



Areal+ AS  
Petter Mogens Lund  
Fåvangvegen 2  
2634 FÅVANG

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/2605 - 11

Saksbehandler:  
Sigri Rosø Pladsen  
Tlf. 409 00 295

Dato:  
25.09.2020

## Detaljregulering for Kingesnålen hytteområde - Referat fra oppstartsmøtet

### Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Kingsnålen hytteområde 77.
Møtedato	16.09.2020
Møtedeltakere	Hans Bugge, Forslagsstillers representant i planprosessen Ove Bugge Magnhild Bugge Petter Mogens Lund, Areal+ AS Ellen Hougsrud, Jevnaker kommune, Landbrukskontoret Mikel Gonsholt, Jevnaker kommune, Miljø Trude Ødegaard, Jevnaker kommune, Oppmåling og eiendom Sigri Rosø Pladsen, Jevnaker kommune, Arealplan (referent)
GNR/BNR	124 / 3 og del av 137/23
Planens formål	Tilrettelegging for fritidsboliger med tilhørende teknisk infrastruktur og grøntområder.

### Planforutsetninger

Detaljregulering	Ny detaljregulering for område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel.
------------------	---



Reguleringsendring	Delvis overlapp med gjeldende reguleringsplan nr. 56 – Mylla-Jevnaker Snålen hyttefelt.
--------------------	---

#### Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2016 – 2026, vedtatt 26.05.2016
Reguleringsplan	Mylla – Jevnaker Snålen hyttefelt, vedtatt 29.03.2012
Pågående planarbeid	Revisjon av kommuneplanens arealdel, vedtatt 2. gangs høring og offentlig ettersyn frem til 9. november 2020.

#### Plantype og omfang

Planen vil utarbeides som en detaljreguleringsplan.

Forslagsstiller antyder at det vil være aktuelt å legge til rette for om lag 10 hytter med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

#### Planens avgrensning

Planen vil erstatte deler av følgende planer	Delvis overlapp med gjeldende reguleringsplan nr. 56 – Mylla-Jevnaker Snålen hyttefelt. Endelig planavgrensning fastsettes gjennom avtale med eier av eiendommen 137/23.
--	--

#### Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer	Tilpassing av ny adkomstveg og omlegging av skiløype løses i område avsatt til skiløype, skogbruk, friluftsmål, infiltrasjonsanlegg, renseanlegg, parkering og renovasjon.
--	--

#### Viktige utredningsbehov og avklaringer

Eiendomsforhold	<p>Da forslagsstiller ikke er grunnereier av hele området man ønsker å innlemme i planen, er det behov for en skriftlig avtale om regulering på annen manns grunn.</p> <p>Det stilles krav til oppmåling av eiendommen for å sikre at plangrense og eiendomsgrense samsvarer. Dette inkluderer areal som skal overlappes på eiendommen 137/23. En fradeling av areal som skal inngå i planområdet fra 137/23 må gjennomføres før planområdet kan fastsettes.</p>
-----------------	--

	<p>Oppmåling av eiendommen 124/3 bestilles via Jordskifteretten. Fradeling av aktuelt område på 137/23 kan bestilles via Jevnaker kommune. Jevnaker kommune kan også utføre fradeling av hyttetomter i henhold til plan i etterkant av planvedtak.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Det er ikke dyrka mark i området, men det drives aktivt skogbruk og beite i området. Konflikt mellom beitedyr, skogbruk og fritidsboliger må unngås. Avklaringer rundt nødvendige buffersoner av hensyn til skogsdrift på naboeiendom må gjøres gjennom planprosessen. Eventuell fortsatt skogsdrift i området må hensyntas i planprosessen og avklares gjennom formål og bestemmelser. Det må avklares gjennom planprosessen hvorvidt det er aktuelt å gjerde inn planområdet som helhet for å hindre streifbeite. Informasjon om beitedyr og båndtvang må videreformidles til aktuelle kjøpere av hytter i området og være tydelig opplyst om gjennom hele planprosessen og i salgsprospekter. Veiledning rundt tematikken gis av landbrukskontoret på forespørsel.</p>
Naturmangfoldvurderinger	<p>Da det ligger en bekk med helårs vannføring og myr i området, er det viktig å hensynta disse. Biologisk mangfold og ferskvannøkologi må utredes. Hensynssone rundt myr kan være aktuelt.</p>
Kulturlandskap og kulturminner	<p>Arkeologiske undersøkelser bestilles via Viken fylkeskommune. Håndtering av eventuelle funn vil avklares av fylkeskommunen som rette instans gjennom prosessen. Det foreligger ikke kjente automatisk fredete kulturminner i området per dags dato.</p>
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<p>ROS-analyse i henhold til DSBs veileder skal følge planforslaget. Eventuelle naturfarer og svakheter ved beredskapsmessige hensyn skal fremgå av ROS-analysen. Avbøtende tiltak skal innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>Det stilles krav til kapasitet på slokkevann (1200L/minutt).</p>
Barn og unges/ eldres/ funksjonshemmedes interesser	<p>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene. Universell utforming må legges til grunn for planarbeidet.</p>
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<p>Avklaringer rundt vegrett og adkomst langs Gjerdingsveien og/eller Snålvegen blir viktige. Dialog med vegforeningen blir viktig for å avklare dette. Vegretter bør tinglyses.</p>

	<p>Rekkefølgebestemmelser tilknyttet trafiksikkerhet vedtatt i forbindelse med plan 73 Elgkollen må påregnes videreført til Kingesnålen, da enhver økt belastning på veien vil utløse behov for bedre tilrettelegging langs Gjerdingsveien.</p> <p>Tversnitt av vei og stigningsforhold må vises helt inn på de eiendommene som reguleres, for å sikre at det er fysisk mulig å sikre både adkomst, parkering og etablering av hytte innenfor de rammene for terrengbearbeiding som angis i planens bestemmelser.</p> <p>Overvannshåndtering, vannforsyning og avløpshåndtering må utredes, redegjøres for og synliggjøres gjennom en teknisk plan for vann og avløp. Ved behov for ny eller utvidet utslippstillatelse, skal søknad om dette følge planforslaget til 1. gangs behandling i kommunen.</p>
Støy	Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn i planprosessen.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Føringer fra tidligere vedtatte planer i området for estetisk utforming av bebyggelse forventes videreført. Det er et ønske å bevare mest mulig av eiendommene uberørt eller naturpreget.
Behov for utbyggingsavtale	Da Jevnaker kommune ikke skal overta tekniske anlegg i området, er det ikke vurdert å være behov for utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og kommunen.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Avklaringer rundt eiendomsforhold, vegrett, omlegging av skiløype, bruk av eksisterende infrastruktur i området med mer vil kreve gode prosesser opp mot de berørte parter. Det forventes at forslagsstiller legger opp til god medvirkning gjennom planprosessen.

#### Konsekvensutredning/planprogram

Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	Området er avsatt til fritidsformål i gjeldende kommuneplan og faller derfor ikke inn under planer som skal konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredning.
--	---

## Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m. se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

## Framdrift\*

Planlagte dato for varslings/høring av planprogram	Oktober 2020
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Februar 2021
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	Mars – Mai 2021
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Juni – September 2021 (Avhenger av omfang på merknader og behov for revisjon av plandokumentene)
Endelig planvedtak i kommunestyret	Juni – September 2021 (Avhenger av omfang på merknader og behov for revisjon av plandokumentene)

\* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

## Plangebyr

Avholdt av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Jevnaker kommunes gebyrregulativ. Øvrig plangebyr fastsettes i henhold til gebyrregulativet. Gebyret beregnes på det tidspunkt komplett planforslag er kommunen i hende. Gebyrregulativet revideres hvert år og har virkning fra 1.1 til 31.12 hvert år. Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmesider.

## Bekreftelse og forbehold

*Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.*

Med vennlig hilsen

Sigri Rosø Pladsen  
Arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg:**

25.09.2020	Detaljregulering for Kingesnålen hytteområde - Varslingsliste	19005
25.09.2020	Naboliste 03.09.2020	19008
25.09.2020	Naboliste Lunner 03.09.2020	19051

**Kopi til:**

Ellen Hougsrud  
Mikel Gonsholt  
Trude Ødegaard