

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**Sted:** Viksveien 30, Hole kommune**Tid:** Dato, 27.06.2022 klokkeslett, 10:00-11:30**Referat sendes til:**

Rolle	Navn og e-post	Til stede
Forslagsstiller	Morten Johbraaten	
Fagkyndig	Berntzen Plan og Oppmåling AS, Maria Helene Sæther	JA
Grunneier(e)		
HK, Areal, byggesak og miljø, saksbehandler	Ane Magnussen	JA
HK, Areal, byggesak og miljø, medhjelper	Simon Steinsvik	JA
HK, Andre		

HK = Hole kommune

1. Mottatt dokumentasjon fra forslagsstiller / fagkyndig før møtet

- Bestillings skjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart
- Kartskisser / illustrasjoner
- Omtale av det planlagte prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Annet, spesifiser:

2. Om planområdet og planinitiativet

Planområdets beliggenhet:	Utvika
Gnr/Bnr:	234/156
Planområdets størrelse, ca daa:	2,5 daa
Dagens innhold og arealbruk:	Aktuell eiendom ligger i Utvika, på fastlandet nord-øst for Utøya. Eiendommen er en gjengrodd landbrukseiendom, uten at det drives landbruk i dag. Arealet er å regne som ikke dyrkbart område pga. bratthet i terrenget og størrelse på eiendommen. Eiendommen grenser til et jorde i nord. Rundt eiendommen ligger fjorden, et jorde, vei og bebyggelse (boliger og hytter). Aktuell eiendom ligger også i umiddelbar nærhet til en god blanding av andre fasiliteter. Herunder campingplass, hagesenter, fergekai, badestrand m.m.
Historikk:	Arealet ligger i en eksisterende reguleringsplan, og det

	<p>foreligger derfor en del eksisterende kunnskap på området. Videre var tiltaket først tenkt å gå gjennom byggesak med dispensasjon. I den forbindelse har en del tema allerede blitt vurdert spesifikt for aktuell eiendom. Arealet berører ikke kulturminner, naturmangfold, naturmiljø eller rekreasjonsarealer. LNF-området er å regne som ikke dyrkbart område. Parsellen er liten, og det er en høydeforskjell ca. midt i LNF-delen av eiendommen, som gjør arealet uegnet til dyrking. Alternativet til bygging av bolig her vil være at LL3 og BFS5 ligger brakk.</p>
<p>Forslagsstillers planinitiativ:</p>	<p>Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for en god plassering av ny bolig på eiendom 234/156. Iht. dagens plankart er det ønskelig å plassere ny bolig ca. 1/3-del på BFS5, og ca. 2/3-deler på dagens LL3. Dette vil trekke ny bolig lengre bort fra nabohytter, og tomten kan utnyttes bedre. LL3 ble lagt inn som «buffersone landbruk» etter innspill fra en nabo i tidligere utgave av eksisterende reguleringsplan. Saksdokumenter har blitt gjennomgått, og det har vært dialog med naboer. Innsillet ang. buffersone var originalt tenkt å ligge mellom boligtomt og veien Utstranda, ikke mellom jorde i nord og boliger/hytter i sør. Intensjonen bak buffersonen slik den ligger i dag er derfor ikke tydelig. Formåls grensen mellom LL3 og BFS5 fjernes, og hele arealet endres til BFS5. Ny sone LL3 legges som buffersone mot vei. Dette vil minimere antall kvadratmeter som endres fra LNF-areal til boligareal, samtidig som bruken av LL3 blir slik som originalt tenkt.</p>
<p>Plantype</p> <p><input type="checkbox"/> Områderegulering (pbl § 12-2)</p> <p><input type="checkbox"/> Detaljregulering (pbl § 12-3)</p> <p><input checked="" 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: Detaljplan for Utvika camping 0612-201606</p>	

3. Planstatus, planer i området

Kommuneplan

Arealformål: Boligbebyggelse- Nåværende, LNF

Evt. aktuelle bestemmelser:

§ 2.2.2 Utstranda, bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-område

Før ny E16 er bygd og tatt i bruk

Før det tillates fradeling av nye tomter, igangsetting av ny bolig- eller fritidsboligbygging, eller bruksendring langs fv. 2848 mellom Elstangen og Nes, skal det være bygd gang- og sykkelveg på strekningen. Etter at ny E16 er bygd og tatt i bruk Før det tillates fradeling av nye tomter, igangsetting av ny bolig- eller fritidsboligbygging, eller bruksendring langs fv. 2848 mellom Elstangen og Nes, skal det være bygd gang- og sykkelveg på strekningen mellom omsøkt tiltak og nærmeste busslomme/kantstopp.

Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert

Planområdet er regulert i reguleringsplan: Detaljplan for Utvika camping 0612-201606

Tilgrensede reguleringsplaner:

Planer under arbeid

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

Det pågår følgende planarbeidet 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: Planarbeidet tar sikte på å endre gjeldende plan.

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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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> <p><input type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for illustrasjonsplaner</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for terrengsnitt, lengdeprofil</p> <p><input type="checkbox"/> Grønnstruktur (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse og etablere ny)</p>
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> <p>§ 8 Kunnskapsprinsippet</p> <p>§ 9 Føre-var-prinsippet</p> <p>§ 10 Samlet belastning</p> <p>§ 11 Kostnader om miljøforringelse skal belæres av tiltakshaver</p> <p>§ 12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder</p>
5.5 Verneinteresser	<p><input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap</p> <p><input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og/eller miljø</p>
5.6 Jordvern, landbruk og naturressurser	<p><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører landbruksinteresser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet medfører inngrep i strandsone, vann og vassdrag</p>
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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann m.m.</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet: brann/eksplosjon, kraftlinjer m.m.</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktursårbarhet: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare m.m.</p> <p><input type="checkbox"/> Krigssårbarhet: militære mål m.m.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planutkastet utløser trolig behov for fullverdig Risiko- og sårbarhetsanalyse</p>
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

	<ul style="list-style-type: none"> • Avløpsforhold • Overvannshåndtering • Ledningsnett • Bredbånd/fiber • Kraftforsyning / fjernvarme • Renovasjon
5.12 Vei- og veitekniske forhold / trafiksikkerhet / trafikkavvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Standard på veier i og til/fra planområdet • Atkomst, avkjørsler og kryss • Byggegrenser mot vei • Kollektivdekning • Trafiksikkerhet og tilgjengelighet / gs-anlegg • Trafikkstøy <input 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 kryssset 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.
Drøftes videre i prosessen.*

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 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:

10. Anbefaling av oppstart § 12-8

- Oppstart av planarbeidet kan anbefales.
- 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.**
Drøftes

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: Del av reguleringsplan, blir en ny reguleringsplan.

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

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

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: Ane Opsahl Magnussen

Referat godkjent

Tiltakshaver: _____