

# REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 Jetlie Hytteområde  
Plan -ID: 34350007  
Saksbehandlar: Laila Nersveen  
Møtestad: Vågå kommune, Formannskapssalen  
Møtedato: 16.06.2021  
Planid: 34350007

Til stades frå forslagsstillar:

- Plankonsulent Olav Talle, org. Nr. 926344838
- VA-Prosjektering AS v. Steinar Aasgaard

Til stades frå kommunen:

- Pål Inge Sanden (kommunalsjef)
- Martin Sletten (tenesteleiar vatn, avlaup og renovasjon)
- Laila Nersveen (plan- og miljørådgjevar)

## 1. Bakgrunnen for å setja i gang planarbeidet

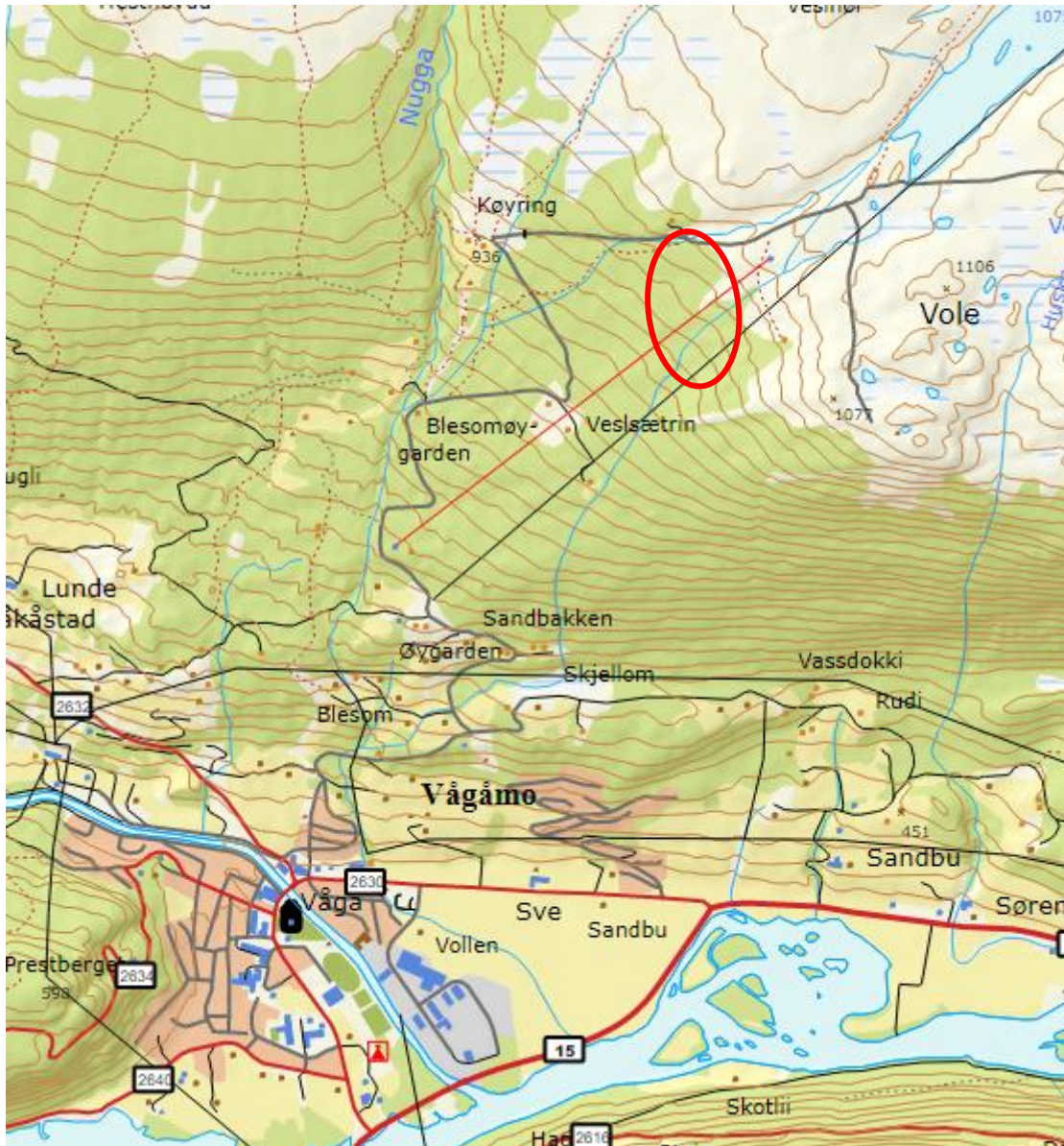
Byggje fritidsbustader i samsvar med gjeldande kommuneplanens arealdel 2017-2027. Plangrense er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2017-2027.

I oppstartsmøtet vart det teke opp om det er mogleg å regulere for kombinert bustad/fritidsbustader. Kommunen viste til at det i kommuneplanens arealdel er avsett til fritidsformål. Det er utarbeidd eigne retningslinjer for bruksendring frå fritidsbustader til fast busetting i føresegnene til kommuneplanens arealdel :

Fritidsbustader kan få dispensasjon for bruksendring til bustad under føresetnad av at fylgjande er oppfylt:

- Godkjend tilkomst, vassforsyning og avløp, jf. krav i plan- og bygningslov.
- Fritidsbustaden skal vere lett tilgjengeleg i forhold til at kommunen eventuelt må yte ulike typar offentlege tenester.
- Fritidsbustaden skal ikkje vere lokalisert i område med byggjeforbod langs vassdrag.
- Fritidsbustaden skal ikkje ligge i område med viktige naturtypar, artar eller kulturminne.
- Bruksendring kan berre gjevast for 10 år om gongen.
- Bruksendring er knytt til person og ikkje eigedom.

Dersom det skal regulerast for kombinert bustad/fritidseigedom vil det utløyse krav om konsekvensutgreiing og utarbeiding av planprogram. Reguleringsplanen vil da ikkje vere i samsvar med overordna plan.



Figur 1: Kartutsnitt som viser området der planområdet er lokalisert med raud sirkel.

## 2. Planføresetnader

Reguleringsplanform – jf. PBL kapittel 12

Detaljregulering

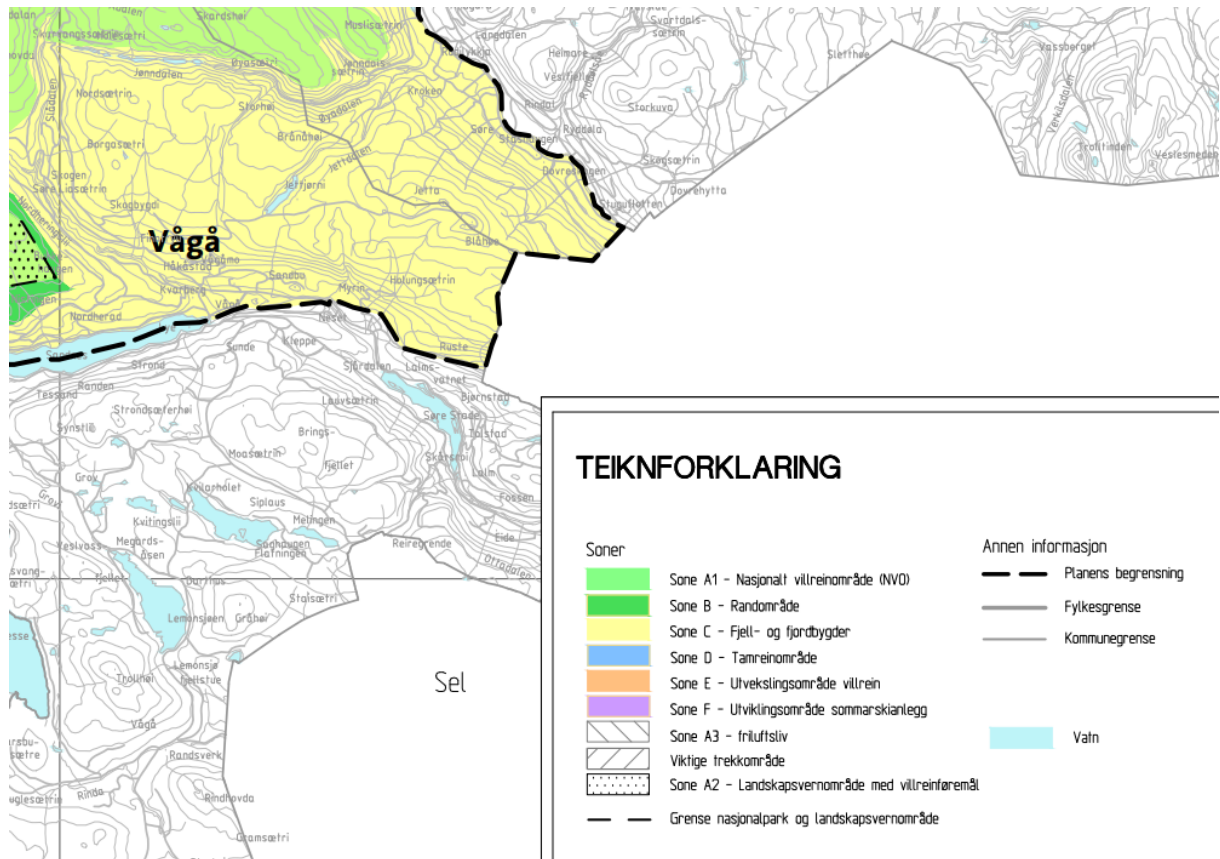
### Overordna plan

Område er omfatta av regional plan for Ottadalsområdet og kommuneplanens arealdel 2017-2027.

### Regional plan for Ottadalsområdet

Planen vart vedtatt i 2016. Planområdet ligg innanfor sone c- fjell og fjordbygder. Den regionale planen har ingen restriksjonar for kommunen sin eigen planlegging i desse områda utover dei vurderingane som må gjerast for å oppfylle naturmangfaldlova. Det er likevel viktig at det blir gjort ei vurdering av kanalisering av ferdsel og friluftsliv. Kvar er det tenkt at "hyttefolk" skal utøve friluftsliv. Slådalen er eit fokusområde i den regionale planen. Området kring den vinterstengte Slådalsvegen og kraftlinene på strekinga mellom Fauttjønn og Jønndalen har eit rikt omfang av registrerte fangstminne som syner at området har vore brukt av reinen i lange tider. Det har generelt vore lite observasjonar av rein aust for Slådalsvegen i nyare tid, men det var rein i området sist vinter og det er gode vinterbeite

aust for Slådalsvegen. Nedslitte beiter andre stader gjer at dette kan bli eit viktig vinterbeite i framtida. Det er difor ikkje ønskjeleg å kanalisere ferdsel inn i dette området.



**Figur 2: Utsnitt frå plankart til regional plan for Ottadalsområdet**

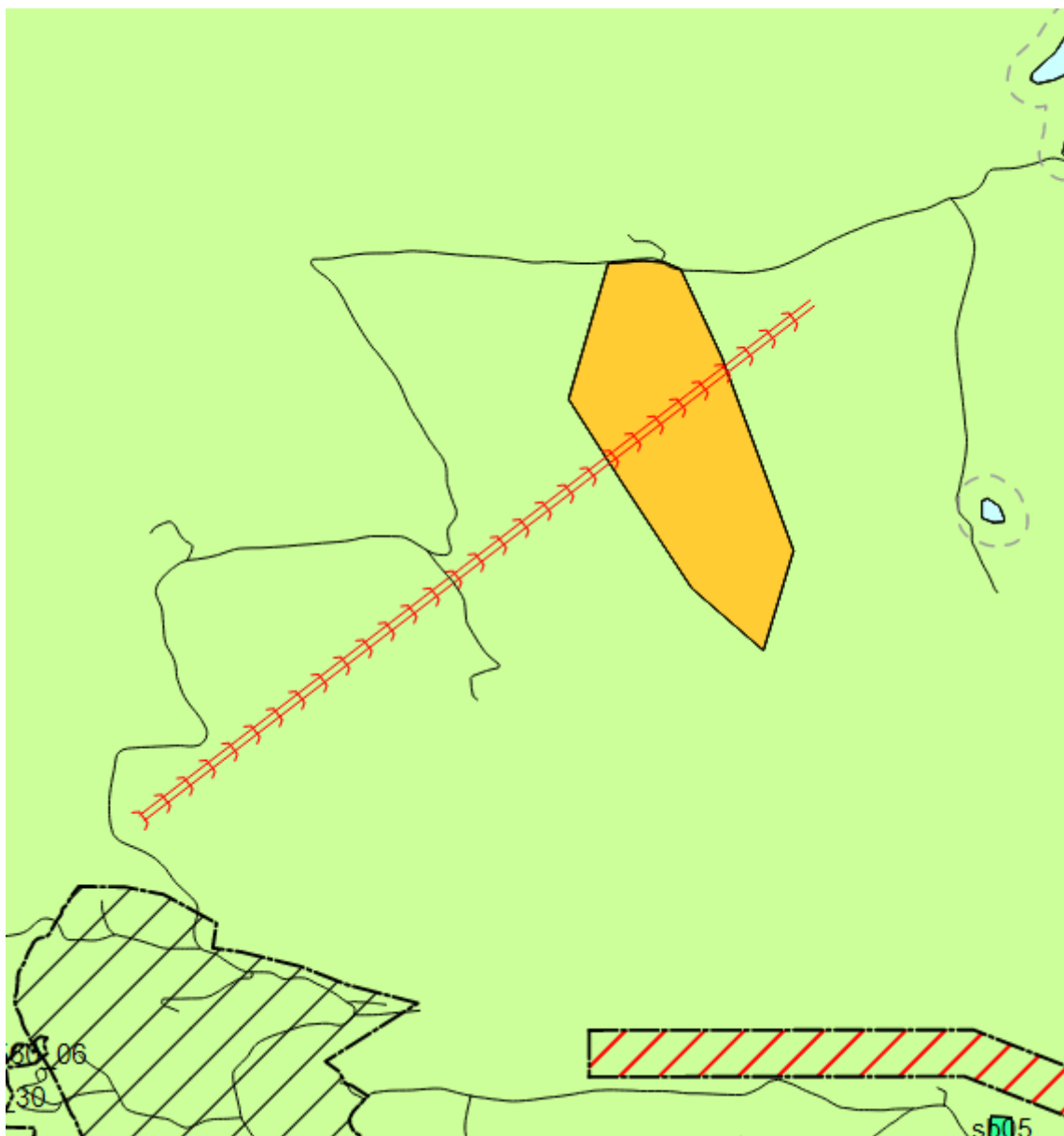
### Kommuneplanens arealdel 2017-2027

Området er omfatta av 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 framtidig fritidsbustader (F09 Jetta). I konsekvensutgreiinga for området er det anslått om lag 70 tomter.

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.

Under § 9.5.1 Nye område for fritidsbustader med krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) står det følgjande:

*Området skal regulerast. Det må utarbeidast eigen plan for vatn- og avløp som skal utarbeidast før 1. gongs behandling av reguleringsplan og skal leggjast ut på høyring saman med planforslaget og skal følgje planforslaget til endeleg behandling i kommunestyret. Det skal planleggjast for høgstandard. Det skal ved regulering leggjast til rette for stiger og skiløyper gjennom/i planområdet, og ålmenta sin tilgang gjennom planområdet.*



Figur 3: Utsnitt frå plankart til kommuneplanens arealdel.

## Pågår det anna planarbeid i nærområdet?

Nei

## Er planforslaget i samsvar med overordna plan?

Ja

Merknad: Dersom det blir gjort ei justering av arealformål eller plangrense er ikkje planen i tråd med overordna plan. Da slår kravet om konsekvensutredning og utarbeiding av planprogram inn.

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

Nei

Merknad: Dersom det blir gjort ei justering av arealformål eller plangrense er ikkje planen i tråd med overordna plan. Da slår kravet om konsekvensutredning og utarbeiding av planprogram inn. I vedlegg 1. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak eller annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning nr. 25 står det: "Nye bustad- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan."

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

Ja

*Merknad: Det vil vere behov for utbyggingsavtale i samband med utbetring av Blåhøvegen som er kommunal veg fram til der hytefeltet byrjar. Dersom det blir ført avløpsleidning ned til kommunalt anlegg vil det kunne vere aktuelt med utbyggingsavtale.*

*Tiltakshavar varslar utbyggingsavtale ved varsel om planoppstart. Må også innarbeidast rekkefølgeføresegn om utbetring av veg.*

## Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?

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 (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (1985)

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

- Statlige planretningslinjer for samordna bustad- areal- og transportplanlegging (2014)
- Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018)
- 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 "Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging" 2017.



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

*Merknad:* Kommuneplanen

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

Kopi av referatet frå oppstartsmøtet bør sendast regionale myndigheiter ved varsling 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 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 Utfylt planskjema

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

*Hovudtema som bør utgreiast i samband med planarbeidet*

#### 5.1 Planfaglege vurderingar

- Forholdet til overordna plan, regional plan for Ottadalen. Gjere ei vurdering av kva for verknad kanalisering og ferdsel av folk kan ha for dei ulike sonene innanfor den regionale planen.

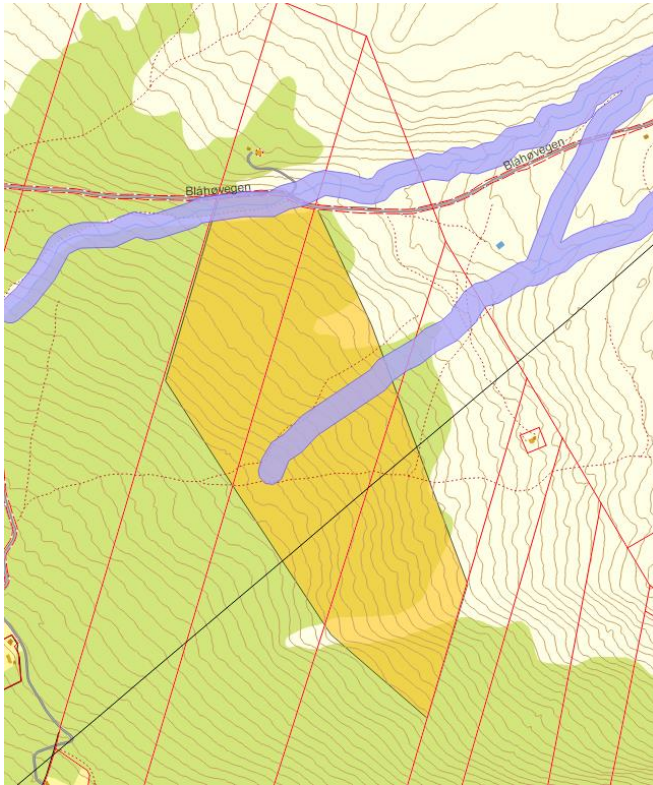
Forholdet til overordna plan og føresegner/retningslinjer i kommuneplanens arealdel som er relevante og må følgjast opp i detaljplanen. Forslagsstillar må sjå til at planforslaget tek i vare dei overordna føringane. Døme på dette er føresegner i kommuneplanens kap. 4 om tekniske løysingar, kap. 5 om rekkefølge, kap. 6 om forming- miljø- og funksjonskrav og kap. 7 om miljøkrav og estetikk, samt kap. 9 om føresegner til arealføremål bygningar og anlegg.

#### 5.2 Jordvern og landbruksfaglege vurderingar

- Forholdet til landbruksinteresser i området må vurderast. Viktig beiteområde. Er omtalt i NIBIO rapport "Vegetasjon og beite i beiteområdet til Skogbygda og Jettlia beitelag"
- Det er i kommuneplanens arealdel lagt til rette for inngjerding av 50 meter løpemeter pr. tomt og kommunen tilrår at dette blir følgt. Utbyggjar kan eventuelt argumentere for noko anna i reguleringsplan, viktig at det da blir grunngeve.

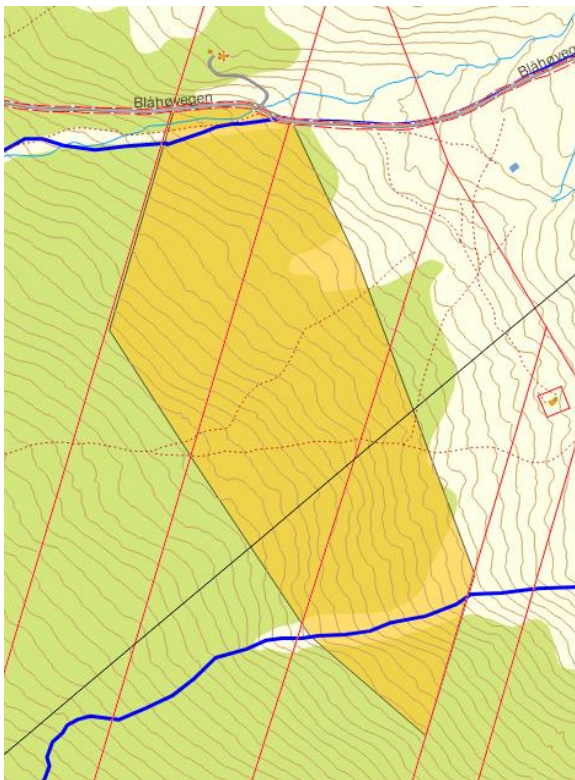
#### 5.3 Miljøfaglege vurderingar

- Forholdet til bekkar og elvar. Minimum ei sone på 20 meter på kvar side av bekkar og elvar er potensielle fareområde og skal ikkje nyttast til byggjeformål. Dersom det skal byggjast nærare enn 20 meter må det faresonekartleggjast. Det er ingen aktsemdsområde for skred /flaum innanfor område. Det renn ei vatningsveit gjennom planområdet. Denne er den same som bekken som renn gjennom området. Det er knytt særlege rettigheter til ei vatningsveit slik at det må takast omsyn til dette.
- Bør vurdere å ta inn føresegner om lysforureining ettersom det er aukande fokus på dette i samfunnet.



**Figur 4: Utsnitt som viser bekk/elvar som renn gjennom planområdet med 20 meters buffersone**

- Ligg innanfor vernskog. Hogging krev søknad til skogbrukssjef i kommunen
- Forholdet til friluftsliv. Kva for verknad får utbygging for eksisterande friluftsliv. Viktig at det blir lagt til rette for at eksisterande turstigar blir ivareteken.



**Figur 5: Det går to merka turstigar gjennom planområdet.**

- Det skal også gjerast ei vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Ev. registreringar i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artskart.no](http://www.artskart.no) skal kommenterast.
- Konsekvensar for landskap. Vurdering av minimum nær og fjernverand vist med 3D framstilling. Det skal utarbeidast hellingskart som viser helling på arealet, 1:3 og 1:5.

#### 5.4 Kulturlandskap og kulturminne

- Området er ikkje synbart med omsyn til kulturminne. Dette må forslagsstillar avklare med fylkeskommunen.

#### 5.5 Samfunnssikkerheit og beredskap

- ROS-analyse skal følgje planforslaget og vere utforma i samsvar med DSB sin gjeldande rettleiar.

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

- Det skal gjerast vurderingar ang. forholdet til barn og unge, eldre og menneske med funksjonsnedsetningar og universell utforming og på kva måte deira interesser er ivaretekne i plan.

#### 5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikkisikkerheit

- Veg gjennom planområdet må vere ferdig prosjektert med skjæring og fylling men anvisningspilar for avkøyring kan vere retningsgivande. Må gå fram av planføresegnene.

#### 5.8 Andre kommentarar:

- Bør vurdere rekkefølgekrav for utbygging av feltet.
- Arealrekneskap skal gå fram av planmaterialet.
- Føresegner og retningslinjer i kommuneplanens arealdel skal leggjast til grunn og innarbeidast i planarbeidet.
- Når det gjeld byggeskikk bør ein helde seg til at hovudtak skal vere saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader. Kan opnast for bygging av hytter utan takutstikk. Nedanfor er eit døme på føresegn som er vurdert på Lemonsjøen:

*"Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området og utformast med forbilde i tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22-35 grader, og tilnærma same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangspart m.m. kan ha anna takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal ikkje nyttast takoppløft og takarker."*

## 6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med sjekklister 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. 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.

Plankart - digital (i samsvar med siste SOSI-standard)

Målestokkriktig plankart i fargar

Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp

Reguleringsføresegner \*

Planskildring (planbeskrivelse) \*



- Varslingsbrev m/ adresseliste
- Avisannonse
- Innkomne merknader
- Utfylt sjekkliste (Planskjema)
- Illustrasjonsplan
- Fargar
- Svart/kvitt
- Fotomontasjar
- Perspektivteikningar
- Byggjeteikningar
- 3D-Modell
- Kart som viser ferdsel sommar og vinter (stiger og skiløypar)
- Hellingskart

## 7. Kommunaltekniske anlegg

*Merknader:*

### Veg

Kommunal veg som ikkje er vinterbrøyt. Utbygging av høgstandardhyttefelt vil innebere at vegen må utbetrast betydeleg. Kommunen ønskjer ikkje at vegen blir privatisert fordi vegen er ein viktig utfartsveg for å utøve friluftsliv. Utbyggjar må køyre ein prosess med å kartlegge kva som må utbetrast for å få ein tilfredsstillande heilårsveg. Utbyggingsavtale må bli inngått. Blir varsla ved planoppstart.

Veger innanfor planområdet må følgje vegnormal. Bør følgje terrenget mest mogleg. Leggje inn snu hamar. Skjering og fylling må visast på plankartet.

### Vatn og avløp

Det må lagast ein heilskapleg vatn- og avløpsplan (dvs. også gjerast grunnundersøkingar). Fleire moglegheiter og utbyggjar vil sjå på fleire alternativ. Kan eventuelt byggje eit større renseanlegg, noko liknande som på Maurvangen, eller legge røyr til Sjellom og knyte seg på det kommunale anlegget. Plassering av vasspostar/borehol må sjåast i samanheng med infiltrasjonsanlegg og ev. plassering av slikt/slike. Det må truleg innarbeidast klausuleringssone for borehol/vasspost. Det må også takast omsyn til overvatn og handtering av dette. Mest mogleg drenering på eigen grunn, men det må utarbeidast ein overordna overvassplan som viser bekkar og flaumveger. Tilrår mest mogleg naturleg fordrøyning. Overvatn må førast fram til sikkert vassdrag, kan ikkje gje auka vassføring til bekkar nedanfor planområdet.

Avløpsplan må byggjast etter kommunal standard dersom det er ønskje om å knyte seg på kommunalt anlegg.

## X Renovasjon

Område for renovasjon blir planlagt innanfor planområdet.

## X Trafo

Tekniske installasjonar som trafo blir innarbeidd i plankartet. Viktig med tidleg dialog med Eidefoss for å sikre riktig plassering. Kan eventuelt legge inn ei føresegn om at innanfor planområdet kan kommunen tillate at det blir plassert små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjonar (trafoer), mindre pumpestasjonar mv. Anlegga skal plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogleg sjenanse for omgjevnaden.

## 8. Kommunens førebelse råd og vurderingar

Viktig med grundig ROS-analyse. Ser at dette blir viktigare og viktigare i reguleringsplanarbeidet.

## 9. Framdrift

Planlagt dato for varsel om oppstart (frå forslagsstiller): Varslast før sommaren.

Planlagt dato for oversending av forslag til kommunen (frå forslagsstiller):

Utlegging til offentlig ettersyn vil skje seinast 12 veker etter at komplett materiale ligg føre i kommunen. Kommunen ønskjer undervegsmøte med forslagsstillar før innsending av planmateriale for 1. gongs behandling i kommunen og utlegging til offentlig ettersyn.

## 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 61 636,- for 2021**. Ein gjer merksam på at det i hht. gebyrregulativet er behandlingsgebyret som gjeld *ved det tidspunkt planen blir vedteken* som skal leggest til grunn.

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

Vågå kommune, den 30.06.2020

Referent : Laila Nersveen