


Nesbyen kommune

3540 Nesbyen

Teknisk enhet

Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid

Sted og dato:	Nesbyen kommune, 30.09.2021
Deltakere:	Tiltakshaver: Jørgen Haraldseth Forslagsstillere: Torstein Kaslegard, Øyvind Frekeplass Nesbyen kommune: Jeanette Kaspersen, Einar Grøtvedt
PlanID- og saksnr:	PlanID: 01202110 Plannavn: Trollset 3 Saksnr: 2021/2340

Sjekkpunkt	Kommentar
Presentasjon av prosjekt	<p>Planen er tenkt som en utvidelse av Trollset i nordlig retning langs Trondrudmarkavegen på begge sider, med det formål å bygge fritidsbebyggelse. Det er ønskelig å fullføre utbyggingsmønsteret på ryggene og hyllene som er tatt i bruk i eksisterende reguleringsplan for Trollset 2.</p> <p>Det er laget en prinsippkisse som ledd av planinitiativet for å vise i grove trekk hvordan tiltakshaver ser for seg mulig utnyttelse av arealet. Initiativ kommer i kraft av vedtak i kommunestyret 13.03.2021 sak 16/21, samt presisering av vedtaket fra kommuneplanutvalget 30.06.21 sak 8/2021. Vedtaket åpner bl.a. for planinitiativ for områder innenfor Nesfjellet.</p> <p>Området vil få fin beliggenhet til langrennsløyper og eksisterende infrastruktur. Det vil knyttes til offentlig rensaneanlegg via Fjellmiljøledningen som går tvers over området. Forslagsstiller ønsker å bruke eksisterende infrastruktur så langt som mulig.</p> <p>Det ble fremmet et tidligere planprogram for området i 2018 som ble avslått på bakgrunn av planlagt rullering av kommunedelplan for området. Rullering av kommunedelplanen ble utsatt, og planleggingen av området blir derfor gjenopptatt.</p> <p>Framtidsutsikten for området på gbnr. 62/73 er en best mulig utnyttelse for tradisjonell hyttebebyggelse med tilhørende grønn infrastruktur (ski- og sykkeløyper) hvor forholdene tillater det. Området vil bli integrert, og bidra til å komplettere det eksisterende løypenettet for ski og sykkel/tur i Nesfjellet. Sollihøgda skal forbli ubebygget og danne en grønn korridor mot de østre delene av Nesfjellet (Bøgasetvegen/Einan/Natten/Tverrlia).</p>
Parter	<p><u>Tiltakshaver(e):</u> Trollsetutsikten AS v/ Jørgen Haraldseth</p> <p><u>Forslagstiller/ansvarlig prosjekterende:</u> HR Prosjekt AS v/ Torstein Kaslegard</p>

	<p><u>Utbygger:</u> Trollsetutsikten AS v/ Jørgen Haraldseth</p> <p><u>Grunneiere:</u> Fullmakt fra grunneier av 62/73 (fram til 2038). Dokumentasjon på dette må fremlegges for kommunen.</p> <p><u>Fakturamottaker:</u> Trollsetutsikten AS v/ Jørgen Haraldseth</p>
Berørte eiendommer	<p><u>Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:</u></p> <p>Gnr. bnr. 62/73</p> <p>Gnr. bnr. 62/232</p>
Planstatus	<p>Det meste av planområdet er i dag avsatt i kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) til arealformål LNF. Planavgrensningen vil overlape med deler av eksisterende reguleringsplan for Trollset 2 (planID: 01201705). Dette gjelder Trollsetlie-delen av planen (øst i reguleringsplan for Trollset 2), samt deler av planens avgrensning i nord. Dette på grunn av at det er intensjonen å forlenge eksisterende veinett fra disse områdene for nye utbyggingsområder.</p> <p>Det er naturlig å avgrense planen i tilknytning til Trondrudmarkavegen. Man har inkludert nordlige deler av eksisterende reguleringsplan for Trollset 2. Veien lengst mot nord-vest blir forlenget, hvorpå det kommer anslagsvis 35 tomter oppå haugen der. Dette er ønskelig for å få minst mulig kryssninger i myrdraget i planområdet.</p> <p>Punkter som avviker fra overordnet plan med tilhørende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet er i overordnet plan hovedsakelig avsatt til arealformål LNF.
Aktuell naboliste og offentlige myndigheter	<p>I tillegg til vedlagt liste ved planinitiativ skal Hallingdal Renovasjon og Trondrudmarka vei og velforening v/ Rolf Marthinusen varsles.</p> <p>Kommunen utarbeider naboliste i Excel-format.</p>
Plantype og planavgrensning.	<p>Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan. Planavgrensningen som fremgår av planinitiativet legges til grunn for videre planprosess.</p>
Planprogram / KU	<p>Planen medfører krav om konsekvensutredning og planprogram/melding jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b), jf. forskriftens Vedlegg I nr. 25.</p> <p>Planprogram og varsel om oppstart planlegges sendt på høring samtidig. Kommunen ønsker oversikt over innhold i planprogrammet før det sendes på høring.</p>
Tekniske forutsetninger:	<p><u>Bygninger</u></p> <p>Bygninger forutsettes bebygd i tråd med krav til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Hver tomt i planområdet til detaljreguleringsplan for Trollset 2 er vurdert enkeltvis av hensyn til høydeforhold og dets påvirkning på mulig utnyttelse, samt bygningers påvirkninger på omgivelsene. Forslagsstiller ønsker å videreføre samme tankegang i denne planen. Blant annet ble det nevnt krav om torvtak, videreføring av bestemmelser om krav til inngjerding med tradisjonell skigard, skjult lyskilde, jordfarger og torvtak for å oppnå et dempet estetisk uttrykk.</p> <p>Kommunen ytrer ønske om at det utarbeides differensierte bestemmelser avhengig av tomtenes forutsetninger i forhold til høyde, plassering, m.fl.</p>

	<p>Utbyggingsomfanget i planen vil bære preg av innslag fra både konseptutvikling og selveier-utbygging.</p> <p><u>Veg</u> Kommunen forutsetter helårsvei til alle tomter. Det er ønskelig med vendehammer/snuplass i enden av veger, som må dimensjoneres for adkomst for beredskapskjøretøy. Tverrsnitt og lengdeprofiler av vei vedlegges planforslaget.</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. Det skal foreligge dokumentasjon på brannvann i VA-planen.</p> <p>Det er planlagt privat felles anlegg på vann og offentlig på avløp. Planområdet skal tilkobles Fjellmiljøledningen. Enten pumpes avløp opp til falledning mellom Sollibrekka og Sollihøgde, eller så vil det bli lagt ny falledning ned til Einan på tilkoblingspunkt der. Det avhenger av hvorvidt det blir en utvidelse fram til grensa til Rømcketeigen over tid. Dette forutsettes avklart i planprogram.</p> <p>Inngåelse av utbyggingsavtale skal varsles sammen med varsel om planoppstart/planprogram.</p> <p><u>Overvann (takvann og drensvann).</u> Temaet skal belyses i egen VA-plan.</p> <p><u>Avfallhåndtering</u> 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. Intensjonen er at det blir brukt en eller flere tomter som riggplass/massedeponi, som tilbakeføres når man er ferdig med å utarbeide området. Det vil i så fall fastsettes egne bestemmelser om dette i plan, samt fremgå av planbeskrivelse.</p>
Plannavn/adressenavn gatenavn	Plannavn: Trollset 3 Det bes om innspill til adressenavn/gatenavn som fastsettes av kommunen.
Natur:	<p><u>Grunnforhold:</u> Beskrivelse av grunnforhold skal fremgå av planbeskrivelse. Kommunen forutsetter at myrområder ikke skal bebygges.</p> <p><u>Landskapstilpasning:</u> Det forutsettes at utbyggingen skal være godt tilpasset natur og landskap. Bebyggelse skal plasseres slik at det ikke skapes skjemmende silhuett- og/eller fjernvirkning. Forslagsstiller foretar en enkeltvis vurdering av tomter i forhold til hva området tåler av utbyggingens utnyttelse og volum. Kommunen forutsetter aktiv bruk av byggegrense.</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>Det er skiløype og sykkelsti innenfor området. Forslagsstiller ønsker å videreføre skiløypa som per dags dato ender i myrområdet i nordlig grense til reguleringsplan for Trollset 2, og vil tydelig planlegge og synliggjøre stier og løyper i reguleringsplanen.</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	Kulturminneregistrering er bestilt. Avløpsledning ned til Jordeslie skal også utredes for dette temaet-
Landbruk	Forutsettes beskrevet i planbeskrivelse.
Klima og energi	Forutsettes beskrevet i planbeskrivelse.
Risiko og sårbarhet:	Det foreligger et aktsomhetsområde for snøskred iht. kommunedelplan og NVE sin kartdatabase. Det forutsettes at det utarbeides en skredrapport for dette området.
Avtaler:	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen forutsetter at avtale med grunneier som viser råderett over området blir dokumentert. - Utbyggingsavtale skal inngås og varsles samtidig med planoppstart. - Det skal inngås avtale for kobling til Fjellmiljøledningen.
Prosess:	Forslagsstiller forventer varsling av planprogram i oktober. Framdriftsplanen legger rammer for planprosessens videre tidsforløp.
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, m.fl. skal fremgå av arealplankart.</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"> • 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-5/97 Fareområder • Veinormer etter STV og kommunale normer • Kommunale retningslinjer til rednings- og slökkemannskapet • T-2/08 Om barn og planlegging • Kommunale retningslinjer for Vann- og avløp <p>Retningslinjer for støy: se Regjeringens nettsider: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/</p>
Gebyrer:	Gebyrer vil bli fremlagt i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr utstedes til 1. gangsbehandling 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> Eiendomsgrenser mindre enn 10 nærme teiggrenser forutsettes oppmålt.</p>
Kontaktpersoner	<p><u>Hos forslagstiller:</u> Navn: Torstein Kaslegard Tlf: 40 80 04 21 E-post: tk@hrprosjekt.no</p> <p><u>Hos Nesbyen kommune:</u> Navn: Einar Grøtvedt Tlf: 45 73 22 14 E-post: einar.grotvedt@nesbyen.kommune.no</p> <p><u>Hos tiltakshaver:</u> Navn: Jørgen Haraldseth Tlf: 95 92 11 35 E-post: jh@nesfjellet.no</p>