

Til

Inga Karin	Valdø	Drengsrudhagen 24	1385	Asker
Knut	Valdø	Drengsrudhagen 24	1385	Asker
Gunnar	Moum	Aukeveien 81b	3472	Bødalen
Svein Ottar	Løvseth	Wilsters Vei 1 C	0580	Oslo
Signe Borghild	Iversen	Holmenkollveien 67 B	0784	Oslo
Morten Erik	Stang	Holmenkollveien 67 B	0784	Oslo
Sjur Martin Krog	Martinsen	Finkefaret 19	1388	Borgen
Eivind Fjeld	Marigård	Bregneveien 10 C	1481	Hagan
Lise Evebø	Marigård	Bregneveien 10 C	1481	Hagan

Skammestein, den 20. mars 2022

Oppstart av planarbeid i Nørre Javnlie

I henhold til plan og bygningslovens § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid for ny reguleringsplan i nordre del av Javnlie. Samtidig varsles det i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 igangsetting av forhandlinger med Øystre Slidre kommune om utbyggingsavtale. Varsel om oppstart vil bli annonsert i avisa «Valdres».

Kommuneplanens arealdel for Øystre Slidre vedtatt 26. januar 2017 viser utbyggingsområde for fritidsbebyggelse i Javnlie. Disse områdene har betegnelsene HD-573-100, HD-164-30F samt deler av HJ-312-75 og HJ-855-30F.

Grunneierne til eiendommene gnr.8/ bnr.2, gnr.10/bnr.138, gnr.10/bnr.2, gnr.9/bnr.1, gnr.17/bnr.51 og gnr.18/bnr.2 samarbeider om å utarbeide reguleringsplan for Nørre Javnlie for det området som framgår av planavgrensningen i kartvedlegget. Formålet er å utvikle det avsatte utbyggingsområdet til frittliggende fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel indikerer et potensial på 150 – 180 nye hytteenheter i dette området.

Deres eiendom ble i sin tid delt fra grunneiendommen gnr.17/bnr.51 der Kjell Jørgen Grythe er nåværende eier. Grunneier ønsker å invitere dere til å være en aktiv part i planprosessen fram mot en ny plan. Dersom det er ønske om justering av eiendomsgrenser, innkjørsler eller lignende er det anledning til det i denne planprosessen.

Kommunen har i kommuneplanens arealdel lagt hele Javnlie inn i en egen «infrastruktursone». Det betyr at området på sikt skal ha en felles vann- og avløpsinfrastruktur. Kommunen har et uttalt mål om at offentlig vann og avløp skal etableres i Javnlie innen få år. Grunneierne har fått tilbakemelding på at de ikke kan påregne endelig godkjenning av «reguleringsplan for Nørre Javnlie» før infrastrukturen er under etablering. Det betyr at grunneierne ikke vil forhaste seg med dette planarbeidet, men ha som mål å avslutte planarbeidet først i 2024.

Grunneierne har hatt et møte med kommunen der de har presentert sitt «planinitiativ». Referat fra møtet ligger ved. Videre ligger kartutsnitt som viser grunneierne sitt forslag til planavgrensning.

Det er anledning til å komme med merknad eller innspill til planarbeidet allerede nå ved oppstart.
Per Rønneberg Hauge vil være kontaktperson på e-post per.r.hauge@outlook.no
Vi ber om at dette i denne omgang skjer innen 30. april.

Med vennlig hilsen grunneierne

PS: Benevnelsene i arealdelen til kommuneplanen er å forstå slik.

HD-573-100 = Byggeområde for hytter, Drøsabekken – samlet areal 573 daa – potensielt 100 hytter.

HD-164-30F = Byggeområde for hytter, Drøsabekken – samlet areal 164 daa – potensiell fortetting 30 hytter.

HJ-312-75 = Byggeområde for hytter, Javnlie – samlet areal 312 daa – potensielt 75 hytter.

HJ-855-30F = Byggeområde for hytter, Javnlie – samlet area- 855 daa – potensiell fortetting 30 hytter.

Planinitiativ

Detaljregulering for Nørre Javnlie

Med medhald i forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova § 1, skal forslagsstillarar til private planframlegg sende eit planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova § 12-8 første ledd andre punktum.

Dette skjemaet skal nyttast som mal for planinitiativet.

Forslag til avgrensing av planområdet skal alltid ligge ved. Illustrasjonar, skisse av plangrepet og prinsippnitt legg ein ved i den grad det er nyttig for å kunne ta stilling til planinitiativet.

Dato: 21.05.2021

1. Ansvarleg planleggjar	
Fagkyndig	
Firma	
Organisasjonsnummer	
Adresse	
Postnummer	
Poststed	
Telefonnummer	
E-post	
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Hans Kristian Syversen
<i>Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet</i>	
2. Grunneigarar og samstundes forslagsstillarar	
Grunneigar	8/1, 8/2, 10/1 og 10/2
Grunneigarar	10/138
Grunneigar	9/1 og 17/51
Grunneigar	18/2
	Leif Skjold Ekerbakke, Bygdnvegen 3148, 2950 Skammestein
	Jon Hauge, Åsvegen 12, 3425 Reistad
	Solveig Karen R. Hauge, Løkkebergveien 37, 3011 Drammen
	Per Rønneberg Hauge, Kvernveien 18, 3043 Drammen
	Giske Hauge Kristensen, Capjons gate 15, 3019 Drammen
	Kjell Jørgen Grythe, Bygdnvegen 3147, 2950 Skammestein
	Jan Ingjald Skolte, Kulturhusgata 21, 1473 Lørenskog

3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)

Gjennomføre detaljregulering av eit areal i Nørre Javnlie i samsvar med utbyggingsområde i arealdelen til kommuneplanen for Øystre Slidre.

Dette gjeld områda:

Drøsbekken (eldre del) HD – 164 – 30 F

Drøsbekken (ny del) HD – 573 – 100

Del av Midtre Javnlie HJ – 312 – 75

Del av Midtre Javnlie HJ – 855 – 30 F

Formålet er å leggje til rette for bygging av fritidsbustader i den storleik som kommuneplanen sin arealdel legg til rette for.



4. Kommuneplanen og gjeldande retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Kva for overordna planer gjeld for planområdet.

Kva føringar gir dei, og i kva grad vil den nye planen følgje desse føringane?

Kommuneplanen sin arealdel indikerer eit samla utbyggingsareal på initiativtakarane sine teigar på om lag 1.200 daa og med eit skissert utbyggingspotensiale på 140 fritidsbustader på «jornfueleg» areal og om lag 35 fritidsbustader som fortetting i eksisterande område. Vi vil søkje å ligge nær opp til det potensialet kommuneplanen sin arealdel legg opp til - i den grad området legg til rette for det.

5. Gjeldande og igangsette reguleringsplan(ar), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Kva reguleringsplanar gjeld for planområdet i dag. Kva føringar gjer dei, og i kva grad vil den nye planen følgje opp desse føringane?

Reguleringsplan for Javnlie frå 1994 er sett til side gjennom vedtak i arealdelen til kommuneplanen. Reguleringsplan for Javnlie Aust er einaste gjeldande reguleringsplan for området. Eit grunneigargruppe har starta opp reguleringsplanarbeid i Midtre Javnlie.

<p>6. Utgreiing for planområdet og om planarbeid: vil få verknader utom planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)</p> <p>Ferdig utbygd vil tall fritidseiningar i området auke med om lag 175 einingar. Potensielt vil det medføre trafikkauke på tilkomstveg / vegsystem med om lag 25 %. Tilsvarende kan vi sjå føre oss ei proporsjonal auke i bruk og belastning av nærområdet til utbyggingområdet.</p>
<p>7. Utgreiing for planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)</p> <p>Området er tenkt utbygd med bueingar for fritidsbruk aleine.</p>
<p>8. Utgreiing for utbyggingsevolum og byggehøgder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)</p> <p>§ 3.4 i arealdelen til kommunepleanen legg føringar på form og storleik på bygg.</p>
<p>9. Utgreiing for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)</p> <p>Utbygging vil ettersteve miljømessige gode løysningar. Type løysingar vil bli greidd ut i planarbeid.</p>
<p>10. Utgreiing for tiltaket sin verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnader, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)</p> <p>Området er sørvestvendt li i bjørkeskogsbeltet mellom 890 moh og 990 moh. Terrenget er einsarta, men med markerte terrassar som skapar landskapsrom. Det er inslag av myr og eit like tjern i området. Inntil 60% av det samla arealet er eigna for utbygging. Arealer elles har landskapsselement som bør takast vare på.</p>
<p>11. Utgreiing for vesentlege interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p> <p>Ingen</p>
<p>12. Utgreiing for korleis samfunnstryggleik blir ivareta. Blant anna gjennom å førebegge risiko og sårbarheit, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)</p> <p>Området og den tiltenkte aktiviteten gir få tilhøve med risiko og sårbarheit. Bekker i planområdet og i nærområdet kan gje opphav til lokal oversvømming og sørpesked. Fareområder er vist i kommunepleanen. Tjernet / «myrputten» vil vere eit aksempunkt med omsyn til born og dyr. Vegsystemet i området må prosjekterast på ein slik måte at ein unngår utsette punkt med omsyn til trafikktryggleik.</p>

<p>13. Utgreiing for kva offentlege organ og andre interesserte som skal varsast om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)</p> <p>Ingen andre enn del organ som til vanleg blir varsia i samband med reguleringsplanarbeid.</p>
<p>14. Utgreiing for prosesser for samarbeid og medverknad frå berørte fagmyndigheter, grunneigarar, festarar, naboar og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p> <p>Det vil bli lagt opp til aktiv dialog med eigarar av eksisterande fritidsbustader innan planområdet.</p>
<p>15. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivareta, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)</p> <p>15a) Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6</p> <p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)?</p> <p>Grunngjeving:</p> <p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)</p> <p>Grunngjeving: Planområdet konsekvensutgreidd i overordna plan. Planområdet i samsvar med overordna plan.</p> <p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>15b) Planer og tiltak som skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn, jf. KU-forskrifta § 8</p> <p>Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a)</p> <p>Grunngjeving: Ser ikkje at vår plan har «vesentleg verknad» for miljø og samfunn.</p> <p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>15c) Opplysningar som skal leggjast fram av forslagsstilar som grunnlag for ansvarleg myndighet sin vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskrifta § 9</p> <p></p>
<p>15d) Forebels vurdering frå forslagsstilar av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn etter KU-forskrifta § 10</p> <p>Ser ikkje at vår plan har «vesentleg verknad» for miljø og samfunn.</p>
<p>15e) Skildring av opplegget for arbeidet fram til ei konsekvensvurdering ligg føre, jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav b)</p> <p>Planområdet er konsekvensvurdert i overordna plan.</p>

16. Stadfestingar	
Tematema	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig stadfester å vere kjend med gjeldande reguleringsplanar og kommuneplanen for området. Er området utsatt for flaum, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I liten grad. Bekkar i området er i arealdelen markert med sideareal med fare for flaum og mindre sørpeskred.
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er området utsatt for støy eller annan forureining? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det forureina grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget kjende kulturminner/kulturmiljø? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Det er kolpropar og jernvinnearlegg i området.
Er det behov for rekkefølgjeløse for å løyse utfordringar utanfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har forslagsstillaren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Det er vel prinsipp at all utbygging tufta på godkjende reguleringsplanar skal ha ei utbyggingsavtale som regulerer økonomiske tilhøve mellom utbyggjar / grunneigar og kommunen.

17. Anna	
Kva for hovudutfordringar har prosjektet?	I arealdelen til kommuneplanen ligg planområdet innafør «infrastruktur-sone» der det er krav til fellesløyssing for VA-infrastruktur. Kommunen har gjennom VVA-planen avgjort at dei skal bygge ut infrastruktur med ein fastsett framdrift i handlingsplan. Framdrift på utbygging av VA-infrastruktur vil styre framdrift på reell utbygging av området.
Kommenter kort tilhøve som kan vere viktige for å gjennomføre planen.	Sjå punkt over.
Overordna framdriftsplan for planen inkludert behov mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Sumaren 2021: Utarbeiding av planprogram og synfaring og delutgreingar som underlag for denne. Hausten 2021: Utarbeiding av førsteutkast til plankart og føresegner. Mål om planvedtak i 2022.
Kva ønskjer forslagsstiller at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)	Vi ønskjer aktiv dialog med kommunen med mål om ei best mogleg produkt der vi har felles målsetting om utvikling av eit framtidsetta utbyggingsområde for frid. Framføring av vatn og avløp til området med god framdrift. Eventuell vurdering av mellombels VA-løysing.
Ønskjer forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og byggesakslova § 12-15? Jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav d)	Nei

Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart:

- 1: Konsekvensutgreiing: Vi forstår det slik at konsekvensutgreiing i samband med arealdelen til kommuneplanen er å sjå på som tilstrekkeleg og at det difor ikkje vert stilt krav om utgreiing for denne reguleringsplanen. Kan kommunen stadfeste det ?
- 2: Organisasjonsform: Grunneigarane legg opp til å utarbeide ei detaljert grunneigaravtale og søke råd hos Jordskifteretten om dette. Det ligg ikkje til rette for «tingrettssameige» sidan vi har to grunneigarar som har 90 % av utbyggingspotensiale medan to grunneigarar har eit mindre potensiale med fortetting. Har kommunen merknad til dette ?
- 3: Tilknytingspunkt VA: Det vil vere avklarande om kommunen kunne sei noko om sannsynleg tilknytingspunkt til offentleg VA for det Interne VA-nettet i planområdet. Har kommunen tankar om dette ?
- 4: Skiløype: Arealdelen til kommuneplanen skisserer ny parsell av hovudskiløype gjennom planområdet, men det er ikkje teikna ny lineføring vest og sør for planområdet. Kan kommunen sei noko om kvar framtidig skiløype skal gå ? Utbyggjarane føreset at eksisterande skiløype skal flyttast ut av utbyggingsområdet innan planområdet.
- 5: Vinstervegen: Arealdelen til kommuneplanen viser at ein parsell av hovudvegen gjennom området Vinstervegen skal flyttast. Utbyggjarane stiller spørsmål ved formløet med ei slik flytting. Førbeles vurdering av ny lineføring er at han blir like bratt som roverande.
- 6: Ny tilkomstveg: Arealdelen til kommuneplanen viser framføring av ny veg til nytt planområde HJ-312-75. Utbyggjarane kan ta ansvar for framføring av ein slik veg fram til naboområdet. Vi stiller spørsmål ved lineføringa til denne vegen sidan til dels er lagt eksponert over ope myr eller myrliknande areal. Det kan bli vanskeleg å få god utnytting av denne vegen i vårt planområde dersom vi konkluderer med at dei naturgløvene tilhøva til ikkje legg til rette for utbygging av fritidsbusstader knytt til vegen. Er det mogleg å utgreie endring av lineføringa på denne vegen ?
- 7: Eksisterande fritidsbusstader: Straks utom utbyggingsområda i arealdelen til kommuneplanen er det 4 fritidsleigedomar. Eit par av dei har reita førespurnad om å bli med i planen med mål om få ein betre planavklaring for sine eigedomar. Vi kan innlemme desse om kommunen yrskjer det og det ikkje røyrrer ved kravet til evt. konsekvensvurdering.
- 8: Oppmåling av eksisterande tomter: Det er vel eit generelt krav at alle grenser innan planområdet skal vere avklart. Etter det vi kan sjå er det berre eit fåtal tomter for fritidsbusstader som ikkje er målt. Kan kommunen skaffe fram ei fullstendig oppgåve over dei tomter som må målast og gje ei kjøreplan for korleis dette kan bli utført ?
- 9: Føresegner: Har kommunen spesifiserte yrskjer for utforming og innhald i reguleringsføresegner utover det som går fram i arealdelen til kommuneplanen ?
- 10: Planavgrensing: Kva råd vil kommunen gje for planavgrensing av planområdet ? Utbyggjarane har ikkje ambisjonar utover arealet som går fram av arealdelen til kommuneplanen, men er det føremåleintlegg å innlemme dei å tilgrensande fritidsleigedomane og evt. ny trasé for skiløyper så er dei innstilte på å utvide planområdet.
- 11: Områdenamn: Kommunen sit syn på namn på planområdet ?

18. Vedlegg	
Forslag til planavgrensing (pdf og sosi-til):	Sjå kartutsnitt i teksten framom
Illustrasjonar:	
Skisse av plangrepet:	Vert lagt fram i møtet
Prinsipsnitt	

Målestokk 1:6000

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



