

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: 2023/4494	
Møtested: Hol kommunehus	Møtedato: 22.02.24
Deltakere: Fra forslagsstiller Eirik Øen Arne Pålgårdhaugen Berit Heitmann	Fra kommunen Guttorm Edman Jørgensen Mark O`Hare

Formål /hensikt med møtetGenerelt:

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:

Formålet er å legge til rette for utvikling av området med tilhørende næringsarealer, gondol/kabinheis og varme senger i form av fritids- og turistformål. Det planlegges for nytt taubanebygg med næringsdel samt 4 leilighetsbygg vest for dette.

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

- X Detaljregulering jf. § 12-3
- Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen
- Reguleringsendring

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

Kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.6.10

Detaljregulering:

Geilohovda alpinnedfart g/bnr 64/55 m.fl., ikrafttredelsesdato 13.9.18

Reguleringsplaner etter eldre pbl.:

- *Reguleringsplan for Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato 29.1.04*
- *Reguleringsplan for Geilo sentrum, ikrafttredelsesdato 29.1.09*

1.3 Planens avgrensing

- x Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: *Geilohovda alpinnedfart g/bnr 64/55 m.fl., ikrafttredelsesdato 13.9.18*

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

x Planen vil erstatte deler av følgende planer:

- Reguleringsplan for Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato 29.1.04

- Reguleringsplan for Geilo sentrum, ikrafttredelsesdato 29.1.09

Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder: Omfattes ikke av uregulerte områder

1.4 Pågående planarbeid

x Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader: Hol kommune har ikke annet reguleringsplanarbeid under behandling i området. Kommunen har startet arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel, herunder kommunedelplan for Geilo. Denne forventes utlagt til offentlig ettersyn våren 2024.

1.5. Konsekvensutredning

Det er vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter vedlegg II, pkt. 12. a) og 11. j).

Det skal også vurderes etter forskrift om KU, vedlegg I, nr. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelagte formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² over det gjeldende planer åpner for. Dette uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke.

I henhold til forskriftens § 6 første ledd bokstav c) skal det være planprogram og konsekvensutredning for tiltak som faller inn under punkt 24.

Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes. I dialog med planfremmer er det konkludert med at det skal utarbeides planprogram som legges ut på høring sammen med varsling av oppstart.

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

X Kommunale retningslinjer

- Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats i Hallingdal, 8.7.16
- Kommunal vegstandard – tekniske krav for kommunale veger, 15.3.00.

X Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune

3. 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:

3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Hol kommune.

3.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.

3.3 Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning

Merknader:

Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med departementets reguleringsplanveileder (2018).

Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland.

Annonse i Hallingdølen.

Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

3.4 Adresseliste Varselet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.	
---	--

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet	
Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder (2018).	Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:
4.1 Administrasjonens planfaglige vurderinger	<p>Reguleringsplan for Geilohovda S1 og Geilo sentrum er førende for området. Det er til de enhver tids vedtatte rammer som gjelder for et område administrasjonen forholder seg til. Administrasjonen er kjent med at planfremmer vil utfordre disse rammene hva gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyder og arealformål for utbyggingsområdet rundt taubanetomten. Oppstartsmøtet er avholdt på bakgrunn av UPU vedtak i sak 10/24. Det vises til administrasjonens vurderinger i saken.</p> <p>Det vurderes at trase for gondol/kabinheis nødvendigvis må detaljreguleres i hele sin lengde med tilhørende driftsbygninger/stasjonsområder. Dette for å best mulig sikre trase, sikringssone og gjennomføring av tiltak i plan. Dette også da gjeldende plan ikke legger opp til helårs drift av kabinheis. Forslag til foreløpig planavgrensning fra planfremmer tar hensyn til dette.</p> <p>Arealformål angir med rettslig virkning hvilke bruk som tillates innenfor et område. Administrasjonen anbefaler at Geilotoppen restaurant reguleres til bevertning dersom det er ønskelig å ta denne i bruk igjen som en del av planarbeidet.</p> <p>Innen område for alpint (S1) for øvrig, skal det ikke legges opp til annen bruk enn det som har tilknytting til områdets aktiviteter (bestemmelsene for Geilohovda). Maks utnyttelse 4000 m² BRA og 12,5 meter mønehøyde. jf. § 10. Det vises også til § 11 for område A1. Administrasjonen forutsetter at planforslaget utarbeides i tråd med bestemmelsene.</p>
4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.	Se punkt 1.5.
4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.	Vurderes å kunne være vesentlige virkninger i ihht. Pbl § 4-2. Det vises til egen vurdering etter KU-forskriften, punkt 1.5.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.4 Samfunnssikkerhet risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.	<p>Aktsomhetsområde for jord- og flomskred og snøskred. Må utredes som en del av planarbeidet for utbyggingsområder.</p> <p>ROS-analyse og vurdering med tilhørende konklusjon om tilfredsstillende sikkerhet etter TEK17 skal følge med planbeskrivelsen.</p> <p>Jernbanetilsynet vurderer tekniske spørsmål og trygghet rundt taubanen. Det vil være behov for kontakt med de i tidlig planfase.</p>
4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Ingen spesielle forhold. Evt. planforslag vil bli sendt landbruksrådgiver til uttale ved mottakskontroll.</p>
4.6 Natur- og miljøfaglige vurderinger	<p>Det skal redegjøres for hvordan offentlig beslutningstaking i nmfl. § 8-12 er vurdert og fulgt opp.</p> <p>Evt. planforslag vil bli sendt til utmarksrådgiver for uttale ved mottakskontroll. Leveområde for villrein strekker seg i dag ut til Geilohovda. Utredes i KU.</p> <p>Virkninger for landskap, herunder fjernvirkning, terrenginngrep inkl. skjæring/fylling må redegjøres for som en del av planarbeidet.</p>
4.7 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Undersøkelsesplikt etter § 9 i kulturminneloven.</p> <p>Evt. registrering skal foreligge før 1. gangs behandling.</p>
4.8 Beredskapsmessige vurderinger	<p>Næringsbygg skal ha brannsikkerhetsklasse 6. Fritids- og turistformål regnes under næring.</p> <p>Det må gjøres en vurdering av slokkevann og fremkommelighet for nødetater. Evt. vanntank på toppområdet må vurderes i VA-plan.</p> <p>Beredskapsmessige vurderinger skal også inngå i ROS.</p>
4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder samarbeid og medvirkning av berørte parter (pbl § 5-1)	<p>Teamene skal vurderes og omtales. Planmyndigheten skal tilstrebe størst mulig offentlighet og reell medvirkning i planprosessene. Administrasjonen tilrårder at berørte parter involveres tidlig i planarbeidet. Bruk av fysisk og/eller 3D-modell tilrårdes for å forenkle naboers forståelse av planlagte tiltak og deltakelse i medvirkningsprosessen.</p> <p>Det skal dokumenteres i planforslaget hvordan berørte parter har fått opplysninger om og deltatt i planarbeidet. Det er forslagsstillers ansvar å sørge for at alle berørte parter involveres i planarbeidet.</p>

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport	<p>Trafikkanalyse må legges ved planmaterialet. Planinitiativet skisserer løsninger som har konsekvenser for trafikkbildet i og rundt Geilo sentrum og Havsdalen og må vurderes helhetlig. Hegnavegen, Timrehaugvegen og Holmsundergangen blir direkte berørt.</p> <p>BaneNor v/planforvaltningen har bedt om å bli inkludert i prosessen. BaneNor Eiendom er direkte berørt som eier av jernbaneområdet.</p> <p>Eksisterende adkomster og parkering må sikres ved omlegging/fjerning. Evt. avtaler om vegrett og annen bruk må være signert og godkjent før endelig planvedtak. Det skal dokumenteres hvordan eksisterende adkomster og parkering som berøres av utbygging ivaretas og sikres ved 1. gangs levering av planforslag.</p> <p>Kommunen vil vurdere behov for rekkefølgebestemmelser. Tiltaket utløser spørsmål om utbyggingsavtale.</p>
4.11 Estetikk/byform	Det vises til føringer i overordnede planer.
4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	<p>Det er usikker kapasitet på kommunalt ledningsnett og renseanlegg for omfanget/tiltaket som foreslås. Kapasitetsbehov for vann og spillvann må avklares tidligst mulig.</p> <p>Kommunen ser det er aktuelt med rekkefølgebestemmelser som sikrer vann og avløp som kritisk infrastruktur. Tiltaket utløser spørsmål om utbyggingsavtale.</p>
4.14 Annet:	<p>Det vises ellers til følgende planretningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • T-2/08 Barn og planlegging/veileder om barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven • T-5/99 Tilgjengelighet for alle • T-1442 Behandling av støy • Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014) • Regional plan for areal og transport (Buskerud 2018-2035) • Veileder om nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging (2017)

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

<p>Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hol kommunes mal for planframstilling <input type="checkbox"/> Gjeldende arealplaner i området 	<p>Merknader:</p> <p>Planfremstillingen finnes på hjemmesiden. For gjeldende arealplaner vises det til http://kommunekart.com/klient/hallingdal/</p>
--	--

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<input type="checkbox"/> Aktuelle tilgrensende planer Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, kommunedelplan for stier og løyper, energiplan for Hol kommune m.fl.	Ved behov kan forslagsstiller ta kontakt med saksbehandler
---	--

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

X Tiltaket kan forutsette utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	
X Tiltaket kan utløse spørsmål om utbyggingsavtale	Se punkt 4.12 Ved varsel av planoppstart skal det også varsles oppstart om forhandling av utbyggingsavtale. Ved bruk av utbyggingsavtale anbefaler planadministrasjonen parallell behandling av plan og avtale
X Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser	Se punkt 4.10 og 4.12
X Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper	Gjelder fritidsformål

7. Framdrift

Hol kommune frister for behandling av private planforslag fremkommer av gebyrregulativet § 3.5. Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- *Varsling av planoppstart før påske (uke 12)*
 - *Planleveranse til kommunal 1.gangsbehandling før sommerferien (uke 27)*
- Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.
- 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 INNSENDE PLANSAKER

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

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

9. Bekreftelser

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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, 8.3.2024*

Saksbehandler: Guttorm Edman Jørgensen
Guttorm Edman Jørgensen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Eirik Øen*