



Øyer kommune

REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

Øyer aktivitetssenter, PLANID 202403

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.)	Planinitiativ mottatt:	- §12-8. Kommunal plan, planinitiativ vurdert som ikke nødvendig.
Eiendom:	Gnr./bnr. 102/56	Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt Kartdata direkte fra kommunen.
Saksnummer:	23/2002	Saksbehandler:	Wenche Hagestuen Dale
Møtedato:	22.04.2024	Møtested:	Teams
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:			
Plankonsulent:			
Øyer kommune:			
	Øyer kommune		
	Norconsult v/ Trond Røneid Kasia Szary-Skadell		
	Odd Magne Tuterud Wenche Hagestuen Dale Daniel Bjørnstad Kristiansen		

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Aktivitetssenteret driver vedproduksjon og det er nå behov for et mer egnet produksjonslokale. Det er derfor ønske om å rive to bygg og oppføre ett større bygg lenger nord på eksisterende tomt. Dette området er regulert til friluftsmål.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel	
Reguleringsplan (-er)	PlanID 254, RP Stavsplassen
Regional plan (-er)	
Kommunale planer	
Pågående planarbeid i området	

(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
Ligger inne i økonomiplanen

Forholdet til overordnet plan
☐ Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan ☒ Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan
Merknader:

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget
☒ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet ☐ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet
Merknader:

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:

12.03.2024. Se eget møtereferat.

Ytterligere møte vurderes ved behov.

Kommunaltekniske anlegg

- Forutsetter tiltaket utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

Tiltaket vil berøre en overvannsledning (OV-ledning). Denne må flyttes,

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 konsekvensvurdering og ROS-analyse
- Men: Omdisponering av et friområde, kan det utløse KU?

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning §§6 og 8:
§6: Tiltaket har blitt vurdert opp mot vedlegg I, nr. 24; næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige forhold med bruksareal på mer enn 15000 m². Nytt tiltak er planlagt i tilknytning til eksisterende bygningsmasse og har en BYA på omtrent 350 m². I forbindelse med prosjektet skal det også rives noen eksisterende bygningsmasse. Det er derfor vurdert at tiltaket

ikke vil medføre et bruksareal på mer enn 15000 m² og således ikke utløses krav til konsekvensutredning etter §6.

- §8: Tiltaket er omfattet av vedlegg II nr. 11j: «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål». Iht. §8 skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger med bakgrunn i en vurdering etter §10. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning verken av planens omfang eller innhold. Det skal ikke benyttes naturressurser ved utbygging eller andre mineralressurser som påvirkes av tiltaket. Det er registrert områder for dyrkbar jord som vil bli berørt, men det aktuelle arealet er opparbeidet som park-område. Planområdet ligger innenfor sikringssona 2b til Tretten vannverk, og dette forholdet vil bli vurdert og ivarettatt gjennom planforslaget. Tiltaket for øvrig er vurdert å ikke medføre betydelig avfallsproduksjon eller utslipp, heller ikke innebære risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Trettenstryka fuglefredningsområde ligger 200-250 meter sørvest for planområdet og planforslaget er ikke vurdert å medføre indirekte påvirkning på dette området. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av særlig forvaltningsinteresse innenfor planområdet, men det er registrert sårbare og sterkt trua arter utenfor planområdet. Det er imidlertid fuglearter som har større leveområder og noen av disse leveområdene berører planområdet. Flomvernet langs Moksa er registrert som et kulturminne, men det er ikke planlagt tiltak i flomvernet eller i kantsonen til Moksa.

Planforslaget vil medføre en omdisponering av noe regulert friområde og et areal registrert som svært viktig friluftsområde opparbeidet som park, søndre del av Mølleparken. Ny bygningsmasse er ansett å ha begrenset med landskapsvirkninger ut fra at utforming fra eksisterende bygningsmasse videreføres og det er et bebyggt område. Områdestabilitet og vurdering av aktsomhetssoner for naturfare vil bli utredet gjennom planforslaget, samt det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.

Med bakgrunn i overstående vurdering er det vurdert at planforslag ikke vil gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og således ikke utløser krav til konsekvensutredning etter KU-forskriftens §8. Selv om planforslaget er vurdert til ikke å

	utløse krav til konsekvensutredning, skal reguleringsplanen med tilhørende plandokumenter beskrive og synliggjøre konsekvensene av planforslaget.
☐ Ja Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning: Hva må utredes?	- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens<u>utredning</u> og ROS-analyse. - Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet <i>(NB! Lista er ikke uttømmende med hensyn til ROS-analyse, konsekvensvurdering og eventuell konsekvensutredning (KU)).</i>	
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? - Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap? - Dyrkbart areal, men er regulert til offentlig friareal.
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? – Flomvernet fra 1996 er ansett som et kulturminne.
Natur/miljø	Er det registrert rødlistede arter i området? - Viktige naturtyper? - Villrein- Vilttrekk eller beiteområder? - Er det vegetasjon som ønskes å bevares? - INON-område? - MIS-registreringer? - Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? Sikres og blir hensyntatt i planarbeidet

Friluftsliv	Fiske- eller badeplass? Ørret Sikring av fri ferdsel? Ingen endring ift i dag, men friluftarealet blir mindre. Sikre adkomst til arealet; kjørbare tursti. Er det løyper eller stier i området? Regulert gangbru, men denne ønskes tatt ut i planarbeidet. Er det behov for å sikre grønnstruktur? Ja, omfang og kvalitet. Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig? Offentlig.
Samfunnssikkerhet og beredskap	Flom og skred: aktsomhetssoner for jord- og flomskred. Overvannsproblematikk, overvannsplan må utarbeides. Infiltrasjon, se dette i sammenheng med overvannsplan. Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrenser mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med). Se egen sjekkliste for trafiksikkerhet. Ingen ny vegadkomst Folkehelse, relevant. Aktivisering av innbyggere. Støy: vurderes i planarbeidet. Luftforurensning- Forurensset grunn-ikke registrert. Heller ikke historisk bruk av arealet som skulle tilsi dette. Drikkevannskilder: Innenfor 2B. Omtales i planarbeidet. Avløpsledninger: kommunalt Utslipp- Radon. TEK17. Ikke registrert forekomst. Tilgjengelighet for nødetater. Vurderes i planarbeidet, slik at det er tilstrekkelig tilgjengelighet. Elektromagnetiske felt fra kraftledninger. Ikke relevant. Brann- og eksplosjonsfare- Transport av farlig gods- ROS-analyse ihht PBL.
Teknisk infrastruktur Energibehov/ -forbruk	Kommunaltekniske anlegg: kobles til eksisterende anlegg (VA, renovasjon) ÅDT – høy belastning på vegnettet? Skaper ikke vesentlig mere trafikk. Adkomster: videreføring av eksisterende Trafiksikkerhet for myke trafikanter? Ingen endring. Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til- Er det energiforsyning til området? Ikke samme begrensning på Tretten som det er i Øyer. Eget formål med hensynssone? - Varelevering: ingen endring Kollektivtrafikk- Vurdering av alternative energiløsninger: Ønsker å se på dette. Samlet energiforbruk etter utbygging: Kan komme på pluss-sida

	Klimagassregnskap fra materialer, men også fra energi kilder jfr TEK17 nytt kapittel §17-1 . Se helhetlig på dette.
Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	Skal det opparbeides lekeplass? Nei, men parken i seg selv er et friluftsområde. Sjekk Barnetråkk ifb med kommuneplanens arealdel. Kommunen har sjekket og det foreligger ikke Barnetråkk. Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold? Ja.
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	Avstand til sentrum og beliggenhet. Sentralt. Publikumsrettet virksomhet. Kollektiv transport. Bussholdeplass. Sol- skyggeforhold. Skisse- og illustrasjoner. Enkel visualisering. Krav til type byggemateriale? Betongplate på mark, tre, skråtak/saltak.
Annet	Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet eller berørte eiendomsgrenser til planområdet skal være avklart, med en nøyaktighet på 10 cm. Viktig ift planavgrensning. Kommunal eiendom Rettlinjede linjer mht eiendomsgrenser må etterstrebes, jfr hensynssoner for flom osv. Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet? Kommunal grunn. Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Virksomheten nærmere. Vedproduksjon (støy). Leskjerm. Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? –

OPPSTART AV PLANARBEIDET

Forslagsstiller skal:

- varsle oppstart av planarbeidet, med brev til grunneiere, festere, statlige og regionale myndigheter og andre berørte.
- Adresseliste i samarbeid med kommunen.

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.

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. Tilfredsstiller ikke leveransen kravene, blir planforslaget returnert til forslagsstiller.

Kommunen ber om at forslagsstiller 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	
Varslingsbrev	
Avisannonse	
Innkomne merknader	
Illustrasjonsmateriale, tegninger, terrengprofiler, nåværende og ny situasjon etc.	For terreng brattere enn 1:5 skal det utarbeides helningskart. Vegprofiler for regulert veg.
Overvannsplan	

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:	Mai 2024
Eventuell innlevering av forslag til planprogram:	-
Innlevering av planforslag:	Sommer/høst 2024
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.

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, 30.04.2024

Sted, dato


Forslagsstiller/tiltakshaver Øyer kommune

Øyer, 30.04.2024

Sted, dato


saksbehandler i kommunen

Norconsult er plankonsulent for kommunen

