



Nesbyen kommune

HALLING KONSULT AS  
Austsidevegen 72  
3539 FLÅ  
Norge


Deres ref. Vår ref. Dato  
20/01402-6 17.12.2020

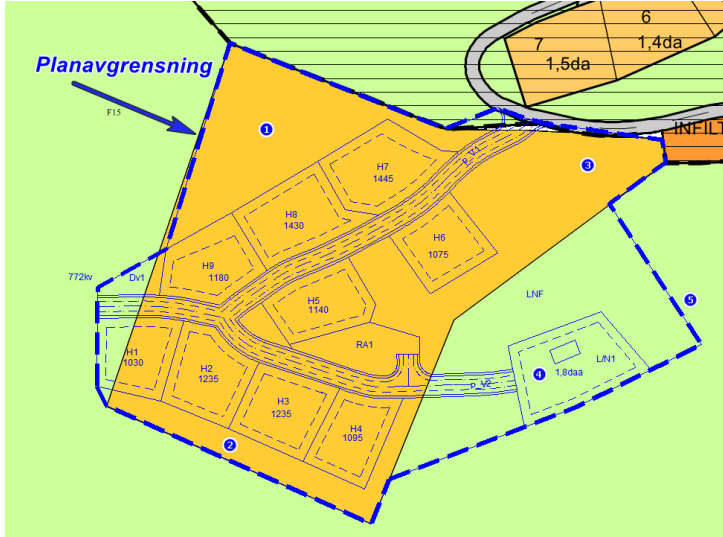
## 01202003, Lyseren 8 - detaljreguleringsplan - Godkjent møtereferat pluss naboliste

### Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid – Lyseren 8

<b>Sted og dato:</b>	Nesbyen (Teams møte) 03.12.2020 09:30-10:30
<b>Deltakere:</b>	Mark O'Hare – Nesbyen kommune Heidi Margrethe Rukke - Nesbyen kommune Torger Kolsrud – Hallingkonsult AS Ragnar Øye - Tiltakshaver
<b>PlanID- og saksnr:</b>	<b>01202003, Saksnr: 20/01402</b>

Sjekkpunkt	Kommentar
Presentasjon av prosjekt	<p><i>Hovedhensikten med planarbeidet vil være og tilrettelegge for høystandard fritidsboliger på frittliggende tomter. Planarbeidet vil ta utgangspunkt i gjeldende kommuneplan og samfunnsdel for Nesbyen kommune. Ragnar Øye har vært i kontakt med eiere av tilstøtende eiendommer det kunne vært naturlig å inngå et plansamarbeid med. Det er ingen av naboeiendommene som ønsker å ta del i planarbeidet som nå vil bli gjennomført.</i></p> <p><i>Område 3, bakgrunnen for dette området er til lagring av landbruksutstyr. Traktor, vedkløyver m.m. Det blir opplyst av grunneier at områdene avsatt i reguleringsplan Lyseren 74/30 (planid: 01200503) til dette formålet er dårlig egnet. Det er derfor ønskelig å legge til rette for et skjermet område innenfor denne planen til landbruksformål.</i></p>
Parter	<p><u>Tiltakshaver:</u> Ragnar Øye</p> <p><u>Forslagstiller/ansvarlig prosjekterende:</u> Torger Kolsrud, Hallingkonsult AS</p> <p><u>Grunneier:</u> Ragnar Øye</p> <p><u>Fakturamottaker:</u> Ragnar Øye</p>

Berørte eiendommer	<i>Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:</i> Gnr. bnr. – 74/30
Planstatus	Detaljreguleringen skal utarbeides innen kommuneplan for Nesbyen kommune vedtatt den 21.06.2018.
Aktuell naboliste og offentlige myndigheter	Kommunen skal utarbeide naboliste og oversender dette til kunde <u>sammen med godkjent møtereferat.</u>
Plantype og planavgrensning.	<p>Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.</p> <p><b>Planavgrensning</b> (fra planinitiativ):  <i>Planforslaget avviker avgrensningen som er definert i gjeldende kommuneplan på ett punkt. Dette er i sørvestre del av planområdet der et areal på under 800m2 ligger utenfor avgrensning gitt i kommuneplan. Det er dette avviket vi betegner som en teknisk tilpasning til stedlige forhold. Områdene markert med nr.4 og nr.5 er avsatte byggeområder som ikke vil inngå i en fremtidig reguleringsplan. Tiltak sørøst i planområdet som ligger utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse er landbruksrelatert. Området L/N1 er et areal der en ser for seg lager av traktor /utstyr for brøyting av hyttefeltet vinterstid, men der det samme utstyret brukes til vedproduksjon m.v sommerstid. Det er derfor foreslått såkalt kombinert landbruksformål for dette området.</i></p>  <p><b>Figur 2: Planforslag- kommuneplan Nesbyen.</b></p> <p>Kommunens tilbakemelding:  Område 1: Kommunen er enig med tiltakshaver at dette området er en teknisk tilpasning, som ikke utløser krav til KU.  Område 2/3: Dersom mulig bør område 3 flyttes vestover, det vil flytte område 3 bort fra bekken, og redusere veglengde på veg 2.</p> <p>Plassering av område 3, begrunnes med at det er minst synlig fra hyttefelt. Skjermet av terreng. Kommunen ba om at areal vist som byggeområde i kommuneplanen blir innlemmet i planområdet, og regulert som LNF dersom ingen tomter er planlagt.</p>

	<p><b>Etterskrift fra Hallingkonsult 17.12.2020</b>  <i>Det vises til område 1, 2 og 3 på skissen under. Forslagstiller har valgt å trekke området L/N1 mot vest (nr4), men at planens avgrensning følger bekk i nordlig retning (nr5) til plangrensen treffer byggeområdet i kommuneplan.</i></p>  <p><b>Etterskrift fra kommunen 04.01.2021</b>  <b>Oppstart av reguleringsarbeid varsles med planavgrensning som foreslått over, med forutsetning at ubebyggt areal i områder 1-3 er regulert som LNF.</b></p>
<p>Planprogram</p>	<p><b>Forslagstillers vurdering av krav til KU</b>  <i>Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6 a) til c); planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I. HallingKonsult a.s forutsetter at avvik av teknisk karakter i forhold til avgrensning av kommuneplan og foreslått planområde ikke blir regnet som nye byggeområde. Dette fremkommer også av veiledningsmateriellet til forskriften utarbeidet av kommunal og moderniseringsdepartementet.</i></p> <p><u>Kommunens tilbakemelding:</u>  <i>Ut fra alle tilgjengelige opplysninger, konkluderer vi at planen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.</i></p>
<p>Tekniske forutsetninger:</p>	<p>Fra planinitiativ:  <u>Bygninger</u>  Volum og utforming av ny bebyggelse: Tilpasses eksisterende utbyggingsmønster i og nærhet til planområdet. Sentrale bestemmelser gitt i kommuneplan vil bli fulgt. Sentrale rammer gitt i kommuneplanen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For tomter på over 800kvm: Maks. BYA = 211 m2 inkl. parkering på 36 m2.</li> <li>• Mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu: 6,5 m.</li> <li>• Mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu: 5,5m.</li> </ul> <p>Det vises ellers til kommuneplanens bestemmelser, særlig punkt «2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse» for flere detaljer. Rammer for utbygging i planområdet vil følge opp kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle avvik fra kommuneplanen vil bli begrunnet i planbeskrivelse.</p>

	<p>Fra planinitiativ:  <u>Infrastruktur for vann- og avløp.</u>  <i>Vann- og avløp: Det ønskes høystandard hytter med innlagt vann og avløp. Eksisterende vannforsyning og eksisterende avløpsnett/anlegg har restkapasitet. Det vil bli lagt frem dokumentasjon på restkapasitet for avløp/drikkevann av firma med nødvendig VA kompetanse.</i></p> <p><b>Etterskrift fra HallingKonsult 17.12.2020</b>  <i>Vi savner at det på møtet ble referert til muligheten for å legge infiltrasjon inn i LNF område. Dette kan bli aktuelt og tiltakshaver ønsker at dette legges inn i referatet.</i></p> <p><b>Kommunen vil vurdere dette som en del av planbehandling dersom nødvendig.</b></p> <p><u>Overvann</u>  Håndtering av overvann skal beskrives i planforslaget.</p> <p>Fra planinitiativ:  <u>Rekkefølgekrav</u>  <i>Det er under etablering et eget anlegg for uttak av slukkevann på Lyseren (L. Lie). Tiltakshaver har god dialog med utbygger i dette området, og det kan være aktuelt å bruke rekkefølgebestemmelser for å inngå nødvendige avtaler for å sikre tilgang til slukkevannskilden.</i></p> <p>Torger Kolsruds innspill:  Ikke nødvendig med et rekkefølgekrav da tiltakshaver kan signere en avtale, noe som kan henvises til det i planforslaget.</p> <p>Kommunens tilbakemelding:  <i>Dersom avtale mellom andeler i slukkevannsuttak i Lyseren 7, legges det frem sammen med forslag til detaljreguleringsplan.</i></p>
Plannavn/adressenavn gatenavn	<i>Lyseren 8 - detaljreguleringsplan</i>
Natur:	<p><u>Landskapstilpasning:</u>  Uttakets innvirkning på landskapet må beskrives. Tiltak for å dempe synlighet og fjernvirkning vil være viktig. Spesielt gjelder dette område 3/LN1, og adkomsten.</p> <p>Kommunens innspill:  Helningskart som en del av planforslaget er ønskelig.  Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygde. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Beskriv tomter dette eventuelt gjelder, og lag egne bestemmelser om nødvendig.</p> <p><u>Naturmangfoldloven:</u>  Skal drøftes og vurderes i planbeskrivelsen</p> <p>Fra planinitiativ:  <u>Byggegrense mot vassdrag:</u>  <i>Det går en mindre bekk øst i planområdet. Bekken har utløp fra et lite tjern nordvest for foreslått plangrense. Bekken tørker ut på sommerstid og kan ikke klassifiseres som et vassdrag med årssikker vannføring. Planforslaget vil uansett</i></p>

	<p><i>hensynta vannstrengen og det vil bli foreslått en byggegrense mot bekken på minimum 20m. Bekken går gjennom stikkrenne i hovedveg og stikkrenna har nødvendig kapasitet selv ved store nedbørmengder</i></p> <p>Opplysninger gitt av tiltakshaver: Stikkrenne gjennom veg 700mm.</p> <p>Kommunens innspill: <i>Byggegrense LN/1 mot vassdrag og myr. Bør området flyttes mot vest ift byggegrense mot vassdrag/myr.</i></p>
Miljø: (Støykilder, naboaktivitet, klimatiske forhold, lukt)	Dekkes av ROS.
Kulturminner	<p><i>Foretas registrering, frist for å melde til fylkeskommunen for årets sesong</i></p> <p>Fra planinitiativ: <i>Det foreligger rapport fra gjennomført kulturminneregistrering i området fra 2019 utført av Buskerud Fylkeskommune.</i></p> <p>Tiltakshaver bekrefter at kulturminneregistrering dekker hele planområdet som er foreslått nå. Dette stemmer, se vedlagt fra 31.03.2020.</p>
Landbruk	<i>Jfr. bestemmelser i kommuneplan, evt. sjekk med landbruksavd i kommunen</i>
Klima og energi (Energiløsninger/ Vannbåren varme/m.m.)	<i>Krav om vurdering av energiløsninger, jfr. klima og energiplanen</i>
Risiko og sårbarhet:	Iht. Plan- og bygningslov.
Avtaler:	<p><i>Ikke regulering i strid med private avtaler.</i></p> <p><u>Veirett:</u> Tiltakshaver bekrefter i oppstartsmøte at det foreligger vegrett i Lyserenvegen gjennom avtale. Avtalen er signert av tidligere eier Sverre Jorde. Vegrett må dokumenteres før sluttbehandling av plan.</p>
Prosess:  (Kunngjøring, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang)	<p><u>Prosess:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppstarts melding (Annonse i Hallingdølen, på konsulentens hjemmeside, brev til grunneiere, naboer, andre berørte, regionale planmyndigheter)</li> <li>• Bestilling av kulturminneregistreringer (husk frist)</li> <li>• Bestilling av delutredninger</li> <li>• Oppsummering av innkomne merknader</li> <li>• Mottatt kulturminneregistrering</li> <li>• Oversendelse av komplett planforslaget</li> </ul>
Krav til levert materiale:  (Framstilling av digitale plandata, kartgrunnlag, beskrivelse, bestemmelser, modell,	<p><u>Basiskart</u> Basiskart/inndata kjøpes/bestilles fra forhandler.</p> <p><u>Plankart</u> Forslag til plankart skal levers i PDF-format i målestokk i h.h.t standard. Det er krav om levering av plandata på sosi-format i h.h.t. gjeldende sosi-standard..</p>

<p><i>foto, annet)</i></p>	<p>Sosi-filen skal kontrolleres og rapport vedlegges. Kommunen bruker GISLINE, og tar imot layout i dette formatet. <u>Byggegrenser på alle tomter legges inn, byggegrenser skal brukes aktivt ved eventuelt bratt terreng.</u> Regulert veg til tomtegrense (også gamle tomter). Byggegrense mot avløpsledning, veg og vassdrag ol. legges inn.</p> <p><u>Øvrige plandokumenter</u> Plandokumenter levers i word og PDF-format</p> <p>For levering av annet planmateriale, vises det til nasjonale forskrifter og veiledninger. Planbeskrivelsen og plandokumentene oppdateres av kommunen etter 1. gangs behandling. Dersom det kommet fram krav om utredninger etter høring dekkes dette av planfremmer.</p>
<p>Normer og veiledning:</p> <p><i>(veiledere, VA-norm, avfallsplan, vegnormaler, universell utforming, estetikk, overordna myndigheter)</i></p>	<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>• 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 SVV 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> <li>• T-1442/12 Retningslinjer for støy.</li> <li>• M fl.</li> </ul>
<p>Gebyrer: <i>(Behandlingsgebyr, andre gebyrer)</i></p>	<p>Behandlingsgebyrer framkommer kommunens hjemmeside: Faktura sendes etter 1. gangs behandling i h.h.t. gebyrregulativ som gjelder ved innlevering av komplett forslag, basert på antall opprinnelige tomter.</p>
<p>Annet</p>	<p><u>Begreper</u> Begreper som blir brukt i prosessen og i reguleringsbestemmelsene må defineres grundig, slik at de blir lette å forvalte i etterkant.</p>
<p>Kontaktpersoner</p>	<p><u>Hos forslagstiller:</u> Navn: Torger Kolsrud TLF: 32 05 38 13 E-post: torger.kolsrud@hallingkonsult.no</p> <p><u>Hos Nesbyen kommune:</u> Navn: Heidi Rukke TLF: 98042062 E-post: heidi.margrethe.rukke@nesbyen.kommune.no</p> <p><u>Hos tiltakshaver:</u> Navn: Ragnar Øye TLF:</p>

	<i>E-post: Ragnar.Oye@hallingdal-kraftnett.no</i>
--	---

Med hilsen

Mark Christopher O Hare  
Arealplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift