



Planråd AS
v/Jakob Nordstad

Saksbehandler: Helge Haugan Dir.tlf: 93027050

Saksnr.: 21/3338-6

Arkivkode: REGPL 202104

Deres ref:

Dato: 28.03.2022

OPPSTARTSMØTE KONGSVEGEN 78 - MØTEREFERAT

KONGSVEGEN 78 A OG B, PlanID 202104

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.)	Planinitiativ mottatt:	25.03.2022
Eiendom:	Gnr./bnr. 33/21	Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:		Saksbehandler:	
Møtedato:	25.03.2022	Møtested:	Teams/Tingberg Gompa
Møtedeltakere	Planråd AS		
Forslagsstiller:	Maritess C. Solmia v/Adv. Conrad Clauson		
Plankonsulent:	Jakob Nordstad		
Øyer kommune:	Anita Lerfald Vedum Anja Lena Nygaard Helge Haugan		

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Postadresse:
Postboks 4, 2637 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61268100

Regulering til boligformål, anslått inntil 8 boenheter samlet.
Kjedet eller frittstående boliger i 2-3 etasjer – noe tilsvarende bestemmelser for Kongsvegen 65-95. Det tilrettelegges for leiligheter med egen uteplass/oppholdsareal pr. leilighet.

Det er 1,2 daa som ikke er byggeformål innenfor eiendomsgrensen, - men som er brukt til boligformål.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	Kommunedelplan Øyer sør, 31.5.2007
Reguleringsplan (-er)	
Regional plan (-er)	
Kommunale planer	Plan for klima og energi, 28.1.2010
Pågående planarbeid i området	Revisjon av KDP for Øyer sør.

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

Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Kommunale vedtekter
- Utbyggingsprogram for Øyer sør

Forholdet til overordnet plan

- ☒ Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan
- ☐ Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan

Merknader: Et lite areal har LNF-formål i kommunedelplan, men er opparbeidet som hageareal og plass for renovasjonsstativ.

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

- ☒ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet
- ☐ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader: Det forutsettes at alt nødvendig for realisering av planen løses på egen tomt. Eiendommen er omgitt av dyrka mark.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, jf. § 2, andre ledd, bokstav 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.

Regionalt planforum - aktuelt?

Merknader:

Området er sentrumsnært, godt egnet for mer utbane boligformer som leiligheter med balkonger/terrasser. Området ligger i sone mot E-6 i en avstand på 50 m fra senter veg E-6. Uteområdet ligger i gul støysone.

Avklaringer mht. byggegrenser gjøres i forbindelse med varsling av planoppstart til naboer/gjenboere og regionale myndigheter. Ingen prinsipielle forhold som anses som nødvendig å drøfte før planoppstart.

Kommunaltekniske anlegg

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket.

- Forutsetter tiltaket utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

Det er behov for tiltak for VA-anlegg. Det avklares med VA-avdelingen omfang av tiltak og hva som berører kommunens ansvar og det som utbygger må ivareta.

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke avklart

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

☒ Nei

	Planforslaget skal inneholde en konsekvens<u>vurdering</u> og ROS-analyse
☐ Ja Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning: Hva må utredes?	- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens<u>utredning</u> og ROS-analyse. Konsekvensvurderinger mht. støy tas inn i planbeskrivelsen. - Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart. Støy

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet

(NB! Lista er ikke uttømmende med hensyn til ROS-analyse, konsekvensvurdering og eventuell konsekvensutredning (KU).

Tema	Merknad (stikkord)
Landbruk	Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder? Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde? Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse? Bør vurderes Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap?
Kulturminner	Automatisk 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?
Natur/miljø	Er det registrert rødlistede arter i området? Viktige naturtyper? Villrein Vilttrekk eller beiteområder? Er det vegetasjon som ønskes å bevares? Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? INON-område? MIS-registreringer?
Friluftsliv	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?
Samfunnssikkerhet og beredskap	Flom og skred – alternative flomveger? må avklare bekkeløp/lukking og flomveier v/tette/åpne stikkrenner Bygging i bratt terreng Overvannsproblematikk - Infiltrasjon generelt krav om håndtering av vann fra tak mv. Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrenser mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med). Byggegrense mot veg avklares i varsling Folkehelse Støy må utredes Luftforurensning Forurensset grunn Drikkevannskilder ev. private drikkevannskilder avklares Avløpsledninger avklares Utslipp Radon Tilgjengelighet for nødetater Elektromagnetiske felt fra kraftledninger Brann- og eksplosjonsfare Transport av farlig gods
Teknisk infrastruktur Energibehov/ -forbruk	Kommunaltekniske anlegg VA – avklare behov for oppgradering Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? avklares i plan Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet ÅDT – høy belastning på vegnettet? Adkomst gjeldende adkomst/utvidelse mht enheter tas i planen. Trafiksikkerhet for myke trafikanter? Veg og vegtekniske forhold: Snøopplag Frisikt frisikt boligadkomst må ivaretas 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 Vurdering av alternative energiløsninger nybygg bør vurdere økt isolasjon/tiltak for reduksjon av enegibehov, varmepumpe, fellesanlegg for varme/el og solpaneler Samlet energiforbruk etter utbygging iht. enhver tid gjeldende TEK – ev. passivhusstandard

Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	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? Støy, forurensing mm
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	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?
Annet	Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet eller berørte eiendomsgrenser til planområdet skal være avklart, med en nøyaktighet på 10 cm. ivaretatt Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet? Må vurderes Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? F.eks. veg, anleggsområde. (Tiltakshaver formaliserer vegrett?).

OPPSTART AV PLANARBEIDET

Forslagsstiller skal:

- varsle oppstart av planarbeidet, med brev til grunneiere, festere, statlige og regionale myndigheter og andre berørte (skaffes via e-torg/Infoland) – beitelag, velforeninger/hytteforeninger, løypelag el.
- sørge for kunngjøring med annonse i lokalavis.

Varselet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Sosi-fil som viser planomriss (og arealformål).

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

Kommunen skal ha kopi av oppstartsvarselet.
Saksbehandler annonserer på kommunens nettsider etter at forslagshaver har oversendt varsel om oppstart.
Takster for plangebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside og påløper etter milepælene.

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. **3.partsvurdering**, f.eks mht overvann, kan bli krevd. Tilfredsstill ikke leveransen kravene, blir planforslaget returnert til forlagsstiller.

Kommunen ber om at forlagsstiller 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. Vegareal skal vises med fylling og skjæring. 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	Naboliste varsling oversendes fra ØK
Varslingsbrev	Sendes av forslagsstiller/legges ut på kommunens hjemmeside med varsel om oppstart av planarbeide.
Avisannonse	Ivaretas av forslagsstiller
Innkomne merknader	Sammenfattes i planbeskrivelsen
Illustrasjonsmateriale, tegninger, terrengprofiler, nåværende og ny situasjon etc.	For terreng brattere enn 1:5 skal det utarbeides helningskart. Vegprofiler for regulert veg.
Overvannsplan (der det er aktuelt)	
Vann- og avløpsplan	
Masseregnskap	Masseregnskap og behov for deponering av masser i og utenfor planområdet.
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.

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.

Forventninger fra forslagsstiller til fremdrift	Dato
Annonsering og varsel om oppstart:	Før påske, - før 10.4.2022
Eventuell innlevering av forslag til planprogram:	Ikke relevant
Innlevering av planforslag:	Før sommerferie – før 4/11 juli.
Eventuelt åpent møte	

- *Førstegangsbehandling antas å bli fattet senest 12 uker etter komplett planforslag er mottatt*
- *Planforslaget skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker.*

Andre kommentarer

I oppstartsmøtet avklares om det er behov for dialog om planarbeidet før det foreligger det konsulent anser som et komplett planforslag. Dette er viktig i områder som eksempelvis er bratt, preget av overvann eller andre forhold som gjør at det er behov for god dialog i planprosess før 1. gangs behandling.

Kommunen har vurdert ulike forhold ved oppstart av planarbeidet, og finner ikke forhold der det er behov avklaringer og dialog i planprosessen før 1. gangs behandling av planen.

Det gjøres oppmerksom på at hverken 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

Øyer, 30.04.2022

Sted, dato

Sted, dato

Helge Haugan

Forslagsstiller/tiltakshaver

saksbehandler i kommunen

Med hilsen

Helge Haugan
Arealplanlegger

Dette brevet er godkjent med elektronisk signatur