


**Nesbyen kommune**

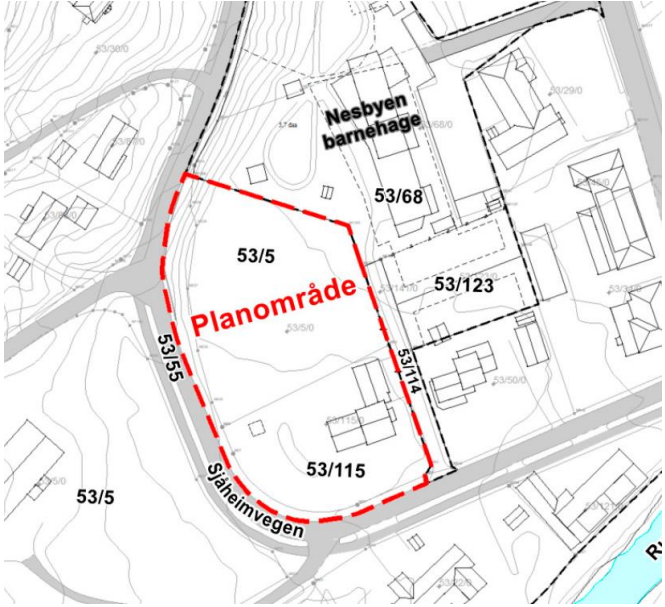
3540 Nesbyen

Teknisk enhet

**Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid**

<b>Sted og dato:</b>	Nesbyen 13.11.2023
<b>Deltakere:</b>	Andre Høva - grunneier Torgjer Kolsrud - Halling Konsult A/S Mari Frøysok - Halling Konsult A/S Vaidotas Suveizdis – Nesbyen kommune Audun Nygård Aarsheim – Nesbyen kommune
<b>PlanID- og saksnr:</b>	<b>2023/1373 – 01202307, Nedre Høva</b>

<b>Sjekkpunkt</b>	<b>Kommentar</b>
Presentasjon av prosjekt	Halling Konsult A/S er engasjert av Andre Høva til å utarbeide en detaljreguleringsplan for Nedre Høva. Planområdet består av deler av gnr. bnr. 53/5, 53/115 og 53/55.  Innenfor planområdet foreslås det i hovedsak å regulere til boligformål med tilhørende infrastruktur og uteareal. Det er foreslått å bygge flermannsboliger, leilighetsbygg og enebolig innenfor planen.
Parter	<u>Tiltakshaver/e:</u> Andre Høva  <u>Forslagstiller/ansvarlig prosjekterende:</u> Halling Konsult A/S <u>Grunneiere:</u> Andre Høva  <u>Fakturamottaker:</u> Andre Høva
Berørte eiendommer	<u>Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:</u> Gnr. bnr. 53/5, 53/115 og 53/55
Planstatus	Området er ikke detaljregulert i dag. Omsøkte område har betegnelse B3 og arealformål «Boligbebyggelse – nåværende», «Veg - nåværende». Deler av området i vest ligger i skreddfaresone for skred 5000 år.  Det er også konkrete bestemmelser for område B3 Høva under punkt 2.2.2: Områdene skal nyttes til 2-mannsboliger, rekkehus eller leilighetsbygg, med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Boliger og utearealer skal ha universell utforming.

	<p>Utnyttingsgrad inntil %-BYA = 30 %. Reguleringsplanen skal dokumentere rasfare og redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.</p> <p>Punkter som avviker fra overordna plan med tilhørende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gjeldende kommunedelplan setter grense om maks mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 7,5 meter i B3.</li> </ul> <p>Punkter som avviker fra annen plan med tilhørende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foreslått hovedadkomst fra Sjøheimvegen. Adkomst fra øst forutsatt i reguleringsplan Nesbyen Barnehage.</li> </ul>
<p>Aktuell naboliste og offentlige myndigheter</p>	<p>Kommunen oversender naboliste til Halling Konsult A/S slik at man får varslet oppstart.</p>
<p>Plantype og planavgrensning.</p>	<p>Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.</p> 
<p>Planprogram / KU</p>	<p>Ikke behov for behandling av plan i hht forskrift for konsekvensutredning. Avvik fra gjeldende kommunedelplan Nesbyen og virkninger av plan utredes og beskrives i planbeskrivelsen.</p>
<p>Tekniske forutsetninger:</p>	<p><u>Bygninger</u>  Det gjøres rede for avvik fra maks. høydekrav i kommuneplan. Eventuelt økt utnyttingsgrad. Vurdere konsekvenser av evt. økt høyde for nabotomter. Ved plassering av bygninger avhenger minste avstand mellom bygg og inn til nabogrense også av bygningens høyde (jfr. gjeldende brannkrav).</p> <p><u>Veg</u>  Det må beskrives og begrunnes løsninger for adkomst, frisisiktsoner, krav til parkeringsareal samt hensyn til myke trafikanter.</p> <p><u>Infrastruktur for vann- og avløp.</u>  Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan av fagkyndig vann og avløpskonsulent som har kompetanse for hele byggeprosjektets størrelse.</p> <p><u>Overvann(takvann og drensvann).</u></p>

	<p>Temaet utredes. Viser til NVE veileder nr. 4/2022: <i>Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.</i></p> <p><u>Vannforsyning</u> Felles vann og tilkobling til kommunens vann anlegg.</p> <p><u>Avfallhåndtering</u> I tråd med vanlig avfallshåndtering for private husholdninger.</p>
Natur:	<p><u>Grunnforhold:</u> Beskrives i planbeskrivelse</p> <p><u>Skred</u> Beskrives i planbeskrivelse. Deler av planområde omfattes av skredfaresone. Det vises til rapport fra Skred AS for Nesbyen, 2019</p> <p><u>Flom</u> Temaet utredes og beskrives i planbeskrivelse.</p> <p><u>Landskapstilpasning:</u> Temaet utredes og beskrives i planbeskrivelse.</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> Temaet utredes</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> Temaet utredes (inkludert støy under byggeperiode).</p>
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Avklaring av behov for ytterligere kulturminneregistrering gjør utbygger selv med Viken fylkeskommune.
Landbruk	Området er fulldyrket jord, men er omdisponert til arealformål «boligbebyggelse» i kommuneplanen. Temaet beskrives i planbeskrivelse.

Klima og energi	Temaet forutsettes beskrevet i planbeskrivelse. Kommunen utfordrer utbygger til å finne gode energibesparende tiltak for byggeprosjektet.
Risiko og sårbarhet:	Det stilles krav til utarbeidelse av ROS analyse, spesielt fokus på brann, flom, byggegrunn, sikkerhet mot vei, overvann.
Prosess:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Endelig referat oppstartsmøte underskrives av forslagstiller og kommunen</li> <li>- Forslagstiller varsler planoppstart</li> <li>- Forslagstiller gjør nødvendige utredninger -kulturminner, m. fl.</li> <li>- Dialog med kommunen.</li> <li>- Deretter utarbeides det et forslag til plan.</li> <li>- Deretter følger vanlig planprosess med offentlig ettersyn (evt. flere ved behov) før sluttbehandling.</li> </ul>
Krav til levert materiale:	<p><u>Basiskart</u> Basiskart kjøpes fra forhandler i henhold til retningslinjer.</p> <p><u>Plankart</u> Forslag til plankart leveres i PDF-format i målestokk i henhold til standard. Det er krav om levering av plandata i SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard. SOSI filen skal kontrolleres og leveres uten feil og rapport som viser kontrollen skal følge vedlagt. Kommunen bruker GISLINE og tar imot layout i dette formatet.</p> <p>Det reguleres byggegrenser langs tomtgrenser. Byggegrense mot avløp, veg o.l. legges inn.</p> <p><u>Øvrige plandokumenter</u> Plandokumenter leveres i PDF- og wordformat.</p> <p>For levering av annet planmateriale, vises 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 kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister</li> <li>• T-1490- Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven</li> <li>• T-1476-Planlegging etter plan- og bygningsloven</li> <li>• T-5/97 Fareområder</li> <li>• Veinormer etter STV og kommunale normer</li> <li>• Kommunale retningslinjer til rednings- og slokkemannskapet</li> <li>• T-2/08 Om barn og planlegging</li> <li>• Kommunale retningslinjer for Vann- og avløp</li> </ul> <p>Retningslinjer for støy: se M.D.'s sider:  <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2012/retningslinje-stoy-arealplanlegging.html?id=696317&amp;WT.tsrc=epost">http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2012/retningslinje-stoy-arealplanlegging.html?id=696317&amp;WT.tsrc=epost</a></p>

Gebyrer:	Gebyr i tråd med vedtatt gebyrregulativ. Faktureres etter gjeldende regulativ per tidspunkt for komplett planleveranse.
Kontaktpersoner	<p><u>Hos forslagstiller:</u> Navn: Torger Kolsrud TLF 97 06 76 01 E-post <a href="mailto:tko@hallingkonsult.no">tko@hallingkonsult.no</a></p> <p><u>Hos Nesbyen kommune:</u> Navn: Audun Nygård Aarsheim TLF 91 38 75 06 E-post: <a href="mailto:ana@nesbyen.kommune.no">ana@nesbyen.kommune.no</a></p> <p><u>Hos tiltakshaver:</u> Navn: Andre Høva TLF: 90 69 01 37 E-post <a href="mailto:anhoeva@gmail.com">anhoeva@gmail.com</a></p>