

## 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: Detaljregulering område B3 og Fel1 – Geilo sentrum**

**Møtested: Hol kommunehus**

**Møtedato: 9.07.2020**

**Deltakere:** Fra forslagsstiller:

Fra kommunen

Rannveig Brattegard

Ingrid Tormodsgard

Planfremmer:

Guttorm E. Jørgensen

~~Birgit Berg~~ *Ronny Eriksen*

### 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:

Legge til rette for ny boligbebyggelse. Det er ønskelig å utvikle området med seniorboliger, lignende det som er etablert på nabotomten B1 (Haugstomta). Det er også ønskelig å justere grensen mellom felt B3 og FeL1 slik at boligbebyggelsen blir liggende nord på tomten.

### 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):

Fylkes(del)plan .....

Kommuneplanens arealdel: Kommunedelplan for Geilo

Detaljregulering: Detaljregulering for Geilo sentrum

Andre planer:

#### 1.3 Planens avgrensing

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:

X Planen vil erstatte deler av følgende planer: Detaljregulering for Geilo sentrum

Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder:

**1.4 Overordnet plan**

- 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.
- Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader : .....

.....

**1.7 Kart**

- Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.
- Behov for annet kartgrunnlag er vurdert.
- Eksisterende eiendomsgrenser skal være innmålt.

Merknader: .....

.....

**1.8 Konsekvensutredning**

Kryss hvis planen utløser krav om konsekvensutredning

**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)

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Kommunale retningslinjer	
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 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 reguleringsplanveileder T-1490, pkt. 1.3.

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 T-1490.

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

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Det er ønskelig å legge til rette for seniorboliger lignende det som er etablert på nabotomta B1 (Haugstomta). For å oppnå dette er det ønskelig å justere grensen for boligområde (B3) og grøntarealet (FeL1), slik at boligområde blir liggende nord på tomten, og grøntarealet sør på tomten. Administrasjonens foreløpige vurdering er at dette kan være hensiktsmessig, men det forutsetter at grøntarealet ikke minsker nevneverdig i størrelse.</p> <p>Planfremmer ønsker å diskutere muligheten for å legge noe av parkeringen nord for Geilovegen, som også er en del av 64/8. Deler av denne eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til gangveg og bussholdeplass, men er i dag ikke opparbeidet.</p> <p>Gjeldene reguleringsplan stiller krav om at minimum 50 % av det økte parkeringsbehovet skal etableres som parkeringsplasser under tak, jf. bestemmelsenes 1.7.6.</p> <p>Egne krav til parkeringsdekning jf. bestemmelsenes 1.7.</p> <p>Utnyttelse foreslås til 40 % BYA for boligene. I tillegg kommer parkering og felles uteoppholdsareal. Sentrumsplanen angir maksimal mønehøyde på 9 m for B3. Ønskelig å bruke lekeareal for å dekke inn privat uteareal. Administrasjonen mener parkering og uteoppholdsareal må dekkes innenfor planområdet. Det stilles krav om 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. enhet i kommunedelplan for Geilo:</p> <p><i>§ 1.5 kommunedelplan:</i></p> <p><i>Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m<sup>2</sup> eller minimum 20 % av BRA pr. bueining og fritidseining. Minst 4 m<sup>2</sup> av dette skal være privat eller nært uteoppholdsareal. Offentleg uteareal, felles uteareal og park inngår i utrekninga innanfor handelsgrensa i Geilo sentrum og areal som er avsett til reiselivsområde. Areala skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå dei einiskilde einingane. Areala skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøgn klokka 15. Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3. Det skal sikrast at skuggeverknader og vindpåkjenning vert redusert mest mogeleg gjennom utforming av bygg.</i></p> <p>Ønskelig med flatt tak på noe av bebyggelsen. Det er i sentrumsplanen krav om saltak. Administrasjonen vil vurdere om det kan vurderes å fravike fra dette for en mindre del av bebyggelsen når endelig planforslag er mottatt.</p>
4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.	Ikke nødvendig.
4.3 Vurdering av vesentlige virkninger i hht. Pbl § 4-2.	Ikke nødvendig.

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.4 Samfunnssikkerhet og risiko – og sårbarhetsanalyse iht. Pbl § 4-3.	ROS-analyse skal foreligge ved 1. gangs behandling. Radon bør vurderes for alle boliger for fast opphold i kommunen i ROSen. En konklusjon om det er tilfredsstillende sikkerhet iht. TEK17 bør inngå i planbeskrivelsen
4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Anses ikke som relevant.
4.6 Miljøvern faglige vurderinger	Det skal redegjøres for hvordan offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12 i nmfl. er vurdert og fulgt opp i alle nye planer. Retningslinje for behandling av støy, T-1442, skal legges til grunn. Administrasjonen vil vurdere om det er behov for en egen støyvurdering.
4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Dersom det ikke er foretatt kulturminneregistrering skal det foreligge før 1. gangs behandling.
4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Trafikkavvikling for utrykningskjøretøy må vurderes. Krav til slokkevann i pbl og leilighetsbygg må ha tilstrekkelig brannsikkerhetsklasse etter formålet.
4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager. Samarbeid og medvirkning	Rundskriv <i>Tilgjengelighet for alle</i> og andre overordnede føringer skal følges. Krav om uteoppholdsareal skal være i samsvar med kommunedelplan for Geilo.
4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport	Det er ikke avklart hvor adkomst til planområdet skal være. Dette vil redegjøres for i det videre planarbeidet.
4.11 Estetikk/byform	Utformingsbestemmelser i sentrumsplanen sier blant annet at materialbruk i eksteriøret skal hovedsakelig være av tre. Fargesetting av fasader skal være i jordfargesepkteret eller i kvitt. Vertikal oppdeling av fasader.  Utformingsbestemmelsene bør videreføres. Planfremmer kan komme med forslag til tilpasninger ved innsending.  Byggegrense mot vei kan vurderes.
4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	VA-plan skal foreligge før 1. gangs behandling. Plankonsulent må ta kontakt med teknisk etat for å avklare forhold til vann og avløp nærmere.
4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befarings 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:

- 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.

Merknader:

## 6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg

Tiltaket vil utløse spørsmål om utbyggingsavtale

X Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser

Administrasjonen vil vurdere dette når komplett planforslag foreligger.

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 **juli 2020**

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen **september 2020**

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

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

**GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDTE 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. 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 *Oslo 9/2. 2020*

Saksbehandler *Ingrid Tormodsgård*

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: *Jonny Laksen* *Rosnveig Brattegord*

