

Planinitiativ/referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan for Enger havn, planid 3447 0536077

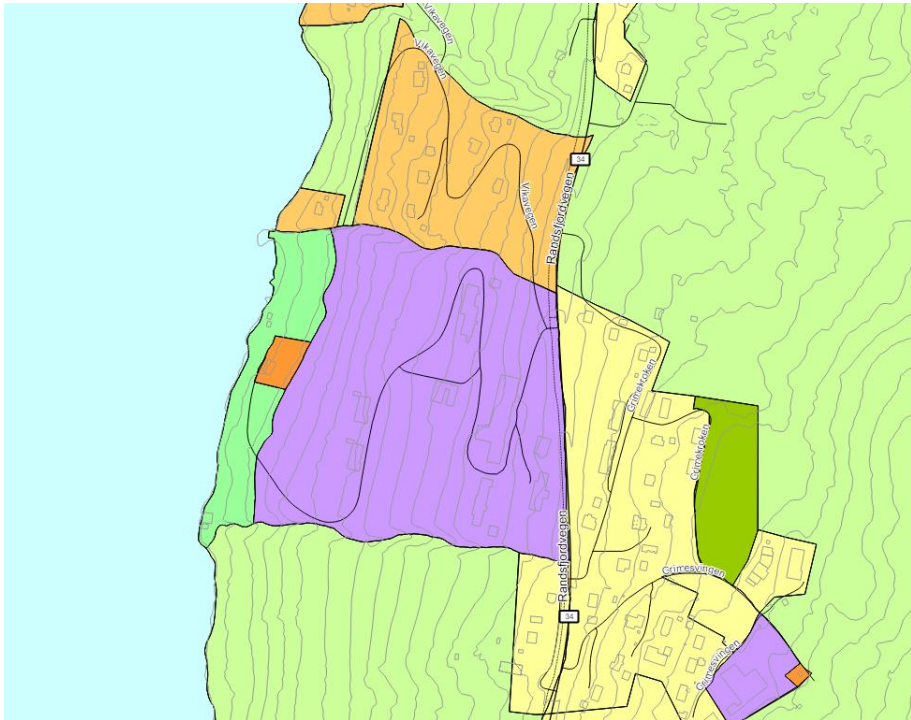
Planinitiativet fylles ut av forslagsstiller. Henvisningene til paragrafer i skjemaet svarer til paragrafer i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», se <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Skjema utfylt av forslagsstiller dato: 14.06.2022

Oppstartsmøte dato: 09.08.2022

Omforent versjon av skjemaet som endelig referat fra oppstartsmøtet, dato: 16.08.2022

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Urba AS
Organisasjonsnummer	912 180 921
Adresse	Åsengata 9
Postnummer	0480
Poststed	Oslo
Telefonnummer	97121514
E-post	anne@urbanagent.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Anne Wodstrup – daglig leder og arkitekt mnal
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Fjell og Fjordtid AS
Organisasjonsnummer	928 801 438
Adresse	Valborgs vei 4
Postnummer	0686
Poststed	Oslo
Telefonnummer	97741241
E-post	tore.solbakken@bastia.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Ole Martin Stensrud tlf 90582441 e-post oms@stensrud-partner.no

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	76/87, 76/90, 76/91, 76/92, 76/93, 76/94
Adresse/stedsnavn	Randsfjordvegen 1561, 1563, 1565, 1569, 1571, 1573, 1575, 1577
Eiers navn	Fjell og Fjordtid AS
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Formål er å transformere tidligere Grimebakken HVPU institusjon til en hyttegren. Eksisterende hus og infrastruktur skal i størst mulig grad beholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og store trær. Jordvern interesser skal ivaretas. Området bebygges med 70 – 80 mindre hytter på festet tomt. Eksisterende bygg inneholder næring, utleie boliger, servicefasiliteter for hytte- og friluftsliv. 50 meter strandsone utvikles som havnemiljø med spisested, kiosk, flytebryggeanlegg med faste båtplasser og gjestehavn, badeanlegg med stupetårn og strand, badstue og badehus for overnatting til utleie. Strandsonen blir allment tilgjengelig park. Det etableres allment tilgjengelig ferdsel over eiendommen gjennom hyttefeltet, fra Randsfjordvegen til fjorden. Hytteeier-parkering på felles anlegg nær Randsfjordvegen. Gjesteparkering og HC-plasser i strandsonen ved badeanlegg og båthavna. Kommunalt pumpehus videreføres. Eksisterende infrastruktur for VA og vei utvides for adkomst og tilknytning til nye bygg.	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene? Relevant utdrag fra overordnede planer er tatt inn her og vi markerer med ➤ For å vise hvordan den nye planen følger opp føringene.	Kommuneplan for Søndre Land kommune arealdel 2016-2026 og reguleringsplan for Grime – Vesleelva  Skjermdump av kommuneplanen vedtatt 11.04. 2016, planid 0536KP2014. Planområdet, tidligere HVPU institusjon Grimebakken, grenser til reguleringsplan for Vika hyttefelt i nord og arealer avsatt som LNF i syd.

Eiendommen er regulert til Bebyggelse og anlegg

- Næringsvirksomhet (nåværende),
- Andre typer bebyggelse (nåværende)
- Grønnstruktur Park (nåværende)

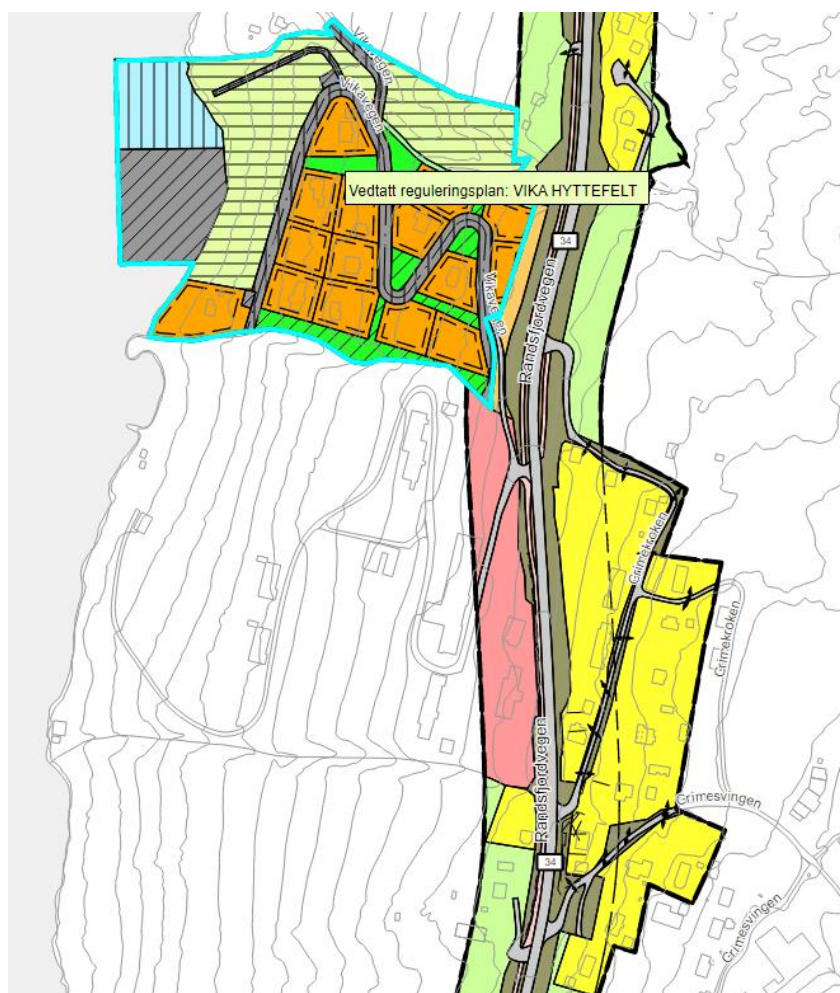
Tilhørende temakart.

1 Støy : viser deler av eiendommen i gul støysone innenfor hensynssone H220

2 Andre fareområder : viser deler av eiendommen innenfor hensynssone H370_13

3 Krav om felles planlegging; deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H910_039.

Den delen av kommuneplanområdet som grenser til Randsfjordvegen inngår i reguleringsplan for Grime – Vesleelva. Her er areal avsatt til industri i kommuneplanen regulert som privat og offentlig tjenesteyting.



- Planskissen følger de retningslinjer KMPL gir i forhold til støy og fareområde. Felles planlegging antas å være ivarettatt ved utbygging av Randsfjordvegen.

	Kommunens vurdering av reguleringsplanforslag 7. juni 2022 i forhold til kommuneplanen 2016 - 2026 Arealformålene i tidligere HVPU institusjon Grimebakken er ikke spesifisert i KP-bestemmelsene. Transformasjon/ fremtidig bruk av Grimebakken er ikke omtalt i planbestemmelsen fra 2016. Det samme gjelder for øvrig Klinikken i Hov, et annet stort areal med nedlagt institusjon i kommunen. Transformering av de to arealene – Grimebakken og Klinikken - til annen bruk har vært et gjentakende tema i kommunen over tid. Diskusjonen er imidlertid ikke gitt noen referanse/konsekvens i kommuneplanen 2016 - 2026. I kommuneplanen er Grimebakken og Klinikken regulert med arealformål som tilsvarer nedlagt virksomhet og ikke med arealformål som føring for fremtidig transformering av arealene. Arealformålene valgt synes noe tilfeldig jf. næringsbebyggelse sosikode 1300 i KP, delvis overlappet av byggeområde almenntilrettelagt institusjon i reguleringsplanen Fv 34 Grime – Vesleelva, jf § 3.5 «Område merket Institusjon nyttes til behandlingsinstitusjon». Grimebakken institusjon ble for øvrig nedlagt/gradvis avviklet som følge av HVPU-reformen i 1991, lenge før den delvis overlappende reguleringsplan for fylkesvegen ble vedtatt i 2018. Regulering som næringsområde fremgår av bestemmelsene i kommuneplanen 2001 – 2010 side 11: «I dagens reguleringsplan vises produksjonslokalene til Sølve AS på Grimebakken som offentlig areal. Sølve AS er en vernet bedrift og en mener at regulering til næringsformål er mer naturlig. Området til den gamle sentralinstitusjonen Grimebakken er lagt ut for salg og kommunen tar sikte på å etablere næringsvirksomhet på området og/eller selge hele, eller deler av området. På denne bakgrunn ønsker en å regulere området til næringsformål og ikke som areal for offentlige bygninger.» Avgrensningen av arealformål for Grindbakken 2016 – 2026 er videreført fra kommunedelplanen for Grime 2001 – 2010. Der som <u>Næringsvirksomhet – erverv</u>, <u>Offentlige bygninger</u> og <u>Friområder – park</u> (kommunedelplanen er opphevet). Mht. spørsmål om foreliggende reguleringsplanforslag på Grimebakken er i henhold til gjeldende kommuneplan 2016 – 2026 vektlegger kommunen at Grimebakken er avsatt til område for bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 11-7 første ledd nr.1. Planforslaget med 70 – 80 hytter burde ideelt sett vært avsatt til underformål fritids- og turistformål i kommuneplanen, men planforslaget inneholder også utleie boliger, servicefasiliteter for hytteiere og friluftsliv etc. Arealformålene i kommuneplanen er grovmasket og i mangel av nærmere presisering i planbestemmelsene vurderer kommunen at reguleringsplanforslaget er iht. gjeldende kommuneplan 2016 – 2026 for område markert som næringsareal i KP. Det samme gjelder areal avsatt som «andre typer anlegg» i kommuneplanen. Arealet omfatter kommunaltekniske anlegg, i dette tilfellet et renseanlegg. Renseanlegget videreføres i reguleringsplanforslaget. Når det gjelder grønnstruktur PBL § 11-7 nr 3 er det vesentlig å merke seg at arealet ikke er avsatt som LNF, tilsvarende strandsonen mot Randsfjorden for øvrig. I Miljøverndepartementets veileder «Kommuneplanens arealdel. Utarbeiding og innhold» på side 70 fremgår det at «Formålet grønnstruktur er et nytt arealformål som brukes for å angi sammenhengende, eller
--	---

	tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder. Den overordnede grønstrukturen med turdrag, friområder og parker vil normalt være offentlig formål. Etter § 11-10 nr. 3 vil det ved bestemmelse være mulig å nyansere mellom hvilke arealer som skal være offentlige og hva som skal være private deler av grønstrukturen.» Privat eller offentlig utdypes ikke i planbestemmelsene, men arealets beliggenhet tilsier at arealet skal være offentlig tilgjengelig. Mht. underformålene fremgår det av veilederen at hvilket underformål som benyttes, vurderes grad av inngrep eller tilrettelegging. «I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges i stor grad, i et friområde kan graden av tilrettelegging og tiltak variere.» Videre presiserer veilederen at «Parker er formelt samme formål som friområde, men vil som regel være mer opparbeidet enn friområde.» Reguleringsplanforslaget med planskissen av Enger havn 7. juni 2022 med parkeringsplasser, badehus, kajakkhus, badstu, badebrygge, båthavn, spiseri med HC parkering og strand med offentlig tilgjengelighet og fri ferdsel for almenheten i strandsonen vurderes å være i samsvar med park i KP. Arealformålene i kommuneplanen er som nevnt grovmasket, men kommunen vurderer at foreliggende forslag til reguleringsplan for Enger havn er iht. gjeldende kommuneplan. Kommunen vurderer derfor at planforslaget ikke medfører søknad om dispensasjon, krav om planprogram eller konsekvensutredning. Søndre Land kommune ønsker mer aktivitet på og langs Randsfjorden å utvikle enkelte områder ved fjorden med tilknytning til eksisterende bebyggelse, tettsteder, reiselivsanlegg osv. jf. KP-planbestemmelser side 30 – 31. Etablering av et reiselivsanlegg på Grimebakken ved gjenbruk og utvikling av etablert infrastruktur er i henhold til kommunens ønske og felles retningslinjer for arealforvaltning rundt Randsfjorden for kommunene Nordre Land, Søndre Land, Gran og Jevnaker, vedtatt av KST i 2009. Vurdering av bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2016 -2026 med relevans for prosjektet § 1.1 Utbyggingsavtaler For de områder der utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått en slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet. Avtalen skal utarbeides likt med planprosessen og være i henhold til PBL § 17-2. ➤ Krav til inngåelse av utbyggingsavtale vil ikke bli fremmet med denne planen § 1.2 Alternative energiløsninger/vannbåren varme Nye boligprosjekter i nærheten av fjernvarmeanlegg kan kommunen kreve at det tilrettelegges for alternative energiløsninger/vannbåren varme, jf. PBL § 11-9 nr.3, jf. § 27-5. ➤ Bærekraftige løsninger for energibruk skal utredes som del av planprosessen. Det skal etableres en solcelle-park på tak av eksisterende bygg og nye hytter, samt et sentralt energimagasin. Grepene beskriver en løsning der energi lagres i løpet av arbeidsuken, og forbrukes i helgene. Energikilden er grønn og økt forbruk som følge av etablering og bruk av
--	---

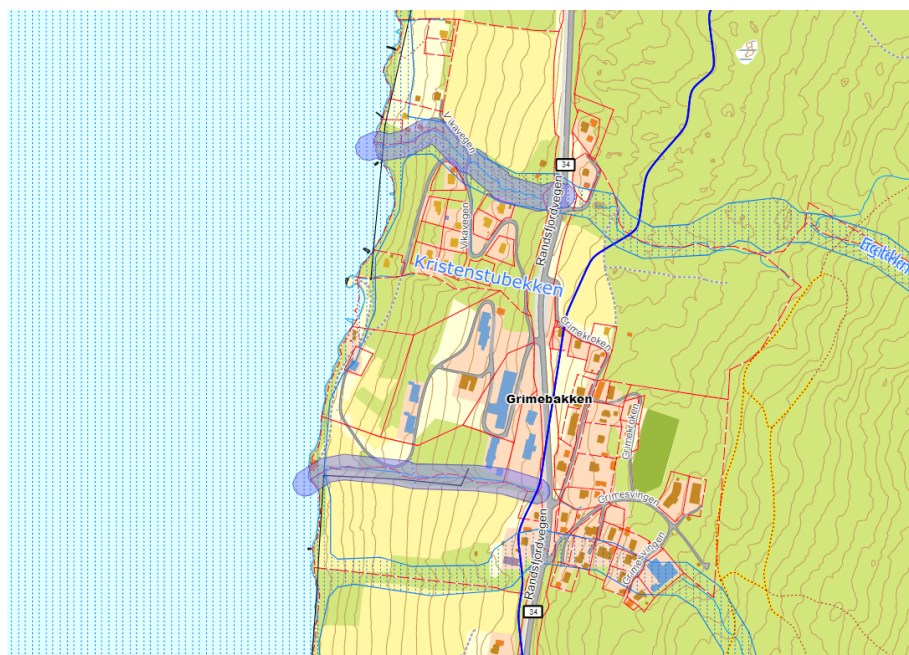
	fritidsboliger, reduseres til det minimale. Eksisterende bygg har vannbåren varme. Nybygg antas å få det samme. Sentralt anlegg for lading av el-bil bidrar til grepet. § 1.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur Utbygging i områder som er avsatt til bebyggelse – og anleggsformål kan ikke bygges ut før følgende teknisk anlegg er etablert: • Trafikksikker adkomstveg, avkjørsel og/eller kryss • Avkjørselstillatelse • Renovasjon • Vann – og avløp • Elektrisitet fram til område ➤ Adkomst til tomten må utredes for endret trafikkbelastning og evt. tilpasses trafikksikker løsning. Avkjøringstillatelse antas å være gitt i forbindelse med regulering av vei 34. Renovasjon for hytter og ny næring må avklares i planprosessen. Det er vann og avløp på eiendommen. Kapasitet antas å være tilstrekkelig. Anlegget utvides i takt med utbygging. Det er elektrisitet i området. § 1.4 Universell utforming og tilgjengelighet – PBL § 11-9 nr.5 A. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. ➤ Tomten er bratt. I planprosessen utarbeides det en strategi for adkomst til alle deler av tomten, for alle. Deler av tomten vil trolig være for bratt for universell løsning. §1.5 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer – PBL § 11-9 nr.5 I boligområder skal det opparbeides utearealer som tabellen viser, for annen bebyggelse enn boliger skal uteplassene opparbeides utenfor inngangen. ➤ Hyttfeltet er annen bebyggelse enn boliger. Det skal anlegges felles lekeplasser av varierende type. Fortrinnsvis på felles hyttetun og i strandsonen. En stor andel av hyttene ligger i svært bratt terreng som ikke egner seg til uteoppholdsarealer, uten at det først gjøres større terrenginngrep. Større terrenginngrep er ikke ønsket. Planskissen viser felles lekeplasser på egnede området, slik at større terrenginngrep unngås. Lekearealene sikres i planen, og plassering og størrelse framgår av illustrasjon i vedlegg A: ENGER HAVN – GREP dato 15.08.2022 § 1.7 Byggeskikk – PBL § 11-9 nr. 6 og 7 Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitt forhold, kulturlandskap og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. ➤ Alle tiltak på eiendommen skal forholde seg til kmpl bestemmelser om byggeskikk. A. For områder langs vassdrag i en sone på 50 meter målt fra horisontalplanet strandlinjen, målt ved middelvannstand langs hoved vassdragene Randsfjorden, Trevatna, Landåsvatnet, Fallselva, Landåselva/Kronborgelva og vann og vassdrag i vassdragsbeltet til Lomsdalsvassdraget og Buvassfaret (Tørrsjøelva) er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.
--	--

	➤ Planskissen viser bebyggelse i 50 meterssonen. Retningslinjer for dispensasjonspraksis i KP gjelder planlegging og utbygging i LNF områder. Strandarealet i planområdet er imidlertid regulert som Grønnstruktur, park. Kommunen vurderer at forslag til arealbruk reguleringsplanen samsvarer med arealformål i kommuneplanen. Hvis regionale myndigheter eventuelt har motforestilling til denne tolkningen av arealformål park i strandsonen vil følgende formulering i kommuneplanens bestemmelser side 30 trolig komme til anvendelse. «Alle vesentlig bygge – og anleggstiltak langs Randsfjorden skal avklares i kommuneplanens arealdel. Gjennom en reguleringsplan med konsekvensutredning kan en reguleringsplan bli godkjent i strid med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen må avklares med fagmyndigheter, berørte nabokommuner m.fl.» Eventuell konsekvensutredning av strandsonenutnyttelsen som park, og forslag til tema som skal utredes, gjennomføres kun hvis regionale myndigheter krever det. Kommunen ser ikke behov for konsekvensutredning, men virkning av arealbruken i strandsonen skal belyses grundig i planbeskrivelsen og nedfelles i plankart og bestemmelser. Det er en forutsetning at arealbruken ikke begrenser allmennhetens ferdsel langs fjorden og at infrastrukturen i strandsonen er tilgjengelig for offentligheten. §1.9 Forurensing Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing, samt fremmede invaderende arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven. ➤ Planskissen legger opp til å unngå deponering av masser. Bestemmelsen vil uansett bli fulgt opp i plansaken. § 1.10 Vannkvalitet og vannmiljø A. Vannkvaliteten i alle vassdrag i kommunen skal oppnå de miljømålene som følger av vannforskriften og gjennom vedtatt Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken 2016-2021, og samtidig tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske. ➤ Planskissen viser at det etableres badeplass med tilhørende anlegg i Randsfjorden. Det forutsettes at vannkvaliteten tilfredsstiller kravet i kmpl. Planskissen bidrar ikke til forurensing av vann. B. Utfyllinger, grustak og inngrep som endrer de økologiske forholdene langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles, jf. KPA § 7.1. ➤ Bestemmelsen ivaretas av planskissen. § 2.1.3 Parkeringskrav – PBL § 11-9 nr.5 Det kreves parkeringsplasser i samsvar med tabellen under:
--	--

Formål	Plasser
Enebolig	2 plasser per enebolig
Liten leilighet, 2 rom	1 plass pr. leilighet
Leilighet m/3 rom	1,5 plasser pr. leilighet
Leilighet m/4 rom eller mer	2 plasser pr. leilighet
Kontor og forretningsbygg	1 plass pr. 60 kvm BRA
Lager og industribygg	1 plass pr. 150 kvm BRA
Konferanse, restaurant og kafebygg	1 plass pr. 25 kvm BRA
Idrettsanlegg	0,2 plass pr. tilskuerplass
Barnehage	1 plass pr. ansatt
Omsorgsbolig/Pleiehjem	0,5 plasser pr. ansatt
➤ Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for fritidsbebyggelse, næring og friarealer avklares i planprosessen	
§ 2.3 Fritidsbebyggelse ➤ Etablering av fritidsbebyggelse på Grimebakken omtales ikke i kommuneplanen. Planskissen foreslår fortetting av bebyggelsen på tomten. Kmpl retningslinjer for fortetting legges til grunn for løsning og skal ivaretas i videre planprosess. <i>Retningslinje for fortetting ved endring av reguleringsplan:</i> <i>Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag, terreng og den samlede utbyggingsbelastningen i området. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteeiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.</i> I kommuneplanen 2016 – 2026 er det vedtatt 6 områder for bygging av fritidsbebyggelse langs Randsfjorden/mot fjorden (Struksnesenga F10, Haug F6, Ringelia F17, Sleperud F7, Nordraak F19, Rødnes F9 og utleiehytter FT3 Lomsdalen, FT2 Bjørlien). Pt. er <u>ingen</u> av disse arealene utnyttet. I planperioden har kommunen kun registrert noe initiativ i forbindelse med utbygging på Rødnes. Årsaken er trolig få hytter per utbyggingsområde og at feltene derfor ikke er økonomisk viable for utbygging. Konsentrasjon av hytter i større felt er trolig en bedre strategi for å realisere kommunens ønske om flere hytter langs Randsfjorden. Gjenbruk av eksisterende infrastruktur og bygging av et konsentrert hyttefelt på Grimebakken er for øvrig arealutnyttelse iht. kommunens ønske om å utvikle enkelte områder ved Randsfjorden med tilknytning til eksisterende bebyggelse, tettsteder, hytteområder, reiselivsbygg etc. Fremtidig fritidsbebyggelse på Grimebakken grenser for øvrig til etablert fritidsbebyggelse i reg. plan Vika hyttefelt. Det vil si konsentrasjon av fritidsbebyggelse langs fjorden i	

	enkelte områder og at man fortsetter å være restriktiv til fritidsbebyggelse langs fjorden i andre områder. § 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone § 7.1 Kantsoner langs vassdrag Langs bredden av vassdrag med årsikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressurslovens § 11. Dette belte skal være minst 6 meter og det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. Der <i>Forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket</i> gjelder, er kravet til kantsone 2 meter. ➤ Kantsone langs vassdrag etableres i samråd med kommunen. Løsningen tilpasses områdets funksjon og planlagt overvannsløsning. Åpninger i vegetasjon for adkomst til vann må etableres. Forskriften antas ikke å gjelde for denne planen. § 7.3 Forbud mot tiltak og vilkår for tiltak i vassdrag Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt. ➤ Bestemmelsen skal ivaretas av planen. § 8.1.6 Flom, jord – og flomskred Ved utbygging og søknad om bygge – og anleggstiltak skal det før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag dokumenteres at område ikke er utsatt for flom eller flomskred, jf. TEK10 § 7-2. A. For alle mindre vassdrag, bekker og elver, jf. Vannressurslovens § 2 gjelder 20 meter byggegrense. B. Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred i hensynssone i temakartet «Aktomhet jord – og flomskred» skal være gjennomført før utbygging av områdene. Dette gjelder også for spredt bebyggelse i LNF. C. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet. D. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. ➤ Dokumentasjon for sikring mot flom og flomskred må utarbeides i plansaken. Planinitiativet viser bebyggelse nærmere bekk enn 20 meter. Byggegrense må avklares i plansaken. Nødvendige sikringstiltak etableres før gjennomføring av tiltak. Flomveier skal bevares. Nivå for 200-års flom + 30 cm defineres i plansaken. Planskissen viser tiltak på lavere nivå og må sikres mot flom. Kartet under viser NVE's aktomhetsområde for flom, marin grense (blå strek, marin leire kan forekomme under denne grensen) og buffer 20 meter omkring bekker og elver. Flomgrense mot Randsfjorden suppleres med vurdering utført i forbindelse med områdrereguleringsplan for Fjordsbygda, Breskebakke og Kråkvika. Planområdet ligger under marin grense og kan teoretisk inneholde marin leire. Grunnboringer er gjennomført flere steder langs Randsfjorden i Søndre og Nordre Land kommuner, uten at marin leire er påvist så langt. Ved anleggelse av mange
--	--

hytter i et begrenset område er grunnboring for å påvise sikker byggegrunn et naturlig plankrav ved utarbeidelse av reguleringsplanen.



§ 8.1.8 Overvann

A. I alle reguleringsarbeider hvor formålet er utbygging skal forholdet til overvann og flom fra bebygde areal og terreng belyses og avklares.

B. Overvann skal håndteres lokalt, det vil si på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

- Overvann håndteres lokalt, på egen grunn ved infiltrering og fordrøyning. Skisse for overvannsløsning utarbeides til plansaken.

Tilbygg langs Randsfjorden:

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet i PBL § 1-8.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet på inntil 20 % økning av det totale bebygde arealet. Fritidsboliger kan ikke overstige 120 kvm bebygd areal totalt. Utvidelse bør ikke skje i retning Randsfjorden. Det skal legges vekt på utforming av fasade mot vann.

- Bestemmelsen gjelder ikke nybygg med antas å være retningsgivende for de forhold som må utredes i plansaken.

Bygging av brygger og moloer langs Randsfjorden:

For nye brygger/moloer skal praktiseringen av byggeforbudet langs vann og vassdrag være strengere for mindre vann og vassdrag enn for Randsfjorden. Ved dispensasjonsbehandlingen skal det vurderes muligheten for samarbeid med omkringliggende strandeieendommer eller bruk av eksisterende bryggeanlegg i nærheten. Det skal lettere kunne gis tillatelse til felles bryggeanlegg som er åpne for allmennheten og eventuelt universelt utformet, enn til enkeltstående private anlegg. Ved tillatelse skal det settes som vilkår at tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen og at det ikke skal gjerdes inn.

Brygger bør ikke overstige 30 kvm.

Moloer bør ikke overstige en lengde på 15 meter og maks bredde i topp på 2 meter.

- Planskissen viser steinfyllinger og brygge på eiendom ved Randsfjorden. Dispensasjon fra byggeforbudet forutsettes gitt. Samarbeid med naboeiendommer skal utredes i planprosessen. Felles bryggeanlegg med

	plasser for flere enn de som tilhører hyttefeltet skal vurderes. Anlegget skal ikke gjerdes inn eller være til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen. Pga endringer i vannstand vil bryggeanlegget være lengre enn 30 meter. Det planlegges ikke for bygging av molo. Bygging av naust langs Randsfjorden Dispensasjon kan vurderes dersom disse forutsetningene er oppfylt: • Naust skal kun være i en etasje og ikke beregnet på overnatting. • Plassering må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen. • Utbygd grunnflate bør ikke overstige 40 kvm. Det bør være saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Taktekingen bør være takstein, naturstein eller andre naturmaterialer. • Materialvalg over sokkel skal i hovedsak være naturstein eller tre. • Mønehøyde skal ikke være høyere enn 4 meter på noe punkt. • Naustet skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. • Det skal legges særlig stor vekt på estetisk utforming og harmoni med nærliggende bebyggelse, også sett fra vannsida. ➤ Planskissen viser naust / badehus ved Randsfjorden. Badehusene er små enheter for utleie. Enhetene er ikke planlagt tilknyttet VA. De skal ha solcelleanlegg. Det skal legges stor vekt på estetisk utforming og en løsning som sikrer fri ferdsel i strandsonen. Innlandsstrategien Regional planstrategi for Innlandet 2020–2024 Visjonen for det nye fylket er: Innlandet – eventyrlige muligheter. Et fylke med sterke røtter og store drømmer, med en ledende posisjon innen teknologi, industri, landbruk og reiseliv. Langsiktige utviklingsmål Dette skal vi jobbe med for å realisere eventyrlige muligheter i Innlandet: • bærekraftig ressursforvaltning som gir utvikling og nye arbeidsplasser • levende lokalsamfunn med bærekraftige byer, tettsteder og bygder • at aktører i fylket vårt får større nasjonal betydning og synlighet Kultur gir identitet, røtter og livskvalitet. Deltidsinnbyggerne er viktige, og bidrar til verdiskaping og arbeidsplasser. Vi må ta vare på naturen og dyrelivet, for å sikre gode naturopplevelser også i fremtiden. Vi trenger en aktiv næringspolitikk for hele Innlandet, basert på: • det grønne skiftet • innovasjon og verdiskaping innenfor landbruk, teknologi og industri • smart spesialisering som arbeidsform. • styrket selvforsyning ved satsing på Innlandets råvarer • kultur og kreative næringer som forsterker Innlandets attraktivitet • en reiselivs- og hytteutvikling som gir økt verdiskaping, og er tuftet på økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. ➤ Planen skisserer utvikling av en ny type hyttegrend, der service-tilbudet inkluderer hyttefolk, båtfolk og reiseliv generelt. Grepert er en nytenking av
--	--

	hyttebygging i et bærekraftig perspektiv. Der flere deler de samme ressursene, blir tilbudet til alle bedre. Helårige servicetilbud gir bedre støtte til utvikling av arbeids- og næringslivet i regionen. Dette krever en tetthet av brukere/kunder og kunnskap om tilgangen på råvarer, ressurser og arbeidskraft både lokale, regionale og for tilreisende turister. Bærekraft i hyttebygging reiser tema som mobilitet og reisemåte, energiforbruk og grønn energi, delingsøkonomi og gjenbruk, naturforvaltning og almen tilgjengelighet. Føringerne følges opp i planskissen og i vider utvikling av planen. Innlandsstrategien gir retning for samfunnsutviklingen i Innlandet gjennom å beskrive hvilke regionale planer som skal utarbeides: Regional plan for det inkluderende Innlandet: Planen skal bidra til at Innlandet oppleves som et inkluderende samfunn. Deltakelse i arbeidslivet er nøkkelfaktoren som sikrer økonomisk og sosial trygghet, god helse og livskvalitet. Planen skal også bidra til å utjevne ulikheter sosialt og økonomisk, gjennom god inkludering i skole og deltakelse i lokalmiljøet. Regional plan for samfunnssikkerhet: Planen skal tydeliggjøre og legge grunnlaget for en videreutvikling av samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeidet i Innlandet. Den skal ivareta samfunnssikkerheten der Innlandets risikobilde ses i et bredt perspektiv. Regional plan for klima, energi og miljø: Planen skal utforme, konkretisere og koordinere en offensiv klima- og miljøpolitikk for Innlandet. Klima- og miljøhensyn skal veie tungt i alle samfunnsspørsmål, men skal bli tilpasset til at vi lever i både by og bygd. ➤ Overordnede føringer som følges opp i planen eller er av interesse for denne: Eventyrlige muligheter i Innlandet. Bredere kulturtilbud og satsing på ungdommen. Buss – sømløst og attraktivt tilbud. El-bil lading for personbiler. Delingsmobilitet og utvikling av digitale løsninger. Å kunne jobbe fra forskjellige steder. Skape flere arbeidsplasser og grønn industri. Utvikle og bruke det lokale råvaregrunnlaget og lokal matkultur. Handlingsplan pnkt 11 Samarbeid med reiselivsaktører og kommunen for å utvikle nye mobilitetstilbud tilpasset deltidsinnbyggere og tilreisende. Å kunne reise til hytta uten egen bil. Handlingsplan pnkt 16 Påvirke og sette krav til ladeinfrastruktur. Handlingsplan pnkt 22 Oppfølging av holdeplass og kollektivtiltak på riksveg, fylkesveg og kommunal veg. ➤ Inntil videre er det regional plan for Oppland fylkeskommune som er gjeldende for planen: Oppland fylkeskommune Regional plan for verdiskaping 2018-2030 (Revidert etter vedtak i Fylkestinget 24.04.18.) Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid Oppland trenger folk og arbeidsplasser! Samarbeid er avgjørende. Felles satsinger for økt attraktivitet - Reduserte klimagassutslipp
--	--

	- Tiltrekke talenter, etablerere og investorer - Styrket bredbåndsdekning - Infrastruktur for økt verdiskaping og bedre klima - Moderne og pålitelig mobilitetstilbud - Mer læring og utvikling i arbeidslivet - Et mer inkluderende samfunn - Måltrettet innsats for økt sysselsetting og verdiskaping Utvikle distriktene til attraktive bo-, arbeids- og reiselivsdestinasjoner. Prioriterte planema: bl a Reiseliv og opplevelser Oppland er landets største hyttefylke, og ferie- og fritidssegmentet er en stor del av fylkets reiseliv. Opplevelser og natur- og kulturhistoriske kvaliteter er sentrale kvaliteter ved Oppland som et reiselivsfylke. Markedsendringer, teknologi, digitalisering, delingsøkonomi, nye forretningsmodeller og behovet for mer bærekraftig utvikling gjør at reiselivet er i endring. Trenden er at de store blir større. Samtidig kan også små aktører nå ut til betalingsvillige markeder gjennom utvikling av unike opplevelser og ved å ta i bruk ny teknologi. Reiselivet i Oppland er særlig knyttet til ferie- og fritidssegmentet. I 2016 hadde Oppland i underkant av tre millioner kommersielle gjestedøgn fordelt på hotell, fjellstuer, camping og hyttegrender. Det representerer en samlet verdiskaping på rundt to milliarder kroner. Antall belagte kommersielle senger i 2016 var likevel ikke på mer enn 48 prosent. Reiselivet sysselsatte 5 855 personer i 2016. Vi må ha et stort fokus på aktiviteter og opplevelser hele året. Reiselivsnæringen trenger helårs arbeidsplasser for å kunne øke kompetansen hos sine ansatte og være attraktive i markedet. Den høye andelen ferie- og fritidsbasert trafikk gjør Oppland avhengig av at deltidsinnbyggeren og turisten finner Oppland en reise verdt. Det vil si at regionen må framstå med attraktive opplevelser. Reiselivsnæringen, kommuner og regioner må sammen skape nye og videreutvikle eksisterende opplevelser. Etterspørselen kan imidlertid påvirkes gjennom utvikling av tilbud og konsepter. Bedre tilbud og flere attraktive opplevelser vil derfor øke etterspørselen, både fra tradisjonelle ferie- og fritidsgjester, hytteeiere og ikke minst de opplevelsesbaserte markedene. ➤ Markedsendringer, teknologi, digitalisering, delingsøkonomi, nye forretningsmodeller og behovet for mer bærekraftig utvikling gjør at reiselivet er i endring. Vi velger å tolke endringene på en ny måte: Folk vil ha hytteliv i fellesskap med andre. Fritidsaktiviteter i en sosial ramme der vi gjerne deler utstyr, erfaringer og tid med andre. Målet er ikke en stor hytte som har alt, men et praktisk sted å være i en hyttegrend som har og deler på alt, i fellesskap. Et slikt grep leverer mindre hytter, felles uteareal og servicefunksjoner samt et bredt tilbud av aktiviteter for hytteeiere og tilreisende gjennom hele året. Satsing på formidling av lokal kunst og kultur, matkultur og lokal produksjon, kunnskap og ferdigheter knytter grepet til stedet. Randsfjorden er i seg selv en kvalitet. Hyttegrenda gir tilgang til fjordlivet for alle. Planen vier Enger havn som et målpunkt og en destinasjon som er attraktiv for båtfolk i hele fjordens lengde. Videre satsing på reiseliv fordrer stort fokus på blant annet klimavennlige transportløsninger og effektiv arealbruk. Utviklingen går stadig raskere. Det er helt kritisk at hele verdikjeden evner å jobbe kunnskapsbasert med bærekraftig innovasjon og utvikling. I dette ligger også behovet for å rekruttere, utvikle og beholde dyktige medarbeidere.
--	---

	Mål • Oppland skal være det fylket i Norge med høyest vekst i verdiskaping knyttet til reiseliv og opplevelse Strategier • Sikre utvikling og nyskaping av attraktive kultur- og naturbaserte helårsopplevelser. • Økt internasjonalisering gjennom satsing på eksportmodne destinasjoner og bedrifter. • Sikre rekruttering og kompetanse til reiselivet gjennom systematisk dialog og samhandling mellom næringa, opplæringstilbydere og øvrig virkemiddelapparat. ➤ Enger havn bidrar til å nå målene ved å levere kvaliteter i hht strategien. Deltidsinnbyggeren Sammendrag: Oppland er Norges største hyttefylke, og over hele fylket er det satt av et vesentlig antall hyttetomter. En gjennomsnittlig nybygd hytte er i dag like stor som primærboligen, og nesten tre av fire hytter har innlagt strøm. Bruken av hyttene øker, og hytteeier kan i mange sammenhenger anses som en deltidsinnbygger. Mange kommuner i Oppland har etter hvert flere hytter enn boliger, og dermed et stort potensial for verdiskaping innen dette feltet. Det er viktig at denne verdiskapingen er bærekraftig. Bruken av hyttene øker ut over de store ferier og høytider til ovale weekender, og til at deler av arbeidstiden legges til fritidsboligen. Hytteeier kan dermed i mange sammenhenger anses som en deltidsinnbygger. Fritidsboliger betyr stor verdiskaping for mange kommuner. Det gir grunnlag for arbeidsplasser og bosetting. Likevel antas det at potensialet ikke er nådd dersom det legges til rette for enda mer lokal handel og at deltidsinnbyggeren i enda større grad benytter lokale leverandører og entreprenører. Framover blir det viktig å synliggjøre den totale verdiskapingen som deltidsinnbyggeren representerer for kommuner og regioner. Verdiskapingen må være bærekraftig og må derfor ses i sammenheng med utfordringer knyttet til økt behov for helsetjenester, beredskap, naturinngrep og klimautslipp. Mål • Oppland skal være det fylket i Norge med høyest verdiskaping knyttet til deltidsinnbyggere. Strategier • Styrket lokal verdiskaping med basis i deltidsinnbyggeren. • Utvikle bærekraftige destinasjoner og områder for fritidsboliger. • Sikre kunnskapsgrunnlaget om verdiskaping og konsekvensene knyttet til videre vekst av fritidsboliger ➤ Enger havn bidrar til å nå målene ved å levere kvaliteter i hht strategien.
--	---

	Regional plan – Kompetanse for arbeidsliv i rask endring 2018 - 2030 (Revidert etter vedtak i Fylkestinget 24.04.18.) Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid Oppland skal være ledende på veien mot ei grønn framtid. Fylket har gjennom sine naturressurser, sitt næringsliv og sine kompetansemiljøer gode forutsetninger for å bidra til en raskere overgang til et klimanøytralt samfunn. Flere tiltak er satt i gang, blant annet som oppfølging av den nylig vedtatte bioøkonomistrategien. Oppland har flere av løsningene som skal bidra til å løse de globale klimautfordringene, og målet er å utvikle grønne arbeidsplasser og klimavennlige transportløsninger. Oppland trenger folk og arbeidsplasser! Det trengs flere folk for å opprettholde velferdssamfunnet For å utvikle Oppland, og skape grunnlag for gode velferdstjenester, trengs det både flere innbyggere og arbeidsplasser. Oppland har landets eldste befolkning og et lavt fødselsoverskudd. Dette gir økte utgifter og lavere inntekter. Fortsetter denne utviklingen, så vil det i løpet av de neste 20 årene bli problemer med å videreføre dagens velferdsordninger og tjenestetilbud. Prioriterte samfunns- og næringsområder Kompetanseplanen skal bygge opp om de prioriterte næringsområdene i verdiskapingsplanen. Det er områder som har et stort sysselsettings- og verdiskapingspotensial bl annet Reiseliv og opplevelser og Deltidsinnbyggeren. Fylket har flere kunnskaps- og næringsmiljøer med høy kompetanse: Arrangement og opplevelser (kultur, lokalmat, idrett, kulturminner m.m.) ➤ Programmering og planlagt bruk av bygg legger til grunn et helårs servicetilbud i hyttegrenda som møter lokale behov og de behov tilreisende har. Arrangementer og opplevelser blir en viktig del av dette tilbudet. Regional plan for samferdsel 2018 - 2030 (Revidert etter vedtak i Fylkestinget 24.04.18) For å nå målet om klimanøytralitet må all vekst og utvikling bidra til så lave klimagassutslipp som mulig. Det er nødvendig med en overgang til produkter og tjenester som gir betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn i dag, og alle må være forberedte på å omstille seg. Oppland har i dag mye av kunnskapen, næringslivet og viljen for å få dette til. Med fornybare naturressurser, et levende reiseliv og grønn industri, vil Oppland gå foran i det grønne skiftet. Digitale trender bidrar til en enklere og framtidsrettet hverdag Å bygge såkalte «smarte samfunn» er en klar trend. Det er allerede satt i gang en rekke smartinitiativ tilknyttet byer og småsteder, infrastruktur, bygninger og hus. Smart-teknologi vil si å utvikle innovative framtidsrettede høyteknologiske løsninger som bidrar til et bærekraftig klima og reduserer det økologiske fotavtrykket. Utvikling av smarte samfunn kan bidra til å styrke bærekraftig og økonomisk vekst i Oppland. Kollektivtrafikkens infrastruktur Det finnes ca. 3 500 offisielle holdeplasser i fylket. Disse er fordelt på riks-, fylkes- og kommunale veger. Standarden varierer, og de færreste tilfredsstiller dagens krav til universell utforming. I tillegg finnes et stort antall stopp som er knyttet til skoleskys - mange av disse er knyttet til kommunalt vegnett. Med grunnlag i
--	--

	handlingsprogrammet for fylkesvegene 2018-2021 ønskes gjennomført en rekke tiltak innenfor programområdene for kollektivtrafikk og miljø- og service. Det planlegges og utføres også utbedringer av holdeplasser i forbindelse med andre prosjekter på veg og gang- og sykkelveg. Økt kollektivtilbud i byene, for å nå klimamålene, må følges opp med bedre infrastruktur og fremkommelighetstiltak. Ferjesambandet Horn-Tangen, Randsfjordferja II Randsfjordferja II går mellom Horn og Tangen i Gran kommune og binder Fv. 34 sammen med Fv. 245. Ferja betjener lokalsamfunnet i Bjønroa og fungerer også som en øst/vest-forbindelse. Fra 2010 har Oppland fylkeskommune hatt driftsansvaret. Som landets eneste innlandsferje i helårsdrift, transporterer Randsfjordferja II årlig om lag 25.000 kjøretøy og 40.000 passasjerer. ➤ Planskissen viser et service- og aktivitetstilbud som er attraktivt ut over planens begrensning. Enger havn knyttes til lokal infrastruktur for gang- og sykkelveier. Nær plassering til fylkesveien gjør kollektiv mobilitet aktuelt for flere. Digitale plattformer for deleordninger i en hyttegrend der trolig halvparten av hytteeierne reiser til og fra samme destinasjon på samme tidspunkt åpner opp for nye muligheter. Med fokus på grønne deleordninger i alle ledd i planprosessen kan ferdig utbygd hyttegrenda bli et eksempel på hvordan smarte samfunn fungerer.
5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Tomten er ikke detaljregulert. Nord for eiendommene er hyttefeltet regulert: Vika Hyttefelt Deler av eiendommen inngår i reguleringsplan for Fv 34 – Grime Vesleelva. Strekningen er bygd og ferdigstilt.

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)
Planskissen presenteres i vedlegg A: ENGER HAVN – GREP dato 15.08.2022 Planskissen viser bebyggelse i strandsonen (50-meters beltet). Hensikten med etableringen er å skape et havne-miljø som kan bli en destinasjon for de som ferdes med båt på Randsfjorden, og de som ferdes i friområdet i strandsonen. Planavgrensningen i fjorden mot sør reflekterer et ønske om å vurdere utvidelsesmuligheter for bryggeanlegget på lengre sikt. Planskissen skal gi tilgjengelighet og aktivitet langs Randsfjorden for alle; hytteeiere, lokalbefolkning, turister og andre tilreisende. Plangrepet viser etablering av en hyttegrend med løsninger som ikke privatiserer utearealer mellom

hyttene. Planen viser fellesskapsløsninger og en bruk av eksisterende bygg og felles utearealer som favoriserer løsninger som fokuserer på fellesskap, deling og sosialt samvær.

Almen tilgjengelighet og et tjenestetilbud i planområdet som er åpent for alle, antas å være en forutsetning for lønnsom drift av aktivitetstilbudet på eiendommen. Lokale ressurser er viktig for å lykkes. Et lokalt forankret service- og handelstilbud med fokus på kunst / kultur, lokal mat og fritidsaktiviteter som er attraktivt for både hytte-brukere og tilreisende skal gi driftsgrunnlag gjennom hele året.

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Stikkord: Foreslåtte arealformål, antall boenheter/arbeidsplasser, riving av eksisterende bebyggelse. Se redegjørelse i vedlegg A: ENGER HAVN – GREP dato 15.08.2022

Hovedtrekkene oppsummeres her:

70-80 hytter totalt. Hver hytte måler 50 til 70 m² BRA

Hyttene plasseres på festet tomt. Hyttetomtene avgrenses ikke med gjerde. Fellesarealer på tun og sentralt beliggende ferdselsåre gjennom hyttefeltet, sikres i bestemmelser. Eksisterende bebyggelse bruksområde: bolig, utleiebolig, næring, tjenesteyting, forretning, parkering og bevertning. I tillegg kommer bryggeanlegg og tilhørende anlegg, samt parkering, vei og grøntstruktur.

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: Høyder, grad av utnytting (BRA og BYA)

Bebyggelsen forholder seg til kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse. Generelt vil hyttenes størrelse bli mindre enn maks-kravene i kommuneplan. Hytter i hyttefeltet leveres ferdig utbygd, slik at muligheter for endringer som tilbygg og påbygg ikke godkjennes. Materialvalg, farger og estetikk skal defineres i planen slik at hytte-miljøet framstår som harmonisk og med høy arkitektonisk kvalitet.

Alle tilleggfunksjoner som uteboder, anneks, lagringsplass for båt etc. skal ordnes i felles anlegg i eksisterende bygg på tomta.

Planen viser nå mellom 70 og 80 hytter fordelt på tre tun og hytter i skrånende terreng. Hyttene får ikke uthus eller garasje.

9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: Uteoppholdsarealer (kun for boliger, skoler, barnehager og sykehjem), atkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, avstand til nærmeste bussholdeplass, blågrønn struktur

Atkomstforholdene skal være ivarettatt i regulering og utbygging av Fv 34 Grime - Vesleelva. Trafikkbelastningen antas uforandret, men mer samlet i avgrensede perioder som utfartshelger, og fredag / søndag ellers.

Planskissen vedlegg A viser at parkering for hytteeiere og gjester plasseres øverst på tomta. Hytteeiere skal ikke parkere ved hytta, men veisystemet lar deg kjøre helt fram for å laste av / på.

I havneområdet skal det være mulig for gjester til spisestedet og badehusene å parkere. Båteier kan kjøre fram til bryggeområdet og parkere her. Gjester til badeplassen og friområdet må parkere nær Fv 34. Det er HC-plasser i havneområdet nær fasilitetene her. Det er ikke ønskelig å etablere en mengde parkeringsplasser for båtbrukere i strandsonen. Det bør derfor legges opp til mulighet for å kjøre ned til bryggeområdet for å hensette, varer, drivstoff

etc. Parkering for båtbyggene skal ligge utenfor strandarealet. Vinterlager for båtene med faste plasser i bryggeanlegget skal skje på annen tomt i nærheten av Grimebakken.

Planområdet har avkjøring fra Fv34 i umiddelbar nærhet fra bussholdeplass i begge retninger på Randsfjordvegen. Trafikksikkerhet for kryssing av vei må undersøkes i plansaken.

Fra adkomst til planområdet fra Randsfjordvegen må det gis almen tilgang til friområdet i 50-meters belte i strandsonen. Det er gang sykkelsti langs Fv34. Adkomsten til strandsonen skal først og fremst tilrettelegges for gående og syklende. Biler skal parkeres nær Fv 34. Ferdsel ned bakken mot fjorden skal følge eksisterende veitrase eller på gangsti gjennom sentrale deler av hyttfeltet. Alle hyttene kan nås fra kjørbar vei hele året.

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Beskrive landskapet, topografi, strøkets karakter m.m.

Landskapet langs Randsfjorden gror igjen. Planområdet er delvis gjengrodd i nordre halvdel og preget av åpent landskap, eng og parkanlegg i søndre del. Tomten er sterkt skrånende fra høyde 200 moh ved adkomst fra Fv 34 ned til høyde 135 moh i vannkanten. Eksisterende planerte områder på eiendommen gjenbrukes som hyttetun for en hyttetype som ligger på en tilnærmet flat tomt. I det skrånende terrenget skal hyttene stå på søyler slik at terrenget i bakken forblir tilnærmet urørt.

Nord på eiendommen skal vegetasjon tynnes ut slik at lys og luft slipper til og utsyn fra hyttene etableres. Store trær beholdes. Bebyggelsesstrukturen for hyttene skal være så ledig at hyttenes plassering bestemmes av vegetasjon og store trær som skal beholdes.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Etablering av et servicetilbud og aktiviteter i strandsonen mot Randsfjorden berører vesentlige interesser.

Spørsmål om almen tilgjengelighet, sikring av naturverdier i vann og på land, dimensjonering av bryggeanlegg, ivaretagelse av lokal infrastruktur for VA og vei så vel som flom- og overvannshåndtering er viktige tema i planen som berører vesentlige interesser.

Fulldyrket mark på Grimebakken er omdisponert til næringsområde i KP. Jordvern og hensyn til dyrket mark vil påvirke plassering av hyttene i reguleringsplanen. Der det plasseres hytter på dyrkbar mark skal matjorda sikres ved å flytte den til felles parsellhager.

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

I forbindelse med plansaken skal det utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse som redegjør for de forhold i planen som krever ytterligere tiltak, planbestemmelser og utredninger før utbygging.

13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)

En liste med navn på berørte organer og interessenter utarbeides i sammen med kommunen.

NVE antas å være en særlig viktig høringspart, sammen med kommunen, naboer og fylket. En rekke interesse-organisasjoner på regionalt eller nasjonalt plan skal trolig også varsles.

Forslagsstiller forestår varsel om oppstart og merknadsbehandling. Varsel om oppstart annonseres i OA lørdag (annonsen må bestilles senest onsdag). Varslingsdokumentene sendes arealplanlegger Narmo på forhånd. Kommunen legger varslingsdokumentene på kommunens hjemmeside under høringer og i webinnsyn. Sistnevnte opprettes når plangrensen/Sosi-fila legges inn i planregisteret – forslagsbasen. Plandokumentene vil da bli tilgjengelig ved å klikke på polygonet i kartet.

Forslag til høringsparter:

Innlandet fylkeskommune (kulturarv, regionalenheten og samferdselsenheten)

Statsforvalteren Innlandet

Statens Vegvesen, Region Øst

NVE, Region Øst

Direktoratet for mineralforvaltning

Mattilsynet Innlandet

Horisont

Etna nett

Vokks AS

Forum for natur og friluftsliv innlandet

Helserettet miljøvern

Randsfjordforbundet

Halmrast grendelag

Enger vel

Hele Vestsida

Gran kommune

Beitelag (spør Anette Sand om adresse)

Funksjonshemmedes fellesorganisasjon

Norges Handikapforbund Innlandet

Norsk ornitologisk forening, avd. Oppland

Søndre Land jeger- og fisk

Søndre Land kommune (barn og unges representant, ungdomsrådet, eldrerådet, kommunelegen, brannsjef, teknisk drift, jordbruksansvarlig, næringsrådgiver, bygg- og vedlikehold).

Politiske partier i Søndre Land kommune

Naboer iht. naboliste 10.08.2022, jf. vedlagt excel fil. Nabolisten omfatter hele Grimebakkenområdet og eiendommer på Vestsida. Nabolista er vasket for eiere av flere bruksnummer. Det er noe tilfeldig hvilke bruksnummer som er beholdt.

14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

I tillegg til alminnelige krav om medvirkning i planprosessen, er det allerede inngått samarbeid med en rekke naboer og interessenter om utvikling av hyttegrenn, servicetilbud og havnemiljø. I forbindelse med første gangs høring av plansak bør det gjennomføres et åpent møte for å orientere om plansaken. Se forslag til gjennomføring, vedlegg B	
15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Begrunnelse: Se kommunens vurdering i punkt 4	Ja: ☐ Nei: ☒
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Planens hensikt er å etablere fritidsboliger i område kommuneplanen har avsatt til bebyggelse og anlegg med formål næring. Kommuneplanen er grovmasket og vedtatt plan inneholder ingen retningslinje som spesifiserer næring på Grimebakken. Næringsformålet ble etablert som følge av Sølves bruk av arealet i tidligere kommuneplanperiode, og ble derfor endret fra offentlig og privat tjenesteyting. Gjenbruk av den tidligere HVPU institusjonen på Grimebakken har vært diskutert over lang tid og det vesentligste i denne sammenheng er at arealet er avsatt til hovedformål byggeområde og grønnstruktur/park. Planforslag Enger havn omfatter også næringsbebyggelse og kommunen mener derfor at planforslaget er iht. overordnet plan og således ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. vedlegg I punkt 25 nye bolig- og fritidsboliger.	Ja: ☐ Nei: ☒
15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse:	Ja: ☐ Nei: ☒
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
15d) Forslagsstillerens foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	

Planen kan ikke få vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Planområdets størrelse, beliggenhet samt bebyggelsens utforming går ikke ut over de forhold som er beskrevet og redegjort for i kommuneplanen. Tomten er avsatt til bebyggelse og 50-meters strandsone ivaretas i planskissen.	
15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
16. Bekreftelser	
☒ Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
☒ Fagkyndig bekrefter å være kjent med Søndre Land kommunes veileder for å utarbeide private reguleringsplaner	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? ☒ Ja ☐ Nei	Tema må utredes i planprosessen. Tomten ligger under marin grense med et tykt lag løsmasser i form av moreneavsetninger og ras er en mulighet. Grense for aktsomhet 200-års stormflo er ukjent. Randsfjorden er magasin for kraftproduksjon. Planen må utrede disse forhold i detalj slik at planbestemmelser sikrer folk og tiltak mot uønskede konsekvenser.
Berører forslaget viktig natur? ☒ Ja ☐ Nei	Jordvern – dyrket og dyrkbar jord på deler av tomten. Dyrket og dyrkbar mark er omdisponert til næringsareal i gjeldende kommuneplan. Dyrket jord bør likevel integreres i planforslaget og vurderes for gjenbruk av ressurser som en del av planfilosofien til forslagsstiller. Området er ikke kartlagt som friluftslivsområde. Det er registrert fremmede arter lang Fv 34. Det er etablert avløpsanlegg fra området ut i fjorden. Miljøstatus markerer området for at det er mer enn 90% sjanse for truede arter av insekter, edderkopper og mose i området.
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? ☒ Ja ☐ Nei	Gul sone nær fylkesveien
Er det forurenset grunn i området? ☐ Ja ☒ Nei	Det antas at det ikke er forurenset grunn i området
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? ☐ Ja ☒ Nei	

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? ☐ Ja ☒ Nei	
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? ☐ Ja ☒ Nei	

17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Utvikle et godt grep for bebyggelse og anlegg, inklusive brygger og infrastruktur i strandsonen.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Hyttefeltets særpreg og attraksjon er de planlagte aktivitetene i strandsonen. Utvikling av planens forskjellige soner må sees under ett – der tilbudet av aktiviteter i strandsonen, antall hytter og bruk av eksisterende bygg utgjør en helhet. Planen skal etablere et attraktivt helårstilbud som krever aktiviteter og ferdsel på eiendommen med et volum som gjør drift bærekraftig. Dette krever et mangfold av tilbud og en høyere tetthet enn vi vanligvis legger til grunn for utvikling av hyttefelt.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Oppstart plan og kunngjøring medio 2022 Førstegangsbehandling årsskiftet 2022/2023 Byggestart våren 2023 Se fremdriftsplan vedlegg B
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Veiledning og avklaringer i forhold til Fylkeskommunens innspill i saken. Bebyggelse og anlegg i 50-meters sonen ved sjø Plankart og bestemmelser Størrelsen på bryggeanlegget Invitasjon til og gjennomføring av medvirkning med beboere og kontakt med lokalt næringsliv
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf.	Ja. Spesifiser dette litt nærmere Planlagt framdrift i plansaken legger til rette for ønsket framdrift i byggesak. Hvis planprosessen strekker ut i tid, er det ønskelig å vurdere om

planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	arbeid med rammesøknad kan starte etter første gangs behandling av plansaken.
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	
Spørsmål om krav til planprogram og konsekvensutredning avklares så raskt som mulig. Kommuneplanen er som flere ganger nevnt grovmasket for Grimebakken, men kommunen vurderer at planforslaget er iht. kommuneplanen 2016 - 2026 og at planforslaget derfor ikke utløser hverken planprogram og konsekvensutredning. Det forutsettes at Regionale myndigheter eventuelt krever planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med varsel om oppstart hvis de har vesentlig innvending til kommunens vurdering. Det forutsettes at planfremmer utreder følgende tema i planbeskrivelsen: - <u>Jordvern</u> mht. omdisponering av dyrket mark i planområdet. - Geoteknisk undersøkelse som dokumentasjon av sikker byggegrunn mht. kvikkleire (planområdet ligger under marin grense). Bruk av nærliggende dokumentasjon eller grunnboring i planområdet vurderes nærmere. - <u>Bruk av strandsonen</u> mht. badeplass, infrastruktur, høyspent som jordkabel, båthavn med tilstrekkelig kapasitet på kort og lang sikt, båthavn som molo eller fortøyd brygge i forhold til naturpåkjenning/klima, båtutsett, vinteropplag av båter og utriggere etc. (kommunen har egnede arealer i nærheten som avklares med Anette). Det forutsettes fri ferdsel for almenheten i strandsonen. - <u>Bebyggelse og anlegg</u> i forhold til flomfare Randsfjorden og nærliggende bekker. Avklar akseptabel risiko i forhold til 20-, 200- og 500-års flom i Randsfjorden. Kristenstubekken er ikke avmerket med flomsone på NVE's kart, men befarer tilsier at bekkefaret tidvis medfører vannføring over bredden. -	

18. Deltakere på oppstartsmøtet	
Møtet ble avholdt på Rådhuset i Hov kl 1200 – 1540. Tilstede var:	
Fjord og Fjelltid AS	Ole Martin Stensrud, telefon 90582441
Urba AS	Anne Wodstrup, telefon 97121514
Arealavdelingen, SLK	Lars Harald Weydahl
Arealavdelingen, SLK	Lars Erik Narmo
19. Vedlegg	
Vedlegg A - Grep for utvikling	
Vedlegg B - Fremdriftsplan (juster forslag som oversendt)	
Vedlegg C - PDF kart	
Vedlegg D- Sosi-fil med plangrense	

