

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

## Reguleringsplan for Spidsbergseter, planID 202109

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd <input type="checkbox"/> Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 andre ledd	<b>Planinitiativ mottatt:</b>	<b>07.07.2021</b>
<b>Eiendom:</b>	Gnr./bnr.	<b>Planavgrensning:</b>	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt
<b>Saksnummer:</b>		<b>Saksbehandler:</b>	<b>Kenny Tran</b>
<b>Møtedato:</b>	05.10.2021	<b>Møtested:</b>	<b>Ringebu rådhus</b>
<b>Møtedeltakere</b>			
<b>Forslagsstiller:</b>	Spidsberseter Eiendom AS v/Sindre Spidsberg		
<b>Plankonsulent:</b>	Areal+, Andreas R. Lindheim		
<b>Ringebu kommune:</b>	Ingvild Nasset Synne Grosberg Monica Kvernes		

### Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

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.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	
Reguleringsplan (-er)	
Regional plan (-er)	
Kommunale planer	
Pågående planarbeid i området	

(Alle aktuelle regionale planer listes opp. I tillegg listes også kommunale planer, slik som VA-plan o.l.).

Forholdet til overordnet plan
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan
<b>Merknader:</b> med unntak av allerede etablert parkeringsplass nord for Flaksjølivegen, som i dagens plan er regulert til LNF.

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet <input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet
<b>Merknader:</b>

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, jf. § 2, andre ledd, bokstav i)?
<i>Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.</i>
-

## Regionalt planforum - aktuelt?

### Merknader:

Aktuelt. Saken er meldt opp til regionalt planforum 16.11.2021. Tema som er aktuelle for drøfting i møtet er bl.a. alternative energiløsninger, villreinhensyn og ønsket om økt utnyttingsgrad, og muligheter for oppføring av ridehall.

## Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale, jfr. pbl kap 17

Ja  Nei  Ikke avklart

Avklart mellom plan og VA i kommunen i etterkant av oppstartsmøtet

## Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl § 4-2?

Nei

1. Planforslaget skal inneholde en konsekvensvurdering og ROS-analyse

Ja

**Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:**

1) Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvensutredning og ROS-analyse.  
~~2) Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.~~

- Ikke krav om KU etter forskriften § 6 eller § 7
- Men krav om KU etter forskriften § 8 jf. vedlegg II punkt 12 C og jf. forskriftens § 10. Det er ikke krav om planprogram jf. § 8. Bakgrunnen for dette er at planen vil kunne ha virkninger for natur (villrein, LNF). Konsekvensutredningen utarbeides som egen rapport.

<b>Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet</b> (NB! Lista er ikke uttømmende med hensyn til ROS-analyse, konsekvensvurdering og eventuell konsekvensutredning (KU)).	
<b>Tema</b>	<b>Merknad</b>
<b>Landbruk</b>	<p>Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder? <b>Deler av planområdet er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Det er tanker om en ridehall nord for Flaksjølivegen, og utenfor foreslått planområde. Ridehall er etter kommunens vurdering ikke i tråd med arealformålet LNF.</b></li> </ul> <p>Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde?  Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse?  Ligger planen innenfor eller ved et verdifult kulturlandskap?</p>
<b>Kulturminner</b>	<p>Automatiske fredede kulturminner?  Må området undersøkes for kulturminner?  Skal kulturminner søkes om å bli frigitt?  SEFRAK-registrerte bygg?  Fredede bygg?  Er det regulert til bevaring på regulerings- eller kommuneplannivå?</p>
<b>Natur/miljø</b>	<p>Er det registrert rødlistede arter i området?  Viktige naturtyper?  Villrein <b>Planområdet ligger i buffersonen i regional plan for Rondane-Sølnkletten</b>  Vilttrekk eller beiteområder?  Er det vegetasjon som ønskes å bevares?  Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag?  INON-område?  MIS-registreringer?</p>
<b>Friluftsliv</b>	<p>Fiske- eller badeplass?  Sikring av fri ferdsel? F.eks på private veger, stier på privat grunn o.l.  Er det løyper eller stier i området?  Er det behov for å sikre grønnstruktur?  Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig?</p>
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>	<p>Flom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Overvannsproblematikk – Håndtering av overvann beskrives i VA-plan. Det må gjøres utredninger som viser hvordan overvann konkret skal håndteres i planområdet.</b></li> </ul> <p>Støy  Luftforurensning  Forurensset grunn  Drikkevannskilder  Avløpsledninger  Utslipp</p>

	<p>Radon  Ras- og skredfare  Tilgjengelighet for nødetater  Elektromagnetiske felt fra kraftledninger  Brann- og eksplosjonsfare  Transport av farlig gods</p>
<p><b>Teknisk infrastruktur</b>  <b>Energibehov/ -forbruk</b></p>	<p>Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet  Kommunaltekniske anlegg  ÅDT – høy belastning på vegnettet?  Adkomster  Trafikksikkerhet for myke trafikanter  Parkering, elbillader, bensinstasjon (arealformål?)  Veg og vegtekniske forhold:  Snøopplag  Frisikt  Kryssutforming  Er vegene ulykkesbelastet?  Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til?  Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone?  Varelevering  Kollektivtrafikk  Renovasjon – krav til felles areal? Plassering?  Vurdering av alternative energiløsninger  Samlet energiforbruk etter utbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvidelse av parkeringsplass nord for Flaksjølivegen: utreder rundt avrenning til tilstøtende bekk og myrområde</li> </ul>
<p><b>Barn og unge</b>  <b>Uteoppholdsareal</b>  <b>UU</b>  <b>Folkehelse</b></p>	<p>Skal det opparbeides lekeplass?  Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten?  Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold?  Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper?  Krav til privat uteareal?</p>
<p><b>Struktur</b>  <b>Estetikk</b>  <b>Byggeskikk</b>  <b>Byform</b></p>	<p>Utnyttingsgrad – TU = 30 i dag, dette ønskes økt.  Avstand til sentrum  Beliggenhet  Sol- skyggeforhold  Høydevirkning  Må det tas hensyn til høydeforskjeller?  Krav til parkeringskjeller?  Krav til type byggemateriale?  Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l.  Fortetting – forringes bokvaliteten?</p>

<b>Annet</b>	<p>Er det uklare eiendomsgrenser innenfor området?  Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.?  Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? F.eks. veg, anleggsområde. Tiltakshaver formaliserer vegrett.  Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet?  Plan og byggesak utarbeider forslag til bestemmelse om byggehøyde som er i tråd med TEK17 § 6-2 fjerde ledd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Viktig med bestemmelser som sikrer utleiekraft for privateide varme senger (fritidsleiligheter som skal være privateide, men regulert til næring.</b></li> <li>• <b>Tiltakshaver ønsker å utrede nærmere alternative energiløsninger som økonomisk bærekraftig for tiltakshaver. F.eks. mulighet for solcellepanel på tak, eller muligheter for en eller flere vindturbiner. Dette kan evt. være et tema som tas i regionalt planforum.</b></li> </ul>
--------------	---

### OPPSTART AV PLANARBEIDET

*(Varsel om oppstart av planarbeid er ikke aktuelt ved endring av plan etter pbl § 12-14 andre ledd.)*

#### Forslagsstiller skal:

- varsle oppstart av planarbeidet, med brev til grunneiere, offentlige etater (NVE, SVV, Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet) og andre berørte (skaffes via e-torg/Infoland). Fordel å ta med næringsforeninger.
- sørge for kunngjøring med annonse i lokalavis.

Varslet skal minimum inneholde:

- 1) Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
  - Kart med avmerket planavgrensning.
  - Sosi-fil som viser planomriss.

Kommunen får oversendt forslag til tekst og planavgrensning før forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet.

Saksbehandler annonserer på kommunens nettsider etter at forslagshaver har oversendt varsel om oppstart.

Takster for plangebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

### INNLEVERING AV PLANFORSLAG

Listeoppsettet nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet.

Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Kommunen kan be om mer dokumentasjon før planen tas til 1. gangs behandling. Tilfredsstill ikke leveransen kravene, blir planforslaget returnert til forslagsstiller.

Kommunen ber om at forslagsstiller benytter seg av regjeringen sine maler og sjekklister ved utarbeiding av planforslaget, med mindre noe annet er nevnt.

Skal alltid foreligge	Kommentar
Målestokkriktig plankart i PDF – 1:1000, 1:5000	
Plankart - digital (sosi-fil), med dokumentasjon av sosi-kontroll	Pass på at det er brukt samme plannavn på alle dokumenter.  Det bes om at sosi-fil og pdf blir oppdatert og påført datoer for vedtak når saken er ferdig behandlet.  Forkortelse for arealformål skal vises på fargekoden.
Bestemmelser (også i word-format)	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser. Forkortelse av arealformål skal stemme overens i plankart og bestemmelser.
Planbeskrivelse (også i word-format)	Det tas utgangspunkt i regjeringens sjekklister for planbeskrivelse.
Liste over varslede	
Varslingsbrev	
Avisannonse	Gjelder ikke ved planendring etter pbl § 12-14
Innkomne merknader	
Arealregnskap i planbeskrivelsen, både til gebyrfastlegging og KOSTRA-rapportering	Oversikt over areal til bebyggelse og anlegg, fordelt på arealformål.  Oversikt over landbruksareal omdisponert til bebyggelse og anlegg.
Vann- og avløpsplan	

<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
Illustrasjonsplan	
- Farger	
- Svart/hvitt	
Fotomontasjer	
Perspektivtegninger	
Byggetegninger	
3D-Modell	
Vegprofiler	
Analyser	
Overvannsplan (ved større planer)	

### **Endringer i plandokumenter og sosi-fil etter høring og endelig vedtak**

Det avtales at forslagsstiller pålegges ansvar for å utføre endringer i plankartet (med levering av ny og oppdatert sosi-fil) og øvrige saksdokumenter etter høring og etter endelig vedtak. Det samme gjelder eventuelle krav om tilleggsutredninger som må gjøres for at planen skal kunne vedtas.

<b>Forventninger fra forslagsstiller til fremdrift</b>	<b>Dato</b>
Annonsering og varsel om oppstart:	<b>Snarest mulig</b>
Innlevering av planforslag:	<b>I løpet av 2022</b>
Eventuelt møte i regionalt planforum	<b>27. oktober eller 16. november</b>

### **Andre kommentarer**

Kommunen sender over liste over vel- og næringsforeninger, og regionale myndigheter.

*Det gjøres oppmerksom på at verken oppstartsmøtet eller referatet fra det gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om ytterligere, utredninger, krav om endring av prosjektet, evt. endring av framdriften for prosjektet.*

## Underskrifter

_____	Ringebu,
Sted, dato	Sted, dato

-----  
Forslagsstillers/tiltakshavers

-----  
saksbehandler i kommunen