

Referat - Oppstartsmøte plan	
Saksnr/Navn:	Havsdalslia
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet:	63/12, 63/79, 63/94
Møtested:	Teams
Møtedato:	12.12.2024
<u>Møtedeltakere</u> <u>Til stede:</u> <u>Møtedeltakere</u> <u>Ikke til stede:</u>	Fagkyndig: Arkitektkompaniet AS: Anita Malmer Solli, Bjarte Ågedal Fra kommunen: Line-Marie Espegard, Ingrid Olsen Tormodsgard Forslagsstiller: Fram Eiendom v/Torstein Tvenge Grunneiere: Andre:
	Det er sendt inn dokumentasjon på at grunneierne er informert.(X)
Kontaktperson videre:	Fagkyndig: Anita Malmer Solli Fra kommunen: 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 i etterkant av oppstartsmøte markes slik: (dato): (tekst). Referat godkjennes/signeres når det legges ved som varslingsdokument.	
<u>Orientering fra planfremmer:</u>	Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et nytt Tunbasert fritidsområde med adkomstveier og underjordisk parkeringskjeller.
<u>Plantype(X):</u>	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	Kommunedelplan for Geilo (2010)	
X	Reguleringsplan	062004058 Reguleringsplan for deler av 63/1 Havsdalen	

1.2 Pågående planer i området

(X)	Type plan	PlanID, Plannavn	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel er under revidering, formål for eiendommen foreslås videreført	Foreslått formål: fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan		
	Endring av plan		

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:	Vurderes ok.
--	--------------

2.1

	Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
x	Planen vil erstatte <u>deler</u> av følgende planer:
	PlanID: 062004058 - Havsdalen

2.2 Kart

x	Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.
x	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> Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt

	med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF. Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger og virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Det vil også utarbeides en ROS-analyse <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	<u>Antall enheter:</u> Det er planlagt til sammen 4 «gårdstun», og ca. 21 bygningsenheter, derav 18 boenheter. <u>Utnyttelsesgrad:</u> Planfremmer ønsker å øke fra 10% til 20% - ser på mulighet for å begrense det til 15%. Administrasjonen vil gjøre en endelig vurdering av eventuell økning i utnyttelsesgrad til 1.gangs behandling.
4.2	Kulturminner/Kulturmiljø	Innenfor planområdet finnes det automatisk fredet kulturminne. Hensynsone for kulturminne skal videreføres fra gjeldene plankart til nytt plankart. Automatisk fredet kulturminne skal også ivaretas i reguleringsbestemmelsene.
4.3	Naturmangfold	MYR: Det vil bli gjennomført en vurdering av myrens tilstand og funksjon. Basert på denne vurderingen vil prosjektets påvirkning bli evaluert, og eventuelle avbøtende tiltak foreslått for å minimere negative konsekvenser. De mindre bekkens vannføring, potensial for flomfare og deres økologiske verdi vil også bli vurdert som en del av planforslaget.
4.4	Arkitektur, utbyggingsvolum og byggehøyder	6 m møne, 0,8 m synlig grunnmur - heller begrense synlig grunnmur, og legge inn bestemmelser for fasade.
4.5	Lek og uteoppholdsarealer	Det er lagt inn fellesareal som bålhus, badstu og stier til disse fellesarealene.
4.6	Trafikkforhold, veg, tilgjengelighet og velferdsteknologi	VEG: Planfremmer ønsker egen innkjøring fra oversiden til eiendommene 63/79 og 63/12. Avkjøringer må vurderes nærmere ved planbehandling. HØYSPENT: Plankonsulenten er i dialog med Føie.

		Det er planer om å erstatte kraftledninger i luften med kabler i bakken. Føie har bekreftet at det er mulig å erstatte høyspentstrekket med en kabel i bakken for å utnytte tomten bedre.
4.7	Parkering	Parkering er tenkt løst med parkeringskjeller i tillegg til utvendig oppstillingsplasser. Vurdere differensiert parkeringsdekning på store og små enheter.
4.8	Renovasjon	Må samles og tilrettelegges for tømmebil.
4.9	Brann og utrykning	Se til veileder: «Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal». Brannvesenets behov for tilgjengelighet og brannvann må vurderes i planprosessen. Hol brannvesen vil få planforslaget til uttale før 1.gangs behandling.
4.10	Klima og energi	Kommunen ber planfremmer vektlegge og redegjøre for dette i videre planarbeid: - Tiltak som minimere energibruk - Tiltak for å minimere klimagassutslipp - Valg av energiløsninger og byggematerialer
4.11	Støy, lyd og luftforurensning	Planområdet er ikke støyutsatt.
4.12	Flom, ras og skred	Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde eller kartlagte fareområde for flom, ras og skred.
4.13	Landbruk, jordvern	Ikke aktuelt
4.14	Vann og avløp	Kommunen minner om VA trase/ledningsnett som ligger innenfor planområdet. VA-normen til Hol kommune sier at bygg skal være minst 4m fra nærmeste ledning. Garasjeanlegg må trolig justeres iht VA-ledningsnett. Løsning på overvann vil bli vesentlig her både pga myr og små bekker i planområdet.
4.15	Villrein	
4.16	Samarbeid og medvirkning	
4.17	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg:	Ved påkobling vil utbygger måtte koste nye kumsett bl.a. Teknisk etat vil få planforslag med tilhørende VA-plan til uttale før saken skal 1.gangs behandles. Planfremmer har mottatt kart over ledningsnett i området.
4.18	Mulige behov for rekkefølgebestemmelser:	Planfremmer ønsker muligens å bygge ut etappevis. Dette må vurderes i planbehandlingen. Behovet for øvrige rekkefølgebestemmelser vurderes i planprosessen.
4.19	Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper:	Vil oversendes planfremmer.

5. Aktuelle overordnende føringer

5.1 Kommunale føringer

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

5.2 Regionale føringer

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
	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
	T-1442 Behandling av støy i kommunene

6. Kommunens foreløpige vurdering?

(X)	Vurdering	Kommunens merknad
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	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.
7.2	Oversiktskart
7.3	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning
7.4	Adresseliste: Varselet 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

Planlagt oppstart:	Januar 2025
--------------------	-------------

Frister	
Kunngjøring av oppstart:	Senest 6 mnd 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.	

Generell 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 faktureringsinfo:	Fram Eiendom Karenslyst Allé 2, 0214 Oslo 22 12 25 50 torstein.tvenge@fram.no

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.