

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8



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

Plantittel:	Fargerivegen 4
Plantype:	<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:
Eiendom (gnr./bnr.):	225/115, 225/415, 148/159 og deler av 225/112 og 148/150.
Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart. Merknader:
Saksnummer:	Planid: 201909
Saksbehandler:	
Planinitiativ mottatt:	11.11.2019
Møtested:	Gausdal kommune Møtedato: 14.11.2019
Møtedeltakere:	
Forslagsstiller:	Per Tore Teksum: teksum@online.no / 900 34 451 Andreas Wiik: andreas@virvelvind.as / 410 00 069
Plankonsulent:	Plan 1 v/ Berit Marie Sivertsen; bms@p1.no / 917 92 417
Gausdal kommune:	Jon Sylte: jon.sylte@gausdal.kommune.no / 95036 936 Lars Kristian Hatterud: ikh@gausdal.kommune.no / 976 91 755
Andre:	

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Legge til rette for utbygging av Fargerivegen 4 i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkering og utearealer.

Merknader:

Området er i områderegeringsplan for Segalstad bru regulert til «sentrumsfomål» og benevnt som S-2, det er i bestemmelsene til områderegeringen satt krav til at del områdene S-1 og S-2 skal reguleres samlet. Kommunen åpner for at bare eiendommene 225/115, 225/415, 148/159 kan detaljreguleres. Videre er det krav om at første etasje skal benyttes til forretning/tjenesteyting. Kommunen mener man kan avvike dette kravet.

Viktig at oppstartsvarselet omtaler disse to avvikene.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

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

Plannavn:

Områdeplan Segalstad bru

Vedtaksdato:

29.11.2018

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](#)
- [T-2/08 Om barn og planlegging](#)

- [T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)
- [T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)
- Andre

Andre

- [Fylkesmannens forventninger til kommunalarealplanlegging i Oppland.](#)

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
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

Kommunale vedtekter

- Vedtekter for skilt og reklame
- Vedtekter til plan- og bygningsloven om plassering av bedrifter og anlegg m.v innenfor kommunen
- Kommunale retningslinjer/ målsetninger
F.eks kommuneplanens samfunnsdel
- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

Ikke aktuelt

Ikke aktuelt

Samfunnsdelen omtaler Segalstad bru som et tydelig markert sentrum og tettsted – med egne innsatsområder.

Ikke aktuelt

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).
5. Utbyggingsavtale varsles samtidig med oppstart.

Merknader:

Opplysninger:

Sosi- fil nivå 4, versjon 4.5 av plangrensen må sendes Gausdal kommunen for innleggelse i forslagsbaser for tilgjengeliggjøring for regionale myndigheter og parter.

Annonse og brev for varsel om oppstart sendes Gausdal kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens nettsider.

I alle plansaker som sendes regionale myndigheter, skal planskjema for Oppland fylles ut.

<http://www.planoppland.no/Planskjema/>

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen nettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.

Merknader:

3 – 4 uker frist benyttes i forbindelse med varsel om oppstart.

Mest brukte avis i Gausdal er GD.

<http://www.gd.no/kundesenter/privat/annonsere/?uid=582c1e70a65bd/>

- Informasjonsmøte

Merknader:

Informasjon og medvirkning på internett - Digital PlanDialog

Regionalt planforum

Opplysninger:

I større reguleringssaker 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/reguleringssplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:

Naturgrunnlag:

Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser

Lokaliseringsfaktorer, avstand til:

Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud

Fortetting

Grøntstruktur

Gjennomgående i tettbebygd strøk

Landskap

Virkning, 3d presentasjon

Estetikk og byggeskikk

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

Senterstruktur

Forsterke en god senterstruktur

Økonomi

Realisering - behov for offentlige midler

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Beskrives i planbeskrivelsen.

Beskrives i planbeskrivelsen.

Beskrives i planbeskrivelsen.

Beskrives i planbeskrivelsen.

Ønskelig med en 3D for visualisering av byggets virkning på omkringliggende bebyggelse, samt sol og skyggediagram.

Beskrives i planbeskrivelsen, henger også sammen med punktet ovenfor om 3D.

Beskrives i planbeskrivelsen.

Landbruksfaglige vurderinger:

Landbruk

Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, driftsulempen for landbruket

Virkeområde jord- og skogbruksloven

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Ikke aktuelt

<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder 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"/> 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 Grunnforhold</p> <p><input checked="" 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"/> Energi og miljø Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Aktuelle og tilgjengelig kartbaser sjekkes. Alle kommunens vedtak skal ha vurdering av §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Kommunen forutsetter at denne vurderingen kommer tydelig fram i planbeskrivelsen.</p> <p>Overvannshåndtering på egen tomt - overvannshåndtering må omtales og beskrives. Kan bli aktuelt med egen overvanns og vann- og avløpsplan, dette må uansett vises på byggesaken.</p> <p>Ikke aktuelt</p> <p>Offentlig vann og avløp ligger i umiddelbar nærhet.</p> <p>Det skal utarbeides en støyutredning for byggene. Rambøll har på vegne av Gausdal Bruvoll utarbeidet en støyutredning for saga. Denne utredning viser at eiendommene som nå skal detaljreguleres ligger i gul sone. Utredningen oversendes.</p> <p>Krav i bestemmelsene, omtales i planbeskrivelsen.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, viktige kulturlandskapsområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner 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>Området er befart i forbindelse med områderegulering Segalstad bru.</p> <p>Vil gi uttalelse til oppstart om det er aktuelt med befaring i marka. Avklaring av forholdet til kulturminner og evt. Kulturminneundersøkelser skjer etter avtale med Kulturarvenheten hos Oppland fylkeskommune; postmottak@oppland.org</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p> <p><input checked="" 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 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> <p>Ikke aktuelt</p>

<input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser <input checked="" type="checkbox"/> Ute-oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike typer 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"/> Lekeplass <input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser etc.	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Krav til nærleike-/ møteplass jf bestemmelsene til områdereguleringen. Kommunen ønsker dette legges til areal mellom nytt bygg og Fargerivegen og at dette også gjøres tilgjengelig for andre enn beboerne også.
Veg- og trafikk tekniske forhold <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, skjæring/fyllinger, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning <input type="checkbox"/> Avkjørslar og kryss Trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss, ny avkjøring fra offentlig veg? <input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning <input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage (trygg skoleveg), lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input type="checkbox"/> Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Vurdere om gjesteparkering kan legges til andre områder enn rett foran «hovedinngang» til byggene. Ikke aktuelt Beskrives/omtales i planbeskrivelsen. Ikke aktuelt

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-bestemmelser-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>

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

9. Gjennomføring

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:

<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input 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>Leike-/nærmiljøplass</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <p><input 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>Utbygger ser ikke behovet for utbyggingsavtale. Kommunen ønsker at det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart. Så får planprosessen videre avklare om det blir aktuelt med utbyggingsavtale.</p> <p>Opplysninger: «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale» som er gjeldende for hele kommunen, samt egne satser for Skei-området legges til grunn.</p>

<p>10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (planutvalget) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.</p> <p>Merknader:</p>	

<p>11. Framdrift</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.</p> <p><input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:</p> <p><input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Høringsfrist er minimum 6 uker.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen sender sosi-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.</p>	

<p>12. Gebyr</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Ved detaljregulering: Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.</p>	<p>Faktura grunnlag: Gebyrgrunnlag for 2019 ligger vedlagt.</p>
<p>For kommunen: Lars Kristian Hatterud</p> <p>For forslagsstiller:</p>	

<p><input checked="" type="checkbox"/> Faktura adresse:</p>

Navn: Solrikt AS
Adresse: Fjordvegen 43
Postnr.: 2312 Ottestad

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 Ø. Gausdal 20.11.2019

For kommunen:

Gausdal kommune
Teknisk enhet

Lars Kr. Hatterud

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato

For forslagsstiller: