

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:	Detaljregulering for Søndre Langvika - Langsjøen	
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.):	162/1 - 162/1/78 - 162/1/79 - 167/34	
Planavgrensning:	☐ Se vedlagt kartutsnitt ☒ Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart Merknader:	
Saksnummer:	2021/1633	Planid: 20210200
Saksbehandler:	Per Olav Opgård	
Planinitiativ mottatt:		
Møtested:	Enger	Møtedato: 27.10.2021
Møtedeltakere:		
Oppdragsgiver:	Tor Øyvind Fjeld	
Regulant:	Norconsult AS avd. Os i Østerdalen v/ Leif Conradi Skorem	
Engerdal kommune:	Per Olav Opgård og Chris Brostrøm	
Andre:		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Planen skal legge til rette for teknisk oppgradering av to etablerte fritidsboliger i Søndre Langvika ved Langsjøen i Engerdal, i form av oppgradering av atkomstveg, tilrettelegging for vann- og avløpsløsninger og framføring av strøm. I tillegg skal bestemmelsene til planen gi rammer for framtidige tiltak på den etablerte bebyggelsen (byggehøyde, utnyttelsesgrad, antall bygg etc).

Merknader:

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

Plannavn:

Vedtaksdato:

- ☐ Fylkes(del)plan
- ☒ Kommuneplanens arealplan
- ☐ Kommunedelplan
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Pågående planarbeid i området
- ☐ Andre planer/vedtak

29.04.14

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:

Engerdal kommunes hjemmeside

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:

*Spesifikke konsekvenser knyttet til tiltakene i planen vurderes og legges inn planbeskrivelsen uten egen KU

**Det utarbeides et notat som beskriver hvilke temaer som skal utredes i planprosessen. Notatet vedlegges oppstartsvarslet.

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:

Reglene for fritidsbebyggelse type HA i kommunes arealdel skal følges. BRA skal endres til BYA. Arealet kan økes forholdsmessig som en konsekvens av dette.

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 Engerdal kommunen i god tid før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til PlanDialog.

Annonse og brev for varsel om oppstart sendes Engerdal kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens nettsider.

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

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

Merknader:

Annonseres i Østlendingen

- ☐ Informasjonsmøte

Merknader:

Opplysninger:

I større reguleringsaker 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=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

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

Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet

Det stilles krav om at kabel fra høyspent til bygninger i planområdet blir lagt i bakken

Landbruksfaglige vurderinger:

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

☐ 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	
Miljøfaglige vurderinger: ☒ 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 ☒ Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring ☒ Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser ☐ Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter ☒ Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold ☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak ☐ ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
Kulturlandskap og kulturminner: ☐ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal ☒ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer inkludert SEFRAK og nyere tids kulturminner ☐ Er det nødvendig å ta kontakt med Fylkeskommunen?	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

☒ 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, forurensset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger ☐ Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser ☐ Ute- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. 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 ☐ Lekeplass ☐ Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet ☐ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
Veg- og trafikk tekniske forhold ☐ Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt trafikk og/eller transport, etablering langs høytrafikkert vegnett ☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiksoner, byggegrenser, belysning ☒ Avkjørsler og kryss Trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss ☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet Vegen, eventuelt vegene, må bygges og dimensjoneres på en slik måte at den er fremkommelig for lastebil/tankbil med tanke på fremtidig tømning av septiktanker. Vegbyggingen bør utføres slik at vegen blir minst mulig synlig i terrenget

☐ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	
☒ Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Privat 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

9. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg ☐ Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp).	Merknader:

☐ Krav om godkjent utomhusplan. ☐ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	
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 <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet. ☐ Reguleringsspørsmålet legges fram for relevant planmyndighet/politisk utvalg etter forslagsstillerens ønske, jf. plan og bygningslovens § 12 – 8 Merknader: Tomtegrenser bør inntegnes i plan med tanke på fremtidig overgang fra tomtefeste til arealfeste.
--

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: Innen utgangen av november 21. ☐ 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: Fremlegging av reguleringsplan kr 38 500,- Tillegg for bebyggelse i plan kr 14 940,- TOTALT _____ Kr. 53 440,- * Gebyrer for 2021 (årstall) er lagt til grunn.
--	--

For kommunen: Per Olav Opgård

For forslagsstiller: Leif Conradi Skorem

☒ Fakturaadresse:

Navn: Tor Øyvind Fjeld
Adresse: Øvre Langelandsvei 66
Postnr.: 2214 Kongsvinger

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

Engerdal 26/11-21

For kommunen:



Engerdal kommune

Plan og teknikk
2440 Engerdal

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato

Rengdølge - 26.11.2021

For forslagsstiller:

[Handwritten signature]