

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Møtet sitt formål er å avklare offentlige forutsetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlag for ein god planprosess. Oppstartsmøtet skal gje gjensidig orientering. Momentene i denne referatmalen skal fyllast ut så langt som råd..

Sak: BREIDOKK Del II (Førebels namn) - Planid 2021002		
Møtested: Gol kommunehus		Møtedato: 04.05.2021 kl.13.00 – 15.00
Deltakarar		
Frå forslagsstiller:	Frå kommunen:	Andre:
Mari Frøysok, HR prosjekt Jan Egil Halbjørhus. GKE Des klubben, representert v/ SOS brannconsult AS, Atle M Strandos	Hanne Cecilie Nes Utbyggingsavdelinga	

PLANFRAMLEGG

Planid: 2021002	<p>Gol kommunale eiendommer (GKE) og De eldre boligspareklubb (DES klubben) skal i lag fremme reguleringsplan for bustader for 2 eigedomar ved Breidokk. GKE ser for seg leilighetsbygg i 2 etasjer. Med 10 – 14 einingar</p> <p>Des klubben ser for seg 10 bustader på eitt plan</p> <p>Totalt areal 5,7 da for del av 10/152 og 10/91. Inklusiv breidokktunet blir arealet noko større. Ca. 7.3 da. Ca. (8 daa tilsaman, pga litt meir veg som tas med). Grensa for gnr.10 bnr.152 og gnr.10 bnr.191 omfattar også Breidokkvegen. Eigedomane er i matrikkelen heimla på Gol kommune. Det eksisterer ein avtale som seier at GKE disponerer gnr.10 bnr.91</p>
Aktuelle dokument:	<p>Søknad om kjøp av areal til Des klubben. Gnr. 10 bnr.152. Jf. Vedtak datert 25.02.2021, F sak 11/21 . Diverse vedlegg.</p> <p>Planinitiativ: Detaljregulering Breidokk del II</p> <p>Kommunedelplan frå 2006 og 2018 – 2030</p>

PLANFØRESETNADER - PLANTYPE

Privat detaljregulering etter PBL § 12-3. Detaljregulering brukast for å følgje opp kommunedelplanens arealdel. Reguleringsplan skal utarbeidast av fagkyndige.

OMRÅDET OMFATTAS AV FØLGJANDE PLANAR (NAVN OG PLANID):

Kommunedelplan for Gol tettstad, datert 05.09.2006. Området er her avsett til friområde

parkanlegg- tiltaket er soleis i strid med eksisterande kommuneplan. Planen er under revisjon med vonaleg sluttbehandling innan 2021. Området har nemninga B3. Er ikkje innafor føresegnsområde #1,s som er konsentrert område. I b3 kan det oppførast 2 mannsbustad, kjede, rekkehus eller lavblokk. Maks møne 10 meter og %-BYA=35%.

jf. 2.1.1 c) i ny KDP.

- Planen vil delvis erstatte PLANID: 1999001, Breidokkjordet

AREALDELEN AV KOMMUNEDELPLAN FOR GOL TETTSTAD

Føresegner som blir lagt til grunn:

- Parkering
§ 1.7.1 i ny KDP (Carporter og overflateparkering)
- Minimum uteopphaldsareal
§ 1.6.1
- Leik
§ 1.6.2
- Universell utforming
§ 1.6.3
- Støy - Det kan opnast for støyfølsam bruk i gul støysone dersom bygningane har ei stille side.
§ 1.10.2
- Kulturminne og kulturmiljø

Hallingstugu og 3 andre bygg på tunet er eksempel på 1800 talet sin byggeskikk. Historisk miljø må sjølvsagt bevarast.

UTBYGGINGSAVTALE:

Utbyggings avtale regulerer plikter og rettigheter mellom kommunen og utbygger/tiltakshavar.

Behov for bruk av UB avtale og innhald i denne må avklarast undervegs. Det skal koma fram av varslinga oppstart av UB avtale i samsvar med reglane i PBL. Kap.17

KONSEKVENsutGREIING

Det er ikkje behov for konsekvensutgreiing då formålet er i samsvar med ny kommunedelplan for Gol, Planid: 2018001. Denne er ikkje vedteke, men det knytter seg ikkje konflikt til område B3.

OVERORDNA RETNINGSLINER

Berøres tiltaket av følgende rikspolitiske retningslinjer/STP:

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transport-planleggingen og bidra til meir effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommune, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Aktuelle tema er . Begrensa transportbehov, styrking av sykkel og gange, jordvern, kollektivtrafikk m.m.

2 LOKALE VEDTEKTER OG RETNINGSLINER SOM GJELD FOR PLANOMRÅDET

<input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer	Merknader: Vatn- og avlaupsnorm Veger/adkomst skal tilfredsstillende vegnormal (vegbreidde avklarast gjennom reg.plan)
<input type="checkbox"/> Føresegn i arealdel av kommuneplan	

3 KRAV

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel skal innehalde:

- Oversiktskart for stadfesting av planområdet
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka plangrense
- Brev som orienterer om hensikt med planframlegget, formålet i dag, framtidig planstatus og formål
- Varsling av grunneigarar, festarar, rettighetshavarar, tilgengsande naboar og offentleg mynde

Merknader:

Det skal samstundes varsle om Utbyggingsavtale etter reglane i KAP. 17 i plan- og bygningslova.

Tenestetorget alternativt UB avd. kan på bestilling utarbeide varslingsliste og nabolister

4 VIKTIGE UTGREIINGSHENSYN FOR PLANARBEIDET – FØREBELS VURDERING

Vurdering av (lista er ikkje ttømmende):	Tilhøve som må utredast i samband med planarbeid:
<ul style="list-style-type: none">• Lokalisering (skole/barnehage, service/tjenestetilbod, friluftsområde, kollektivtilbod, arbeidsplassar, grønnstruktur, fortetting)	Sentral plassering med kort avstand til offentlege tenester og andre service funksjonar
<ul style="list-style-type: none">• Utbyggingsrekkefølge (samtidigheit, opparbeiding av fellesareal, skole/barnehagedekning, trafikkkløysingar)	
<ul style="list-style-type: none">• Estetikk og byggeskikk (grad av utnytting, byggehøgder, terrengtilpassing, alle tiltak)	Legg til grunn føresegnene i KDP som er under revisjon
<ul style="list-style-type: none">• Landskap (fjern- og nærverknad, type landskap)	Relativt flatt

<ul style="list-style-type: none"> Beredskap og ROS (forureining, ras, skred, flaum, støy, radon, brann, overvatn, isgang, erosjon, steinsprang, verksemdsbaserte farer) 	Må utgreiast gjennom planbomtalen
<ul style="list-style-type: none"> Veg og teknisk infrastruktur (trafikktilhøve, berekningar, parkering, vegnormalar, mjuke trafikkantar, universell utforming, fylling/skjæring, byggegrenser, kollektiv, trafikktryggleik) 	Adkomst Breidokkgutu eller Breidokkvegen, sannsynlegvis begge deler men skal ikkje vera gjennomkøyring
<ul style="list-style-type: none"> Energiløysingar 	Jf. Plan og bygningslova § 12-7 nr.8
<ul style="list-style-type: none"> Vann og avlaup (kommunale føresegn og retningslinjer, planar, vassforskrifta) 	Koplast til offentleg nett. Avklarast med kommunalteknisk avdeling. Vann og avløpsplan til 1.gangs behandling
<ul style="list-style-type: none"> Anna (tilgjengelegheit, leike- og opphaldsareal, lokalisering, tilhøve til tilgrensande område, tap/erstatning av areal, universell utforming) 	Jf. føresegner om leikeareal, både krav til sandleikeplass og nærleikeplass. Ligg likevel nært opp til Hallingmo. Leik Jf. Føresegn § 1.6.2
<p><i>Ved vesentlege manglar kan ein pårekne å få sakspapir i retur. Det skal gå fram av planframlegget korleis temaer er vurdert, særleg tema som er kommentert ved oppstartsmøte.</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 utløysar krav om utbyggingsavtale

Merknader:

Veg

Vatn

Avlaup

Renovasjon

Molokker vil bli vurdert. Hallingdal renovasjon er høyringspart

VA-PLAN

Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan, utarbeides VA-plan som må fremlegges før endelig godkjenning av reguleringsplan (før 1.gangsbehandling). Overordna VA-plan sal samordnes og sees i sammenheng med arealbruken. VA-plan er en del av arbeidet med reguleringsplan.

Planen skal utarbeides av uavhengig/nøytral fagkyndig. En nøytral fagkyndig bør være et uavhengig foretak eller aktør med tilstrekkelig hydrogeologisk og avløpsteknisk fagkompetanse. Søker/prosjekterende skal ha

fokus på å etablere den renseløsningen som er best egna ut fra de naturgitte forutsetningene, miljø, brukerens interesser og økonomi, uavhengig av type renseløsning eller produsent.

Overordna VA-plan skal utrede muligheten for tilknytning til kommunalt VA-nett eller privat nett alternativt felles privat avløpsanlegg. Dersom slik tilknytning ikke er mulig, må det utredes å etablere privat felles VA-løsning. Det stilles krav til slik utredning i henhold til forurensingsforskriften, lokal avløpsforskrift og lokale retningslinjer. Videre skal VA-planen bestå av grunnundersøkelser, plantegninger og andre nødvendige illustrasjoner/ tegninger.

Det skal tas kontakt med kommunalteknisk avdeling som kan gi råd og veiledning og innspill til VA planen

7 KOMMUNEN SINE FØREBELSE RÅD OG VURDERINGAR

<ul style="list-style-type: none">• Medverknadsprosess• Anna	Merknader: Opplegg for medverknad følger av plan- og bygningslova
---	--

8 KRAV TIL PLANFRAMLEGG/KARTLEVERANSE

KART

SOSI siste versjon (Versjon 4 eller nyare)

9 GEBYR OG ANDRE KOSTNADER

Førebels gebyr: Basisgebyr 2021, pkt. 3.50 80 000 (pr. eining) I tillegg kjem gebyr pr. eining 4000.
Innbetalt gebyr for planinitiativ går til frådrag.

10 FRAMDRIFT

Tidlegast 1. gangsbehandling sept/okt. alternativ 24 august

Verken forhandskonferanse eller referat gjev rettigheter 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.

STED, DATO05.05.2021.....

SAKSHANDSAMAR/REFERENT ...HANNE CECILIE NES.....