



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Punktene i denne referatmalen skal fylles ut. Det gjøres oppmerksom på at de forutsetninger som er fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling eller forhold i selve planarbeidet. Referatet sendes forslagstiller og arkiveres i saken.

| | |
|---|----------------------------|
| PLAN NAVN: Storlia sør | |
| Plan ID: 2021005 | Gnr/bnr: Gnr. 167/4 |
| Saksnummer i Elements: 2021/5015 | |
| Møtested: Kommunehuset Prestfoss | Møtedato: 26.10.21 |
| Deltakere: | |
| Forslagstiller/grunneier: Kristian Tunhøvd Medalen | |
| Konsulent: Torger Kolsrud, HallingKonsult a.s. | |
| Saksbehandler (referent): Thea S. Solum | |
| Andre fra kommunen: Shekib Lotfi, avdelingsleder Halldis Linde Lie, skogbrukssjef og ansvarlig sti- og løypeplan | |

1.0 Planforutsetninger

Det er ønske om å detaljregulere området H12 i kommuneplanens arealdel. Nord for H12 er det et område som er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen (har ligget der fra tidligere). Dette området inngår i en gjeldende detaljplan, men i det aktuelle området er det ikke planlagt utbygging i gjeldende detaljplan (ligger inne som grønt). Det er ønske om at området blir del av ny detaljplan med blant annet adkomstvei og noe areal til fritidsboligtomter.

Deler av H12 mot sør er ikke del av planområdet. Her er det annen grunneier som ikke ønsker å være med. Viktig å tilrettelegge for eventuell videre veiframføring seinere.

1.1 Plantype

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Områderegulering | <input type="checkbox"/> |
| Detaljregulering | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Reguleringsendring | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> |



Sigdal kommune Referat for oppstartsmøte i plansaker

1.2 Området omfattes av følgende planer: (Navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan.....

Kommuneplanens arealdel vedtatt 22.03.2018.....

Kommunedelplan.....

Reguleringsplan: Storlifeltet planID 2001001

Andre planer/vedtak: Det meste av området er ikke detaljregulert fra før.

Hva er området avsatt til i overordna planer?

Så godt som alt er avsatt til fritidsbebyggelse

1.3 Planens avgrensing

Vi forutsetter i utgangspunktet at planen følger gjeldende reguleringsplan sin planavgrensing.

Skal planen erstatte en eksisterende plan?

| | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja | Deler av Storlifeltet planID 2001001 |
| <input type="checkbox"/> | Nei | |

Skal planen følge eksisterende plan sin planavgrensing?

| | | |
|-------------------------------------|-----|--|
| <input type="checkbox"/> | Ja | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nei | |

Bør plangrensen endres ?

| | | |
|-------------------------------------|-----|--|
| <input type="checkbox"/> | Ja | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nei | |

1.4 Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

| | | |
|-------------------------------------|-----|------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja | Ja for det aller meste |
| <input type="checkbox"/> | Nei | |

1.5 Konsekvensutredning / Planprogram

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning ?



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Kommunens foreløpige vurdering er at det ikke er krav om KU/planprogram. Det er tenkt at kommuneplanen skal følges. Om det blir avvik, vil de være veldig små.

1.6 Pågående planarbeid i området

Det er ikke noe planarbeid i området som er kjent for kommunen.

1.7 Kart

Planfremstilling skal i alle faser innsendes som digitalisert plankart (SOSI-standard). Det skal leveres komplett rapportfil (*.txt) ved hver leveranse av SOSI-filer.

Merknader: Ønsker oversendt sosi.fil av planomrisset ved varsel om oppstart slik at det kan legges inn i planregisteret/planbasen.

1.8 Tiltaket berøres av følgende rikspolitiske retningslinjer/statlige planretningslinjer og bestemmelser;

| | |
|---|--|
| x | Samordnet bolig, areal og transportplanlegging 26.09.14 |
| | Statlige planretn. for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen |
| x | RPR verna vassdrag |
| x | RPR Barn og planlegging |
| x | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging |
| x | T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse |
| x | Den europeiske landskapskonvensjonen fra 1. mars 2004 |
| | Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (universell utforming) |
| x | Retningslinjer for behandling av støy, T-1442 |
| | Kjøpesentre, 2008-06-27 nr 742 |
| x | Natur for livet, Meld. St. 14 (2015-2016)-Norsk handlingsplan for naturmangfold |
| x | St. meld. Nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. |
| x | Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) |
| | |



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

2.0 Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

Retningslinjer for gjerdehold i Sigdal kommune, vedtatt 25.06.20
ROS for Sigdal kommune
Sti og løypeplan – revideres i disse dager
Regional plan

3.0 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsel oppstart av planarbeidet i form av minimum en avisannonse i Bygdeposten og på et internetmedium (www.sigdal.kommune.no) og brev til berørte parter med kopi til Sigdal kommune. Varselet skal inneholde:

- 3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning.
- 3.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- 3.3 Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensing.
- 3.4 Adresseliste
- 3.5 Planprogram dersom konsekvensutredning blir krevd.
- 3.6 Kopi av referat fra oppstartsmøte og planinitiativ, evt vise til hvor det kan leses.

4.0 Viktige momenter/utredningsbehov for planarbeidet

| | |
|--|---|
| | Merknader/ forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet: |
| 4.1 Planfaglige vurderinger- arealformål | Byggeområder for hytter og LNF/friområder. Samsvar med kommuneplanen. |
| 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | Utmarksbeite. Vise til retningslinjer for gjerdehold. Bør få fram at gjerde er søknadspliktig. La det stå igjen grøntareal. Vurdere bestemmelsene slik at det ikke kan snauhogges. |
| 4.3 Miljø (transportbehov, støy, energiløsninger, forurensning) | Bør sees på energiløsninger. Kommuneplanen punkt 8.2 sier at det skal legges vekt på energireducerende løsning og alternative energikilder. |



Sigdal kommune
Referat for oppstartsmøte i plansaker

| | |
|---|--|
| Byggegrense mot vassdrag 50 m / 100 m. | Viktig å ha et grøntdrag mot Bubekken. Flomfare, klimapåslag Overvannshåndtering |
| 4.4 Kulturlandskap og kulturminner | Forhold til kulturminner skal være avklart før planforslaget innsendes til kommunen. |
| 4.5 § 8 – 12 i Naturmangfoldloven skal utredes. | Del av planbeskrivelsen. |
| 4.6 Beredskapsmessige vurderinger/ samfunnssikkerhet og ROS-analyse. | ROS-analyse skal være del av planbeskrivelsen. Legg DSB's nyeste veileder til grunn for ROS-analysen. |
| 4.7 Veg- og vegtekniske forhold/ trafikksikkerhet/ trafikkavvikling/ transport/ støy /behov for utredninger /privat eller kommunal adkomst vei / byggegrense mot vei / parkering / | Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging skal vurderes. Adkomstveien vurderes å tåle mer trafikk. Det gjøres utbedringer på denne veien i disse dager. |
| 4.8 Estetikk/ utnyttelsesgrad / høyder på bygg / størrelse på tomter / landskapsform / nær og fjernvirkning / sentrumshensyn /arkitektonisk utforming | Jevnt stigende li med litt «kjedelig» terreng. Ønske om at noen områder kan bygges med kjeller. Kan være greit å lage helningskart for å se hvilke tomter som egner seg. Ikke stor fare for fjernvirkning. Kommer til å følge kommuneplanen med tanke på bestemmelser i stor grad. Mulig litt variasjon i tomtestørrelse. |
| 4.9 Kommunaltekniske anlegg evt privat vann og avløp | VA- kapasitet. Det er avklart med Hagas at VA skal kobles dit, og at de oppgraderer anlegg om nødvendig. Det lages et temakart for VA til offentlig ettersyn. |
| 4.10 | Vil bli en god del grønne områder i planen som kan benyttes som |



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

| | |
|---|---|
| Barn/ unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole, barnehage og leikeplasser. | leikeområder. Mulighet for en liten avstikker inn i planområde med skiløype i nord. Skiløype går rett på utsiden av planområdet. Ser på områder som er egnet for skileik. |
| 4.11 Innspill etter varsel om oppstart skal være vurdert av forslagstiller før planforlaget sendes til kommunen. | |
| 4.12 Konsekvens utregning | Foreløpig vurdering er at det ikke er krav om KU |
| 4.13 Stier og skiløyper evt sykkelsti. Endre etablerte løyper ? | Skiløype går rett på utsiden av planområdet. Kan være aktuelt med en liten avstikker inn i planområdet. Vil i tilfelle antagelig markeres som en hensynssone. |
| 4.14 Grunnforhold Kvikkleire ? Rasfare, snø, stein, flom | (I nye byggeområder under øvre marin grense kreves det grunnvurdering/-undersøkelse). Ras, flom, skred etc vil være del av ROS-analyse |
| 4.15 Privatrettslige heftelser | Bør sjekkes. |
| 4.16 Veinavn- behov for nye ? | Ja. Vi ønsker forslag til veinavn. Ikke del av plansaken. |
| 4.17 SOSI-kontroll | Før planen sendes inn skal sjekklister for utarbeidelse av reguleringsplan utarbeidet av Statens Kartverk føles. Dokumentasjon for SOSI-kontroll skal vedlegges |

6.0 Kommunens råd og vurderinger

- 6.1 Utbyggingsavtale. Frivillig utbyggingsavtale som omhandler grønn infrastruktur i form av blant annet opparbeidelse av stier og løyper er aktuell.
- 6.2 Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser (leikeplasser, vann og avløp, vei, parkering, skiløype, planfrie kryss).



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Se kommuneplanen § 4 a), b) og d) som vil gjelde for planforslaget.

7.0 Planframstilling

7.1 Plandokumenter leveres i digitalt format.

- Reguleringsbestemmelser
- Plankart i A4 eller A3 format
- Beskrivelse av planforslaget med ROS-analyse
- Gode illustrasjoner (3-dimensjonalt om nødvendig)
- Helningskart
- I tillegg kommer plankart i full målestokk (normalt 1:1000), dersom det ikke passer inn i de nevnte formatene.

7.2 Krav til leveranse av digitale plandata.

- Planer skal konstrueres på kopi/uttrekk av kommunens grunnkart, uttrekk av grunnkart må ikke være for gammelt.
- Omriss av planområdet skal leveres digitalt på gjeldende sosi-format samtidig som varsel om oppstart.
- Plandata skal leveres digitalt på gjeldende sosi-format og følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan (2009-06-26 nr 861 MD).

8.0 Framdrift og videre prosess

Følgende framdrift er avklart mellom forslagstiller og Sigdal kommune:

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* skal følges.

Forslagstillers planlagte dato for varsling / oversendelse av forslag til kommunen :
Det vil ta noe tid før planen kommer til behandling da det er snakk om et stort planområde.

Førstegangsvedtak antas å bli fattet i hovedutvalg for næring og drift innen 8-12 uker etter komplett søknad er mottatt.

Konklusjoner:

Kommunen forutsetter at planforslaget følger de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer, samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Uenigheter:

Gjenstår å avklare:



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

8.0 Plangebyr

Sigdal kommune har gebyr på planbehandling. Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas det årlig forskrift om gebyr for planbehandling. Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Planer som avbrytes kreves det også gebyr for.

Gebyr sendes tiltakshaver: Kristian Tunhøvd Medalen

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettsted, www.sigdal.kommune.no.

9.0 Bekreftelse og forbehold

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så lagt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under forhåndskonferansen.

Verken forhåndskonferansen eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, ev endring av fremdriften av prosjektet. Hvis det oppdages manglende kompetanse hos forslagsstiller/ konsulent kan Sigdal kommune velge å stoppe arbeidet med reguleringsplanen, inntil tilfredsstillende kompetanse foreligger.

Sted, dato: Prestfoss 27/10-21

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum