

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl (FOR-2017-12-08-1950)

Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	Detaljreguleringsplan Røyhusegga hytteområde HB5504		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	Se vedlagte adresseliste med kart.		
Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart Merknader:		
Saksnummer:	2021/309	Planid:	20210100
Saksbehandler:	Ida Nilsen Hidle		
Planinitiativ mottatt:	21.01.2021		
Møtested:	Trysil rådhus	Møtedato:	16.03.2021
Møtedeltakere:	Oppdragsgiver: Søgarn eiendom v/Per Guttorm Skaaret Regulant: Arkitektbua v/Mari Hagenlund SÅTE kommune: Trysil kommune v/Bjørn Tore Bækken og Ida Nilsen Hidle Andre:		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:
Detaljregulere et område for fritidsbebyggelse –
Røyhusegga HB5504.

Merknader:
HB5504 i Kommuneplanens arealdel 2014-2025.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2014-2025	18.02.2014
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima- og energiplan
- Kulturminneplan
- Sentrumsplan
- Hovedplan for vann og avløp
- Annet – hva:

Opplysninger:

Kommunens arealplaner ligger ute på:

<http://www.trysil.kommune.no/tema/bolig-og-eiendom/oppmaling/Sider/Kommunens-kartportal.aspx>

Aktuelle statlige planretningslinjer:

- [FOR-2014-09-26-1222 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [FOR-2011-03-25-335 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)
- [FOR-2009-09-04-1167 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
- [T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)
- [T-1442 2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.pdf](#)
- Andre

Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse (ROS)

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3.
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

Opplysninger:

Sjekkliste ROS-analyse for SÅTE:

Se vedlegg 5 i startpakke for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Eksempel på relevante vurderingsområder ved ROS-analyse:

Se vedlegg 7 i startpakke for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap veileder for ROS-analyse:
<https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/veiledere/veileder-til-helhetlig-risiko-og-sarbarhetsanalyse-i-kommunen.pdf>

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap veileder for samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging:
<https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/veiledere/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse.pdf>

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

Kommunale vedtekter

- Vedtekter for skilt og reklame
- Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme
- Kommunale retningslinjer/ målsetninger
- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
 2. Kart med avmerket planavgrensning.
 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Forslagsstiller er kjent med måler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Opplysninger:

Nyeste SOSI-versjon/standard av plangrensen må sendes SÅTE kommunen i god tid før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til PlanDialog.

Annonsen og brev for varsel om oppstart sendes SÅTE kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens nettsider.

Mal for varsel om oppstart finnes i Startpakken for SÅTE

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen nettside. Annonsen på kommunens nettside kommer i tillegg.

Merknader:

- Informasjonsmøte

Merknader:

Dialog med eksisterende tomteeiere i planområdet.

- Informasjon og medvirkning på internett - Digital PlanDialog (ikke operativ)

Opplysninger:

I større reguleringssaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 15 tredje ledd.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613867>

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:

Naturgrunnlag:

Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser

Overvannshåndtering

Utredning av påvirkning også utenfor planområdet

Klima (tilpassing/påvirkning)

Lokaliseringsfaktorer, avstand til:

Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud

Fortetting

Grøntstruktur

Gjennomgående i tettbebygd strøk

Landskap

Virkning, 3d presentasjon

Estetikk og byggeskikk

Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder

Avfallshåndtering

Avklare løsning for avfallsboder og lignende

Trafo / linjenett

Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken

Senterstruktur

Forsterke en god senterstruktur

Økonomi

Realisering - behov for offentlige midler

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Det må utarbeides en plan/notat for overvannshåndtering.

Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet

Trysil kommune ber om at det oversendes en 3D-presentasjon som viser virkninger i forhold til landskapet (silhuettvirkning o.l.).

Jf. Kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Landbruksfaglige vurderinger:

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift <input checked="" type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	
Miljøfaglige vurderinger: <input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, fremmede arter, prioriterte arter og utvalgte naturtyper, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte-, vekst- og leveområder for fisk <input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring <input checked="" type="checkbox"/> Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser <input checked="" type="checkbox"/> Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter <input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold <input type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak <input type="checkbox"/> ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Trysil kommune ber om at det gjøres en naturmangfoldkartlegging med fokus på botanikk og naturtyper. Det må utarbeides en VA-plan.
Kulturlandskap og kulturminner: <input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer inkludert SEFRAK og nyere tids kulturminner <input checked="" type="checkbox"/> Er det nødvendig å ta kontakt med Fylkeskommunen?	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Ja, for å avklare eventuelt behov for registreringer.
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

<p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur</p> <p>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ute- og oppholdsarealer</p> <p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkikker, uten forurensning), variert mtp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten</p> <p>Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input type="checkbox"/> Utomhusplan</p> <p>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p>Veg- og trafikk tekniske forhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold</p> <p>ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt trafikk og/eller transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming</p> <p>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisksoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss</p> <p>Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk</p> <p>Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Ikke relevant.</p> <p>Ikke relevant.</p>

Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input checked="" type="checkbox"/> Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Privat vei inne i planområdet.
---	--------------------------------

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og nyeste SOSI-versjon/standard + høydegrunnlag) 2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet. 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil). 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 5. Kopi av varslingsbrev. 6. Kopi av varslingslisten. 7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart. 8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale. <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene. <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjon for tomter i bratt terreng (tverrsnitt – profiler for eksisterende og nytt terreng) <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	Merknader: Ang. spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport: Det vises til tidligere nevnte momenter under punkt 6. Opplysninger: Det må være samsvar mellom SOSI- og PDF-fil. Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes på http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426 Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554 Alle merknader til oppstartsvarselet skal kommenteres og vurderes av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Ved utbygging bør det tilstrebes størst mulig massebalanse. For å unngå unødige skjæringer og fyllinger bør derfor vegene planlegges/stikkes ut av fagpersonell og måles inn. Nye tomter bør også stikkes ut i terrenget og måles inn. Nøyaktighet +/- 2 meter.

8. Kart	
Grunnkart <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89). <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området?). <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen. Plankart <input checked="" type="checkbox"/> Digital fremstilling i nyeste SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Merknader: Det vises til Infoland. Opplysninger: Grunnkart bestilles via Infoland: https://infoland.ambita.com/#/ Det må oppgis hvilket høydegrunnlag som er brukt. Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

9. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg <input type="checkbox"/> Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp). <input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan.	Merknader:

<input type="checkbox"/> Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	
Aktuelle rekkefølgekrav <input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg <input type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau <input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Høyspentledninger <input type="checkbox"/> Annet	Merknader: Vurderes i planprosessen.
Utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader:

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
 Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
 Reguleringsspørsmålet legges fram for relevant planmyndighet/politisk utvalg etter forslagsstillerens ønske, jf. plan og bygningslovens § 12 – 8

Merknader:

11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
 Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart: **I løpet av mars 2021.**
 Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
 Høringsfrist er minimum 6 uker.
 Kommunen sender SOSI-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.

12. Gebyr

- Ved detaljregulering:
 Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 Planforslaget går ikke til kommunal førstegangsbehandling før fullstendig gebyr er innbetalt.

Fakturagrunnlag:
 Iht. vedtatt gebyrregulativ for 2021 og med utgangspunkt i et planområde på 202 dekar, jf. planinitiativ. Gebyr faktureres før planforslaget legges fram for 1. gangs behandling.

TOTALT _____ **Kr. 202 400**

* Gebyrer for 2021 (årstall) er lagt til grunn.

For kommunen:

For forslagsstiller:

Fakturaadresse:

Navn: Søgarn eiendom v/Per Guttorm Skaaret
Adresse: Gammelbruvegen 10
Postnr.: 2425 Ljørdalen

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig, på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet, og etter interne kommunale avklaringer.

Naboprotester, protester fra berørte organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Trysil, 17.03.2021

For kommunen:

Ida N. Håken.....

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato:

For forslagsstiller:

Mari Haglund.....