

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets 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: 2022/53 | |
| Møtested: | Møtedato: 3.2.22 |
| Deltakere: Fra forslagsstiller Allan Hjorth Jørgensen | Fra kommunen Guttorm Edman Jørgensen |
| Andre: | |

Formål /hensikt med møtet

Formålet med dette planarbeidet:

Regulere området til boliger med tilhørende infrastruktur i tråd med kommunedelplanen for Geilo.

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

Kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.6.2010

Detaljregulering

Andre planer:

1.3 Planens avgrensing

- Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
- Planen vil muligens erstatte deler av følgende planer: *Detaljplan for rv7 Trøo, ikrafttredelsesdato 31.5.2012*
- Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder:

1.4 Overordnet plan

- Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

- Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

1.6 Pågående planarbeid

- X Det pågår ikke annet planarbeid i området.
 Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader :.....
.....

1.7 Kart

- X Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.
X Behov for annet kartgrunnlag er vurdert.
X Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt.

Merknader: Eiendomsgrensene fremkommer i digitalt kartgrunnlag.....
.....

1.8 Konsekvensutredning

- Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning

1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer:

- T-1078 Vernede vassdrag
X Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
X Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035)
X SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X T-2/08 Barn og planlegging
X T-5/99 Tilgjengelighet for alle
X T-1442 Behandling av støy i kommunene

Merknader:
.....
.....
.....

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter (p.t. ingen) | |
| <input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer | |
| 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>Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med departementets reguleringsplanveileder (2018).</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

| Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder (2018). | Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet: |
|--|--|
| <p><input type="checkbox"/> 4.1 Planfaglige vurderinger</p> | <p>Boligbygging er et prioritert formål, men planen må tilpasses jordvern hensyn. Se under jordbruksfaglige vurderinger.</p> <p>Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr boenhet, jf. kommunedelplan (kdp) § 1.5.</p> <p>Det er krav om lekeareal for barn når det i reguleringsplan omfatter mer enn 4 boliger/boenheter, jf. kpa § 2.2.</p> <p>Parkering skal dekkes innenfor planområdet og inngår i grad av utnytting.</p> <p>Viser også til krav til tilfredsstillende støynivå for rom og uteoppholdsareal ved etablering av nye boligenheter, jf. kdp. § 1.6 og 1.6.1.</p> <p>Kdp.: § 2.2.2 – Særskilde krav til utforming av bygg, har følgende bestemmelse for området:</p> <p><i>Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal innanfor områda LNF-SE1, LNFSE2 og LNF-SE4 ikkje overskride 9 meter, medan gesimshøgda ikkje skal overskride 8 meter.</i></p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.</p> | <p>Ikke nødvendig</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger i hht. Pbl § 4-2.</p> | <p>Ikke nødvendig</p> |

| | |
|---|--|
| <p><input type="checkbox"/> 4.4 Samfunnssikkerhet og risiko – og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.</p> | <p>Krav om ROS-analyse. En konklusjon om det er tilfredsstillende sikkerhet etter TEK17 skal inngå i planbeskrivelsen.</p> <p>Radon bør vurderes for alle boliger for fast opphold i kommunen.</p> <p>Det skal sikres tilstrekkelig hennynssone rundt kraftlinjer der de ikke legges i bakken. Netteier skal kontaktes som en del av vurderingen.</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger</p> | <p>Boligområdet på Lien (B2) er lokalisert innenfor et karakteristisk kulturlandskap.</p> <p>Eiendom 61/68 er kartlagt i NIBIO gårdskart med 8 daa innmarksbeite og 2 daa fulldyrka jord. Areal med fulldyrka jord skal ivaretas. Innmarksbeite kan også ha verdi som dyrkbar jord. Som en del av planprosessen må hensynet til dette vurderes opp mot tiltaket.</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.6 Miljøvern faglige vurderinger</p> | <p>Må redegjøres for hvordan offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12 i nmfl. er vurdert og fulgt opp.</p> <p>Administrasjonen vil vurdere behov for støyvurdering da deler av planområdet ligger tett på rv7.</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.7 Kulturlandskap og kulturminner</p> | <p>Kulturminneregistrering skal foreligge før 1. gangs behandling.</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.8 Beredskapsmessige vurderinger</p> | <p>Nye bygg skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot brann mm.</p> <p>Interne veger skal opparbeides med snuhammer for større kjøretøy og vise løsning for renovasjon, snørydding o.l.</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager. Samarbeid og medvirkning</p> | <p>Det vises til rundskriv under pkt. 1.9 som er aktuelle.</p> |
| <p><input type="checkbox"/> 4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport</p> | <p>I detaljplan for rv7 Trøø, omlegging jernbane og kulvert, er det regulert en kryssing av rv7 ved krysset til Trøogutu. Som en del av planarbeidet må det ses på hvordan en kan få til sikker kryssing for gående til g/s-veg. En realisering av kryssingen er ønskelig fra kommunen sin side.</p> |

| | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 4.11 Estetikk/byform | Det er tradisjon for saltak på Geilo og det er for flere områder vedtatt at ny bebyggelse skal ha saltak i plan. Dersom det ønskes annen takutforming bør det vurderes som en del av den politiske behandlingen. Det skal være bestemmelse om maks fylling/skjæring, |
| <input type="checkbox"/> 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg | VA-plan skal foreligge før 1. gangs behandling. Nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommunen etter lov om kommunale vass- og avløpsanlegg. |
| <input type="checkbox"/> 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befarings på barmark. | Ikke nødvendig |
| <input type="checkbox"/> 4.14 Annet: | Plannavn bør ha utgangspunkt i lokalt stednavn. |

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

| | |
|--|------------|
| Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter: X Hol kommunes mal for planframstilling X Gjeldende arealplaner i området X Aktuelle tilgrensende planer Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, kommunedelplan for stier og løyper, energiplan for Hol kommune m.fl. | Merknader: |
|--|------------|

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

- Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- Tiltaket vil utløse spørsmål om utbyggingsavtale
- X Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser
- Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- X Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven
- X Forslagsstillers planlagte dato for varsling 1.april 2022
- X Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen juni 2022
- X Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.
- X Endelig planvedtak antas å bli fattet 36 uker etter komplett planforslag er mottatt.

8. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDETE 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 *St 1/4-22*

Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Allan Jørth Jørgensen*