

Planinitiativ/referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan for Strandbakke hyttefelt

Planinitiativet fylles ut av forslagsstiller. Henvisningene til paragrafer i skjemaet svarer til paragrafer i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», se <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

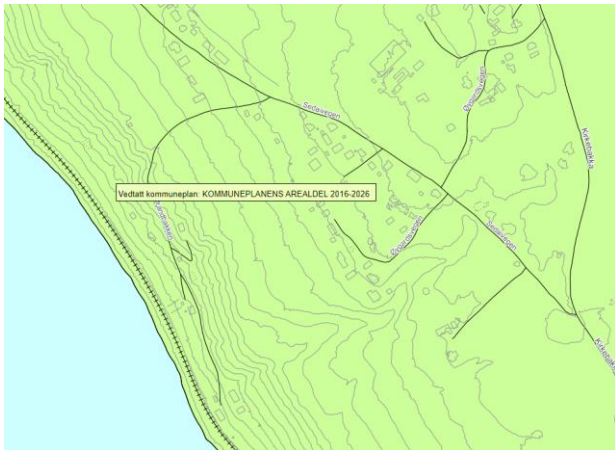
Skjema utfylt av forslagsstiller dato: 23.8-2021

Oppstartsmøte dato: 27.08.2021

Omforent versjon av skjemaet som endelig referat fra oppstartsmøtet, dato: 31.08.2021

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Organisasjonsnummer	920 798 462
Adresse	Storgata 64A (avd.Lillehammer)
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	41435091
E-post	Erik.sollien@arealpluss.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Erik Sollien
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Are Røste
Organisasjonsnummer	
Adresse	Øvergjøvik 308
Postnummer	2881
Poststed	Aust-Torpa
Telefonnummer	976 77 801
E-post	areroste501@hotmail.com

Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Are Røste
--	-----------

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	Gnr. 7 bnr. 4
Adresse/stedsnavn	Strandbakke i Søndre Land
Eiers navn	Are Røste
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Fritidsbebyggelse – anslagsvis 5 tomter, derav fradeling av en bebygd tomt innenfor bruksnummer 7/4. Eksisterende og ny fritidsbebyggelse vil benytte eksisterende veg-adkomst fra Strandbakken x Sedalsvegen.	
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?	<p>Kommuneplanens arealdel for Søndre Land 2016 - 2026 – LNFR</p> 
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?	Uregulert



Planområdet sette fra Randsfjorden (mot øst)



Planområdet sette fra Randsfjorden (mot nord)

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Planområdet ligger mellom Fluberg og Odnes, vest for Sedalsvegen.

Området skråer ned mot Randsfjorden og er i hovedsak skogkledt. Det er i dag 5 eksisterende eiendommer i området. Dette gjelder tre boliger og fem fritidsboliger (langs Strandbakken). Reguleringen er en forsiktig fortetting som vil harmonere med etablert bebyggelse.

Sett inn kart med reguleringsplangrense

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

Fritidsbebyggelse med 5 tomter, derav fradeling av en eksisterende fritidsbolig fra gbnr 7/4.

Benytte etablert atkomstveg.

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

Planlagt tradisjonell byggestil med frittliggende fritidsbebyggelse i 1-1,5 etasje.

Presiser nærmere, jf. kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse § 2.3. Der fremgår blant annet at tomten ikke bebygges mer enn 35 %, at hovelengderetning skal følge høydekotene, maks 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, retningslinje for fortetting og maksimalt 300 m² gjerde med tilknytning til eget inngangsparti hvis husdyr etc. Det forutsettes at planen tar utgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse, eventuelt av vesentlige overskridelser/avvik begrunnes nærmere.

Bestemmelsene i kommuneplanen er et utgangspunkt. Diskuter byggehøyde, høyde skjæring/fylling etc. nærmere med byggesak (Hege Iren Larsen eller Terje Sørensen), skjæring og fylling etc. Se nærmere på bestemmelsene for fritidsbebyggelse i nyere reguleringsplan som Stende og Grevsjølia.

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

Begrenset utbyggingspotensiale. Benytter eksisterende atkomstveg og avkjøring. Atkomstvegen har tilfredsstillende standard og avkjøringspunktet (Strandbakken x Sedalsvegen) er oversiktlig og har tilfredsstillende frisikt i begge retninger.

Området er vestvendt. Har svært god solgang med tilgang til Randsfjorden. Nedlagt jernbanestrekning (Valdresbanen) mellom Hov og Dokka benyttes til dresin og som turvegforbindelse langs fjorden

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

Området skråer ned mot Randsfjorden. Ny bebyggelse blir forsiktig fortetting mellom etablert fritidsbebyggelse. Bebyggelsen blir godt synlig fra Randsfjorden, men vil ikke bryte silhuett eller gi uheldig eksponering mot omgivelsene. Ny bebyggelse vil harmonere med strøkets karakter – spredt småhus/fritidsbebyggelse.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Området er skogkledt lisoner, mellom dyrka areal i nordøst og Randsfjorden i sørvest. Området er ikke registrert som dyrkbart. Det er ikke registrert sårbare eller trua arter, men planområdet grenser til gammel boreal lauvskog i nord (osp) – ID:BN00029052



Lisoner mellom Odnas og Fluberg er klassifisert som liten mulighet for marin leire i NGU sin kartbase.

Planområdet berører 50 meters byggeforbudssonen mot fjorden, jf. kommuneplanen 2016 – 2026 etablering av nye fritidsboliger i LNF-områder side 29 der det fremgår at «Tomta skal ikke etableres i byggeforbudssonen langs vassdrag eller i 20 metersonen til bekker, jf. KPA § 8.1.6 og § 1.8. Sistnevnte (byggeforbudssonen 50 meter fra strandlinje) er en av flere grunner for krav om reguleringsplan som grunnlag for utbyggingen. Forutsetningen for avvik fra byggeforbudssonen i LNF er fortetting av eksisterende bebyggelse i området. Det forutsettes at dette ikke medfører begrensninger for allmennhetens ferdsel gjennom området og tilgang til fjorden.

Planområdet ligger langs Valdresbanen. Byggeforbudssonen fra jernbane er 30 meter, men Valdresbanen er vedtatt nedlagt. Ved tidligere søknader har Bane Nor gått med på 15 meters byggeforbudssonen fra spormidte. Gjenbruk av Valdresbanen er uavklart, men det forutsettes at planarbeidet ivaretar jernbanen for fremtidig ferdsel, at overvannshåndteringen i planområdet er tilstrekkelig for bevaring av jernbanen etc.

Ligger i bratt terreng langs Randsfjorden, jf. skredkartlegging og eventuell forekomst av kvikkleire langs Randsfjorden under marin grense

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

Vurdere behovet for skredfare-kartlegging, åpenbart et punkt for ROS-analyse.


Utbyggingsområdet ligger i overgangen mellom bratt skråning og flate mot fjorden. Krav om grunnundersøkelse for å avklare at byggegrunnen er tilstrekkelig sikker.

NVE har gjennomført faresonekartlegging av skred i bratt terreng for Odnas og Fluberg – nord og sør for planområdet. For disse områdene er det utarbeidet faresonekart og rapport (datert 30/1-2019). I rapportene heter det at: «av aktuelle skredtypene er steinsprang, samt jord og flomskred dominerende faretyper».

Mulighet for forekomst av kvikkleire langs Randsfjorden har kommet mer i fokus etter Gjerdrumskredet på Romerike. Aktsomhetsområde for marin leire, jf. NVE's kartgrunnlag (modellert marin grense på 200 meters høyde). Planområdet ligger innenfor minste mulighet for marin leire. Grunnen bør dokumenteres med geoteknisk undersøkelse eller tilsvarende dokumentasjon av sikker byggegrunn.

Skredfare er klassifisert med gjentakelsesintervall pr. 1000 år i brattere partiene ned mot Randsfjorden og med økt sannsynlighet (hyppigere gjentakelsesintervall) langs bekk/vannføring som kan erodere i jordmassene (100 år).

Skog og vegetasjon i bratt terreng binder jord og reduserer erosjon slik at faren for jord og flomskred blir mindre. Videre vil skog i lisona ned mot Randsfjorden redusere faren for steinsprang.	
13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
<ul style="list-style-type: none"> • Innlandet Fylkeskommune • Statsforvalteren Innlandet • Statens Vegvesen • NVE- region øst • Mattilsynet • Evt. Vel eller velforening? 	
14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Planarbeidet skal varsles i henhold til plan og bygningsloven krav til varsling av oppstart. Berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere og andre berørte varsles ved brev. Alle berørte parter vil få mulighet til medvirkning ved kommentarer eller bemerkninger vedrørende planforslaget.	
15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Begrunnelse:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen Vedlegg I, pkt 25 tiltak som alltid skal konsekvensutredes: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Tiltaket konsekvensutredes mht: 1. grunnforhold (basert på ny kunnskap), 2. bygging i strandsone / dvs. hensyn til friluftsliv (kjent kunnskap) og 3. naturmangfold (kjent kunnskap) For reguleringsplaner gjelder kravet om planprogram <u>kun</u> for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 4 -1, jf. KU-forskriften pgr 10. Kommunen vurderer at planer om bygging av 4 nye fritidsboliger som fortetting av eksisterende fritidsboliger i samme område medfører krav om reguleringsplan og konsekvensutredning av tre nevnte temaer. Kommunen vurderer imidlertid at reguleringsplanen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kommunen krever derfor ikke at det skal utarbeides planprogram.	Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>

Kommunens skjønn medfører at en ikke vektlegger automatikk for krav om planprogram for tiltak i vedlegg I for reguleringsplaner som ikke er iht. overordnet plan. Skjønnnet er således en mellomting mellom kriteriene i § 6 1. ledd bokstav b og § 8. (krav om konsekvensutredning med eller uten planprogram).		
15b) 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, 1. ledd bokstav a) Se punktet over Marginal utbygging. Vil føre til regulering av eksisterende situasjon (veg og bebyggelse).		Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9		
Planlagte tiltak medfører fortetting av fire nye tomter i et eksisterende utbygget område mot fjorden. Tiltaket har etter kommunens vurdering ikke vesentlig betydning for miljø og samfunn. Eventuelle utfordringer vil bli ivaretatt ved konsekvensutredning av tre temaer og nærmere omtalt i planbeskrivelsen.		
15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10		
Kommunen vurderer konsekvensutredning av sikker byggegrunn, bygging innenfor byggeforbudssonen på 50 meter langs Randsfjorden og naturmangfold. Automatisk fredete kulturminner er ikke kjent, men kommunen anmoder planfremmer å avklare eventuelt behov for arkeologisk registrering med Kulturarvheten i Innlandet fylkeskommune i forkant av planarbeidet høsten 2021.		
15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)		
Beskrivelse opplegg for konsekvensutredning av: <ul style="list-style-type: none"> • bygging på eventuell usikker grunn • bygging innenfor byggeforbudssonen på 50 meter langs Randsfjorden • Naturmangfold, jf. forekomst av tilgrensende ospeskog 		
16. Bekreftelser		
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området		
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med Søndre Land kommunes veileder for å utarbeide private reguleringsplaner		
Tema	Kommentarer	
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Det er ikke registrert aktsomhetsområde for flom eller ras innenfor planområdet. Det er registrert aktsomhetsområder for snøskred. Sannsynlighet og faregrad trolig lav. Behov for nærmere vurderinger avklares i oppstartsmøte. Kilde. www.nve.no og www.innlandsgis.no

Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Grenser til naturtype gammel boreal lauvskog (osp), men ikke planlagt nye tiltak innenfor eller nært denne naturtypen.
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kilde: Innlandsgis
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kilde: Innlandsgis
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kilde: Innlandsgis
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

17. Annet

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Ingen spes.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	<p>KU-tema uten planprogram er avklart med kommunen som planmyndighet.</p> <p>Ny bebyggelse er planlagt søkt tilknyttet Ødegård vannverk (ikke søkt enda).</p> <p>Det utarbeides VA-plan i samarbeid med teknisk drift v/Morten Løkken i SLK. Det må reguleres inn felles avløpsløsning. Strandbakken 1, 2, 3, 5 og 8 må kunne koble seg til dette anlegget. Eventuelt se på muligheten for å bygge anlegget felles for nye tomter, men avsette plass og prosjektere slik at ved behov kan det nye felles anlegget lett bygges om/utvides til å håndtere mer avløpsvann. Det betyr at de med eksisterende avløpsanlegg som er godkjent og i orden kan koble seg til da behovet melder seg. Det må i alle tilfeller foretas tilsyn med eksisterende utslipp i området før forslag til plan sendes inn.</p> <p>Vegadkomst avklares med veglag og avkjørsel til kommunal ved SLK</p>
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter	Administrasjonen i kommunen er positiv til at det fremmes reguleringsplan for området, men formelt er det formannskapet som vedtar varsel om oppstart med høring og offentlig ettersyn av reguleringsplanforslaget. Fordi kommunen ikke

mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	<p>krever planprogram, samt at planforslaget ikke er iht. overordnet plan, er det hensiktsmessig at varsel om oppstart av reguleringsplanen behandles som en orientingssak i formannskapet. Deretter, når plandokumentene foreligger, at formannskapet vedtar høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Siden det ikke utarbeides planprogram bør varslingsbrevet ved varsel om oppstart gis en god redegjørelse for hva som skal planlegges, hva som skal konsekvensutredes, samt avgrensning av planområdet.</p>
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Avklares nærmere i oppstartsmøte med kommunen.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei.
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet

Opplysninger om deltaker 3

Firma	Areal+ AS
Navn	Erik Sollien
E-post	Erik.sollien@arealpluss.no
Telefon	41435091

Opplysninger om deltaker 4

Firma	
Navn	Are Røste
E-post	areroste501@hotmail.com , are.roste@vokks.no
Telefon	97677801

Opplysninger om deltaker 5

Firma	
Navn	

E-post	
Telefon	
19. Vedlegg	

Oppstartsmøtet 27.08.2021 ble arrangert som befarings i planområdet 0900 – 1015 der Sollien og Røste møtte for planfremmer. Fra SLK deltok Morten Løkken fra teknisk drift og Lars Erik Narmo fra arealavdelingen. Oppstartsmøtet ble videre avviklet i møterom 3 på Rådhuset 1030 – 1200. Foruten overnevnte deltok Lars Harald Weydahl fra arealavdelingen.