



## Referat fra oppstartsmøte (utkast)

**Møtedato:**

14.09.2023

**Referanse:**

2023/4276-2

**Mottaker:**

Eirik Øen, Asplan Viak AS

**Kopi til:**

William Skreosen, Fredensborg Fritid AS

Knut Bremer, Fredensborg Fritid AS

### Detaljregulering for Kikut sentralområde, felt 1 & 3 Geilo fjellandsby

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

<b>Sak: 2023/4276</b>	
<b>Møtested: Teams</b>	<b>Møtedato: 14.09.2023</b>
<b>Deltakere:</b> Fra forslagsstiller	Fra kommunen:
William Skreosen (Fredensborg Fritid AS)	Mark O'Hare
Eirik Øen (Asplan Viak AS)	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:**

- Viser til omfattende medvirkning gjennomført.
- Ikke endelig avklart hvilken type/formål, eller størrelse, næringsdelen blir.
- Mener det er viktig med fleksibilitet i planforslag, dvs. kombinasjon fritid/næring.
- Intensjon er å skape en fremtidsrettet og bilfri skiarena med gode servicefunksjoner.
- Dette er løst med et «tilbringertorg» på nedre plan hvor all bil og busstrafikk avvikles koblet til en «alpingate» som naturlig føres opp til et øvre nivå benevnt som «skiarenaen»
- Viktig derfor å sikre akser gjennom området: 'tilbringer torg', 'alpingate', 'skiarena' og grøntdrag mot nord
- Viktig at all parkering skal skje under bakken. Parkeringsplasser blir jo privat, inkl. næringsareal (dvs. ansetter).
- Planen skal sikre 1,5 p.plass per fritidsenhet i tråd med gjeldende reguleringsplan.
- Dagens 'barnebakken' areal, sør for planområdet, vil bli videreført.



<b>1. Planforutsetninger</b>	
<b>1.1 Plantype</b> x Detaljregulering jf. § 12-3	
<b>1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):</b> - Kommuneplanens arealdel 2014-2025 - Reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002	
<b>1.3 Planens avgrensing</b> <input type="checkbox"/> Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: x Planen vil utfylle deler av følgende planer: Reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002 <u>Planområdet er noe innskrenket (0,75 daa) grunnet detaljreguleringsplan for felt 2 (2020).</u> <input type="checkbox"/> Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	
<i>(Planfremmer bekrefter at alt skal løses innenfor planområde vist i planinitiativ. Derfor ingen behov for å varsle et større område mtp. tilleggsareal for skibuss avvikling / busslommer.)</i>	
<b>1.4 Overordnet plan</b> x Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser:	
<b>1.6 Pågående planarbeid</b> x Det pågår ikke annet planarbeid i området. <input type="checkbox"/> Det pågår følgende arbeid i området:	
<b>1.7 Kart</b> <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 Eksisterende eiendomsgrensener skal være innmålt.	
<b>1.8 Konsekvensutredning</b> <input type="checkbox"/> Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning	
<b>1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer:</b> 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	
<b>2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:</b>	
<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter (p.t. ingen) x Kommunale retningslinjer	Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal datert 24.06.2020 (se vedlagt).
<b>3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid</b>	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier.	Merknader: Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder T-1490, pkt. 1.3.



<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>Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland.</p> <p>Annonse i Hallingdølen.</p> <p>Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.</p>
<b>4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet</b>	
<p>Planen skal utarbeides i samsvar med</p> <p>Reguleringsplanveileder T-1490.</p>	<p><b>Forhold som skal utredes i forbindelse med planarbeidet:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Næringsareal, inkl. parkering og varelevering behov. Ønskelig med sikring av minst næringsareal</li><li>2. Sikring av MUA- og lekarealer. Sol, støy og vind forhold, samt tenkt akser. Ønskelig at sol og vind forhold analyseres for nærmeste naboer.</li><li>3. Parkeringsdekning, som bør vurderes i et områdeperspektiv</li><li>4. Sikring av universall utformet skibuss kuntepunkt</li><li>5. Tilrettelegging for brann- og redningsmannskap.</li><li>6. Tilstrekkelig VA-plan, inkludert slukkevann</li><li>7. Tilbud for lokalbefolkning, inkl. parkering</li><li>8. Nedtrapping av bebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan. (3D-modell som avtalt i møte)</li><li>9. Kulturminneregistrering dersom ikke gjort</li><li>10. Naturmiljø analyser</li><li>11. Arealoppsett, enheter tilrettelagt for utleie</li></ol>



<input type="checkbox"/> 4.1 Planfaglige vurderinger	<p><u>Kommunes tilbakemelding:</u> Føringer for planforlaget bør tas fra detaljreguleringsplan Kikut fjellandsby felt 2 (vedtatt 2020). Planforslaget skal sikre maks. antall enheter.</p> <p>Det står i planinitiativ at ny bebyggelse skal trappes ned i terrenget. Gjeldende reguleringsplan krever også at maks. 1/3 av bebyggelse i felt 3 kan ha en mønehøyde på inntil 14 m, eller inntil 16 m i felt 1 under forutsetning av at bygninger ligger i lavest innenfor felt 1</p> <p>Retningslinjer for 'fritidsenheter tilrettelagt for utleie' krever at minst 80% av boenhetene skal ha en størrelse på mellom 30-100m<sup>2</sup> BRA. Utomhusarealene i feltene skal også være felles. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m<sup>2</sup> eller minimum 20 % av BRA pr. fritidsenhet. Det totale lekearealet skal være 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m<sup>2</sup> fra og med 3 enheter.</p> <p>Det vises til medvirkning gjennomførte vinteren 2022, hvor det ønskes et sosialt og inkluderende sted der området og tilbudene utvikles for å inkludere alle. Brukermedvirkning gir et grunnlag for utvikling av felt 1 og 3 (ifølge planinitiativ), og vi stiller imidlertid spørsmål til parkering for lokalbefolkning da planen vil utnytte dagens parkeringsareal.</p> <p><u>Diskusjon i møte</u> Planfremmer bekrefter at en 3D-modell blir en del av planforslaget, men det er for tidlig å bekrefte innhold for næringsdel.</p> <p>Alle besøkende vil måtte uansett komme med skibussen, og det var enighet at man må vurdere transport til området i en større sammenheng. Dialog med Ski Geilo er da viktig mtp. skibuss kapasitet inkludert behov for parkering andre steder der man går på bussen.</p>
<input type="checkbox"/> 4.2 Utarbeidelse av planprogram	Ikke vurdert som nødvendig.
<input type="checkbox"/> 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger i hht. Pbl § 4-2.	Planområdet er del av vedtatt reguleringsplan fra 2002 (endret 2006), og utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU).
<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	<p>Det står i planinitiativ at basert på offentlige tilgjengelige baser og kjentkunnskap er det ikke registrert fremmede eller trua arter i planområdet, og det er ikke kartlagt hensynskrevende naturmiljø.</p> <p>Samtidig viser Naturbase, rett nord for planområdet, nylig observert hagelupin (<i>Lupinus polyphllus</i>, fremmede art) og en observasjon av fiskmåke i 2013 (<i>Larus canus</i>, trua art).</p>
<input type="checkbox"/> 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Det står i planinitiativ at det er ikke kartlagte kulturminner/ kulturmiljø, men dersom det ikke er foretatt kulturminneregistrering skal det foreligge for 1.gangsbehandling.</p>
<input type="checkbox"/> 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	<p>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.</p> <p>En stigning i atkomstvei være maks. 8%, med min. svingradius 12 meter. Det kan være behov for snuplass, og egen oppstillingsplass.</p>
<input type="checkbox"/> 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager.	<p>Rundskriv Tilgjengelighet for alle og andre overordnede funksjonshemmedes interesser. Føringer skal følges.</p> <p>‘Tilbringer torg’, og evt. busslommer, skal være universell utformet.</p>
<input type="checkbox"/> 4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet/trafikkavvikling/ transport	<p>Gjeldende reguleringsplan stilles følgende minimumskrav til parkeringsplasser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fritidsboliger; 1,5 parkeringsplass pr. enhet</li><li>• Næringsformål; 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal.</li><li>• Minst 5% av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede</li></ul> <p>Behov for varelevering til næringsareal må også være utredet.</p>
<input type="checkbox"/> 4.11 Estetikk/byform	<p>Fra planinitiativet: «Felt 1 og 3 har innbyrdes store høydeforskjeller som vil metodisk bli arbeidet med for å skape variasjon, gode uteoppholdsarealer og gode utsiktsforhold for alle.»</p> <p>- Nedtrapping av bebyggelse blir en viktig forutsetning.</p>
<input type="checkbox"/> 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	<p>VA-plan, inkludert plan for overvannshåndtering, skal vise tilstrekkelig kapasitet. Det finnes en privat ledning helt ned til Geilo, med kommunal ledning på østsiden av Fv40.</p> <p>Kommunen informerte om behov for oppgradering av renovasjonspunkt på Kikut, med areal innenfor parkeringsfelt ‘B’ (gnbr 66/624) utpekt som aktuelt. Den regulerte feltet er ca. 5 daa, men under halvparten er faktisk tatt i bruk som parkering per i dag. Som følge av planforslaget blir tilgjengelig areal på bakkenivå under ytterlige press på Kikut, noe som vil bli diskutert når saken behandles politisk.</p>



<input type="checkbox"/> 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling.	Ikke vurdert som nødvendig.
<input type="checkbox"/> 4.14 Annet:	<b>Utbyggeravtale.</b> Avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) må være signert før planen kan vedtas. Skal oversendes når et komplett planforslag er mottatt.

<b>5. Krav til planforslaget - innhold og materiale</b>	
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	
<b>6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger</b>	
Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Det vises til punkt 4 over, og forhold som skal utredes.</li><li>- Dialog med Ski Geilo er viktig mtp. skibuss og parkering.</li></ul>	
<b>7. Framdrift</b>	
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: <b>Uke 38</b>	
<input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: <b>Innen vinter 2023</b>	
<input type="checkbox"/> Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.	

Med hilsen

Mark O'Hare  
Arealplanlegger