



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: Tempelhagen panorama	
Plan ID: 2024001	Gnr/bnr: 143/8
Saksnummer i Elements: 2024/757	
Møtested: Prestfoss, kommunehuset	Møtedato: 15.05.24
Deltakere:	
Forslagstiller: Tempelhagen Panorama AS v/ Kristian Vidvei, Svein Yngvar Dyngve og Kjell Tore Finnerud	
Konsulent: Mari Frøysok og Torger Kolstrud, HallingKonsult A/S	
Saksbehandler (referent): Thea Sandsbråten Solum	
Andre fra kommunen: Kjell Ove Hovde (teknisk sjef), Halldis Linde Lie (skogbrukssjef og ansvar friluftsliv), Shekib Lotfi (plansjef)	

1.0 Planforutsetninger

1.1 Plantype

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

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

Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.10.2006

Kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum planid 20181000

Reguleringsplan... ..



Sigdal kommune Referat for oppstartsmøte i plansaker

Andre planer/vedtak:

Hva er området avsatt til i overordna planer?

Boligbebyggelse og LNFR

1.3 Planens avgrensning

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

Skal planen erstatte en eksisterende plan?

	Ja	
x	Nei	

Skal planen følge eksisterende plan sin planavgrensning?

	Ja	
	Nei	

Bør plangrensen endres?

	Ja	
x	Nei	

1.4 Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

	Ja	
x	Nei	For deler av området er det ikke samsvar.

1.5 Konsekvensutredning / Planprogram

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning?

Merknader: Forskrift om konsekvensutredninger

Det utarbeides KU for landbruksinteresser og landskapsvirkning/tilpasning.

1.6 Pågående planarbeid i området

Reguleringsplan for Eggedal sentrum

1.7 Kart



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

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

Merknader:

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

Samordnet bolig, areal og transportplanlegging 26.09.14
Statlige planretn. for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
RPR verna vassdrag
RPR Barn og planlegging
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
Rettleiar om planlegging av fritidsbustader september 2022
Den europeiske landskapskonvensjonen fra oppdatert 09.01.24
Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (universell utforming)
Retningslinjer for behandling av støy, T-1442
Natur for livet, Meld. St. 14 (2015-2016)-Norsk handlingsplan for naturmangfold
St. meld. Nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv – natur som kilde til helse og livskvalitet
Meld. St. 18 (2016 – 2017) Bærekraftige byer og sterke distrikt
Meld. St. 13 (2020 – 2021) Klimaplan for 2021-2030

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
Energi- og klimaplan
Trafikksikkerhetsplan
Boligsosial handlingsplan

3.0 Krav til varsel om oppstart av planarbeid



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av minimum en avisannonse i Bygdeposten og på et nettsida til Sigdal kommune 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 planavgrensning.
- 3.4 Adresseliste
- 3.5 Planprogram dersom dette er 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	Det østlige området er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen og samsvarer således med slik det er ønske om å detaljregulere. Det vestlige området er avsatt til LNFR. I området langs Jelleelva er tenkt å detaljregulere til grønnstruktur. I resterende områder er det ønske om å regulere til næring (hotell/overnatting) og bebyggelse / anlegg (energianlegg).
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er skog innenfor planområdet. Deler med høy bonitet. Det har vært vindfallhogst her og mye av skogen er hogd ut etter uværet høsten 2021. Det er ikke dyrka mark eller dyrkbar mark innenfor planområdet.
4.3 Miljø (transportbehov, støy, energiløsninger, forurensning) Byggegrense mot vassdrag 50 m / 100 m. Flomfare, klimapåslag	Det er tenkt å sette av del av planområde til energianlegg slik at området kan bli tilnærmet selvforsynt med energi. Lite støy i området. Noe fra Tempelseterveien, men beskjedent.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Overvannshåndtering	<p>Område langs Jelleelva er tenkt satt av til grønnstruktur. Her er det tenkt skilting til området hvor en tror «Strømkarlen» av Ernst Josefsson ble malt og muligens tilrettelegge enkelt med for eksempel benker, men ellers ikke bygging.</p> <p>Flomfare må vurderes i ROS-analyse. Overvann bør fordrøyes innenfor området slik at flomfaren ikke blir større i Eggedal sentrum. Rapport utarbeidet av Skred AS i forbindelse med plan for Eggedal sentrum kan være utgangspunkt for videre analyser. Det kan se ut som det går en bekk innenfor planområdet. En tror at dette fra gammelt av er del av Jelleelva som ble ledet inn på området som vanning.</p> <p>En må forvente mer trafikk i forbindelse med et hotell her, men liten prosentvis endring i forhold til hyttetrafikken som er på Tempelveien. Mulig parkering under bakken. Det er plan om store grønne flater.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Forhold til kulturminner skal være avklart før planforslaget innsendes til kommunen. En håper å få kulturminneregistrering i løpet av sommeren 2024. Det er et ønske om å knytte kulturlandskapet og kunsten sammen. Området ligger nær Hagan der Christian Skredsvig bodde. Hagan er del av Buskerudmuseet (godt bevart kunstnerhjem og galleri).</p>
4.5 § 8 – 12 i Naturmangfoldloven skal utredes.	<p>Del av planbeskrivelsen.</p>
4.6 Beredskapsmessige vurderinger/ samfunnssikkerhet og ROS-analyse.	<p>ROS-analyse skal være del av planbeskrivelsen. Legg DSB's nyeste veileder til grunn for ROS-analysen.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold/ trafikksikkerhet/ trafikkavvikling/	<p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging skal vurderes.</p>



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

transport /behov for utredninger /privat eller kommunal adkomst vei / byggegrense mot vei / parkering /	Christian Skredsvigs vei er tenkt som adkomstvei. Denne er privat. Det må derfor gjøres avtale med veieier. Aktuelt å tilrettelegge med møteplasser.
4.8 Estetikk/ utnyttelsesgrad / høyder på bygg / størrelse på tomter / landskapsform / nær og fjernvirkning / sentrumshensyn /arkitektonisk utforming	Lage helningskart og 3D kart. Hotellet er tenkt å skulle skli inn i terrenget (landskapshotell), men det er ønske om at deler av planområdet kan bebygges med noe høyere bygg (administrasjonsbygg). Det er plan om å utarbeide KU for landskapsvirkning. Ikke tenkt «et vanlig» hotell, men noe som passer inn i kulturlandskapet.
4.9 Kommunaltekniske anlegg evt privat vann og avløp	VA- kapasitet. Det er ikke kommunalt vann så høyt oppe i terrenget i dag, men god kapasitet så kan være aktuelt å føre det opp hit. Når det gjelder avløp så er det ønske om å ha det på kommunalt nett. Kommunen jobber med en overordna VA-plan og resipientundersøkelse og skal søke om ny utslippstillatelse for Eggedal RA. En må ha brannvann.
4.10 Barn/ unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole, barnehage og leikeplasser.	Aktuelt med et lite lekeområde. Krav om universell utforming. Ikke ønske om heis, men heller utforme slik at en ikke trenger det.
4.11 Innspill etter varsel om oppstart skal være vurdert av forslagstiller før planforslaget sendes til kommunen.	Ja
4.12 Konsekvens utredning	Landbruk og landskapsvirkning/tilpasning.
4.13 Stier og skiløyper evt sykkelsti. Endre etablerte løyper?	Ikke skiløyper i området. De håper det er rester etter gammel sti langs elva som det er ønske om å fortsatt ha der. Ønske om sti og skilting til plassen hvor en tror Strømkarlen (nøkken på svensk) av



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

	Ernst Josefsson ble malt. Resten av planområdet er ikke benyttet til friluftsliv i dag.
4.14 Grunnforhold Kvikkleire ? Rasfare, snø, stein, flom	I nye byggeområder under øvre marin grense kreves det grunnvurdering/-undersøkelse. Ikke fare for kvikkleire her. Det vil utarbeides ROS-analyse, men en regner ikke med store naturfarer.
4.15 Privatrettslige heftelser	Ikke kjent. En må ordne med veirett til Christian Skredsvigs vei.
4.16 Veinavn- behov for nye ?	Antagelig ikke behov for nytt. Vurderes seinere.
4.17 SOSI-kontroll	Dokumentasjon for SOSI-kontroll skal vedlegges

6.0 Kommunens råd og vurderinger

- 6.1 Utbyggingsavtale – antagelig ikke aktuelt
- 6.2 Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser (leikeplasser, vann og avløp, vei, parkering, skiløype, planfrie kryss).

Aktuelt:
Infrastruktur (vann og avløp, vei)
VA-plan med overvann

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.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

- 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: før sommeren 2024.

Forslagstillers dato for oversendelse av forslag til kommunen: Vanskelig å si. Kommer an på kulturminneregistrering. Antagelig ettermøte/vår 2025.

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

Konklusjoner:

Ingen store uenigheter mellom forslagstiller og administrasjonen. Det er behov for mer overnattingsplass i Eggedal, og et landskapshotell vil passe bra inn med tanke på det fine kulturlandskapet som Eggedal er kjent for. Utsikten fra området vil ikke være så forskjellig fra den som er i Hagan der Christian Skredsvig bodde. Området er del av Kunstnerdalen (Kittilsen bodde lenger ned i dalen ved Soneren). Kulturen er også tenkt knyttet opp mot området ved å få fram området der Ernst Josefsson antagelig malte Strømkarlen.

En må vente på overordna VA-plan, resipientundersøkelser og utslippstillatelse for Eggedal RA (evt som rekkefølgekrav).

Det må konsekvensutredes for landbruk og landskapsvirkning/tilpasning.

9.0 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 reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Planer som avbrytes kreves det også gebyr for.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Gebyr sendes tiltakshaver (organisasjonsnummer): Tempelhagen Panorama AS v/
Kjell Tore Finnerud.

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

10.0 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 29.05.24

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum