



Mestergruppen Arkitekter AS
Postboks 4104 Jensvoll

8089 BODØ

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 71/11	S.nr: 20/948-2 Sbh: SL L.nr: 8772/20		10.08.2020

Referat fra oppstartsmøte for planforslag Sandsbråtan Næring del av gnr 71 bnr 11

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 forslagstillere og arkiveres i saken.

PLAN NAVN: Detaljregulering for Sandsbråtan Næring	
Plan ID: 2020001	Gnr/bnr: 71/11
Saksnummer i ESA: 20/948	
Møtested: Kommunehuset	Møtedato: 5. august 2020
Deltakere: Forslagstiller: Blink Hus Sigdal AS v/ Gunbjørn Vidvei Konsulent: MG Arkitekter AS v/ Eyolf Angell – Eriksen Grunneier: Rolf Hagajordet Saksbehandler (referent): Shekib Lotfi Andre fra kommunen: Thea Sandsbråten Solum	

1.0 Planforutsetninger

Det planlegges for et bygg med kontorfellesskap (ca. 40 kontorer, felles møterom, kafeteria, restaurant) på inntil 3 etasje med tilhørende utearealer og parkeringsplasser. Illustrasjon av

bygget foreligger ikke på dette tidspunktet. Forslagstiller skriver i planinitiativ at det kan være nødvendig med vurderinger mht ras og skred i bekkeleiene ved ekstrem nedbør, samt overvannsplan.

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):

Fylkes(del) plan.....

Kommuneplanens arealdel 2015-2030

Kommunedelplan.....

Reguleringsplan.....

Andre planer/vedtak:

Hva er området avsatt til i overordna planer?

Området er avsatt til LNFR2 i kommuneplanens arealdel 2015-2030 (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).

1.3 Planens avgrensing

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

Skal planen erstatte en eksisterende plan?

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

1.4 Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

	Ja	
X	Nei	Området er avsatt til LNFR2 i kommuneplanens arealdel.

1.5 Konsekvensutredning / Planprogram

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning?

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning fordi planen innebærer omdisponering av et større areal fra LNFR2- områder (landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift) i kommuneplanens arealdel til næringsvirksomhet, se forskrift om konsekvensutredninger § 10 tredjeavsnitt bokstav d.

Forslagstiller sier at ROS- analysen vil belyse tema i KU, da dette er et begrenset areal for næring som grenser til en nylig vedtatt plan for boliger som har i seg avsatt plass for kollektivtransport og kryss med Hiåsskogveien. Vurderinger og analyser i denne planen vil ta hensyn til tilgrensende arealer.

Viktige temaer som må utredes:

- Trafikk og støy: Vurdering av om hvorvidt tiltaket innebærer økt trafikk og støy og konsekvensene for nærmiljøet.
- Jordvern: Vurdering av omfang og virkning på landbruksarealer og langsiktige konsekvenser for landbruksdrift.
- Kulturlandskap og landskap: Vurdering av innvirkning på landskap/ kulturlandskap, samt synlighet/dominans i forhold til eksisterende landskapsbilde.
- Naturmangfold: Vurdering av om planforslaget vil ha virkninger for naturmangfold. Vurderingen må følge opp prinsippene i naturmangfoldsloven § 8-12
- Kulturminne: I hvilken grad planforslag vil påvirke registrerte kulturminner
- Transportbehov og klima: Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatt til sentrumsformål, se kommuneplanen punkt. 1.5.1. Konsekvenser for klimagassutslipp må vurderes og hvilket transportbehov planforslaget vil utløse da området ligger ca. 4 km utenfor sentrumsformål.
- Samfunnsikkerhet og sårbarhet: Vurdering av om endringen har konsekvenser for samfunnsikkerhet og sårbarhet.
- Konsekvenser av planforslaget for bekkene (info fra kommune om at NVE ønsker minst mulig rørløsninger).
- Forholdet til høyspent må vurderes
- Overvannshåndtering og helhetlige drensløsninger

1.6 Pågående planarbeid i området

Nei.

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
	RPR verna vassdrag
	RPR Barn og planlegging
X	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
	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. 14 (2015-2016) Natur for livet (omhandler bla myr)

2.0 Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

3.0 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av minimum en avisannonse i Bygdeposten og på et internettmedium (www.sigdal.no) 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 og konsekvensutredning.
- 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	Se punkt 1.5
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Se punkt 1.5
4.3 Miljø (transportbehov, støy, energiløsninger, forurensning) Byggegrense mot vassdrag 50 m / 100 m. Flomfare, klimapåslag Overvannshåndtering	Se punkt 1.5
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Forhold til kulturminner skal være avklart før planforslaget innsendes til kommunen.
4.5 § 8 – 12 i Naturmangfoldloven skal utredes.	Del av planbeskrivelsen.
4.6 Beredskapsmessige vurderinger/ samfunnssikkerhet og ROS-analyse.	ROS-analyse kan være del av planbeskrivelsen. Legg DSB's nyeste veileder til grunn for ROS-analysen.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet/ 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.

4.8	Estetikk/ utnyttelsesgrad / høyder på bygg / størrelse på tomter / landskapsform / nær og fjernvirkning / sentrumshensyn /arkitektonisk utforming	Lage helningskart og 3D modeller. Bestemmelser må si om høyden og volum på bygget (ikke etasje antall), samt vurdering av landskapsform, nær og fjernvirkning, sentrumshensyn og arkitektonisk utforming.
4.9	Kommunaltekniske anlegg evt privat vann og avløp	Det er tilstrekkelig med VA- kapasitet i området.
4.10	Barn/ unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole, barnehage og leikeplasser.	HC- plasser, se krav i kommuneplanens arealdel 1.5.2.
4.11	Innspill etter varsel om oppstart skal være vurdert av forslagstiller før planforlaget sendes til kommunen.	JA.
4.12	Konsekvensutredning	Se punkt 1.5
4.14	Grunnforhold Kvikkleire ? Rasfare, snø, stein, flom	I nye byggeområder under øvre marin grense kreves det grunnvurdering/-undersøkelse. Det blir en del av ROS- analysen. Byggeavstand til høyspent.
4.15	Privatrettslige heftelser	Nei
4.16	Veinavn- behov for nye ?	Nei
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 - ikke drøftet i møtet.
- 6.2 Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser (leikeplasser, vann og avløp, vei, parkering, skiløype, planfrie kryss).

Merknader: JA

Det bør fremgå av rekkefølgebestemmelser at områder avsatt til bebyggelse og anlegg ikke kan utbygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp er etablert eller sikret.

I følge kommuneplanens arealdel punkt 1.5.2 skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet ved tiltak som offentlig og privat tjenesteyting og annen næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5). Kravet til antall parkeringsplasser må fastsettes i detaljplanen.

Det skal legges til rette for el-biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for parkering av sykkel, fortrinnsvis på bakkeplan, se kommuneplanen punkt 1.5.2.

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.
- 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: om omtrent 14 dager

Forslagstillers dato for oversendelse av forslag til kommunen: 15. oktober 2020

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

Konklusjoner:

Kommunen lager naboliser på hvem som skal varsles, og sender nabolisten sammen med referatet fra møtet. Reglene om reguleringsplaner krever at registrerte grunneiere og festere, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og berørte naboer, skal varsles på hensiktsmessig måte.

Forslagstiller arbeider med planforslaget sammen med planprogram og varsler berørte offentlige organer og andre interesserte, samt kunngjøring om oppstart av planarbeidet i lokal avis og gjennom elektroniske medier.

Konsekvensutredningen kan tas inn i planbeskrivelsen.

Uenigheter:

Gjenstår å avklare:

8.0 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.

Gebyr for behandling av oppstartsmøte etter pbl. § 12-8 utgjør kr 13000,-. Faktura sendes tiltakshaver Blink Hus Sigdal AS v/ Gunbjørn Vidvei, organisasjonsnummer 937953585.

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

9.0 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, 5. august 2020

Shekib Lotfi
plansjef

Dokumentet er godkjent for elektronisk forsendelse.

Kopi til:
Blink Hus Sigdal AS, Bruveien 12, 3055 KROKSTADELVA

Nabolister sendt pr epost.