

PLANINITIATIV

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING FOR SYNNFJELL ØST

For at kommunen skal ha eit best mogleg grunnlag for vurdering av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte ber vi om at dette dokumentet fyllast ut så langt som råd, jf. *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. (rev. 29.01.19). Dokumentet under er basert på døme på detaljreguleringsplan for Synnfjell Øst i Nordre Land kommune. Dato:

1. Ansvarlege	
Fagkyndig plankonsulent	
Firma	
Org. nr.	
Adresse	
Postnummer	
Poststad	
Telefonnummer	
E-post	
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	
Fagkyndig plankonsulent har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstillar (fyll ut informasjon om dei resterande deltakarane på pkt. 19)	
Firma/privatperson	
Org. nr.	
Adresse	
Postnummer	
Poststed	
Telefonnummer	
E-post	
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstillar	

2. Egedomsopplysningar	
Gards- og bruksnummer(e)	
Adresse/stadnamn	
Eigars namn	
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Formålet med planen er å utarbeida detaljreguleringsplan for turistretta næring (Synnfjellsporten) med forretning/kontor og utleigehytter, samt ei fortetting av eksisterande hyttefelt - frittliggande fritidsbusetnad.</p> <p>Det skal i tillegg utviklast område for skileik, turløyper som vil gjere området attraktivt for småbarnsfamiliar.</p>	
4. Kommuneplanen og gjeldande retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kva overordna planar gjeld for planområdet, kva føringar gir dei, og i kva grad vil den nye planen følge opp desse føringane?	<p>Det er eit pågåande arbeid med ny kommunedelplan for Synnfjell Øst. Ny detaljreguleringsplan legg opp til å følgje den nye kommunedelplanen for Synnfjell Øst. Det vil seie at planen vil vere fleksibel og ikkje slutførast før etter vedtatt kommunedelplan.</p> <p>Det er gjort vedtak i sak 25/18 at planarbeid formelt kan startast opp før kommunedelplanen er endeleg vedtatt.</p>
5. Gjeldande og igangsetting reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kva reguleringsplanar gjeld for planområdet, kva føringar gir dei, og i kva grad vil den nye planen følge opp desse føringane?	Gjeldane plan for området er 20050015 - R6 Storslåttet. Denne planen er foreslått oppheva i ny kommunedelplan. Ny detaljregulering vil forholde seg til kommunedelplan for Synnfjell Øst.
6. Planområdet og verknadar planarbeidet vil føra med seg utanfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)	
<p>Planarbeidet er i hovudsak ei fortetting av eksisterande hyttefelt og ein vidare utvikling av Synnfjellporten. Ei fortetting og auka bruk av området vil i hovudsak påverka to forhold utanfor planområdet, veg og VA.</p> <p>Vegkapasiteten kan sjåast på som tilstrekkeleg inn til planområdet, også for den auka trafikken fortettinga fører til.</p>	

7. Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Stikkord: Foreslått arealformål, tal på bueiningar/arbeidsplassar, riving av eksisterande busetnad osv.

Det er planlagt ca. 30-40 einingar innanfor planområdet, både private og utleige. Hyttene er planlagt relativt tett, men plasseringa skal vere slik at det blir minst mogleg innsyn samtidig som godt utsyn blir behaldt. Mellom utbyggingsområda er det ønskeleg med skiløyper, turveggar og friluftformål generelt.

Aktuelle arealformål er: Frittliggende fritidsbebyggelse (1120), fritids og turistformål (1170), veg (2010), skiløypetrase (1420), nærmiljøanlegg (1440) forretning/kontor/tjenesteyting (1813) og friluftformål (5130)

8. Utbyggingsvolum og byggehøgde, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: Høgde, grad av utnytting (BRA og BYA)

Utbygginga skal planleggast i samsvar med dei retningslinjene som oppgitt i kommunedelplanen. Ei førebels forslag til plassering av hytter mm. er vedlagt planinitiativet

9. Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: Uteopphaldsareal (kun for bustadar, skule, barnehage og sjukeheim), tilkomst, endring i trafikkbilete, parkering, avstand til næraste busshaldeplass, blågrøn struktur osv.

Det er planlagt interne skiløyper og turveggar som koplast på omkringliggande nett. Vidare blir det lagt opp til å etablere akebakke/skileikområde innanfor planområda, mellom utbyggingsfeltene. Det blir i det vidare arbeidet vurdert om det skal etablerast skiband i forbinding med ake/skibakkane.

Bekkar blir vurdert i eigen overvannsrapport. I så stor grad som mogleg skal desse bevarast i sin noverande form. Dersom det i rapporten blir konkludert med at ein bekk må leggest om skal denne så langt som mogleg leggest open.

10. Tiltaka sine verknadar på, og tilpassing til landskap og omgjevnader, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Skildre landskapet, topografi, strøkets karakter, ol

Planområda ligg i ei dalside. Terrengprofilen skal bevarast i størst mogleg grad, utan for store silhuettverknadar. Fargeval på hyttene, størrelse på vindauga og byggeskikk vil tilpassast omgjevnadane.

Terrengtilpassing blir eit viktig omgrep under planarbeidet. Kommunen har i kommunedelplan for Synnfjell Øst gitt ut døme på skjering/fylling i skråtomter som blir lagt til grunn i det vidare arbeidet. Det skal unngåast å bygge i terreng brattare enn 1:4.

11. Vesentlege interesser som vert påverka av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Planarbeidet påverkar ikkje vesentlege interesser.

12. Korleis skal samfunnstryggleiken ivaretakast, blant anna gjennom å førebygga risiko og

sårbarheit? Jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

Det skal utarbeidast fullstendig ROS analyse. Eventuell risiko og sårbarheit vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtande tiltak vil bli drøfta i rapporten.

13. Kva for offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om oppstart av planarbeidet, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)

Det planleggast ei varsling etter planoppland sitt planskjema. Vidare vil vi samarbeide med kommunen om lokale organisasjonar og partar

14. Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre som kan bli påverka av planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav k), og § 2, andre ledd bokstav a)

Ordinær planprosess blir lagt til grunn, med moglegheit for medverknad gjennom heile planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Det blir pr. dags dato ikkje lagt opp til felles informasjonsmøte. Dersom det visar seg å vere behov for denne type møter vil dette bli gjennomført.

15. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne ivaretakast, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)**15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6****Fell inn under kriteria i § 6, første ledd, bokstav a)?**

Grunngjeving: Nei, planarbeidet omfattar ny detaljreguleringsplan.

Ja: Nei:

Fell inn under kriteria i § 6, første ledd, bokstav b)?

Grunngjeving: Nei, det er ingen forhold i vedlegg I som tilseier at det er behov for KU. Området er sett av til byggeområde i kommunedelplanen. Med omsyn til nr. 25 ser vi på tiltaket til å vere innanfor gjeldane overordna plan, då detaljreguleringa skal behandlast etter vedtak om ny kommunedelplan.

Ja: Nei:

15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar på miljø eller samfunn, jf. KU-forskrifta § 8**Fell inn under kriteria i § 8, første ledd, bokstav a)?**

Grunngjeving: Nei, planen omfattar ikkje tiltak i vedlegg II.

Ja: Nei:

15 c) Opplysningar som skal leggast fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarleg myndigheit si vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskrifta § 9

Det er gjort ei vurdering mot bokstav A-D i KU-forskrifta §9. **Bokstav A** sjåast på som å vere skildra av planinitiativet pkt. 7-11

For bokstav B er det gjort søk i MD sin naturbase utan treff.

Bokstav C: Ei utbygging av nye område for fritidsbusetnad vil føre til auka behov for gode renovasjonsløyisingar. Det vil bli sett opp eige område for renovasjon der val av løyising blir gjort i samarbeid med Horisont.

Bokstav D blir ikkje sett på som å vere relevant

15 d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn etter KU-forskrifta § 10

Det er gjort ei foreløpig vurdering av § 10 i konsekvensutgreiingsforskrifta. Kvar bokstav er gjennomgått og vurdert mot kjent kunnskap i reguleringsarbeidet. Vurderingane er gjort i samsvar med siste ledd i §1, samt rettleiar til KLD og KMD «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes. Vurdering etter § 1 i forskrift om konsekvensutredning»

I sum meiner vi planen ikkje får vesentleg verknad for natur og miljø.

15 e) Skildring av opplegget for arbeidet fram til ei konsekvensutgreiing ligg føre, jf. § 2, andre ledd, bokstav b)

I/R

16. Andre forhold

Tema	Kommentarar
Er området utsatt for flaum, ras eller usikre grunnforhold? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Det er ikkje gjort treff i NVE sitt atlas under kategorien naturfare. Det skal utarbeidast eigen overvannrapport.
Vil forslaget få følgjer for viktig natur? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Det er gjort søk i Naturbase til Miljødirektoratet. Det er ikkje gjort treff i databasen.
Er området utsett for støy eller annan forureining? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	
Er det forureina grunn i området? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Det er ikkje kjent at det er forureina grunn i området.
Vil forslaget få følgjer for kjente kulturminner/kulturmiljø? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	Det er to kjente kulturminner innanfor planområdet. Desse søkast løyst i samråd med kulturminneforvaltninga i Vestland Fylkeskommune.

Er det behov for rekkefølge på føresegna for å løyse utfordringar utanfor planområdet? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	IHT kommunedelplan
Har forslagsstillaren behov for å inngå utbyggingsavtale? Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	IHT kommunedelplan
Kva er hovudutfordringane i prosjektet?	Planområdet sjåast på som lite konfliktfyllt. Hovudutfordringa er VA løysinga i området.

Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Gjennomføring av VA-plan i den nye kommunedelplanane vil vere utslagsgivande for gjennomføring og framdrift av planen.
Overordna framdriftsplan for planen inkludert behov for seinare dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, <i>jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g)</i>	Oppstart varslast så snart som mogleg etter oppstartsmøte. Ved behov vil det bli vurdert om det skal vere dialogmøter med kommunen etter tilbakemeldingar frå varsel om oppstart.
Kva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? <i>Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)</i>	Det er ønske om eit godt samarbeid med kommunen. Arbeid med kommunedelplan og reguleringsplan går parallelt, og det vil derfor vere viktig med god kommunikasjonsflyt.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, <i>jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)</i>	Dersom dette blir aktuelt vil det bli drøfta med kommunen på eit seinare punkt.
18. Spørsmål som forslagsstillaren ønsker avklart	

19. Dei resterande deltakarane på oppstartsmøtet	
Opplysningar om deltakar 3	
Firma	
Namn	
E-post	
Telefon	
Opplysningar om deltakar 4	
Firma	
Namn	
E-post	
Telefon	
Opplysningar om deltakar 5	
Firma	
Namn	
E-post	
Telefon	
20. Vedlegg	
Forslag til planavgrensing (pdf og sosi-fil)	
Illustrasjonar	
Skisse av plangrepet	
Prinsippsnitt	



AURLAND KOMMUNE