

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8



Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

<b>Plantittel:</b>	Detaljregulering Hotellvegen Skeikampen	
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:	
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>		
<b>Planavgrensning:</b>	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart  Merknader:	
<b>Saksnummer:</b>	19/1194	<b>Planid:</b> 201904
<b>Saksbehandler:</b>	Jon Sylte	
<b>Planinitiativ mottatt:</b>	02.04.2019	
<b>Møtested:</b>	Gausdal kommune	<b>Møtedato:</b> 06.05.19
<b>Møtedeltakere:</b>		
Forslagsstiller:	Thon Hotellbygg AS v/ Jarle Brunsell	
Regulant:	Multiconsult Norge AS v/ Gunnar Bratheim	
Gausdal kommune:	Jon Sylte, Lars Kristian Hatterud, Torbjørn Furuhaugen og Harald Landheim	
Andre:		

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Ønsker å avklare framtidige utviklingsmuligheter for eksisterende hotelleiendom, eksisterende utleieenheter og ubebygde arealer langs Hotellvegen.

Merknader:

Angitt som område S1D i kommunedelplanen for Skei.

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	Kommunedelplan for Skei	17.06.10
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Områdeplan for Skei sør	25.09.14
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

### Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Hovedplan for vann og avløp

Aktuelle statlige planretningslinjer:

- [FOR-2014-09-26-1222 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [FOR-2009-09-04-1167 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.](#)
- [Rikspolitiske planretningslinjer for vernede vassdrag](#)

Regionale planer og føringer

- [Fylkesmannens forventninger til kommunalarealplanlegging i Oppland.](#)
- Regional planstrategi 2016-2020 – Mulighetens Oppland i ei grønn framtid
- Regional plan for klima og energi 2013 – 2024
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 2016
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap for Oppland 2014 – 2017
- Regional plan for folkehelse 2012 – 2016
- Jordvernstrategi for Oppland, vedtatt 2017
- Regional næringsplan for Lillehammer-regionen, vedtatt 25.09.2014

[T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

[T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)

Andre

Merknader:

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

Merknader:

### Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3

<input checked="" type="checkbox"/> Det er enighet om utarbeidelse av planprogram. Merknader:	
<b>3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet</b>	
<b>Kommunale vedtekter</b> <input type="checkbox"/> Vedtekter for skilt og reklame <input type="checkbox"/> Vedtekter til plan- og bygningsloven om plassering av bedrifter og anlegg m.v innenfor kommunen <input checked="" type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer/ målsetninger <i>F.eks kommuneplanens samfunnsdel</i> <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	Merknader: Ikke aktuelt. Ikke aktuelt.  Kommunedelplanen for Skei har bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealet som skal detaljreguleres.

<b>4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid</b>	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: <ol style="list-style-type: none"> <li>Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.</li> <li>Kart med avmerket planavgrensning.</li> <li>Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.</li> <li>Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).</li> <li>Utbyggingsavtale varsles samtidig med oppstart.</li> </ol>	Merknader:  Opplysninger: Sosi- fil nivå 4, versjon 4.5 av plangrensen må sendes Gausdal kommunen for innleggelse i forslagsbaser før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til PlanDialog, samt tilrettelegg til regionale myndighet. Annonse og brev for varsel om oppstart sendes Gausdal kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens internettsider. I alle plansaker som sendes regionale myndigheter, skal planskjema for Oppland fylles ut. <a href="http://www.planoppland.no/Planskjema/">http://www.planoppland.no/Planskjema/</a>

<b>5. Informasjon og medvirkning i skissefasen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg.	Merknader:  Mest brukte avis i Gausdal er Gudbrandsdølen Dagingen (GD) <a href="http://www.gd.no/kundesenter/privat/annonsere/?uid=582c1e70a65bd/">http://www.gd.no/kundesenter/privat/annonsere/?uid=582c1e70a65bd/</a>
<input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett - Digital PlanDialog	Merknader: Kan være hensiktsmessig å ta et informasjonsmøte før planen legges ut til offentlig ettersyn og høring, da kan naboer og andre interesserte få en gjennomgang og god kjennskap til planforslaget før de evt. uttaler seg. Opplysninger:

Regionalt planforum

I større reguleringsaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte i løpet av planprosessen.

I planer hvor det kan være konflikter, tema av prinsipiell betydning eller som kommunen mener er tjent med å få avklart problemstillinger mot regionale myndigheter legges fram i møte i regionalt planforum.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/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
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturgrunnlag:</b></p> <p>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Lokaliseringsfaktorer, avstand til:</b></p> <p>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Fortetting</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Grøntstruktur</b></p> <p>Gjennomgående i tettbebygd strøk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Landskap</b></p> <p>Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Estetikk og byggeskikk</b></p> <p>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Senterstruktur</b></p> <p>Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Økonomi</b></p> <p>Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p>Vurderes videre i planarbeidet.</p> <p>Gjennomgående skiløyper.</p> <p>Vurderes videre i planarbeidet. 3D modell er aktuelt å lage som viser framtidig arealbruk og bebyggelse.</p>
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input type="checkbox"/> <b>Landbruk</b></p> <p>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, driftsulempen for landbruket</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Virkeområde jord- og skogbruksloven</b></p>	

<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Biologisk mangfold / Naturområder</b></p> <p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vassdragsforvaltning</b></p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Friluftstinteresser</b></p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Viltinteresser</b></p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Vannforsyning, avløpsforhold</b></p> <p>Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Forurensning</b></p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Energi og materialbruk</b></p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Alle kommunens vedtak skal ha en vurdering av §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Kommunen forutsetter at denne vurdering kommer tydelig fram i høringsdokumentet(-ene)</p> <p>Må påregne flomberegning/analyse av Vaskeribekken og overvannsplan for planområdet.</p> <p>Tilgjengelighet til skiløyper og stier gjennom planlagt utbyggingsområdet bør sikres hvis slike finnes.</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Kulturlandskap</b></p> <p>Landskapsverdi, viktige kulturlandskapsområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Kulturminner</b></p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p> <p><input type="checkbox"/> Er det nødvendig å ta kontakt med Fylkeskommunen?</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Små sjanser for kulturminner innenfor planområdet.</p> <p>Avklaring av forholdet til kulturminner og evt. Kulturminneundersøkelser skjer etter avtale med Kulturarvenheten hos Oppland fylkeskommune; <a href="mailto:postmottak@oppland.org">postmottak@oppland.org</a></p>
<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturbasert sårbarhet</b></p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b></p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>ROS- analysen vil avklare om det er forhold som må ivaretas eller utbedres.</p>

<input type="checkbox"/> <b>Infrastruktur</b> Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
<b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Ute-oppholdsarealer</b> Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike 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  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Lekeplass</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Områder for allmennheten</b> Universell utforming, tilgjengelighet  <input type="checkbox"/> <b>Utomhusplan</b> Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</b>  Utredes videre i planarbeidet.  Utredes videre i planarbeidet.  Utredes videre i planarbeidet.
<b>Veg- og trafikk tekniske forhold</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkforhold</b> ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkplan / vegutforming</b> Vegbredder, grøfter, skjæring/fyllinger, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktssoner, byggegrens, belysning  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Avkjørsler og kryss</b> Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss, ny avkjøring fra offentlig veg?  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Kollektivtrafikk</b> Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikksikkerhet</b> Strekning skole/barnehage (trygg skoleveg), lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder  <input type="checkbox"/> <b>Vegkategori</b> Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	<b>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</b>  Utredes videre i planarbeidet.  Tas hensyn til i detaljreguleringen.  Tas hensyn til i detaljreguleringen.  Utredes videre i planarbeidet.  Utredes videre i planarbeidet.



## 7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.)
2. Vegskjæringer/fyllinger 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.
7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.

- Illustrasjonsmateriale.  
 ROS-analyse  
 Lengde- og tverrprofil for vegene.  
 Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Opplysninger:

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554>

3D

## 8. Kart

### Grunnkart

- Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).  
 Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).  
 Det anbefales oppmåling av planområdet.

### Plankart

- Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

Det må oppgis hvilket høydegrunnlag som er brukt.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

[http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging\\_plan-og\\_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324)

## 9. Tekniske anlegg

- Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp, overvannsplan).  
 Renovasjonsløsning.  
 Elektrisitet/trafo/linjenett.  
 Krav om godkjent utomhusplan.  
 Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.

Merknader:

Kan bli aktuelt



<p><b>Aktuelle rekkefølgekrav</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input type="checkbox"/> Høyspentledninger</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader:</p>    <p>Skiløyper</p>
<p><b>Utbyggingsavtale</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Jon lager et notat angående forutsetninger for videre arbeid med utbyggingsavtalen.</p> <p>Opplysninger: «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale» som er gjeldende for hele kommunen, samt egne satser for Skei-området legges til grunn.</p>

### 10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
- Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
- Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (planutvalget) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

Høring av planprogram og varsel om oppstart behandles av Planutvalget.

### 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.
- Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart: **September 2019**
- Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
- Høringsfrist er minimum 6 uker.
- Kommunen sender sosi-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.

### 12. Gebyr

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

Faktura grunnlag:  
gerbyrregulativet følger som vedlegg.

TOTALT \_\_\_\_\_ Kr. ,.-

\* Gebyrer for 2019 (årstall) er lagt til grunn.

For kommunen: Lars Kristian Hatterud

For forslagsstiller:

Faktura adresse:

Navn:  
Adresse:  
Postnr.:

### 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 02.09.2019

For kommunen:

  
Lars Kristian Hatterud

**Gausdal kommune**  
**Teknisk enhet**

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato Gausdal 6.5.2019

For forslagsstiller:

