Nesbyen kommune
3540 Nesbyen

Teknisk enhet

Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid

Sted og dato:	Nesbyen kommune, 14.01.2022
Deltakere:	Tiltakshaver: Jørgen Haraldseth Forslagsstillere: Torstein Kaslegard, Mari Frøysok Nesbyen kommune: Jeanette Kaspersen, Einar Grøtvedt
PlanID- og saksnr:	PlanID: 01202116 Plannavn: Jordeslie 2 Saksnr: 2021/2928

Sjekkpunkt	**Kommentar**
Presentasjon av prosjekt	Planområdet inngår som del i et større og populært hytteområde i kommunen. Sammenlignet med andre reguleringsplaner i nærområdet er planforslaget et mer moderat initiativ. Formålet med forslaget er å innlemme gjeldende reguleringsplan for Jordeslie (planID: 01201506) sammen med nytt planområde i en ny detaljreguleringsplan. Det er planlagt å fortette noe i gjeldende planavgrensning. Målet er en helhetlig plan bestående av omtrent 30 tomter. Infrastruktur for vann og avløp er tiltenkt løst med tilkobling til fjellmiljøledningen. Det er planlagt å pumpe avløp til fjellmiljøledningen og omregulere område avsatt til renseanlegg i gjeldende plan, til fritidsbebyggelse. Dersom man tar med vannet ned igjen fra Trollset, kan man benytte seg av vann fra vannverket på Trollset. Høyspentledning skal legges ned i bakken, og man ser muligheten for å legge dette i samme grøft som VA-infrastruktur. Dette anses mer gunstig for det offentlige som primært ønsker fellesløsninger og mer kostnadseffektivt for grunneier som får fristilt areal til hyttetomter. Etter grunneiers ønske er det inngått fullmaktavtale med Trollsetutsikten AS. Dokumentasjon på avtalen oversendes til kommunen.
Parter	Tiltakshaver(e): Trollsetutsikten AS v/ Jørgen Haraldseth Forslagstiller/ansvarlig prosjekterende: HRP AS Utbygger: Trollsetutsikten AS Grunneiere: Thor Haraldseth, Toril Oddveig Svenkerud. Fakturamottaker: Trollsetutsikten AS
Berørte eiendommer	*Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:* Gnr. bnr. 86/66 Gnr. bnr. 86/173 – 86/182 Gnr. bnr. 86/151 Gnr. bnr. 79/1

Planstatus	Detaljreguleringsplanen skal i all hovedsak utarbeides i tråd med bestemmelser som fremgår av kommuneplanens arealdel (planID: 00201101). Bakgrunnen for ordlyden «i all hovedsak» er at det kan legges opp til strengere bestemmelser som ikke fremgår av kommuneplanen, f.eks. bestemmelser om skjult lyskilde og krav til torvtak. Dette også for å lempe stivheten i kravet til forholdet mellom skjæring/fylling. Kommunen mener dette er kurant å fikse i reguleringsplanen, og forutsettes at gjøres en vurdering som blir presisert i planbeskrivelsen, og at det reguleres bestemmelser tilpasset den enkelte tomten. Målsettingen må være at tiltakene skal se naturlig ut. Planområdet omfatter gjeldende detaljreguleringsplan for Jordeslie (planID: 01201506) i sin helhet. Øvrige uregulerte arealer er i avsatt til arealformålene «Fritidsbebyggelse – nåværende» og «Fritidsbebyggelse – Framtidig (F13)».
Aktuell naboliste og offentlige myndigheter	Jordeslivegen samvirkeforetak v/ kontaktperson Jens-Christian Brodersen skal være høringspart i planarbeidet. Kommunen utarbeider naboliste i Excel-format.
Plantype og planavgrensning.	Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan. Planavgrensningen som fremgår av planinitiativet legges til grunn for videre planprosess.
Planprogram / KU	Planforslaget er i samsvar med avsatt arealformål i kommuneplanens arealdel, og har tidligere blitt utredet på overordnet plannivå, jf. kommuneplanens konsekvensutredning del 1, kapittel 121 «Jordesli». Tiltakene som planen legger opp til er ikke å finne i konsekvensutredningsforskriftens Vedlegg I og II. Etter en vurdering av forskriftens § 10 og de opplysninger som forslagsstiller har fremlagt, vil planen ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planområdets beskaffenhet og tiltakets inngripen anses som rimelige. Området er flatt og egnet for en utbygging som utløser forholdsvis lite inngrep i terrenget. Det er deler av planområdet som berører myrarealer som forventes avklart ved innsendt planforslag. Avfallsproduksjon og utslipp forutsettes håndtert på byggeplassen i tråd med gjeldende regulativ. Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer anses som liten. Det foreligger ingen særskilte forhold ved miljø og samfunn etter § 10 tredje ledd som planen vil komme i konflikt med.
Tekniske forutsetninger:	*Bygninger* Det forutsettes at man forholder seg til kommuneplanens bestemmelser. Silhuettvirkning tillates ikke. Det forutsettes videre at man tilstreber å tilrettelegge for bygninger som passer inn i omgivelsene. Kommunen imøteser differensiering av utnyttelsesgrad best tilpasset den enkelte tomtens forutsetninger. *Veg* Tverrsnitt og lengdeprofiler av vei vedlegges planforslaget. Utforming av vei forutsettes dimensjonert i tråd med brannvesenets veileder utgave 02.11.2021. Der dette anses uhensiktsmessig, forventer kommunen at det gjøres en vurdering og gis en begrunnelse. Det skal settes adkomstpil på alle tomter og reguleres vei frem til tomtegrenser. *Infrastruktur for vann og avløp*

	Det skal utarbeides VA-plan av fagkyndig med sentralgodkjenning i tråd med hele prosjektets omfang. Planen skal bestå av temakart og temaplan som utarbeides i tråd med kommunal norm. Eksisterende ledningsnett skal vises i ny plan sammen med prosjektert utvidelse. Tilkobling til Fjellmiljøledningen og vannverket på Trollset skal synliggjøres både i kart og temaplan. Det skal foreligge dokumentasjon på brannvann i VA-planen. *Overvann (takvann og drensvann)* Temaet skal belyses i VA-planen. *Avfallhåndtering* Temaet skal avklares i planbeskrivelse. Forslagsstiller bes kontakte Hallingdal renovasjon for uttalelse. *Massedeponi/riggplass* Skal belyses i reguleringsplan, hvor det blir avsatt egne områder til dette formål. Kommunen anbefaler at man bruker en tomt til dette formål som tilbakeføres når området for øvrig er ferdig opparbeidet. Det vil i så fall fastsettes egne bestemmelser om dette i plan, samt fremgå av planbeskrivelse.
Plannavn/adressenavn gatenavn	Plannavn: Jordeslie 2 Det bes om innspill til adressenavn/gatenavn som fastsettes av kommunen.
Natur:	*Grunnforhold:* Innenfor planområdet er det større områder kartlagt som dyp myr. Kommunen forutsetter at myrområder ikke skal bebygges og at tiltak iverksettes utenfor disse. Det forutsettes også at myrforhold blir særskilt redegjort og vurdert i ny plan i tråd med økte dokumentasjonskrav. Dersom det planlegges regulert tomter eller infrastruktur som kommer i konflikt med område kartlagt som myr, stilles det krav til særskilt god dokumentasjon rundt myrforhold som fristiller arealene til bebyggelse. *Landskapstilpasning:* Det forutsettes at utbyggingen skal være godt tilpasset natur og landskap. Bebyggelse skal plasseres slik at det ikke skapes skjemmende silhuett- og/eller fjernvirkning. Kommunen imøteser aktiv bruk av byggegrenser for å sikre best mulig tilpasning av bebyggelse. *Radon:* Temaet skal belyses i planbeskrivelsen. Eventuelle utfordringer løses i byggesak. *Naturmangfoldloven:* Temaet skal belyses i planbeskrivelsen. Dersom det blir gjort funn, skal dette tas hensyn til i plan og fremgå av planbeskrivelse.
Miljø:	*Miljø:* Kommunen forutsetter at stier og løyper blir lagt inn i plankart og at det utarbeides et eget avsnitt i planbeskrivelsen. Tiltakshaver skal undersøke muligheten for å føre løype ned til Jordeslie. *Støy:*

	Temaet skal belyses i planbeskrivelsen. Det skal tas med bestemmelser som hindrer at det utføres anleggsarbeid i helger, helligdager, og ferier, samt innenfor ugunstige tidspunkter på døgnet. *Klimatiske forhold:* Temaet skal belyses i planbeskrivelsen.
Kulturminner	Kulturminneregistrering ble bestilt høsten 2021, og utført i oktober. Det er ikke ferdigstilt en endelig rapport, men foreløpig tilbakemelding fra fylkeskommunen tilsier at det ikke ble gjort noen funn.
Landbruk	Store deler av planområdet er kategorisert som dyrkbar jord. Kommunen råder til en særskilt beskrivelse av dette forholdet i planbeskrivelsen.
Klima og energi	Forutsettes beskrevet i planbeskrivelse.
Risiko og sårbarhet:	Det skal utarbeides ROS-analyse jf. plan- og bygningsloven § 4-3, og utfallet av denne tas inn i planforslaget.
Avtaler:	Privatrettslige forhold skal avklares og innarbeides i planforslaget. Fullmakt oversendes til kommunen. Dersom det foreligger avtaler som ikke er tilstrekkelig avklart, forutsettes dette avklart gjennom jordskifteretten. Utbyggingsavtale skal inngås og varsles samtidig med oppstart.
Prosess:	• Kommunen utarbeider og oversender naboliste og varslingsliste for offentlige myndigheter. Alle i sameiet vil bli part i saken. • Forslagsstiller varsler planoppstart med 4 ukers frist. Oppstart annonseres i Hallingdølen og på forslagsstillers hjemmesider. • Kommunen overtar saksbehandling ved komplett leveranse og legger sak ut på offentlig ettersyn før politisk sluttbehandling.
Krav til levert materiale:	*Basiskart* Kjøpes fra forhandler. *Plankart* Forslag til plankart leveres i PDF-format i målestokk i tråd med standard. Det er krav om levering av SOSI-fil i henhold til gjeldende SOSI-standard. SOSI-filen skal leveres til kommunen. Det skal settes adkomstpil på alle tomter. Alle tomter skal ha byggegrenser som reguleres i henhold til faktiske terrengforhold. Alle tomter, også eksisterende, skal ha innregulert vei fram til tomtegrense. Byggegrense mot vei, vann/avløp, o.l. skal fremgå av arealplankart. *Øvrige plandokumenter* Planens dokumenter leveres i både PDF- og Word-format ved innsending av planforslag. For levering av annet planmateriale henvises det til nasjonale forskrifter og veiledninger.

Normer og veiledning:	• Plan- og bygningsloven • Forvaltningsloven • Naturmangfoldloven • Forskrift om konsekvensutredninger • Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister • Reguleringsplanveileder fra KMD av dato 10.09.2018 • T-1476 - Planlegging etter plan- og bygningsloven • H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling • Veinormer etter SVV og kommunale normer • Kommunale retningslinjer til rednings- og slokkemannskapet • T-2/08 Om barn og planlegging • Kommunale retningslinjer for vann- og avløp Retningslinjer for støy: se Regjeringens nettsider: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/
Gebyrer:	Gebyrer vil bli fremlagt i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr utstedes til 1. gangs behandling av planen.
Annet	*Begreper* Eventuelle uklare begreper må defineres nærmere i planbeskrivelse for å unngå tolkningstvil i ettertid. *Oppmåling* Planavgrensning skal måles inn der den følger eiendomsgrenser eller der den er mindre enn 10 m nærme teiggrenser. Dette forventes i utgangspunktet til førstegangsleveranse. Dersom dette gjøres på et senere tidspunkt, men før sluttbehandling, forventer kommunen at det inngås en avtale om at tiltakshaver skal dekke kostnader ved eventuelle mindre endringer av planen som kreves etter foretatt oppmåling. Det forventes avklaring med kommunens oppmålingsleder om hvorvidt det skal gjøres via jordskifteretten eller måles opp av kommunen.
Kontaktpersoner	*Hos forslagstiller:* Navn: Torstein Kaslegard Tlf: 40 80 04 21 E-post: tk@hrprosjekt.no *Hos Nesbyen kommune:* Navn: Einar Grøtvedt Tlf: 45 73 22 14 E-post: einar.grotvedt@nesbyen.kommune.no *Hos tiltakshaver:* Navn: Jørgen Haraldseth Tlf: 95 92 11 35 E-post: jh@nesfjellet.no