

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Sted: Viksveien 30, Hole kommune

Tid: Dato, 27.06.2022 klokkeslett 13:30-15:00

Referat sendes til: Fagkyndig

Rolle	Navn og e-post	Til stede
Forslagsstiller	Sandvold Boliger AS	JA
Fagkyndig	Halvorsen & Reine AS	JA
Grunneier(e)		
HK, Areal, byggesak og miljø, saksbehandler	Simon Steinsvik	JA
HK, Areal, byggesak og miljø, medhjelper	Ane Magnussen	JA
HK, Andre		

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: Ikke benyttet mal for oppstartsmøte. Manglet innfyllingen om gjeldende regulering.

Plangrense bør ta med seg Dronningveien for regulering av eventuelt busstopp.

2. Om planområdet og planinitiativet

Planområdets beliggenhet:	Dronningveien/Sundvollenn/Møllebekken
Gnr/Bnr:	231/213
Planområdets størrelse, ca daa:	6,6 daa
Dagens innhold og arealbruk:	Avskoget område, regulert til kontor i reguleringsplan for Sundvollen Sentrum.
Historikk:	Området er regulert til kontor, men avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for Sundvollen. <ul style="list-style-type: none">• Det er ikke kjent at eiendommen har vært brukt til noe spesiell aktivitet. Området har tidligere vært grøntområde.• Området er spilt inn i kommunedelplan til sentrumsområdet. I gjeldene vedtatte kommuneplan er området avsatt til sentrumsformål.

	<ul style="list-style-type: none"> • Det er avskoget i senere tid i forbindelse med innspill sentrumsformål, hogstmoden skog og rydding langs strømlinje.
Forslagsstillers planinitiativ:	Formålet fra forslagstillers side er å legge til rette for tre boligblokker med tilhørende kvaliteter. Formålet bør også ta innover seg at BS1 skal være et helhetlig sentrumsområde, hvor felles kvaliteter skal sikres gjennom samarbeid, i tråd med gjeldende kommunedelplan for Sundvollen.
<p>Plantype</p> <p><input type="checkbox"/> Områderegulering (pbl § 12-2)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering (pbl § 12-3)</p> <p><input type="checkbox"/> Ordinær endring av plan (jf. pbl § 12-14, 1.ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan (jf. pbl § 12-14, 3.ledd)</p> <p>Planens avgrensning</p> <p>Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:</p> <p>Planen vil erstatte deler av følgende planer: 3038 198301 - Sundvollen sentrum.</p>	

3. Planstatus, planer i området

Kommunedelplan

- Arealformål: Sentrumsformål (BS1)
- Evt. aktuelle bestemmelser:

Felles for alle formål (Pbl. § 11-9, nr.1) Innenfor områder inntil 100-metersonen til Steinsfjorden og Tyrifjorden ved gjennomsnittlig vannstand (kote 63,0 moh.) kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l, m og j før området inngår i reguleringsplan. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 20 meter fra strandkant fra elv og bekk ved gjennomsnittlig vannstand.

Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene BS1, BS2, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, BN1, BN5 og BN6 før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring i krysset E16 (Holveien) og Fv2850 (Åsaveien).

Lekeplasser og uteoppholdsarealer (Pbl. § 11-9, nr. 5) I reguleringsplaner for 5 boliger eller flere skal det avsettes areal til lekeplass. Plan for lekeplass skal inngå i utomhusplan. Se også pkt. 3.1.8.2.

Ras- og kvikkleireskred / løsmasseskred For områder som ligger under marin grense (ca. kote 200 moh.) stilles det krav om utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred. Det skal i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 12-1 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift og NVE sine veiledere.

Sentrumsformål (Pbl. §§ 11-9 og 11-10) I sentrumsområdene BS1 og BS2 tillates blandet bruksformål med bolig, forretning, tjenesteyting, barnehage, grøntareal og bevertning på

gateplan. I BS1 tillates funksjon som hotell. Fasader ut mot offentlige gater og plasser skal utformes slik at de henvender seg til publikum og gir liv i gata. Holdeplass for kollektiv kan etableres innenfor sentrumsformålene. Det skal sikres god og funksjonell adkomst til buss for gående og syklende. Det skal etableres tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse innenfor sentrumsformålet.³ 11 Innenfor sentrumsformålet forutsettes parkering fortrinnsvis i kjeller. Arealer til flateparkering skal etableres på en måte som ikke hindrer gode interne sammenhenger eller fortrenger ønsket sentrumsutvikling på verdifulle arealer mot gatene. Arealene skal gis en urban og grønn karakter. Flateparkering bør utformes slik at arealene også kan brukes til andre funksjoner ved arrangementer eller lignende. I sentrumsområdet tillates ikke etablering av kjøpesenter, lager- og industrivirksomhet. Ny bebyggelse kan oppføres med mønehøyde inntil 21 meter. Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=100%. Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

4.2.1.1 H310_1 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. Se rekkefølgebestemmelser i kap. 2.

4.2.3 Høyspenningsanlegg (H370) Sonen omfatter eksisterende luftledninger. Innenfor faresonene skal tiltak, også ikke-søknadspliktige, godkjennes av linjeeier.

4.3 Gjennomføringssoner (Pbl. § 11-8, e) Sone med krav om felles planlegging H810 (Pbl. § 11-8, e) Eiendommer/områder innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på utnyttelse, adkomst, parkering, interne veier, og vann- og avløpsordninger. For eiendommer innenfor følgende områder er det krav om felles planlegging: • Boligområde B4 og B6, samt område for offentlig formål BOP1 • Boligområde BS1 og BS2, samt tilliggende grøntareal • Boligområde B1 og B15, samt tilliggende grøntareal • Boligområde B11 og B12 • Næringsområdene BN1, BN5 og BN

Reguleringsplaner

- Planområdet er uregulert
- Planområdet er regulert i reguleringsplan: 3038 198301 - Sundvollen sentrum
- Tilgrensede reguleringsplaner: Dronninggård, Midtre Sundvollen, Mølleberget 4.

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
- Planarbeidet er i strid med gjeldende planer på følgende punkt:
- Annet, spesifiser: Planinitiativet tar sikte på bolig, men sentrumsformålet kan også inneholde næring.

4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget

- [Kommuneplanens samfunnsdel](#)

Aktuelle statlige planretningslinjer

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [Om barn i planleggingen](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

Andre aktuelle retningslinjer og veiledere

- [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)
- [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	Tiltakets / utbyggingens nær-/fjernvirkning, og tilpassing til eksisterende omgivelser / bebyggelse <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	Vurdering etter nml: § 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	<input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap <input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og/eller miljø
5.6 Jordvern, landbruk og naturressurser	<input type="checkbox"/> Planutkast berører landbruksinteresser <input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser <input checked="" 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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Trafikkikkerhet 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:
- 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: Nabomøte. Kommunen kan også stille på dette. Mulighet for å leie lokaler på Herredshuset.

10. Anbefaling av oppstart § 12-8

- Oppstart av planarbeidet kan anbefales, fordi:
- 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: 231/213. Bør ta med Dronningveien mtp. busslomme. Dette er tatt inn.

11.3 Tekst om planstatus, hensikten med planutkastet, arealformål, planprogram og konsekvensutredning avtales som følger: Forslag mottas og godkjennes før publisering.

11.4 Tekst om varsel om oppstart av forhandlinger av utbyggingsavtale avtales som følger: Skal avklares først.

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).

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

13. Bekreftelser

Tiltakshavers kontaktperson i videre planarbeid er forslagsstiller:

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: Simon Steinsvik

Referat godkjent

Tiltakshaver: _____