

Referat - Oppstartsmøte plan

Saksnr/Navn:	2024/1056 – Breidablikk II		
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet:	65/73		
Møtested:	Teams		
Møtedato:	04.11.24		
Møtedeltakere:	<u>Fagkyndig:</u> Asplan Viak v/Judith Aakre <u>Forslagsstiller:</u> Hallingdal hytteservice v/Lars Ivar Brattegard <u>Grunneiere:</u> <u>Andre:</u> <u>Fra kommunen:</u> Mark O Hare, Line-Marie Espegard		
	<table> <tr> <td>X</td><td>Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.(X)</td></tr> </table>	X	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.(X)
X	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.(X)		
Kontaktperson videre:	<u>Fagkyndig:</u> Judith Aakre <u>Fra kommunen:</u> Line-Marie Espegard		

Formål med oppstartsmøtet

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Referatet skrives av kommunen og oversendes planfremmer som et arbeidsdokument. Nye momenter eller vurderinger gjort av kommunen i etterkant av oppstartsmøte markes slik: (dato): (tekst).

<u>Orientering fra planfremmer:</u>	Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendom 65/73 til boligformål. Det er ønskelig å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg.						
<u>Annet:</u>	Planfremmer hadde i 2020 oppe en sak hvor ønsket var å bygge fritidsbolig kombinert med bolig på samme eiendom som omsøkes nå. Kommunen gav da signal om at det ikke ønskes å legge til rette for kombinert forhold.						
<u>Plantype(X):</u>	<table> <tr> <td>X</td><td>Detaljregulering jf. § 12-3</td></tr> <tr> <td></td><td>Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen</td></tr> <tr> <td></td><td>Reguleringsendring</td></tr> </table>	X	Detaljregulering jf. § 12-3		Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen		Reguleringsendring
X	Detaljregulering jf. § 12-3						
	Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen						
	Reguleringsendring						

1. Planstatus for området

1.1 Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	PlanID, Plannavn	Formål
	Kommuneplanens arealdel		
X	Kommunedelplan	PlanID: 4001-2010 Kommunedelplan for Geilo Sentrum	
X	Reguleringsplan	PlanID: 062004145 Reguleringsplan for skole- og idrettsområde – Geilo.	

1.2 Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2024-2036	

1.3 Forhold til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

X	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.

2. Planens avgrensning

Kommunens merknader til planavgrensningen:	OK
--	----

2.1

	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
X	Planen vil erstatte <u>deler</u> av følgende planer:
	PlanID: 062004145 Reguleringsplan for skole- og idrettsområde – Geilo.
	PlanID: 4001-2010 Kommunedelplan for Geilo Sentrum

2.2 Kart

	Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.
	Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt.

3. Konsekvensutredning/Planprogram

	Planen utløser krav om konsekvensutredning:
X	Planen utløser <u>ikke</u> krav om konsekvensutredning:

	<u>Forslagsstillers begrunnelse:</u> <u>Kommunens kommentar:</u> Innsendt materiale er vurdert i henhold til plan og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. §§ 4- 1 og 4-2 med tilhørende forskrift. På nåværende tidspunkt vurderer administrasjonen at saken ikke faller inn under oppfangskriteriene i forskriften, og skal dermed ikke konsekvensutredes.
--	--

4. Kommunens tilbakemeldinger

Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplan-veileder (2018).	Merknader/Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:
4.1 Prinsipielle avklaringer/Planfaglige vurderinger	Arealet er i dag regulert til frittliggende boligbebyggelse, med utnytting på BYA 15%. Eiendommen har tidligere vært benyttet til enebolig som i dag er sanert og fjernet. Området grenser til reguleringsplan for Breidablikk hvor formål er fritid/turisme. Planinitiativet legger opp til leilighetsbygg med parkeringskjeller. Det foreslås maks 20 enheter. Antall enheter og parkeringsdekning må vurderes nærmere ved 1.gangsbehandling.
4.2 Kulturminner/Kulturmiljø	Dersom det ikke er foretatt kulturminneregistrering skal det foreligge før 1.gangsbehandling.
4.3 Naturmangfold	
4.4 Arkitektur, utbyggingsvolum og byggehøyder	Det er i planinitiativet foreslått et bygg med 3 etasjer + parkering/boder i to underetasjer. 45% BYA. Kommunen stiller spørsmål til hvor tett på nabobygget ny bebyggelse vil komme, og om bygningsmassen som planlegges vil føre til at eksisterende bygg har enheter som vil miste deler av sitt dagslys. Det bes om at dette redegjøres for som en del av planbeskrivelsen.
4.5 Lek og uteoppholdsarealer	Planen sikrer lekeplass for de minste(1-5 år). Privat og felles uteoppholdsareal er tenkt på dekke over overbygget garasje. Behov for evt støyskjerm skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Det gjenstår 27 m2 areal som planfremmer beskriver kan være annet areal på eiendommen eller skolens uteområder/ idrettsområde. Denne vurderingen må tas ved 1.gangsbehandling.
4.6 Trafikkforhold, veg, tilgjengelighet og velferdsteknologi	Planinitiativet legger opp til byggegrense på 15 m fra RV.7. Byggegrensen er i utgangspunktet på 50 m. SV må uttale seg ift dette ved 1.gangs behandling. Det henvises fra planfremmer til nabobygg som i sin reguleringsplan til

		fritidsboliger har fått 15 m.
4.7	Parkering	07.11.24: Det legges opp til 1,5 parkeringsplass pr enhet. Kommunen stiller spørsmål til om dette er nødvendig med tanke på beliggenheten så sentrumsnært. Det bes om at det redegjøres for dette med tanke på muligheten for å minimere bygningsvolum.
4.8	Renovasjon	
4.9	Brann og utrykning	07.11.24: Planfremmer nevner at det er god tilgang til bygget på begge sider. Det foreslås da at brannbil skal parkere midt i RV.7 som vil stoppe all trafikk. Det er ønskelig at planfremmer tydeliggjør i planbeskrivelsen hvordan parkering skal løses ved eventuell brann. Om dette er tilstrekkelig må vurderes ved 1. gangsbehandling.
4.10	Klima og energi	
4.11	Støy, lyd og luftforurensning	Det stilles spørsmål til uteoppholdsareal rundt bygget – om dette egner seg til opphold med tanke på støy. Vil en evt støyskjerm bedre forholdene? Kommunen ønsker at planfremmer viser dokumentasjon på dette. Se og punkt 4.5.
4.12	Flom, ras og skred	
4.13	Landbruk, jordvern	
4.14	Vann og avløp	
4.15	Villrein	
4.16	Samarbeid og medvirkning	Planfremmer informerer om at beboere i nabobygg er nysgjerrige på prosessen, og har mange spørsmål. Det skal holdes et infomøte for dem ila November måned.
4.17	Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling.	
4.18	Utbyggingsavtale	Planfremmer ønsker en avtale om bruk av kommunens lekeplass for de større barna. Denne vurderingen må tas ved 1.gangsbehandling.
4.19	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg:	
4.20	Mulige behov for rekkefølgebestemmelser:	Vurderes ved 1.gangsbehandling.
4.21	Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper:	

5. Aktuelle overordnende føringer

5.1 Kommunale føringer og retningslinjer

x	Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune
x	Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal datert 24.06.2020.
	Prinsippvedtak om varme og kalde senger

5.2 Regionale føringer og retningslinjer

X	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2024
X	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
X	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
X	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
X	Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging

5.3 Nasjonale føringer og retningslinjer

X	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
X	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
X	SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
X	KMDs veileder om universell utforming i planlegging
X	T-1442 Behandling av støy i kommunene

6. Kommunens foreløpige vurdering

(X)	Vurdering	Kommunens merknad
x	Oppstart av planarbeid kan settes i gang.	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke.	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. Pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. Pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde:	
7.1	Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Hol kommune.
7.2	Oversiktskart
7.3	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning
7.4	Adresseliste: Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.
7.5	Annonse i Hallingdølen. (Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.)

8. Videre saksgang og fremdrift

Frister:	
Kunngjøring av oppstart:	Senest 6 måneder etter oppstartsmøte
Innlevering av planforslag til 1.gangsbehandling:	Innen 1 år etter oppstartsmøte
Ved overskriding av disse fristene blir saken avsluttet om ikke plankonsulent har vært i dialog med planavdelingen og fått avtale om andre frister.	

Fremdriftsplan	
Forutsetter en ideell planprosess, og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser, eller liknende. En ideell planprosess innebærer at eventuelle avveininger eller prinsippsspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt.	
Oppstartsfase	Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker.
Politisk oppstart/prinsippavklaring(Ved behov)	Normalt 8 uker.
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag	Normalt 10 måneder.
Førstegangsbehandling	12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling.
Offentlig ettersyn	Ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring.
Ferdigstille komplett planforslag	Normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser.
Sluttbehandling og vedtak av plan	8 uker.
Eventuelt klagebehandling	Normalt opp mot ca. 6 måneder.

9. Gebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker. Gebyrregulativ for videre behandling av innsendte plansaker finnes her:

[Gebyrforskrift teknisk etat - Hol Kommune 2024](#)

Gebyr for oppstartsmøte:	Det blir sendt ut faktura for oppstartsmøte til planfremmer. Fakturagrunnlaget er: Pkt 3.1.1. Forhåndsmøte/oppstartsmøte og avklaringsmøte: 11 200,-
Planfremmers faktureringsadresse:	Hallingdal Hytteservice AS Torpovegen 304 3579 Torpo V/Lars-Ivar Brattegård

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.