



Nes kommune

3540 Nesbyen

Teknisk enhet

Møtereferat fra oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid

Sted og dato:	Nesbyen 08.09.16 (og 25.04.18)
Deltakere:	Per Anders Rundfloen Bernhard Tandberg Olav Erik Tandberg Jeanette Kaspersen
PlanID- og saksnr:	Planid 01201616, saksnr 17/01178

Sjekkpunkt	Kommentar
Presentasjon av prosjekt	Det ønskes oppstart av reguleringsarbeid for Felt F9 i kommunedelplan for Natten og Tverrlie og deler av BA6. Hensikt med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse i felt F9 og deler av BA6.
Parter	<u>Tiltakshaver:</u> Nesfjellet eiendom <u>Forslagstiller:</u> Arkitektbua as ved Per Anders Rundfloen <u>Utbygger:</u> Nesfjellet eiendom <u>Fakturamottaker:</u> Nesfjellet eiendom
Berørte eiendommer	<i><u>Følgende eiendommer ligger innenfor den foreslåtte planavgrensningen:</u></i> I henhold til oversendt kart fra Arkitektbua datert 15.03.18.
Planstatus	Detaljreguleringen skal utarbeides innenfor kommunedelplan for Natten og Tverrlie vedtatt den 21.06.16. Det forutsettes at reguleringen ikke går utover bestemmelser i aktuelle kommunedelplan.
Aktuell naboliste og offentlige myndigheter	Oversendes.
Plantype og planavgrensning.	Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan. I oppstartsmøtet konkluderte man ikke med hvor planavgrensningen skulle gå. Planfremstiller hadde behov for å utrede nærmere hvor stort areal de hadde behov for ifm skiløyper og veger og skulle komme tilbake til kommunen med et forslag. Kommunen stilte krav til at hele felt F9 skulle inngå i planen og at fjellandsbyen skulle tas med inn i planarbeidet. Man stilte derfor saken i bero til dette var nærmere avklart. Den 10.10.17 mottok kommunen nytt forslag til ny planavgrensning. Denne var ikke i tråd med de føringer som var lagt i oppstartsmøte. Den 23.10.17 ble det igjen mottatt nytt revidert forslag til planavgrensning og denne var heller ikke i

	<p>tråd med oppstartsmøte og Fjellandsbyen var holdt utenfor. Det var dialog mellom kommune og planfremstiller omkring avgrensning og den 15.03.18 fikk kommunen et nytt forslag til planavgrensning.</p> <p>Kommunens beslutning er at i planavgrensningen inngår hele F9 med tillegg i nord som vist i innsendt kart til kommunen datert 15.03.18. Fjellandsbyen skal inngå i planområdet og øvrig planavgrensning som vist i kart fra Arkitektbua datert 15.03.18. Deler av BA6 inngår i planen og et lite område fra Tverrlie 1 og 3 tas med (sør for Fjellandsbyen) for å sikre fremtidige muligheter for alpinanlegget.</p> <p>Planavgrensning skal være innmålt der den følger eiendomsgrense.</p> <p>Reguleringen skal tilrettelegge for videre utbygging i felt F10 i overordnet plan. Det kan ikke reguleres tiltak i planen som vil hindre fremtidig tilgang til dette felt F10 fra felt F9.</p>
Planprogram / KU	<p>Per i dag ikke kjente problemstillinger som utløser planprogram. Mindre utvidelse nord for F9 antas ikke å være av slik omfang at det må lages planprogram. Dette avklares når saken varsles i forbindelse med oppstart. Skulle kommentar fra regionale myndigheter krever planprogram, vil dette måtte rettes.</p>
Tekniske forutsetninger:	<p><u>Bygninger:</u> det forutsettes at man følger planbestemmelser i overordnet plan. Det tillates ikke bygninger i silhuett. Det anbefales torvtak som taktekke for å dempe fjernvirkning.</p> <p><u>Veg:</u> Det skal utredes 3 veg-alternativer i planprosessen. Alternativ 1 er inngang fra Tverrlie feltene, alternativ 2 via Fjellandsbyen og alternativ 3 er rundt Fjellandsbyen. Det skal leveres lengde- og tverrprofiler sammen med planforslaget. Dersom alternativ 1 ikke er aktuelt skal det allikevel tilrettelegges for avlastningsveger/beredskapsveger inn fra Tverrlie 1 og 3 og Tverrlie 2. Det forventes at vegfremføring er i tråd med overordnet plan. Fremkommelighet for beredskap/brann skal særskilt vurderes. Frisiktsone mot trafikkert ved i tråd med vegnormal. Påtegnet senterlinje og kjørebane kant i plankart. Vendehammer/snuplasser i enden på blindveger. Minimum 8 meter regulert veggrunn.</p> <p><u>Infrastruktur for vann- og avløp.</u> Det skal utarbeides VA-plan av vanningeniør som har sentralgodkjenning i tråd med hele prosjektets omfang. VA-plan består av temakart og temaplan. Det tillates ikke egne enkeltstående brønner for vann. Vannforsyningen må utredes og skal i utgangspunktet være et felles anlegg. Dersom det ikke viser seg mulig, skal VA-planen dokumentere dette og fellesbrønner velges. Enkeltborebrønner tillates ikke. Vann skal håndteres i henhold til PBL og drikkevannsforskrifter. Avløp skal kobles på kommunalt ledningsnett.</p> <p><u>Overvann (takvann og drens vann).</u> Skal behandles i VA-planen. Planområdet er bratt og VA-planen skal vise håndtering av overflatevann i området, herunder påvirkning på hvordan overflatevann vil renne i området og potensiell påvirkning på hytter i nedre del/berørte hytter av flomveger.</p>

	<p><u>Avfallhåndtering</u> Felles returpunkt for hele området (Tronrud) skal benyttes. Hyttene tilknyttes offentlig renovasjon.</p> <p><u>Massedeponi/riggplass</u> Det skal avsettes egen arealer innenfor planområdet som viser riggplasser innenfor planområdet. Massedeponi beskrives i planbeskrivelse. Areal avsatt til massedeponi/riggplass kan vises som bestemmelsesområder med egne bestemmelser. Disse opphører ved ferdigstillelse av planen.</p>
Plannavn/adressenavn gatenavn	Kommunen adresserer i henhold til egne rutiner.
Natur:	<p><u>Grunnforhold:</u> Unngå bygging på myr, inkludert veger.</p> <p><u>Landskapstilpasning:</u> Landskap skal ivaretas ved utbygging. Det forutsettes aktiv bruk av byggegrense/individuell vurdering av alle tomter med tilpassede bestemmelser.</p> <p><u>Radon:</u> Håndteres i byggesak.</p> <p><u>Naturmangfoldloven:</u> Skal drøftes og vurderes i planbeskrivelsen.</p>
Miljø:	<p><u>Miljø:</u> Stier og løyper tegnes inn som plantema.</p> <p><u>Støy:</u> Det skal settes bestemmelser for å regulere bygge – og anleggsvirksomhet i ferie/høytider.</p>
Kulturminner	Planfremmer bestiller kulturminneregistrering hos Buskerud fylkeskommune. Rapport fra arkeologisk registrering skal følge innsending av detaljreguleringsplanen.
Landbruk	Ikke aktuelt i planområdet.
Klima og energi	Nes kommunes Klima og energiplan skal følges.
Risiko og sårbarhet:	Det skal utarbeides ROS-analyse og raspotensiale for området må avklares. Håndtering av overvannsproblematikk for området og nedenforliggende felt avklares.
Avtaler:	Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid skal det også varsles utbyggingsavtale i henhold til kommunens prinsipielle sak for utbyggingsavtale. Privatrettslige avtaler som påvirker reguleringsarbeidet skal fremlegges.
Prosess:	<ul style="list-style-type: none"> • Oppstartsmelding (annonse i Hallingdølen og på konsulentens hjemmeside, brev til grunneiere, naboer, andre berørte og regionale fagmyndigheter). • Bestilling av kulturminneregistrering gjøres av konsulent. Frist for årets sesong er 01.05.18. • Oppsummering av innkomne merknader

	<ul style="list-style-type: none"> • Oversendelse av komplett planforslag • Deretter behandling av forslag i henhold til PBL
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>Adkomstpiler settes på alle tomter. Byggegrenser reguleres på alle tomter og i henhold til faktisk terreng. Alle tomter skal ha innregulert veg til tomtegrense også evt. eksisterende tomter. Byggegrense mot avløp, veg o.l. legges inn.</p> <p><u>Øvrige plandokumenter</u> Plandokumenter leveres i PDF- og wordformat. For levering av annet planmateriale, vises 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 slokkemannskapet • T-2/08 Om barn og planlegging • Kommunale retningslinjer for Vann- og avløp <p>Retningslinjer for støy: se M.D.'s sider: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2012/retningslinje-stoy-arealplanlegging.html?id=696317&WT.tsrc=epost</p>
Gebyrer:	Behandlingsgebyrer fremkommer på kommunens hjemmesider. Gebyr faktureres samtidig med 1.gangs behandling av planforslaget basert på det innsendte planforslaget.
Annet	<u>Begreper</u> Begreper som blir brukt i prosessen og i reguleringsbestemmelsene må defineres grundig, slik at de blir lette å forvalte i etterkant.
Kontaktpersoner	<p><u>Hos forslagstiller:</u> Navn: Arkitektbua as ved Per Anders Rundfloen TLF: 900 88256 E-post: per.anders@arkitektbua.no</p> <p><u>Hos Nes kommune:</u> Navn: Jeanette Kaspersen</p>

	<p>TLF: 32 06 83 43 E-post: jeanette.kaspersen@nes-bu.kommune.no <u>Hos tiltakshaver:</u> Navn: Bernhard Tandberg TLF: 997 21142 E-post: bt@nesfjellet.no</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------