



Referat fra oppstartsmøte

Møtedato:

28.09.2023

Referanse:

2023/4277-5

Mottaker:

Eirik Øen, Asplan Viak AS

Kopi til:

Arne Pålgardhaugen, Kikut 1000 AS (Skigeilo AS)

Detaljregulering for felt 14 - Geilo fjellandsby

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess.

Sak: 2023/4277	
Møtested: Teams	Møtedato: 28.09.2023
Deltakere: Fra forslagsstiller Arne Pålgardhaugen, Kikut 1000 AS Eirik Øen (Asplan Viak AS)	Fra kommunen: Mark O'Hare Ingrid Tormodsgard

Formål /hensikt med møtet

Generelt:

Orientering fra planfremmer om formålet med planarbeidet.

Orientering fra planmyndigheten om overordnede planer og føringer, veiledning om planarbeidet og planprosessen, krav til innhold og fremstilling av planmaterialet. Avklaring av plangrenser.

Formålet med dette planarbeidet:

Detaljreguleringen skal legge til rette for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, og næringsareal.

Planfremmers presentasjon:

- Byggehøyde og utnyttelsesgrad skal være i tråd med gjeldende bebyggelsesplan.
- Gjeldende plan sikres at parkering skal skje i parkeringsfelt A, med adkomst langs Geilotjørne. Parkering skal nå skje under bakken, og den regulerte private veien langs Geilotjørne vil da fortsatt kun brukes som tursti.
- Planforslaget sikres 1,5 p.plass per enhet i tråd med gjeldende plan.
- Iht. overordnede FjellIslandsby reg.plan (2002) kan parkering dels dekkes utenfor feltene. Planfremmer foreslår sikring av 1,5 p.plass per enhet, med minst 1 plass under bakken og gjesteparkering dekket i felt A.
- Helårs atkomstveg sikres fra Aasremvegen, planområdets østlige grense.



1. Planforutsetninger	
1.1 Plantype x Detaljregulering jf. § 12-3	
1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis): - Kommuneplanens arealdel 2014-2025 - Reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002 - Bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 i Geilo Fjellandsby, vedtatt 2004 - Del av bebyggelsesplan for felt 7, felt 9, felt 10 og felt 20 Geilo Fjellandsby vedtatt 2003	
1.3 Planens avgrensing x Planen vil erstatte deler av følgende plan: <i>Bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 i Geilo Fjellandsby, vedtatt 2004</i> <input type="checkbox"/> Planen vil utfylle deler av følgende planer: <input type="checkbox"/> Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	
Etter diskusjon utvides planområdet til å inkludere planlagt ny innkjørsel fra Aasremvegen m.fl.	
1.4 Overordnet plan x Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser:	
1.6 Pågående planarbeid x Det pågår ikke annet planarbeid i området. <input type="checkbox"/> Det pågår følgende arbeid i området:	
1.7 Kart <input type="checkbox"/> Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll. <input type="checkbox"/> Behov for annet kartgrunnlag er vurdert. x <u>Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt, inkludert dagens tursti langs Geilotjørne</u>	
1.8 Konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning	
1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer: x T-1078 Vernede vassdrag x Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) x Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035) x T-2/08 Barn og planlegging x T-5/99 Tilgjengelighet for alle x T-1442 Behandling av støy i kommunene	
2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter (p.t. ingen)	
x Kommunale retningslinjer	Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal datert 24.06.2020 (<u>se vedlagt</u>).
3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til	Merknader:



<p>berørte parter og gjennom elektroniske medier.</p> <p>Varslet skal inneholde:</p> <p>Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål</p> <p>Kopi til Hol kommune.</p> <p>Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.</p> <p>Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning</p> <p>Adresseliste</p> <p>Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.</p>	<p>Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder T-1490, pkt. 1.3.</p> <p>Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland.</p> <p>Annonse i Hallingdølen.</p> <p>Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.</p>
4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet	
<p>Planen skal utarbeides i samsvar med</p> <p>Reguleringsplanveileder T-1490.</p>	<p>Forhold som skal utredes i forbindelse med planarbeidet:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Detaljprosjektering av helårs adkomst2. Rekkefølgekav for ferdigstilling av adkomst3. Maks. antall enheter, med parkeringsdekning4. Tilrettelegging for brann- og redningsmannskap5. Tilstrekkelig VA-plan, inkludert slukkevann6. Sikring av MUA- og lekarealer. Sol forhold7. Arealoppsett, enheter tilrettelagt for utleie8. Kulturminneregistrering dersom ikke gjort9. Naturmiljø analyser



<p><input type="checkbox"/> 4.1 Planfaglige vurderinger</p>	<p><u>Kommunes tilbakemelding:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Føringer for planforlaget bør tas fra detaljreguleringsplan Kikut fjellandsby felt 4 (vedtatt 2015).• Forslag til planavgrensning overlapper med regulert felt 20 i sør, med dagens hoved skiløypetrasé. Dette skal sikres som grøntstruktur, og helst som et bestemmelsesområde.• Retningslinjer for 'fritidsenheter tilrettelagt for utleie' krever at minst 80% av boenhetene skal ha en størrelse på mellom 30-100m2 BRA. Utomhusarealene i feltene skal også være felles. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m2 eller minimum 20 % av BRA pr. fritidsenhet. Det totale lekearealet skal være 25 m2 pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m2 fra og med 3 enheter.• Viktig at planforslaget også redegjøres for tilrettelegging for brann- og redningsmannskap. <p><u>Diskusjon i møte</u></p> <p>Basert på skissert løsning for ny adkomsten (som ble kun vist i møtet) vil opparbeidelse av veien bety et synlig terreng inngrep. Kommunen ber om at planforslaget sikres en 4 meters byggegrense til naboe (gnbr 66/365). Planfremmer opplyser at minst mulig terreng inngrep er planen, men da kan fylling komme nærmere enn 4 meter.</p> <p>Planfremmer har allerede vært i kontakt med eier av gnbr. 66/635 etter hogst på tomten. Kommunen ber om detaljprosjektering av adkomsten som tidlig som mulig, inkl. behov for fylling og støttemurer, samt ytterlige dialog med naboen.</p> <p>Planfremmer opplyser at ivaretagelse av dagens tursti langs Geilotjørne er en av hoved prinsippene til planforslaget. Det foreslås å regulere turstien til faktisk forhold, dvs. på tvers det regulerte grøntdraget, og ikke som vist i gjeldende plan.</p> <p>Kommune ber om at omregulering av gjeldende friluftsområde i øst til den nye adkomsten bør kompenseres med utvidelse av grøndraget i nord (dvs. sikring av en byggegrense lengre sør fra Geilotjørne enn gjeldende regulering). Planfremmer vil se på dette.</p> <p><u>Kommunens etterskrift 29.09.23.</u></p> <p>Det vises til forslag til utvidet planavgrensning sendt over etter oppstartsmøte. Avgrensning mot sørøst nå omfattes en del av gnbr. 66/144 sør for Aasremvegen, tett på gnbr. 66/634 Aasremvegen 16. Arealet er bratt, og dersom tenkt som riggområdet må dette redegjøres for som en del av planleveranse.</p>
<p><input type="checkbox"/> 4.2 Utarbeidelse av planprogram</p>	<p>Ikke vurdert som nødvendig.</p>
<p><input type="checkbox"/> 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger i hht. Pbl § 4-2.</p>	<p>Planområdet er del av vedtatt reguleringsplan, og utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU).</p>



<input type="checkbox"/> 4.4 Samfunnssikkerhet, ROS ihht. Pbl § 4-3.	Risiko- og sårbarhetsanalyse skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
<input type="checkbox"/> 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke vurdert som nødvendig.
<input type="checkbox"/> 4.6 Miljøvern faglige vurderinger	Det står i planinitiativ at en foreløpig utsjekk viser at det ikke er registrert arter eller naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.
<input type="checkbox"/> 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Det står i planinitiativ at basert på gjeldende planstatus og planens omfang vurderes det å ikke være nødvendig å innhente ny kunnskap for temaene kulturmiljø, men dersom det ikke er foretatt kulturminneregistrering skal det foreligge for 1.gangsbehandling.
<input type="checkbox"/> 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Det vises til vedlagt «Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal» datert 24.06.2020. Parkering er ikke tillatt på atkomstveier og brannredningsarealer og skal opplyses ved tydelig skilting og avmerking.
<input type="checkbox"/> 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser.	Rundskriv Tilgjengelighet for alle og andre overordnede funksjonshemmedes interesser. Føringer skal følges. Tunet skal være universell utformet.
<input type="checkbox"/> 4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/ trafikkavvikling/ transport	Gjeldende plan stilles følgende minimumskrav til parkeringsplasser: <ul style="list-style-type: none">• Fritidsboliger; 1,5 parkeringsplass pr. enhet <u>Kommunes tilbakemelding:</u> Anleggstrafikk skal kunne benytte Aasremvegen. Innkjørsel fra Aasremvegen vil ligge i bratt terreng. Prosjektering skal sikre en balanse mellom skjæring og fylling.
<input type="checkbox"/> 4.11 Estetikk/byform	Planfremmer har ikke tenkt å avvike fra gjeldende bebyggelsesplan. Her står det bl.a.: <i>Bygningskonstruksjonene skal være stav/laft og bygningen skal plasseres i et tradisjonelt tun.</i> Hol kommune viser til detaljreguleringsplan for felt 4 (vedtatt 2015), med plassering i et tun, inkl. innkjørsel til p-kjeller. Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
<input type="checkbox"/> 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	VA-plan, inkludert plan for overvannshåndtering, skal vise tilstrekkelig kapasitet.



<input type="checkbox"/> 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling.	Ikke vurdert som nødvendig, men det forutsettes detaljprosjektering av adkomst, inkl. omfang av fylling, som en del av planforslaget.
<input type="checkbox"/> 4.14 Annet:	Utbyggeravtale. Avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) må være signert før planen kan vedtas. Skal oversendes når et komplett planforslag er mottatt.

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale	
Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter:	
<input type="checkbox"/> Hol kommunes mal for planframstilling	
<input type="checkbox"/> Gjeldende arealplaner i området	
<input type="checkbox"/> Aktuelle tilgrensende planer	
6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger	
Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.	
<ul style="list-style-type: none">- Ny adkomst bør ferdigstilles før igangsettingstillatelse gis.- Ber om ytterlige dialog med nabotomt Gnbr. 66/365 Aasremvegen 15, samt Aasremvegen 12 og 16, men bl.a. avklaring om anleggsperioden.- Det vises også til punkt 4 over, og forhold som skal utredes.	
7. Framdrift	
Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:	
<input type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	
<input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Uke 39	
<input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:	
<input type="checkbox"/> Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.	

Med hilsen

Mark O'Hare
Arealplanlegger