

# 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.

<b>Plantittel:</b>	Høgskoleområdet Rena (foreløpig tittel)
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Reguleringsplan HDH-Rena, Bebyggelsesplan HDH-Rena, Bebyggelsesplan kvartal S8 Rena sentrum <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>	Se vedlagte adresseliste med kart.
<b>Planavgrensning:</b>	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart  Merknader:
<b>Saksnummer:</b>	<b>Planid:</b> 20180400
<b>Saksbehandler:</b>	Caroline Sand
<b>Planinitiativ mottatt:</b>	
<b>Møtested:</b>	Åmot, rådhus, Tegnesal <b>Møtedato:</b> 22.08.2018 teknisk
<b>Møtedeltakere:</b>	
Oppdragsgiver:	Åmot kommune v/ Kristoffer Låg og Caroline Sand
Regulant:	Arkitektbua AS v/ Per Anders Rundfloen
SÅTE kommune:	
Andre:	

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:  
Tilrettelegge for videreutvikling av  
høgskoleområdet.

Merknader:

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2016-2030	11.04.2018
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	HDH-Rena (planID 199265)	23.01.1992
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	HDH-Rena (planID 19938), Kvartal S8 Rena	05.05.1993,
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	sentrum (planID 199611)	21.02.1996
<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.amot.kommune.no/tema/samfunnsutvikling/plan-byggesak-geodata/oppmaling/Sider/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 maler 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 internettside. Annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg.

Merknader:  
Østlendingen

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

Merknader:  
Behovet for informasjonsmøte vurderes.

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/reguleringssplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

## 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

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet

<p>Avklare løsning for avfallsboder og lignende</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafo / linjenett</p> <p>Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur</p> <p>Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> Økonomi</p> <p>Realisering - behov for offentlige midler</p>	
<p><b>Landbruksfaglige vurderinger:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Landbruk</p> <p>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseieendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</p> <p><input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven</p> <p>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder</p> <p>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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser</p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser</p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold</p> <p>Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning</p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ENØK</p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>



<input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkplan / vegutforming</b> Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiktsoner, byggegrenser, belysning	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Avkjørsler og kryss</b> Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kollektivtrafikk</b> Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikksikkerhet</b> Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	
<input type="checkbox"/> <b>Vegkategori</b> Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	

## 7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

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

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

Illustrasjonsmateriale.

ROS-analyse

Lengde- og tverrprofil for vegene.

Illustrasjon for tomter i bratt terreng (tverrsnitt – profiler for eksisterende og nytt terreng)

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

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

Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).

Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området?).

Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Merknader:

Opplysninger:

Grunnkart bestilles via Infoland: <https://infoland.ambita.com/#/>

Det må oppgis hvilket høydegrunnlag som er brukt.

**Plankart**

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

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:  
[http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging\\_plan-og\\_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324)

**9. Gjennomføring****Kommunaltekniske anlegg**

- Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp).
- Krav om godkjent utomhusplan.
- Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.

Merknader:

Samkjøres med driftsavdelingen.

Samkjøres med driftsavdelingen.

**Aktuelle rekkefølgekrav**

- Kjøreveg
- Gang- sykkelvei / fortau
- Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- Annet

Merknader:

**Utbyggingsavtale**

- Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.
- 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 forslagsstillers 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.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: **medio september**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: vurderes i planprosessen
- 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:

TOTALT Kr.

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

For kommunen:

For forslagsstiller:

Fakturaadresse:

Navn:  
Adresse:  
Postnr.:

## 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: Rena, 22.08.2018

For kommunen:

*Caroline Sand*  
.....

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato: Rena 22.08.2018

For forslagsstiller:

*Per Anders Ruffen*  
.....

Versjon datert 21.03.2018