

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

**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.

<b>Sak: Revidering av detaljregulering for Midthovda, Kikut 2024/2086</b>	
<b>Møtested: Teams</b>	<b>Møtedato: 11.06.2024</b>
<b>Deltakere:</b> Fra forslagsstiller: Rannveig Brattegard Rygg, Asplan Viak Stig Hole, LAB entreprenør Erik Lie, Rasmussen Eiendom	Fra kommunen Ingrid Tormodsgard, arealplanlegger

<b>Formål /hensikt med møtet</b>
<p><u>Generelt:</u> 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.</p> <p><u>Formålet med dette planarbeidet:</u> Formålet med planinitiativet er å legge til rette for økt utnyttelsesgrad for tomt 66/599 (tomt 7) innenfor gjeldende reguleringsplan. Bakgrunnen for ønsket om økt utnyttelsesgrad er ønske om å bygge en garasje på den aktuelle tomte.</p> <p>På eiendommen er det i dag oppført en hytte og et anneks med en utnyttelse på til sammen 154 m2 BRA. Eiendommen har i gjeldende reguleringsplan en utnyttelsesgrad på 150 m2 BRA. I tillegg er det gjort et vedtak på at utomhus biloppstillingsplasser skal komme i tillegg til utnyttelsesgraden som er vist i planen, under forutsetning at dette arealet ikke kan omdefineres til bygningsmasse. Ønskelig å oppføre garasje på 40 m2. Garasje vil ta bort behovet for utendørs biloppstillingsplass, som i dag regnes i tillegg til det regulerte utnyttelsen.</p> <p>Det er tidligere søkt om dispensasjon fra reguleringsplanene for å bygge garasje for den aktuelle tomten (2019/1870). Dispensasjonssøknaden ble avslått med henvisning til at slike endringer bør tas gjennom en planprosess.</p>

<b>1. Planforutsetninger</b>	<b>Fylles ut av kommunen</b>
<p>1.1 Plantype</p> <p><input type="checkbox"/> Detaljregulering jf. § 12-3</p> <p><input type="checkbox"/> Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring</p> <p>1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis): Kommuneplanens arealdel: <i>KDP for Geilo (2010)</i></p> <p>Detaljregulering: <i>Reguleringsplan for Midthovda, Kikut (2001)</i></p>	

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

## 1.3 Planens avgrensing

- X Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: Reguleringsplan for Midthovda, Kikut  
 Planen vil erstatte deler av følgende planer:  
 Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder:

## 1.4 Overordnet plan

- x Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.  
 Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

## Merknad:

Området er i KDP for Geilo avsatt til fritidsbebyggelse. I forslag til revidert KPA er arealet videreført som fritidsbebyggelse.

## 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.  
 Behov for annet kartgrunnlag er vurdert.  
 X Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt.

Merknader: Det er i gjeldende plan ikke samsvar mellom regulerte tomtegrenser og oppmålte eiendomsgrenser. Administrasjonen anmoder om at dette justeres når plankartet nå skal endres

## 1.8 Konsekvensutredning

- Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning

*Dersom KU: beskrivelse temautredninger som skal konsekvensutredes iht. KU-forskriften.*

## Merknader:

## 2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- Kommunale retningslinjer  
 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 Merknader:

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<p>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>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

<p>Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder (2018).</p>	<p>Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:</p>
<p><input type="checkbox"/> 4.1 Planfaglige vurderinger</p>	<p>Planområdet er i stor grad utbygd. I en vurdering av økt utnyttelse må det ses hen til terreng, topografi, høydedrag, landskapsvirkning osv. Det må gjøres en vurdering av eventuell fjernvirkning når det nå foreslås økt bygningsmasse. Det er siden gjeldende plan ble vedtatt i 2001 åpnet for mange nye hytter sør for planområdet.</p> <p>Gjeldene plan angir at utnyttelse og høyder er angitt individuelt for hver tomt, uten at det fremgår begrunnelse for enkelttomter. Kommunen kan være åpne for å vurdere utnyttelsen knyttet til enkelttomter gjennom en planendring da gjeldende plan ikke angir hvorfor noen tomter eksempelvis har 150 m<sup>2</sup> BRA mens andre har 180, men det må gjennom planarbeidet kunne vises til hvorfor/hvordan de aktuelle tomtene er egnet for dette. Det er også tomter innenfor planområdet som har i gjeldende plan har en høy utnyttelse.</p> <p>Gjeldende plan opererer med både T-BRA og % BYA. Eksisterende hytter er regulert med en maks T-BRA 155 m<sup>2</sup>. T-BRA bør endres til BRA, evt. må det gjøres vurdering av om det er hensiktsmessig å benytte BYA.</p> <p>Det er viktig at ny bebyggelse gis en plassering og utforming som gjør den minst mulig prangende i terrenget. Terrenget rundt kollen er preget av store åpne arealer med myr, vann og høyfjellsvegetasjon. Dersom det foreslås en endring i mønehøyde, vil det utfordre dette. Det er ifølge planfremmer ikke ønskelig å endre mønehøydene innenfor planområdet. Det er ønskelig å legge garasje på 66/599 noe inn i terrenget. Administrasjonen er positive til dette.</p>

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<input type="checkbox"/> 4.2 Utarbeidelse av plan-program ihht. Pbl §§ 4-1 og 12-9.	Ikke nødvendig
<input type="checkbox"/> 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.	Ikke nødvendig
<input type="checkbox"/> 4.4 Samfunnssikkerhet risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.	Kravet om ROS-analyse slår inn ved endringer i plan. Kan ikke se at dette er utført i gjeldende plan. Mindre del av eksisterende tomt 66/296 ligger i aktsomhetsområde for flom. Berører ikke eksisterende bebyggelse. Ikke aktsomhetsområde for skred.
<input type="checkbox"/> 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Arealressurs skog og myr i hovedsak innenfor planområdet. Ikke kartlagt dyrka mark.
<input type="checkbox"/> 4.6 Natur- og miljøfaglige vurderinger	Området er naturtypekartlagt i 2021, ikke kartlagt trua naturtyper innenfor planområdet.
<input type="checkbox"/> 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Ikke aktuelt
<input type="checkbox"/> 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Det er vinterbrøytet veg til området. Hol brannvesen vil få endringsforslaget til uttalelse før evt. 1. gangs behandling.
<input type="checkbox"/> 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager.  Samarbeid og medvirkning ihht. Pbl. § 5-1.	
<input type="checkbox"/> 4.10 Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet/avvikling/transport	Eksisterende adkomst fra fv. 40. Endringsforslaget slik det foreligger medfører ikke økning i antall enheter.
<input type="checkbox"/> 4.11 Estetikk/byform	Viktig at evt. ny bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelse i form av farger, materialbruk, takvinkel o.l. Foreslås ikke å endre utformingsbestemmelsene i planen.
<input type="checkbox"/> 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	Endringsforslaget legger ikke opp til flere enheter, men kan øke boareal. Planforslaget oversendes teknisk etat for uttalelse før evt. fremlegging til 1.gangs behandling.
<input type="checkbox"/> 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befarings på barmark.	Ikke nødvendig

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<input type="checkbox"/> 4.14 Annet:	I gjeldende plan er det ikke samsvar med regulerte tomtegrenser og oppmålte eiendomsgrenser. Dette bør rettes i oppdatert plankart. Deler av det opprinnelige planområdet mot fv. 40 er erstattet av nyere planer (Kikut-utfarten).
--------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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"> <li><input type="checkbox"/> Hol kommunes mal for planframstilling</li> <li><input type="checkbox"/> Gjeldende arealplaner i området</li> <li><input type="checkbox"/> Aktuelle tilgrensende planer</li> </ul> <p>Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, kommunedelplan for stier og løyper, energiplan for Hol kommune m.fl.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Tilgjengelig på kommunens hjemmesider  <a href="#">Kommunekart Hallingdal</a>  <a href="#">GISLINE WebPlan 4.1.13</a>  <a href="#">Reguleringsplaner - Hol kommune</a></p> <p>Dersom det er behov for andre planer, kartlag eller lignende, ta kontakt med saksbehandler.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

- |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg</li> </ul> <p>Tiltaket vil utløse spørsmål om utbyggingsavtale</p> <p>Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser</p> | <p><i>Evt. avklaring før 1.gangs behandling</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling – **før sommeren 2024**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen – **avhengig av innspill ved oppstart, trolig høsten 2024**
- 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.

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

**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**

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

**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 11.06.2024

Saksbehandler: *Ingrid Tormodsgard*

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Ramsey Brattgard Rygg* .....