

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE I PLANSAKER – 12.02.2020

Område B/N/K02 (OKB-tomta)

Formålet med oppstartmøtet 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
Plan-ID: 34350002
Saksbehandlar: Ingunn Moen Helland
Møtestad: Vågå kommune, Møterom 3
Møtedato: 12.02.2020

Til stades frå forslagsstilar:

- Nordplan v. Gunnar Vole
- Brun Bygg v. Torstein Brun

Til stades frå kommunen:

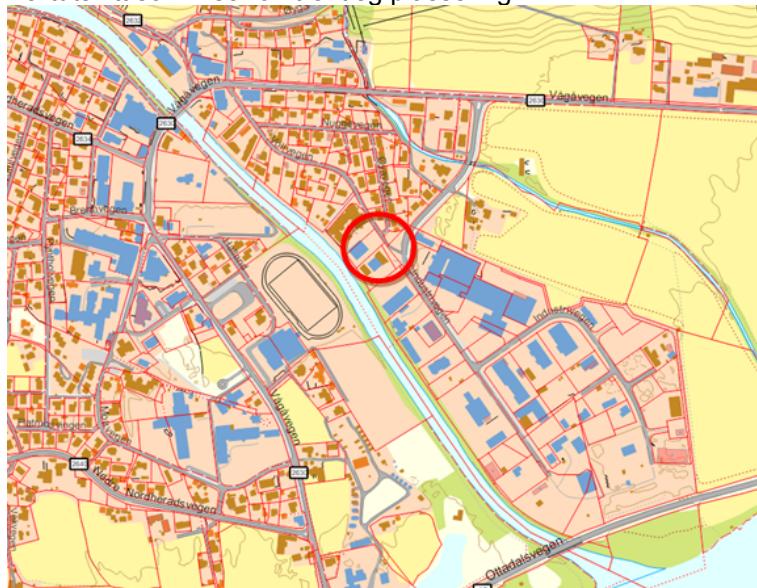
- Pål Inge Sanden (kommunalsjef)
- Martin Sletten (fagområde vatn, avlaup, renovasjon)
- Ingunn Moen Helland (fagområde plan og miljø)
- Bjørn Ivar Solheim (fagområde byggesak)

1. Bakgrunnen for å setja i gang planarbeidet

Skildring av føreslede tiltak:

Brun Bygg ønskjer å bygge ut "OKB-tomta" gnr 22 bnr 182 til kombinert formål bustad/kontor samt lege til rette for tilkomst til tomta. Nordplan As har på vegne av Brun Bygg sendt inn eit planinitiativ.

Kartutsnitt som viser omtentleg plassering:



2. Planføresetnader

Reguleringsplanform – jf. PBL kapittel 12:
Detaljregulering.

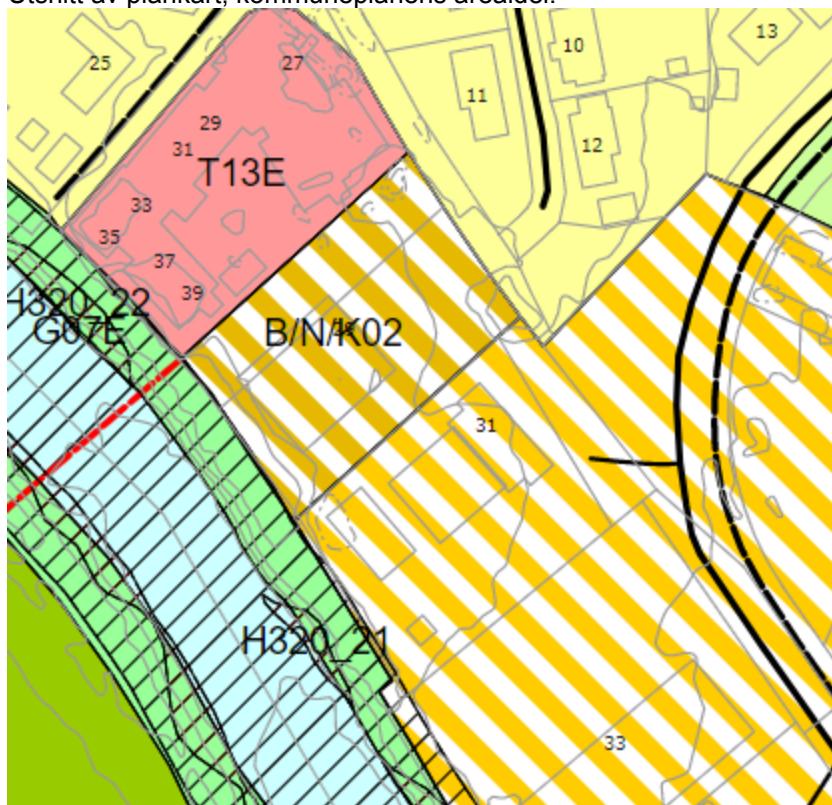
Overordna plan (kommuneplan)

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

Planområdet det er ønske om å varsle planoppstart for, er i kommuneplanens arealdel avsett til framtidig kombinert formål bustad/næring/kontor, B/N/K02

Eit reguleringsplanforslag må forhalde seg til dei føresegner og retningsliner som følgjer av forslag til kommuneplanens arealdel. Eit planforslag må også forhalde seg til ny kunnskap som har kome etter vedtak av kommuneplanen. Dette dreier seg m.a. om faresonekartlegging knytt til flomskred i Finna.

Utsnitt av plankart, kommuneplanens arealdel:



I kommuneplanen § 9.4.4 er det gjeve følgjande føresegner for framtidig byggeområde B/N/K02:
"Området kan byggjast ut til bustad/næring/kontor i kombinasjon."

1.etasje er reservert næring og kontor. Det skal vere høg arealutnytting innanfor området. Det må utarbeidast ny regulerinsplan for området."

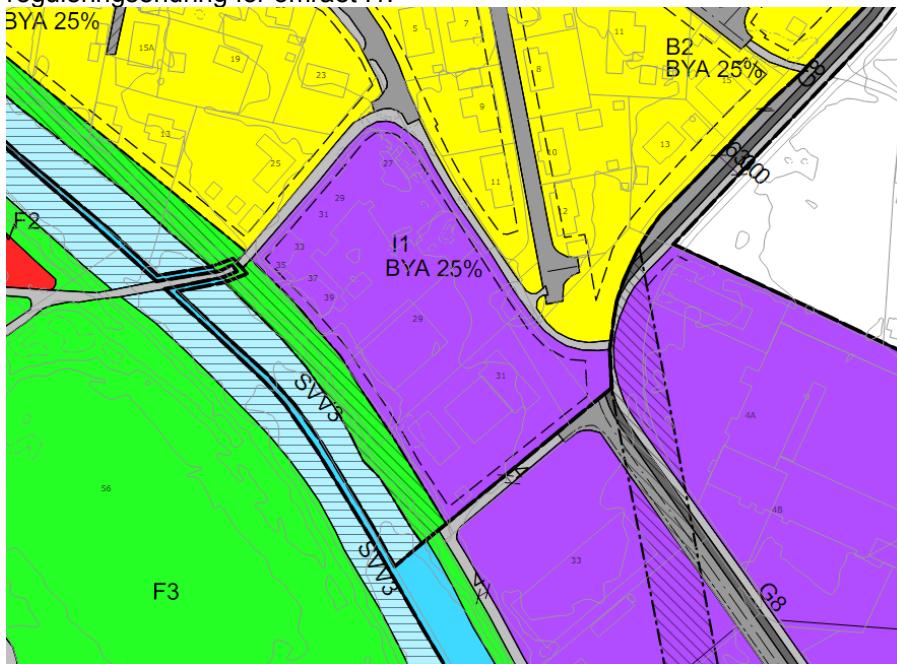
Ved revisjon av kommuneplanens arealdel vart framtidig brukryssingspunkt juster i forhold til kryssingspunkt vist i tidlegare arealplanar, jf. raud line vist i kommuneplanens arealdel over.

Reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan i området er reguleringsplan for Vågåmo Aust, vedteken i 1998.
I samband med utbygging av omsorgsbustader på gbnr 22/202 Finntunet, nabotomta til gbnr 22/182 i nordvest, gjennomførte Vågå kommune i 2006 ei reguleringsendring. Denne endringa har ikkje kome inn i planbasen ved digitalisering av planar, men planstatus går fram av analogt plankart vist under.



Kartutsnittet under viser situasjonen i kommunen sin planbase. Plankart vist over viser reguleringsendring for området I1.



Vågå kommune legg til grunn arealbruken som er vist i plankart fra 2006 som samsvarer med dagens arealbruk i området. Gjeldande plankart skal leggast inn i planbasen.

Ny plan vil erstatte følgjande reguleringsplan:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
05151998001	30.6.1998, seinare endringar	Vågåmo aust	I1 (Industri)

Pågår det anna planarbeid i nærområdet?

Nei

Er planforslaget i samsvar med overordna plan?

Ja. Planområdet ligg inne i forslag til kommuneplanens arealdel som område B/N/K02

Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing / planprogram?

(Jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven)

Nei

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

Nei

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja

Planforslaget må innordne seg etter rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner

Området er regulert til byggeformål i dag. Forholdet til Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er gjennom dette formelt avklara. Finna sin status som verna vassdrag skal likevel synleggjera og kommenterast i planarbeidet.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområdet

Kommuneplanen med føresegner og retningslinjer.

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet frå oppstartsmøtet bør sendast regionale styresmakter ved varsling om oppstart av planarbeidet, saman med planinitiativet og regionale styresmakter sitt planskjema utfylt. Forslagsstilla skal varsle oppstart av planarbeidet iht. krava i pbl. 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 (jf. planavgrensing lagt fram på oppstartsmøtet)
- 4.3 Brev som orienterer om formål med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus, ønskt reguleringsformål, vurdering etter KU-forskrifta.

5. Viktige utgreiingsbehov for planarbeidet – førebels vurdering

Hovudtema som må utgreia i samband med planarbeidet

5.1 Planfaglege vurderinger

- Forholdet til overordna plan og føresegner/retningslinjer i kommuneplanens arealdel som er relevante og må følgjast opp i detaljplanen. Forslagsstilla 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 rekkefølgje, kap 6 om forming- miljø- og funksjonskrav og kap 7 om miljøkrav og estetikk, samt kap 9 om føresegner til arealføremål bygningars og anlegg.

5.2 Jordvern og landbruksfaglege vurderinger

- Ikke relevant

5.3 Miljøfaglege vurderinger

- Fare for forureina grunn må avklarast ut frå grunnundersøkingar. Dette ut frå tidlegare bruk av areala. Må kartleggast og ivaretakast. Dette forholdet må takast inn i ROS-analysen.
- Forholdet til vassdrag, - Finna er varig verna vassdrag. Området er avsett til byggeformål i gjeldande plan, men forholdet må likevel kommenterast kort.
- Vurdering i forhold til naturmangfaldlova §§ 8-12. Mindre relevant i denne saka. Eventuelle registreringar i www.naturbase.no og www.artskart.no skal kommenterast.
- Forholdet til støy skal kommenterast.
- Vurdere forholdet til omgjevnader: Utforming, utnytting mv. vil vere sentralt. Krav til uteområdet i forhold til innsyn og nær-/ fjernverknad. Kommuneplanen har føresegner som legg føringer for planarbeidet, m.a. føresegnene § 9.4.2.

5.4 Kulturlandskap og kulturminne

- Forslagsstillaar må sjølv avklare med fylkeskommunen i forhold til undersøkingsplikta etter kulturminnelova.

5.5 Samfunnssikkerheit og beredskap

- ROS-analyse skal følge planforslaget og vere utforma i samsvar med DSB sin gjeldande rettleiar.
- Forhold knytt til faresoner for skred og flomsoner må vurderast i forhold til planlagt arealbruk

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 ivaretakne i plan. Det må sikrast tilstrekkeleg med uteareal og kvalitet på desse.

5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerheit

- Uoversiktlege trafikkale forhold i området i dag. Behov for oppstramming av kryss/tilkomst. Det er eit aukande tal gåande. Trafikktryggleik er eit viktig tema i planarbeidet.
- Planforslaget må ivareta framtidig gangsamband til framtidig brukryssingspunkt over Finna, jf. kommuneplanens arealdel.
- Planforslaget må sikre tilfredsstillande utforming/oppstramming av vegtilkomst/kryss Industrivegen.

5.8 Vatn og avlaup

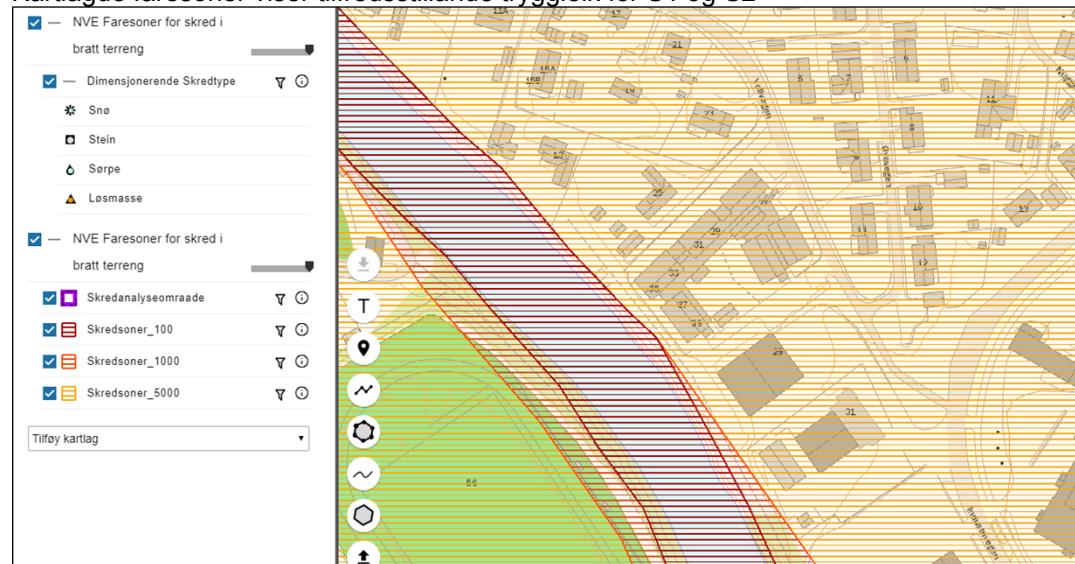
- Det ligg kommunale VA-leidningar over tomta. 4 meter byggegrense for desse. Dette må ivaretakast i plan.

5.9 Andre kommentarar:

- Arealrekneskap skal gå fram av planmaterialet i tråd med opplysningars som skal rapporterast i planskjema til regionale styresmakter (inkl. sjekkliste for planlegging).
- Føresegner og retningsliner i forslaget til kommuneplanens arealdel skal leggast til grunn og innarbeidast i planarbeidet.

Særskilt om faresoner for skred:

Kartlagde faresoner viser tilfredsstillende tryggleik for S1 og S2



Vedr. flom/lavpunkt:

Kartlagde faresoner for flom (F2)



Buffersoner langs vassdrag



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. Kommunen viser elles til reguleringsplanrettleiaren (utarbeidd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

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 - digitalt (i samsvar med gjeldande SOSI-standard)
- Målestokkriktig plankart i fargar
- Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp
- Reguleringsføresegner *
- Planomtale (planbeskrivelse) *
- Varslingsbrev m/ adresseliste
- Avisannonse
- Innkomne merknader
- Utfylt sjekkliste (Planskjema)
 - Illustrasjonsplan
 - Fargar
 - Svart/kvitt
 - Fotomontasjar
 - Perspektivteikningar
 - Byggjeteikningar
 - 3D-Modell
 - Analyser
 - Anna (spesifiser)

7. Kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg: planforslaget må ivareta framtidig gangsamband til framtidig brukryssingspunkt over Finna, jf. kommuneplanens arealdel. Planforslaget må vidare sikre ivaretaking av trafikktryggleik for alle trafikkantgrupper ved utforming/oppstramming av vegtilkomst/kryss Industrivegen.

- Vatn og Avløp: må ivareta avstandskrav til kommunale VA-leidningar (4 meter byggegrense).
 - Renovasjon
 - Anna

8. Kommunens førebelse råd og vurderingar

- Planinitiativet bør supplerast noko slik at det blir rett tilvisning til gbnr planområdet omfattar, tilvising til kommuneplanens føresegnene for regulering av B/K/N02, vise reguleringsplansituasjonen med endra brukryssingspunkt over Finna, i førebels ROS-analyse synleggjere kjennskap til mogleg forureining i grunn på tomta og lågpunkt for flom.
- Alle naboeigedommar til planområdet samt gjenbuarer er partar som skal høyrast. Kommunen vil bistå med liste. I denne saka skal m.a.å Råd for eldre og funksjonshemma, barnerepresentanten m.v høyrast.

9. Framdrift

Planlagt dato for varsel om oppstart (frå forslagsstiller): Jf. planinitiativet.

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

Utlegg til offentlig ettersyn skal skje seinast 12 veker etter at komplet materiale er sendt 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 36.827,- for 2020**. 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

Det vart framlagt dokument vedr. rapport utarbeidd av Asplan Viak om forureining i grunnen, - dette i samband med bygging av omsorgsbustader på gbnr 22/202. Kommunen vil sjå i sine arkiv etter denne rapporten.

Vågå kommune, den 14.02.2020

Referent : Ingunn Moen Helland