

Vestre Toten kommune



Referat fra oppstartsmøte

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er:

«Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven». (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>)

MØTEREFERAT

Saksnavn inkl. planid.	Reguleringsplan for Storgata 79 og Melbyvegen 2 Planid. 3443191		
Saksnummer:	2022/1470		
Møtedato:	30.6.2025	Tid:12-1330	
Møtested:	Teams-møte		
Referent:	Ole Tveiten	Datert:	01.07.2025

Kontaktinfo

Forslagstiller	Elite Bil Eiendom AS
Fakturaadresse	Storgata 79, 2830 Raufoss
Plankonsulent m/organisasjonsnummer	Feste Landskap Arkitektur Kapp AS 992 979 321
Kontaktperson kommunen	Hans Olav Egge og Einar Nordengen

Deltakere:

Navn	Representerer
Hans Olav Egge	Feste Kapp AS
Einar Nordengen	Feste Kapp AS
Bjørn H. Bjerke	Elite Bil Eiendom AS
Trond Fjellhaug	Byggm. Magne Fjellhaug AS
Petter Dalheim	Elite Bil Eiendom AS
Joakim Dørum	Green Advisers AS
Morten Lilleby	Elite Bil Eiendom AS
Anne Merethe Andresen	VTK, arealplanlegger
Ole Tveiten	VTK, arealplanlegger
Per Morten Stenberg	VTK, driftsenhetsleder veg

1. Planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer

Formålet med planen

jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)

Hensikten med planforslaget er oppsummert å;

- legge til rette for riving av eiendommen Melbyvegen 2, og innlemme dette arealet i området for bilforretning.

- oppføre et bygg, som skal inneholde verksted.

I tillegg skal det åpnes for utelagring og biloppstilling på eiendommene gnr. 10/52 og 10/447, sør for Trogstadvegen.

Forslag til planavgrensning vist på kart og på foreløpig illustrasjonsplan fra planinitiativet:



Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

Den gode utviklingen i selskapet gjør at det er behov for en bedre utnyttning på tomte og mer plass. Selskapet har rett og slett vokst seg ut av de lokalene de har i dag.

Fordi det er knapphet på innendørs areal er for klargjøring og visning av bil, bruker selskapet nå betydelig ressurser, spesielt vinterstid, på å flytte biler inn og ut, brøyte snø fra biler lagret utendørs, og rett og slett få den daglige internlogistikken til å «gå opp».

Det ble første gang innsendt et planinitiativ for området i februar 2025. På dette tidspunktet inneholdt planen forslag om et kombinert bolig- og forretningsbygg. I en slik situasjon ville inn og utkjøring fra Melbyvegen bli en utfordring. Dette oppdaterte planinitiativet baserer seg på at bolig ikke lenger inngår som formål i den nye reguleringsplanen.

En rendyrkning av forretning på området bidrar til å forenkle forholdet til omgivelsene, og det er gjennom dette færre potensielle kryssende interesser. Planområdet ligger ved innfarten til Melbyfeltet, og som tidligere blir det viktig grep i planen å bidra til en helhet for området.

Det vil være en viktig forutsetning for planarbeidet at utvidelsen også sikrer trygge adkomstveger og avkjørsler, herunder et tydelig skille mellom bedriften og offentlige veganlegg, private boligeiendommer og felles lekeplass.

Gjeldende planstatus

Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/ erstattes/ oppheves
Reguleringsplan for Solhaug-Breiskallengen	2.7.1980	Bolig, forretning, vegareal, felles lekeareal (kvartalslekeplass)	Gjeldende plan erstattes med ny plan innenfor varslet planområde.
Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.			

2. Retningslinjer og planer

Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante

Nasjonale føringer	Alle føringer finnes her: Kommunal planlegging - regjeringen.no Kommunen forventer at alle aktuelle nasjonale føringer blir omtalt i planbeskrivelsen.
Regionale føringer	Innlandstrategien Alle andre aktuelle føringer finnes her: Regionale planer - Innlandet fylkeskommune Kommunen forventer at alle aktuelle regionale føringer blir omtalt i planbeskrivelsen.
Kommunale føringer	Alle aktuelle føringer finnes her:

Overordnet planverk

Kommunen forventer at alle aktuelle kommunale føringer blir omtalt i planbeskrivelsen.

Kommunen gjør oppmerksom på at det arbeides med et revidert forslag til ny kommuneplan. Her vil sentrumsformål 2 bli tatt ut, jfr. tidligere varslar om innsigelse. Det arbeides for å innarbeide nordre del av planområdet i tråd med tidligere innsendt innspill fra Feste Kapp datert 30.5.2022:



NOTAT

Til:	Vestre Toten kommune v/arealplan
Oppdragsgiver:	Elite Bil Eiendom AS
Plankonsulent:	Feste Kapp AS
Emne:	Arealinnspill ved revidering av kommuneplanens arealdel
Dato:	30.05.2022

Det vises pågående prosess med revisjon av kommuneplanens arealdel. På vegne av Elite Bil Eiendom AS oversendes med dette arealinnspill knyttet til eiendommen 10/44, som ligger nord i Raufoss sentrum.

Bilforretningen Elite Bil AS holder til på eiendommen 10/133. På grunn av bedriftens vekst har selskapet et behov for å øke sitt disponible areal. Det er ønskelig å i fremtiden kunne utvide virksomheten til også å omfatte 10/44 med forretning og verksted. Dette vil kunne gi en bedret driftssituasjon rundt bilforretningen, og være positivt for både driften på eiendommen og for omgivelsene.



Figur 1, Angitt areal som ønskes omdisponert fra bolig til næring

Det er derfor ønskelig at 10/44 avsettes til næring som del av den pågående kommuneplanrevisjonen.

Kommuneplanens
arealdel,
Bestemmelser

Særlige relevante kapitler er (ta ut de som ikke passer):

§ 1-3 Utbyggingsrekkefølge

§ 1-4 Universell utforming

§ 1-5 Krav til situasjonsplan, ubebygd del av tomt, fellesareal

§ 1-6 Krav til parkering

§ 1-7 Utendørs skilt og reklame

§ 1-8 Utearealer for barn og unge

§ 1-9 Støy

§ 1-11 Byggeskikk og estetikk

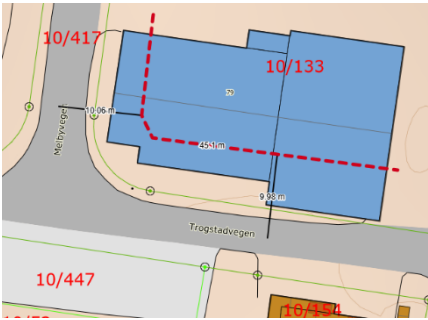
	§ 1-12 Funksjonsklasser; avkjørsler til riks- og fylkesveger § 4-1 Sikrings-, støy- og faresoner Det skal redegjøres for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen.
Kommuneplanens arealdel, Retningslinjer	Kap. 3.4.4 Dispensasjonsbehandling Se tidligere gitte dispensasjoner m.v. for virksomheten Det skal redegjøres for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen.
Andre:	- <u>Overvannsstrategi</u> , vedtatt 27.04.2023
Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	§ 1-1 Plankrav (jf. PBL § 12-1, tredje ledd) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Vilåret er at denne planens bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt. § 1-3 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9, nr. 4) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke arbeid igangsettes før følgende forhold er vurdert i reguleringsplan: • Tekniske anlegg, dvs. veg, vann, avløpsanlegg, overvann, strømframføring, renovasjon, kollektivplasser • Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende • Trafikksikker skoleveg • Skole- og barnehagekapasitet • Lekearealer jfr. kommuneplanens retningslinjer • Støyforhold • Universell utforming • Utnyttelsesgrad, maksimums- og minimumsverdier • Estetikk • Høgspenning/ stråling • Grunnforurensning • Naturmangfold • ROS-analyse • Flomfare (200-årsflom) § 1-5 Krav til situasjonsplan, ubebygd del av tomt, fellesareal (jf. PBL § 11-9, nr. 5) • Situasjonsplan skal generelt utarbeides i samsvar med veiledning til byggesaksforskriften til plan- og bygningsloven. • Kommunen kan kreve utdypende utomhusplaner for tiltak der utomhusarealene er av stor betydning for funksjonen til tiltaket og for å sikre god tilgjengelighet for bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Dette kan også gjelde andre offentlige uteområder som er viktige for allmennheten. Materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning, skilt m.m. vil være aktuelle tema. • Dersom plassering av utomhusanlegg som nevnt i PBL § 28-7 andre ledd skal dekkes på tilstøtende areal eller i samarbeid mellom utbyggere skal dette dokumenteres i byggesaken.

	§ 1-6 Krav til parkering (jf. PBL § 11-9, nr. 5) • Utvalget for teknisk drift og plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annen eiendom i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. • Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforsk-serien 312.130. • Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. • Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert. • Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse for bygging gis. • Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan går foran denne bestemmelse. Krav til antall parkeringsplasser pr. boenhet: • Boliger <30 m² min. 0,2 • Boliger 30-60 m² min. 1,0 • Boliger >60 m² 1,5-2,0 For sentrumsområdene er det egne krav. § 1-8 Utearealer for barn og unge (jf. PBL § 11-9, nr. 5) • Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes samtidig med plassering av skoler, barnehager og boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene vises på regulerings- eller bebyggelsesplan, evt. på situasjonsplan der det ikke er krav om ovennevnte planer. • Arealene skal være godt egnet til formålet, store nok og varierte, med både flater og skrånende terreng slik at de gir mulighet for ulike typer lek for forskjellige ferdighetsnivåer gjennom alle årstider. Områdene skal kunne brukes av alle, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Unødvendige hindringer for funksjonshemmede skal unngås. • Adkomst til lekearealer skal ikke krysse eller gå langs trafikkfarlige veier. Arealene skal ha god soleksponering, og sikres mot forurensing, støy, trafikkfare, helsefare og evt. annen fare. • Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, særlig verdifull trevegetasjon. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i disse retningslinjene, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. § 1-9 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6) • Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.
--	---

	§ 1-11 Byggeskikk og estetikk (jf. PBL § 11-9, nr. 6) Ethvert planforslag eller søknad om tiltak etter loven skal inneholde dokumentasjon som viser at følgende estetiske hensyn er vurdert og ivaretatt: • Fjernvirkning i forhold til større landskapselementer. • Forholdet til tomte- og bebyggelsesstruktur, eksisterende terreng og vegetasjon. • Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygningen eller anlegget og tilhørende utearealer og parkeringsplasser, skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon. • Kommunen skal kreve redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter der det trengs en nærmere vurdering i det enkelte tiltak. • Utforming og plassering av utendørs skilt og reklame samt andre elementer i og mot det offentlige rom.
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	Se hovedutfordringer ved planen. Viktige forhold her er byggeskikk/estetikk, tilpassing til omgivelsene, solforhold, utearealer for barn og unge (tilgang til eksisterende lekeplass), og et ryddig trafikkbilde – herunder trafiksikker adkomst for gående, syklist og kjørende m.fl.

Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner i området og tilgrensende jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	Ingen som direkte berører området, men det kan være relevant å se på høringsuttalelser og krav knyttet til nærliggende reguleringsplan for Storgata 71 (ny Rema 1000-butikk, vedtatt i 2022).
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	Det vises til pågående dialog med Innlandet fylkeskommune som vegeier (Storgata).

Planfaglige tema for planarbeidet jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Universell utforming	Ny bebyggelse må ivareta krav i hht teknisk forskrift (TEK17). Tilgang til regulert lekeplass i sør må være tilfredsstillende.

Teknisk infrastruktur/ Brann	Det kan være behov for utbedringer av eksisterende veganlegg – for eksempel eksisterende avkjørsel fra Storgata (stigningsforhold, krav til utforming m.v.). Det vises til pågående dialog med bl.a. Innlandet fylkeskommune. Det må vurderes og beskrives hvordan kjøremønster skal fungere (varelevering, renovasjon inkludert oppsamling/levering av brukte bildekk), svingradier m.m.) Det legges opp til at varelevering (biler) primært skal skje på regulert industriområde Prøven på Raufoss. Teknisk driftsavdeling er forespurt mhp. sløkkevannskapasitet, og opplyser at denne ligger på ca. 50 liter/sek. Løsning for sløkkevann – herunder plassering av sløkkevannsuttak, avklares gjennom VAO rammeplan som følger planforslag. Rekkefølgekrav: Eventuelle rekkefølgekrav for ny infrastruktur som må etableres.
Overvann	For ny bebyggelse må det påregnes krav om lokal håndtering av overvann, jfr. vedtatt overvannsstrategi i kommunen. Det bør gjennomføres grunnundersøkelser for å vurdere kapasitet mhp. fordrøyning på egen tomt. Permiabile dekker bør vurderes for parkeringsareal. Løsning for dette må avklares gjennom VAO rammeplan som følger planforslag.
Byggegrense	Teknisk driftsavdeling ønsker 10 meter byggegrense fra kommunal veg for ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan videreføres, men må påregnes flyttet til byggegrense 10 meter fra kommunal veg ved brann o.l.  For byggegrense mot Storgata, vises det til nærliggende reguleringsplan for Storgata 71 (Rema 1000). Det vises også til dialog med Innlandet fylkeskommune, herunder sak i regionalt planforum den 8.4.2025 og eget oppfølgende særmøte den 25.4.2025. Kommunen har ikke registrert at Innlandet fylkeskommunen har utarbeidet referat fra møte den 25.4.2025.

Støy	Området er støyutsatt fra flere støykilder (jernbane, fylkesveg, industri). Det planlegges ikke ny støyømfintlig bebyggelse, og planforslaget legges følgelig ikke opp til at det utarbeides egen støyutredning. Kommunen forutsetter at støy vurderes som del av planbeskrivelsen, herunder evt. tilbakeslagsstøy fra eksisterende støykilder til nærliggende boligbebyggelse.
Parkering	Virksomheten har behov for ulike former for parkering; biler som skal på verksted, biler for salg som står på utstilling, ansattparkering m.v. Planforslaget må gjøre rede for samlet parkeringsbehov, og hvordan dette kan løses på en rasjonell og trafikksikker måte. For plassering av biler mot Storgata, vises det til dialog med Innlandet fylkeskommune. Eksisterende parkeringsplass i sør ønskes videreført med dagens bruk, dvs. både som parkering – for eksempel for ansatte, og til søppelcontainere m.m. Det er bl.a. behov for egne containere for brukte dekk som skal samles opp og leveres. Parkeringsplassen må strammes opp, slik at det etableres tydelig avkjørsel til kommunal veg, og at øvrig del av parkeringsplassen avgrenses med grøft e.l. mot offentlig veg. Parkeringsarealer må også avgrenses mot lekeplass/gangareal. Dette kan evt. gjøres med vegetasjon. Det må sikres gangadkomst til lekeplass i sør. Denne kan gjerne legges lengst vest på arealet. Det er utfordrende å finne optimal løsning for dette området. Det er behov for å arbeide videre med konkret løsning. Kommunen anbefaler at det utarbeides alternative skisser med forslag til løsning, og at det gjennomføres arbeidsmøte og evt. befarings med kommunen tidlig i planprosessen.

	 
Uteoppholds-arealer	Det må vurderes sol/skyggeforhold for nærliggende boligeiendommer.
Barns interesser	Det må sikres gangadkomst fra Trogstadvegen til regulert lekeplass i sør, jfr. om parkering ovenfor.
Folkehelse	Det er viktig med en tydelige avgrensinger av virksomheten i forhold til boligeiendommer, offentlig veg, og lekeplass for nabolaget.
Estetikk og arkitektur	Utforming av ny bebyggelse må vurderes opp mot omgivelsene, bl.a. i forhold til arkitektonisk tilpassing, materialvalg bruk av vegetasjon m.v. Det er tradisjon for bruk av tre og teglfasader på Raufoss, jfr. reguleringsplan for Storgata 71 m.fl. Forslagsstiller legger vekt på at det er ønskelig med kvaliteter, men at dette også må sees opp mot kostnader. Det ønskes ikke en «flat kasse med metallplater».
Connected living/aldersvennlig samfunn	-
Byrom og/ eller landskap	Se om estetikk og arkitektur ovenfor.
Landbruk	-
Kulturminner	-
Naturmangfold	Må vurderes som del av planforslaget.
Miljø og klima	Materialvalg, solceller, ladepunkt m.v. vurderes som del av planforslaget.

Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. Planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Grunnforhold vurderes Markfuktighetsklasser (Kilden)
Skred	Må vurderes som del av planforslaget.
Grunnforhold	Må vurderes som del av planforslaget, inkl. forurenset grunn og radon. Grunnundersøkelser bør vurderes tidlig i prosessen, for å avklare sikker byggegrunn.
Trafikkforhold	Noen stikkord: -skille bolig fra næring. -kjøremønster, svingradius, varelevering. -parkeringsplass i sør – adkomst og trafiksikkerhet. -sikre gående og syklist i området. -kryss mot Storgata – stigningsforhold, sikt, fartsgrenser og ulykker.
Luftforurensning støv og luft	Må vurderes som del av planforslaget.
Brann- og eksplosjonsfare	Må vurderes som del av planforslaget og ROS-analyse. Brann og eksplosjonsfare knyttet til virksomheten må vurderes, for eksempel elbiler/batteri, gass/sveis, drivstoff, olje etc.

3. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?

Se hovedutfordringer for planarbeidet ovenfor.

b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart?

Regionale myndigheter generelt.

Det er særlig aktuelt med tidlig dialog mot fylkeskommunen som vegeier (avkjørsel, byggegrense, dagens bruk av Storgata til varelevering/lossing m.v.). Se ellers referat

fra regionalt planforum, samt eget særmøte med vegeier, knyttet til tidligere planinitiativ.

Vestre Toten kommune i hht. intern høringsliste, spesielt:

VTK teknisk drift i forhold til VA og sløkkevannskapasitet

VTK brann og redning (brannkonsept, sløkkevannuttak m.v., jfr. også om elbiler ovenfor)

VTK barnerepresentanten (barn og unges interesser, lekeplass)

c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?

Det legges opp til åpent møte ved varsel om oppstart.

d) Hvilke møter er relevant å holde?

☒	Regionalt planforum tidlig dialog med regionale myndigheter	Det er gjennomført møte i regionalt planforum. Forslag til boliger i planområdet er tatt ut i revidert planinitiativ.
☒	Informasjonsmøte/ åpent møte	Ja, ved oppstart og høring. Forslagsstiller har gjennomført dialogmøte med naboer i 2024.
☐	Andre informasjonstiltak/ Avklaringer	
☐	Samarbeid	
☐	Annet	

4. Konsekvensutredning

jf. § 1, andre ledd, bokstav l)

Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

§ 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering jf. KU-forskriften § 6

Enig i forslagsstillers vurderinger ☒

Uenig i forslagsstillers vurderinger ☐

Begrunnelse: Se referat fra regionalt planforum 8.4.2025

§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a

Skal planen vurderes etter § 11?

Ja: ☐

Nei: ☒

Begrunnelse: Se referat fra regionalt planforum 8.4.2025

5. Utbygging og gjennomføring

Utbygging- / gjennomføringsavtale

- ☐ Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17
- ☐ Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18
- ☐ Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg

Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale dersom kommunal eller fylkeskommunal infrastruktur må oppgraderes. Dette må avklares gjennom planprosessen.

Aktuelle rekkefølgekrav

- ☒ Rekkefølgekrav innenfor planområdet
- ☐ Rekkefølgekrav utenfor planområdet

Eventuelle veg- og VA-anlegg som må utbedres som del av planforslaget.

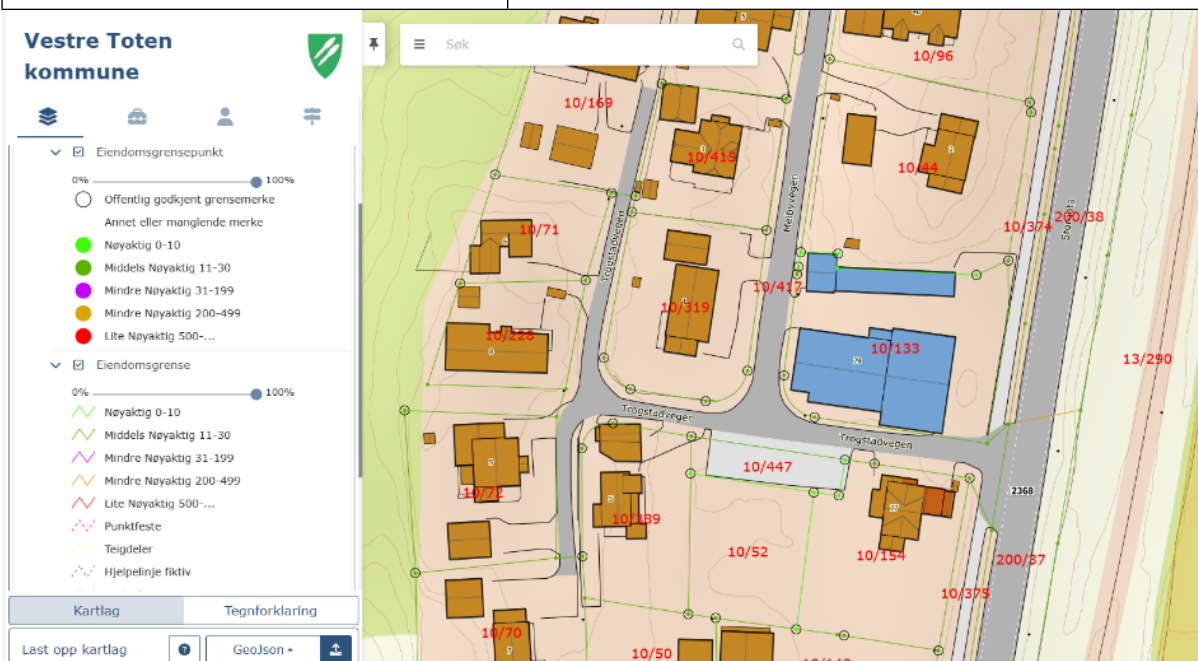
Eventuelle skjermingstiltak mot naboeiendommer/lekeplass.

Adkomst til lekeplass.

Eiendomsgrenser

Behov for oppmåling

En foreløpig vurdering tilsier at grenser innenfor og i nærheten av planområdet er av god kvalitet



6. Framdrift og felles behandling		
☒	Forslagsstillers planlagte dato for varsling	Juli 2025
☒	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	Ikke avtalt
☒	Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	
☐	Saken er prioritert Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato <i>(avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggsutredninger mm.)</i>	
☐	Parallell prosess plan og byggesak	
☒	Forslagsstiller er informert om at plankartet må leveres i tråd. «Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister». Feil og mangler i plankartet kan medføre retur av planforslaget.	

7. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart

8. Oppstart av planarbeid
jf. planforskriften § 3, andre ledd og pbl §12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8
Kommunen anbefaler at det startes opp reguleringsarbeid.
Planinitiativet og dette referatet fra oppstartsmøtet skal legges ved oppstartsvarselet.

9. Bekreftelse
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.

Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget

Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.

☒ Situasjonsplan	Ja
☒ Snitt og oppriss	Ja
☒ Fotomontasje, perspektiv	Ja
☒ 3D-modell	Ja
☒ Sol- og skyggeillustrasjoner	Ja
☒ Lengde- og tverrprofiler veg	Kryss Trogstadvegen/Storgata
☒ ROS-analyse	Ja
☒ VAO-rammeplan	Ja, inkl. overvann, slokkevann og brannuttak
☒ Overvannshåndtering	Ja
☐ Flomvurdering	
☐ Kulturminnedokumentasjon	
☐ Støyfaglig utredning	Vurdere eventuell tilbakeslagsstøy i planforslaget.
☐ Barnetråkk	
☐ Trafikkanalyse	
☐ Mobilitetsplan	
☐ Landskapsanalyse	
☐ Naturmangfoldrapport	
☐ Forurensningsrapport	
☐ Rekvisisjon oppmåling	

