



# Vang kommune

Asplan Viak  
v/Eirik Øen  
Sundretunet  
3570 ÅL

**Dykkar ref.:**

**Vår ref.:**

LAJMAG -

**Arkiv:**

2023003, Synhaug-  
Vesleåne

**Vår dato:**

15.05.2023

## Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Synhaug-Vesleåne

### 1. Referat frå oppstartsmøte

Namn og planident til planen	Synhaug-Vesleåne 2023003
Møtedato	19.04.2023
Møtedeltakarar	Eirik Øen(Asplan Viak - kontaktperson), Jon Rabben Lundby og Nikolai Tefre Lunder(Fredensborg Fritid), Magnus Lajord(Vang kommune).
GNR/BNR	<i>Sjå varslingskart</i>
Føremålet til planen	Regulere byggeområde mellom Tørisheisen og Kileheisen, og sikre alpinnedfartar frå Tørisheisen gjennom planområdet. Vurdere fortetting av gjeldande reguleringsplan for Synhaug(2008).

### 2. Planforslaget(sjå vedlagt planinitiativ)

Planinitiativet	<p>Planinitiativet vart gjennomgått av forslagsstillar. Det er ynskje om ei heilskapleg utvikling av området Synhaug-Vesleåne, som blir frå Tørisheisen i aust til Kileheisen i vest. Førebels planavgrensing omfattar fleire plankravsonar fastsett i kdpl Tyinkryssed. Dette er naudsynt for å sikre ei heilskapleg utvikling og god samanhengande utbygging av teknisk infrastruktur(veg, vatn og avløp), og grøn infrastruktur(grøntkorridorar, skinedfartar, mv.).</p> <p>Deler av «Synhaug»(2008) er utvikla. 18 av 69 fritidsbustader er bygd(fleire er seld), men her er det mogleg med ein del fortetting. Førebels planavgrensing</p>
-----------------	---

	<p>tek og med seg Tørisheisen og område oppover i lia for å sikre gode traseval for skinedfartane gjennom området.</p> <p>Planinitiativet(planavgrensing) frå forslagsstillar tek ikkje med seg eksisterande fritidsbustader i nedre del av Vesleåne(mot Begna), men kommunen ynskjer og dette området detaljregulert for å sikre heilskap med teknisk og grøn infrastruktur, samt heilskap med handtering av overvatn. Forslaget frå kommunen er difor at plangrensa utvidast mot Begna frå Tørisbrua og vestover. Det er frå forslagsstillar ikkje planer om fortetting av dette området, og her skal som utgangspunkt utnyttingsgrad og utforming av fritidsbustadane i kommunedelplan leggast til grunn.</p> <p>Det er og eit ynskje om at ein tek med plankravsoner H810_9(gamle UH3) i samla planavgrensing.</p> <p>Det er elles ein plan om å differensiere utnyttingsgrad og funksjon etter nærleik til skiheis og sentral infrastruktur, og tilpasse bygningsmassen best mogleg til landskap og terreng.</p> <p>Ein skal så langt det let seg gjera sikre den grønne infrastrukturen på best mogleg måte, samt gjera ei vurdering av naturlege ferdselsårer som vil sikre tilgang til nærliggjande turstigar, langrennsløyper og ski inn/ut.</p>
--	---

### 3. Planføresetnader

Kommunedelplan for Tyinkrysset(2019) og reguleringsplan Synhaug	<p>Kommunedelplan for Tyinkrysset er gjeldande for området og skal leggast til grunn for detaljplanlegging. Det må og takast omsyn til gjeldande reguleringsplan Synhaug og eksisterande fritidsbustader i Vesleåne med tanke på utnytting, utforming og heilskap i området.</p> <p>Planforslaget er i all hovudsak i samsvar med gjeldande plan for området, og det blir difor ikkje sett krav om planprogram og konsekvensutgreiing.</p> <p>Eventuelt forslag om bruk av solceller må vurderast særskilt i planforslaget.</p>
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023</li> <li>• Rettleiar om planlegging av fritidsbustader(2022)</li> <li>• Statlige planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing i kommunen</li> <li>• Regional plan for samfunnssikkerheit og beredskap 2018-2023</li> <li>• NVE sin rettleiar for flaum- og skredfarekartlegging</li> <li>• NVE sin rettleiar for handtering av overvatn</li> <li>• Kommunal- og moderniseringsdep. sin rettleiar for barn og unge i plan og byggesak</li> </ul>
Generelle krav til reguleringsplanen	<p>Planforslaget skal utarbeidast etter, og i samsvar med:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasjonal mal for føresegn</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktotatet for samfunnstryggleik og beredskap sin rettleiar for risiko- og sårbarheit</li> <li>• Det skal utarbeidast VA-plan for området</li> <li>• Det skal utarbeidast eigen overvassplan for området</li> <li>• Eigedomsgrenser som er, eller kan bli, berørt av nye tiltak skal vera innmålt og avklara med oppmålingforretning for grunneigar/utbygger si rekning før ny reguleringsplan blir take opp til fyrstegongsbehandling.</li> </ul>
--	---

#### 4. Planfaglege utgreiingar

Planfaglege vurderingar	<p>Planforslaget og planavgrensing er i all hovudsak i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Kommunen ynskjer som nemnt å utvide planområdet nordover til Begna for å sikre ein heilskap, men endeleg plangrense kan avgrensast seinare når ein får meir detaljkunnskap til området.</p> <p>Deler av plangrensa er utanfor område avsett til bebygging i overordna plan, men som det går fram av planinitiativet er det for å sikre heilskap og då særskilt knytt til skinedfartane og langrennsløypene gjennom området.</p> <p>Fleire einingar innanfor regulerte område(Synhaug) er positivt med tanke på klima, miljø, natur og arealdisponering. Vesleåne ligg mellom Synhaug og Andstor og er og godt eigna for høg utnytting. Særskilt i nedre del av planområdet og der topografien opnar opp for det er det ynskjeleg med leilegheitsbygg og eventuelt næringsføremål.</p> <p>Planområdet er stort og det kan vera ei krevjande øving å detaljere kvar einskilde tomt. Forslagsstillar ynskjer difor kommunen sin vurdering på bruk av «situasjonsplan» - altså at ein regulerer tilkomstveg, nedfartar, langrennsløyper, grøntkorridorar, mv. i planen, men at ein sett av område med ein føremålstenleg storleik med krav om situasjonsplan. Kommunen er positiv til dette, men det er likevel viktig å stipulere eit samla tal einingar innanfor kvar situasjonsplan for å sikre rett dimensjonering av teknisk infrastruktur. I nærleiken til eksisterande fritidsbustader er det ein fordel at tomtene er detaljregulert slik at naboar får best mogleg forståing og ei føreseielegheit til kva tiltak som kan koma i nærleiken.</p> <p>Det er ynskjeleg at ein planlegg med ei suksessiv utbygging av området. Hovuddelen av utbygginga vil nok fylgje naturlege trykksonar i VA-planen.</p> <p>For å sikre minst mogleg transport av masse, og best mogleg massebalanse innanfor planområdet, er det ynskjeleg at ein planlegg med eit område som kan tene som mellombels masselagring av stadlege masser, der dette området til slutt kan regulerast til utbyggingsføremål.</p>
-------------------------	---

Natur, miljø og klima	<p>Innanfor planområdet kan ein basere seg på kjent kunnskap om naturmangfald. I planinitiativet under punkt f) er det take med fylgjande punkt som skal vurderast i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biologisk mangfald</li> <li>• Myrområde</li> <li>• Beiteområde for rein</li> </ul> <p>Det er ynskeleg at forslagsstillar utarbeider oversikt(klimarekneskap) over klimautslepp knytt til utbygging av planen.</p>
Samfunnstryggleik og beredskap /narturfare/ROS-analyse	<p>For å sikre god handtering av overvatn må det utarbeidast ein eigen overvassplan for området.</p> <p>Sjekkliste for risiko- og sårbarheit etter rettleiar frå NVE må gjennomgåast av forslagsstiller, og faremoment som kjem fram av denne må vurderast nærare i planforslaget.</p> <p>Skredfare er kartlagt av kommunen i overordna plan, men flaumfare er ikkje kartlagt. Er det forslag om tiltak innanfor aktsemdskart for flaum må flaumfare kartleggast særskilt.</p>
VA-plan	<p>Det skal utarbeidast VA-plan for området som skal fylgje planprosessen. Ein må sikre at området har tilgjengeleg tilstrekkeleg kapasitet før det blir gjeve løyve til tiltak.</p> <p>Vang kommune skal i 2023 etablere nytt høgdebasseng i Grøvtølen(ved Filefjellstuene) på høgdekote 905 moh. Det er dette bassenget som vil forsyne nedre del av byggeområdet. Det må elles etablerast fleire høgdebasseng i planområdet Synhaug-Vesleåne og/eller Andstor for å sikre tilstrekkeleg vassforsyning til området.</p> <p>Kommunen har elles utfordringar med kapasitet på eksisterande rensaneanlegg, men utbetring og utviding av kapasitet blir jobba med sumaren og hausten 2023.</p>
Kulturlandskap og kulturminne	<p>Det er fleire kulturminner innanfor planområdet. Handtering av desse må avklarast med Innlandet fylkeskommune ved kulturarveininga.</p>
Veg- og tekniske tilhøve	<p>Tilkomstveg(ar) til området må avklarast og vurderast i planen. Desse må plasserast best mogleg i terrenget og ein må ta omsyn til terreng og overvatn. Ved søknad om tiltak skal det fylgje med ein lengde og tverrprofil som omtala i føresegna til overordna plan.</p> <p>Det er ynskeleg at ein gjer vurderingar opp mot mjuke trafikantar, og om det kan vera naudsynt med tiltak til dømes for sikker kryssing av Begna.</p>
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane	<p>Planområdet ligg relativt synleg til i nordvendt helling, men er ikkje likevel ikkje særskilt eksponert frå sentrumsområdet på Tyinkrysset.</p> <p>Det er viktig at framtidige fritidsbustader får ei god utforming der ein nyttar topografien i området best mogleg. Det må vurderast om det er naudsynt med</p>

	utarbeiding av ei landskapsanalyse og/eller ulike illustrasjonar for å sikre god informasjon for medverknad, samt for å legge opp til ein best mogleg planprosess.
Behov for utbyggingsavtale	Det kan vera føremålstenleg med utbyggingsavtale knytt til ulike infrastrukturtiltak innanfor og utanfor planområdet. Ein vil vurdere behovet utover i planprosessen.
Straum	Det må etablerast nye nettstasjon innanfor planområdet, og det må avklarast kapasitet til området med Vang energiverk. Ved bruk av solceller må det avklarast med energiverket om det eins skal vera til eige bruk, eller om det er opning for levering ut på nettet.
Særskilt behov for medverknad	Då det er eit stort planområde ynskjer kommunen å drøfte planen i regionalt planforum. Det ideelle vore å få overordna myndigheiter opp til planområdet. Kommunen vil ta initiativ og undersøke om dette er mogleg.  Behovet for særskilte møter for medverknad med velforeiningar eller liknande vurderer ein utover i planprosessen.
Høyringspartar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statsforvaltaren i Innlandet</li> <li>• Innlandet fylkeskommune</li> <li>• Norges vassdrag- og energidirektorat</li> <li>• Statens Vegvesen</li> <li>• Vang Energiverk KF</li> <li>• Valdres kommunale renovasjon(VKR)</li> <li>• Mattilsynet</li> <li>• Filefjell Tamreinlag</li> <li>• Forum for natur og friluftsliv</li> <li>• Tyin-Filefjell Turløyper</li> <li>• Tyin Filefjell Hytteforum/dei næraste hyttevella</li> <li>• Eksisterande hytteigarar som vil bli berørt av planforslaget</li> </ul>

### 5. Andre moment etter forskrift §2 og §3

§2 d)	På noverande tidspunkt er det ikkje aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15.
§2 e)	Kommunen vil sende over varslingsliste og naboliste, og elles bistå med kartgrunnlag og vurderingar knytt til vatt- og avløpsplan.
§2 f)	Det vil bli behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommunen, særskilt knytt til teknisk infrastruktur og eventuelle utbyggingsavtaler.
§2 i)	Det er ikkje aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningslova § 12 – 8 andre ledd

§3	Kommunen vurderer det til at kravet til fagkyndig jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.
----	---

## 6. Kart

Planframstilling vil vere som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhald, utforming, format m.m sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål.

Ved varsel om oppstart sender forslagsstiller sosi-fil med planavgrensning over til kommunen.

## 7. Framdrift\*

Planlagt varsling	Mai 2023
Planlagt dato for oversending av planforslag til kommunen	September 2023 <i>Kommunen syner til fastsett møteplan på kommunen sine heimesider. Komplett planforslag må vera sendt over til kommunen seinast 5 veker før forslagsstiller ynskjer forslaget behandla i politisk utval for høyring.</i>
Fyrstegongs handsaming i fast utval for plansaker	Oktober 2023
Offentleg ettersyn, 6 veker	November/desember 2023
Endeleg planvedtak i kommunestyret	Februar/mars 2024

\* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

## Plangebyr

Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med Vang kommune sitt gebyrregulativ. Då Synhaug-Vesleåne er eit omfattande og kompleks planområde vil kommunen fakturere etter medgått tid som p.t. er 1090kr/time. Kommunen vil sende over timelister kvartalsvis og fakturere fyrste gong ved fyrstegongs behandling, og andre gong ved sluttbehandling av planen.

## Stadfesting og atterhald

*Vi gjer merksam på at førehandskonferansen har karakter som gjensidig orientering og at han ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotester, utsegner frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av sakshandsamingsprosess.*

Med helsing

Magnus Lajord  
Arealplanleggjar  
Dir. tf.: 948 84 972  
E-post: Magnus.lajord@vang.kommune.no

**Etter rutinane våre er dette dokumentet godkjent og sendt utan underskrift.**