

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: Endring av detaljregulering Skagahøgdi		
Møtestad: Gol kommunehus		Møtedato: 27.11.2024
Deltakarar:		
Frå forslagsstillar: <ul style="list-style-type: none">- Sveinung Syversen- Sofie Flakk Slinning- Erik Tvindsæter- Helge Spildrejorde	Frå kommunen: <ul style="list-style-type: none">- Ellen Haakonsen Karr- Sander Lilleslett Oppmåling og matrikkelansvarleg:	Andre:

PLANFRAMLEGG	
Plannamn	Gol fjellandsby
PlanID	2024003
Bakgrunn for plan	Det er behov for å endre trasear for planlagt infrastruktur (tilkomstvegar og parkering), samt avgrensing av enkelte byggefelt.
Lokalisering/planavgrensing	Skagahøgdi. Kommunen meiner det kan vere fornuftig å ta med heile planområdet for NB6 og deler av planområde for Skagahøgdi slik det ligg i dag. Forslagsstiller slutter seg til utvidelse av planområdet, og vil justere planavgrensing ved planoppstart.
Tilhøve til overordna plan	I tråd med framlegg til kommuneplan. Innanfor avgrensinga til gjeldande plan, som vart avklara i samband med gjeldande reguleringsplan vedteke i 2015.
Framlegg av planspørsmål jf. PBL § 12-8	

1 PLANFØRESETNADER
PLANTYPE
<input type="checkbox"/>
OMRÅDET ER OMFATTA AV FØLGANDE PLANAR (NAVN OG PLANID):
Kommuneplanen sin arealdel: Kommunedelplan: Detaljreguleringsplan: Detaljregulering for Gol skipark Skagahøgdi (PlanID: 2012012). Andre planar/vedtak:
<input type="checkbox"/> Planen vil erstatte følgende planar i sin heilskap: Reguleringsplan for NB6 og deler av planområde for Skagahøgdi (PlanID: 2018002)
PÅGÅANDE PLANARBEID

Merknader: Kommuneplanen sin arealdel for Gol 2024-2036

KONSEKVENSGREIING

Kommune har gjort ein vurdering etter forskrifta, og det er vurdert til at planen ikkje vil ha krav om KU.

Merknader:

OVERORDNA RETNINGSLINER

Blir tiltaket råka av følgande rikspolitiske retningslinjer/STP:

-

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"> Ikkje aktuelt
<ul style="list-style-type: none"> Utbyggingsrekkefølge (samtidigheit, opparbeiding av fellesareal, skole/barnehagedekning, trafikkøysingar, VA-plan, etterhandsaming av inngrep) 	<ul style="list-style-type: none"> Utbyggingsrekkefølge VA? Tenk på eventuelt skiløyper Ønsker å begynne bygging på BKB-A før omregulering er gjennomført, og dermed forskuttere på utfall av ny plan.
<ul style="list-style-type: none"> Estetikk og byggeskikk (grad av utnytting, byggehøgder, terrengtilpassing, alle tiltak) 	<ul style="list-style-type: none"> Ønsker å utvikle et fellesbygg for området, med ulike aktivitetar som til dømes spillerom, badstu og liknande, innanfor området som i dag er felt A, satt av til alpinanlegg. For dette arealet ønskes føremålsending til kombinert bebyggelse. Ønsker ikkje rein næring, grunna fleksibilitet. Kanskje næring i 1.etasje? 210 m² inkl. parkering er utnyttingsgraden i kommuneplan. Kanskje satse meir på mindre einingar i staden for store hytter, meir kompakt utbygging. Utforming FK5 slik at man sikrer sammenbindinger for langrennsløype.
<ul style="list-style-type: none"> Landskap (fjern- og nærverknad, type landskap) 	<ul style="list-style-type: none"> Silhuettverknad frå Gol sentrum, 3D illustrasjoner
<ul style="list-style-type: none"> Landbruk og jordvern (beslaglegging av landbruksareal, arealtap, arrondering, nærleik) 	<ul style="list-style-type: none"> Avstand Rudningsstølen, tomter i nord Også med tanke på skiløype.
<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"> VA rekkefølge? Friluftsliv: viktig med fungerande infrastruktur for ski, både langrenn og alpint. Vurderer å leggje til rette for rundløype rundt stølen. Ski inn/ski ut.
<ul style="list-style-type: none"> Kulturlandskap og kulturminne (verdifullt kulturlandskap, arkeologisk registrering, type kulturlandskap) 	<ul style="list-style-type: none"> Omsyn kulturminne. Følgje opp prosess med Fylkeskommunen.
<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"> Brannvatn? Overvatn må bereknast i samband med mindre grønstruktur. Vi treng ny ROS-analyse då kriterium kan ha endra seg sidan 2015. Skredfare må kartleggast.
<ul style="list-style-type: none"> Veg og teknisk infrastruktur (trafikktilhøve, berekningar, parkering, vegnormalar, mjuke trafikkantar, universell utforming, fylling/skjerjing, byggegrensar, kollektiv, trafikktryggleik) 	<ul style="list-style-type: none"> Flytte høydebasseng. Veger på kartet slik dei ligg i dag er ikkje hensiktsmessige. Ønsker å justere. Eventuelt vurdere om det er behov for å regulere inn internveger.
<ul style="list-style-type: none"> Energiløysingar 	<ul style="list-style-type: none"> -
<ul style="list-style-type: none"> Vann og avløp (kommunale føresegn og retningsliner, planar, vassforskrifta) 	<ul style="list-style-type: none"> Ønsker å koble seg på kommunalt VA så fort som mogleg. Dette må gjerast som eigen planprosess.
<ul style="list-style-type: none"> Grensar 	<ul style="list-style-type: none"> Mange uhensiktsmessige grensar. Bør ryddast opp i samband med planendringa.

<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"> - Burde skiløypene regulerast der dei går/skal gå - Ønskjer betre struktur i området og betre flyt på grøntareal enn gjeldande plan. -
<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	
<p>Lista er ikkje uttømmende:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Planskildring • Plankart • Føresegn • Kopi av merknader • Kopi av varsel • Illustrasjonsmateriale • ROS-analyse 	<p>Merknader: Plankartet skal leverast i SOSI-format.</p>
<p><i>Krav til illustrasjonsmateriale og dokumentasjon på til dømes naturtilhøve, VA-tilhøve, trafikkanalysar mm vert vurdert i kvar einskild samanheng.</i></p>	

6 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG/TEKNISK INFRASTRUKTUR	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tiltaket føresett utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg <input type="checkbox"/> Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale 	<p>Merknader:</p>
<input type="checkbox"/> Veg	
<input type="checkbox"/> Vatn	
<input type="checkbox"/> Avlaup	
<input type="checkbox"/> Renovasjon	
VA-PLAN	
<p><i>Det skal ved utarbeiding av reguleringsplan, utarbeidast VA-plan som må leggjast 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	

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:

7 KOMMUNEN SINE FØREBELSE RÅD OG VURDERINGAR

- Medverknadsprosess
- Anna

Merknader:

1. Kor mange fleire einingar er det snakk om? Kva påverknad har dette på teknisk infrastruktur som veg og VA?
2. FK1 og 2: u-grad vidareført.
3. BKB A-C: u-grad vidareført.
4. FK5: u-grad vidareført:
5. F17: u-grad vidareført, men området er nytt.

Endringsområde 1:

- Kan det vere lurt å oppretthalde avstand til Rudningsstølen? Vart teke ut i samband med 1. gongsbehandling i 2014. Oppfordrar til dialog med grunneigar.

Endringsområde 2:

- Var tjern som gjorde at området vart fragmentert. Desse ser ut til å vere fjerna. Kor mange nye einingar blir det med utvidinga? Kor stor er utvidinga?
- Regulert omsyn grønstruktur i dag der det ikkje er tillatt med fjerning av undervegetasjon og krattskog.

Endringsområde 3:

- Fint å avsette område til grønstruktur.

Endringsområde 4:

- Er vegen tenkt i utkanten av området? Fint med skisser og 3d-illustrasjonar frå både nærområdet og sentrum for å sjå moglege konsekvensar. Fint med mindre vegareal.

Endringsområde 5:

- Kva utnyttingsgrad er tenkt? Må sette nokre rammer, for eksempel ikkje fritidsbusetnad? Kombinert næring og idrettsformål?

Endringsområde 6:

- Ok

ROS: Brannvatn? Er det vareteke?

- Sløkkevatn er ikkje på plass. Kan ikkje forvente å få løyve til nye einingar før dette er på plass.

8 KRAV TIL PLANFRAMLEGG/KARTLEVERANSE

KART

9 GEBYR OG ANDRE KOSTNADER

Vurdering av type plan:

Reguleringsplan

Førebels gebyr:

50. Detaljregulering etter § 12-3: 120 000 kr.

51. Tillegg per bueining: 3 000 kr.

Vi vil sjå nærare på gebyret når vi får planforslaget. Dette er eit førebels anslag.

10 FRAMDRIFT

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

SAKSBEHANDLAR/REFERENT:

REFERAT ER GODKJEND OG MOTTEKE.

FOR FORSLAGSSTILLER