

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: Detaljregulering av bustad i området Furujordet (område B13)		
Møtestad: Gol kommunehus		Møtedato: 17.03.2025
Deltakarar:		
Frå forslagsstillar: - Ingar Dalen (plankonsulent) - Svein Jorde	Frå kommunen: - Sander Lilleslett - Ellen Haakonsen Karr Oppmåling og matrikkelansvarleg: Knut Ohnstad	Andre:

PLANFRAMLEGG	
Plannamn	Detaljregulering for Tunjorde (del av gbnr 27/1)
PlanID	2025003
Bakgrunn for plan	Ønskje om utvikling av bustader.
Lokalisering/planavgrensing	Område B13 i kommunedelplan for Gol tettstad, innanfor gbnr 27/1
Tilhøve til overordna plan	I tråd med overordna plan.
Framlegg av planspørsmål jf. PBL § 12-8	Nei.

1 PLANFØRESETNADER
PLANTYPE
☐ Detaljregulering
OMRÅDET ER OMFATTA AV FØLGANDE PLANAR (NAVN OG PLANID):
Kommuneplanen sin arealdel: - Kommunedelplan: Kommunedelplan for Gol tettstad Detaljreguleringsplan: - Andre planar/vedtak:
☐ Planen vil erstatte følgande planar i sin heilskap:
PÅGÅANDE PLANARBEID
Merknader:
KONSEKVENSGREIING

Merknader:
OVERORDNA RETNINGSLINER
Blir tiltaket råka av følgende rikspolitiske retningslinjer/STP:

2 LOKALE VEDTEKTER OG RETNINGSLINER SOM GJELD FOR PLANOMRÅDET	
☐ Kommunale vedtekter ☐ Kommunale retningslinjer ☐ Føresegn i arealdel av kommuneplan	Merknader: Veg skal tilfredsstille vegnormal og brannvesenets rettleiar.

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:
Planfagleg kompetanse, jf. § 12-3 siste avsnitt:	

4 VIKTIGE UTGREIINGSNAUDSYN FOR PLANARBEIDET – FØREBELS VURDERING	
Vurdering av (lista er ikkje uttømmende): • Lokalisering (skule/barnehage, service/tenestetilbod, friluftsområde, kollektivtilbod, arbeidsplassar, grønstruktur, fortetting)	Tilhøve som må greiast ut i samband med planarbeid: - Leikeareal som tilfredsstiller krav i kommunedelplan må regulast inn. - Elles et relativt sentrumsnært område, i direkte tilknytning til eksisterande bustadområde (ca 2,5 km gangavstand til skule og drygt 1 km til næraste busstopp). - Vurdere planavgrensing. Ta med ut til Tuppeskogvegen.

	-
• Utbyggingsrekkefølge (samtidigheit, opparbeiding av fellesareal, skole/barnehagedekning, trafikkøysingar, VA-plan, etterhandsaming av inngrep)	- Ikkje aktuelt.
• Estetikk og byggeskikk (grad av utnytting, byggehøgder, terrengtilpassing, alle tiltak)	- Fleire typar bustad ønskeleg, mogelegvis kompakthus, fleirmannbustad. Fleire mindre einingar. - Halde seg innanfor kommunedelplanens føresegner på høgde og storleik.
• Landskap (fjern- og nærverknad, type landskap)	- Ikkje veldig aktuelt, området ligg med høgde i bakkant og eksisterande bustader i nærleiken. Det er liten fare for stor fjernverknad.
• Landbruk og jordvern (beslaglegging av landbruksareal, arealtap, arrondering, nærleik)	- Ikkje aktuelt
• Miljø (grunntilhøve, hellingsgrad, soltilhøve, vegetasjon, topografi, geologi, viktig flora og fauna, registreringar, vatn og vassdrag, friluftsliv, vilt)	- Området er noko bratt i bakkant. - Administrasjonen har vore på synfaring, det er ikkje vurdert til å vere potensiale for raudlista arter eller naturtypar. Vegetasjon består av furu og spreidd bjørk. Grov blokkmark med vanlege mosearter. - Derfor Ikkje nødvendig med naturkartlegging. -
• Kulturlandskap og kulturminne (verdifullt kulturlandskap, arkeologisk registrering, type kulturlandskap)	- Området ligger innanfor område som er registrert som viktig kulturmiljø. Sjølv om det er antatt at det er området på sjølve Golreppen som dette fyrst og fremst gjeld, må det likevel omtales.
• Beredskap og ROS (forureining, ras, skred, flaum, støy, radon, brann, overvatn, isgang, erosjon, steinsprang, verksemdsbaserte farar)	- Stigning på veg, brann. - Overvann (vurderast i VA-plan). - Kryssing av fylkesvegen for skulebarn.
• Veg og teknisk infrastruktur (trafikktilhøve, berekningar, parkering, vegnormalar, mjuke trafikkantar, universell utforming, fylling/skjering, byggegrenser, kollektiv, trafikktryggleik)	- Stigning på Furujordet. Sende over veileder frå brannvesenet. Tilkomst: usikker på kor den skal ligge. - Vurdere alternativ over Bruslettos eigedom. Eventuelt høyre om han vil vere med i planarbeidet, noko av området er satt av til bustad. Sjå på kryssutforming.
• Energiløysingar	-
• Vann og avløp (kommunale føresegn og retningsliner, planar, vassforskrifta)	- Kommunalt vann og avløp.
• Grenser	- Må sjekkast, usikre.
• Anna (tilgjengelegheit, leike- og opphaldsareal, lokalisering, tilhøve til tilgrensande område, tap/erstatning av areal, universell utforming)	- Inkluder areal ned til fylkesveg i varslinga, med tanke på usikkerhet om tilkomst. Det hadde vore ein fordel om ein også kunne ha inkludert 22/7 i planområdet. Administrasjonen forstår det derimot om at dei har snakka med grunneigar her, og han var ikkje interessert. Vurder også del av Bruslettos eigedom.
<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> <i>Føresegn frå kommuneplanen om vurderingstema i planarbeid er vedlagt. Desse gjeld sjølv om dei ikkje spesifikt vert kommentert i oppstartsmøtet.</i>	

5 KRAV TIL PLANFRAMLEGGET – INNHOLD OG MATERIALE

Lista er ikkje uttømmende:

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

Merknader:

Plankartet skal leverast i SOSI-format.

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 utløyser krav om utbyggingsavtale

Merknader:

- ☐ Veg

- ☐ Vatn

- ☐ Avlaup

- ☐ Renovasjon

VA-PLAN

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.

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:

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:

Reguleringsendring

Førebels gebyr:

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