



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: Djupsjøenområdet	
Plan ID: 2023003	Gnr/bnr: 141/1
Saksnummer i Elements: 2023/961	
Møtested: Prestfoss	Møtedato: 20.06.23
Deltakere:	
Forslagstiller: Norefjell Utvikling AS - Thomas Hammeren, Håvard Staff Brenno, Tor Egil Buøen, Anders Strand (grunneier).	
Konsulent: Areal+ AS, Andreas Lindheim	
Saksbehandler (referent): Thea Sandsbråten Solum	
Andre fra kommunen: Kjell Ove Hovde, teknisk sjef	

1.0 Planforutsetninger – gjelder området H54a og b fra kommunedelplanen

1.1 Plantype

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

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

Fylkes(del)plan.....

Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.10.06

Kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt 31.03.22

Reguleringsplan: Norefjell Vest/Svarttjern-Racketjern, Racketjernåsen, Djupsjøhaugen og Djupsjøkollen er gjeldende reguleringsplaner innenfor området



Sigdal kommune Referat for oppstartsmøte i plansaker

Andre planer/vedtak:
Regional plan for Norefjell - Reinsjøfjell

Hva er området avsatt til i overordna planer?

Fritidsbebyggelse og LNFR.

1.3 Planens avgrensing

Skal planen erstatte en eksisterende gjeldende plan?

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Det skal vurderes om eksisterende planer skal inngå i planen i tillegg til nye områder.
<input type="checkbox"/>	Nei	

Skal planen følge eksisterende plan sin planavgrensning?

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

Bør plangrensen endres ?

<input type="checkbox"/>	Ja	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Endelig plangrense bestemmes senere.

1.4 Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Stort sett. Mulig noen justeringer
<input type="checkbox"/>	Nei	

1.5 Konsekvensutredning / Planprogram

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning ?

Merknader: Forskrift om konsekvensutredninger

Ikke krav om KU dersom det bare blir små justeringer fra kommunedelplanen.

1.6 Pågående planarbeid i området

Det jobbes med en områdeplan øst for planområdet. Her er det varslet oppstart. I tillegg er det plan under arbeid for andre deler innenfor #2 området i kommunedelplanen hos Jostein Guttormsen og Anders R. Widding.

Sti og løypeplan for Sigdal er til behandling.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

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:

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
x	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)
x	Meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv – natur som kilde til helse og livskvalitet
x	Meld. St. 18 (2016 – 2017) Bærekraftige byer og sterke distrikt
x	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. Gjelder der det er beitedyr.

Sti og løypeplan (ikke juridisk bindende, men førende)

Retningslinjer for bygging langs skiløype – grøntkorridorer rundt skiløyper.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

3.0 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsel oppstart av planarbeidet i form av minimum en avisannonse i Bygdeposten, på internettsida til Sigdal kommune og brev til berørte parter samt offentlige instanser 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 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	Ta hensyn til terrengforhold. Ikke bygge på myr. Innenfor det som er avsatt til utbygging, er det noe konflikt med myr. Det er i disse områdene at det er ønske om arealbytte. Se pkt. 8 senere i referatet. Det er noe areal som er bratt. Viktig at utbyggingen tar hensyn til terrenget spesielt der det er bratt.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke dyrka mark innenfor området, men muligens dyrkbar bark.
4.3 Miljø (transportbehov, støy, energiløsninger, forurensning) Byggegrense mot vassdrag 50 m / 100 m. Flomfare, klimapåslag Overvannshåndtering	Flom- og skredfare må sjekkes ut. Det er verna vassdrag i området, men få bekker/elver. De som er må hensyntas. Overvannshåndtering er et viktig tema som må utredes. Vurdering av energiløsninger.



Sigdal kommune
Referat for oppstartsmøte i plansaker

4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Forhold til kulturminner skal være avklart før planforslaget innsendes til kommunen. Ta kontakt med Viken fylkeskommune.
4.5 § 8 – 12 i Naturmangfoldloven skal utredes.	Vurdering må være del av planbeskrivelsen. Det er gjort naturtypekartlegging i området tidligere.
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. Bra om eksisterende veier kan benyttes mest mulig. Veiene må legges godt i terrenget og ikke være for bratte. Veiklasse 3, 10-12 % stigning.
4.8 Estetikk/ utnyttelsesgrad / høyder på bygg / størrelse på tomter / landskapsform / nær og fjernvirkning / sentrumshensyn /arkitektonisk utforming	Lage helningskart. Lage 3D- kart for områder hvor det kan bli diskusjon om fjernvirkning og silhuettvirkning. Variert utbygging med både enkelthytter og større mer konsentrerte områder. Ønske om å ha grense for byggehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng på 7,5 meter. Det kan være aktuelt, men kommunen ønsker ikke alt for store fasader. Det må derfor inn en begrensning i maksimal mønehøyde eller hvor skrått terrenget kan være der en bygger.
4.9 Kommunaltekniske anlegg evt privat vann og avløp	Avløpskapasiteten er god da området er tenkt tilknyttet Tempelseter vann og avløp / Djupsjøen vann og avløp som sender avløpet til Noresund (for hver enhet som knyttes til TVA, så må en enhet kobles fra TVA til DVA, slik at



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

	ikke antallet enheter på TVA øker). Kapasitet og leveringssikkerhet på vann må sjekkes ut med Tempelseter vann og avløp og Djupsjøen vann og avløp.
4.10 Barn/ unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole, barnehage og leikeplasser.	Områder med tilrettelegging for friluftsliv som akebakker, skiløyper (også korte runder), gapahuk, badeplasser osv.
4.11 Innspill etter varsel om oppstart skal være vurdert av forslagstiller før planforlaget sendes til kommunen.	
4.12 Konsekvensutredning	Antagelig ikke nødvendig dersom det kun er små avvik fra kommunedelplanen.
4.13 Stier og skiløyper evt sykkelsti. Endre etablerte løyper ?	Det må påregnes å inngå avtale om innbetaling til infrastrukturfond. Antagelig ønskelig med nye løyper til nye områder. Best med rundløyper. Krav om opparbeidelse for løyper slik at de kan kjøres på lite snø.
4.14 Grunnforhold Kvikkleire ?	Området ligger over marin grense.
4.15 Privatrettslige heftelser	Greit å sjekke ut.
4.16 Veinavn- behov for nye ?	Vi kommer tilbake til eventuelle behov for nye veinavn.
4.17 SOSI-kontroll	Før planen sendes inn skal sjekklister for utarbeidelse av reguleringsplan utarbeidet av Statens Kartverk datert 23.03.2011 føles. Dokumentasjon for SOSI-kontroll skal vedlegges

6.0 Kommunens råd og vurderinger

6.1 Utbyggingsavtale, frivillige for grønn infrastruktur som stier og løyper.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

- 6.2 Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser (leikeplasser, vann og avløp, vei, parkering, skiløype, planfrie kryss).

Aktuelt med rekkefølgekrav om blant annet planfrie kryss mellom vei og skiløype og opparbeidelse av skiløyper slik at de kan kjøres på lite snø. Kan også være aktuelt med detaljerte planer for VA. Hovedplan for VA må komme tidligere i prosessen. I tillegg krav om at veisystem for det enkelte utbyggingsområde skal være utbygget før byggetillatelse for fritidsboliger/andre bygg kan gis.

7.0 Planframstilling

- 7.1 Plandokumenter leveres i digitalt format.

- Reguleringsbestemmelser
- Plankart i A4 eller A3 format, evt det som er praktisk for området
- 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:

Forslagstillers planlagte dato for varsling: August 2023

Overordna dokument for #2 området i kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum må være godkjent før planen legges ut på offentlig ettersyn, jf. kommunedelplanen.

Konklusjoner:

Kommunen er positiv til at det settes i gang detaljregulering av området.

Overordnet dokument for #2 skal utarbeides sammen med Jostein Guttormsen og Anders R. Widding som er grunneiere innenfor #2.



Sigdal kommune

Referat for oppstartsmøte i plansaker

Arealbytte kan vurderes for små arealer som naturlig hører sammen med utbyggingen for å unngå bygging på myr og i bratte områder. Arealbytte er ikke aktuelt for store områder i grøntdrag.

Det er ønske om variasjon i tomter og fritidsbolig-typer. Ikke så aktuelt med leilighetsbygg, men 2-, 4- og 6-mannshytter er aktuelt.

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 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 (organisasjonsnummer): Norefjell Utvikling AS, 992 303 727

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 28.06.23

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum