

Vår ref.
19/7941Saksh.: Katrine Helle Midtbø
Telefon: 53 67 36 59Arkivkode
GBNR-18/286, K2-L12Arkivsak
19/788-4Dato:
28.11.2019

Referat etter oppstartsmøte

Diverse	
Møtedato/stad	22.11.2019/Eidfjord kommunehus
Forslag til plannamn og planid	Detaljreguleringsplan for Garen – gbnr. 18/286 Planid: 2019004
Sakshandsamar i kommunen	Katrine Helle Midtbø
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring (§12-14 andre ledd) <input type="checkbox"/> Reguleringsplan med KU

1. Partar

Informasjon	Forslagsstillar	Planfagleg konsulent
Namn	Sandehytter Vest AS v/Sveinung Hylland	Asplan Viak v/Allan Hjorth Jørgensen
Adresse	Sæbøvegen 2	Orgnr.: 910209205
Postnr./poststad	5783 Eidfjord	
Tlf.	91186573	98804251
E-post	sveinunghylland@hotmail.com	allan.jorgensen@asplanviak.no

Deltakarar frå forslagsstillar/tiltakshavar (namn)	Deltakarar frå kommunen (namn, etat)
Allan Hjorth Jørgensen	Katrine Helle Midtbø
	Louise Christine Pettersen
Planen rører direkte ved fylgjande eigedomar	
I innsendt planinitiativ er eigedomsgrensene for gbnr. 18/286 også planavgrensinga. Under oppstartsmøtet vidareformidla Jørgensen eit ynskje frå forslagsstillar at også delar av 18/2 (like nord for tilkomstvegen) inngjekk i planområdet.	

Naboeigedomar

18/2, 18/5 og 18/193 grensar til området. Grensene er oppmålt i 2018.

2. Bakgrunn

Formålet med planarbeidet

Formålet er å omregulera den aktuelle eigedomen frå «forretning/kontor» til fritidsbebyggelse. Forslagsstillar ynskjer å utvikla området under eitt, med tilrettelegging av om lag 10 fritidsbustader på forholdsvis små tomter. Kvar tomt skal ha vegtilkomst, men det skal vurderast å leggja til rette for felles parkeringsareal slik at parkeringa ikkje skjer på kvar enkelt tomt.

Kort skildringa av planområdet (plassering, avgrensing o.l.)

Planområdet ligg sentralt på Garen, og grensar til campingplass i vest og område for eksisterande fritidsbebyggelse i aust.

3. Plansituasjon

Planar	Kommentar
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan	I kommuneplanens arealdel heiter det at gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelda. I kommunedelplan for Sysendalen er arealet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med områdenamn «F/B2, fritidsbustad/bustad».
Reguleringsplan	Gjeldande reguleringsplan er Garen, planid 2005011.
Tilgrensande reguleringsplan	Reguleringsplan for Garen – 18/1 og 5 m.fl., planid 2006001.
Påbegynt planarbeid	Kommunen skal i gang med detaljreguleringsplan for vegkrysset på Garen. I utgangspunktet vil ikkje avkøyringa inn til gbnr 18/286 inngå i dette arbeidet.

4. Utreiingar og analysar

Utreiingar og analysar skal utførast av kvalifiserte fagpersonar og sendast inn til kommunen samtidig med planforslaget. Tiltakshavar har eit sjølvstendig ansvar for å vurderer om tiltaket kan vera råka av reglane om planprogram og konsekvensutgreiing, jf. pbl §§ 4-1, 4-2 og konsekvensforskrifta § 2-5. ROS-analysen skal tilpassast det konkrete prosjektet, og skal utførast.

Utreiingar/analysar	Relevant	Kommentar (korleis skal arbeidet utførast?)
Planprogram	<input type="checkbox"/>	Ikkje relevant.
Konsekvensutgreiing	<input type="checkbox"/>	Ikkje relevant.
ROS-analyse	<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal utarbeidast ROS-analyse som del av planarbeidet.

5. Viktige tema i planarbeidet

Følgjande tema må utgreiast av forslagsstillar (kryss av for relevante tema). På noverande tidspunkt er det ikkje mogleg å avklara eksakt kva utgreiingar/vurderingar som utbyggjar må foreta. I løpet av planprosessen kan det difor bli stilt krav om ytterlegare utgreiingar/vurderingar.

Tema	Relevant
<i>Landskap og natur</i>	
Terreng/helning	<input checked="" type="checkbox"/>
Sol/skygge	<input checked="" type="checkbox"/>
Landbruk	<input checked="" type="checkbox"/>
Grøntstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>
Jord- og skogvern	<input checked="" type="checkbox"/>
Biologisk mangfald	<input checked="" type="checkbox"/>
Friluftinteresser	<input checked="" type="checkbox"/>
Kulturlandskap	<input checked="" type="checkbox"/>
Anna:	<input type="checkbox"/>
<i>Bygningmessige forhold</i>	
Fjernverknas/eksponering, plassering av bygningar	<input checked="" type="checkbox"/>
Universell utforming	<input checked="" type="checkbox"/>
Bustadtypar, antall bueiningar og utbygginstakt	<input checked="" type="checkbox"/>
Gesims- og mønehøgd, møneretninga, takvinkel og taktype	<input checked="" type="checkbox"/>
Plassering av bygningar	<input checked="" type="checkbox"/>
Uteopphaldsareal og leikeplassar	<input checked="" type="checkbox"/>
Renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>
Kulturminner og verna bygningar	<input checked="" type="checkbox"/>
Estetikk og byggeskikk	<input checked="" type="checkbox"/>
Utbyggingsrekkefølgje	<input checked="" type="checkbox"/>
Økonomi	<input checked="" type="checkbox"/>
Anna:	<input type="checkbox"/>
<i>Trafikk</i>	
Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/>
Trafikkforhold	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkeringsnormar	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkeringskapasitet	<input checked="" type="checkbox"/>
Anna:	<input type="checkbox"/>

Foreløpig vurdering	Relevant
Rekkefølgjekrav	<input checked="" type="checkbox"/>
Utbyggingsavtale	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsavtale	<input type="checkbox"/>

Teknisk infrastruktur fram til området	Dagens situasjon/behov for kartleggingar	Forslagsstillars ansvar
Vegar	Området har tilkomst frå rv7, og ligg om lag 100 meter frå riksvegen. Avkøyringa er opparbeida noko annleis enn i gjeldande reguleringsplan. Detaljreguleringsplanen må vurdere krysset frå rv7. Tilkomstvegen inn i området må utformast slik at den vert tilpassa terrenget.	<input checked="" type="checkbox"/>
Fortau, gang- og sykkelveg	Detaljplanen må vurdere tiltak for å sikra mjuke trafikkantar.	<input checked="" type="checkbox"/>
Vatn og avlaup	Det må utarbeidast VA-rammeplan for området. Denne må føreliggja ved innsending av planforslaget 1. gong.	<input checked="" type="checkbox"/>
Overvatn	Handtering av overvatn må vurderast i planarbeidet.	<input checked="" type="checkbox"/>
Slokkevatn	Må vurderast.	<input checked="" type="checkbox"/>
Vegljøs	Må vurderast.	<input checked="" type="checkbox"/>
Anna:		<input type="checkbox"/>

Kommunens va-norm skal leggjast til grunn ved utarbeiding av planforslag.

6. Andre forhold	
Møtetidspunkt mellom forslagsstillar og kommunen	Skal gjennomførast
I forkant av innsending av planforslag 1. gong	<input checked="" type="checkbox"/>
Merknadsmøte før innsending av planforslag 2. gong	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre møtepunkt:	<input type="checkbox"/>
Foreløpig framdriftsplan for prosjektet	
Ynskjer å varsle oppstart før jul, og ha klart eit forslag til detaljreguleringsplan i januar.	
Eventuelle andre forhold som vart drøfta i oppstartsmøtet	
Det er viktig at det vert sikra tilgang til omkringliggjande sti- og løypenett og grøntområda. Bygningane må ikkje skapa barrierar som hindrar denne tilgangen. Bygningane må harmonera med omgjevnadane rundt. I planarbeidet må det lagast løysingar som gjer at både tomter og vegar vert godt tilpassa terrenget.	

Er det aktuelt å stoppa planinitiativet etter plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd?

Nei.

7. Samla vurdering

Kommunen kan tilrå oppstart av planarbeidet	<input checked="" type="checkbox"/>
Skissert regulering er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Fylgjande endringar må gjerast før planavdelinga på nytt vil vurderer å tilrå oppstart:	<input type="checkbox"/>
Usikkert om oppstart av reguleringa kan tilråddast. Sak om premissavklaring skal leggjast fram for planutvalet før eventuell oppstart. I forkant av sak til planutvalet skal fylgjande leverast til Eidfjord kommune:	<input type="checkbox"/>
Oppstart av planarbeidet vert ikkje tilrådd, jf. pbl. § 12-8 andre ledd (Avgjerda kan ikkje påklagast, men forslagsstillar kan få avgjerda forelagt kommunestyret til endeleg avgjerd)	<input type="checkbox"/>

8. Vedlegg

Vedlegg	Forslagsstillar/plankonsulent er gjort kjend med:
Vedlegg 1 - Mal for kunngjering/varsel om oppstart	<input checked="" type="checkbox"/>
Vedlegg 2 - Høyringsinstansar i planarbeid	<input checked="" type="checkbox"/>
Vedlegg 3 - Kravspesifikasjon med sjekklister for innlevering av planforslag	<input checked="" type="checkbox"/>
Vedlegg 4 - Endring av reguleringsplan etter forenkla planprosess	<input type="checkbox"/>
Vedlegg 5 - Sjekklister for innlevering av planforslag etter forenkla planprosess	<input type="checkbox"/>

Det vert avtala av plankonsulenten gjer endringar i plankartet og øvrige saksdokument og eventuelle krav om tilleggsutgreiingar etter høyring. Eidfjord kommune gjer også merksam på at verken oppstartsmøtet eller referatet frå møtet gjer nokon av dei enkelte partane rettigheter i den seinare sakshandsaminga. Protestar frå naboar eller organisasjonar, krav i frå offentlege mynde mv. vil kunne føra til krav om endring av prosjektet og/eller endring av framdrifta.

Det vert fakturert i etterkant av møtet, i medhald til gjeldande gebyrregulativ.

For kommunen: _____

Dato/stad: _____

Notatet er godkjent og motteke (dato): _____

For forslagsstillar: _____

Med venleg helsing

Katrine Helle Midtbø
Rådgjevar Drift og forvaltning

Kopi til arkiv