



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

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

Plantittel:	Detaljregulering for Losgård Hyttegrend		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan – ny detaljregulering. Gjeldende plan: ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	Se vedlagte kartutsnitt m/plangrense		
Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt:		
Saksnummer:	20/1868	Planid:	202004
Saksbehandler:	KRA		
Planinitiativ mottatt:	21.08.20		
Møtested:	Tynset kommune	Møtedato:	19.11.20
Møtedeltakere:	Rolf Gudmundsrud, Magne Haugen, Leif Conradi Skorem		
Oppdragsgiver:	Magne Haugen		
Regulant:	Norconsult v/Leif Conradi Skorem		
Tynset kommune:	Malin Myrseth, Kristin Aasen		
Andre:			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Tilrettelegge for nytt høystandard hyttefelt på eiendom 112/221 på Savalen, med leilighetsbygg.

Merknader:

Planinitiativet beskriver nytt hyttefelt med inn til 30-34 hytteenheter, samt leilighetsbygg. Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan og det er ikke tidligere åpnet for leilighetsbebyggelse i hyttefelter utenom i sentrale, regulerte hyttefelter sentralt i området Savalen nord. Kommunens tilbakemelding i oppstartsmøtet er at kommunen derfor ikke ønsker å åpne for leilighetsbebyggelse i området før dette er vurdert gjennom overordnet plan.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan		
☐ Kommuneplanens arealdel		
☒ Kommunedelplan	KDP for Savalen	17.11.14
☐ Reguleringsplan		
☐ Bebyggelsesplan		
☐ Pågående planarbeid i området		
☐ Andre planer/vedtak		

3. Andre bestemmelser og retningslinjer for planområdet

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- ☒ [Klima og energiplan](#)
- ☒ [Hovedplan for vann og avløp](#)(overordnet for Tynset)
- ☐ [Trafikksikkerhetsplan](#)
- ☒ [Plan for kulturminner og kulturmiljøer](#)
- ☒ [Veileder fra Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen: Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap](#)

Merknader:

Kommunens planer finns på følgende link: www.tynset.kommune.no

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:

- ☒ [T-5/93 Statlige planretningslinjer for bolig, areal- og transportplanlegging](#)
- ☒ [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
- ☐ Andre

Merknader:

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

Dersom planforslaget ikke er i tråd med gjeldene kommuneplan, inntrekr krav om behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) jf. pbl. § 12-2, 12-3 og 12-8. Se <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

Merknader:

Det må lages planprogram som viser hvilke tema som skal utredes.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- ☒ Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter Pbl. §4-2,
- ☒ Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. §4-3
- ☒ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU § 6, etter vedlegg I.
- ☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU § 7, etter vedlegg I og II.
- ☐ Planen utløser vurdering av krav om konsekvensutredning etter jfr. forskrift om KU § 8 og vedlegg II.
- ☒ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

Veileder for ROS- analyse <https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/>

Veileder om konsekvensutredning. Se <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/ku/veiledning-om-konsekvensutredninger/id2437717/>

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, 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 reguleringsplanveileder med eksempler for kunngjøring og varslingsbrev, samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Sosi- fil nivå 4, versjon 4.5 av plangrensen må sendes Tynset kommune min. 1 uke før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til kartløsningen.

Annonse og brev for varsel om oppstart sendes Tynset kommune, for kunngjøring på kommunens nettsider.

Link til veileder for utarbeidelse av reguleringsplan/varsel om oppstart finnes her:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/0f066ff0c1b84446bc7a886402dca611/t-1490.pdf>

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- ☒ Regulanter oversender varsel om oppstart for annonsering på kommunens nettside

Merknader:

Merk: Sosi-fil til innleggelse i forslagsbasen, ref. pkt 4

- ☒ Informasjonsmøter som skal avholdes av tiltakshaver:

1. Etter behov i forhold til merknader ved oppstart.

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

Dersom det kommer merknader til planprogrammet som viser uenigheter eller behov for nærmere avklaringer, skal det avholdes offentlig møte før fastsetting av planprogrammet. Dette avholdes av kommunen.

Link til mer informasjon finnes her:
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

https://www.regjeringen.no/contentassets/731d7396e7af4a66bc8d16f730d041c9/veiledningsnotat_ku_juli2017.pdf

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger: ☒ Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser ☒ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud ☐ Fortetting med kvalitet ☒ Blå/grønnstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk ☒ Landskap Virkning, 3d presentasjon ☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, høydevirkning ☒ Senterstruktur Forsterke en god utvikling for Savalen som hyttedestinasjon ☐ Økonomi	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Friluftsområder, skiløyper, tilgjengelighet til funksjoner/tilbud sentralt på Savalmoen. Det er to bekke drag innenfor planområdet: Djupdalsbekken i sør samt tilsig til Fåa nordover. Disse må ivaretas i planarbeidet. Fokus på veilinjer/skråningsutslag, plassering av tomter og byggegrenser i forhold til bratt terreng. Feltet er atkomstområde til hytteområdene på Savalen. For ny fritidsbebyggelse skal «Planlegging av fritidsbebyggelse» fra Miljøverndepartementet 2005 benyttes, foruten bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel for Savalen. Videre er rammene i oversendt planinitiativ for størrelse på hyttene større enn de angitte krav til høystandard felter med krav til regulering beskrevet i KDP for Savalen. Disse er igjen basert på kommuneplanbestemmelser nr. 7, 8 og 9 i kommuneplanens arealdel. Ny plan må forholde seg til dette. Kommuneplanens § 1.1 angir at grunneiersamarbeid er en forutsetning for utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse, reiseliv og turistvirksomhet. Dette ivaretas i dag gjennom Savalen Utvikling. Nye utbyggingsfelter må forholde seg til dette.
Landbruksfaglige vurderinger: ☒ Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser. Se veileder her ☐ Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser.	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Tap av beiterettigheter, koordinering mot beitelag/grunneierlag i planprosessen. Det må foreslås egnede gjerdebestemmelser for tomtene. Atkomst til tilstøtende skogteiger gjennom planområdet må ivaretas. Etterskrift: Det stilles ikke krav til dette fra Enhet for landbruk og miljø i dette hytteområdet som er av en relativt tett karakter. Uansett bruk av arealformål mellom hyttetomtene må det settes bestemmelser til skjøtsel/ivaretagelse av skog.
Miljøfaglige vurderinger: ☒ Biologisk mangfold / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Planområdet ligger innenfor Knutshø villreinområde. Villreinnemda må varsles i planprosessen.

☒ Vassdragsforvaltning Strandsone, flom ☒ Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser ☒ Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter ☒ Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold, tilstrekkelig drikkevann dokumentert med vannanalyse. Det skal også tas vannprøver av fremtidig resipient for å dokumentere dagens vannkvalitet. ☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak ☒ ENØK Energifleksible varmesystemer	Bekkedrag gjennom planområdet: Djupdalsbekken i sør samt tilsig til Fåa nordover. Skiløyper og sykkelstier Vilttrekk gjennom området Feltet må tilknyttes kommunalt VA-anlegg. Støy fra fylkesvei må utredes.
Kulturlandskap og kulturminner: ☐ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal ☒ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Det er i gjeldende KDP lagt inn en hensynssone som ikke stemmer med det som ligger av registrerte kulturminner i dag. Etterskrift: Dette er sannsynligvis pga. justeringer gjort etter LIDAR-dokumentasjon (fangstgroper). Kulturminnemyndighetene vil her ved varsel av oppstart gjøre en vurdering av behov for arkeologiske registreringer. Det bør derfor tas kontakt med kulturminnemyndighetene før plangrepet detaljeres videre.
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2 ☒ Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann ☐ Virksomhetsbasert sårbarhet 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 ☐ Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane, trafoer.	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Krav til sløkkevann, krav til utforming til vei i tråd med veileder fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen. Hensynet til flom fra bekkene i planområdet må ivaretas, ref. KDP's §1.5 Strømforsyning, behov og plassering av trafo. Renovasjonsløsning – avklaring mot FIAS.

Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser ☒ Leke- og oppholdsarealer ☐ Områder for allmennheten Universell utforming ☐ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og uteplasser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Det er ønskelig med fellesområder for lek og opphold. Felles samlingspunkt, oppholds- og lekearealer.
Veg- og trafikktekniske forhold ☒ Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett ☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktssoner, byggegrenser ☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss ☒ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning ☒ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Parkeringsbehov for besøkende på hyttefeltet, samt utfartsparkering må ivaretas. Det må avklares hva som er gjeldende byggegrense mot fylkesvei. Veglova setter 50 m fra senterlinje. OBS! Vegen skal opparbeides og innmåles før fradeling av tomter kan tillates! Viktig å plassere vegtrase og sørge for god terrengtilpasning med minst mulig skjæring og skråningsutslag. Avklares mot SVV/Fylkeskommunen. Ny avkjørsel fra fylkesveien må omsøkes til Fylkeskommunen, dette må være avklart i planprosessen før innlevert forslag. Vurdere mulighet og behov for busslomme langs fylkesveien Gang-/sykkelvei med trafikksikker atkomst for myke trafikanter til Savalmoen må videreføres frem til nytt hyttefelt.

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

☒ Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Planbeskrivelse

2. Plankart

3. Planbestemmelser

4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.

5. Kopi av varslingsbrev.

6. Kopi av varslingslisten.

7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.

8. Vegdata

9. Navneforslag for nye adkomstveger

☐ Lengde- og tverrprofil for bygningsmassen.

☒ Illustrasjonsmateriale.

☒ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

Pdf-fil i riktig målestokk, papirkopi, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.

Leveres i Pdf-fil og word-fil. Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

ROS-analyse utarbeides i tråd med oppdatert veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Navneforslag for atkomstveier bør fremkomme av planbeskrivelsen.

Veiutforming-terrengtilpassing:

Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet eller medfølgende illustrasjonsplan, samt at bratthet/terrenginngrep for hyttetomter må vurderes i forhold til illustrasjon og bruk av byggegrenser. Støyutredning.

8. Kart

Grunnkart

- ☒ Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- ☒ Det kreves tilleggsoppmålinger.
- ☐ Det kreves oppmåling av plangrensen.
- ☐ Avklaring av eiendomsforhold.

Plankart

- ☒ Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett,

Merknader:

Grunnkart bestilles via NØ-gis samarbeidet v/ e-post til postmottak@tynset.kommune.no.

Plangrenser må vurderes opp mot eiendomsstruktur. Det kreves oppmåling ved usikre grense: I følge planinitiativ vurderes ny bebyggelse plassert i nærhet av grenser i sørvest. Dette tilsier at det her er behov for oppmåling, samt for eiendom 112/52.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/npad/id2361191/>

9. Gjennomføring

Kommunaltekniske anlegg

- ☒ Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp).

Merknader:

Privat vei. Krav til tilknytning til kommunalt VA-anlegg.

☐ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	
Aktuelle rekkefølgekrav ☒ Kjøreveg ☒ Gang- sykkelvei / fortau ☒ Vann- og avløpsnett ☐ Høyspentledninger / trafo ☐ Fiber ☐ Annet	Rekkefølgekrav: 1. Det kreves innmålt veg før fradeling av tomter. 2. Avkjørsel skal være avklart med Fylkeskommunen. 3. VA: Godkjent før fradeling. 4. Utbygger må ivareta trafiksikkerhet for gående via en sammenhengende gang- og sykkelvei mot Savalmoen før det kan gis ferdigattest for fritidsboligene. Dette innebærer en forlengelse av dagens gang- og sykkelvei. 5. Det må inngås grunneiersamarbeid for feltet før byggesøknad kan behandles.
Utbyggingsavtale ☒ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. ☒ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Utbygger ønsker at ferdig VA-anlegg skal overtas av kommunen. Dette innebærer at anlegget må planlegges og bygges i henhold til kommunens vedtatte VA-norm. Forhold som ikke fremkommer her skal avklares med kommunen før tiltaket iverksettes. Dette innebærer at det bør utformes utbyggingsavtale, og utbygger må være initiativtaker til denne. Fremdriften av planarbeidet er avhengig av fremdriften av utbyggingsavtalen.

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer	
☒ Anbefaler oppstart av planarbeid. ☐ Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet. ☐ Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (formannskapet) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8. Merknader: Planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart.	
11. Framdrift	
☒ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart og planprogram til offentlig ettersyn og høring:des 20 ☒ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: mai 21 ☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker. ☒ Høringsfristen er minimum 6 uker. ☒ Saksbehandlingstid fra høringsfrist til endelig vedtak i saken er maksimalt 12 uker.	

12. Gebyr	
	Faktura grunnlag:

☒ Ved detaljregulering: Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	Oppstartsmøtegebyr: 3 750,- Normalplan 32 250,- TOTALT 36 000,- Kr. * Gebyrer for 2020 er lagt til grunn.
Ufullstendig planmateriale.	Hvis planforslaget er ufullstendig ved innlevering til kommunen i forhold til kart- og planforskriften, nasjonal kravspesifikasjon eller det er andre avvik mellom bestemmelser, beskrivelse, plankart, vil kommunen sende planforslaget i retur med et gebyr på kr. 2 900,-
☒ Faktura adresse: Navn: Ruth Iren Losgård . Adresse: Krokfossvegen 80, Postnr.: 2067 Jessheim.	

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.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, 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, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato
 Tynset, 11.12.20

For kommunen:

Kristin Aasen

Kristin Aasen, saksbehandler

Referatet er mottatt og godkjent.

Sted, dato

For forslagsstiller: