



# Referat fra oppstartsmøte for private plansaker

Versjon 16.12.21

0 Se rettleiding for utfylling av møtereferatet

--

## 1 Møte- og saksinformasjon

1.1	Dato og sted	22.02.2022. Teams-møte
1.2.2	Deltakere	<u>Fra kommunen:</u> Kenny Tran, Monica Kvernes, Kari Laaverud Mangset, Ingvild Nesset <u>Fra plankonsulent:</u> Øyvind Sødal (Nordplan), Silje Træen (Nordplan)
1.3	Plantype, -navn og -ID	Detaljregulering for Ole Steigs gate 10, planID 202202
1.4	Arkivsaksnummer	22/598
1.5	Mottaker av faktura	Ringebu kommune

## 2 Om planarbeidet, og informasjon om planområdet

2.1	Hensikt/formål	Regulering av leilighetsbygg med næring i første etasje, tilhørende uteareal og sykkelparkering. Foreløpig 15 leiligheter i andre og tredje etasje. Bilparkering er tenkt løst på en annen eiendom. Justering av gateløp ved Tomtegata. Parkeringsplassene ved Annis beholdes, men anlegges på skrått.
2.2	Planinitiativ	Kommunale planer skal ikke ha planinitiativ
2.3.1	Kontaktpersoner i planprosessen	Plankonsulent, Nordplan: Øyvind Sødal Saksbehandler i kommunen: Monica Kvernes
2.3.2	Oversending av planmaterial	Kontaktinformasjon i punkt 2.3.1 er for løpende kommunikasjon mellom forslagsstiller og saksbehandler. Materialer skal ikke sendes saksbehandler direkte. For innsending av materialer (plandokumenter, utredninger og andre formelle oversendinger) skal følgende benyttes: <ul style="list-style-type: none"><li>• post@ringebu.kommune.no, eller</li><li>• Ringebu kommune, Hanstadgata 4, 2630 Ringebu</li></ul>
2.4	Krav til fagkyndighet	Nordplan oppfyller kravet til fagkyndighet
2.5	Planstatus og forhold til overordna planer	Gjeldende arealplan er reguleringsplan for Vålebru, planID 052020030004. Denne planen er under revisjon, se arkivsak 21/260. Planarbeidet med Ole

		Steigs gate 10 dekker et kvartal innenfor sentrumsplanen. Utredninger og avklaringer fra arbeidet med ny sentrumsplan for Vålebru skal legges til grunn for planarbeidet med Ole Steigs gate 10.
--	--	--

<b>3 Temaer drøftet i møtet</b>		
3.1.1	Samfunnssikkerhet	ROS-analysen. Beskrives i planbeskrivelsen.
3.1.2	Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Beskrives i planbeskrivelsen.
3.1.3	Økosystemtjenester	-
3.1.4	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Beskrives i planbeskrivelsen. Sier litt om hvordan prosjektet kan bidra til dette. Bl.a. mindre bilbruk. Bestemmelser knyttet til ulike sertifiseringsordninger?
3.1.5	Kulturminner og kulturmiljø	Konsekvensutredes. Se kulturminneplan og merknader knyttet til denne, evt. begrunnelse rundt dette. Metode fra Miljødirektorates veileder. Pilegrimsleden går gjennom Tomtegata.
3.1.6	Friluftsliv	Beskrives i planbeskrivelsen.
3.1.7	Landskap	Beskrives i planbeskrivelse. Sier noe om hvordan bygget skal tilpasses bymiljøet/landskapet, og kvartalstrukturen. Viktig med gode og realistiske illustrasjoner, i tillegg til beskrivelse. Illustrasjonene må følges opp med bestemmelser og plankart.
3.1.8	Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Beskrives i planbeskrivelsen. Støyutredninger er nødvendig. Sier litt om hvordan støy- og støvproblematikk skal håndteres i byggefasen (med tanke på uteservering, naboer). Evt. behov for skjerming.
3.1.9	Vannmiljø, jf. vannforskriften	Det er ingen vannmiljøer innenfor planområdet. Våla elv renner øst for planområdet, men antas ikke å bli påvirket i nevneverdig grad jf. krav om overvannshåndtering.
3.1.10	Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Ikke relevant i denne saken.
3.1.11	Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Beskrives i planbeskrivelsen. Behovet for, og mulig løsning på, parkeringsplasser beskrives. Det samme gjelder varelevering. Alternative energikilder vurderes fra tiltakshaver.
3.1.12	Beredskap og ulykkesrisiko	ROS-analysen.
3.1.13	Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved flom og skred	Flom og ras antageligvis mindre aktuelt. Håndtering av overvann og avrenning er viktig. Vurderes både i planbeskrivelse og ROS-analysen. Usikkert om det er overvannsnett i sentrum. Også vurdere fordrøying i form av grønne løsninger.

3.1.14	Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Beskrives i planbeskrivelsen. Mulighetene for å komme til grønne og blå friområder. Aldersvennlig stedsutvikling, gode møteplasser, tilrettelagt for gange.
3.1.15	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett	Beskrives i planbeskrivelsen. Muligheter for å ha felles uteoppholdsareal med Annis må avklares. Ellers kort veg til off. uteoppholdsareal i Ringebu sentrum.  Dersom uteoppholdsareal løses utenfor planområdet (f.eks. Elveparken) forutsettes det tiltakshaver (Ringebu kommune) bidrar til opparbeidelse/oppgradering av det aktuelle uteoppholdsarealet.
3.1.16	Barn og unges oppvekstvilkår	Beskrives i planbeskrivelsen. Henger for så vidt sammen med punkt 3.1.14. og 15. Trygg skoleveg beskrives.
3.1.17	Kriminalitetsforebygging	Beskrives i planbeskrivelsen. Sier litt om hvordan utformingen av tiltaket kan virke på dette.
3.1.18	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Beskrives i planbeskrivelsen. Farger og materialbruk, estetikk mm. tilpasses eksisterende bebyggelse i Ringebu. Det skal utarbeides illustrasjoner/modeller. Avklarer om det skal det åpnes for flere bygg enn leilighetsbygget (uthus o.l). Det vurderes om det skal settes krav til universell utforming for hele eller deler av bygget. Næringsdelen bør også være universell utformet.
3.2	Andre temaer som ikke er nevnt ovenfor	<u>Renovasjon</u> : to mulige løsninger; renovasjon integreres i bygget, eller fellesløsning på andre eiendommer i området. Alternativ 2 må avklares med grunneiere. Dette hensyntas i planavgrensningen, ved at planavgrensningen inkluderer mulig felles løsning med tilgrensende eiendommer.  <u>Planavgrensning</u> : Planavgrensningen mot vest følger midten av Jernbanegata. Mot nord følges fasadelivet på nordsiden av Torggata. Mot øst følges fasadelivet øst for Ole Steigs gate. Mot Sør følges fasadelivet sør for Tomtegata. Jf. utgangspunktet som vist i tilbudsbrief fra Nordplan.
3.3	Behov for utredning utover planbeskrivelsen	Det utarbeides en overvannsplan, samt en støyutredning.
3.4	Tema/punkter som gjenstår å avklare	-
3.5	Vesentlige punkter det er uenighet om	-

## 4 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger

4.1	Vurdering av KU-plikten	<p>§ 6 første ledd bokstav a: ikke relevant for dette planforslaget.</p> <p>§ 6 første ledd bokstav b: tiltaket faller ikke under tiltak nevnt i vedlegg I.</p> <p>§ 8 første ledd bokstav a: tiltaket faller inn under vedlegg II punkt 10 bokstav b og punkt 11 bokstav j.</p> <p>Kommunen vurderer at det kreves konsekvensutredning, uten planprogram, på grunnlag av tiltakets egenskaper og påvirkninger, jf. § 10 andre ledd bokstav a og tredje ledd bokstav b.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiltaket omfatter nesten et helt kvartal i sentrum.</li><li>• Tiltaket vil ha en stor påvirkning på et verdifullt kulturmiljø; bygningsmiljøet i Vålebru, samt Pilegrimsleden.</li></ul>
4.2	Tema som skal KU	Kulturminner/kulturmiljø

## 5 Samarbeid og medvirkning

5.1	Samarbeid med andre aktører	Naboer i forbindelse med renovasjonsløsning, Annis i forbindelse med uteoppholdsareal. Markedsforeningen med hensyn til parkeringsinteresser i sentrum (kan være fornuftig med et eget møte med markedsforeningen rundt dette). Eventuelt samarbeid med andre aktører i tilknytning til uteoppholdsareal, jf. punkt 3.1.15.
5.2	Medvirkning	Åpent møte i varslingsperioden. Ser an behovet for andre former for medvirkning.
5.3	Om kommunen skal bidra til planarbeidet	<p>Kommunen er forslagsstiller. Viktig å involvere VVAR (Pål Østen Solberg), beredskap (Jan Magne Langeth), og brann (brannsjef Tom Are Nilstad, tlf. 61 28 31 80), Midt-Gudbrandsdal Renovasjon (Roger Skansgård).</p> <p>Kommunen sender liste over naboer. Pål Østen Solberg (avdelingsleder VVAR) kan antageligvis ordne VA-kart.</p>
5.4	Dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller	Tas etter behov.
5.5	Regionalt planforum	Melder opp til nærmeste mulige møte, sammen med mulighetsstudien for fortetting og byggehøyder i Vålebru.

5.6	Felles behandling av plan og byggesak	Det er tenkt felles behandling av plan og byggesak (rammesøknad).
-----	---------------------------------------	---

## 6 Overordnet framdriftsplan

6.1	Første oversendelse av planprogramforslag	Ikke aktuelt
6.2	Varsel om planoppstart og høring av planprogram	Mars 2022
6.3	Behandling av planprogram	Ikke aktuelt
6.4	Første oversendelse av planforslag	Juni/juli 2022
6.5	Første behandling av planforslag	August/september 2022
6.6	Høring av planforslag	
6.7	Andre behandling/vedtak av planforslag	Før jul 2022
6.8	Eventuelle medvirkningsmøter	
6.9	Eventuelle dialogmøter	
6.10	Andre datoer av viktighet	Dato for byggestart: slutten av 2022

## 7 Foreløpige konklusjoner fra kommunen

7.1	Stoppe planinitiativet	-
7.2	Håndtering av uenighet om vesentlige punkter nevnt i punkt 3.5	-
7.3	Utbyggingsavtale	Ja
7.4	Samlet vurdering av planarbeidet	

## 8 Krav til planmaterialet, og behandlingen i kommunen

8.1	Planmaterialet	<p>I referatet er det listet opp de viktigste kravene til planmaterialet. På kommunens nettsted finner man detaljerte krav til planmaterialet som oversendes kommunen i alle faser av planprosessen. Mottatte planmaterialer som ikke innfrir kravene, anses normalt ikke som komplett inntil det er rettet opp i.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">LINK til nettsted</a></li> </ul>
8.2	Behandlingen i kommunen	<p>På kommunens nettsted finner man beskrivelse av planprosessen og behandlingen i kommunen. Det forutsettes at forslagsstilleren og plankonsulenten er kjent med dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">LINK til nettsted</a></li> </ul>
8.3	Planoppstarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oversendelsesbrevet</li> <li>• Planinitiativet (hvis ikke tidligere innsendt)</li> <li>• Varslingsbrevet</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andre dokumenter som også ble sendt ut</li> <li>• Kopi/foto av aviskunngjøringen</li> <li>• Liste over alle som er varslet</li> <li>• SOSI-fil samt dokumentasjon av SOSI-kontroll</li> </ul>
8.4	Planprogrammet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planprogramforslaget i PDF og i WORD</li> <li>• Eventuelle rapporter henvist til i planprogrammet</li> </ul>
8.5	Planforslaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oversendelsesbrev</li> <li>• Plankart med tegnforklaring i PDF</li> <li>• SOSI-fil samt dokumentasjon av SOSI-kontroll</li> <li>• Planbestemmelser i PDF og i WORD</li> <li>• Planbeskrivelse i PDF og i WORD</li> <li>• Kopi av merknader til planoppstartsvarslet samt forslagsstillerens vurdering av alle merknadene</li> <li>• Eventuelle rapporter henvist til i planbestemmelsene eller i planbeskrivelsen</li> </ul>
8.6	Etter høring av planforslaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopi av merknader til planforslaget sendt kun forslagsstilleren</li> <li>• Forslagsstillerens vurdering av alle merknader</li> </ul>
8.7	Etter vedtak av planforslaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppdatert plankart med tegnforklaring og behandling/informasjon i PDF</li> <li>• Oppdatert SOSI-fil samt dokumentasjon av SOSI-kontroll</li> </ul>

## 9 Gebyr

9.1	Gebyrregulativet	<p>På kommunens nettsted finner man gebyrregulativet/avgiftssatser for behandling av plansaker.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.ringebu.kommune.no/planer/okonomi-og-arsbudsjett/priser-avgifter-gebyrer/">https://www.ringebu.kommune.no/planer/okonomi-og-arsbudsjett/priser-avgifter-gebyrer/</a></li> </ul> <p>Det er gebyr for oppstartsmøte, foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter, foreleggelse for kommunestyret ved beslutning om å stopp planinitiativet, fastsetting av planprogram, foreleggelse for kommunestyret ved beslutning om å ikke fastsette planprogrammet, behandling av planforslag og foreleggelse for kommunestyret ved beslutning om å ikke fremme planforslaget.</p> <p>Merk at det også er gebyr dersom forslagsstiller trekke tilbake komplett planforslag før avgjørelsen om å fremme eller ikke fremme forslaget, flere alternative planforslag, komplett planforslag som endres vesentlig etter at det er innsendt, planforslag som ikke er i</p>
-----	------------------	--

		samsvar med kommuneplanens arealdel, områderegulering eller andre overordna planer, planforslag som ikke leveres i tråd med føringene/beslutningene i oppstartsmøtet og endring i planforslaget etter offentlig ettersyn.
--	--	---

## 10 Nasjonale, regionale og kommunale føringer og rammer

10.1	Nasjonale forventninger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Regional og kommunal planlegging 2019-2023</a></li> </ul>
10.2	Statlige planretningslinjer (rikspolitiske retningslinjer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</a></li> <li>• <a href="#">Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a></li> <li>• <a href="#">Barn og planlegging</a></li> <li>• <a href="#">Verneede vassdrag</a></li> </ul>
10.3	<a href="#">Rundskriv</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablering av ladepunkter og ladestasjoner for elektrisk drevne kjøretøy (elbil) – forholdet til plan- og bygningsloven</li> <li>• Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling</li> <li>• Om barn og planlegging</li> <li>• Om endringer i estetikkbestemmelser i plan- og bygningsloven</li> </ul>
10.4	Retningslinjer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</a></li> <li>• <a href="#">Behandling av støy i arealplanlegging</a></li> <li>• <a href="#">Flaum- og skredfare i arealplanar</a></li> </ul>
10.5	Anbefalte nasjonale veiledere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Reguleringsplanveileder</a></li> <li>• <a href="#">Konsekvensutredninger</a></li> <li>• <a href="#">Flom, erosjon, kvikkleireskred, skred i bratt terreng, vassdrag, grunnvann, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft</a></li> <li>• <a href="#">Grad av utnytting; medvirkning i planlegging; universell utforming; energiltak; landbruk med mer</a></li> </ul>
10.6	<a href="#">Regionale planer</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdiskaping</li> <li>• Kompetanse</li> <li>• Samferdsel</li> <li>• Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag</li> <li>• Samfunnssikkerhet og beredskap</li> <li>• Attraktive byer og tettsteder i Oppland</li> <li>• Folkehelse</li> <li>• Rondane og Sølnekletten</li> </ul>
10.7	<a href="#">Kommunale planer, føringer og rammer</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel</li> <li>• Beitebruksplan</li> <li>• Boligpolitisk plan</li> <li>• Energi- og klimaplan</li> <li>• Gjerdebestemmelser</li> </ul>

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Helse og omsorg</li><li>• Kommunal trafiksikkerhetsplan</li><li>• Kulturminneplan</li><li>• Næringsplan</li></ul> |
|--|--|---|