

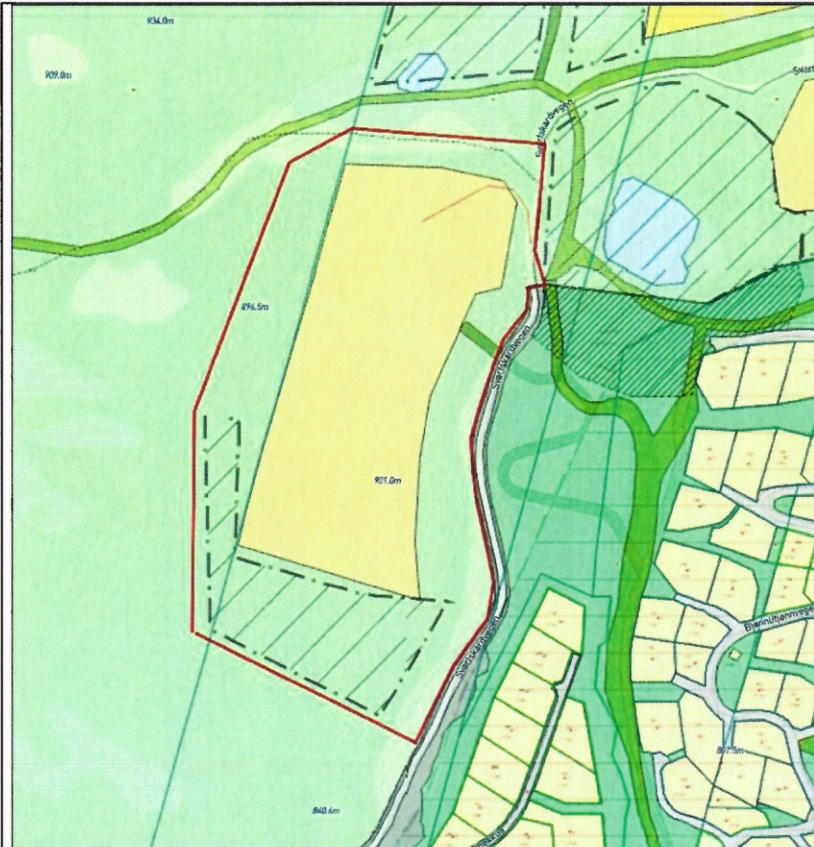
Referat fra oppstartmøte i plansaker

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

Sak: Detaljregulering H1 Kvittfjelltoppen	Plan-ID: 0520201806
Møtested: Ringebru rådhus	Møtedato: 08.08.2018
Deltakere: Fra forslagsstiller Kvittfjelltoppen as v/Frode Hansen (tiltakshaver) Areal+ v/Andreas Lindheim (plankonulent)	Fra kommunen Annbjørg Backer (arealplan) Ingvild Nasset (arealplan)
Andre:	

1. Planforutsetninger	Fylles ut av kommunen
Bakgrunn for planarbeidet: Se planinitiativ.	
1.1 Plantype	
<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	
<input type="checkbox"/> Områderegulering	
<input type="checkbox"/> Reguleringsendring	Dato gjeldende plan: .29.05.2012.....
1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):	
Fylkes(del)plan/Regional plan.....	
Kommuneplanens arealdel	
Kommunedelplan: Kommunedelplan for Kvittfjell 29.05.2012.....	
Reguleringsplan	
Andre planer/vedtak	
1.3 Planens avgrensing	
Forslag fra administrasjonen: Sørøst: Planområdet skal gå kant i kant med reguleringsplan for Kvittfjell vest. Sørvest: Ta med klimavernsone som vist i kommunedelplan for Kvittfjell. Nord/nordøst: Ta med arealer som er nødvendige for å koble på internveg til Svartskardvegen, skiløyper/alpintrasé og turveg.	



Administrasjonens forslag til omtrentlig avgrensning av planområdet. Forslagsstiller vurderer behovet nærmere. Det er trolig behov for å ta med noe mer areal mot nordøst.

1.4



Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.



Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Merknader:

.....

1.5 Pågående planarbeid



Det pågår ikke annet planarbeid i området.



Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader :

.....

1.6 Konsekvensutredning



Utløser planen krav om konsekvensutredning/planprogram? Nei

Merknader:Planforslaget er i tråd med overordnet arealplan

Referat fra oppstartmøte i plansaker

1.7 Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale, jfr PBL kap 17?

Ja Nei Ikke avklart

Merknader:

Det er inngått en avtale mellom Kvitfjelltoppen AS, Kvitfjell vest vann og avløp AS og Ringebu kommune, datert 21.12.2017 der det går frem at det ikke skal inngås nye utbyggingsavtaler innenfor områder avsatt til bebyggelse i Kvitfjell vest, innenfor kommunedelplan for Kvitfjell fra 2006.

1.8 Er området utsatt for:

- Støy.
 Flom.
 Skred.
 Radon
 Brann, eksplosjon, farlig gods etc.

Merknader:

2. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter.

Varslet skal inneholde:

2.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Ringebu kommune.

2.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.

2.3 Adresseliste

2.4 Sosi-fil med planomriss sendes kommunen.

Planid: 0520xxxxxxxx

Kommunen kan kreve at planomrisset justeres for tilpassing til tilgrensende planer. Kommunen skal i såfall være behjelpelig med slike endringer.

Merknader:

Planavdelingen fremskaffer naboliste til forslagsstiller.

3. Viktige utredningsbehov for planarbeidet

Merknader/Forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet:

Referat fra oppstartmøte i plansaker

✓ 3.1 Planfaglige vurderinger	<p>Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for store eksklusive tomter. Til planinitiativet er det lagt ved en planskisse som viser 19 store tomter, der de største tomtene er på godt over 3-4 dekar. Administrasjonen mener det bør være mulig å få plass til flere tomter, slik at det blir en god nok arealutnyttelse. Dette vil bidra til at det ikke så fort blir press på å regulere ytterligere areal til fritidsboliger andre steder i kommunen, og det vil også gi bedre inntjening på kommunal infrastruktur og eiendomsskatt. Også tomter på 1-2 daa regnes som store etter dagens standard.</p> <p>Forslagsstiller støtter denne tilnærmingen.</p>
✓ 3.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Gjerdebestemmelser (felles ordlyd for flere reguleringsplaner i Kvitfjell)
┌ 3.3 Miljøvern faglige vurderinger (Berører planen: 100m-beltet langs vassdrag? verna vassdrag? verneområder? biologisk mangfold? villrein?)	

Referat fra oppstartmøte i plansaker

<p>✓ 3.4 Kulturlandskap og kulturvern</p>	<p>Landskap: Planområdet ligger eksponert til. Det er viktig at bygninger og veger blir lagt så skånsomt som mulig i terrenget. Det bør legges inn soner med grønnstruktur mellom tomtene og i hellinger der det uansett ikke er byggegrunn. Dette vil gi bedre ivaretagelse av vegetasjon (hindrer at det blir utført gravearbeid etc. i unødvendig stort omfang innenfor planområdet, som også ligger eksponert til), deler opp/skjermer byggeområdene og gir bedre tilgang for allmennheten.</p> <p>Bebyggelsen skal i hovedsak tilpasses landskapet og ikke omvendt. Det er viktig at internveger og plassering av tomter planlegges godt, slik at det ikke senere viser seg å være behov for store fyllinger/skjæringer eller andre vesentlige inngrep i vegetasjonen. Da vil det heller ikke så lett oppstå behov for å gjøre endringer i reguleringsplanen senere, pga. at løsninger viser seg å ikke være gjennomførbare i terrenget.</p> <p>Vegetasjonsinngrep skal så langt mulig unngås. Sidearealer langs veger ol. skal revegeteres. Det beste er om man kan få til naturlig revegetering, men dersom det er behov for å så til, skal det benyttes stedegne artsblandinger.</p> <p>Tomter bør fortrinnsvis legges i terreng som ikke har stor helling. For terreng med større helling skal det stilles krav til sokkeletasje.</p> <p>Store eksponerte vindusflater bør unngås. Det bør være brudd i lengre fasader, bestemmelser om fargebruk osv.</p> <p>Det er en fordel at reguleringsbestemmelser som gjelder estetikk og landskapstilpassning spesifiseres for delfelt innenfor planområdet eller også for enkelttomter. Noen steder tåler terrenget f. eks større mønehøyder enn andre steder osv.</p>
---	---

Referat fra oppstartmøte i plansaker

<p><input checked="" type="checkbox"/> 3.5 Samfunnssikkerhet og beredskap</p>	<p>Eventuell skredfare. Det er markert utløsningssone for snøskred vest for Svartskardvegen, men ikke innenfor foreslått byggeområde. Eventuelle konflikter må vurderes.</p> <p>Deler av planområdet ligger innenfor område med høy aktsomhet for radon. Behov for radonsperre i bygninger (følger av byggt teknisk forskrift).</p> <p>Flomfare: Svartbekken krysser Svartskardvegen like nordøst for aktuelt planområde. Det må vurderes eventuelle behov for utbedring i kryssingspunkt Svartbekken/Svartskardvegen.</p> <p>Overvann skal håndteres lokalt. Det må sikres at utbyggingen ikke vil medføre økt hastighet på avrenning ut fra planområdet.</p> <p>Det må gis bestemmelser for område med vernskog (klimavernsone) som er markert som hensynssone i kommunedelplan for Kvitfjell.</p>
<p><input type="checkbox"/> 3.6 Folkehelse, barn og unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Universell utforming.</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> 3.7 Veg- og vegtekniske forhold/trafikkisikkerhet</p>	<p>Internveger må planlegges slik at det blir minst mulig skjæringer og fyllinger. Det må tas høyde for snøbrøyting og ev. behov for snøopplag.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> 3.8 Kommunaltekniske anlegg</p>	<p><i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket bestilles hos kommunens virksomhet for vann, avløp og renovasjon (VAR)</i></p> <p>Kommunen har påbegynt arbeid med ny VA-hovedledning som følger langs Svartskardvegen. Innenfor planområdet planlegger forslagsstiller å legge VA-anlegg langs internveg/skiløypetrasé.</p>
<p><input type="checkbox"/> 3.9 Forurensning – fare (Berører planforslaget: forurenset grunn? eksisterende drikkevannsforsyning/nedslagsfelt for denne?, avløpsløsninger?)</p>	
<p><input type="checkbox"/> Annet:</p>	

Referat fra oppstartmøte i plansaker

4. Krav til planforslaget – innhold og materiale

☐ Forslagsstiller er gjort kjent med Ringebu kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplan og eksempel på reguleringsbestemmelser.

Lista 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 seinere i prosessen.

1: Ved formell innsending

2: Før saken legges fram til behandling (saksbehandler sier ifra)

3: Etter kommunestyrebehandlingen

*) Bare ved endringer i forhold til det innsendte

	1	2	3
Målestokkriktig plankart som PDF fil	X	*	*
Plankart som sosi-fil i henhold til siste sosi-standard	X	*	*
Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp	X		
Planbestemmelser i pdf- og word-format	X	*	*
Planbeskrivelse inkludert ROS-analyse i pdf- og word-format	X	*	
Liste over varslede	X		
Varslingsbrev	X		
Avisannonse	X		
Innkomne merknader	X		
Illustrasjonsplan			
Fotomontasjer			
Perspektivtegninger			
Byggetegninger			
Modell			
Analyser			
Annet (spesifiser): Kart/profiler som viser terrengutslag for internveger	X		

5. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Ringebu kommune:

- ☑ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
- ☑ Forslagsstillers planlagte dato for varslings: Høsten 2018
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:
- ☐ Førstegangsvedtak antas å bli fattet uker etter komplett søknad er mottatt.
- ☐ Endelig planvedtak antas å bli fattet uker etter komplett søknad er mottatt.



Referat fra oppstartmøte i plansaker

6. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

Gebyrregulativet er vedtatt av Ringebu kommunestyre, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Gebyrsatsene justeres i samband med den årlige budsjettbehandlingen.

<http://www.ringebu.kommune.no>

7. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under forhåndskonferansen. Liste over plankrav er delt ut under forhåndskonferansen sammen med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Hverken oppstartmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato: Ringebu 22.08.2018

Saksbehandler: Annbjørg Backer.

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: