

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**Sted:** Viksveien 30, Hole kommune**Tid:** 8.3.2023, kl: 12-13:30**Referat sendes til:**

Rolle	Navn og e-post	Til stede
Forslagsstiller	Holth bygg & eiendom AS	
Fagkyndig	Pål L Yarra v/ Yarra Arkitektur	X
Grunneier(e)	Hans Einar Bratberg	
HK, Areal, byggesak og miljø, saksbehandler	Ane Opsahl Magnussen	X
HK, Areal, byggesak og miljø, medhjelper	Simon Steinsvik	X
HK, Andre	Heidi Bergom, Tjenesteleder areal, byggesak og miljø	X

HK = Hole kommune

1. Mottatt dokumentasjon fra forslagsstiller / fagkyndig før møtet

- Bestillingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart
- Kartskisser / illustrasjoner
- Omtale av det planlagte prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Annet, spesifiser: Det ble også mottatt utredninger for skred, grunnundersøkelser, trafikkanalyse som tidligere har blitt utarbeidet i forbindelse med tilgrensede planer i området. I planarbeidet for Klokkerlia vil det være nødvendig å gjøre nye utredninger for disse temaene.

2. Om planområdet og planinitiativet

Planområdets beliggenhet:	Elstangen, Hole kommune
Gnr/Bnr:	210/15 + 210/12, 210/6, 210/9. 210/10, 232/39, 232/58.
Planområdets størrelse, ca daa:	22,6 daa
Dagens innhold, historikk og arealbruk:	Se pkt 3 under for dagens planstatus.
Historikk	Området benyttes til stier og tilkomst til skogen. Skogen er hogd i planområdet. I LNFR – området i sør der Sa (9) er tenkt i gjeldende KDPL, er det deponert stein og brakkerigg etablert i forbindelse med utbygging i BBB2.
Forslagsstillers planinitiativ:	Boligbebyggelse med høy utnyttelse. I kommunedelplan for Sundvollen er B17 - feltet oppgitt til 22,6 daa, hvor tilkomst Sa (9) er i tillegg til dette. Reguleringsplan Elstangen BB1 og BB2 er vedtatt og den berører noe av B17 - feltet. Det vil være ønske og behov for noe større

	areal som varslingsgrense, som et utgangspunkt. Antall enheter er om lag 80 - 120, som et utgangspunkt for planprosessen. Et eksempel på en nylig vedtatt sammenlignbar plan, kan være Vikslia i størrelse og omfang.
Plantype <input type="checkbox"/> Områderegulering (pbl § 12-2) <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering (pbl § 12-3) <input type="checkbox"/> Ordinær endring av plan (jf. pbl § 12-14, 1.ledd) <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan (jf. pbl § 12-14, 3.ledd)	
Planens avgrensning Planen vil erstatte deler av følgende planer: Når det kommer til planens avgrensning så er det følgende planer som blir erstattet delvis - Elstangen BB1 og BB2 (planID 202010) og Elstangen (planID 200203).	

3. Planstatus, planer i området
Kommunedelplan <input checked="" type="checkbox"/> Arealformål: Området er avsatt til B17 – boligbebyggelse (fremtidig), LNF (nåværende) og sone skred- og rasfare H310_1 i kommunedelplan for Sundvollen (planID 201309). <input checked="" type="checkbox"/> Evt. aktuelle bestemmelser: Følgende bestemmelser gjelder for planområdet: <ul style="list-style-type: none">• 2.2.6 Sa (9) Det kan ikke gis byggetillatelse for feltet B17 før Sa (9) er etablert, og er åpnet som offentlig vei.• 2.2.7 Rundkjøring ved Tyriheim Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B9, B15, B16, B17, BKB1, o_BOP1, BN2 og BN3 før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring ved Tyriheim.• 3.2.2.2 Utnyttelsesgrad fremtidige byggeområder Bologområdene skal utvikles med variert tetthet, arealutnyttelse og varierte boligtypologier fra tett/lav til blokkbebyggelse.• 3.2.2.2 Felt B1-B3 og B7-B17: Byggehøyder og utnyttelse fastsettes endelig i reguleringsplan.• 4.2.1.1 H310_1 Hele området ligger under sone skred- og rasfare (H310). H310 omfatter områder i bratt terreng og områder under marin grense hvor det på grunn av massenes beskaffenhet foreligger fare for ras og kvikkleireskred/løsmasseskred. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere.
Reguleringsplaner <input checked="" type="checkbox"/> Planområdet er uregulert: Store deler av området er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse og LNF i kommunedelplanen for Sundvollen (planID 201309). <input checked="" type="checkbox"/> Planområdet er regulert i reguleringsplan: Planområdet overlapper delvis reguleringsplanen Elstangen BB1 og BB2 (planID 202010), samt Elstangen (planID 200203).

Tilgrensede reguleringsplaner: Elstangen BB1 og BB2 (planID 202010) og Elstangen (planID 200203)

Planer under arbeid

Det pågår i dag ikke planarbeid i området etter det kommunen kjenner til

Det pågår følgende planarbeid i området (plannavn og formål):

Annet, spesifiser:

Forholdet til gjeldende planer (evt. under arbeid)

Planarbeidet er i tråd med gjeldende planer: kommunedelplan for Sundvollen (planID 201309).

Planarbeidet er i strid med gjeldende planer på følgende punkt:

Annet, spesifiser:

4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

[Samfunnsdelen](#)

Kommuneplanens arealdel 2021-2030

[Planbeskrivelse](#)

[Planbestemmelser](#)

[Plankart](#)

Kommunedelplan for Sundvollen

[Sundvollen bestemmelser](#)

[Sundvollen planbeskrivelse](#)

[Sundvollen plankart](#)

[Sundvollen planprogram](#)

Kommunedelplan for klima og miljø 2022-2030

[Kommunedelplan for klima og miljø](#)

Aktuelle statlige planretningslinjer

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[Veileder om barn og unge i plan og byggesak](#)

[FN's Bærekraftmål](#)

Aktuelle regionale planretningslinjer

[Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035](#)

[Regional planstrategi 2020-2030 - Viken fylkeskommune](#)

Andre aktuelle retningslinjer og veiledere

- [RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING \(T-1442/2021\)](#)
- [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)
- [Flaum- og skredfare i arealplaner \(NVE, retningslinje nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014\)](#)

5. Utredningsbehov for planarbeidet som bør omtales i forslagsstillers planbeskrivelse

Tema	Merknader / forhold som bør utredes
5.1 Arealbruk og -utnyttelse	<ul style="list-style-type: none"> • BYA, arealformål, byggehøyder, hensikt med planen • Sol-/skyggeanalyse • Beliggenhet / tilgjengelighet • Felles uteareal / møteplasser • Utbyggingsrekkefølge / gjennomføring
5.2 Landskap, estetikk og stedsutvikling	<p>Tiltakets / utbyggingens nær-/fjernvirkning, og tilpassing til eksisterende omgivelser / bebyggelse</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for illustrasjonsplaner <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for terrengsnitt, lengdeprofil <input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse og etablere ny)
5.3 Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> • Varige konstruksjoner og anlegg • Uterom • Skilting, belysning m.m.
5.4 Naturmangfoldloven (nml) kap. II	<p>Vurdering etter nml:</p> <ul style="list-style-type: none"> § 8 Kunnskapsprinsippet § 9 Føre-var-prinsippet § 10 Samlet belastning § 11 Kostnader om miljøforringelse skal belæres av tiltakshaver § 12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder
5.5 Verneinteresser	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap <input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og/eller miljø
5.6 Jordvern, landbruk og naturressurser	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører landbruksinteresser <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser <input type="checkbox"/> Planutkastet medfører inngrep i strandsone, vann og vassdrag
5.7 Miljøvern faglige forhold	<ul style="list-style-type: none"> • Forurensning • Biologisk mangfold • ENØK, oppvarmingssystemer • Planutkastet utløser trolig behov for støyvurdering
5.8 Beredskapsmessige vurderinger / Risiko- og sårbarhetsanalyse	<p>Planområdet omfatter trolig fareområder mht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann m.m. <input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet: brann/eksplosjon, kraftlinjer m.m.

	<input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktursårbarhet: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare m.m. <input type="checkbox"/> Krigssårbarhet: militære mål m.m. <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for fullverdig Risiko- og sårbarhetsanalyse
5.9 Barn og unges interesser	<ul style="list-style-type: none"> • Leke- og oppholdsareal (jf. krav i kommuneplan) • Allmenne uteoppholdsareal / utfluktsområder • Barnetråkk
5.10 Sosial infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Offentlige tjenester • Omsorgsboliger • Skole – skolefritidsordning • Barnehage • Idrettsanlegg
5.11 Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning • Avløpsforhold • Overvannshåndtering • Ledningsnett • Bredbånd/fiber • Kraftforsyning / fjernvarme • Renovasjon
5.12 Vei- og veitekniske forhold / trafikkikkerhet / trafikkavvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Standard på veier i og til/fra planområdet • Atkomst, avkjørsler og kryss • Byggegrenser mot vei • Kollektivdekning • Trafikksikkerhet og tilgjengelighet / gs-anlegg • Trafikkstøy • <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for trafikkanalyse (+ støyvurderinger)
5.13 Juridiske og økonomiske vurderinger	<ul style="list-style-type: none"> • Tinglyste heftelser, retter, eller rekkefølgekrav / utbyggingsavtale i eksisterende plan • Mulig konflikt mellom grunneiere i eller tilstøtende planområde • Økonomiske konsekvenser for Hole kommune

6. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Punkter som ikke er krysset ut vil likevel ikke bety at det ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen.

- Planutkastet samsvarer helt med kommuneplanens arealdel.
- Dvs. planprosess A: Enkel detaljplan
- Planutkastet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel, men er uten vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Dvs. planprosess B: Sammensatt detaljplan
- Planutkastet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Dvs. planprosess C: Innfløkt detaljplan og områdeplan – uten KU
- Planutkastet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen utløser krav til planprogram samt KU, jf. pbl §§ 4-2 og 14-1.
- Dvs. planprosess D: Innfløkt detaljplan, områdeplan og kommuneplan – med KU

7. Diverse avklaringer

7.1 Utbyggingsavtale

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for praktisk gjennomføring av planen?
Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg/infrastruktur.

- Ja, spesifiser: Det må til en utbyggingsavtale for offentlig vei, Sa(9). Utbyggingsavtale er aktuelt og må drøftes videre i prosessen.
- Nei
- Ikke avklart

7.2 Teknisk anlegg

- Planlegging og prosjektering av tekniske anlegg må utføres parallelt med planarbeidet.
Dette for at planen skal kunne ta opp i seg løsninger for gjennomføring, for eksempel dimensjonering og plassering av kabler, rør og veier.

7.3 Kartgrunnlag

- Grunnkart bestilles via Infoland.
- Er det ikke godt nok kartgrunnlag i området må forslagsstiller sørge for at godt nok kartgrunnlag blir utarbeidet (*koter, eiendomsgrenser, bygg m.m.*).

7.4 Kunnskapsgrunnlag

- Ved mangelfullt kunnskapsgrunnlag om for planområdet må dette oppdateres.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Tiltaket forutsetter opparbeidelse av fellesareal, infrastruktur el.l. før bebyggelse kan tas i bruk. Dette vil trolig utløse rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Tiltaket forutsetter utbygging / utbedring av kommunaltekniske anlegg utenfor planområdet

9. Medvirkning

Kommunen krever at forslagsstiller tilrettelegger for aktiv medvirkning, som:

Åpne folkemøter

Politisk informasjon

Informasjon til lag og foreninger

Andre: Å sikre medvirkning i prosessen er en grunnleggende forutsetning for at berørte parter skal få muligheten til å medvirke og delta i prosessen. Punkt 9 må drøftes nærmere med forslagsstiller.

10. Anbefaling av oppstart § 12-8

Oppstart av planarbeidet kan anbefales, fordi: det er i tråd med overordnet plan – kommunedelplan for Sundvollen.

Oppstart av planarbeidet kan ikke anbefales, fordi:

Usikkert om oppstart av planarbeid kan anbefales. Sak om premissavklaring skal legges fram for politisk utvalg før evt. varsel om oppstart, **jf. pbl § 12-8, 2. avsnitt.**

11. Varsel om oppstart

Forslagsstiller har gjort seg kjent med at varsel skal annonseres på kommunens nettside.

Dersom materialet som mottas ikke er godt nok, blir både forslagsstiller og konsulent orientert om dette, og bedt om å sende inn oppdatert materiale. Tiltakshaver oppdaterer planbeskrivelsen etter 1.gangsbehandling på lik linje med plankart og bestemmelser, og kommunen skal godkjenne dette.

11.1 Etter oppstartsmøtet skal forslagsstiller i tråd med pbl § 12-8 varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter. Varslet skal inneholde:

a. Oversiktskart hvor avtalt planavgrensning er vist.

b. Orientering om planstatus, hensikten med planutkastet og arealformål.

Adresseliste bestilles fra HK. Kopi av varsel sendes til Hole kommune.

11.2 Planavgrensning avtales avsatt som følger:

Tilsvarende eksisterende reguleringsplan + tilleggsareal

Annet, spesifiser: B17 i kommunedelplan Sundvollen + tilleggsareal

11.3 Tekst om planstatus, hensikten med planutkastet, arealformål, planprogram og konsekvensutredning avtales som følger: Boligbebyggelse med høy utnyttelse.

11.4 Tekst om varsel om oppstart av forhandlinger av utbyggingsavtale avtales som følger: Drøftes.

11.5 SOSI-fil av planomriss med SOSI-kontroll (siste SOSI-versjon) sendes til Hole

kommune: postmottak@hole.kommune.no samtidig med varsel om oppstart.

Merknader:

Kopi sendes til saksbehandler.

12. Gebyrer

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas årlig gebyr for planbehandling i Hole kommune.

Tiltakshaver har fått utdelt kopi av gjeldende gebyrregulativ i oppstartsmøtet og er gjort kjent med forventede gebyr for avtalte type plan (jf. planprosess punkt 2).

HK sender dette i etterkant/viser gebyrregulativet 2023

Gebyrregulativet for Samfunnsutvikling kan leses i sin helhet på: www.hole.kommune.no

13. Bekreftelser

Tiltakshavers kontaktperson i videre planarbeid er fagkyndig: Pål Yarra v/Yarra Arkitektur

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet fra denne gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.fl. vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og endre framdriften i planbehandlingen.

Saksbehandler: Ane Opsahl Magnussen

Referat godkjent

Tiltakshaver: _____