



Pihl AS  
Postboks 113  
2628 SJUSJØEN

### Referat fra oppstartsmøtet for reguleringsplan for Lunkelia med adkomstveg

Plannavn:	Arbeidstitel: reguleringsplan for Lunkelia med atkomstveger
Arealplan-ID:	
Arkivsak-ID:	19/156
Møtedato:	10.1.2019

Deltakere	E-postadresse	telefon
Fra forslagstiller Per Fineid, Pihl AS Erik Sollien, Areal+	<a href="mailto:Per.fineid@pihlske.no">Per.fineid@pihlske.no</a> <a href="mailto:Erik.sollien@arealpluss.no">Erik.sollien@arealpluss.no</a>	
Fra kommunen Elling Bollestad Anne Gunn Kittelsrud Sigrid J. Langsjøvold	<a href="mailto:ebo@ringsaker.kommune.no">ebo@ringsaker.kommune.no</a> <a href="mailto:agu@ringsaker.kommune.no">agu@ringsaker.kommune.no</a> <a href="mailto:sjl@ringsaker.kommune.no">sjl@ringsaker.kommune.no</a>	62 33 51 13

#### Bakgrunn

Reguleringsplan for bygging av fritidsboliger i Lunkelia ble lagt ut til offentlig ettersyn i november 2016 med to alternative atkomstveger.

I den sammenheng uttalte Fylkesmannen i Hedmark i brev av 9.1.2017 seg kritisk til planprosessen og mente at den hadde vært lite ryddig og unødvendig konfliktfylt, og at noe av dette kunne vært unngått hvis man fra starten av hadde utarbeidet et planprogram og gjennomført en konsekvensutredning av adkomstalternativene. På tross av dette vurderte likevel Fylkesmannen at det forelå tilstrekkelig kunnskap til at de kunne gi uttalelse innenfor fylkesmannens ansvars- og saksområder.

Videre ble det ved offentlig ettersyn fremmet innsigelse til et av vegalternativene (alt. B) fra Hedmark fylkeskommune. Som følge av uttalelsene fra regionale myndigheter valgte Pihl AS i brev av 13. 2. 2017, å be kommunen om å avvente videre planbehandling, da de så behov for å starte planprosessen på nytt og gjennomføre konsekvensutredning for adkomstalternativene. De varslet samtidig at de ville trekke vegalternativ B.

Saken har ligget på vent siden februar 2017, men Pihl AS ønsker nå å starte opp igjen planprosess for å få på plass atkomst til utbyggingsområdet. Areal+ er engasjert som planfaglig konsulent.

Det er ikke lagt fram et formelt, nytt planinitiativ i saken. Saken er godt kjent og det ikke er vesentlige, nye momenter i saken. Kommunen vurderer at det ikke er behov for å sende inn planinitiativ, men det forutsettes at forslag til planprogram blir utformet i tråd med referatet fra oppstartsmøtet og forskrift om konsekvensutrednings krav til innhold (KU-forskriftens kap. 14).

#### **Planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger**

Ved oppstart av reguleringsplan for Lunkelia, vurderte kommunen at selve byggeområdet ikke var KU-pliktig, da det ble lagt til grunn at utbyggingsområdet var utredet i kommuneplanens arealdel og at planforslaget var i tråd med overordnet plan. Denne vurderingen står ved lag.

På bakgrunn av Fylkesmannens uttalelse ved offentlig ettersyn, vurderer kommunen at atkomstvegene må utredes i medhold av § 6 i forskrift om konsekvensutredning. § 6b) angir at planer og tiltak som ikke er konsekvensutredet i tidligere plan eller som ikke er i samsvar med tidligere plan, skal utredes og ha planprogram.

Plansjefen anbefaler at det utarbeides planprogram og gjennomføres konsekvensutredning for de aktuelle atkomstalternativene. Planprogrammet skal avklare følgende:

- klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger
- vise behov for nødvendige utredninger
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og framdriftsplan

Det er forslagsstiller som skal utarbeide forslag til planprogram og legge det ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker samtidig med varsel om oppstart av regulering av Lunkelia med atkomstveg. Plansjefen ønsker å se igjennom forslag til planprogram og øvrig høringsmateriale før dette gjøres offentlig tilgjengelig. Kommunen som planmyndighet skal etter høring fastsette programmet i planutvalg og kommunestyret. På bakgrunn av vedtatt planprogram vil forslagsstiller utarbeide ny detaljreguleringsplan for utbyggingsområdet med tilførselsveg(er).

#### **Samarbeid, medvirkning**

En vet fra tidligere prosess at denne saken skaper engasjement og det er derfor ekstra viktig å legge til rette for god informasjon og muligheter for medvirkning for berørte parter og andre interessenter. Forslagsstiller planlegger å imøtekomme dette bl.a. med å avholde «åpent plankontor» i løpet av varslingsperioden hvor alle som mener seg berørt av saken vil ha mulighet til å få informasjon, stille spørsmål og komme med innspill. I møtet ble det antydnet at dette kunne være aktuelt i vinterferieukene 2019 (uke 8 og 9). I tillegg vil det være naturlig med nært samarbeid med Sjusjøen vel. Berørte parter vil bli tilskrevet i planprosessen og oppfordres til å bidra med opplysninger som er viktige for saken.

Det kan være aktuelt å legge fram saken for Regionalt planforum på tidlig stadium i prosessen. Kommunen tar kontakt med Hedmark fylkeskommune for å avklare dette og eventuelt avtale tidspunkt.

Kommunen oppretter ny arkivsak. Berørte parter som har uttalt seg tidligere i reguleringssaken blir bedt om å sende inn merknader/ innspill på nytt. Dette presiseres ved varsel om oppstart.

#### **Utredningstema**

KU-forskriftens § 21 angir hvilke faktorer som skal beskrives. Kun tema som anses som beslutningsrelevante bør utredes. Listen over utredningstema ble gjennomgått og en er omforent om at følgende tema må utredes:

- Landskapsbilde – både nær og fjernvirkning

- Naturmangfold, inkl. eventuell påvirkning på myr
- Friluftsjnteresser – konsekvenser for bruk av nærrområder, virkning for stier og skiløyper
- Kulturminner og kulturmiljø – det var usikkerhet i møtet om de ulike atkomststraséene var befart av fylkeskommunen.
- Skog- og landbruk, inkludert beiting
- Forurensning – inkludert støy, støysoner langs atkomstvegene
- Grunnforhold – eventuell bygging på/nær myr
- Infrastruktur og transportbehov – inkludert trafikkisikkerhet og omfang av transport
- Barn og unges oppvekstsvilkår - friluftsjnteresser, trafikk
- Beredskap og ulykkesrisiko – spesielt knyttet til trafikk og transport

Utredning må både ta for seg anleggsperioden og den permanente situasjonen ved etablering av atkomst til hytteområdet.

Ny adkomstveg gjennom etablerte hyttefelt vil belaste eksisterende hyttebebyggelse og brukere av område i ulik grad, jf. tema friluftsliv, helse, støy, trafikk mm. En samlet vurdering med hensyn på dette må belyses i konsekvensutredningen.

Det er flere forhold ved tiltaket som bør følges opp med avbøtende tiltak. Dette skal framgå av konsekvensutredningen og vil være aktuelt å følge opp med rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Gjennom tidligere planprosess er det gjort flere utredninger, det antas at mye av dette materialet kan brukes i ny planprosess.

Det skal følge en risiko- og sårbarhetsanalyse med planen.

#### **Planavgrensning**

Reguleringsplanområdet omfatter byggeområdet FB8 i kommuneplanen med aktuelle atkomstveger fra offentlig veg til hyttefelt. Plangrensen må trekkes noe utenfor eksisterende vegtraseer for å kunne vurdere justeringer av eksisterende linjeføring samt eventuelle konsekvenser av atkomstveg mot nærliggende bebyggelse/tomter.

#### **Stipulert behandlingsgebyr**

Det vil bli krevd gebyr for reguleringsplan med konsekvensutredning for areal knyttet til atkomstvegene.

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Pihl AS  
Postboks 113  
2612 Sjusjøen

Priser for behandling av private planforslag:

[https://ringsaker.custompublish.com/cpclass/run/prisregulativ/dokument.php/prisreg1.html?gid=74\\_00979102739a8d74c1b0d3ddfcbb46b8#pelid2145](https://ringsaker.custompublish.com/cpclass/run/prisregulativ/dokument.php/prisreg1.html?gid=74_00979102739a8d74c1b0d3ddfcbb46b8#pelid2145)

#### **Momenter til oppstartfase og leveranse av digitale plandata**

*Oppstart av planarbeid*

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter og instanser med kopi til Ringsaker kommune. Varselet skal inneholde nødvendig informasjon om hva

som planlegges. Kommunen ber om at planmaterialet oversendes kommunen for gjennomsyn og kvalitetssikring før varsel om oppstart gjøres.

*Varsling av rettighetshavere, berørte parter etc.*

Berører planen tinglyste rettigheter, jf. PBL § 12-8 om varsling av rettighetshavere: «...og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet... skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeid tas opp».

NB! Adresselister med eiendomsopplysninger for privatpersoner skal ikke sendes ut med varselsbrevet, jf. Matrikelloven. Sjekk samtidig evt. tinglyste rettigheter på eiendom(mer) som berøres av planforslaget.

*Leveranse av digitale plandata*

Plandata leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på «Plankartsiden» <https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/ny-plankartside/id2361154/>

**Veiledningsmateriale**

Veiledningsmateriale for utforming av planbeskrivelser, kommunens gebyrregulativ og kommunens retningslinjer og bestemmelser finnes på kommunens nettsider: <https://www.ringsaker.kommune.no/fremme-planforslag.397457.no.html>

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud  
Plansjef

Sigrid Johanne Langsjøvd  
planrådgiver

*Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*  
Postmottak Kart og byggesak