publikum/berørte parter/off. organer | - | |
| Evt. dialogmøte mellom forslagsstiller og kommunen | Okt 21 | |
| Overlevering av planforslag/konsekvensutredning til kommunen | Nov/Des21 | |
| Annet (spesifiser) | | |

7) Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart med kommunen:

Dato: 29.06.2021

Underskrift(er): Andreas Lindheim