

# Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. Pbl §12-8

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til reguleringsplan etter pbl.

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

<b>Plantittel</b>	Detaljreguleringsplan for Radisson Resort Village	
<b>Plantype</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn	
<b>Eiendom (gbnr.)</b>	33/837, 33/923, 33/924, 33/925, 33/928, 33/931, 33/932.	
<b>Planavgrensning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> SOSI-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart (på mail, med kopi til saksbehandler). <input checked="" type="checkbox"/> Plangrensen skal følge tilgrensende planer Merknader: Så langt som mulig	
<b>Saksnummer</b>	2023/83	PlanID: 20230100
<b>Saksbehandler</b>	Lena Straume	
<b>Planinitiativ mottatt</b>	06.01.2023	
<b>Møtested</b>	Trysil Rådhus	Møtedato: 03.02.2023
<b>Møtedeltakere</b>	Forslagstiller: Skistar Norge AS v/Trond Moen  Plankonsulent: Areal+ AS v/Andreas Lindheim  Trysil kommune: Bjørn Tore Bækken og Lena Straume  Arkitekt: Heggelund og Koxwold AS v/Tore Koxwold (digitalt)	

## 1. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å regulere muligheten for 4 nye leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. Per nå planlegges 32 leiligheter fordelt på 4 bygninger. 2 bygg vil inneholde 12 leiligheter, mens de øvrige 2 byggene vil ha 6 leiligheter i hvert bygg.

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan	Plannavn	Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel (KPA)	Kommuneplanens arealdel 2014-2025	18.02.2014
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	Plannavn	Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen	25.02.2005
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Trysil Spa Resort – Fageråsen	18.12.2007
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	Utsikten, BU 4	13.11.2006
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	Plannavn	Dato
	Plannavn	Dato
<b>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel	Vedtatt 16.06.09, (ny plan legges fram for sluttbehandling i kommunestyret 8.februar)	
<input checked="" type="checkbox"/> Klima- og energiplan	Vedtatt 22.02.22	
<input type="checkbox"/> Kulturminneplan	Tekst	
<input type="checkbox"/> Sentrumsplan	Tekst	
<input type="checkbox"/> Hovedplan for vann og avløp	Tekst	
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsplan	Tekst	
<input type="checkbox"/> Annet: Hva?		

Opplysninger om kommunens arealplaner ligger ute på: <https://kommunekart.com>

### Aktuelle statlige planretningslinjer/rammer/føringer:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021 [lovdata](#)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 [lovdata](#)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014 [lovdata](#)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1995 [lovdata](#)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, 1994 [lovdata](#)

- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2021 [pdf](#)
- NVE retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplaner, 2014 [pdf](#)
- T-1520/12 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, 2012 [pdf](#)

Merknader: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

### Planforslaget samsvarer med overordnet plan JA

Merknad: Arealbruken styres av kommuneplan.

### 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 konsekvensvurderinger etter pbl. § 4-2
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3 (Vedlegg 4 ROS –analyse)  
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017 [pdf](#)
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet	
Kommunale vedtekter	Merknader
<input type="checkbox"/> Vedtekter for skilt og reklame <input type="checkbox"/> Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme <input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer/målsetninger <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i KPA	Tekst Tekst  Tekst Punkt 3.5.7, antall reiselivssenger (vedlegg 2), Ski-inn ski-ut (vedlegg 3), rekkefølgekrav (2.2)

*Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid*

4. Krav til varsel av oppstart	
Varslet skal inneholde	Merknader
1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 2. Kart med avmerket planavgrensning. 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser. <ol style="list-style-type: none"> <li>Orientering om planforslaget</li> <li>Dagens og fremtidig planstatus</li> <li>Formål</li> </ol> 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.  Opplysninger: Nyeste SOSI-versjon/standard av plangrensen må sendes kommunen i god tid før varsel om oppstart.  Annonse og brev for varsel om oppstart sendes kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens internettsider. Mal for varsel om oppstart (vedlegg 2 og 3).

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen	
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen nettside. Annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg.	Oversendes for gjennomlesing før publisering
<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte  <input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett.	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.

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet	
<b>Planfaglige vurderinger - hensyn i forbindelse med planarbeidet</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannshåndtering Utredning av påvirkning også utenfor planområdet. Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet.	Utarbeide en plan, implementert i VA plan
<input checked="" type="checkbox"/> Klima Tilpasning/påvirkning	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluft-, friområder, kollektivtilbud.	Tekst
<input type="checkbox"/> Fortetting	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur Gjennomgående i tettbygde strøk	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3D presentasjon	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsninger	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Trafo/linjenett Avklare plassering av trafo, krav til ledninger i bakken	Avklare behov med Elvia.
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur	Tekst
<input type="checkbox"/> Økonomi Realisering – behov for offentlige midler	Tekst
<b>Landbruksfaglige vurderinger – hensyn i planarbeidet</b>	
<input type="checkbox"/> Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift.	Ingen landbruksområder innenfor planområdet, kan enkelt kommenteres ut.
<input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Tekst
<b>Miljøfaglige vurderinger – hensyn i planarbeidet</b>	
<input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder Verneområder, rødlistede arter og deres leveområde, fremmede arter, prioriterte arter, utvalgte naturtyper, kvartær- eller berggrunns geologiske interesser, INON områder. Gyte-, vekst- og leveområder for fisk.	Naturverdiene i området er minimale, kort kommenteres ut.

<input type="checkbox"/> Vassdrag Strandsone, flom, isgangsikring	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	Skiløype, stinett, skiløye og tilgang til ski og turområde.
<input type="checkbox"/> Vilt Trekkruiter, leveområder, rødlistede arter	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Vann og avløp Vannforsyning, grunnforhold, avløpsforhold	VA plan
<input type="checkbox"/> Forurensing Luft- og støyforurensing fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområder.	Tekst
<b>Kulturlandskap og kulturminner – hensyn i planarbeidet</b>	
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	Tekst
<input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer inkl. SEFRAK og nyere tids kulturminner.	Tekst
Nødvendig å ta kontakt med fylkeskommunen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Ta kontakt for å sjekke det ut
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap – hensyn i planarbeidet</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Naturfarer Snøskred, jordskred, steinsprang, flom, radon, skogbrann	Tekst
<input type="checkbox"/> Virksomheter Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av farlige og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig avfall, elektromagnetiske felt fra kraftlinjer.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane, kraftlinjer.	Trafikk/vegen ned til området
<b>Barn, unge, eldre og personer med fysisk- og/eller psykisk nedsatt funksjonsevne</b>	
<input type="checkbox"/> Ute- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for leg og opphold (sol- og vindforhold, vegetasjon, utforming ift. terreng og klima, trafiksikkerhet, forurensing). Variert mtp. type lek, årstid, tilgjengelighet. Helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av nåværende/egnet lekeareal (nær friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde nåværende lekeareal, avsatt erstatningsareal.	Tekst

<input type="checkbox"/> Lekeplass	Tekst
<input type="checkbox"/> Offentlige plasser Universell utforming, tilgjengelighet	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangveg, stigningsforhold og uteplasser.	Helårs bruk
<b>Veg- og trafikk tekniske forhold – hensyn i planarbeidet</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikk/transport? Etablering langs høyt trafikert vegnett.	parkering
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredde, grøft, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplagring, areal til offentlig vegformål.	Eksisterende vegnett, justering av en veg
<input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Frisiktsone, byggegrense, belysning. Trafikksikkerhet og trafikkavvikling.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning.	Trysilekspressen, og internbuss
<input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning til skole/barnehage, leke- og oppholdsareal, bussholdeplass/kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Vegkategori Privat / kommunal veg?	Privat veg

<b>7. Krav til planforslaget – innhold og materiale</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Plankart (pdf-fil i rett målestokk, og nyeste SOSI versjon med høydegrunnlag)</li> <li>2) Vegskjæringer/fyllinger vises i plankartet.</li> <li>3) Reguleringsbestemmelser (Word- og pdf-fil)</li> <li>4) Kopi av kunngjøringsannonse, dato i avisa.</li> <li>5) Kopi av varslingsbrev.</li> <li>6) Kopi av varslingsliste.</li> <li>7) Kopi av innkomne merknader til oppstart.</li> <li>8) Planbeskrivelse (vedlegg 5)</li> </ol> <input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil på vegene <input type="checkbox"/> Illustrasjon for tomter i bratt terreng (tverrsnittprofiler for eksisterende og nytt terreng). <input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	<p>Merknader: Tekst</p> <p>Opplysninger:  SOSI-fil skal være i nyeste versjon/standard, og den skal samsvare med pdf-filen.  KDD <a href="#">Reguleringsplanveileder</a>  KDD <a href="#">Maler - reguleringsplan</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sjekkliste planbeskrivelse (vedlegg 5)</li> <li>• nasjonal mal for reguleringsbestemmelser (vedlegg 7)</li> </ul> <p>Alle merknader til oppstartsvarselet skal kommenteres og vurderes av forslagsstiller i planbeskrivelsen.</p> <p>Ved utbygging bør massebalanse tilstrebes. For å unngå unødige skjæring/fylling bør derfor veg og tomter planlegges/stikkes ut og måles inn av fagpersonell. Nøyaktighet +/- 2 m.</p>

8. Kart	
<b>Grunnkart</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bestille grunnkart <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger - Entydige grenser i området? <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen	Merknader: Tekst  Opplysninger: Grunnkart kan bestilles via e-Torg: <a href="#">Stor-Elvdal</a> / <a href="#">Åmot</a> / <a href="#">Trysil</a> / <a href="#">Engerdal</a>  Det må opplyses om hvilket høydegrunnlag som er brukt.
<b>Plankart</b> <input checked="" type="checkbox"/> Digital framstilling i nyeste SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner <a href="#">nettside</a>

9. Gjennomføring	
<b>Kommunaltekniske anlegg</b> <input checked="" type="checkbox"/> Krav om godkjente tekniske planer - Veg, vann, avløp, overvann <input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan <input type="checkbox"/> Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	Merknader: Eksisterende anlegg  Tekst Tekst
<b>Aktuelle rekkefølgekrav</b> <input type="checkbox"/> Kjøreveg <input type="checkbox"/> Gang- sykkelveg / fortau <input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Høyspentledninger <input type="checkbox"/> Annet	Merknader: Tekst
<b>Utbyggingsavtale</b> <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. <input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader: Tekst  Varsles parallelt. Krav jf. KPA R 1390, senger som utregningsgrunnlag jf. punkt 2.2.

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid. <input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeid. <input type="checkbox"/> Reguleringsspørsmålet legges fram for relevant planmyndighet/politisk utvalg etter forslagsstillerens ønske, jf. Pbl. §12-8.  Merknader: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

## 11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.  
Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maks. 12 uker.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Dato snarlig
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Dato
- 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 pbl.
- Planforslaget går ikke til førstegangsbehandling før fullstendig gebyr er innbetalt.

Fakturagrunnlag:

Ca. 8 daa

TOTALT kr. Beløp

\* Gebyrer for 2023 er lagt til grunn.

For kommunen: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

For forslagstiller: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

- Fakturaadresse:

Navn: Skistar Norge AS

Adresse: Velkomstvegen 10

Postnr.: 2420 Trysil



### 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: Trysil , Dato

---

For kommunen

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato: Sted , Dato

---

For forslagsstiller