

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE -  
 PRIVAT REGULERINGSPLAN Jfr. PBL § 12-8



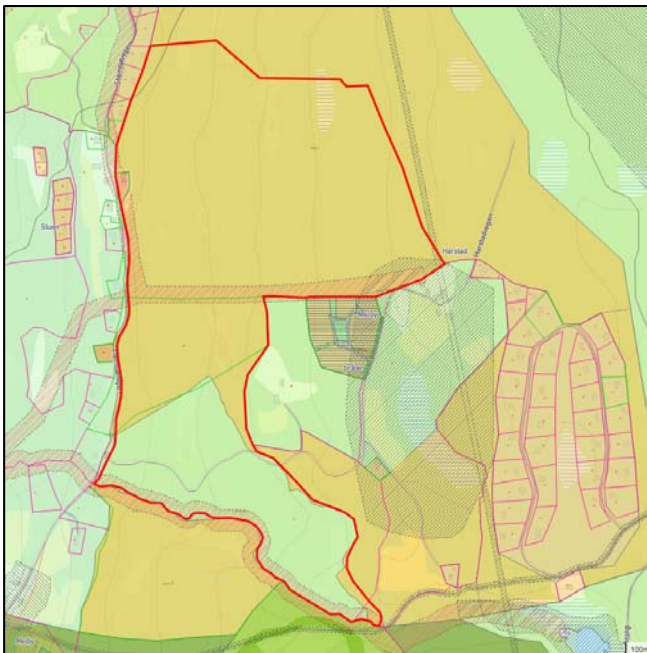
**PlanID** : 0239 - 1801  
**Sak/plan** : Melbylia hytteområde etappe 1  
**Møtested** : Hurdal kommune  
**Møtedato** : 20.06.2018

**Deltakere**

Fra forslagsstiller: *Prosjektet er et samarbeid mellom Mathiesen Eidsvold Værk ANS og Hurdal Skisenter AS, hvor ØRP er innleid som konsulent.*

Tron Erik Hovind, MEV  
 Marit Rønning, MEV  
 Paal-Mogens Furuset, Hurdal skisenter  
 Aksel Askeland, ØRP

Fra kommunen: Stig Nordli, plan  
 Even Anders Tosterud, kart/oppmåling  
 Frode Wang, byggesak  
 Ola Bihaug, landbruk

<b>1</b>	<b>Plantype</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering – ny plan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering – ny plan <input type="checkbox"/> Endring av eksisterende plan(er)
<b>2</b>	<b>Området er omfattet av følgende planer (navn og vedtaksdato)</b>	
	Kommuneplanens arealdel	Hurdal kommuneplan 2018-2040, vedtatt i kommunestyret 13.06.2018, sak 48/18.
	Kommunedelplan	Østgreina ble vedtatt 29.10.2014 – den er innarbeidet i arealdelen vedtatt 13.06.2018 <b>m/planområde rød strek</b> 

	Reguleringsplan	
	Bebyggelsesplan	
	Andre planer / vedtak	
<b>3</b>	<input type="checkbox"/> <b>Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:</b>	
	-	
<b>4</b>	<input type="checkbox"/> <b>Planen vil endre deler av følgende planer (området for endringen):</b>	
	-	
<b>5</b>	<b>Avgrensning av planområdet</b>	
	Sørvestre del av Melbylia jfr. mulighetsskisse fra 2014 som var grunnlag for kommunedelplanen for Østgreina, som er innarbeidet i kommuneplanens arealdel. Området avgrenses av Steinsjøvegen på vestre side og Puttbekken i sør. Planområdet er på totalt ca. 371 daa. Berørte eiendommer; Gbnr 9/3, 11/11, 12, 36 og 12/47.	
<b>6</b>	<b>Hensikten med planarbeidet</b>	
	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av frittliggende fritidsboliger og se området i sammenheng med skiløypenettet/turstier, friluftsområdene rundt og alpinanlegget i sør. Foruten tomteareal, så går det areal til internveger, intern grønnstruktur, løyper/stier og annet. Adkomst til området vil foregå fra Steinsjøvegen. Det er foreløpig stipulert 90 – 105 hytter innenfor etappe 1.	
<b>6.1</b>	Flere detaljer omkring planarbeidet:	
	Det skal planlegges for private hytter på egne tomter (en boenhet pr. tomt), samtidig som en bør få til en blanding med felles tun og god avstand mellom tunene – eks. 4-6 hytter pr. tun, og ikke for store sammenhengende tomtefelt før grønnkorridor legges i mellom. Legge til rette for flere typer fritidsboliger, dvs. størrelser og form på bebyggelse.	
<b>7</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Planarbeidet er i samsvar med overordnet plan</b> I kommuneplanens arealdel vedtatt 13.06.2018 så er hele lia disponert til område for fritidsboliger - dvs. at avgrensningen av delfeltene i mulighetsskissen fra 2014 ikke er endelige og kan justeres hvis det blir behov for det under reguleringen.  <input type="checkbox"/> <b>Planarbeidet er ikke i samsvar med overordnet plan</b> Merknad: Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanens areadel, hvor området er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF.	
<b>8</b>	<b>Planprogram, utløser planarbeidet krav om planprogram? (jfr. PBL §4-1)</b>	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<i>Merknad:</i> Planarbeidet vil ikke føre til vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
<b>9</b>	<b>Hvis ja under pkt 8: Konsekvensutredning etter kravene i PBL §4-2</b>	
	Merknad vesentlige virkninger:	
<b>10</b>	<b>Temaer i planleggingen</b>	Merknad:
	Landskap	Skogkledd vestvendt skråli. Det «grønne» inntrykket søkes ivaretatt med mye grønnstruktur mellom delfelt. Fargebruk på fremtidig bebyggelse kan tilpasses landskap.

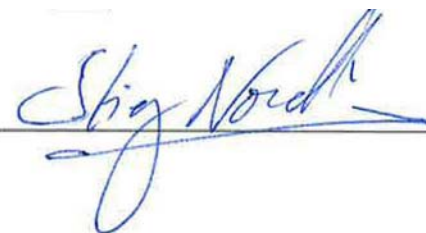
Strandsone sjø og vassdrag	Ingen større elver/bekker gjennom området. Flere mindre bekker og våtdrag / myrdrag. Bekkedal i sør ned mot Puttbekken.
Jordvern og landbruksfaglige vurderinger	Det finnes ikke dyrka eller registrert dyrkbar jord innenfor planområdet. Beitedyr hensyntas i den videre planlegging. Regler om inngjerding av områder jfr. kommuneplanen vurderes i planarbeidet.
Naturverdier	Elgtrekk gjennom området hensyntas jfr. grønnkorridorer. Grønnkorridorer med skiløyper/stier er svært viktig å beholde i det videre arbeidet. Planarbeidet berøres så vidt av hensynssone C5: Trekkveg for elg.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjente registreringer i planområdet.
Flom, ras, grunnforhold	Området/etappe 1 ligger mellom ca. 350 og 460 meter over havet. Det er registrert tynn morene jfr. NGU. Det er ingen registrerte ras el. flomhendelser i området. Det er ikke registrert noe aktsomhet for flom jfr. eksisterende vassdrag. Radon: Moderat til lav aktsomhet.
Barn og unge	Ingen spesielle forhold/registreringer innenfor dette utmarksområde.
Rekreasjon	Del av et friluftsområde mellom Tisjøvegen og Steinsjøvegen. En eldre skiløype som berører nordvestre «hjørne» av planområdet som ikke er oppkjørt lenger. Noen stier i området, delvis lite brukt. Sør i området grenser mot alpinanlegget v/Lukasrud. Kobling til Prestvegen og flere turstier/skiløyper.  Viktig tema som det skal legges til rette for i planleggingen, skiløyper, turstier/-veger, sykkeltraseer.
Universell utforming	Det er planlagt at det skal legges til rette for privat fritidsbebyggelse i området, og der gjelder ikke kravene om UU.  Hvis det blir aktuelt med noe utleie, turistanlegg eller noe som er generelt åpent for publikum, bør reguleringsplanen ta hensyn til og legge til rette for universell utforming så langt det lar seg gjøre i forhold til terreng og stigningsforhold.
Trafikkforhold	Adkomst til området skjer fra Steinsjøvegen (privat) ca 950 meter nord for Hurdal skisenter.  Fra <u>bestemmelsene</u> i kommunedelplanen: 1. Krav om omlegging av FV 553, Steinsjøvegen - Inntil 100 nye hytter (boenheter) kan tas i bruk i områder som har adkomst fra FV 553 Steinsjøvegen og som passerer Øvre og Nedre Melby før det

		<p>er krav om omlegging av FV 553 Steinsjøvegen i området mellom avkjøring til Hanskollen Hotell og avkjøring til Harstad. Reguleringsplan skal utarbeides hvor også eksisterende vegtrase behandles. Det skal utføres nye støyberegninger for den aktuelle strekningen når ny trasè er valgt.</p> <p><u>Retningslinje:</u></p> <p>1. Tiltakshaver må legge frem fremdriftsplan for omlegging av FV 553 seinest innen 50 boenheter tas i bruk. Boenheter telles ut av det samlede antall enheter som tas i bruk på områdene BFR-1, BFR-3 og Melbybråtan.</p>
	Sosial infrastruktur	-
	Teknisk infrastruktur	<p><u>Veger:</u> planlegges med god standard lik kommunale veger / vegnorm.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Det skal planlegges for en felles løsning i området. Kontakte ØRAS for dimensjonering m.m. Nedgravd løsning / eks. Molok er aktuelt. Lokalisering i nærheten av avkjøring/Steinsjøvegen.</p> <p><u>Vannforsyning:</u> eksisterende vannrenseanlegg tas med i reguleringsplanen. Tilkobling nedenfor eksisterende høydebasseng. Mattilsynet varsles også i denne reguleringsplanen.</p> <p><u>Avløp:</u> Det skal planlegges for kommunal standard slik at evt. overtagelse av kommunen er aktuelt. Alle nye hytter er pliktige til å koble seg til den nye avløpsløsningen. Avløpsløsning må kobles til anlegg ned til Strømmen hvor endepunkt er i dag. Trase fra Melbylia og via skisenteret planlegges og avgjøres i samarbeid med kommunen. Kommunen har ikke saneringsplan pr. dato, men alle private avløpsanlegg er registrert.</p> <p><u>Overvann:</u> skal planlegges for verste mulige scenario med ekstremnedbør og frossen mark som utgangspunkt. Helhetlig planlegging for området. Planlegge fordrøyningsmuligheter lokalt.</p>
<b>11</b>	<b>Lokale forskrifter/retningslinjer som gjelder for planområdet</b>	
	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter / forskrift <input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser i k.planens arealdel	Merknad: Kommuneplan Hurdal 2018-2040 vedtatt 13.06.2018.
<b>12</b>	<b>Krav til utarbeiding av privat reguleringsplan</b>	
	Forslagsstiller skal følge kommunen sine krav til utarbeiding av reguleringsplan.	Merknad: Innsendte plandok. skal minimum være plankart, bestemmelser, beskrivelse, ROS-analyse og VA rammeplan.

<b>13</b>	<b>Kommunalteknisk anlegg</b>	
	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket. Krav til felles renovasjonsanlegg. <input checked="" type="checkbox"/> Planen utløser krav om utbyggingsavtale	Merknad: Det varsles oppstart forhandlinger utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart planarbeid.
<b>14</b>	<b>Kommunen sine råd og evt. merknader</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen tilrår utarbeiding av planforslag <input type="checkbox"/> Planen skal vedtas i kommunestyret <input type="checkbox"/> Det ilegges plangebyr etter kommunens gjeldende gebyrregulativ	Merknad:
<b>15</b>	<b>Evt. andre viktige tema som ble tatt opp på møte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Grenser</u>: gå opp grense mot Harstad Gbnr 11/12</li> <li>- <u>Trafikksikkerhet</u>: vurdere dette jfr. tidligere tatt opp tema i kommunedelplan.</li> <li>- <u>Matr.</u> til oppstartsvarsling sendes fra kommunen: Kartgrunnlag, VA-grunnlag, Naboliste.</li> <li>- <u>Informasjonsmøte naboer</u>: Mandag 20.august kl 18.00 i skikafeen Hurdal skisenter</li> <li>- <u>Frist innspill oppstart</u>: Mandag 27.august</li> </ul>	
16	Vedlegg: - Kart med planområde datert 25.06.2018	

**Sted/dato:** Jessheim den 25.06.2018 / AA ref.

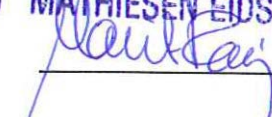
Representant fra kommunen:

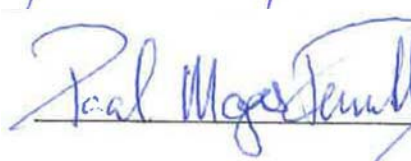


**Referatet er mottatt og godkjent.**

Repr. for forslagsstiller:

**DR MATHIESEN EIDSVOLD VÆRK**



 / Hurdal skisenter AS