



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Referatmalen fylles delvis ut av forslagsstillers fagkyndig før oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	Detaljregulering for Skjenhauglie		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: [Klikk her for å skrive inn tekst.]		
Eiendom (gnr./bnr.):	[Klikk her for å skrive inn tekst.]		
Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input type="checkbox"/> Sosi-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	21/1130	Planid:	202201
Saksbehandler:	Tom Salamonen		
Planinitiativ mottatt:	[Klikk her for å skrive inn tekst.]		
Møtested:	Tingvang	Møtedato:	03.03.2022
Møtedeltakere:	Ulf Ristebråten, Svein Jørgenrud		
Oppdragsgiver:	Andreas Lindheim, Areal+		
Regulant (fagkyndig):	Jostein Aanestad, Kjell Håvard Tuv, Inger Elisabeth Hilstad, Tom Salamonsen		
Kommune/planmyndighet:	Bjørn Horten, Ram Arkitektur; Alexander Jørgenrud		
Andre:			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:
Området skal regulerast til konsentrert fritidsbusetnad – leilegheitsbusetnad. Planområdet er sentralt plassert på Beitostølen og det er ønskeleg med tung utnytting. Tilkomst til planområdet blir planlagt frå sør, via Skjenhauglie, og ved ein forlenging av Øvrevegen.

Merknader:

Utbygger må sikre tilkomst til utbyggingsområdet.

Bygging av vegtrase frå utbyggingsområdet til Øvrevegen vil ikkje bli sett som rekkefølgekrava frå kommunen.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Fylkes(del)plan
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak

Plannavn, vedtaksdato:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Kommunedelplan for Beitostølen2 011-2023, 25.08.11

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for XXX
- Kommunedelplan for XXX
- Kommunedelplan for XXX
- Kommunedelplan for XXX
- Valdres – rettleiar i byggeskikk og tilpasning til landskapet
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.oystre-slidre.kommune.no/plan/arealplanar-og-webkart/>

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

<https://www.oystre-slidre.kommune.no/plan/>

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Området er avsett til Sentrumsformål – sentr1. Reguleringsplanen legg opp til i hovudtrekk følgja kommunedelplanen. Kommunedelplanen legg opp til tung utnytting av området «Innan dette området kan det skje tung sentrumsutbygging der alle føremåla forretning, lettvarerhandel, offentleg eller privat tenesteyting, bustader og fritids- og turistformål inkl. hotell bør vere representerte.

Konsekvensutredning (KU)

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.

Merknader: **Planen utløser ikkje krav om konsekvensugreiing etter forskrift om KU, vedlegg I og II., men utbygger skal gjennomføre ei trafikkanalyse. Det kan vera aktuelt å gjennomføre dette i eit samarbeid med kommunen.**

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer

- Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Barn og planlegging

Merknader: [Klikk her for å skrive inn tekst.]

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Andre

Merknader:

Det skal regulerast inn skiløype og køyreveg som i tråd med føresegn i KDP for Beitostølområdet 14.3

Rekkefølgeføresegner: *Nørre og østre del av Sentr1 kan ikke bygges ut før Øvrevegen er opparbeidet med planskilt kryssning med alpinraseen A1.*

KDP for Beitostølområdet. 13.1 Krav om infrastruktur: *Innen disse sonene skal alle nybygg . og tilbygg til fritidsboliger og fritids- og fritidsformål kobles til offentlig vann- og avløpanlegg.*

Mellom infrastruktur utarbeidast flateregulering.

I området for detaljregulering skal bygningane knytast til og bruke fjernvarme til all oppvarming

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).

Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Kunngjøringen skal klargjera for forslagsstillers og kommunen sin vurdering i høve KU-forskriften

Det blir planlagt ordinær varsling. Dette inkluderer mellom anna:

**Statsforvalteren i Innlandet
Fylkeskommunen i Innlandet
NVE**

Statens vegvesen

- **Det ønskes liste over berørte organisasjoner og naboliste fra kommunen. -**

--	--

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen	
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten annonserer varsel om oppstart i Avisa Valdres, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.	Merknader: Planprosessen legg opp til ordinær medverknad. Næraste naboar er informerte om at planarbeid skal starta opp. Ope plankontor blir vurdert undervegs i prosessen.
<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog	I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7andre ledd. Link til mer informasjon finnes her; http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering	
Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<input type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	[Klikk her for å skrive inn tekst.] Planområdet vil få verknader utanfor planområdet. Ein fortetting og auka bruk av området vil i hovudsak påverka to forhold utanfor planområdet, veg og VA i tillegg til at naboar får ny utsyn. Blir lagt opp til grøntareal mellom bygga, med moglegheit for stig og langrensløyper. Riddertunet ligg delvis føre planområdet og fungerer som ein barriere. For å mjuka opp strukturen i sentrum blir det føreslege fleire punktbygg som skil seg frå bygga på Riddertunet og Riddergården. Dette sikrar luft og lys i prosjektet både for eksisterende og framtidige bebuarar.
<input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	
<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting	
<input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur Gjennomgående i tettbebyggd strøk	
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon	

Estetikk og byggeskikk

Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder

Avfallshåndtering

Avklare løsning for avfallsboder og lignende

Trafo / linjenett

Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken

Senterstruktur

Forsterke en god senterstruktur

Økonomi

Realisering - behov for offentlige midler

Landbruksfaglige vurderinger:

Landbruk

Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift

Virkeområde jord- og skogbruksloven

Delings- og omdisponeringsbestemmelser

Konseptet ein legg opp til i planen:

- Vertikale bygg –
- Naturen heilt opp til fasaden. –
- Utsyn og lys frå fleire sider.

Aktuelle arealformål kan vera fritidsbusetnad blokk (1123), Fritids og turistformål (1170) og sentrumsformål

Det blir planlagt for leilegheitsbygg på eksisterande bygde ut tomter. Innleiande volumstudiar legg opp til ca. 10 000 m² BRA boareal, med parkering under bakken.

For å sikra ein heilskapleg plan er det tatt med nokre fleire eigeidommar der det i dag ligg frittliggende fritidsbusetnad. Desse bygga vil ikkje bli krevd rive. (1130

Kommunen interessert i at bygg/leilegheiter blir brukt mest mogleg, og ynskjer fokus på bruksfleksibilitet.

Avfallhandtering og avfallsløysingar må avklarast med Valdres kommunale renovasjon

Avklarast med Griug

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfold Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua naturtyper, arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold, overvann Grunnforhold</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Det er gjort ei vurdering opp mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9. Bokstav A blir sett på vera beskrive av plan initiativet pkt. 7-11 - Bokstav B Det er gjort søk i MDs naturbase. Det er registreringar av ulike rødlista plantar innenforplanområdet. Vurdert som avklart i overordna plan. Bokstav C: Ei utbygging føreset godkjent løysing for VA, og dessutan forsvarleg handtering av avfall. Bokstav D blir sett på å ikkje vera relevant.</p> <p>Det er gjort ei førebels vurdering av § 10 i konsekvensutredningsforskriften. Kvar bokstav er gått igjennom og vurdert mot kjend kunnskap. Vurderingane er gjort i samsvar med siste ledd i §1, samt rettleier til KLD og KMD «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes. Vurdering etter § 1 i forskrift om konsekvensutredning» Forslagsstilar skal gjennomføre ei trafikkanalyse</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>Det vil vera gjennomgåande langrennsløype gjennom planområdet. Denne sikrar framkomme mellom alpínsenteret og løypene der, og dessutan tilkopling til anna planlagt og eksisterande turdrag og skiløypenett.</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>Kommunal</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>Fjernvarme</p>

<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p> <p><input type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp og andre, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>Adkomst, trafikkforhold, gjennomgående skiløyper og tilrettelegging for brann og slokkemannskaper.</p> <p>Felles bruk av veg i reg.plan L2. Kan vera eit tema å samarbeide om felles bruk om beredsskapsvegen i G6. Teneleg å legge VA i G6. Partane samde om å starta opp dialog for å løysa desse elementa i planen.</p> <p>Vegløysinga må regulerast frå Rødekorshytte til naboregplan søraust-gåande retning.</p>
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p> <p><input type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p>

Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning <input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss <input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning <input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input type="checkbox"/> Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	<p>Parkering skal under bakkeplan.</p> <p>Dei praktiske løysingane blir vurderte etter nærare dialog.</p> <p>Trafikkanalyse</p> <p>Trafikkanalyse</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p>

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller/plankonsulent er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (målsatt pdf-fil, og SOSI-fil) 2. Vegskjæringer/fyllinger/ frisiktssone skal vises i plankartet. 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil) 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 5. Kopi av varslingsbrev. 6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). 7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger. 8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema. <input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale <input type="checkbox"/> ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene. <input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport	<p>Merknader:</p> <p>[Klikk her for å skrive inn tekst.]</p> <p>Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426</p> <p>Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554</p> <p>Planskjema fra Oppland fylkeskommune skal fylles ut: https://www.planoppland.no/Planskjema/</p> <p>Konsekvensutredning og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen. Sjekkliste ROS-analyse: https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/artikler/sjekkliste/</p> <p>https://www.fylkesmannen.no/More-og-Romsdal/Samfunnstryggleik-og-beredskap/Arealplanlegging/Sjekkliste/</p> <p>Andre analyser/rapporter etc.</p>

8. Kart	
Grunnkart	Merknader:

<input type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart. <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger. <input type="checkbox"/> Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser. Plankart <input type="checkbox"/> Digital fremstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Grunnkart bestilles via Infoland Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324
--	--

9. Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgekrav <input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg <input type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau <input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Høyspentledninger <input checked="" type="checkbox"/> Skiløyper/turstier <input type="checkbox"/> Utomhusplan <input type="checkbox"/> Annet	Merknader: Bygging av vegtrase frå utbyggingsområdet til Øvrevegen vil ikkje bli sett som rekkefølgekrava frå kommunen
Utbyggingsavtale <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Andre forhold	

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid. <input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet. <input type="checkbox"/> Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12 – 8. Merknader: Felleskrav i utbyggingavtale reguleringsplan Beitostølen Sentrum del 1 . 3 punkt: Areal for stiar og løyper, skal utbygger stille til disp., vederlagsfritt. Finansiering av naudsynt infrastruktur løyper/turvegar, planfri kryssing blir finansiert av at utbygger pliktar å betale 950kr pr BRA som blir bygd. Drift av sti og løyper. Utbygger må ha eit tinglyst hefte på alle einingar som blir solgt, 1000kr til stig og løyper årleg.

11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: **før 1.april**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: [Klikk her for å skrive inn tekst.]
- Høringsfrist er minimum 6 uker.

Varsling av oppstart så snart som mulig. Levering av komplett plan 2022.

12. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette. Link; <https://www.oystre-slidre.kommune.no/tenester/skattar-og-avgifter/>

Faktura adresse:

Navn: **Areal+, Lillehammer**

Adresse: [Klikk her for å skrive inn tekst.]

Postnr.: [Klikk her for å skrive inn tekst.]

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato Tingvang, 21.03.22

.....Tom Salamonsen.....
Referent