

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

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

<b>Plantittel:</b>	Trudvanggata 7		
<b>Plantype:</b>	<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:		
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>	Se vedlagte adresseliste med kart.		
<b>Planavgrensning:</b>	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart  Merknader: Kommunen sender over SOSI-fil på eksisterende bebyggelsesplan og reguleringsplan som grenser mot planforslaget.		
<b>Saksnummer:</b>	2018/66	<b>Planid:</b>	42920180200
<b>Saksbehandler:</b>	Caroline Sand		
<b>Planinitiativ mottatt:</b>	11.1.18		
<b>Møtested:</b>	Rådhuset, Åmot kommune	<b>Møtedato:</b>	29.01.2018
<b>Møtedeltakere:</b>			
Oppdragsgiver:	Wigdahl Eiendom v/Glenn Westbye		
Regulant:	Arkitektbua v/Per Anders Rundfloen		
SÅTE kommune:	Åmot v/ Caroline Sand, Kristoffer Låg og Marie Anderzén		
Andre:			

<b>1. Hensikten med planarbeidet</b>	
Hensikten med planarbeidet er å: Bygge selveierleiligheter i sentrum. Med ønske om barnefamilier/ynge som ønsker å bo i sentrumsområdet.	Merknader:

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan 2002-2012	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	Kommuneplanens arealdel	Vedtast vår 2018
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

### Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Hovedplan for vann og avløp

Opplysninger:

Kommunens arealplaner ligger ute på <https://geoinnsyn.nois.no/SAATE/?project=Aamot>

### 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](#)
- [FOR 2008-06-27 Etablering av kjøpesentre](#)
- [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
  
- [T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)
- [T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)
- [T- 1057 Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveier etter plan- og bygningsloven](#)
- Andre

Merknader:

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

Merknader:

### Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- 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 ligger ute på [http://www.dsb.no/Global/Regional%20og%20kommunal%20beredskap/Dokumenter/Sjekkliste%20for%20ROS-analyser/Sjekkliste\\_Fylkesmannen%20i%20Vest-Aqder.pdf](http://www.dsb.no/Global/Regional%20og%20kommunal%20beredskap/Dokumenter/Sjekkliste%20for%20ROS-analyser/Sjekkliste_Fylkesmannen%20i%20Vest-Aqder.pdf)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap veileder for ROS-analyse ligger ute på <http://www.dsb.no/Global/Publikasjoner/2008/Tema/temasamfunnssikkerhetareal.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:

Lokal forskrift. Har fått ja til dette.

Kommuneplanens samfunnsdel

### 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:

Sosi- fil nivå 4, versjon 4.5 av plangrensen må sendes SÅTE kommunen i god tid før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til PlanDialog.

Annonse 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. Annonse på kommunen nettside kommer i tillegg.

#### Merknader:

Østlendingen

- Informasjonsmøte
- Informasjon og medvirkning på internett - Digital PlanDialog

#### Merknader:

#### 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 § 7 andre 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=613887>

## 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

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

Hvordan vil bygget påvirke omkringliggende bygninger?

Mulig at denne må forsterkes. Glenn sjekker dette.

### Landbruksfaglige vurderinger:

Landbruk

Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift

Virkeområde jord- og skogbruksloven

Delings- og omdisponeringsbestemmelser

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Biologisk mangfold / Naturområder</b></p> <p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Vassdragsforvaltning</b></p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Friluftstinteresser</b></p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Viltinteresser</b></p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vannforsyning, avløpsforhold</b></p> <p>Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Forurensning</b></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"/> <b>ENØK</b></p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Avklare overvannshåndtering.</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Kulturlandskap</b></p> <p>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Kulturminner</b></p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p> <p><input type="checkbox"/> Er det nødvendig å ta kontakt med Fylkeskommunen?</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Naturbasert sårbarhet</b></p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b></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>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Infrastruktur</b> Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
<b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Ute-oppholdsarealer</b> Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike typer 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  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Lekeplass</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Områder for allmennheten</b> Universell utforming, tilgjengelighet  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Utomhusplan</b> Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet  MUA – teknisk forskrift  Nærlekeplass – ivaretas på egen grunn med rundt 200 m <sup>2</sup> .
<b>Veg- og trafikk tekniske forhold</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkforhold</b> ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkplan / vegutforming</b> Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Avkjørsler og kryss</b> Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss  <input 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	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet  Parkeringskjelleren dekker parkering for nytt bygg. Bakgårdsparkering for gammelt bygg.

## 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 SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.)
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.

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Opplysninger:

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>

## 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.

### Plankart

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

Merknader:

Opplysninger:

Grunnkart bestilles via Infoland <https://www.infoland.no/wps/infoland/ilSearch#top>

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](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:

Utbygger tar kontakt med driftsavdelingen for avklaring.

### Aktuelle rekkefølgekrav

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

Merknader:

Eventuelle skader på omgivelsene i forbindelse med byggeprosess rettes opp av utbygger. Det tas kontakt med kommunalteknisk drift for avklaring av eventualiteter.

Fjernvarmen påkoster alt frem til grunnmur.

<b>Utbyggingsavtale</b> <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader:
---	------------

<b>10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid. <input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet. <input type="checkbox"/> Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (formannskapet) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.
Merknader:

<b>11. Framdrift</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker. <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart: <b>Uke 5, senest uke 6</b> <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: <b>Midten av mars (Rundt 12 mars, for å rekke HUKA i april)</b> <input checked="" type="checkbox"/> Høringsfrist er minimum 6 uker. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen sender sosi-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.

<b>12. Gebyr</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ved detaljregulering: Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	Faktura grunnlag:  <u>TOTALT</u> Kr. <u>48 000</u> * Gebyrer for 2018 (årstall) er lagt til grunn.

29.01.2018 For kommunen: *Caroline Sand*

*29/1-18* For forslagsstiller: *Stein Westhage*



Faktura adresse:

Navn: Wigdahl Eiendom

Adresse: Trudvanggata 7

Postnr.: 2450 Rena

### 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 *Rena 29.01.2018*

For kommunen:

*Caroline Sand*

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato *Rena 28/1 - 2018.*

For forslagsstiller:

*Steen Westhugst*