



Hol kommune

## Møtereferat (utkast)

**Til:** Anita Malmer **Dato:** 01.12.2022  
**Fra:** Mark O'Hare **Referanse:** 2022/1788-10

### 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: 2022/4859</b>	
<b>Møtested: Teams</b>	<b>Møtedato: 01.12.2022</b>
<b>Deltakere:</b> Fra forslagsstiller Anita Malmer (Arkitekt Kompaniet AS) Stålen Elstad, Sigdal Eiendom AS (forslagsstiller)	Fra kommunen: Mark O'Hare
<b>Formål /hensikt med møtet</b>	
<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.  Epost fra kommunen 10.11.22: <i>'Formålet med planen er å endre arealformålet på eksisterende bebyggelse fra 50/50 næring/fritid til 100% fritidsbebyggelse – konsentrert. Planforslaget er dessuten i strid med områdeplan, noe som må redegjøres for som en del av planinitiativet. Da eksisterende bebyggelse ble gjennomført etter disp. fra plankrav, må dere faktisk søke en endring av hele områdeplan - noe som kan skape vesentlig planarbeid med varsling osv. Administrasjonens tilbakemelding er derfor at planinitiativet bør inkludere et forslag om en detaljreguleringsplan her.'</i>	

#### 1. Planforutsetninger

##### 1.1 Plantype

x Detaljregulering jf. § 12-3

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

- Kommuneplanens arealdel 2014-2025
- Geilohovda områdeplan, felt H/T4 29.01.2004

##### 1.3 Planens avgrensning

- Planen vil delvis erstatte følgende planer: Geilohovda områdeplan, felt H/T4 29.01.2004

<b>1.4 Overordnet plan</b> <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser:	
<b>1.6 Pågående planarbeid</b> <input checked="" type="checkbox"/> Det pågår ikke annet planarbeid i området.	
<b>1.7 Kart</b> <input type="checkbox"/> Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll. <input type="checkbox"/> Behov for annet kartgrunnlag er vurdert.	
<b>1.8 Konsekvensutredning</b> <input type="checkbox"/> Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning	
<b>1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) <input checked="" type="checkbox"/> Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035) <input checked="" type="checkbox"/> <u>T-2/08 Barn og planlegging</u> <input checked="" type="checkbox"/> T-5/99 Tilgjengelighet for alle <input checked="" type="checkbox"/> T-1442 Behandling av støy i kommunene	
<b>2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:</b>	
<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter (p.t. ingen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer Retningslinjer for «Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» (vedlagt)	Planbestemmelser og kart skal være iht. til disse.
<b>3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid</b>	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde:  Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål Kopi til Hol kommune. Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket. Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning Adresseliste Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.	Merknader:  Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder T-1490, pkt. 1.3.  Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland. Annonse i Hallingdølen.  Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.
<b>4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet</b>	
Planen skal utarbeides i samsvar med Reguleringsplanveileder T-1490.	Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:
<input type="checkbox"/> 4.1 Planfaglige vurderinger	Forslagstiller redegjør for planområdet som vist i planinitiativ:  Planbeskrivelsen utarbeidet av Asplan Viak as på vegne av Eierseksjonssameiet Geilo Panorama (datert 14.10.21) ble diskutert som en god eksempel mht. omfang av vurderinger /informasjon som trengs i denne saken. Plan ID: Geilo 4237
<input type="checkbox"/> 4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.	Ikke relevant.

<input type="checkbox"/> 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.	Ikke relevant.
<input type="checkbox"/> 4.4 Samfunnssikkerhet, ROS ihht. Pbl § 4-3.	<p>Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. <a href="#">§§ 11-8</a> og <a href="#">12-6</a>.</p> <p>I forbindelse med regulering av naboområdet Holmshovda, har det blitt gjennomført farekartlegging av SWECO av samme aktsomhetssoner som berører planområdet. Rapporten viser at planområdet ikke er utsatt for skred.</p> <p>Rapporten skal da henvises til i planbeskrivelsen, med kart utsnitt og identifikasjon av planområdet.</p>
<input type="checkbox"/> 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant.
<input type="checkbox"/> 4.6 Miljøvern faglige vurderinger	Ikke relevant.
<input type="checkbox"/> 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Fra igangsettingstillatelse gitt 09.10.2020: <i>'Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2. 2.'</i></p>
<input type="checkbox"/> 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	<p>Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal datert 24.06.2020 (<a href="#">se vedlagt</a>).</p>
<input type="checkbox"/> 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager.	<p>Rundskriv Tilgjengelighet for alle og andre overordnede funksjonshemmedes interesser. Føringer skal følges.</p>

<input type="checkbox"/> 4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport	<p>Forslagsstiller stiller spørsmål om behov for justering av veiareal regulert i områdeplanen da etablert veg avviker fra gjeldende plan.</p> <p>Administrasjonens etterskrift: Etter drøfting av saken internt vil vi anbefale at veien detaljreguleres slik den er etablert, selv om dette avviker noe fra gjeldende områdeplan. Geilohovda er en eldre reguleringsplan, og vi vil at faktisk forhold detaljreguleres. Utbygging er også godkjent gjennom byggesak, bl.a. igangsettingstillatelse gitt den 19.10.2020 til grunn- og terrengarbeidet samt utvendig VA.</p>
<input type="checkbox"/> 4.11 Estetikk/byform	Ikke relevant.
<input type="checkbox"/> 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	Bebyggelsen skal koble til offentlig vann og avløp. Formålsendringen medfører ikke behov for endring ift. dagens godkjente situasjon.
<input type="checkbox"/> 4.13 Utsetting av tomter og veier	Ikke relevant før 1. gangs behandling.
<input type="checkbox"/> 4.14 Annet:	

## 5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter:

- Hol kommunes mal for planframstilling
- Gjeldende arealplaner i området
- Aktuelle tilgrensende planer

## 6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

## 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: **Uke 50**
- 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 innsendte plansaker vedtas 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: Teams, 01.12.2022

Saksbehandler: Mark O'Hare

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillere: .....