

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: 2024/501	
Møtested: Teams	Møtedato: 05.03.2024
Deltakere: Fra forslagsstiller	Fra kommunen
Rannveig Brattegard Rygg (Asplan Viak)	Mark O'Hare
Roger Espeli (Nye Havsdalsvegen 25 AS)	

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 med planarbeidet er å revidere områderegulering for boliger nye Havsdalsvegen, og legger til rette for nye studentboliger innenfor felt BK1 og BK2. Det er etablert reiselivsskole på Geilo og en ser et behov for mindre boliger tilrettelagt for studenter og evt. sesongarbeidere i reiselivet. Etablering av mindre boligheter kunne bidra til å styrke boligtilbudet på Geilo og i Hol kommune generelt.

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):

- Områderegulering for boliger nye Havsdalsvegen, ikrafttredelsesdato 31.05.2012


1.3 Planens avgrensning

- Planen følger planavgrensning til områderegulering.

1.4 Pågående planarbeid

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

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<p>4.1 Administrasjonens planfaglige vurderinger</p>	<p>Krav til detaljreguleringsplan (se §4.1, gjeldende plan) gir tydelige føringer, og evt. avvik må da være godt begrunnet.</p> <p>Blant annet ble området regulert med to atkomster mht. fordeling av trafikkbelastning. Det legges ikke opp til noen form for gjennomgangstrafikk i planområdet. Detaljprosjektering av atkomstveg også en viktig forutsetning før utbygging.</p> <p>Gjennomgangsmulighet fra BK2 via BK3 til sørlig del av gang-/sykkelveg GS1 også viktig, og best ivaretas i reguleringskart med eget formål (enighet i møtet at det finnes tilstrekkelig areal gjennom gnbr 65/132).</p> <p>Planforslaget bør også inkludere rekkefølgebestemmelser mtp. etablering av gangforbindelsen.</p> <p>Administrasjonen viser til opprinnelig skisse (se under) og vurderer at sikring av en grønn buffer mot nord (dvs. regulert som grøntstruktur i reguleringskart) er svært ønskelig.</p> 
<p>4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.</p>	<p>Vurderes ikke nødvendig etter KU-forskriften vedlegg I.</p>
<p>4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.</p>	<p>Vurderes ikke nødvendig ihht. Pbl § 4-2.</p>
<p>4.4 Samfunnsikkerhet risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.</p>	<p>ROS analyse og vurdering med tilhørende konklusjon om tilfredsstillende sikkerhet etter TEK17 skal følge med planbeskrivelsen.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan baserer seg på trafikkmengde i 2004, og det har blitt en økning i trafikkmengden de siste 20 årene. Ny støyanalyse må legges ved planmaterialet.</p>

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport	<p>Teknisk etat er foreløpig negative til at det etableres ny avkjøring fra Nye Havsdalsvegen inn til BK1/BK2, og mener at beste løsning er å opprettholde planlagt innkjøring fra Bardølavegen ihht. vedtatt regulering fra 2011.</p> <p>Nye Havsdalsvegen har relativt stor trafikkbelastning, som tilførselsveg for både fastboende og fritidsboliger i Havsdalen, samt mye trafikk til skisenteret i perioder.</p> <p>Vegen ved BK1/ BK2 er også utfordrende i forhold til at det ofte holdes for høy fart på denne strekningen. Det er allerede mange kryss / avkjøring på Nye Havsdalsvegen, og nye avkjøringer bidrar derfor til en forverring av kjøremønsteret.</p> <p>Det forutsettes en utbyggingsavtale for ny adkomst m.fl. til Nye Havdalsvegen.</p> <p>Diskusjon i oppstartsmøtet handlet om fordeler/ulempes med tenkt trafikkavvikling i 2011 kontra det som foreslås nå. Områdeplanen regulert 8 biler inn/ut fra Nye Havdalsvegen, 12 biler inn/ut fra Bardølavegen. Nå foreslås det 25 biler (basert på 0,5 p.plass per enhet), og alt via Nye Havdalsvegen.</p> <p>Planfremmer mener dette bør sees som en bedre løsning enn å legge til rette for trafikk gjennom eksisterende bolig eiendommer. Administrasjonen påpeker at situasjonen har endret seg siden 2011 (jf. kommentar fra teknisk), og at planområdet er regulert som BK1 og BK2 bl.a. for å detaljstyre atkomstforhold.</p> <p>Trafikkanalyse som må legges ved planmaterialet må vurdere trafikkflyten, og administrasjonen anbefaler sikring av maks. antall p.plasser. F.eks. maks. 25 p.plasser totalt, inkludert gjester og HC-parkering. Det bør også vurdere fordeling av trafikk som foreslått i 2011, og da siden Teknisk etat er negative til ytterlige bruk av Nye Havsdalsvegen.</p> <p>Det må også gjøres en vurdering av tenkt renovasjons løsning med behov for vendehammer som tilfredsstillers numuligheter. Sikring av sykkelplasser skal også avklares.</p> <p><u>Kommunens etterskrift 11.03.24</u></p> <p>Det kan være nødvendig med sikring av fartsreduerendeg tiltak langs Havsdalsvegen, samt utvidelse av veibanen, dersom alle 50 enheter får tilgang fra vest (dvs. et rekkefølgekrav med utbyggingsavtale).</p>
---	---

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

- utbyggingsavtale
- X Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser
- Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper

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
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen
- 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

Vedtast 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 Ål, 18.03.2024

Saksbehandler: Mark O'Hare

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Rannvåg Brattegård Bygg