

# **REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER – 23.09.2021**

## **- Detaljregulering for gnr. 66 bnr. 227, Moavegen**

Formålet med oppstartsmøtet er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess. Referat vert sendt ut til partane i etterkant av møtet og det blir sett ein frist for merknader til referatet. Om det ikkje kjem inn merknader til referatet, er dette å sjå på som godkjend av partane.

Saksnamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 227, Moavegen

planID: 34350009

Saksbehandlar: Laila Nersveen

Møtestad: Nordplan

Møtedato: 23.09.2021

Til stades frå forslagsstilar:

- Nordplan v. Iselin Ditlevsen Løkken
- Nordplan v. Anne Katrin Taagvold
- Vaage AS v. Ola Ulvolden

Til stade frå kommunen:

- Pål Inge Sanden (kommunalsjef)
- Bjørn Ivar Solheim (ingeniør byggjesak)
- Laila Nersveen (plan- og miljørådgjevar)
- Steinar Løkken (prosjektleiar)
- Martin Sletten (ingeniør VARS)

## **1. Bakgrunnen for å setja i gang planarbeidet**

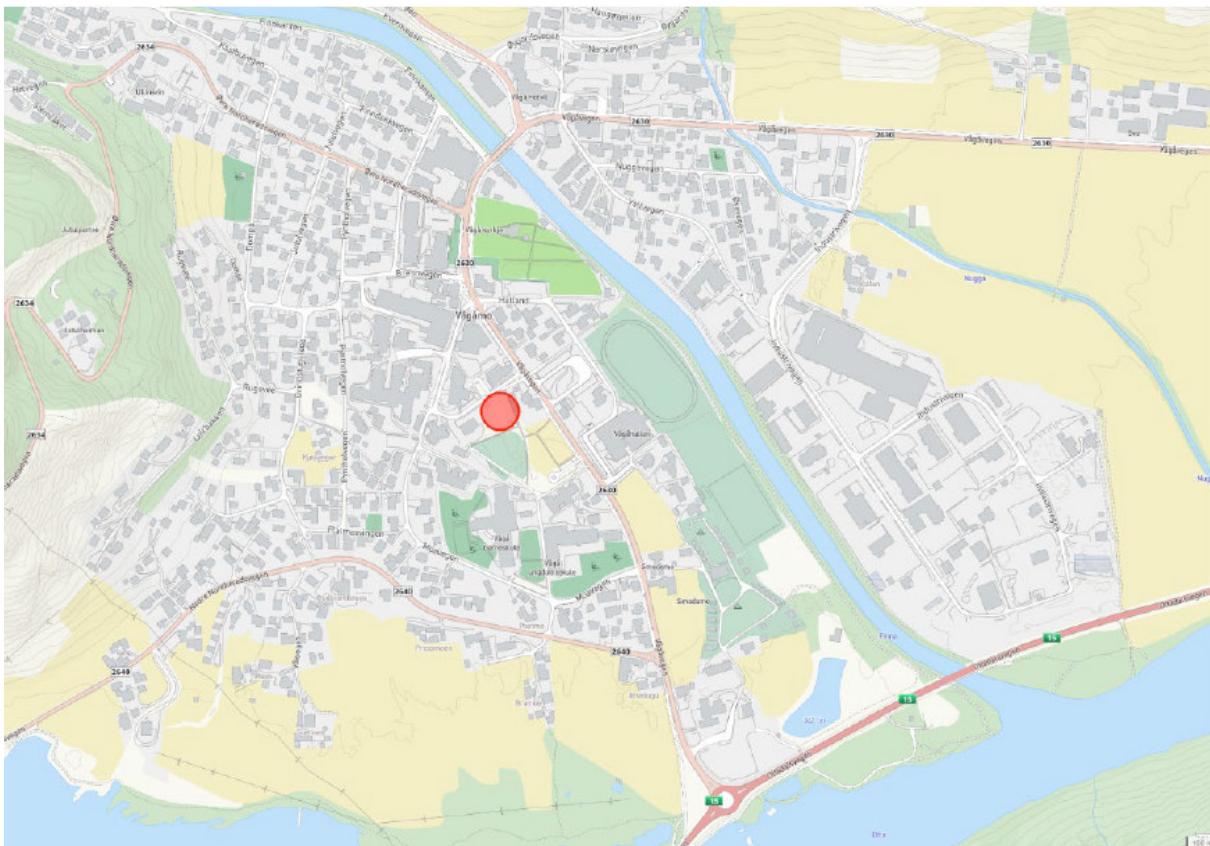
Kommunen har motteke planinitiativ frå Nordplan på vegne av Vaage AS ved Torstein Brun.

### **Bakgrunn og formål:**

Utbyggingstomta er i kommuneplanens arealDEL vist som område B/FO/K02 og ligg på eigedom gnr. 66 bnr. 227 som er eigm av Vaage AS. Utbyggingstomta ligg innanfor indre sentrumssone i Vågåmo, rett nord for Moajordet og vest for FV2630 og Søre Bu.

Planarbeidet har som mål å fremje forslag til ein detaljreguleringsplan som vidareførar rammene gjeve i kommuneplanen, med formåla forretning/kontor i fyrste etasje og bustad i andre i følje planinitiativ.

I oppstartsmøtet kjem det fram at utbygger ønskjer å ha fleksibilitet til å ha leilegheiter i fyrste etasje, eventuelt i kombinasjon med kontor/forretning. Dette må vurderast politisk ettersom det etter politisk ønskje vart lagt inn som ei føresegn i kommuneplanens arealDEL at 1. etasje skal vere reservert forretning/kontor. I føresegnene til kommuneplanens arealDEL står det at mønehøgde ikkje skal overstige 9 meter. Eigedomen ligg innanfor låg-brun sone i kommuneplanens arealDEL. Det ligg bygg innanfor denne sona som er på 12 meter som til dømes helsecenterbygget. Viktig at byggeskikk blir tilpassa området med omsyn til utsjåande og fargeval. Gode arkitektoniske løysningar kan gjere at det kan vere mogleg å bygge med mønehøgde på 12 meter, men det må avklarast gjennom reguleringsplanprosessen. I utgangspunktet er grensa 9 meter.



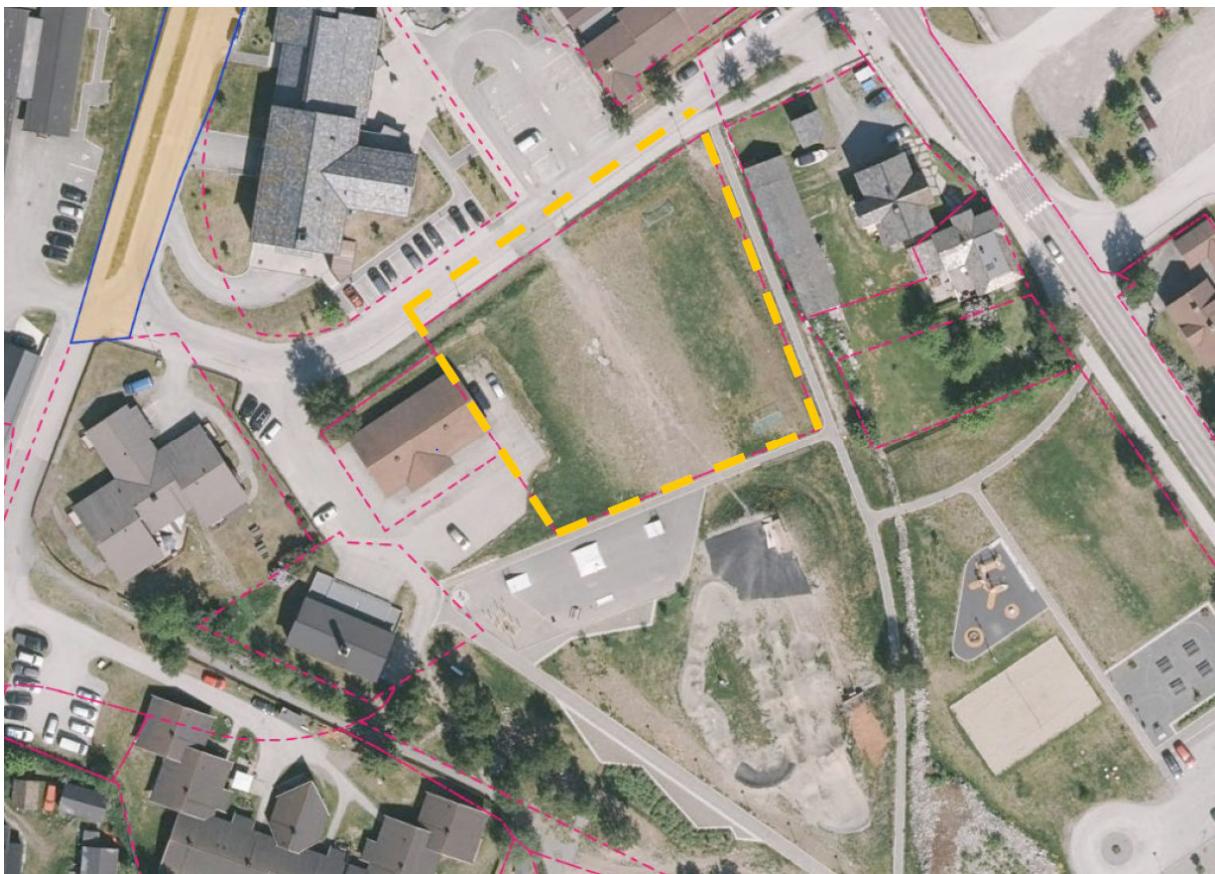
Planområdets lokalisering i Vågåmo sentrum synt med raud sirkel.

#### Bruken av området og utfordringar i området i dag:

Det aktuelle utbyggingsområdet (B/FO/K02) er i dag ubebygd og blir hovudsakleg nytta som snarveg for gåande og syklande til og fra skuleområdet, i tillegg er det sett ut fotballmål i austre halvdel av tomta.

Tomta ligg innanfor indre sentrumssone og låg-brun sone i kommuneplanens arealdel. Tomta ligg sentralt plassert og grenser til grunnskole og park/aktivitetsområde i sør, offentleg helseteneste og privat tenesteyting i vest, næringsbygg og helsecenter i nord, og bustad og næring i aust. Mot aust ligg Søre Bu som i gjeldende reguleringsplan for Vågåmo vest er regulert til spesialområde bevaring. Det må takast omsyn til dette ved utarbeiding av reguleringsplan. Bygningar som ligg innanfor den låg-brune sona er viktig for å bevare Vågåmo sitt sær preg og historie med gammal/særprege bygningsmasse med låge hus og god sirkulasjon mellom bygga. Viktig at byggeskikk blir tilpassa området med omsyn til utsjåande og fargeval.

Sommaren 2021 vart det opna for sommargågate i området mellom Vågå handelsforeining og tidlegare "Bunnprisbygget". Gata er stengd frå juni til og mel august. Det er også ønskje om å stenge gata før jul. Dette skaper trafikaleutfordringer for vegkryss ved Søre Bu og "Vågå handelshus", der Moavegen møter FV. 2630. Krysset og Moavegen forbi gnr. 66 nr. 227 får som ein følgje av gågate auka trafikal belasting. Dette er einaste veg for varelevering og vegen er for smal. Det er difor behov for å auke bredda på vegen og innkøyringa. Kommunen meiner difor at planområdet ikkje bør ha avkjøring direkte inn på Moavegen. Avkjøring bør etablerst via eksisterande avkjøring ved Vågåtrinnen. Forslagsstiller har sendt over følgjande forslag til plangrense i planinitiativ.

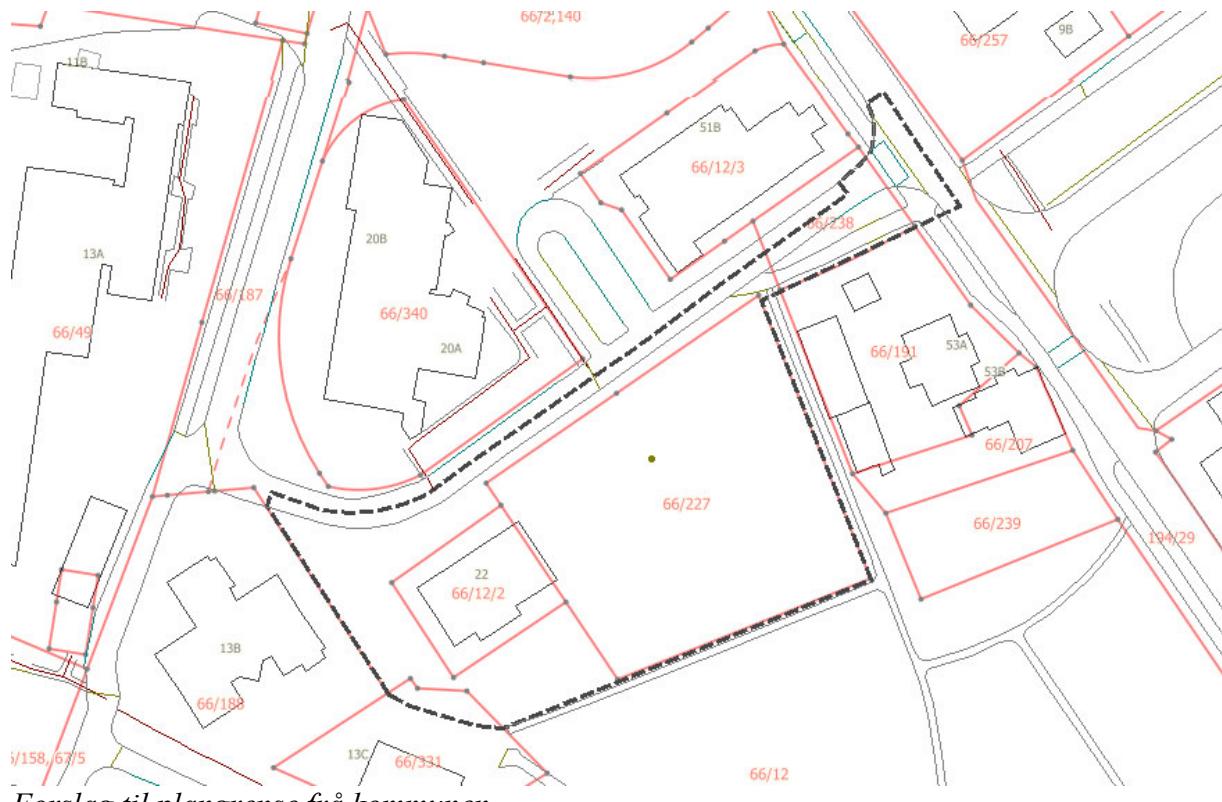


Forslag til plangrense frå forslagsstilar.

**Kommunen sitt forslag til justert plangrense:**

Det vil ut frå trafikktryggleik vere uheldig å legge til rette for direkte avkøyring frå utbyggingstomt til Moavegen. Plangrense bør utvidast slik at avkøyring til Fv. 2630 er med innanfor planområdet, samt avkøyring til "Vågåtrimmen". utbyggingstomt vil da få tilkomst mellom Vågåtrimmen og Moajordet.

Vågå kommune har fått løyvd midlar til stadutvikling av Vågåmo sentrum frå Innlandet fylkeskommune. Midlane skal brukast til å utvikle eit berekraftig og attraktivt sentrum der trafikktryggleik, møte og arrangementsplassar vil vere viktige tema. Pågåande reguleringsplanprosessar må knytast saman med dette sentrumsprosjektet og det kan ikkje utarbeidast reguleringsplanar der det ikkje blir teke omsyn til dette pågående arbeidet. Det kan difor ikkje opnast for direkte innkøyring på Moavegen ettersom vegen er underdimensjonert når det er etablert gågate i andre enden av vegen. Det er ønskjeleg at eksisterande innkøyring ved Vågåtrimmen blir nytta. Framtidig bygg på eigedom gnr. 66 bnr. 227 bør følgje eksisterande byggeline mot veg som ved Vågåtrimmen slik at byggegrense blir om lag 13 meter frå dagens senterline for veg. Det bør opnast for langsgåande parkering etter Moavegen. Gang- og sykkelveg bør trekka inn til framtidig bygningskropp på eigedom gnr. 66 bnr. 227. Det bør etablerast parkeringskjellar i bygget for å gje god arealutnyting.



Forslag til plangrense frå kommunen.

## 2. Planføresetnader

Reguleringsplanform – jf. PBL kapittel 12

Detaljregulering

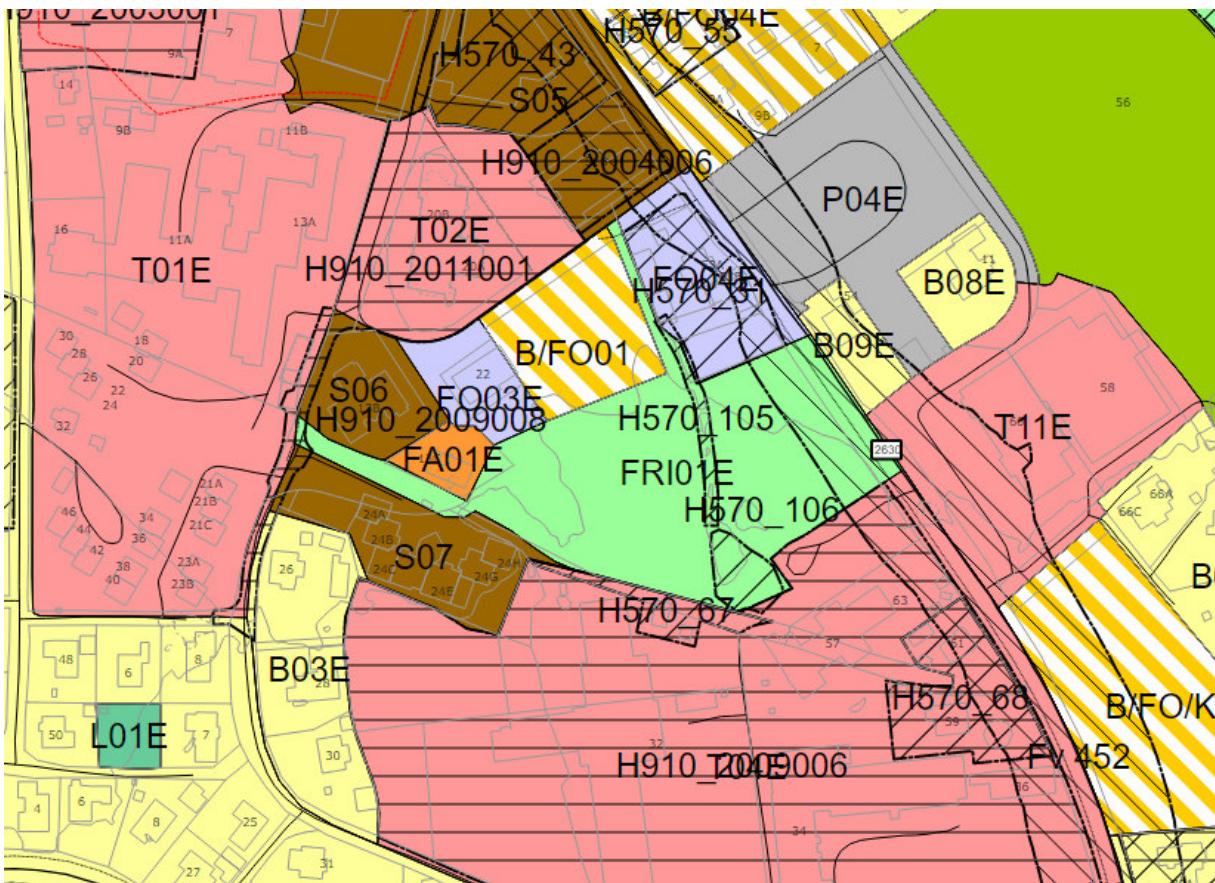
**Overordna plan (kommuneplanen)**

Området er omfatta av følgjande overordna plan: Kommuneplanens arealdel for Vågå, vedteken av kommunestyret 09.08.2017.

Planområdet det er ønskje om å varsle planoppstart for er i kommuneplanens arealdel avsett til område for framtidig kombinert formål bustad/forretning/kontor.

Området er omfatta av følgjande overordna planar: kommuneplanens arealdel.

Eit reguleringsplanforslag må forhalde seg til dei føresegner og retningslinjer som kjem fram i kommuneplanens arealdel. Eit planforslag må også forhalde seg til ny kunnskap som har kome etter vedtak av kommuneplanen. Utsnitt av plankart, kommuneplanens arealdel:



Kartutsnitt frå kommuneplanens arealdel 2017-2027.

I planføreregnene står det at området kan byggjast ut til bustad/forretning/kontor i kombinasjon. 1. etasje er reservert forretning/kontor. Det skal vere høg arealutnytting. Bygg skal byggjast i tre.

### Reguleringsplan

Gjeldane reguleringsplan i området er reguleringsplan for Vågåmo vest, vedteken i 1998. Dersom planområdet blir utvida vil planområdet også omfatte delar av reguleringsplan for fjernvarmeanlegg i Vågåmo, vedteken i 2010.

Kartutsnitt nedanfor viser reguleringsplanar i kommunen sin planbase.



Kartutsnitt fra kommunens planbase som viser gjeldande reguleringsplanar

Området er i reguleringsplan for Vågåmo vest regulert til forretning/kontor. Det står i føresegnen at planutvalet kan tillate at det blir innreidd bustader i 2. høgda eller ei 3. høgd i næringsbygg.

Ny plan vil heilt eller delvis erstatte følgjande andre planar (reguleringsplanar, byggjeplanar mm):

Plan ID	Godkjent	Plannamn	Formål som blir berørt
343505151998002	30.06.1998	Vågåmo vest	Forretning/kontor
343505152009008	20.04.2010	Fjernvarmeanlegg i Vågåmo	Byggeområde Næringsverksemد Grønnstruktur Veg og parkering

**Pågår det anna planarbeid i nærområdet?**

X Ja.

**Merknad:**

Det har vore oppstartsmøte for detaljregulering for Smedsmojordet. Området er vist som B/FO/K03 i kommuneplanens arealdel 2017-2027. Dette planarbeidet har ikkje direkte påverknad for planarbeidet. Kommunen har starte eit arbeid med å utarbeide ein masterplan for sentrum. Reguleringsplanarbeidet må sjåast i samanheng med dette arbeidet.

**Er planforslaget i samsvar med overordna plan?**

X Ja, kommuneplanens arealdel opne for bustad/forretning/kontor i kombinasjon.

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing / planprogram? Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger**

X Nei

**Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale? Jfr. PBL kapittel 17**

X Ja, for VAO (vatn, avløp og overvatn), samt veg dersom valde løysingar inneber at det ikkje er nok kapasitet i systemet i dag. Dette må avklarast nærare på eit seinare tidspunkt i planprosessen.

**Merknad:**

Omtale utbyggingsavtale skal takast med i varsel om oppstart. Det går fram av kommuneplanens arealdel sine føresegner (kapittel 3) at utbyggingsavtaler skal brukast der det er nødvendig å sikre at utbygginga skjer i samsvar med intensjonar i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det er vist til kommunestyret sitt prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i sak 15/09.

**Retningsliner for utbyggingsavtaler:**

*"Utbyggingsavtalen skal sikre ein best mogleg infrastruktur og sikre at anlegg mv. som kommunen skal ta over og vedlikehalde, held den standard som kommunen krev. Utbyggingsavtale skal utarbeidast før 1. gongs behandling av områdeplan/detaljreguleringsplan og skal leggjast ut på høyring saman med planforslaget og skal følgje planforslaget til*

**Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?**

X Ja

**Planforslaget må innordne seg etter rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner**

Rikspolitiske retningsliner, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1994)
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

**Statlege planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2**

- Statlige planretningslinjer for samordna bustad- areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018)

**Generelle nasjonale føringer og retningslinjer (lista er ikkje uttømmande):**

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Nasjonal retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- MDs retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)
- Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE retningslinjer nr. 2 – 2011). Revidert 22. mai 2014.
- Norge universelt utformet 2025. Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009–2013
- Den europeiske landskapskonvensjonen frå 1. mars 2004.
- DSB veileder "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging" 2017.

### **3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområdet**

Kommunal VA-norm. Elles ingen særskilte kommunale vedtekter, men kommuneplanens arealdel og samfunnsdel gjev føringar for planarbeidet.

### **4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet**

Kopi av referatet frå oppstartsmøtet bør sendast regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstilla skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet kan varslast oppstarta vert det tilrådd at varslingsmaterialet vert sendt kommunen for gjennomsyn.

*Varslet skal innehalde:*

- 4.1 Oversiktskart der planområdet er avmerka
- 4.2 Kart i eigna målestokk med avmerka planavgrensing  
(Førebels planavgrensing skal avklarast på oppstartsmøtet)
- 4.3 Brev som orienterer om formål med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ønskt reguleringsformål
- 4.4 Referat frå oppstartsmøte

### **5. Viktige utreiingsbehov for planarbeidet – førebels vurdering**

*Hovudtema som bør utgreiaast i samband med planarbeidet*

#### **5.1 Planfaglege vurderinger**

- Samfunnssdelen: Reguleringsplanarbeidet skal, innafor rammene gjevne i arealdelen, bidra til dei mål som går fram av samfunnssdelen.
- Arealdelen: Føresegnerne og retningslinene skal følgjast opp i detaljplanlegginga.

Sentrale føresegner og retningsliner går m.a. fram i:

- kap. 4 om tekniske løysingar (vegar og overvasshandtering)
- kap. 5 om rekkefølgje ved utbygging
- kap. 6 om forming- miljø- og funksjonskrav (byggjegrenser og krav om UU og tilgjenge for alle)
- kap. 7 om miljøkrav og estetikk (støy og energi)
- kap. 9 om bygningar og anlegg. Kapittel 9 har m.a. føringar om parkering (§ 9.3), Forretning og næring (§ 9.6) og Sentrumsformål og indre sentrumssone (§ 9.7) som er viktig i dette planarbeidet.

Det må gå fram av planarbeidet at kommuneplanen sine føringar er følgd opp.

#### **5.2 Stadutvikling og byggeskikk**

Planarbeidet må gjere greie for at stadutvikling og byggeskikk blir følgd opp i detaljplan.

- Samfunnssdelen: Kommuneplanens samfunnssdel har eigne mål og strategiar for stadutvikling. Reguleringsplanarbeidet skal, innafor rammene gjevne i arealdelen, bidra til dei mål som går fram av samfunnssdelen kapittel 8.3 Stadutvikling. Utbygginga skal bidra positivt til Vågåmo som sentrum/stad.

Arealdelen: Sentrale føresegner/retningsliner for stadutvikling er sitert under. Det er streka under særleg sentrale forhold.

#### **"§ 9. 7 Sentrumsformål og indre sentrumssone**

*Areal innanfor Vågåmo sentrum er avsett til areal for sentrumsformål. Sentrumsformål omfattar areal for bustad, kontor, hotell og bevertning, forretning, tenesteyting og nødvendig areal for grøntareal. Ved vidare planlegging og utvikling av sentrumsområdet skal det leggjast særleg vekt på universell utforming, og det skal leggjast til rette for gåande og syklande.*

#### **§ 9. 7.1 Indre sentrumssone og kjerneområde**

*Arealbruk innanfor indre sentrumssone skal bygge opp under Vågåmo som områdesenter. Indre sentrumssone er vist med raud stipla line. Områdesenteret skal ha ein todelt senterstruktur der det er definert eit kjerneområde for det historiske sentrum med gammal og stadeigen bygningsmasse, låge hus og god sirkulasjon mellom bygga. Låg-brun sone. Dette området er vist med blå stipla line. Innanfor denne sona skal det leggjast til rette for varehandel i små konsept og det kan ikkje etablerast storformater her.*

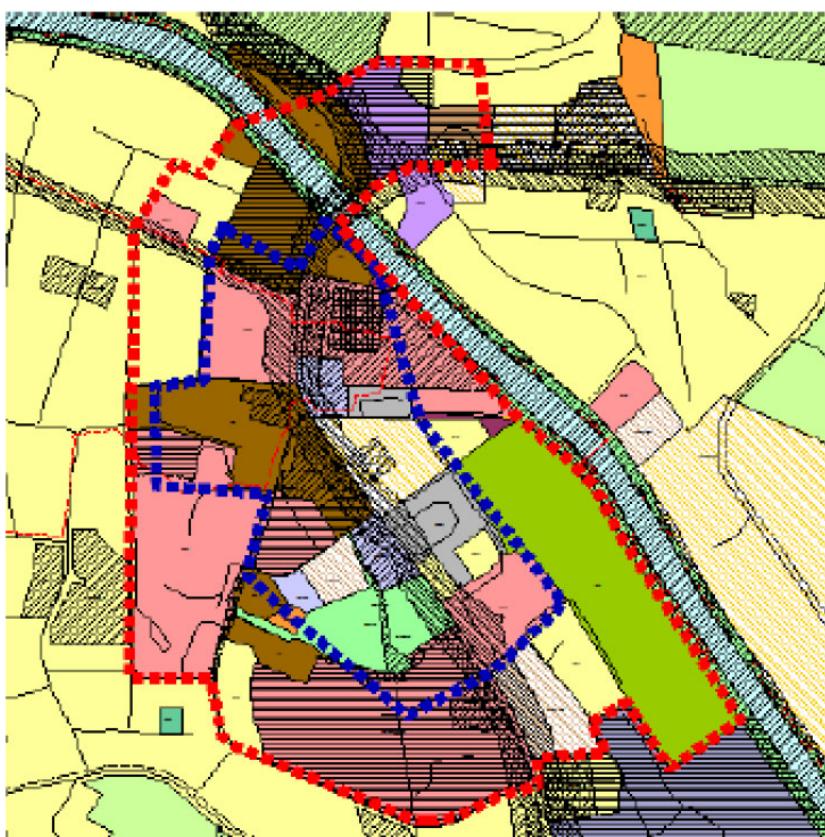
*Ny handelsverksemد eller utviding av slike, som blir større enn 1500 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel, kan berre lokaliseraست innanfor indre sentrumssone, jf. pkt. 3a i regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.*

*Ettersom Vågåmo er definert som eit områdesenter i regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland kan det etablerast ny handelsverksemد for detaljhandel på inntil 6000m<sup>2</sup> innanfor område som er definert som indre sentrumssone.*

*Areal innanfor indre sentrumssone kan berre byggjast ut etter reguleringsplan.*

*Område regulert til spesialområde bevaring med tilhøyrande føresegner skal vidareførast.*

*Aksen frå Brustugu til Veistadhjørnet/lasaronstolpen skal vere attraktiv og trekke folk til sentrum. Vågåvegen og området rundt lasaronstolpen og øvre del av Moavegen skal ha opne, publikumsretta aktivitetar i fyrste etasje mot definerte handlegate.*



*Indre sentrumssone er vist med raud stipla line og kjerneområde for sentrum er vist med blå stipla line*

Med tilvising til tema stadutvikling og byggeskikk i kommunepalanen kjem kommunen med følgjande merknader/oppsummering:

- Materialbruk: tre
- Takform: må takast omsyn til eksisterande bebyggelse, heilskapen i sentrum, omgjevnader med verneverdig bebyggelse og verneverdig bygningsmiljø, tradisjonell byggeskikk. Flatt tak vil t.d. ikkje vere i samsvar med desse omsyna.
- Høgde: maksimal regulert høgd i sentrum i dag er om lag 12 m. Bygget må inngå i heilskapen i sentrum. Ligg innanfor låg-brun sone slik at det er viktig å ta omsyn til dette.

- Maks regulert utnyttingsgrad for næringstomter i sentrum i dag er 50 % BYA (utan at parkeringsareal er medrekna). Vektlegging av at området skal bidra positivt til sentrum og sentrumsutvikling.
- Bygget: opne publikumsretta aktivitetar i fyrste etasje mot veg.

Bør regulere inn byggeline mot Moavegen for å styrke gatepreg for Moavegen. Naturleg å følgje eksisterande fasadar langs vegen. Moavegen må utvidast og det må takst omsyn til dette ved regulering. Bør leggjast til rette for langsgående parkering etter Moavegen. Gangveg som leggjast helt inntil framtidig bygningskropp på eigedomen.

- Omsyn til bevaringsverdige bygningsmiljø.
  - Omsyn til bygningsmiljø i sentrum generelt da tomta ligg innafor låg-brun sone.
  - Omsyn til bevaringsverdig bygningsmiljø Søre Bu.
- Tilrettelegging for gående og syklande, - særskilt fokus på trafikktryggleik.
- Parkering: krav om 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> forretnings-/kontorareal og 1,5 p-plass per leilegheit.

➤ **Stadutviklingsarbeid**

Analyse/prosess igangsett i regi av Vågå kommune. Skal ivareta heilskapen i sentrum. Kommunen har motteke stadutviklingsmidlar. Utbyggingstomta ligg innafor området. Sentrale forhold er m.a. trafikkavvikling, parkeringsdekning, ivaretaking av gående og syklande mv. Vågå kommune ønskjer tett dialog med utbyggjar parallelt med prosjektet. Forholdet til omkringliggende bustader og bygningar

- Det må gå fram på kva måte eksisterande bustader og bygningar blir påverka av utbygginga.

## 5.2 Jordvern og landbruksfaglege vurderinger

Ikkje aktuelt.

## 5.3 Miljøfaglege vurderinger

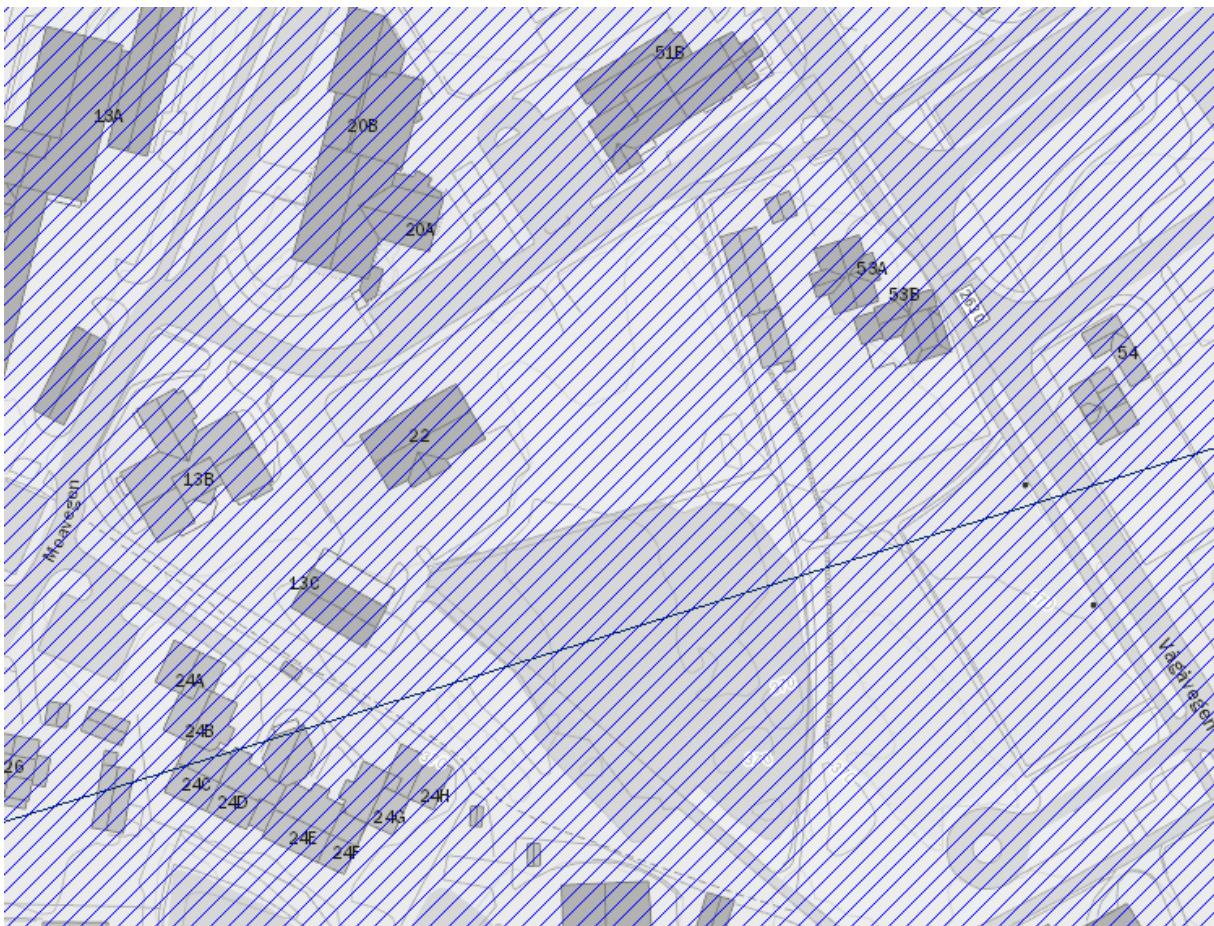
- Det skal gjerast vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Ev. registreringar i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artskart.no](http://www.artskart.no) skal omtala og vurderast.
- Vurdere forholdet til omgjevnader: Utforming, utnytting mv. Vil vere sentralt. Krav til uteområde og forhold til innsyn og nær-/fjernverkand.

## 5.4 Kulturlandskap og kulturminne

- Området er ikkje synfara med omsyn til kulturminne. Dette må forslagsstilla avklare med Innlandet fylkeskommune.
- Det må takast omsyn til kulturmiljø med verneverdig bebyggelse. Særskilte vurderingar av dette skal gå fram av planen. Dette gjeld m.a. verneverdig bygningsmiljø Søre Bu rett aust for utbyggingstomta.

## 5.5 Samfunnssikkerheit og beredskap

- Området ligg ikkje innanfor fareområde for flaum og flaumskred jf. Rapport Flom og skredvurdering frå Finna, Vågåmo, dok.nr 20200445-01-R, men området ligg innanfor lågpunkt ved 200-års flaum. Det må takst omsyn til dette. NGI i regi av NVE held på og utgreier eit moglegheitsstudie for flaum og flaumskred i Vågåmo der dei skal sjå enda meir detaljert på mogleg flaum og flaumskred i Vågåmo. Det kjem ein førebels rapport i veke 42 som vil vise utsette område. Mest truleg vil ikkje eigedom gnr. 66 bnr. 227 bli råka, men førebels rapport som er venta i veke 42 avklare dette.
- Overvatn må løysast på eigen tomt. Det må utarbeidast ein overvassplan som del av planforslaget. Det skal takast høgde for klimapåslag. Noko naturleg fordrøyning ved bruk av "grønne" flater bør vurderast, - vil også vere positivt estetisk.



Kart som viser lågpunkt ved ein 200 års flaum (kjelde: NVE kartkatalog)

- ROS-analyse skal følgje planforslaget og vere utforma i samsvar med DSB sin gjeldande rettleiar. Oppfølgingspunkt skal vere ivaretakne i planforslaget. Alle oppfølgingspunkt/tiltak skal som del av planarbeidet utgriast for nødvendig fagleg dokumentasjon på at tiltaka er gjennomførbare.

## 5.6 Folkehelse, barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser

- Det må gjerast vurderingar vedr. forholdet til barn og unge, eldre og menneske med funksjonsnedsettingar. Deira interesser skal ivaretakast i plan. Det skal vere universell utforming av både bygningsareal og utomhusareal da dette er eit publikumsbygg, jf. TEK17.
- Det må sikrast tilstrekkeleg med uteareal og kvalitet på desse. Viser til § 6.3 Leike-, ute og oppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Har sett krav om minimum 15 m<sup>2</sup> utomhusareal per leilegheit i andre reguleringsplanar.
- For prosjekt med fire bueiningar eller fleire skal minimum 50 % av bustadene tilfredsstille krav til tilgjengelege bueining, jf. § 6.2 i kommuneplanens arealdel. Dette er også regulert i TEK17.

## 5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerheit

- På grunn av stor belastning/trafikale utfordringar langs Moavegen bør det ikkje leggjast til rette for direkte avkøyring frå utbyggingstomt til Moavegen. Plangrense må utvidast slik at avkøyring til Fv. 2630 er med innanfor planområdet, samt avkøyring til "Vågåtrimmen". utbyggingstomt vil da få tilkomst mellom Vågåtrimmen og Moajordet. Dette fordi begge kryssa må utbetraast, samt at Moavegen må gjerast breiare.
- Kryssløysingar skal prosjekterast jf. vegenormalen handbok N100.
- Trafikktryggleiken skal ivaretakast både for gåande, syklende og køyrande. Det er eit område med auka trafikkbelasting etter at det vart etablert gågate i andre enden av Moavegen i periodar.
- Det må planleggjast for tilstrekkeleg parkering innanfor området.

## **5.8 Vatn og avlaup**

- Det ligg kommunale VA-leidningar over tomta. Det er 4 meter byggegrense for desse.

## **5.9 Andre kommentarar**

- Energi - Oppvarming jf. plan føresegnene § 7.2 i kommuneplanens arealdel. Må dokumentere energivennlege løysingar. Det ligg slik sett til rette for tilkopling på eksisterande biovarmeanlegg (flisfyringsanlegg), men må takast kontakt med eigar av fjernvarmeanlegget for nærmare avklaringar.
- Arealrekneskap skal gå fram av planmaterialet i tråd med opplysningars som skal rapporterast i planskjema til regionale styresmakter (ink. Sjekkliste for planlegging).
- Rekkefølgjeføresegner: Leikeareal skal vere opparbeidd før bustad kan takast i bruk.
- Forslagsstiller ønskjer at kommunen tek sin del av kostnaden ei utviding av reguleringsplanområdet vil innebere. Meiner at kommunen også er tent med at krysset til Vågåvegen blir utvida og at det ikkje er sjølvé bygginga på gnr.66 bnr. 227 som utløyser behov for utbedring av kryss ved Vågåvegen. Naturleg å sjå dette i samanheng med sentrumsutviklingsprosjektet som kommunen har starta opp. Den same problemstillinga vil også dukke opp i samband med reguleringsplanarbeidet på Smedsmojordet. Dette er økonomiske spørsmål som må behandlast politisk og i kommunen sitt budsjett. Viktig at utbyggjar og kommunen har ein vidare dialog kring dette.

## **6. Krav til planforslaget – innhald og materiale**

Forslagsstiller er gjort kjent med sjekkliste for planlegging, og krav til planforslaget. Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarleg for å vurdere behov for vidare dokumentasjon, som eit resultat av dei tilbakemeldingane ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen.

- Varslingsbrev m. adresseliste
- Reguleringsføresegner
- Planskildring (planbeskrivelse)
- ROS- analyse i samsvar med DSB sin rettleiar
- Avisannonse
- Innkomne merknader
- Utfylt sjekkliste (Planskjema)
- Plankart – digitalt (i samsvar med siste SOSI-standard)
- Målestokkriktig plankart i fargar
- Utbyggingsavtale for VAO og eventuelt veg
- Perspektivteikning
- Byggjeteikningar
- Overvassplan

## **7. Tekniske anlegg**

### **Veg/parkering**

Alle vegar innanfor planområdet skal følge vegenormalen, jf. vegvesenets si handbok N100 "veg og gateutforming"

### **Vatn og avløp**

Krav om å knyte seg til kommunalt anlegg. Utbyggingsavtale (i forhold til VAO) og eventuelt veg. Sjå omtale av dette tidlegare i møtereferatet.

### **Renovasjon**

Område for renovasjon må planleggast innanfor planområdet.

## **8. Kommunens førebelse råd og vurderinger**

- Utvid planområdet, ta med kryss Vågåvegen og kryss inn til Vågåtrimmen.
- Egedomen ligg innanfor låg-brun sone i kommuneplanens arealdel. Det ligg bygg innanfor denne sona som er på 12 meter som til dømes helsecenterbygget. Viktig at byggeskikk blir tilpassa området med omsyn til utsjåande og fargeval. Gode arkitektoniske løysningar kan gjøre at det kan vere mogleg å bygge med mønehøgde på 12 meter, men det må avklarast gjennom reguleringsplanprosessen. I utgangspunktet er grensa 9 meter. Dette må dokumenterast ved hjelp av byggjeteikningar og perspektivteikningar som viser kva for verknad eit nytt bygg vil få for eksisterande bygningar innanfor låg-brun sone, og da spesielt Søre-Bu. Viktig å syne nær- og fjernverknad når det blir høge bygg.

## **9. Framdrift**

Planlagt dato for varsel om oppstart er venta i løpet av veke 40.

Kommunen ønskjer at varsel om planoppstart blir sendt over til gjennomsyn.

Planlagt dato for oversending av forslag til kommunen er ikkje fasesett. Reknar med å bruke 8-12 månader frå oppstartsvarsel til planen er vedteken.

Utlegging til offentleg ettersyn vil skje seinast 12 veker etter at komplet materiale ligg føre i kommunen

## **10. Stadfesting**

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er oppgjeve så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengelige opplysningar under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, protestar frå organisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Behandlingsgebyr:

Jf. gjeldande gebyrregulativ vedteke av kommunestyret er **behandlingsgebyret kr 37 821,- for 2021**. Ein gjer merksam på at det i hht. gebyrregulativet er behandlingsgebyret som gjeld ved *det tidspunkt planen blir vedteken* som skal leggast til grunn.

## **11. Materiale utdelt på oppstartsmøtet eller som direkte oppfølging av møtet**

Forslagsstilla har sendt over nytt forslag til plangrense som ser slik ut:

