

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Versjon sist rev:03.01.2017

Referatmalen fylles delvis ut av forslagsstillers fagkyndig før oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	Skifervegen 3		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: [Klikk her for å skrive inn tekst.]		
Eiendom (gnr./bnr.):	Kommunen skaffer adresse til lag og organisasjoner og parter som ikke er matrikkeleiere.		
Planavgrensning:	☐ Se vedlagt kartutsnitt ☒ Sosi - fil av plangrense fulgte planinitiativet. Forslag til avgrensning gjennomgått og omforent.		
Saksnummer:	25/4705	Planid:	202502
Saksbehandler:	Rolf-Erik Poppe		
Planinitiativ mottatt:	18.11.2025		
Møtested:	Rådhuset NAK	Møtedato:	10.12.2025
Møtedeltakere:	Oppdragsgiver: Gorm Sandvik, SB1 Hallingdal Valdres. Regulant (fagkyndig): Johannes Henrik Myrmel, Norconsult. Kommune/plan-myndighet: Steinar Tvedt, Christian Rieber-Mohn, Rolf-Erik Poppe, Erik Dajani, Knut Westerbø		
Andre:	Ejnar Brendsdal og Bjørn-Are Vollstad, Arki arkitekter.		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Regulere for nytt bankbygg med tilhørende parkering og utomhusareal. Samtidig skal planen ikke vanskeliggjøre senere utvikling av tomta til blandede sentrumsfunksjoner (næring/tjenesteyting, forretning, kontor og evt. bolig). Planen er tiltaksrettet ift. første byggetrinn (bankbygg), men skal samtidig legge rammene for senere utvikling. Dette iht. utviklingsstrategier for sentrum og pågående arbeid med kommunedelplan Fagernes – Leira.

Merknader:

Evt. bolig er i så fall senere byggetrinn.

--	--

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- ☐ Fylkes(del)plan
☒ Kommuneplanens arealdel
☐ Kommunedelplan
☒ Reguleringsplan
☒ Pågående planarbeid i området
☐ Andre planer/vedtak

Plannavn, vedtaksdato:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]
 2014-2024
 [Klikk her for å skrive inn tekst.]
 [Klikk her for å skrive inn tekst.]
 Fagernes sentrum øst – torgområdet, 1996.
 Fagernes Sentrum, 1988.
 Kommunedelplan Fagernes - Leira

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- ☒ Kommuneplanens samfunnsdel
☐ Kommunedelplan for vann og avløp (ikke vedtatt)
☐ Kommunedelplan for energi og klima (ikke vedtatt)
☐ Kommunedelplan for trafiksikkerhet
☒ Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes–Leira
☒ Valdres – rettleiar i byggeskikk og tilpasning til landskapet
☐ Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken
☐ Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Merknader:

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.nord-aurdal.kommune.no/planer/kommuneplan/>

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

<https://www.nord-aurdal.kommune.no/planer/>

- ☒ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
☐ Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Kommunen vurderer det som at gjeldende reguleringsplan for området og kommuneplanens arealdel viser ulik arealbruk. Til tross for at det er brukt hensynssone H910 i arealdelen skal motstrid vurderes etter departementets veiledning. Kommunen vurderer reguleringsplanen som gammel og uaktuell, og legger kommuneplanen til grunn som styrende.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- ☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- ☐ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- ☒ Krav om planbeskrivelse med konsekvensvurdering.
- ☒ Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- ☐ Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen. Sjekkliste ROS-analyse:

<https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/artikler/sjekkliste/>

<https://www.fylkesmannen.no/More-og-Romsdal/Samfunnstryggleik-og-beredskap/Arealplanlegging/Sjekkliste/>

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

- ☒ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- ☐ Andre

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).

- ☒ Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- ☒ Regulanen annonserer varsel om oppstart i Avisa Valdres, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

☐ Informasjonsmøte ☒ Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog	I større reguleringssaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd. Link til mer informasjon finnes her; https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf
---	---

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☐ Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☐ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Fortetting	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Grøntstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Landskap Virkning, 3d presentasjon	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallsboder og lignende	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Trafo / linjenett Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☐ Økonomi Realisering - behov for offentlige midler	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☐ Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

☐ Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☐ Naturmangfold Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua naturtyper, arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☐ Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☐ Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☐ Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Vannforsyning, avløpsforhold, overvann Grunnforhold	Generelle krav slukkevann. VAO-plan. Ref. Rapport 218/2016 Norsk vann.
☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak	Når det gjelder faren for forurenset grunn på gbnr. 25/287, opplyser beredskapsleder Ivar Svensson ved Nord-Aurdal brannvesen, som kan svare for det som har skjedd etter 2009, at brannvesenet ikke har hatt eller nyttet skum med kjemikalier som for eksempel PFAS. Det skal derfor ikke være noen fare for at grunnen skal være forurenset av slike kjemikalier. Det eneste måtte i så fall være mindre mengder avrenning fra biler, som har vært på utrykning der skum med slike kjemikalier har vært i bruk, og som har blitt vasket på denne tomta etterpå. Det var støpt golv i garasjene, med sluk som gikk til kommunalt avløpsnett via oljeavskiller. Eventuell forurensning i grunnen på grunn av lekkasje fra kjøretøy bør derfor heller ikke være noe stort tema. Tidligere brannmester Bjørn Sørumschaugen sier at brannvesenet har nyttet skum til å slokke eks. bilbranner. Dette i form av skum på 25-liters kanner (eks. skum av typen AFFF 3% F-15 Premium) , som har blitt tilsatt i vannstrømmen ute på brannsted. Forbruket lå på om lag 50 liter per år. Det har ikke vært øvet med slikt skum ved brannstasjonen. Slike øvelser fant sted på andre lokaliteter. Sørumschaugen bekrefter også at det har vært støpt golv med sluk i brannstasjonen, og at uteplassen har vært asfaltert, helt siden brannstasjonen var ny i 1963-64. Ut i fra disse opplysningene, anser ikke kommunen at det er nødvendig å foreta ytterligere undersøkelser av grunnen mhp. forurensning.
☒ ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde	Tilknytningsplikt fjernvarme. Egen bestemmelse for dette; KPA omsynssone bokstav B, krav om

	tilkobling fjernvarmeanlegg.
Kulturlandskap og kulturminner:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☐ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☐ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann	
☐ Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp og andre, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger	
☒ Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	Svingfelt høyre ut på E16 fra Skifervegen bør være tema i planen slik at mulighet for å etablere dette sikres. Kommunen avklarer med SVV ila. planprossen.
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjerm, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal	Relevant hvis bolig.
☒ Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktssoner, byggegrenser, belysning	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
☒ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Status eksisterende busslomme innenfor planavgrensningen Skifervegen. Bybuss?
☐ Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

☒ Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.), **se eget skriv**
 2. Vegskjæringer/fyllinger/ frisktssone skal vises i plankartet.
 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil), **kommunens mal skal brukes.**
 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
 5. Kopi av varslingsbrev.
 6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).
 7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger.
 8. **Planbeskrivelse**, jf. pkt. 6 planfagelige tema.
- ☒ **Illustrasjonsmateriale.**
- ☒ **ROS-analyse**
- ☐ Lengde- og tverrprofil for vegene.
- ☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

SOSI skal godkjennes av kommunen

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelser/innhold.html?id=622426>

Støyanalyse, utomhusplan etc.

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

8. Kart

Grunnkart

- ☐ Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger.

Merknader:

Grunnkart bestilles via Infoland

☒ Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser. Plankart ☒ Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5.2 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324
--	---

9. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav

- ☒ Kjøreveg
- ☒ Gang- sykkelvei / fortau
- ☒ Vann- og avløpsnett
- ☐ Høyspentledninger
- ☒ Annet

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Hvis bolig lekeplasser. Tilkobling fjernvarme.

Utbyggingsavtale

- ☐ Forslagstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale
- ☒ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Andre forhold

Avklaringsmøter med kommunen underveis.
Overleveringsmøte.

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- ☒ Anbefaler oppstart av planarbeid.
- ☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

11. Framdrift

- ☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: 11a. Desember 2025
- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: April/mai 2026
- ☒ Høringsfrist er minimum 6 uker.

12. Gebyr

- ☒ Behandling av planforslaget vil bli ilagt

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstillers er gjort kjent med

gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	dette. Link; https://www.nord-aurdal.kommune.no/planer/reguleringsplaner/utarbeidelse-av-reguleringsplan/
☒ Faktura adresse: Navn: Sparebank 1 Hallingdal Valdres Adresse: P.b. 173 Postnr.: 3570 Ål	

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato Fagernes 10.12.2025

Rolf-Erik Poppe

.....
Referent