



Nesbyen kommune

3540 Nesbyen

Teknisk enhet

Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid

Sted og dato:	Nesbyen, den 25.04.2023
Deltakere:	Jeanette Renée Kaspersen – Nesbyen kommune Vaidotas Suveizdis – Nesbyen kommune Anna Katarzyna Powroznik, HRP AS Torstein Kaslegard, HRP AS Helge Rustand, grunneier og HRP AS
PlanID- og saksnr:	2023/565 – 01202303, Østenfor panorama

m³

Sjekkpunkt	Kommentar
Presentasjon av prosjekt	HRP AS er engasjert av Nesbyen Hotell AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for Østenfor Panorama. Planområdet består av tidligere Østenfor Hotel, som ligger på eiendommer Gbnr. 77/10,12,131 og gbnr. 42/1. Innenfor planområdet foreslås det i hovedsak å regulere til boligformål med tilhørende infrastruktur og uteareal. Det presenteres ønske om å bygge 3 leilighetsbygg, med inntil 2 etg. delvis under bakken. Det er også lagt inn i planområdet et næringsareal for bebyggelse av et mindre sportshotell med primært sikte på f.eks. sykkelturister som kommer til kommunen. Eksisterende bygningsmasse er planlagt revet.
Parter	<u>Tiltakshaver:</u> Nesbyen Hotell AS <u>Forslagstiller/ansvarlig prosjekterende:</u> HRP AS <u>Grunneier:</u> Nesbyen Hotell AS <u>Fakturamottaker:</u> Nesbyen Hotell AS
Berørte eiendommer	<u>Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:</u> Gbnr. 77/10,12,131 og gbnr. 42/1.
Planstatus	Omsøkte område har betegnelse BA2 og arealformål «Kombinert bebyggelse og anleggsformål – fremtidig og friområde – nåværende». Området nærmest Hallingdalselva ligger innunder faresone: Flomfare i kommunedelplanen. Området er ikke detaljregulert i dag. I bestemmelsene til kommunedelplan for Nesbyen er det spesielt disse emnene som er førende for den foreslåtte utbyggingen: <i>universell utforming, uteoppholdsareal, lekeareal, parkering.</i> Det er også konkrete bestemmelser for område BA2 Østenfor under punkt 2.2.6: <i>Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting. Deler av området kan benyttes til private helårsboliger/leiligheter. Det er tillatt med bygg med maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 13 meter.</i> <i>Krav til parkering følger punkt 2.1.4 og behov utover dette krever reguleringsplan. Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.</i>

Avvik fra krav i bestemmelser kommunedelplan i Nesbyen:

Mønehøyde

Gjeldende kommunedelplan setter grense om maks mønehøyde 13 meter og maks gesimshøyde 11 meter i BA2. Situasjonsskissen i planinitiativet baserer seg på en mønehøyde for leilighetsbyggene på 18 m over øverste bakkeplan (22 m over gjennomsnittlig planert terreng). Dette må konsekvens utredes.

Lekeareal

Kommuneplanen stiller krav til min 50 m² lekeareal per enhet.

Forslagstiller mener at kommunedelplanens krav til uteoppholdsareal /lekeplass gjelder mer frittliggende boligbebyggelse/mindre leilighetsbygg. I omsøkte prosjekt med et større antall boligenheter vil det være behov for andre krav.

Det er planer om å stille krav til min 10 m² lekeareal per leilighet/boenhet. Dette avviket må konsekvensutredes.

Uteoppholdsareal.

Kommuneplanen stiller krav til min 150 m². areal per enhet for boliger med mer enn 2 enheter. Forslagstiller ønsker å stille krav til min felles uteoppholdsareal (MUA) på 20 m² pr. boenhet. For boenheter på over 100 m² skal MUA være minimum 20% av BRA. Dette avviket må konsekvensutredes i planen.

Parkering

Gjeldende kommunedelplan krever 1,5 plass pr leilighet og 1 p-plass pr hybel. Det foreslås å sette disse kravene for de nye leilighetene: 1,5 p-plass for leiligheter. For næringsområdet er parkeringen tenkt plassert under bygget og det foreslås et parkeringskrav på 0,5 p-plass pr hotellrom.

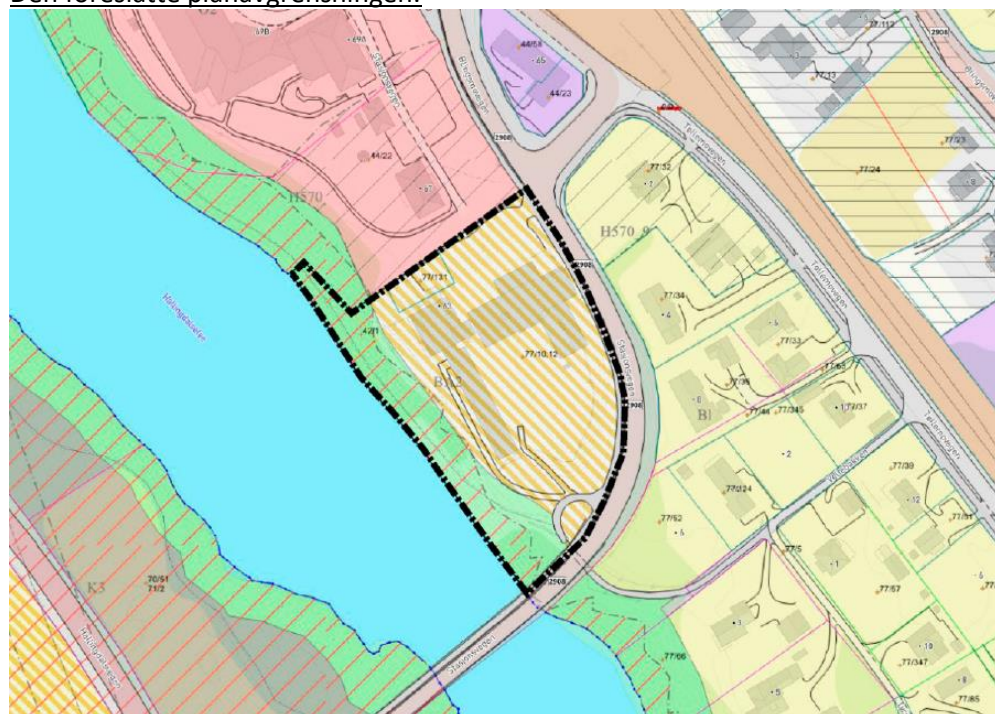
Aktuell naboliste og offentlige myndigheter

Vedlegges møtereferat i eget vedlegg.

Plantype og planavgrensning.

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.

Den foreslåtte planavgrensningen:



Det må ses på planavgrensningen med tanke på at det kan være «fiktive» eiendomsgrenser langs veien.

	Forslagsstiller oversender SOSI-fil med planavgrensning før varsel om oppstart av planarbeidet.
Planprogram / KU	Reguleringsarbeidet er ikke i overenstemmelse med kommuneplanen og det er behov for konsekvensutredning i medhold av plan- og bygningslovens § 4-2. Forslagstiller utarbeider forslag til planprogram som oversendes kommunen for gjennomgang før det legges ut på høring sammen med varsel om oppstart.
Tekniske forutsetninger:	<p><u>Fare for flom</u> Fare for flom må utredes av fagkyndig innen fagområdet og må sees i sammenheng også med geotekniske undersøkelser av byggegrunn.</p> <p><u>Vann og avløp</u> Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan av fagkyndig vann og avløpskonsulent som har kompetanse for hele byggeprosjektets størrelse. Brannvann skal utredes som eget tema i planen. Byggegrense mot ledningsnett må som minimum være 5 meter.</p> <p><u>Overvann</u> Temaet utredes. Viser til NVE veileder nr. 4/2022: <i>Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.</i></p> <p><u>Brannfare</u> Krav fra Hallingdal brann og redning skal oppfylles og det vises til veileder. Brannvannspunkt vises i plankart og i vann og avløpsplanen. Krav stilt i brannvesenets veileder innarbeides i planen.</p> <p><u>Vei</u> Det må beskrives og begrunnes løsninger for adkomst, frisiktsoner, krav til parkeringsareal samt hensyn til myke trafikanter.</p> <p><u>Grunnforhold:</u> Stabilitet i grunn skal utredes og det stilles krav til geotekniske undersøkelser av eiendommen.</p> <p><u>Utbyggingsavtaler</u> Det skal inngås utbyggingsavtale og dette varsles samtidig med oppstart av planarbeid.</p>
Natur:	<p><u>Landskap:</u> Skal utredes som eget tema. Se for øvrig kommentar under punktet friluftsliv.</p> <p><u>Radon:</u> Temaet skal belyses i planbeskrivelsen. Eventuelle utfordringer løses i byggesak</p> <p><u>Naturmangfoldloven:</u> Må redegjøre for naturmangfoldlovens §7 og §§ 8-12.</p>
Miljø:	<p><u>Miljø:</u> Må vurdere om byggestil og innhold ikke påvirker negativt omkringliggende områder inkludert Elverhøy og Villa Elverhøy.</p> <p><u>Friluftsliv</u> Muligheter for utbedring/forskjønnning av sti langs elva. Kommunen ønsker at man skal se helhetlig på eiendommen og se på muligheten for å forbedre uteområdet</p>

	<p>ned mot Hallingdalselva og gjøre dette til et pent område som ganger befolkningen som turareal.</p> <p><u>Krav til lekeareal for barn og unge</u> Krav til lekeareal for barn og unge må utredes og det skal tilrettelegges for tilstrekkelig areal i planen.</p> <p><u>Krav til uteoppholdsareal</u> Krav til uteoppholdsareal skal utredes og det forutsettes at det er tilstrekkelig areal i planen.</p> <p><u>Støy:</u> Støyretningslinje T-1442/2016. Det må foretas støyutredning og funn innarbeides i reguleringsplanen.</p>
Kulturminner	<p>Det er bygninger registrert som nyere tids kulturminner på nabotomt gnr. 44/22. Ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Avklaring av behov for ytterligere kulturminneregistrering gjør utbygger selv med Viken fylkeskommune.</p>
Landbruk	<p>Ingen landbruksinteresser i området. Ingen dyrket jord.</p>
Klima og energi	<p>Temaet forutsettes beskrevet i planprogrammet. Kommunen utfordrer utbygger til å finne gode energibesparende tiltak for byggeprosjektet.</p>
Risiko og sårbarhet:	<p>Det stilles krav til utarbeidelse av ROS analyse, spesielt fokus på brann, flom, byggegrunn, sikkerhet mot vei, overvann.</p>
Prosess:	<ul style="list-style-type: none"> - Forslagstiller utarbeider planprogram og sender til kommunen for gjennomgang før høring - Anbefaler å varsle oppstart parallelt med høring av planprogram - Må gjøre utredninger, støyanalyse, m. fl. - Dialog med kommunen. Etter høring kan kommunen ta et arbeidsmøte og gå gjennom innspill før man sender planprogrammet til stadfestelse i kommunen. - Deretter utarbeides det et forslag til planforslag. Dette vil bli behandlet politisk før det kan legges ut til offentlig ettersyn. - Deretter følger vanlig planprosess med offentlig ettersyn (evt. flere ved behov) før sluttbehandling.
Krav til levert materiale:	<p><u>Basiskart</u> Følger SOSI-standard. Legg ved rapport som viser at det SOSI fil har fått igjennom kontroll.</p> <p><u>Øvrige plandokumenter</u> Planprogram Kart Bestemmelser Planbeskrivelse Vann- og avløpsplan Flomvurdering Konsekvensutredning Vegprofiler ROS-analyse Støyanalyse</p>

<p>Normer og veiledning:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan- og bygningsloven • Forvaltningsloven • Naturmangfoldloven • Forskrift om konsekvensutredninger • Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister • T-1490- Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven • T-1476-Planlegging etter plan- og bygningsloven • T-1442 Støyvurdering • T-5/97 Fareområder • Kommunale retningslinjer for Vann- og avløp • NVE veileder nr. 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar • Veinormer etter STV og kommunale normer • Kommunale retningslinjer til rednings- og slokkemannskapet • T-2/08 Om barn og planlegging •
<p>Gebyrer:</p>	<p>Gebyr i tråd med vedtatt gebyrregulativ. Faktureres etter gjeldende regulativ per tidspunkt for komplett planleveranse.</p>
<p>Kontaktpersoner</p>	<p><u>Hos forslagstiller:</u> Navn: Torstein Kaslegard, HRP AS TLF: 94896408 E-post: tk@hrpas.no</p> <p><u>Hos Nesbyen kommune:</u> Navn: Vaidotas Suveizdis TLF: 97066844 E-post: vai@nesbyen.kommune.no</p> <p><u>Hos tiltakshaver:</u> Navn: Helge Rustand TLF: 971 49 898 E-post: hr@hrpas.no</p>