

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: 2024/3383 Timrehaugvegen 2	
Møtested: Hol kommunehus	Møtedato: 14.08.2024
Deltakere: Fra forslagsstiller <i>Per Reigstad, Artec AS</i> <i>Kari Johannessen, Ard Arealplan</i> <i>Gaute Fitje Sleire, Ard Arealplan</i> <i>Sigmund Vika, Dr. Holms</i> <i>Tor-Martin Øyo, grunneier</i>	Fra kommunen <i>Kamilla Holberg Mjøsund, avd. leder PU</i> <i>Ingrid Tormodsgard, saksbehandler</i> <i>Leif Ove Sataslåtten, teknisk etat</i>

Formål /hensikt med møtet

Generelt:

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:

Intensjonen med planforslaget er legge til rette for fritidsboliger og parkeringsanlegg under bakken innenfor eiendommene 64/906 og delvis 64/3, da det er mangel på parkeringsplasser på Dr. Holms. Foreslått utbygging har vært diskutert i forhåndskonferanse med kommunen i sak 2024/512, 22.02.2024. Kommunen har tidligere signalisert at det må utarbeides reguleringsplan for området, og da helst hele feltet samlet. Det haster å få på plass en bedre parkeringsløsning for hotellet og grunneier på oversiden av veien har ikke klare nok planer for området på oversiden av Slåttaveien.

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):

Kommuneplanens arealdel : Kommunedelplan for Geilo (2010)

Detaljregulering: Reguleringsplan for Geilohovda S1 (2004)

Andre planer:

1.3 Planens avgrensing

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

☒ Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:

X Planen vil erstatte deler av følgende planer: Plankrav iht. Geilohovda-planen for felt H/T3, se pkt. 4.1.

☒ 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.

1.6 Pågående planarbeid

☒ Det pågår ikke annet planarbeid i området.

X Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader : *Avholdt oppstartsmøte i sak 2024/2953 Holmsundergangen. Mulig stenging av undergangen for biltrafikk. Planarbeidet vil ha konsekvenser for trafikkflyt rundt Geilo, spesielt for biler som i dag kjører til Dr. Holms fra rv.7 via Geilovegen. Trafikken må muligens flyttes via Nye Havsvalsvegen og langs Timrehaugvegen. Planarbeidet har ikke varslet oppstart. Kommunen har oppfordret Bane Nor til å gå i dialog med Dr. Holms før oppstartsvarslingen.*

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:
.....

1.8 Konsekvensutredning

☐ Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning

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

Merknader:

Planfremmer har vurdert at planforslaget ikke omfattes av KU-forskriften. Innsendt materiale er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 først ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Administrasjonen legger innsendt planinitiativ til grunn, og kan pr. nå ikke se at forslaget faller inn under oppfangskriteriene i KU-forskriften.

1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer:

☒ T-1078 Vernede vassdrag

X Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

X Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035)

X T-2/08 Barn og planlegging

X T-5/99 Tilgjengelighet for alle

X T-1442 Behandling av støy i kommunene

Merknader:

.....
.....

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- ☐ Kommunale vedtekter (p.t. ingen)
- X Kommunale retningslinjer
- ☐ Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune

Prinsippvedtak om varme og kalde senger
Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i
Hallingdal datert 24.06.2020.

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
- 3.4 Adresseliste

Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.

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.

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet

Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder (2018).

Merknader/Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

□ 4.1 Planfaglige vurderinger	Arealet er regulert i reguleringsplan for Geilohovda S1 til område for appartement/motell/hytteanlegg, fritidsbebyggelse H/T3. Innenfor feltet i sin helhet er det tillatt maks BRA 2000 m², og maks mønehøyde 10 m. Det tillates fellesgarasje i underetasje/kjeller i nye bygg, og områdene kan bebygges med frittstående eller sammenbygde fritidsenheter. Fordeling mellom næring/fritid skal være 50/50. Det er krav om detaljreguleringsplan etter bestemmelsenes pkt. 2.1. Byggegrense er regulert mot Timrahaugvegen. Planinitiativet legger opp til fritidsboliger på totalt ca. 400 m² BRA i 2 etasjer tilrettelagt for utleie. Det fremgår ikke hvor mange enheter som planlegges. Det planlegges også parkeringsanlegg under bakken i to plan med 60 parkeringsplasser (ca. 1600 m² BRA). Parkeringsanlegget plasseres under eksisterende terreng og vil tilknyttes hotellet. Bebyggelsen vil underordne seg Dr. Holms med lavere byggehøyde. Iht. reg.bestemmelse 2.4 medregnes ikke bruksareal under terreng der avstanden mellom himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå er mindre enn 0,5 m. Planen angir 1,5 p-plass pr. utleieenhet. Reguleringsplan for Geilohovda S1 er førende for området. Det er de til enhver tids vedtatte rammer som gjelder for et område administrasjonen forholder seg til. Reg.plan for Geilohovda angir maks mønehøyde 10 m. KDP for Geilo angir 25 m² som krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for bo- og fritidsenheter. Arealene skal være egnet for opphold og ha god tilkomst fra enhetene. Videre krav i KDP for Geilo at MUA har gode sol- og lysforhold, med sol på minimum halvparten av arealet ved jevn døgnet kl. 15. Arealet kan ikke være brattere enn 1:3. Planforslaget bør sikre at skyggevirkninger blir redusert gjennom plassering av bygg. Planavgrensning: Det er ønskelig med en mindre planavgrensning enn hele felt H/T3. Reg. plan for Geilohovda angir et plankrav for felt H/T3 samlet, og administrasjonen forholder seg til gjeldende plan for området. Det fremgår av planinitiativet at grunneier innenfor H/T3 nord for arealet det nå er ønskelig å regulere ikke har konkrete planer for utbygging. Enighet mellom administrasjonen og planfremmer å legge frem uenighetspunktet vedr. planavgrensningen for planutvalget, jf. § 4 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Saken planlegges fremlagt i september-møtet.
--------------------------------------	--

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

☐ 4.2 Utarbeidelse av plan-program ihht. Pbl §§ 4-1 og 12-9.	Vurderes ikke som nødvendig iht. KU-forskriften.
☐ 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.	Vurderes ikke som nødvendig iht. pbl. § 4-2.
☐ 4.4 Samfunnssikkerhet risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.	64/906 ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Skredfarevurdering må følge planforslaget til 1. gangs behandling og det må fremgå at bebyggelsen som planlegges er iht. sikkerhetskrav i TEK17. Deler av 64/3 også innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Innenfor aktsomhetsområde for radon. ROS-analyse og vurdering med tilhørende konklusjon om tilfredsstillende sikkerhet etter TEK skal følge planforslaget til 1.gangs behandling.
☐ 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er kartlagt 1,3 daa overflatedyrka jord innenfor foreslått planavgrensning. Matjord skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensede/lokale landbrukseiendommer. Jordflytting i henhold til godkjent matjordplan skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka jord kan igangsettes. Matjordplan skal følge planforslaget til 1.gangs behandling.
☐ 4.6 Natur- og miljøfaglige vurderinger	Arealet er naturtypekartlagt i 2021, ikke kartlagt truede naturtyper. Ingen treff innenfor planområdet i Artsdatabanken. Det skal i planforslaget redegjøres for hvordan offentlig beslutningstaking i nml. § 8-12 er vurdert og fulgt opp. Virkninger for landskap, herunder fjernvirkning, terrenginngrep og eventuelle skjæringer/fyllinger skal redegjøres som en del av planarbeidet. Planforslaget skal inneholde realistiske illustrasjoner av maks tillatt utnyttelse planforslaget åpner for, inkl. sol- og skyggeillustrasjoner av ny bebyggelse. 64/9006 delvis innenfor gul støysone fra jernbane, fritidsbebyggelse er støyfølsom bebyggelse. Det må utarbeides støyfaglig vurdering som følger planforslaget til 1. gangs behandling, som viser at det er mulig å overholde gjeldende støykrav. Grenseverdiene T1442 skal legges til grunn. Støyvurdering må vise at tilstrekkelig støynivå også kan oppnås på uteoppholdsareal. Reg.plan for Geilohovda har bestemmelser om anleggsstøy det kan være aktuelt å videreføre.
☐ 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Ikke relevant.
☐ 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Det må fremgå at planlagt bebyggelse har tilstrekkelig slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskapet. Hol brannvesen vil få forslaget til uttale ved innsending til 1.gangs behandling.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

☐ 4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager. Samarbeid og medvirkning iht. Pbl. § 5-1.	Teamene skal vurderes og omtales. Det vises ellers til følgende planretningslinjer: 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)
☐ 4.10 Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet/avvikling/transport	Parkeringsanlegget skal i hovedsak dekke eksisterende parkeringsbehov. Planforslaget slik det fremstår i initiativet vil ikke medføre stor trafikkøkning, men kan endre trafikkmønsteret. Også ønskelig med et fortau på sørsiden av Slaattavegen opp mot Holmsvegen. Planforslaget må inkludere rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeidelsen av dette. Adkomst til fritidsboligene og parkeringsanlegg er foreslått fra Slaattavegen og Timrehaugvegen (ulik avkjøring fra ulike u-etasje). Hensikten er å utnytte terrenget. Teknisk etat viste til at området ofte er uoversiktlig på vinteren, med villparkering langs fortauet og biler ut i veien, og kan være positive til forslag til tiltak som kan bedre dette. Byggegrense mot kommunal veg er i gjeldende plan satt til 15 m fra senterlinje. Teknisk etat kan være åpen for å vurdere denne i planarbeidet.
☐ 4.11 Estetikk/byform	Østsiden av Dr. Holm i etasje på bakkeplan vil kunne få noe redusert utsikt. Bestemmelsene i Geilohovda-planen er førende for planarbeidet. Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell arkitektur og lokal byggeskikk.
☐ 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	VA-plan skal følge planforslag til 1. gangs behandling. Det skal fremgå hvordan overvann skal håndteres. Teknisk etat får VA-plan til uttale ved innsending av planforslag. Det kan tas kontakt med teknisk etat ved utarbeidelse av VA-planen dersom det er ønskelig.
☐ 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befarig på barmark.	Ikke nødvendig.
☐ 4.14 Annet:	

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

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

Hol kommunes mal for planframstilling Gjeldende arealplaner i området Aktuelle tilgrensende planer Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, kommunedelplan for stier og løyper, energiplan for Hol kommune m.fl.	Planframstillingen finnes på kommunens hjemmeside. For gjeldende arealplaner vises det til Kommunekart Hallingdal Ved behov kan planfremmer kontakte saksbehandler/teknisk etat.
--	---

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

X	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	<i>Må vurderes i planarbeidet</i>
X	Tiltaket vil utløse spørsmål om utbyggingsavtale	<i>Må vurderes i planarbeidet</i>
X	Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser	<i>Må vurderes i planarbeidet</i>
X	Informasjon om utbyggeravtaler vedr. løyper	<i>Gjelder fritidsbebyggelse</i>

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- X Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for varsling: *Etter avklaring av planavgrensning i UPU (sept. 2024)*
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: *nyttår 2024/20205*
- X Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.
- X 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

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

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

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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, datoHol 19.08.2024.....

Saksbehandler *Ingrid Tormodsgard*

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Gaule Eitse Sleire*