

# REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER - GRASDOKKEN 02.04.2024

Formål med oppstartsmøtet er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess. Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut. Referatet vert godkjent av partane ved underskrift i samband med avslutning av møtet.

Saksnamn: Detaljreguleringsplan Grasdokken gbnr. 154/13 mfl.  
SaksID: 2024/29  
Planid: 34350014  
Saksbehandlar: Laila Nersveen  
Møtestad: Vågå kommune, Møterom 1  
Møtedato: 02.04.2024

Til stades frå forslagsstillar:

- Vaage AS: Torstein Brun og Ola Ulvolden
- OSE AS: Arealplanlegger Bjarte Friisvold

Til stades frå Vågå kommune:

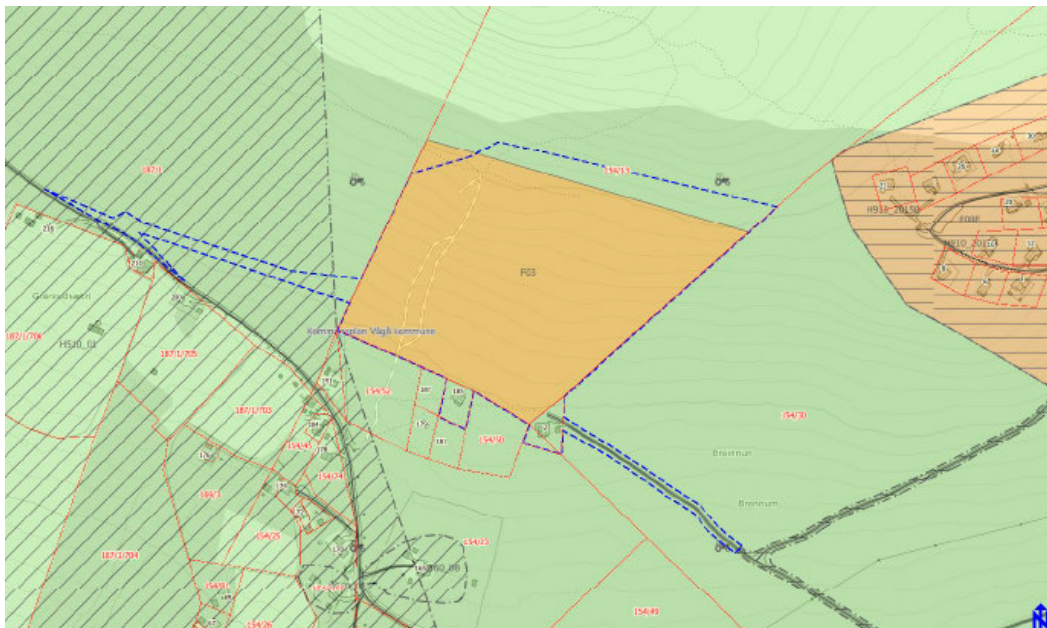
- Pål Inge Sanden, kommunalsjef
- Hallvard Wangen, tenesteleiar vatn, avlaup og renovasjon
- Laila Nersveen, plan- og miljø

## 1. Bakgrunnen for å setja i gang planarbeidet

Kommunen har motteke planinitiativ frå OSE AS på vegne av Vaage AS.

### Bakgrunn og formål:

Byggje fritidsbustader i samsvar med gjeldande kommuneplanens arealdel 2017-2027. Plangrense er i planforslag utvida med om lag 15 daa i forhold til kommuneplanens arealdel 2017-2027 og justert slik at skredutsett område mot nordvest går ut. Utbygger er i dialog med Statskog for avklaring kring bruken av areal til veg. Det er foreslått to vegalternativ som vil bli vurdert i planprosessen.

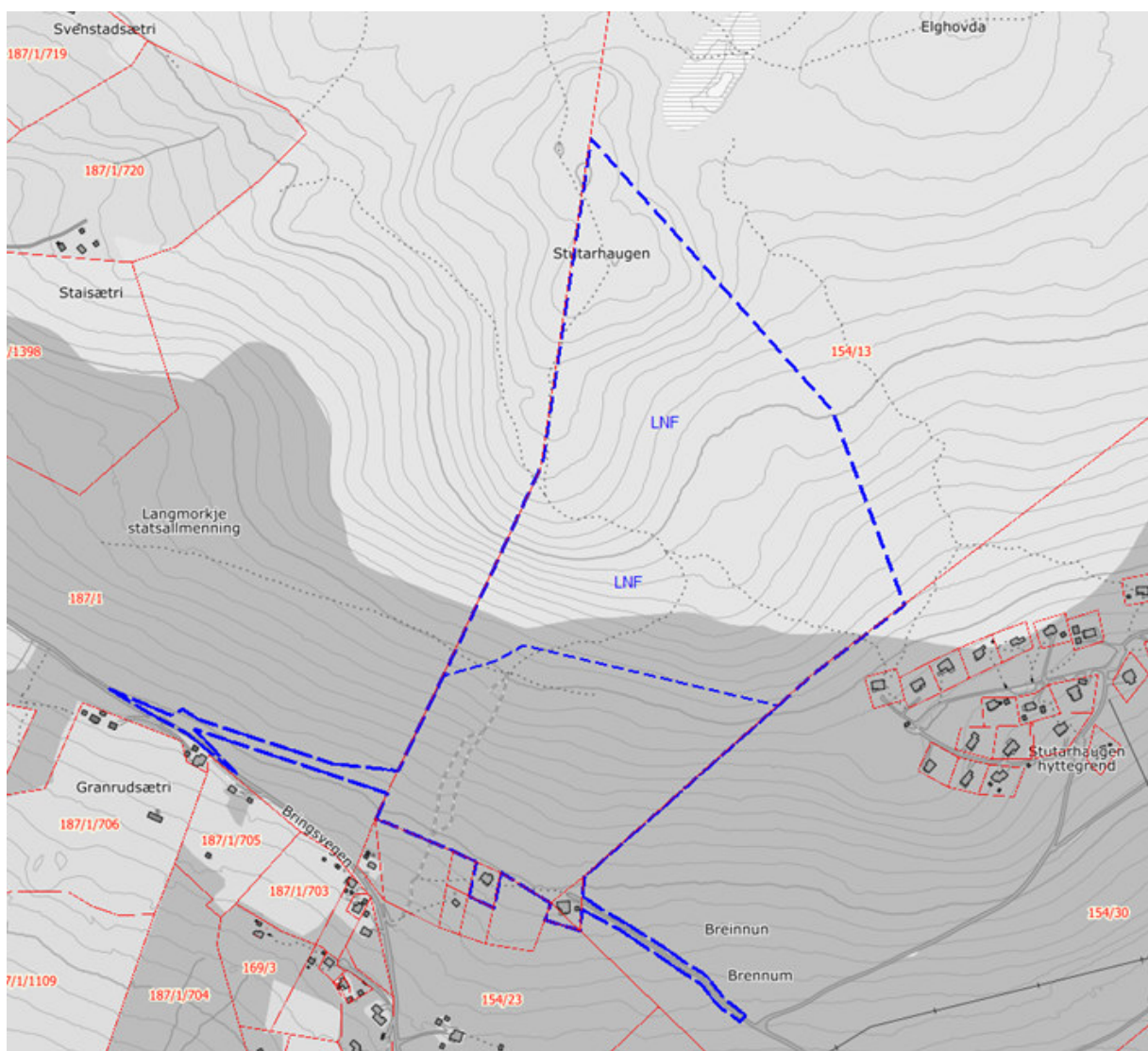


Figur 1: Framlegg til plangrense frå forslagsstillar synt med blå line over kommuneplanens arealdel 2017-2027.

## Kommunen sitt forslag til justert plangrense

Det er i kommuneplanens arealdel 2017-2027 lagt til grunn at vegtilkomst til hytteområde skal nytte eksisterande veg frå aust, felles veg frå Stutarhaugen. Planinitiativ viser forslag til to vegtilkomstar. Kommunen har forståing for at dette kan vere ei fornuftig løysing å legge vegen frå vest, men det vil gje eit nytt terrenginngrep i forhold til å bruke eksisterande veg. Dette må greiast ut. Når vegtilkomst er avklart kan planområdet avgrensast. Det er positivt at to eksisterande fritidsbustader i området er teke med innanfor planområdet.

Etter dialog med mattilsynet så er det ynskjeleg at restriksjonssonar for drikkevatt blir vist som omsynssoner i reguleringsplankartet med tilhørande føresegner. Det er nærliggjande å tru at desse sonene vil strekke seg utanfor område som er avsett for framtidig fritidsbustad. Planområdet bør i så fall utvidast mot nord for å sikre at restriksjonssonar blir liggjande innanfor plangrense. Utarbeiding av restriksjonssonar for drikkevatt er ein del av VA-fagleg utgreiing. Slik sett er det vanskeleg å veta nøyaktig kor stor utviding av planområdet må vere, men dette er vurdert etter ein dialog mellom utbyggjar og kommunen. Forslag til ny plangrense er vist nedanfor.



Figur 2: Forslag til plangrense som tek omsyn til framtidig restriksjonssonar for drikkevatt.

## 2. Planføresetnader

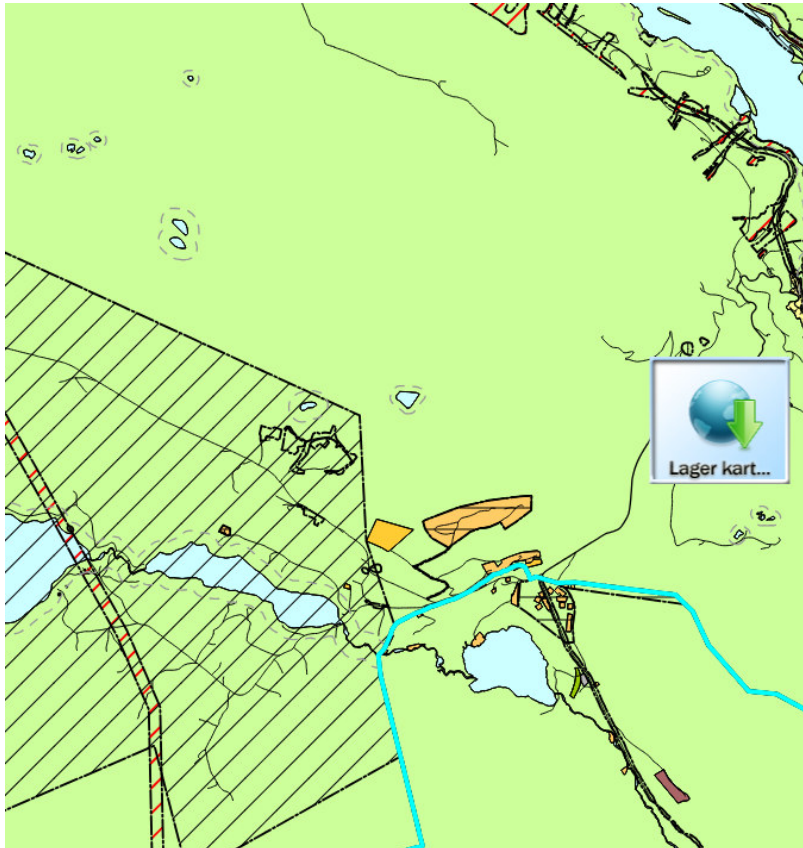
### Reguleringsplanform – jf. PBL kapittel 12

Detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-3.

#### Overordna plan

##### 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 (F03 Grasdokken). I konsekvensutgreiinga for området i kommuneplanens arealdel er det avsett eit område på 64 daa.



**Figur 3: Kartutsnitt frå kommuneplanens arealdel 2017-2027 der kommunegrense til Vågå kommune er vist med blå line.**

Eit reguleringsplanforslag må helde seg til dei føreseger og retningslinjer som følgjer av kommuneplanens arealdel 2017-2027. Eit planforslag må også ta inn over 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*

Under § 9.5.2 Utnyttingsgrad og bygningsvolum står det følgjande:

- *Det skal berre vere ein fritidsbustad pr. eigedom*

- *Det er tillate med tre bygg per tomt/feste. Anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> og uthus inntil 25 m<sup>2</sup>. Total utnyttning pr. tomt/feste er på 120 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg til bygningsareal på 120 m<sup>2</sup> pr. tomt, kan inntil 30 m<sup>2</sup> opparbeidast til overflateparkering (2 p-plassar). Det kan ikkje byggjast på areal for parkering. Bygningar skal førast opp i ei tunløysing.*
- *Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt bygningen. Opphavelag terreng skal ikkje bli endra meir enn 1,5 m.*
- *Gesimshøgde skal ikkje vere høgare enn 3,1 meter.*
- *Grunnmur skal vere maks 0,8 meter*
- *Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader.*

Utbygger vil følge føresegner og retningslinjer som er sett i kommuneplanens arealdel 2017-2027 når det gjeld § 9.5.2 Utnyttingsgrad og bygningsvolum. Utbygger har signalisert i planinitiativ at dei ønskjer å legge til rette for mikrohytter/minihytter på delar av området som er på mellom 30 – 50 m<sup>2</sup> BRA. Kommunen har ingen merknader til at det blir opna for det.

### Klima, energi og miljøplan for Vågå kommune 2024-2031

Kommunestyret vedtok kommunedelplan for klima, energi og miljø med tilhøyrande handlingsdel i kommunestyret 22.02.2024 der det står følgjande:

Punkt frå vedteke handlingsdel	Verknad for Gradsokken
Ikkje opne for nye område for fritidsbustader i urørte område. Må etablerast i tilknytning til eksisterande felt.	Feltet ligg i tilknytning til Stutarhaugen hyttefelt og punktet er oppfylt.
Kommunen bygg ikkje ned skog, myr og andre karbonrike areal.	Området er ikkje myr og skogen er av låg bonitet F8. Det er difor ikkje eit område som er særleg karbonrikt. Punktet er difor vurdert til å vere oppfylt.
Kommunen skal sikre bygnings- og kulturmiljø i kommunen.	Blir ivarettatt ved at føresegner frå kommuneplanens arealdel 2017-2027 blir følgd.
Kommunen skal bruke planverket aktivt for å minimere ljøs- og støyforureining.	Må følgjast opp i planarbeidet.

### Pågår det anna planarbeid i nærområdet?

Nei

### Er planforslaget i samsvar med overordna plan?

Ja, eit mindre avvik.

*15 daa som ikkje er i tråd med overordna plan. Kommunedirektøren meiner det er fornuftig å utvide planområde for å ta med areal for vegtilkomst. Når det gjeld utviding nordover så vart grensa sett for å ha ei buffersone mot snaufjellet. 7 daa frå eller til vil truleg ikkje vere avgjerande i saka. Må vurdere om området skal utvidast ytterlegare mot nord for å sikre at areal for restriksjonssonar for drikkevatt blir vist som omsynssoner på arealplankartet. Arealformålet vil da bli landbruk, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) for dette arealet.*

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

Nei

Dersom det blir gjort ei justering av arealformål eller plangrense slik at planen ikkje er i tråd med overordna plan 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."*

*Det står i rettleiaren til forskrifta at det ikkje vert krav om KU ved utviding av areal under 15 daa dersom planen ikkje får vesentleg verknad for miljø og samfunn som forslagsstillar viser til.*

Da rettleiaren vart skrivi er det vanskeleg å sjå for seg at ein konsekvent skal legge seg 15 daa over storleik som er avsett i kommuneplanens arealdel. Grense for nytt område for fritidsbustader på Gradokken vart sett for å ha ei buffersone mot snaufjell. Dette vart vurdert i alle nye utbyggingsområde for fritidsbustader da kommuneplanens arealdel vart revidert. Da rettleiaren vart skrivi vart nok 15 daa trekt fram for å opne for at plangrense må utvidast noko i einskilde høve for å ta omsyn til uforutsette ting, som til dømes endring av vegtilkomst. No vil uansett ikkje ei mindre utviding mot nord vere avgjerande ettersom feltet framleis vil ligge under tregrensa. Kommunedirektøren er difor positiv til at plangrense kan utvidast noko mot nord. Dersom planområdet må utvidast ytterlegare for å ta omsyn til restriksjonssonar for drikkevatt så vil ikkje dette utløyse krav om konsekvensutgreiing så lenge arealformålet blir LNFR for dette arealet.

Planen utløyser ikkje konsekvensutgreiing etter § 8. Vurdert til ikkje å ha vesentleg verknad etter § 10.

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

**Nei**

*Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 1 : Nye vass- avløpsanlegg skal vere eigd av kommunen. Jf. § 2 kan kommunen etter søknad gi løyve til samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande vass- og avløpsanlegg eller til etablering av nytt anlegg dersom det private anlegget ligg så langt frå kommunalt vass- og avløpsanlegg at kommunen ikkje kan krevje at busetnaden som det private anlegget tener eller skal tene skal knytast til det kommunale anlegget med heimel i plan- og bygningslova § 27-1 og § 27-2, eller kostnadene ved å knyte seg til det kommunale anlegget vil vere uhøveleg store eller andre særlege omsyn talar for det. Nye anlegg etter første ledd skal organiserast som andelslag eig av brukarane. Kommunen avgjer om det elles skal stillast særlege vilkår for løyvet.*

Utbyggjar ynskjer å gå for eit privat VAO-anlegg for Gradokken med andelslag.

**Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?**

**Ja**

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

**Nasjonale føringar og rettleiarar for planarbeidet:**

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 223-2027 (KDD,2023)
- FNs berekraftsmål
- Rettleiar: Konsekvensutredningar for klima- og miljø, M-1941
- Meld. St. 5 (2019-2020) Levande lokalsamfunn for framtida
- Statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (20.9.2018), med tilhøyrande rettleiar for klima- og energiplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

- Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442/2021 (KMD,2021)
- Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling H5/18 (KDD,2018)
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE-retteiar nr. 4/2022)
- Flaum og skredfare i arealplanar
- Rettleiar for Universell utforming i planlegging.
- Europarådets landskapskonvensjon 2021 (kDD, 2021)
- Forskrift om rammer for vannforvaltning
- Jordvernstrategi

#### **Regionale føringar:**

- Mobilitetsstrategi for Innlandet 2021-2030.
- Regional plan for verdiskaping 2018-2030
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for samfunnstryggleik
- Regional plan for klima, energi og miljø

#### **Kommunale føringar:**

- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
- Kommunal planstrategi
- Klima, energi og miljøplan for Vågå kommune 2024-2031

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

Kommuneplanens arealdel 2017-2027.

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

Kopi av referatet frå oppstartsmøtet skal sendast regionale myndigheiter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet kan varslast oppstarta skal varslingsmaterialet sendast kommunen for gjennomsyn og politisk behandling.

*Varselet skal innehalde:*

- 4.1 Oversiktskart der planområdet er avmerka og sosi-fil
- 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

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

*Hovudtema som bør utgreiast i samband med planarbeidet*

#### **5.1 Planfaglege vurderingar**

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. Beiteområde, mykje storfe i området. Ligg innanfor Baksida beitelag. Grenser inntil omsynsone for særleg verdigfullt landbruk, H510\_02 i kommuneplanens arealdel 2017-2027.
- Ligg ikkje langt frå vinterområde for tamreindrift.

## 5.3 Miljøfaglege vurderingar

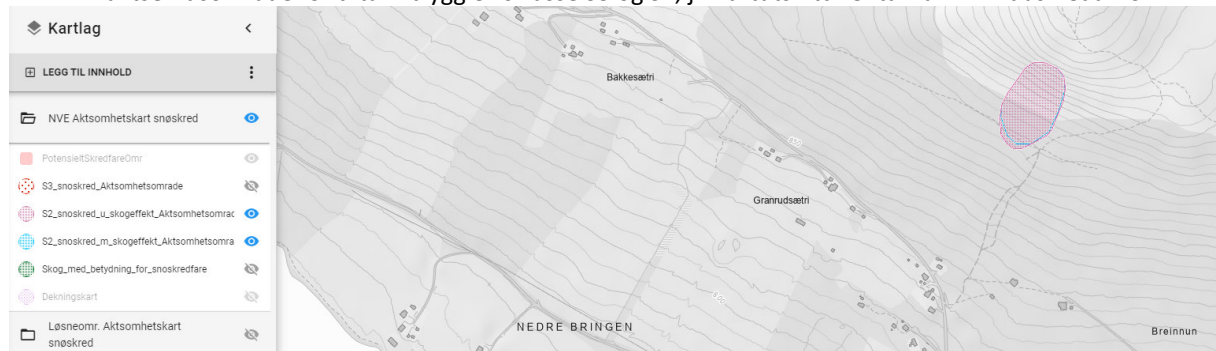
- Det skal gjerast ei vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Ev. registreringar i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artskart.no](http://www.artskart.no) skal kommenterast.
- Turstig gjennom området må oppretthaldast.
- Område ligg innanfor vernskog. Området vart hogd i 2017 som fjellskoghogst/tyning.
- Konsekvensar for landskap. Vurdering av minimum nær og fjernverkand vist med 3D framstilling. Det skal utarbeidast hellingskart som viser helling på arealet, 1:3 og 1:4.
- Positivt om mest mogleg av vegetasjon blir behalde, særleg store tre.
- Ta omsyn til at unødvendig bruk av lys også er forureining.

## 5.4 Kulturlandskap og kulturminne

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

## 5.5 Samfunnssikkerheit og beredskap

- Ein mindre del av planområdet er utsett for aktsemdsområde for skred, jamfør NVE Atlas gjeld aktsemdsområde for tiltak i tryggleiksklasse S3 og S2, jf. kartutsnitt henta frå NVE Atlas nedanfor.



Det må difor takast omsyn til dette ved utarbeiding av planforslaget. Forslagsstillar har løyst dette ved å endre plangrense slik at skredutsett område ligg utanfor planområdet.

- 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 funksjonsnedsettingar og universell utforming og på kva måte deira interesser er ivaretekne i plan.

## 5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerheit

- Planinitiativ viser forslag til to vegtilkomstar. Kommunen har forståing for at dette kan vere ei fornuftig løysing å legge vegen frå vest, men det vil gje eit nytt terrenngrep i forhold til å bruke eksisterande veg. Dette må greiast ut. Når vegtilkomst er avklart kan planområdet avgrensast.
- 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 vedteke på Lemonsjøen fjellsida:

**Bygg si plassering og form skal tilpassast terrenget på tomta best mogleg. Ein skal unngå utsjaktning av terreng og fylling som ikkje er naudsynt.**

**Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området og utformast med forbilde 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. Taket skal tekkast med torv, tre, skifer eller ha mørke og matte farger. Det kan nyttast tak av solcellepanel av matt og lite reflekterande type. Bølgjeblikk og korrugert metallplater er ikkje tillate. Det blir godteke takutforming utan takutstikk.**

Kommunedirektøren meiner at planforslag bør helde seg innanfor føresegner til kommuneplanens arealdel 2017-2027 ettersom dette er ein plan som har blitt til etter eit omfattande planarbeid.

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

Forslagsstiller 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. 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.

- 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
- Illustrasjonsplan
- Fargar
- Svart/kvitt
- Fotomontasjar
- Perspektivteikningar
- Byggjeteikningar



- X 3D Modell
- X Analyser (ROS)
- X Kart som viser ferdsel sommar og vinter (stiger og skiløyper)
- X Hellingskart

## 7. Kommunaltekniske anlegg

*Merknader:*

### X Veg

Planinitiativ viser forslag til to vegtilkomstar. Kommunen har forståing for at dette kan vere ei fornuftig løysing å legge vegen frå vest, men det vil gje eit nytt terrenngrep i forhold til å bruke eksisterande veg. Dette må greiast ut. Når vegtilkomst er avklart kan planområdet avgrensast.

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

### X Vatn og avløp

Det må lagast ein heilskapleg vatn- og avløpsplan (dvs. også gjerast grunnundersøkingar). Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 1 : Nye vass- avløpsanlegg skal vere eigd av kommunar. *Jf. § 2 kan kommunen etter søknad gi løyve til samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande vass- og avløpsanlegg eller til etablering av nytt anlegg dersom det private anlegget ligg så langt frå kommunalt vass- og avløpsanlegg at kommunen ikkje kan krevje at busetnaden som det private anlegget tener eller skal tene skal knytast til det kommunale anlegget med heimel i plan- og bygningslova § 27-1 og § 27-2, eller kostnadene ved å knyte seg til det kommunale anlegget vil vere uhøveleg store eller andre særlege omsyn talar for det. Nye anlegg etter første ledd skal organiserast som andelslag eig av brukarane. Kommunen avgjer om det elles skal stillast særlege vilkår for løyvet.* Det må vere eit felles vatn- og avlaupssystem som held slik standard at kommunen kan ta over driftsansvar viss det er ynskjeleg.

### X Overvatn

Det må utarbeidast ein heilskapleg overvassplan.

### X Renovasjon

Område for renovasjon blir planlagt innanfor planområdet. Viktig å planlegge for krav om kjeldesortering.

### X Trafo

Kan 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. Framdrift

Planlagt dato for varsel om oppstart: April 2024. Forslagsstillar sender over planinitiativ til kommunen for gjennomsyn.

Planlagt dato for oversending av forslag til kommunen: Etter sommarferie 2024

Utlegging til offentlig ettersyn vil skje seinast 12 veker etter at komplett materiale ligg føre i kommunen. Fint om kommunen får planforslag til gjennomsyn før det blir formelt sendt inn.

Dersom det går meir enn 2 år frå det er varsla planoppstart til planforslag blir oversendt kommunen, må kommunen vurdere om planprosessen kan halde fram eller om det må varslast nytt planoppstart. Når det går mange år frå varsel om planoppstart til eit planforslag føreligg kan det ha kome ny informasjon som gjer det nødvendig å varsle planoppstart på nytt.

## 9. 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 68 129,- for 2024.**

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

Vågå kommune, 09.04.2024

Referent : Laila Nersveen