

**ALVDAL KOMMUNE****TYNSET KOMMUNE**

Plan, byggesak og geodata

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8 og Forskrift for behandling av private forslag til detaljregulering etter Plan og bygningslovens §3

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

Plantittel:	Detaljregulering for Myrvoll boligområde (navn kan ikke endres etter at planen er varslet)		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan – ny detaljregulering. Gjeldende plan: ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	Se kartutsnitt		
Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt og kml-fil		
Saksnummer:	24/3513	Planid:	202403
Saksbehandler:	Kristin Aasen		
Planinitiativ mottatt:	05.12.2024		
Møtested:	Tynset kommune	Møtedato:	19.12.2024
Møtedeltakere:	Oppdragsgiver: Simen Steigen, Jan Inge Gjermundshaug, Jan Sagplass fra Fjellregionen Eiendom AS Regulant: Kjersti Flatråker/ Norconsult Tynset kommune: Hilde Aanes, Kristin Aasen Andre:		
1. Hensikten med planarbeidet			
Hensikten med planarbeidet er å: Regulere arealet på eiendommen Myrvoll i Haverslia til boligformål, både konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende.		Merknader: Arealet er avsatt til boligformål i ny KDP Tynset by. Her settes en ramme på min. 55 boenheter for arealet, med bestemmelser om at dyrka mark skal bebygges med min. 2 boenheter pr daa. Dette må fastslås i reguleringsplanen gjennom bestemmelser for delfeltene.	

2. Planstatus for reguleringsområdet		
Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan ☐ Kommuneplanens arealdel ☒ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan	KDP Tynset by	13.12.2024

- ☐ 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](#)
☒ [Trafikksikkerhetsplan](#)
☐ [Plan for kulturminner og kulturmiljøer](#)

Merknader:

Kommunens planer finns på følgende link: arealplaner.no

Aktuelle statlige planretningslinjer:

- ☒ [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, vedr. høyder, BYA?

Dersom planforslaget ikke er i tråd med gjeldene kommuneplan, inntrekrav 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:

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 [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/veileder-om-konsekvensutredning-for-planer-etter-plan-og-bygningsloven-regjeringen.no)

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

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.

planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). ☒ Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste	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

☒ Regulanten oversender varsel om oppstart for annonsering på kommunens internettside	Merknader: En ukes tid før annonsering i lokale aviser.
☐ Informasjonsmøter som skal avholdes av tiltakshaver:	Kommunen stiller ikke krav til dette her, men det kan være fornuftig å avholde et informasjonsmøte.

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	
☒ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Skolevei, forbindelse til sentrum, leke- og uteoppholdsområder, friluftsliv, turstier/-forbindelser
☐ Fortetting med kvalitet	
☒ Blå/grønnstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk	Bekkeløp berører planområdet. Beholdes åpent med kantvegetasjon.
☒ Landskap Virkning, 3d presentasjon	3D-illustrasjoner er ønskelig i planprosessen for å illustrere volum og virkning for omgivelsene.
☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, høydevirkning	Forhold til eksisterende boligbebyggelse: Høyder og utnyttelse som angitt i KDP: <i>Det skal settes bestemmelser til enhetlige takløsninger og estetisk uttrykk. Maksimal gesimshøyde over planert terreng skal ikke være over 6 meter for saltak, 9m for pulttaksbygninger.</i>

☐ Senterstruktur Forsterke en god sentrumsutvikling ☐ Økonomi	
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
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 leveområder for fisk.	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Sjekkes ut, sjekk sensitive artsdata. Ivareta bekkeløpet.

☒ Vassdragsforvaltning Strandsone, flom ☒ Friluftinteresser 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	Gjennomgående bekkeløp og forholdet til overvannshåndtering, flombekker /aktsomhetsområder. Løyper og stier, «100-metersskogen». Det stilles krav til at <i>reguleringsplanen skal legge ekstra vekt på at hensynet til turveier, skiløyper og stier ivaretas</i> , ref KDP Tynset by. Tilknytning til kum mot nord/i Grendeveien ved Bekkmoen, etter uttalelse fra teknisk enhet Tynset kommune. Det er ikke overvannsnett i området, dette må fordrøyes på egen grunn og håndtering vises i en overvannsplan. Vurdere tidligere drift på området. Legge til rette for alternative energikilder og fleksibilitet i energiløsninger, i tillegg til krav om alternativ energiforsyning.
---	--

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 Bestemmelser som ivaretar automatisk fredede minner som kan avdekkes under arbeidet.
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2 ☒ Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann ☒ Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurensset 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 ROS analyse, aktsomhetsområde flom, erosjon. NB! Krav til slokkevann - ivaretas i kart og bestemmelser (vegbredde, svingradius, og akseltrykk) -ref. Midt Hedmark brann og redningsvesen/veileder Det reguleres til privat veg innenfor feltet. Vegvesenets håndbok N100 med bestemmelser for utforming av lokal veg skal følges.
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser ☒ Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjerm, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike 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 ☒ 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 Krav til størrelse og kvalitet på leke- og oppholdsarealer definert i KDP må tilfredsstilles. Kvartalslekeplass må innregnes på feltet. Felles uteområde i tråd med krav i KDP Synliggjøre kvaliteter og forbindelseslinjer på og mellom leke- og utearealer, turstier/gang- og skiforbindelser, renovasjonsløsninger, og parkeringsløsninger.
Veg- og trafikktekniske forhold ☒ Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett ☒ Trafikkplan / vegutforming	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Adkomst og parkering, myke trafikanter, avfallshenting, brannbiladkomst, møteplasser

Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, 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	Det må settes av areal til fremtidig G-/S-vei langs Grendeveien, 10m fra regulert veikant. Veilinje med skråningsutslag og grøfter må ligge til grunn for planen. Byggegrenser mot privat vei må vises i planen –NB: Rette formålsgrenser mot boligformål/ eiendomsgrenser. Stikkord: Myke trafikanter, frisiktsoner, sykkel-/ ganglinjer, renovasjonstilgang og -arealer. OBS! Vegene skal opparbeides og innmåles før fradeling av tomter kan tillates. Avkjørsel fra Grendeveien: I tråd med Vegvesenets håndbok N100 Skolevei: Det må foreligge opparbeidet G/S-veg inn til dagens gangvei inne i nabofeltet langs Kløftryggen, inkl. opphøyet overgang over Grendevegen, før det gis brukstillatelse på bygninger, se rekkefølgekrav.
Eiendoms- og rettighetsforhold	
☒ Avklaring av eiendoms- og rettighetsforhold	Oppmåling av unøyaktige grenser: Mange unøyaktige grenser som må avklares (kvalitet dårligere enn 30cm). Kommunen er åpen for å selge deler av arealet mellom Myrvoll og Grendeveien.
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. Veg: ☒ Ønske om at navneforslag for nye veger fastsettes i planbeskrivelsen. ☒ Krav til prosjektering av lengde- og tverrprofil.	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, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5. Leveres i Pdf.fil og word-fil. Rammer for bestemmelsen 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/ Navnsetting av veg fremskynder prosess med adressetildeling.

☒ Illustrasjonsmateriale. ☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport. 9. Vann og avløp: ☒ Nytt VA-anlegg bygges. Tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg i tråd med PBL §27-1 og 2.	Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet/ eller vedlagt illustrasjonsplan. Utomhusplan med parkering og utforming av ute-/lekearealer, inngangsnivåer og forbindelseslinjer. Evt. Flomlinjeberegninger for å kunne minimalisere aktsomhetsområde flom. Antall boenheter i planforslaget skal spesifiseres. Min. 55 med krav til to boenheter pr daa dyrka mark som bygges ned.Ref. KDP Tynset by. VA-nett innenfor området må bygges i hht kommunens retningslinjer/VA-norm.
--	--

8. Kartlegging jf. plan- og bygningsloven § 2-1, – jf. kart- og planforskriften § 6

Grunnkart ☒ Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89). Det kreves tilleggsoppmålinger: ☐ Krav til oppmåling av plangrensen. ☐ Krav til oppmåling av formålsgrensen. ☒ Krav til oppmåling av eiendomsgrense. ☐ Krav til innmåling av senterlinje veg. ☐ Krav til innmåling av stikkrenner. 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 . 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). ☐ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	Merknader: Ved overtakelse av VA-nett må tekniske planer oversendes kommunen. Anlegget må bygges i hht kommunens retningslinjer/VA-norm.
Aktuelle rekkefølgekrav ☒ Kjøreveg ☒ Gang- sykkelvei / fortau ☐ Vann- og avløpsnett ☐ Høyspentledninger / trafo ☐ Fiber ☒ Annet	Rekkefølgekrav: 1. Det kreves innmålt veg og oversendt kartdata til kommunen jf. kravspesifikasjon for ferdigvegsdata, før fradeling av tomter. 2. Lekearealer og gang- og sykkelvei frem til eksisterende gangvei skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.
Utbyggingsavtale	

☒ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.	Vedrørende VA-nettet internt på feltet opp mot kommunen. Ikke aktuelt for veg (privat)
☒ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Utbygger må være initiativtaker til utbyggingsavtale, jfr. KDP § 1.5. Kostnader tilknyttet evt. utbyggingsavtale må påberegnes dekket av tiltakshaver. Fremdriften av planarbeidet er avhengig av fremdriften av utbyggingsavtalen.

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- ☒ Anbefaler oppstart av planarbeid.
☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
☐ Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (formannskapet) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

11. Framdrift

- ☒ Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart og planprogram til offentlig ettersyn og høring: Jan 2025
☒ Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Mars 2025
☒ 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

☒ Ved detaljregulering: Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	Faktura grunnlag: <table> <tr> <td>Oppstartsmøtegebyr:</td><td>4 305</td></tr> <tr> <td>Normalplan</td><td>36 995</td></tr> </table> TOTALT 41300,- Kr. * Gebyrer for 2024 er lagt til grunn.	Oppstartsmøtegebyr:	4 305	Normalplan	36 995
Oppstartsmøtegebyr:	4 305				
Normalplan	36 995				
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. 3 330,-				

13. Bekreftelser

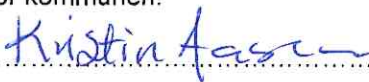
Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og 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, 20.01.2025

For kommunen:


.....

Kristin Aasen, saksbehandler

Referatet er mottatt og godkjent.

Sted, dato

For forslagsstiller: