



Oppstartsreferat

Detaljregulering for Bokstad seter m.m. – del av felt B5 – gnr.179 bnr.3

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#), ikrafttredelse 01.01.2018

Dato: 22.12.2021

Sted: Teams

PlanID: 202102

Saksnummer: 21/2470

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	179/3
Planområde totalt	7,1 daa
Adresse	Peer Gyntvegen 20
Eiers navn	Morten Hagen

2. Møtedeltakere og kontaktpersoner jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav h	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Kontaktperson	Anders Kampenhøy
Organisasjonsnummer	
E-post	anders.kampenhoy@arealpluss.no
Telefonnummer	476 58 373
Adresse	Storgata 64 A
Postnummer/poststed	2609 Lillehammer

Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Nordbohus Innlandet AS
Kontaktperson	Stian Olafsen
Organisasjonsnummer	
E-post	Stian.olafsen@nordbohus.no
Telefonnummer	95117676
Adresse	Østre Totenveg 109B
Postnummer/poststed	2816 Gjøvik
Gebyr	
Fakturaadresse	
Andre representanter fra forslagstiller	
Firma	Areal+
Navn	Espen Brustuen
E-post	espen.brustuen@arealpluss.no
Telefon	415 05 674
Firma	Nordbohus Innlandet AS
Navn	Tor-Atle Fuglerud
E-post	tor.atle.fuglerud@nordbohus.no
Telefon	46 79 699
Gausdal kommune - planmyndighet	
Hovedkontakt	Lars Kristian Hatterud
E-post	lkh@gausdal.kommune.no
Telefon	976 91 755
Arealplanlegger	Rigmor Myhre
E-post	Rigmor.myhre@gausdal.kommune.no
Telefon	413 24 646
Gausdal kommune - fagansvarlige	
Fagområde	Vann- og avløp
Navn	Arne Letrud
E-post	arne.letrud@gausdal.kommune.no
Telefon	976 83 355
Fagområde	Utbyggingsavtaler

Navn	Harald Landheim
E-post	harald.landheim@gausdal.kommune.no
Telefon	957 77 761

3. Kort om planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer			
Formålet med planen jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)			
Fra planinitiativ: tilrettelegge for en mer konsentrert utnyttelse av eiendommen, enn slik det er regulert i gjeldende plan. Det skal reguleres mulighet for å bygge 6 firemannshytter på tomta. Eksisterende hytte bevares. Totalt antall boenheter blir 25 innenfor planens avgrensning.			
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?			
Adkomst; primært fra Peer Gyntvegen via eiendommen gnr.236 bnr. 9. Obs ferist. Alternativ adkomst via Veslesetervegen utredes som eget notat. Parkering: Tilstrekkelig. 1,5 PP pr enhet + gjesteparkering. Vinterutfordringer: Plassering av bygninger og anlegg ift. brøyting. Vatn: Helårsbekke(r) Overvannshåndtering, dam – virkning fjerning av denne. Arealutnyttelsen: kan ikke være høyere en at parkering, flom/overvann, snøopplag etc. lar seg gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Adkomst til to ubebygde nabotomter på gnr. 179 bnr. 4 må tas høyde for disse. Planavgrensning. Være obs på å ta med nok arealer, heller innskrenke før vedtak.			
Gjeldende planstatus			
Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/ erstattes/ oppheves
Del av B5 i Bokstad seter m.m.	15.07.2017	Byggeområde for utleiehytter og fritidsbebyggelse.	
Skeibo	22.02.2008	Veg og herberge/bevertningssted	
Bokstad seter m.m	25.09.2003	Jord- og skogbruk	
Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.			

4. Retningslinjer og planer
Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante

Nasjonale føringer	<ul style="list-style-type: none"> – Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, 14.5.2019 – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014 – Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995 – Barn og unge i plan og byggsaker (veileder) – Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014 – Rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling – Veileder Statnett
Regionale føringer	<ul style="list-style-type: none"> – Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015 – Regional plan for klima og energi 2013-2024 – Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021 – Jordvernstrategi for Oppland 2007
Kommunale føringer Overordna planer	<ul style="list-style-type: none"> – Kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2032.
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan, Bestemmelser og retningslinjer	Generelle bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel.
Andre kommunale dokumenter	<ul style="list-style-type: none"> – Helhetlig ROS 2016 og 2019 – 2022. – ROS til KPA
Andre kommunale vedtak	<ul style="list-style-type: none"> – Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 2021 – Vedtak ved forrige reguleringsendring for B5 i 2017.
a) Kommuneplanen/kommunedelplan jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	Ingen.
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	Revisjonsarbeid av delplan Skei pågår.
b) Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	

Hvilke føringer gir de?	Ikke aktuelt.
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	Ikke aktuelt.

5. Planens innhold og tilpasning	
a) Presentasjon av prosjektet/planidéen jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)	
<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet (plangrep, uterom/uteoppholdsarealer/grønnstruktur/funksjoner/arkitektur og estetikk, kulturminner, naturverdier, rekreasjonsverdi, atkomst, parkering, energiløsninger, klimatilpasning, lading for elbil og sykkel, kollektivløsninger, lekeplasser, endringer i trafikkbildet).</p> <p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (bygningstype og -struktur, utnyttelse, antall boenheter).</p> <p>Utbyggingsvolum og byggehøyder.</p>	
b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)	
<p>Tenk på dette punktet som planens stedsanalyse.</p> <p>Hvordan tilrettelegger planarbeidet for å ivareta eksisterende landskap, topografi, strøkets karakter i og rundt planområdet? Liten grad av terrengbearbeiding, bevaring av vegetasjon, massebalanse,</p> <p>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet? Fjernvirkning. Strenge krav til utelys fortrinnsvis med bevegelsessensor.</p>	

6. Planfaglige tema for planarbeidet jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Universell utforming	Kan planen ta hensyn til universell utforming og hvordan?
Teknisk infrastruktur/ Brann	Tilstrekkelig slokkevann, arealer til redningsetater, renovasjon, brannhydrant. Massehåndtering – redegjørelse..... Gjerding – felles inngjerding.
Byggegrense fra veg	Anbefalt minimum 5 meter mhp. snøbrøyting.
Forurensing	Lysforurensing; bestemmelser som regulerer dette – bevegelsessensorer og retning.

	Avstand til Statnetts linje og kommunale vann- og avløpsledninger.
Parkering	El-billading?
Overvann/ blågrønn struktur	Det skal utarbeides en egen utredning for bekkene og aktsomhetssone for flom. VA- og overvannsplan følger med planforslaget.
Folkehelse	Nevnes i planbeskrivelsen.
Barns interesser	Hvordan kan barns interesser ivaretas i planen – kort beskrivelse i planbeskrivelsen.
Estetikk og arkitektur	Hvordan ivaretar planen de estetiske spørsmål og hvordan kan planen være med å fremme god arkitektur?
Landbruk	Berører planen landbruksområder? Jf. sentrale føringer for jordvern.
Kulturminner	Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø.
Naturmangfold	Berører forslaget viktig natur og eventuelt hvilke områder/arter? Vurdering etter NML §§ 8-12.
Radon	I henhold til TEK17.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. Planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Flomsone
Skred i bratt terreng	Ikke relevant.
Grunnforhold	Kan området ha ustabil byggegrunn?
Trafikkforhold	Hvordan er trafikkforholdene i området?
Brann- og eksplosjonsfare	Sikrer planen forhold til brann? Framkommelighet for brannbil og slokkevann og TEK17 ift sikkerhet for brann.
Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget Se kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag.	
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Snitt og oppriss	
<input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv	
<input type="checkbox"/> 3D-modell	
<input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner	

<input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler veg	Veger prosjekter – skjæring og fyllinger vises som annen veggrunn i plankartet.
<input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse	jf. PBL § 4-2 og DSB-veileder (2017).
<input type="checkbox"/> Hovedplan-VA	
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannshåndtering	Egen utredning som en del av VA-plan og flomutredning.
<input checked="" type="checkbox"/> Flomvurdering	Aktsomhetszone flom og bekk med 20 meter buffer - må utredes.
<input type="checkbox"/> Kulturminnedokumentasjon	Ikke aktuelt
<input type="checkbox"/> Støyfaglig utredning	Ikke aktuelt
<input type="checkbox"/> Barnetråkk	Ikke aktuelt
<input type="checkbox"/> Trafikkanalyse	Ikke aktuelt
<input type="checkbox"/> Landskapsanalyse	Ikke aktuelt
<input type="checkbox"/> Naturmangfoldrapport	jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12 vurdering i planbeskrivelsen.
<input type="checkbox"/> Forurensningsrapport	Ikke aktuelt

<p>7. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet jef. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)</p>
<p>a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jef. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)</p>
<p>b) Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, ved å forebygge risiko og sårbarhet? jef. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav i)</p>
<p>Skal fremkomme av ROS-analyse.</p>
<p>c) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jef. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>
<p>Varslingsliste kan fremskaffes av kommunen.</p>
<p>d) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jef. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>
<p>Er det lagt opp til medvirkningsprosesser som legger til rette for grupper som krever spesiell tilrettelegging? (jef. PBL § 5-1)</p>

Medvirkning skal være gjennomført før innsending av planforslag, og innarbeides i planmaterialet. Kommunens oppgave i forhold til medvirkning er å påse at det besørgeres – i private plansaker.

e) Hvilke møter er relevant å holde?

<input type="checkbox"/>	Regionalt planforum tidlig dialog med regionale myndigheter	Ved behov
<input checked="" type="checkbox"/>	Informasjonsmøte/ åpent møte	Møte Skeibo i tidligfase.
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre informasjonstiltak/ avklaringer	Møte Skeibo i tidligfase.
<input type="checkbox"/>	Samarbeid	
<input type="checkbox"/>	Annet	

8. Konsekvensutredning

jf. § 1, andre ledd, bokstav l)

Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

§ 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering

jf. KU-forskriften § 6

Enig i forslagsstillers vurderinger

Uenig i forslagsstillers vurderinger

Begrunnelse:

§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a

Skal planen vurderes etter § 11?

Ja:

Nei:

Begrunnelse:

9. Utbygging og gjennomføring

Utbygging- / gjennomføringsavtale

- Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17
- Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18
- Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg

Premiss for utbyggingsavtale ble gjennomgått, ligger med som vedlegg til dette referatet.

Flytte avløpsledning.

Aktuelle rekkefølgekrav

<input checked="" type="checkbox"/> Rekkefølgekrav innenfor planområdet <input type="checkbox"/> Rekkefølgekrav utenfor planområdet	Etablering av infrastruktur
--	-----------------------------

10. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart

11. Framdrift og felles behandling

<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for varsling	
<input type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	
<input type="checkbox"/>	Saken er prioritert Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato <i>(avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggstudninger mm.)</i>	
<input type="checkbox"/>	Parallell prosess plan og byggesak	

12. Planmaterialets kvalitet j. Kart- og planforskriften

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.2) 2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet. 3. Reguleringsbestemmelser (word-fil). 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 5. Kopi av varslingsbrev. 6. Kopi av varslingslisten. 7. Sammenstilling og vurdering av innkomne merknader ved oppstart. (del av planbeskrivelse eller som eget vedlegg) 8. Planbeskrivelse, med konsekvensvurderinger (word-fil). <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale. <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input checked="" type="checkbox"/> Lengdeprofil for samlevegene. <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapporter.	Merknader:
--	------------

13. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid

jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-8 andre ledd

a) Krav til fagkyndighet

Oppfylt.

b) Oppstart av planarbeid

jf. planforskriften § 3, andre ledd og pbl §12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8

Kommunen anbefaler planoppstart.

14. Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Plangebyret skal være innbetalt før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn/høring. Plangebyret beregnes utfra når planforslaget aksepteres som klart til offentlig ettersyn.

Gjeldene gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunen hjemmeside:

Sats for 2022 vedtatt: kr. 84 095,-

15. Bekreftelse

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. Vesentlige merknader fra naboer eller organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Sted, dato: Gausdal,

For kommunen:

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller:

Anders Kampenbo

16. Vedlegg
Prinsipp for utbyggingsavtale.
Varslingsliste