


**Nesbyen kommune**

3540 Nesbyen

Teknisk enhet

**Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid**

<b>Sted og dato:</b>	Nesbyen kommune, 04.07.2023
<b>Deltakere:</b>	Tiltakshaver: Jørgen Haraldseth Forslagsstillere: Øyvind Frekeplass og Torstein Kaslegard Nesbyen kommune: Glen Arvid Valstad, Jeanette Kaspersen og Audun Aarsheim
<b>PlanID og saksnr:</b>	PlanID: 01202206 Plannavn: Ranten 3 Saksnr: 2022/1034

Sjekkpunkt	Kommentar
Presentasjon av prosjekt	<p>Planområdet ligger mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark, like vest for Ranten Hotell. Planområdet er på til sammen ca.61 daa. All planlagt bebyggelse er planlagt innenfor arealet som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse og det er kun vegadkomst/infrastruktur som vil berøre arealet mot Grønhovdsvegen som i kommuneplanen er avsatt til LNF.</p> <p>Omsøkte tiltak ligger i nær tilknytning til et allerede etablert område bestående av hotell, fjellkirke, samt noen mindre hytteområder, og vil være en naturlig videreutvikling av dette. Planen grensen til reguleringsplanen for Ranten gnr. 56 bnr. 54, 323 (planid 01200005) og reguleringsplanen Grønhovd, del av 58/7 (planid 01200303).</p> <p><b>02.06.2022</b> Planinitiativ ble oversendt til kommunen.</p> <p><b>19.06.2023</b> Oppstartsmøte ble holdt</p> <p><b>30.06.2023</b> Revidert planinitiativ ble oversendt til kommunen</p> <p><b>04.07.2023</b> Oppstartsmøte for revidert planinitiativ ble holdt</p>
Parter	<p><u>Tiltakshaver(e):</u> Trollsetutsikten AS v/Jørgen Haraldset</p> <p><u>Forslagstiller/ansvarlig prosjekterende:</u> HRP AS v/Øyvind Frekeplass</p> <p><u>Utbygger:</u></p> <p><u>Grunneiere:</u> Oskar Renslo</p> <p><u>Fakturamottaker:</u> Trollsetutsikten AS</p>
Berørte eiendommer	<p><u>Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:</u></p> <p>Gnr. bnr. 54/16</p>
Planstatus	<p>Detaljreguleringsplanen skal utarbeides i tråd med bestemmelser som fremgår av kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) så langt det lar seg gjøre. Kommunen forventer at forslagsstiller tar kontakt dersom det oppstår noen</p>

	<p>uklarheter i forhold til anvendelse av korrekte bestemmelser, eller oppstår momenter som bør diskuteres med kommunen.</p> <p>Planområdet er avsatt til flere arealformål. Hoveddelen av planen er regulert til «fritidsbebyggelse». Adkomstvei til området vil gå over areal avsatt til «<i>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</i>». Det vises dog til vedtak i kommunestyret den 11.03.2021 sak 16/21, samt presisering i kommuneplanutvalget den 30.06.2021 sak 8/2021, som ble fattet på bakgrunn av utsatt rullering av kommunedelplan for Natten og Tverrlie. Vedtakene åpner for at planinitiativ kan fremmes i strid med overordnet plan for bl.a. planarbeid som omhandler nærings- og boligområder. På bakgrunn av vedtakene og planens intensjon, vurderer administrasjonen at planarbeidet bør føre frem.</p> <p>Punkter som avviker fra overordna plan med tilhørende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindre deler av planområdet er avsatt til arealformålet LNF.</li> <li>• Anneks mønehøyde kan fravike i forhold til praksis</li> </ul>
Aktuell naboliste og offentlige myndigheter	Kommunen utarbeider og oversender naboliste og varslingsliste for offentlige myndigheter.
Plantype og planavgrensning.	Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan. Planavgrensningen som fremgår av planinitiativet legges til grunn for videre planprosess.
Planprogram / KU	Planinitiativet som er presentert vurderes ikke til å være av et slikt omfang at krav til konsekvensutredning utløses.
Tekniske forutsetninger:	<p><u>Bygninger</u> Planområdet skal bebygges med frittliggende fritidsbebyggelse i samsvar med kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen skal tilpasses og ta hensyn til omgivelsene og terreng.</p> <p><u>Veg</u> Tverrsnitt og lengdeprofiler av vei vedlegges planforslaget. Adkomstveier til planområdet fra Grønhovdsvegen. Utforming av vei forutsettes i tråd med vegnormal og dimensjonert for beredskap i samsvar med brannvesenets veileder utgave 02.11.2021.</p> <p>Tverrsnitt og lengdeprofiler av vei vedlegges planforslaget. Det skal settes adkomstpil på alle tomter og reguleres vei frem til tomtegrenser.</p> <p>Hovedadkomst til hyttefeltene som vil berøre LNF arealet mot Grønhovdsvegen er planavgrensningen meldt bredt og skal innskrenkes etter behov for hyttefeltet.</p> <p><u>Infrastruktur for vann og avløp</u> 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. Planområdet skal tilkobles Myking fellesanlegg.</p> <p>Det skal foreligge dokumentasjon på brannvann i VA-planen, og kommunen forutsetter en vurdering rundt dette.</p>

	<p><u>Overvann (takvann og drenevann).</u> Temaet skal belyses i VA-planen.</p> <p><u>Avfallhåndtering</u> Temaet skal avklares i planbeskrivelse. Forslagsstiller bes kontakte Hallingdal renovasjon for uttalelse.</p> <p><u>Massedeponi/riggplass</u> Skal belyses i reguleringsplan, hvor det blir avsatt egne områder til dette formål. Kommunen anbefaler å benytte en tomt avsatt som rigg og deponi, og gi denne delt formål som gjøres om ved fullføring av planen når området for øvrig er ferdig opparbeidet.</p>
Plannavn/adressenavn gatenavn	Plannavn: Ranten 3 Det bes om innspill til adressenavn/gatenavn som fastsettes av kommunen.
Natur:	<p><u>Grunnforhold:</u> Beskrivelse av grunnforhold skal fremgå av planbeskrivelse. Myr skal ikke bebygges, verken av bebyggelse eller infrastruktur.</p> <p><u>Landskapstilpasning:</u> Beskrivelse av landskapstilpasning skal fremgå av planbeskrivelsen. Det forutsettes at utbyggingen skal være godt tilpasset natur og landskap og at forslagsstiller har et bevisst forhold til estetikk i valg av utforming av bebyggelse. Kommunen imøteser aktiv bruk av byggegrenser for å sikre best mulig tilpasning av bebyggelse til den enkelte tomt. Bebyggelse skal plasseres slik at det ikke skapes skjemmende silhuett- og/eller fjernvirkninger.</p> <p><u>Radon:</u> Temaet skal belyses i planbeskrivelsen. Eventuelle utfordringer løses i byggesak.</p> <p><u>Naturmangfoldloven:</u> Temaet skal belyses i planbeskrivelsen. Dersom det blir gjort funn, skal dette tas hensyn til i plan og fremgå av planbeskrivelse.</p>
Miljø:	<p><u>Miljø:</u> Kommunen forutsetter at stier og løyper blir lagt inn i plankart og at det utarbeides som et eget avsnitt i planbeskrivelse.</p> <p><u>Støy:</u> 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.</p> <p><u>Klimatiske forhold</u> Temaet skal belyses i planbeskrivelsen.</p>
Kulturminner	Det er ikke lagt inn bestilling, ettersom dette må gjøres etter det er varslet oppstart. Registrering må være ferdig utført før kommunen kan behandle leveranse av planforslag.
Landbruk	Forholdet forutsettes beskrevet og vurdert i planbeskrivelse.
Klima og energi	Forholdet forutsettes beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.

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. Kommunen forutsetter at dokumentasjon blir vedlagt planforslaget. Dersom det foreligger avtaler som ikke er tilstrekkelig avklart, forutsettes dette avklart gjennom jordskifteretten.
Prosess:	Kulturminneregistrering skal varsles innenfor årets sesong.  Planforslaget følger vanlig planprosess.
Krav til levert materiale:	<p><u>Basiskart</u> Kjøpes fra forhandler.</p> <p><u>Plankart</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>Kommunen ønsker at byggegrenser på tomten er absolutte i den forstand at det ikke tillates bebygning bod e.l. tiltak utenfor byggegrensen.</p> <p>Det er forbud mot innlegging av buede eiendomsgrenser. Eiendomsgrenser bes derfor tegnet med rette linjesegmenter. SOSI-fil ønskes tilsendt ved planoppstart.</p> <p>Helningskart over planområdet skal legges ved oversendelse av planforslag.</p> <p><u>Øvrige plandokumenter</u> 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.</p>
Normer og veiledning:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan- og bygningsloven</li> <li>• Forvaltningsloven</li> <li>• Naturmangfoldloven</li> <li>• Forskrift om konsekvensutredninger</li> <li>• Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister</li> <li>• Reguleringsplanveileder fra KMD av dato 10.09.2018</li> <li>• T-1476 - Planlegging etter plan- og bygningsloven</li> <li>• H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling</li> <li>• Veinormer etter SVV og kommunale normer</li> <li>• Kommunale retningslinjer til rednings- og slökkemannskapet</li> <li>• T-2/08 Om barn og planlegging</li> <li>• Kommunale retningslinjer for vann- og avløp</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rettleiar om planlegging av fritidsbustader fra Kommunal- og distriktsdepartementet av dato September 2022</li> </ul> <p>Retningslinjer for støy: se Regjeringens nettsider:  <a href="https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/">https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/</a></p>
Gebyrer:	Gebyrer vil bli fremlagt i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr utstedes til førstegangsbehandling av planen.
Annet	<p><u>Begreper</u>  Eventuelle uklare begreper må defineres nærmere i planbeskrivelse for å unngå tolkningstvil i ettertid.</p> <p><u>Oppmåling</u>  Planavgrensning skal måles inn der den følger eiendomsgrenser eller der den er mindre enn 10 m nærme teiggrenser. Det samme gjelder for samtlige eiendommer som skal inngå i planen. Dette forventes i utgangspunktet ferdigstilt til førstegangsleveranse. Dersom dette gjøres på et senere tidspunkt, men før sluttbehandling, forventer kommunen at det inngås en avtale om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved eventuelle mindre endringer som ny oppmåling kreves. Kommunen anbefaler å rekvirere oppmåling snarest og holde kontakt med kommunens oppmålingsleder om å få dette gjort.</p>
Kontaktpersoner	<p><u>Hos forslagstiller:</u>  Navn: Torstein Kaslegard  Tlf: 948 96 408  E-post: TK@hrpas.no</p> <p><u>Hos Nesbyen kommune:</u>  Navn: Audun Nygård Aarsheim  Tlf: 913 87 506  E-post: <a href="mailto:ana@nesbyen.kommune.no">ana@nesbyen.kommune.no</a></p> <p><u>Hos tiltakshaver:</u>  Navn: Jørgen Haraldset  Tlf: 959 21 135  E-post: <a href="mailto:jh@nesfjellet.no">jh@nesfjellet.no</a></p>

