

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtetts formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

Sak: 2022/3051

Detaljregulering for felt b-BAA1 og b-BFR11 - Vestlia Reiselivsområde

Møtested: Hol kommunehus

Møtedato: 12.08.22

Deltakere: Fra forslagsstiller

Fra kommunen

Axel Segovia Ødegaard

Guttorm Edman Jørgensen

Geir Odd Målsnes

Kamilla Holberg Mjøsund

Berit Heitmann

Robert Brunvoll

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:

Realisere hensikten i Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde. Legge til rette for arealformål som åpner for etablering av reiselivsbaserte forretninger, bevertning, tjenesteyting og konsentrert fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Formålet å utvikle og betjene det sentrale Vestlia-området, som hovedbaseområde for SkiGeilo i dag, og de neste årene.

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

Detaljregulering jf. § 12-3

Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen

Reguleringsendring

1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan

Kommuneplanens arealdel – Kommunedelplan for Geilo, planID 3044_4001-1
(NB: Under revisjon)

Detaljregulering

Andre planer: Områderegulering Vestlia reiselivsområde, planID 3044_4181.

1.3 Planens avgrensning

X Kommunale retningslinjer	<i>Fritidsformål tilrettelagt for utleie – prinsippsak K-5_14 og retningslinje K-29_14.</i>
X Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune	

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde:</p> <p>3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Hol kommune.</p> <p>3.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.</p> <p>3.3 Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning</p> <p>3.4 Adresseliste</p> <p>Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.</p>	<p>Merknader:</p> <p><i>Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med departementets reguleringsplanveileder (2018).</i></p> <p><i>Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland.</i></p> <p><i>Annonse i Hallingdølen. Fordel med annonse i lørdagsutgaven.</i></p> <p><i>Hol kommune legger ut oppstartsvarslingen på hjemmesiden.</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet

<p>Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder (2018).</p>	<p>Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:</p>
<p>4.1 Planfaglige vurderinger</p>	<p><i>Områdeplanen for Vestlia reiselivsområde er førende for planområdet og gir detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken, herunder utnyttelsesgrad, arealformål og utforming.</i></p> <p><i>Planfremmer ønsker å vurdere mulighet for dagligvarebutikk. Administrasjonen viser til at dagligvarehandel (på inntil 150 m2 BRA) åpnes for i BAA-felt i område C, jf. bestemmelsen 4.6 b.</i></p> <p><i>Det planlegges oppført boenheter tilpasset føringen «tilrettelagt for utleie». Samtidig planlegges det boenheter med funksjon som «varme senger» tilknyttet Geilo Boobooking AS. Administrasjonen merker seg at felt B-BAA1 åpner for konsentrert fritidsbebyggelse i kombinasjon med skianlegg, bevertning, tjenesteyting, og parkering. B-BFR11 er regulert til konsentrert fritidsbebyggelse/blokk, jf. bestemmelsen 4.5 a og 4.6 a. I felt C-BAA er det åpnet for forretning med inntil 150 m2 BRA dagligvarehandel.</i></p> <p><i>Planfremmer vil følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og gjeldende områderegulering. Som en del av videre planprosess vil arealbruken bli vurdert nærmere.</i></p>

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser.	<i>Rundskriv tilgjengelighet for alle. Lek og uteoppholdsareal skal være i samsvar med nasjonale rundskriv og nasjonal veileder T-1513 og kdp. Geilo (MUA =25 m2 eller minimum 20 % av BRA pr. boenhet). Se også planbeskrivelsen 6.11.</i>
4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport	<i>Det viser til regulert eierform i områdeplanen for veier og tekniske anlegg. Positivt med parkering under terreng/lokk og fokus på myke trafikanter og grønn infrastruktur.</i>
4.11 Estetikk/byform	<i>Bestemmelser i områdeplanen gir føringer ift. takutforming, farger, fyllinger og skjæringer, mm. Bebyggelsen skal ta opp i seg eller nytolke lokal byggeskikk, og holdes i mørke toner og naturmateriale. Nye tiltak, bygninger og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes karakter.</i>
4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	<i>VA-plan skal foreligge før 1. gangs behandling. Nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommunen. Teknisk etat må avklare forholdet til vann og avløp nærmere.</i>
4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befarings på barmark.	<i>Ikke nødvendig</i>
4.14 Annet:	<i>Grønt belte mot Bakkestølvegen videreføres som friluftsmål, men det kan bli aktuelt med enkelt terrenginngrep eller tilrettelegging for snu-/venteplass for buss. Dette vil i såfall ikke gå på bekostning av gangvei. Det legges opp til turdrag/gangbar forbindelse gjennom bebyggelsen i planområdet, fra skitrekke til Bakkestølveien, for at skigåere skal kunne komme seg helt til skiløype i Bakkestølveien uten å ta av seg skiene. Bestemmelsene må presisere nærmere bruk (skiløype/gående vinter/sommer) og være tilstrekkelig dimensjonert for tråkkemaskin. Kommunen opererer med 15 meters regulert bredde.</i>

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

<p>Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter:</p> <p>X Hol kommunes mal for planframstilling</p> <p>X Gjeldende arealplaner i området</p> <p>X Aktuelle tilgrensende planer</p> <p>Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer,</p>	<p>Merknader:</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Kommunen tar gebyr på 5500 kr for forhåndsmøte/oppstartsmøte og avklaringsmøte

GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDE PLANSAKER

Vedtatt av Hol kommunestyre årlig, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 33-1.

<http://www.hol.kommune.no>

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Liste over plankrav er delt ut under oppstartsmøtet sammen med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra velforeninger/organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato: *Hol, 12.8.22*

Saksbehandler: *Guttorm Edman Jørgensen*



Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: 