

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. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

Sak: 2024/4398	
Møtested: Teams	Møtedato: 19.09.2024
Deltakere: Fra forslagsstiller Ine Askevold Hansen (A/STAB) Anna Skogen Holst (A/STAB)	Fra kommunen Mark O'Hare, planavdeling Ingrid Olsen Tormodsgard, planavdeling

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 (se også kommunens etterskrift 24.09.24).

Formålet med dette planarbeidet:

Legge til rette for boligleilighetsbygg på eiendom 66/173 og 175. Legge til rette for reguleringsplan som samsvarer med dagens situasjon og bygning og forbedre dekning for parkering, herunder parkering for turbusser. Det vises til tidligere planarbeid og omforente dokumenter.

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

x Detaljregulering jf. § 12-3

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

- Kommuneplanens arealdel, 27.08.2014
- Kommunedelplan for Geilo, 24.06.2010

Merknader: Kommunen arbeider med å revidere kommuneplanens arealdel. Forslag til kommuneplanens arealdel ble 1.gangsbehandlet 20.03.2024.

- Detaljreguleringsplan for Geilo sentrum vest, 26.05.2005 (erstattes delvis)
- Detaljreguleringsplan for Ustedalen hotell, 28.09.2016 (erstattes i sin helhet)

1.3 Planens avgrensing

x Se planinitiativet. Planen vil erstatte overnevnte detaljreguleringsplaner helt eller delvis.

1.4 Pågående planarbeid

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

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal, revidert 24.06.2020 (vedlagt)

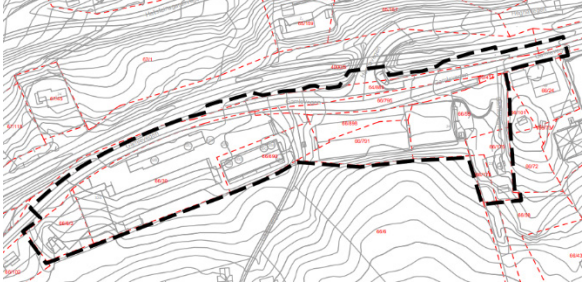
Referat fra oppstartsmøte i plansaker

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart i form av avisannonse, brev til berørte parter og 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>Merknader:</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	
Planen skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder (2018).	Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:
4.1 Administrasjonens planfaglige vurderinger	Vi etterlyser soldigram av felles ute og oppholdsarealer samt redegjørelse for universal utformet gangforbindelse mellom boligblokken og dette arealet. Midlertidig anleggsplass / riggområder skal også avklares som en del av planbeskrivelsen. Trolig viktig for hotellet.
4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.	Vurderes ikke nødvendig etter KU-forskriften vedlegg I.
4.3 Vurdering av vesentlige virkninger ihht. Pbl § 4-2.	Vurderes ikke nødvendig iht. Pbl § 4-2.
4.4 Samfunnssikkerhet risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.	ROS analyse og vurdering med tilhørende konklusjon om tilfredsstillende sikkerhet etter TEK17 skal følge med planbeskrivelsen. Støyreducerende tiltak iht. departementets retningslinje er avgjørende da boligbebyggelse er et støyfølsomme bruksformål.
4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke nødvendig da det er ikke planlagt tiltak på dyrket mark.
4.6 Miljøvern faglige vurderinger	Det skal redegjøres for hvordan offentlig beslutningstaking i § 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.
4.7 Kulturlandskap og kulturminner	Kulturminneregistrering skal foreligge før 1.gangsbehandling for områder som berøres av nye tiltak dersom fylkeskommune en krever det. For landbruksområdet er det ikke foreslått endret bruk.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.8 Beredskapsmessige vurderinger	Trafikkavvikling for utrykningskjøretøy langs gamlevegen må vurderes, og det er krav til sløkkevann i Pbl. Bygget skal ha tilstrekkelig brannsikkerhetsklasse etter formålet. Det vises til vedlagt 'tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal'. Bl.a. må alle deler av en etasje kunne nås med maks. 50 m slangeutlegg.
4.9 Barn/unges, eldre og funksjonshemmedes interesser. Herunder samarbeid og medvirkning	Som tidligere avklart skal krav om uteoppholdsareal være i samsvar med kommunedelplan Geilo § 1.5 og 1.6. Teamene skal ellers vurderes og omtales, og det vises til følgende planretningslinjer: <ul style="list-style-type: none"> • 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/trafikkavvikling/transport	Dagens situasjon for bussparkering må forbedres, og det vises til tidligere planfaglige tilbakemeldinger i saken. Bussparkering bør sikres som 'kollektivholdeplass', og med tilhørende bestemmelse at bilparkering er ikke tillatt innenfor arealet.
4.11 Estetikk/byform	Vi etterlyser redegjørelse for en universal utformet gangforbindelse mellom boligblokken og felles lekearealet. Dette er viktig som en del av et planforslag og et godt bomiljø. Ny bebyggelse skal gis god estetisk utforming, bade som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse, samt harmonere med Geilo sin status som nasjonalparklandsby. Evt. negative konsekvenser for naboer, som tap av sol og utsikt må vurderes og så langt som mulig minimiseres.
4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	VA-plan skal foreligges før 1.gangsbehandling. For å avklare forholdet til vann- og avløp nærmere bes plankonsulent kontakte teknisk etat.

<p>4.14 Annet:</p>	<p><u>Kommunens etterskrift 24.09.24.</u> Forslagstiller ber om ytterligere avklaring re. planavgrensning. Vi viser til følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">• Signert oppstartsmøte referat 17.03.22, og at planen vil erstatte både reguleringsplan for Geilo sentrum vest (2005) og Ustedalen Hotell plan (2016).• Tilbakemelding gitt 02.10.19. Det var ikke ønskelig at landbruksareal tas ut av planen. LNF-området berøres ikke av tiltak i plan, men videreføres som en del av gjeldende plan. Det er viktig at LNF-områder reguleres og sikres for fremtiden.• Epost korrespondanse med planfremmer etter oppstartsmøte 27.08.2018, hvor vi anbefalt et nytt plannavn for å unngå forveksling med gjeldende planer. Planfremmer valgt å fortsette med 'Geilo sentrum vest', og da er gjeldende plan styrende for planavgrensning. <p><u>Planfremmers etterskrift 07.10.24</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Forslag til ny planavgrensning legges ved referatet.• Vi ser at nytt plannavn er gunstig. Foreslår: Geilo. Gnr. 66 bnr. 175 mfl., Gamlevegen. <p><u>Kommunens etterskrift 08.10.24</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Enig med forslag til ny planavgrensning:  <ul style="list-style-type: none">• Vi mener at 'Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo' er hensiktsmessig gitt antall eiendommer det er snakk om.• Ber om at planinitiativet endres med ovennevnte.
--------------------	---

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale, utover dokumenter allerede utarbeidet

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

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

Merknader: Planleveranse må i tillegg inneholde:

1. Soldiagram av felles ute og oppholdsarealer
2. Universal utformet gangforbindelse mellom boligblokk og felles ute og oppholdsarealet.
3. Redegjørelse for anleggsperioden, med areal avsatt til riggområde og tilhørende bestemmelse for perioden. Støy i anleggsperioden også et viktig tema.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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 Se til gjeldene plan.

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

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: **Hol, 24.09.2024.**

Saksbehandler: **Mark O'Hare**

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Ine A. Hansen

Ine Askevold Hansen
Arealplanlegger i A/STAB

