

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER – 19.8.2021

- Detaljregulering Smedsmojordet

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: Detaljregulering for Smedsmojordet
Plan -ID: 34350008
Saksbehandlar: Ingunn Moen Helland
Møtestad: Vågå kommune, Formannskapssalen
Møtedato: 19.08.2021

Til stades frå forslagsstillar:

- Norconsult v. Line Brånå Bergum
- Coop Ottadalen SA v. Egil Barhaugen
- Grunneigar Smedsmo AS v. Simen Bergdølmo

Til stades frå kommunen:

- Pål Inge Sanden (kommunalsjef)
- Bjørn Ivar Solheim (ingeniør byggjesak)
- Martin Sletten (tenesteleiar VARS)
- Ingunn Moen Helland (plan- og miljørådgjevar)

1. Bakgrunnen for å setja i gang planarbeidet

Kommunen har motteke planinitiativ frå Norconsult på vegne av Coop Ottadalen SA.

Bakgrunn og formål:

Utbyggingstomta er i kommuneplanens arealdel vist som område B/FO/K03 og ligg i all hovudsak på eigedommen gnr. 65 bnr. 1, eigd av Smedsmo AS. Utbyggingstomta ligg innafor indre sentrumssone i Vågåmo, rett sør for Vågå kulturhus/Vågåhallen (idrettshall og svømmehall), på austsida av Fv 452 (Vågåvegen).

Coop Ottadalen SA ynskjer å etablere eit forretnings- og kontorbygg på tomta.

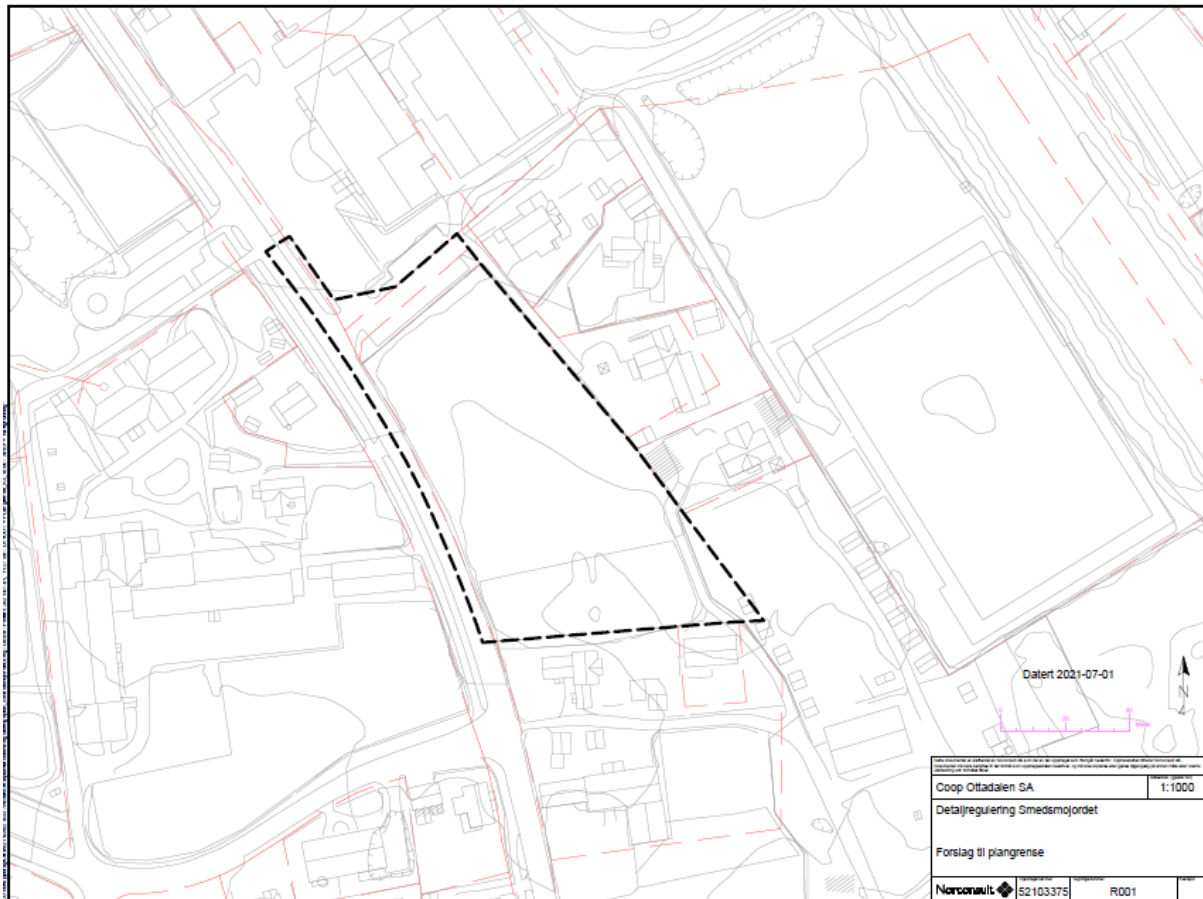
Bruken av området i dag og utfordringar i området i dag:

Det aktuelle utbyggingsområdet (B/FO/K03) er i dag eit ubebygd landbruksområde tilhøyrande Smedsmo.

Barneskule, ungdomsskule og barnehage ligg vis-a-vis utbyggingstomta, vest for Fv 452, Aust for utbyggingstomta er det bustader og utandørs idrettanlegg. Nordleg del av campingareal for Smedsmo Camping grensar også til utbyggingsområdet. Aust for utbyggingstomta er det bustader og sør for utbyggingstomta ligg tunet på Smedsmo som i plan er avsett om bevaringsverdig. Nord for området er Vågå kulturhus/Vågåhallen.

Det er i dag trafikale utfordringar i samband med aktiviteten knytt til Vågå kulturhus/Vågåhallen (idrettshall og svømmehall) samt Vågå IL sitt utandørs idrettsanlegg. I samband med levering/henting av ungar i barnehage og skule, samt bruk av idrettshall m.v. i skuletid og kveldstid, er det stor aktivitet i området. Det er blanda trafikk av både køyrande, gåande og syklende. Dette er per i dag ei utfordring i dette området.

Det er kryssing av Fv 452 mange stader på strekningen Halland (parkeringsarealet nord for Vågåhallen/kulturhuset) til bustader og idrettsbane aust for området, idrettshall



Figur 1: Føreslege plangrense i innsendt planinitiativ

Kommunen sitt forslag til justert plangrense:

Det vil ut frå trafikktryggleik vere uheldig å legge til rette for å nytte eksisterande avkøyring (til Vågå kulturhus/-hallen) som tilkomst til området. Plangrensa mot nordvest kan derfor følgje nordvestleg grense for gbnr 65/22. Tomta gbnr 65/22 er i dag uregulert og må inngå i planområdet, og dagens bruk som parkeringsareal vidareførast.

Bustadtomta gbnr 65/21 er i dag uregulert, og må inngå i planområdet.

Planområdet si avgrensing må m.a.o. sikre at det blir samanheng mot gjeldande plangrenser, og ikkje står at areal.

Forslagsstillar oppdaterer plangrensa i samsvar med dette. Ny plangrense er lagt ved som vedlegg til dette referatet.

2. Planføresetnader

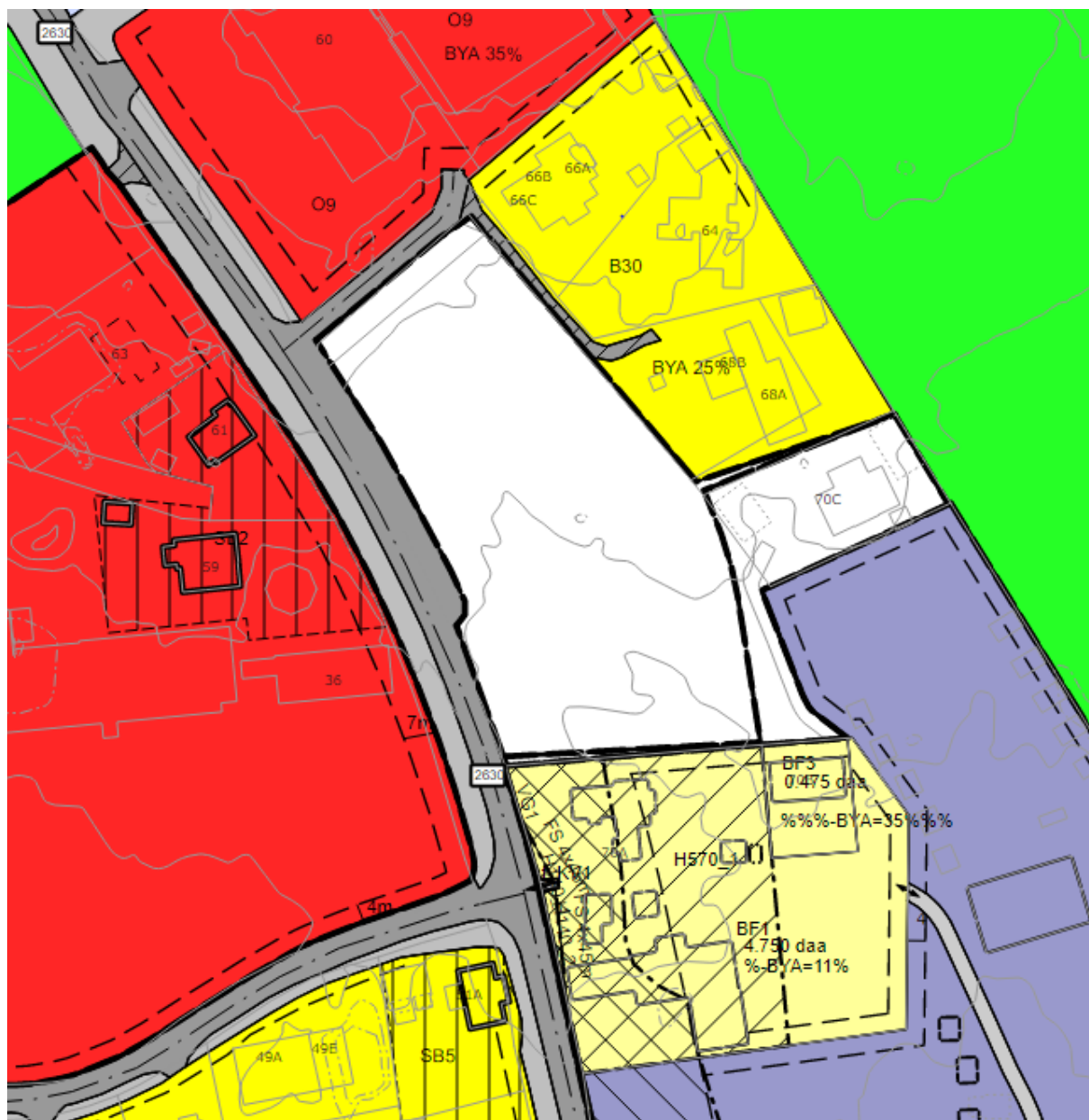
Reguleringsplanform – jf. PBL kapittel 12

- ❖ Detaljregulering

Stauts – gjeldende reguleringsplanar:

Området B/FO/K03 Smedsmo inngår ikkje gjeldande reguleringsplan i dag.

Planstatus på reguleringsplannivå for området i dag er vist under.



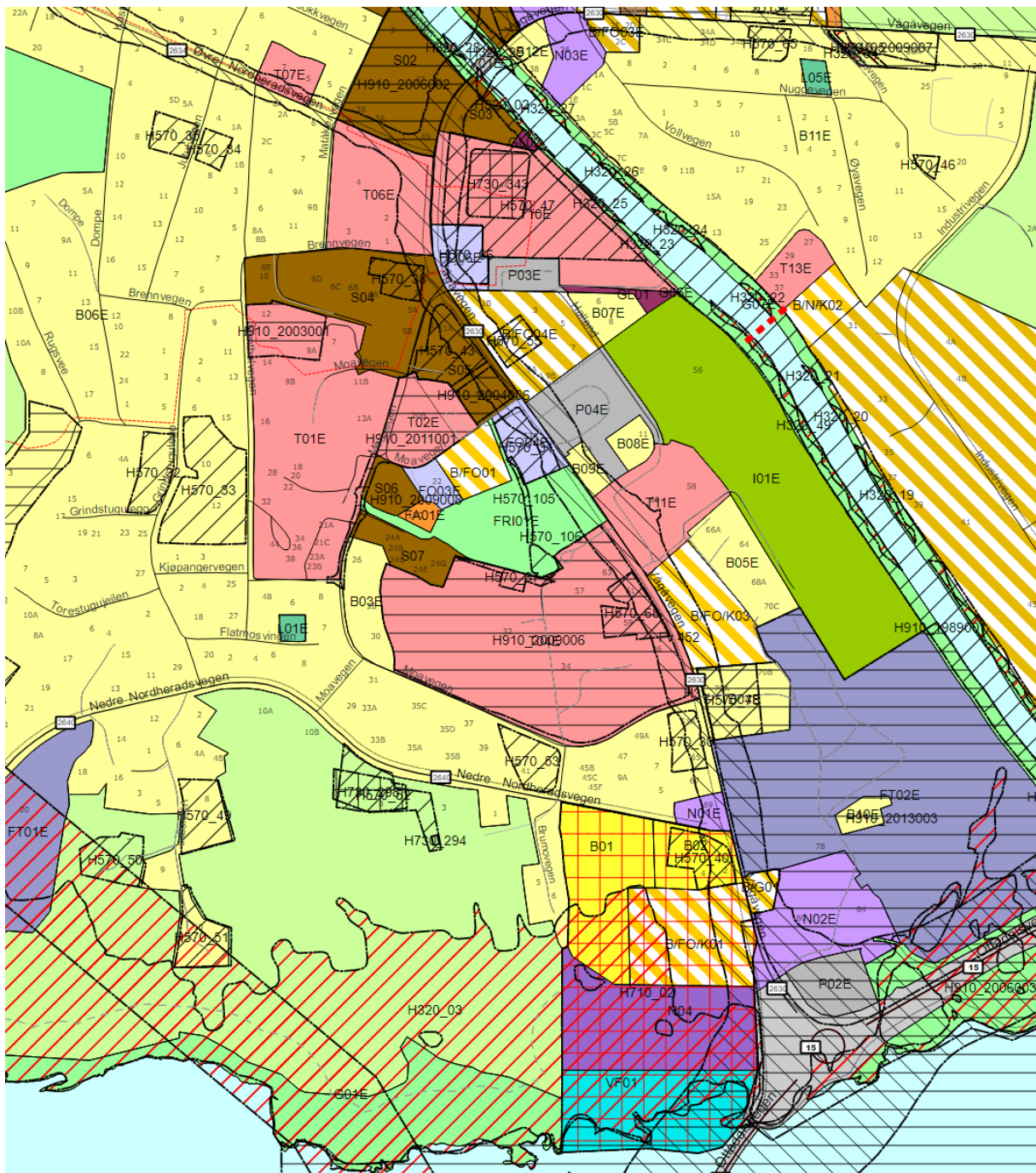
Figur 3: Kartutsnitt som viser reguleringsplanstatus for området B/FO/K03 med næraste omgjevnader.

Status - overordna plan - kommuneplanens arealdel 2017-2027:

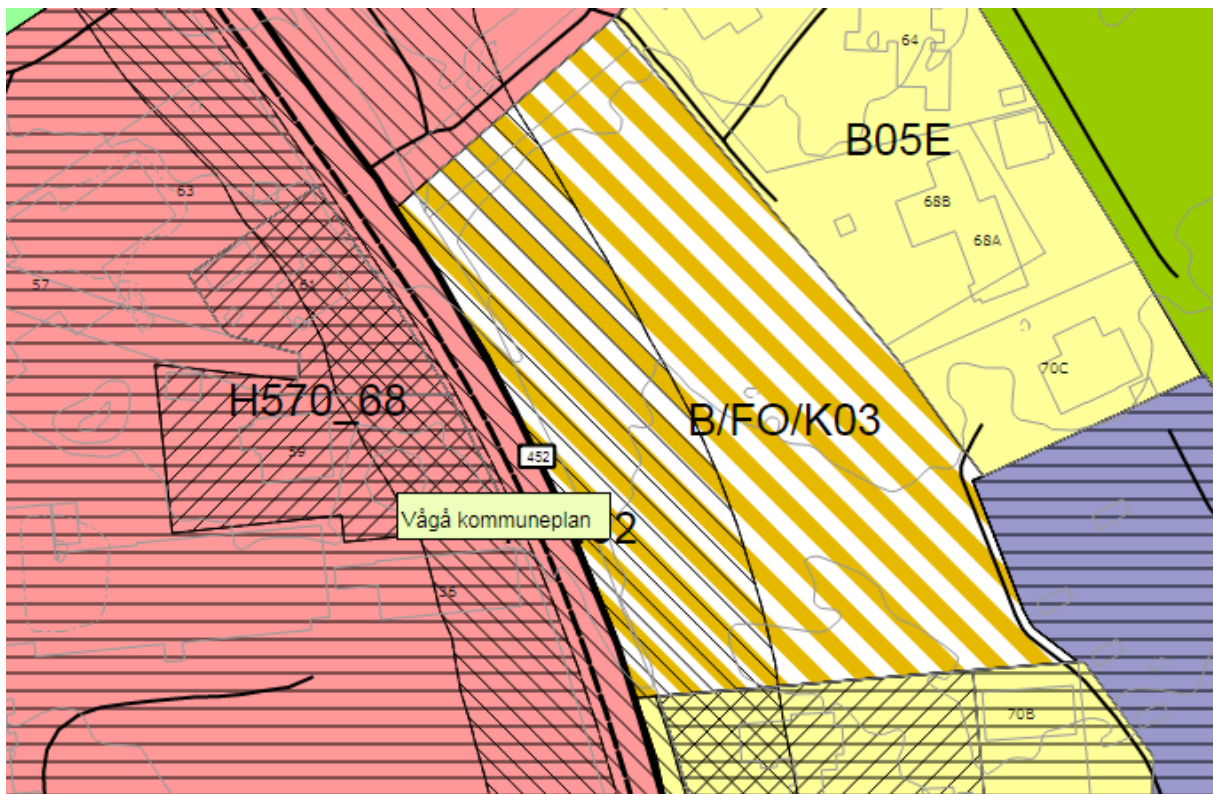
Ønskt utbyggingsområde er vist som område B/FO/K03 kommuneplanens arealdel for Vågå, vedteken av kommunestyret 09.08.2017.

I kommuneplanføresegnene § 9. 4.4 står det følgjande plankrav for dette område for kombinert formål (bustad/forretning/kontor) med krav om regulering (pbl § 11–9 nr. 1):

B/FO/K03 Smedsmo	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.
------------------	---



Figur 3: Utsnitt frå kommuneplanens arealdel, område Vågåmo



Figur 4: Utsnitt frå plankart til kommuneplanens arealdel for området B/FO/K03 Smedsmo med næraste omgjevnader

Eit reguleringsplanforslag må forhalde seg til dei føresegner og retningslinjer som følgjer av forslag til kommuneplanens arealdel.

Eit planforslag må også forhalde seg til ny kunnskap som har kome etter vedtak av kommuneplanen. Flomsonekartlegging av Finna er døme på slik kunnskap. Området ligg innafor fareområde for flom.

Pågår det anna planarbeid i nærområdet?

☒ Ja.

Merknad: Det er innsendt planinitiativ for utarbeiding av detaljregulering, for kombinert formål bustad/forretning/kontor på Engumtomta gbnr 66/227 (område B/FO/K02 i kommuneplanen). Tomta ligg innafor indre sentrumssone nordvest for utbyggingstomta COOP Innlandet SA ønskjer å regulere, men har ikkje direkte påverknad på planarbeidet

Er planforslaget i samsvar med overordna plan?

☒ Ja, kommuneplanens arealdel opna for bustad/forretning/kontor i kombinasjon.

Merknad: Etter vedtak av arealdelen har det kome ny kunnskap om faresone for flomskred i Finna.

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

☒ Ja. Sjå merknader under.

Jf. Forskrift om konsekvensutredning § 8 pkt. a (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn), jf. § 10 bokstav h. sidan tiltaket fell inn under Vedlegg II pkt.11 j (næringsbygg).

Merknad:

Det er eit skjønn som skal leggjast til grunn for om krav til KU blir utløyst. Viser til veileder "Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om Konsekvensutredninger".

Utbyggingstomta har i dag ikkje tilfredsstillande tryggleik tiltak i tryggleiksklasse S3, som det planleggast og nye tiltak kan også påverke omgjevnadene. NVE har sett i gang eit moglegheitsstudium for heilheitleg sikring av Vågåmo. Kommunen har i si vurdering også lagt vekt på dette.

Ved framlegging av planinitiativet i Regionalt planforum (jf. pkt. 9 i dette referatet) vil spørsmål om KU (konsekvensutgreiing) og ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik jf. Pbl § 28-1 samt TEK17 vere viktig tema.

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

X Ja, for VAO (vatn, avløp og overvatn) m.a. dersom valde løysingar inneber at det ikkje er nok kapasitet i systemet i dag.

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.

Retningslinjer 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 endeleg behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medverknad frå råka grupper og interessentar."

Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?

X Ja

Planforslaget må innordne seg etter rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner

Rikspolitiske retningslinjer, 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 føringar og retningslinjer (lista er ikkje uttømmende):

- 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 skal sendast regionale myndigheiter ved varslingsmøtet om oppstart av planarbeidet. Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet kan varslast oppstarta vert det tilrådd at varslingsmaterialet vert sendt kommunen for gjennomsyn.

Varselet skal innehalde:

- 4.1 Oversiktskart der planområdet er avmerka
- 4.2 Kart i eigna målestokk med planavgrensing. Førebels plangrensing skal avklarast på oppstartsmøtet.
- 4.3 Brev som orienterer om formål med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ønskt reguleringsformål. Informasjon om opplegg for medverknad.
- 4.4 Utfyllt planskjema
- 4.5 Referat frå oppstartsmøtet
- 4.6 Flomvurdering Vågåmo (Norconsult-rapport datert 1.6.2021) utarbeidd på oppdrag av forslagsstillar Coop Ottadalen

5. Viktige utreiingsbehov for planarbeidet – førebels vurdering

Hovudtema som må utgreiast i samband med planarbeidet

5.1 Planfaglege vurderingar:

- ❖ Samfunnsdelen: Reguleringsplanarbeidet skal, innafor rammene gjevne i arealdelen, bidra til dei mål som går fram av samfunnsdelen.
- ❖ Arealdelen: Føresegnene og retningslinene skal følgjast opp i detaljplanlegginga. Sentrale føresegnar og retningslinar går m.a. fram i:
 - kap. 4 om tekniske løysingar (vegar og overvasshandtering),
 - kap. 5 om rekkefølge ved utbygging,
 - kap. 6 om forming- miljø- og funksjonskrav (byggjegransar 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.

- ❖ Samfunnsdelen: Kommuneplanens samfunnsdel har eigne mål og strategiar for stadutvikling. Reguleringsplanarbeidet skal, innafor rammene gjevne i arealdelen, bidra til dei mål som går fram av samfunnsdelens kapittel 8.3 Stadutvikling. Utbygginga skal bidra positivt til Vågåmo som sentrum/stad.
- ❖ Arealdelen: Sentrale føresegnar/retningslinar 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 syklende.

§ 9. 7.1 Indre sentrumssone og kjerneområde

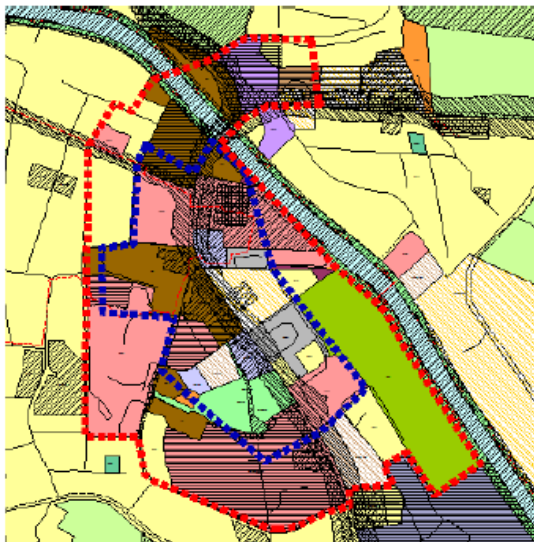
Arealbruk innanfor indre sentrumssone skal bygge opp under Vågåmo som områdesenter. Indre sentrumssone er vist med raud stipla line. Områdesenteret skal ha ein todelt senterstruktur der det er definert eit kjerneområde for det historiske sentrum med gammal og stadeigen bygningsmasse, låge hus og god 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 handelsverksemd eller utviding av slike, som blir større enn 1500 m² BRA detaljhandel, kan berre lokalisrast 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 handelsverksemd for detaljhandel på inntil 6000m² 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 handlegater."



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 kommuneplanen 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 høgde i sentrum i dag er om lag 12 m. Bygget må inngå i heilskapen i sentrum
- 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 Vågåvegen. Bør regulere inn byggeline mot Fv 452 for å styrke gatepreg for Vågåvegen. Må regulere inn gangveg mellom bygget og FV452 og planlegge for gang samband for gåande frå Smedsmo camping gjennom området og vidare inn i sentrum.
- Omsyn til bevaringsverdige bygningsmiljø.
 - Omsyn til bygningsmiljø i sentrum generelt da tomte ligg innafor indre sentrumssone.
 - Omsyn både til bevaringsverdig bygningsmiljø Smedsmo

- Omsyn til bevaringsverdig bygningsmiljø på barnehageområdet.
 - Tilrettelegging for gåande og syklande, - særskilt fokus på trafikktryggleik.
 - Parkering: krav om 1 p-plass pr. 50 m2 forretnings-/kontorareal
- ❖ 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 gåande og syklande mv. Vågå kommune ønskjer tett dialog med utbyggar parallelt med prosjektet.
- ❖ Forholdet til omkringliggende bustader og bygningar
Det må gå fram på kva måte eksisterande bustader og bygningar blir påverka av utbygginga. Det må utarbeidast illustrasjonsplan som 3D-modell av planlagt bygg og skisser som viser sol- og skuggeverknader for bebyggelsen etter oppføring av planlagt bygg. Det må utgreiast, og ivaretakast, ev. støypåverknad frå kjøleanlegg/-vifter og liknande. Støy frå varelevering må vurderast og ivaretakast, særleg når det gjeld sårbare tider (natt/kveld).

5.3 Jordvern og landbruksfaglege vurderingar

- Landbruksarealet er omdisponert til utbyggingsføremål i kommuneplan.
- Det må leggst fram arealrekneskap som viser tap av dyrkamark, da dette er tal kommunen skal innrapportere til KOSTRA. Dette skal gå fram av planskjema og inngå i planomtalen.

5.4 Miljøfaglege vurderingar

- Forholdet til turveg/friluftsliv: Viktig at området ivaretek godt samband til turveg og at det er lagt til rette for gåande og syklande.
- Det skal gjerast vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Ev. registreringar i www.naturbase.no og www.artskart.no skal omtalast og vurderast.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø med verneverdig bygningar

- Området er ikkje synfara med omsyn til kulturminne. Dette må forslagsstillar 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. bustad Smedsmo rett sør for utbyggingstomta og verneverdig bygningsmiljø vis-a-vis Fv 452.

5.6 Samfunnssikkerheit og beredskap

Planlagt tiltak er eit S3-tiltak, jf. TEK17. Planområdet ligg i fareområde for flom og flomskred i Finna, jf. NGI-rapportar for området.

Norconsult har på oppdrag frå Coop som forslagsstillar utarbeidd ein rapport med konkrete vurderingar av utbyggingstomta m.o.t. planlagt utbygging.

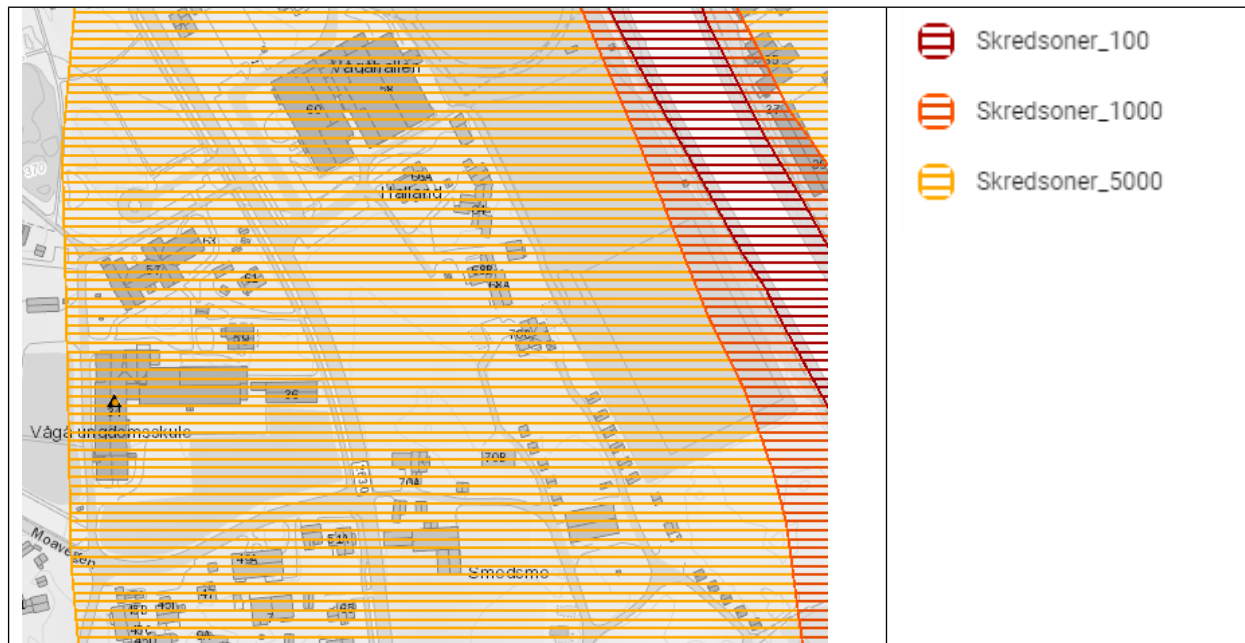
Forslagsstillar viser til at NGI-rapport *Flom og skredvurdering fra Finna, Vågåmo, dok.nr 20200445-01-R* angjev vassdjupn og vasshastigheit ved tomte, noko som gjev grunnlag for tiltak og ev. dimensjonering av bygning. Vidare at flomsonekart er utarbeidd, og modellane her vil kunne nyttast til å sjå nærare på konkrete tiltak. Dei konkrete vurderingane vil sjåast i samband med utforming/utbygging av området.

Vågå kommune har i møte med forslagsstillar vore tydelege på at det er usikkerheit knytt til om eit planarbeid kan føre fram, og i kva grad Norconsult sin rapport datert 21.6.2021 gjev grunnlag for S3-tiltak som forslagsstillar planlegg for. Kommunen tilrår drøfting av saka i Regionalt planforum før varsling av oppstart av planarbeid.

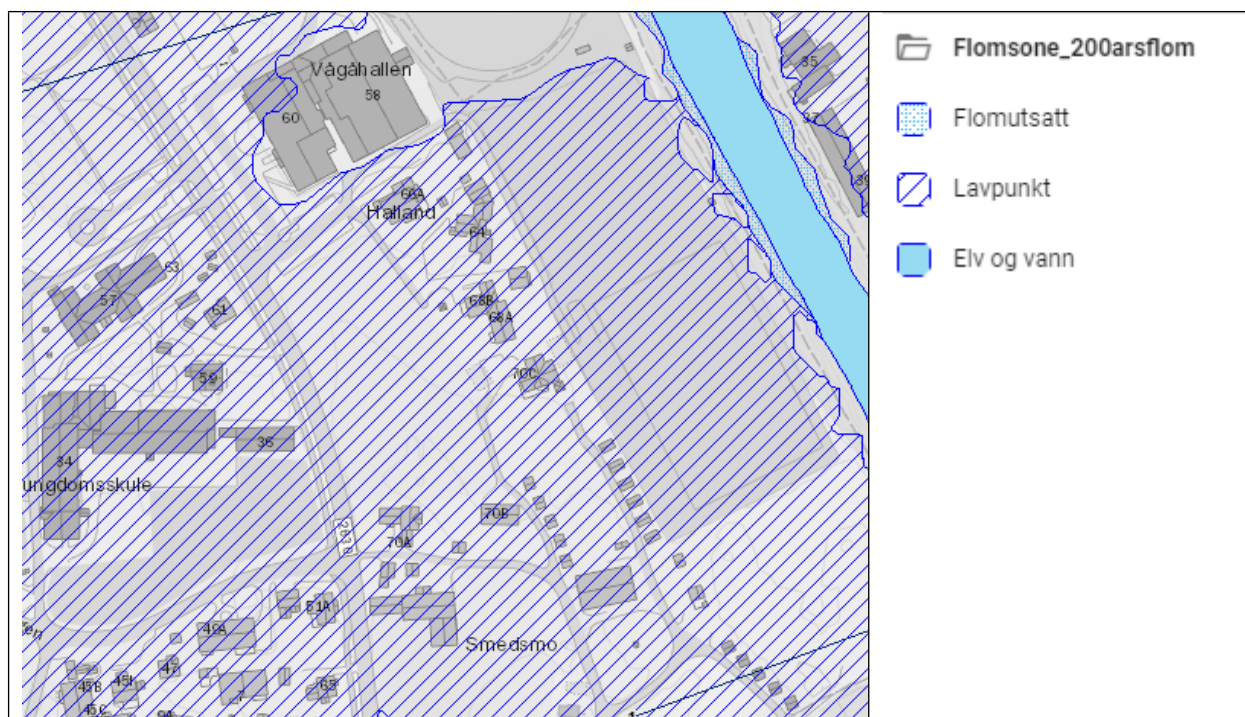
Området ligg også innafor lågpunkt ved 200-års flom. Planlagt tiltak kjem innafor tryggleiksklasse F2 jf. TEK17. Det må bes om særskilt vurdering og attendemelding frå NVE på desse forholda (flom og skred).

- Det må utarbeidast eigen overvassplan som del av planforslaget. Det skal takast høgde for klimapåslag. Noko naturleg fordrøying ved bruk av "grønne" flater bør vurderast, - vil også vere positivt estetisk.

- ROS-analyse skal følge planforslaget og være utforma i samsvar med DSB sin gjeldande rettlei. Oppfølgingspunkt skal vere ivareteke i planforslaget. Alle oppfølgingspunkt/tiltak skal som del av planarbeidet utgreiast for nødvendig fagleg dokumentasjon på at tiltaka er gjennomførbare.



Figur 5: Kart som viser faresone skred (kjelde: NVE kartkatalog)



Figur 6: Kart som viser faresone flom (200-årsflom) (kjelde: NVE kartkatalog)

5.7 Folkehelse, barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser

- Det må gjerast vurderingar vedr. forholdet til barn og unge, eldre og menneske med funksjonsnedsetningar. Deira interesser skal ivaretakast i plan. Det skal vere universell utforming av både bygningsareal og utomhusareal da dette er eit publikumsbygg, jf. TEK17.

5.8 Veg- og vegtekniske forhold / trafikktryggleik

- Pga. stor belastning/trafikkale utfordringar i dagens avkjøring til Vågå kulturhus/Vågåhallen, meiner kommunen at tilkomst til tomte må løysast ved eiga avkjøring i sørleg del av tomte.
- Kryssløysing (avkjøring frå Vågåvegen) skal prosjekterast jf. vegnormalen handbok N100.
- Tilrår at dette er eit tema som blir lagt fram ved drøfting av saka i Regionalt planforum for å få tidlege signal frå Innlandet fylkeskommune.
- Trafikktryggleiken skal ivaretakast både for gåande, syklande og køyande. Dette er eit område med mykje aktivitet og blanda og trafikk. Det er felles avkjøring for kulturhus/ idrettshall/ svømmehal/idrettsbane med aktivitet både på dagtid og kveldstid i vekedagar og helger. Avkjøring og parkeringsareal her blir nytta også av foreldre som køyrer barn til skulen. Dette punktet er i dag vurdert å vere eit utfordrande område m.o.t. trafikktryggleik.
- Planarbeidet må ivareta løysingar for gåande og syklande som kjem frå området Smedsmo camping og inn på utbyggingstomte frå sør. Dette må løysast ved gangvegsamband over utbyggingstomte langs Fv 452 og vidare inn mot sentrum.
- Varelevering: Dokumentere trygg varelevering for modulvogntog, v. sporingskurver.
- Parkering: Må planleggast for tilstrekkeleg parkering, sjå omtale i andre punkt i referatet.
- Vurdere om tilrettelegging for El-billadepunkt kan vere aktuelt

5.9 Andre forhold:

- Rekkefølgjekrav for utbygging:
Følgjer m.a. av føresegnene i arealdelen § 5.1. Vil bli kravd rekkefølgje når det gjeld ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik, gangveg, VAO, tilkomst.
Fleire krav knytt til rekkefølgje bli aktuelle som følgje av innspel til, og arbeid med, planen.
- Energi:
Oppvarming jf. plan føresegnene § 7.2. Må dokumentere energivennlege løysingar. Det ligg ssv. til rette for tilkopling på eksisterande biovarmeanlegg (flisfyringsanlegg), men må takast kontakt med eigar av fjernvarmeanlegget for nærare avklaringar.
- Vedr. deling av eigedom:
Plan- og bygningslova §1-6 definerer kva som er definert som tiltak. Endring og oppretting av eigedom er omfatta av denne definisjonen. Alle tiltak, uavhengig av søknadsplikt (jf pbl § 20-1) skal dokumentere tilfredsstillande tryggleik mot naturfare før løyve kan gjevast.
Dette går fram av pbl § 28-1: «Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.»

Reglane i plan- og bygningslova og tilhøyrande tryggleiksklassar, jf. tryggleikskrava i byggt teknisk forskrift (TEK17), er klare på at oppretting eller endring av eigedom ikkje kan tillatast for areal som er omfatta av faresoner for flom/skred/steinsprang og der tilfredsstillande tryggleik ikkje er dokumentert ivareteke. Først gjennom reguleringsplanprosessen får ein avklaring på om fare knytt til flomskred i Finna, i dette tilfellet, er tilfredsstillande ivareteke. Med tilvising til pbl § 28-1 kan vi ikkje sjå at arealet B/FO/K03 i kommuneplanen kan delast frå gbnr 65/1 før etter at det ligg føre ein vedteken reguleringsplan.

Det går også fram følgjande av kommuneplanens føresegner § 2.1 Plankrav:
"For større byggje- og anleggstilltak og andre tiltak som kan få vesentleg verknader for miljø og samfunn er det krav om regulering, jf. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd
For område som er avsett til område for byggje- og anleggstilltak og samferdselsanlegg, skal tiltak etter pbl § 1–6 og § 20-1, ikkje finne stad før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12."

Da oppretting av eigedom er definert som tiltak etter pbl § 1-6 og § 20-1, er det krav om at området inngår i vedteken reguleringsplan før det arealet kan delast frå (dvs. opprettast ny eigedom).

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med sjekkliste for planlegging, og krav til planforslaget. Lista nedanfor, saman med møtereferatet for øvrig, viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstillar 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
- ☒ Plankart - digital (i samsvar med siste SOSI-standard)
- ☒ Målestokkriktig plankart i fargar
- ☒ Reguleringsføresegner
- ☒ Planomtale (planbeskrivelse)
- ☒ ROS-analyse (i samsvar med DSB sin rettleiar)
- ☒ Avisannonse
- ☒ Utfylt sjekkliste (Planskjema)

- ☒ Dokumentasjon vedr. trafikkavvikling og trafikktryggleik;
 - sporingskurver for tilkomst for varelevering med store kjøretøy (type modulvogntog).
- ☒ Utbyggingsavtale for VAO
- ☒ Overvassplan
- ☒ Konsekvensutgreiing som omfattar fomscred/flom. Dokumentasjon av ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik i hht. aktuelle tryggleiksklassar. Dette gjeld utbyggingstomta og omgjevnadene.

- ☒ Illustrasjonsplan som 3D-modell (påverknad for omgjevnadene, påverknad på bevaringsverdige bygningsmiljø, nærliggande bustader, heilskapen sentrum m.v.)
- ☒ Modell som viser sol-/skugge-verknader for nærliggande bustader, dvs. for bustadtomtene som grenser til utbyggingstomta.
- ☒ Innkomne merknader. Med omtale av på måte desse er ivaretekne i planforslaget.

7. Tekniske anlegg

Veg/parkering

Vedr. tilkomst frå fylkesveg 452 (Vågåvegen) og innregulering av gangveg langs Fv 452; sjå omtale av dette tidlegare i møtereferatet.

Veg og parkeringsareal knytt til kulturhus/idrettsanlegg er kommunalt eigd. Parkeringsarelet på gbnr 65/22 skal inngå i planområdet, og regulertast til parkering i samsvar med dagens bruk.

Alle vegar innanfor planområdet skal følgje vegnormalen, jf. vegvesenet si handbok N100 "Veg- og gateutforming". Vegnormal stiller krav til utforming av veger og gater.

Vatn og avløp

Krav om å knyte seg til kommunalt anlegg. Utbyggingsavtale (i forhold til VAO); sjå omtale av dette tidlegare i møtereferatet.

Renovasjon

Område for renovasjon må planleggast innanfor planområdet.

Trafo

Forslagsstillar må ha dialog med Fjellnett AS om dette. Anlegg skal plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogleg sjenanse for omgjevnadene.

8. Kommunens førebelse råd og vurderingar

Det er fleire forhold/tema som gjev usikkerheit i planlegging av området, og fleire tema som må gjevast særskilt merksemd.

- Ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik mot fare for flomskred og flom. Avklaring av om eit planarbeid kan føre fram til plangodkjenning.
- Trafkktryggleik og trafikkavvikling (ny avkjøyring frå Fv 452, tilrettelegging for gåande/syklande m.v.)
- Omsyn til omgjevnadene (nærliggande bustader, stadutvikling, byggeskikk, omsyn til bevaringsverdige bygningsmiljø)
- Krav om høg arealutnytting, og korleis dette kan løysast samtidig som det gjev utbygging med kvalitet (m.a. krav til parkering, opparbeiding av tomta).

Kommunen ønskjer at saka/planinitiativet blir lagt fram for Regionalt planforum før det blir varsla oppstart av planarbeid. Dette for å få best mogleg oversikt tidleg i prosessen, før varsling av oppstart. Dette vil vere nyttig for alle partar.

Første moglegheit er møte i Regionalt planforum 14. september (med 1. sept. som frist for innsending av dokument). Både kommunen og forslagsstillar deltek i dette møtet. Kommunen melder saka inn og utarbeider eit notat som grunnlag for drøfting. Notatet blir framlagt for forslagsstillar før innsending.

Ved formelt varsel om oppstart er det viktig at forslagsstillar ber regionale styresmakter om særskilt/konkret attendemelding på viktige forhold, slik at det blir lagt til rette for mest mogleg føreseielegheit i den vidare planprosessen.

9. Framdrift

Framlegging av planinitiativet, og problemstillingar knytt til dette, i Regionalt planforum (14. september).

Varsling av oppstart av planarbeid blir avventa til etter drøfting i Regionalt planforum. Kommunen sender forslagsstillar oversikt over naboar og partar/instanser som må høyrast.

Planlagt dato for varsel om oppstart (frå forslagsstillar): Etter drøfting i Regionalt planforum
Planlagt dato for oversending av planforslag frå forslagsstillar til kommunen: Dette vart ikkje konkretisert i møtet.

Kommunen ber forslagsstillar ta initiativ til undervegs møte(r) med kommunen før innsending av planmateriale for 1. gongs behandling i kommunen og utlegging til offentleg ettersyn.

Det skal leggast opp til eit ope møte i høyringsperioden.

Utlegging til offentleg ettersyn kan skje seinast 12 veker etter at komplett materiale er innsendt til kommunen.

10. Stadfesting

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

Det blir gjort merksam på at verken oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare saksbehandlinga.

Naboprotestar, protestar frå organisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til nye utgreiingskrav, krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Dersom det i møtet med Regionalt planforum kjem nye moment som ikkje allereie er omtalte i oppstartemøtet, vil dette også vere forhold som planprosessen må avklare. Kommunen understreker med tilvising til faresone for flomskred i Finna og flomsoner, at er det usikkert om eit planarbeid vil føre fram til godkjent plan.

Behandlingsgebyr:

Jf. gjeldande gebyrregulativ vedteke av kommunestyret er **behandlingsgebyret kr 37 821,- for 2021** (når planområdet er under 10 dekar).

Ein gjer merksam på at det i hht. gebyrregulativet er behandlingsgebyret som gjeld *ved det tidspunkt planen blir vedteken* som skal leggst til grunn.

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

Det vart ikkje delt ut materiale i møtet.

Liste over høyringspartar (naboar, gjenbuarar, grunneigar, andre høyringspartar og høyringsinstansar) vil bli sendt til forslagsstillar før formelt varsel om oppstart.

Vågå kommune, 23.08.2021

Med presiseringar/justeringar innarbeidd 31.08.2021 etter attendemelding frå forslagsstillar.

Referent : Ingunn Moen Helland

Vedlegg: Justert plangrense