

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Føremålet med møtet er å avklare offentlege føresetnader slik at planforslaget kan realiserast, og danne grunnlaget for ein god planprosess. Oppstartsmøtet skal gje gjensidig orientering. Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut.

Sak: 2023/1095		
Møtestad: Gol kommunehus		Møtedato: 27.04.2023
Deltakarar:		
Frå forslagsstillar: <ul style="list-style-type: none">- Torstein Kaslegard- Arne Nibstad- Fredrik Nibstad	Frå kommunen: <ul style="list-style-type: none">- Hanne Cecilie Nes- Sander Lilleslett Oppmåling og matrikkelansvarleg: <ul style="list-style-type: none">- Sigrid Breivik	Andre:

PLANFRAMLEGG

Plannamn	Detaljregulering for Storefjell Resort
PlanID	2023004
Bakgrunn for plan	Revidere reguleringsplan for Storefjell.
Lokalisering/planavgrensing	Området rundt Storefjell og litt vest for skiheisen. Planområdet er om lag 162 daa. Samordne litt med Storefjellstølen om planavgrensing.
Tilhøve til overordna plan	Avsett til næring, fritid og LNF i gjeldande KP, kombinert i forslag til KP.
Framlegg av planspørsmål jf. PBL § 12-8	Endre formål inne i planområdet.

1 PLANFØRESETNADER

PLANTYPE

OMRÅDET ER OMFATTA AV FØLGANDE PLANAR (NAVN OG PLANID):

Kommuneplanen sin arealdel: 2009007

Kommunedelplan:

Detaljreguleringsplan: 2011001

Andre planar/vedtak:

Planen vil erstatte følgende planar i sin heilskap:

PÅGÅANDE PLANARBEID

Merknader: Kommuneplanen sin arealdel for Gol

KONSEKVENSGREIING

--	--

Merknader:

Ikkje krav om konsekvensutgreiing.

OVERORDNA RETNINGSLINER

Blir tiltaket råka av følgande rikspolitiske retningslinjer/STP:

- Jordvern. Området er regulert i dag, men det må seiast noko om.

Notat:

- Antal einingar er mindre enn kva som er regulert i dag. Ingen intensjon om å auke utnyttingsgraden.
- Har i dag bygd 12 og er i ferd med å bygge 12 nye.
- Bør ha ein meining om jordvern i kommuneplan.
- I fleire tilfelle kan frivillig utleige fungere veldig bra utan regulering.

2 LOKALE VEDTEKTER OG RETNINGSLINER SOM GJELD FOR PLANOMRÅDET

- Kommunale vedtekter
- Kommunale retningslinjer
- Føresegn i arealdel av kommuneplan

Merknader:

Skiltvedtekter
Vatn- og avløpsnorm
Veger skal tilfredsstillе vegnormal

3 KRAV

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel skal innehalde:

- Oversiktskart for stadfesting av planområdet
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerkt plangrense
- Behov for innmåling av sirkeltomter eller eigedomar med fiktive grenser eller dårleg kvalitet
- Brev som orienterer om hensikt med planframlegget, formålet i dag, framtidig planstatus og formål
- Varsling av grunneigarar, festarar, rettshavarar, tilgrensande naboar og andre

Merknader:

4 VIKTIGE UTGREIINGSNAUDSYN FOR PLANARBEIDET – FØREBELS VURDERING

Vurdering av (lista er ikkje uttømmende):	Tilhøve som må greiast ut i samband med planarbeid:
<ul style="list-style-type: none"> Lokalisering (skule/barnehage, service/tenestetilbod, friluftsområde, kollektivtilbod, arbeidsplassar, grønstruktur, fortetting) 	<ul style="list-style-type: none"> Er i dag krav til 30 % utleige. Må gjerast ein vurdering om dette er kjerneområde for reiseliv dersom utleigeplikt skal utgå. Av dei leilegheitene som er seld blir 11 av 12 leilegheiter tilbakeleigd gjennom hotellet.
<ul style="list-style-type: none"> Utbyggingsrekkefølge (samtidigheit, opparbeiding av fellesareal, skole/barnehagedekning, trafikklysingar, VA-plan, etterhandsaming av inngrep) 	<ul style="list-style-type: none"> Bygger i dag på ein mindre endring. Kan bygge eit bygg til før reguleringsplanen må endrast.
<ul style="list-style-type: none"> Estetikk og byggeskikk (grad av utnytting, byggehøgder, terrengtilpassing, alle tiltak) 	<ul style="list-style-type: none"> Er eit mykje utbygd område. Ikkje så store utfordringar rundt estetikk. Ønske om å auke mønehøgda frå 12,5 til 13 meter grunna tekniske installasjonar. Dette kan illustrerast. 22,5 meter oppå parkeringshuset. Dette er vidareført. Tal på leilegheiter
<ul style="list-style-type: none"> Landskap (fjern- og nærverknad, type landskap) 	<ul style="list-style-type: none"> Bebyggelse vil kome litt høgare i terrenget enn i dag. Må omtalast.
<ul style="list-style-type: none"> Landbruk og jordvern (beslaglegging av landbruksareal, arealtap, arrondering, nærleik) 	<ul style="list-style-type: none"> Ein del overflatedyrka jord, litt innmarksbeite og dyrkbar jord. Dette må seiast noko om sjølv om det er regulert i dag. Statsforvaltaren har i nokre av våre siste sakar peika på at jordvernet er vesentleg innskjerpa.
<ul style="list-style-type: none"> Miljø (grunntilhøve, hellingsgrad, soltilhøve, vegetasjon, topografi, geologi, viktig flora og fauna, registreringar, vatn og vassdrag, friluftsliv, vilt) 	<ul style="list-style-type: none"> Kan det vere aktuelt å la den boreale heia i nord forbli? Det går eit tydeleg høgdedrag der som kunne vore fint å varetake utifrå kartet. Varetaking av skiløyper og turstigar.
<ul style="list-style-type: none"> Kulturlandskap og kulturminne (verdifullt kulturlandskap, arkeologisk registrering, type kulturlandskap) 	<ul style="list-style-type: none"> Fylkeskommunen vil uttale seg om dette ved varsel om oppstart.
<ul style="list-style-type: none"> Beredskap og ROS (forureining, ras, skred, flaum, støy, radon, brann, overvatn, isgang, erosjon, steinsprang, verksemdsbaserte farar) 	<ul style="list-style-type: none"> Blir utarbeidd ny ROS. Flaum. Farevurdering skal vere gjort seinast på siste plannivå, og ikkje forskyvast til byggesak.
<ul style="list-style-type: none"> Veg og teknisk infrastruktur (trafikktilhøve, berekningar, parkering, vegnormalar, mjuke trafikkantar, universell utforming, fylling/skjering, byggegrenser, kollektiv, trafikktryggleik) 	<ul style="list-style-type: none"> Regulere parkering ved botnstasjonen til skiheis.
<ul style="list-style-type: none"> Energiløysingar 	<ul style="list-style-type: none"> Alternative energiløysingar må ein i alle fall sei noko om. Kan vere ein fordel å legge til rette for det. Kan vere aktuelt å bruke flisfyring til leilegheitsbygga og. Ikkje så lett med alternative energiløysingar i ein tidleg startfase, ofte meir aktuelt lenger ut i prosjektet. Planlagt å legge solceller på eit bygg for å sjå.
<ul style="list-style-type: none"> Vann og avløp (kommunale føresegn og retningsliner, planar, vassforskrifta) 	<ul style="list-style-type: none"> Antal PE? Den eksisterande leidningen har truleg ikkje større kapasitet enn kva som er regulert i dag. VA-plan. Må sjekke ut kapasitet for fleire einingar enn i dag.

	<ul style="list-style-type: none"> - Korleis vil overvatnet forandre seg med endra grønstrukturar? Dette må med i VA-plan. - Må følgje opp brannvesenet sin rettleiar for slokkevatn.
<ul style="list-style-type: none"> • Grenser 	<ul style="list-style-type: none"> - Grensene er unøyaktige i aust og vest og sørvest (24/93). Kan vere ein fordel å få målt opp. - Kunne kanskje vore greitt å slå eigedomen i midten (24/48) saman med resten.
<ul style="list-style-type: none"> • Anna (tilgjengelegheit, leike- og opphaldsareal, lokalisering, tilhøve til tilgrensande område, tap/erstatning av areal, universell utforming) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hadde vore fint om det var mogleg å kome seg gjennom området vertikalt (sti eller liknande). Kan takast enten gjennom plankart eller føresegnar.
<p><i>Ved vesentlege manglar kan ein pårekne å få sakspapir i retur. Det skal gå fram av planframlegget korleis tema er vurdert, særleg tema som er kommentert ved oppstartsmøte.</i></p> <p><i>Føresegn frå kommuneplanen om vurderingstema i planarbeid er vedlagt. Desse gjeld sjølv om dei ikkje spesifikt vert kommentert i oppstartsmøtet.</i></p>	

5 KRAV TIL PLANFRAMLEGGET – INNHOLD OG MATERIALE

Lista er ikkje uttømmmande:

- Planskildring
- Plankart
- Føresegn
- Kopi av merknader
- Kopi av varsel
- Illustrasjonsmateriale
- ROS-analyse

Merknader:

Krav til illustrasjonsmateriale og dokumentasjon på til dømes naturtilhøve, VA-tilhøve, trafikkanalysar mm vert vurdert i kvar einskild samanheng.

6 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG/TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Tiltaket føresett utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg
- Tiltaket utløyer krav om utbyggingsavtale

Merknader:

Dersom planforslaget legg opp til fleire einingar må det utarbeidast utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale må vere framforhandla ved. 2. gongs handsaming av planen. Utbyggingsavtale bør i tilfelle varslast samtidig med varsel om oppstart.

Veg

Vatn

Avlaup

Renovasjon

VA-PLAN

Det skal ved utarbeiding av reguleringsplan, utarbeidast VA-plan som må leggast fram før endeleg godkjenning av reguleringsplan (før 1. gangsbehandling). Overordna VA-plan skal samordnast og sjåast i samanheng med arealbruken. VA-plan er ein del av arbeidet med reguleringsplan.

Planen skal utarbeidast av uavhengig/nøytral fagkyndig. Ein nøytral fagkyndig bør vere eit uavhengig føretak eller aktør med tilstrekkeleg hydrogeologisk og avløpsteknisk fagkompetanse. Søkar/prosjekterande skal ha fokus på å etablere den renseløysinga som er best egna ut frå de naturgitte føresetnadene, miljø, brukaren sine interesser og økonomi, uavhengig av type renseløysing eller produsent.

Overordna VA-plan skal greie ut moglegheit for tilknytning til kommunalt VA-nett eller privat nett, alternativt felles privat avløpsanlegg. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg, må det greiast ut å etablere privat felles VA-løysing. Det stilles krav til slik utredning i henhold til forureiningsforskrifta, lokal avløpsforskrift og lokale retningsliner. Vidare skal VA-planen bestå av grunnundersøkingar, planteikningar og andre nødvendige illustrasjonar/ teikningar.

Merknader:

VA-plan må oppdaterast. Skal ligge ved til 1. gongsbehandling.

7 KOMMUNEN SINE FØREBELSE RÅD OG VURDERINGAR

- Medverknadsprosess
- Anna

Merknader:

8 KRAV TIL PLANFRAMLEGG/KARTLEVERANSE

KART

9 GEBYR OG ANDRE KOSTNADER

Vurdering av type plan:

«Ny» reguleringsplan.

Førebels gebyr:

- 90 000 kr i basisgebyr.
- 3 000 kr per nye eining.

10 FRAMDRIFT

Varsle i Hallingdølen og på HRP sine nettsider. Kommunen legg i tillegg ut på sine nettsider.

Eg sender oppdatert varslingsliste. Blir varsla før sommaren 2023.

Verken forhandskonferanse eller referat gjev rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå bebuarorganisasjonar, krav frå offentleg mynde mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekt, evt. endring av framdrift av prosjektet.

Vedlegg:

STED, DATO: GOL, 27.04.2023

SAKSBEHANDLAR/REFERENT: SANDER LILLESLETT, GOL KOMMUNE

REFERAT ER GODKJEND OG MOTTEKE.

FOR FORSLAGSSTILLER