

VESTRE TOTEN KOMMUNE



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

REGULERINGSPLAN FOR BØRSVOLLVEGEN 675

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>)

Saksnavn	Reguleringsplan – Børsvollvegen 675		
PlanID	3443195		
Saksnummer	2025/12504		
Møtedato	28.04.2026	Tid:	12.30-13.20
Møtested	Teams		
Referent	Renate Vestbakken	Datert:	28.04.2026

Kontaktinfo

Forslagstiller	Madsen Drift AS
Fakturaadresse	Amliesgutua 3, 2843 Eina
Plankonsulent med organisasjonsnummer	Feste Kapp AS, 992 979 321
Kontaktperson plankonsulent	Hans Olav Egge
Kontaktperson kommunen	Renate Vestbakken

Deltakere:

Navn	Reprenterer
Simen Madsen	Madsen Drift AS
Hans Olav Egge	Feste Kapp AS
Olav Lund Torkildsen	Feste Kapp AS
Einar Nordengen	Feste Kapp AS
Ole Tveiten	Vestre Toten kommune
Renate Vestbakken	Vestre Toten kommune

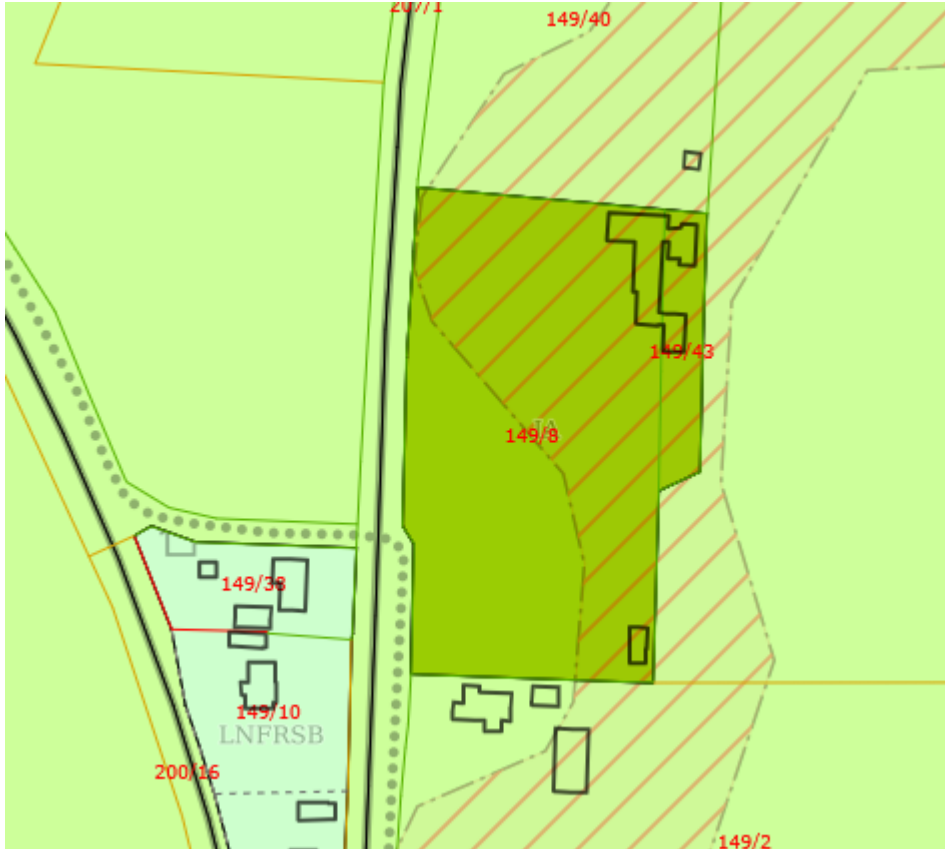
1.	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
2.	PLANSTATUS	4
2.1	SAMSVAR MED OVERORDNEDE PLANER	4
2.2	PLANER SOM HELT ELLER DELVIS SKAL OPPHEVES VED VEDTAK AV NY PLAN	8
3.	PLANAVGRENSNING:	8
4.	KONSEKVENsutREDNING	8
5.	NASJONALE, REGIONALE OG KOMMUNALE FØRINGER FOR PLANARBEIDET	9
6.	KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	9
7.	VURDERINGER OG OVERORDNA FØRINGER	10
7.1	LOKALISERING AV PLANOMRÅDET OG FORHOLD MOT KOMMUNENS FORMÅLSBESTEMMELSE	10
7.2	FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING	10
7.3	ENERGI OG KLIMA	11
7.4	NATURRESSURSER	11
7.5	SAMFERDSEL	12
7.6	OVERVANN, VANN OG AVLØP	13
7.7	BARN OG UNGES INTERESSER	15
7.8	NATURMANGFOLD	15
7.9	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	15
7.10	STEDSUTVIKLING OG BOKVALITET - LANDSKAP, ESTETIKK OG BYGGESKIKK	15
7.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	16
7.12	GRUNNFORHOLD	16
7.13	RISIKO OG SÅRBARHET	16
8.	KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE	17
8.1	UTFORMING AV PLANMATERIELL	17
9.	KART OG OPPMÅLING	17
10	ILLUSTRASJONER OG RAPPORTER	18
11.	GJENNOMFØRING	19
11.1	KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	19
11.2	AKTUELLE REKKEFØLGEKRAV	19
12.	UTBYGGINGSAVTALE OG FELLES BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESØKNAD	19
13.	SAMARBEID OG MEDVIRKNING	19
13.1	HVILKE VESENTLIGE INTERESSER BERØRES AV PLANINITIATIVET?	19
13.2	HVILKE BERØRTE OFFENTLIG ORGANER OG ANDRE INTERESSENER SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART?	19
13.3	HVORDAN SKAL MEDVIRKNING OG SAMARBEID ORGANISERES?	19
14.	KOMMUNENS ANBEFALING AV PLANINITIATIVET	20
15.	FRAMDRIFT	20
16.	GEBYR MM.	21
17.	BEKREFTelser	22

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for at Blilie idrettsanlegg kan tas i bruk som næringsområde, tilpasset Madsen Drift AS sitt behov for lokaler og utearealer.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.01.2026, området har formål nåværende idrettsanlegg:



2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer ikke med overordnet plan. Planinitiativet skisserer næringsområde. Det er dermed avvik fra arealformål mellom kommuneplanens arealdel og planinitiativet. Avviket er behandlet politisk i sak [34/2026](#).

Hvilke føringer gir kommuneplanens arealdel?

Her er relevante føringer tatt ut.

[Kommuneplanens arealdel](#)

§ 1.1 Formålsbestemmelse

Å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene (arealbruksstrategiene), basert på prinsipper for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

Å sikre dyrka mark.

Å sikre tilstrekkelig areal til forventet boligbehov og næringsutvikling, med tilhørende sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.

§ 1.7 Folkehelse

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinje for folkehelse:

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, inkluderende arkitektur, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

§ 1.9 Energi og klima

I reguleringsplaner skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- A. Tiltak for å minimere energibruk
- B. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- C. Valg av energiløsninger og byggematerialer
- D. Mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg

§ 1.11 Krav til tekniske løsninger

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N1001 skal gjelde for regulering av nye veger og parkeringsplasser.

Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger. Det skal være trafikksikker adkomst til nye utbyggingsområder.

- D. Det skal sikres tilstrekkelig sløkkevann.

§ 1.14 Barn og unges interesser

A. Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.

B. Ved omdisponering eller omregulering av arealer for barn og unges lek/møteplass skal det sikres erstatningsarealer. Erstatningsarealet skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet og størrelse, eller bedre.

§ 1.17 Støy

Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak i gul støysone skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442. Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.

Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden, kan det tillates støytiltak på bebyggelsen.

§ 1.19 Overvann, vann og avløp

A. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold i tråd med vedtatt strategi for overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn.

B. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

- C. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- D. Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann før 1. gangs høring. Før igangsettelsestillatelse kan gis, skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann.
- E. Dimensjonerende IVF-kurve som skal brukes er Hamar.
- F. Overvannshåndtering skal også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi.

§ 1.21 Byggeskikk og estetikk

Helhetlig estetisk kvalitet: Byggverk skal utformes slik at planløsning og utearealer danner en helhet. Samspill med områdets karakter: Nye tiltak og endringer av eksisterende byggverk skal utformes i samspill med områdets karakter og form. Viktige elementer for det estetiske uttrykket inkluderer volum, fasader, tak, møneretning, materialbruk, samt rommene mellom byggene og byggegrenser/linjer/tomte/bebyggelsesstruktur.

§ 1.23 Mobilitetsutredning

I planforslaget skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Retningslinje mobilitetsutredning:

Mobilitetsutredning bør vise:

- *Forventet transportbehov*
- *Tilbud for gående, syklende, kjørende og kollektivtransport*
- *Trafikksikkerhet og framkommelighet*
- *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 10-minutters steder*
- *Parkeringstilbud for bil og sykkel (inkluderer plassering, utforming og ladeinfrastruktur)*
- *Avstand til skole og sikker skoleveg for boligplaner*

§ 1.24 Klimavennlig utforming

Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å bruke lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg, skal ombrukspotensialet kartlegges og dokumenteres.

§ 1.25 Lokalisering av virksomheter

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødvendig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedrørende klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, mobilitet, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafikksikkerhet og estetikk. *Se retningslinje for ABC-prinsippet.*

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

I eksisterende og planlagte byggeområder kan ikke utbygging finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt, dette i tillegg til kap. 1 i planbestemmelsene:

- A. Kapasitet på eksisterende og nye anlegg, herunder interne og eksterne veg, -vann- og slukkevann, avløps- og overvannsanlegg og elektrisitetsforsyning
- B. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte
- C. Parkeringsløsninger
- D. Renovasjon
- E. Støy
- F. Skole- og barnehagekapasitet
- G. Sikre grunnforhold, naturverdier og grønnsstruktur, trafiksikkerhet, areal til leke- og uteoppholdsplasser

§ 2.1.3 Parkeringskrav

D. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, skal krav til parkeringsdekning utredes og være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

E. Når ikke annet er definert i reguleringsplan, gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Max. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Min. plasser for bil i andre byggeområder	Max. plasser for bil i andre byggeområder	Sykkel
Per boenhet under 30 kvm BRA	0,2	0,5	0,5	1	1
Per boenhet mellom 30 og 60 kvm BRA	0,3	1	1	1,5	2
Per boenhet over 60 kvm BRA	0,8	1	1,5	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 kvm BRA	0,8	1	0,8	2	1

§ 7.1 Sikrings, - støy og fareområder

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) (Pbl § 11-8 bokstav a)

- A. Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 40 % klimapåslag kan dokumenteres. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan.

I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?

Det er ikke samsvar på alle punkt mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (KPA). KPA har formål idrettsanlegg, det er i bestemmelse § 1. 14 krav om erstatningsareal dersom man omregulerer barn og unges møteplass/lekeområder. Idrettsanlegget er flyttet og erstattet, men området kan oppfylle en møteplass for nrområdet. Dette må sees nærmere på gjennom planprosessen.

2.2 Planer som helt eller delvis skal oppheves ved vedtak av ny plan

Ikke relevant.

3. Planavgrensning:



Kommunens vurdering/merknad: Det er sikre eiendomsgrenser, ikke behov for klargjøring.

4. Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Planforslaget vil ikke falle inn under Forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

Forskrift om konsekvensutredning § 10 har definert kriterier for hvilke vurderinger som skal foretas for om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. § 10 tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i forskriftens § 10 fjerde ledd.

Det er vurdert i planinitiativet om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, kommunen er enig i denne vurderingen.

5. Nasjonale, regionale og kommunale føringer for planarbeidet

Nasjonale føringer:

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#) (2023-2027)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energi](#) (2024)
- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) (2024)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) (1995)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) (1994)
- [Nasjonale mål for vann og helse](#) (2024)
- [Veileder om barn og unge i plan og byggesak](#) (2021)
- [Sivilbeskyttelsesloven](#) (2010)

Regionale føringer:

- [Innlandsstrategien](#) (2024)
- [Regional plan for klima, energi og miljø](#) (2023)
- [Regional plan for samfunnstryggleik](#) (2023)
- [Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion](#) (2022-2027)
- [Areal- og transportstrategien for Mjølsbyen](#) (2020)

Kommunale føringer:

- [Kommuneplanens samfunnsdel](#) (2023)
- [Helhetlig risiko – og sårbarhetsanalyse](#) (2024)
- [Helse og omsorgsplan 2040](#) (2024)
- ATP Raufoss, areal- og transportplanlegging, strategi (2021)
- [Boligplan](#) (2025)
- [Overvannsstrategi](#) (2024)
- [Retningslinjer for håndtering av overvann for utbygger](#)
- [Connected Living](#)
- [Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap](#)

[Kommuneplanens arealdel 2025-2035](#)

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

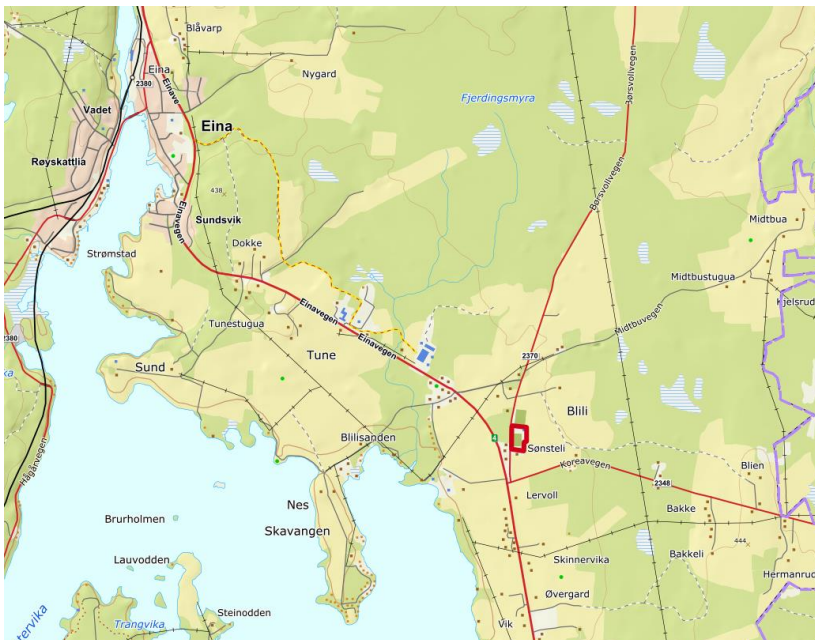
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Det skal varsles i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8 og forskrift om behandling av private reguleringsplaner § 5. Varslet, som skal sendes i kopi til kommunen, og skal inneholde:

- Varslingsbrev
 - Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
 - Kart med avmerket planavgrensning.
 - Planinitiativet – eller en henvisning til hvor dette finnes
 - Protokoll fra oppstartsmøtet – eller en henvisning til hvor dette finnes
- Vedtatt av Utvalg for teknisk drift og plansaker

Planavgrensning på SOSI-fil til kommunen senest 5 virkedager før utsendelse. Kommunen vil da legge inn RP-grense med RP-flate inn i kommunens kartløsning. Da vil varsel om oppstart, planinitiativ og protokoll fra oppstartsmøtet bli lagt tilgjengelig via kommunens hjemmeside og kartportal.

7. Vurderinger og overordna føringer

7.1 Lokalisering av planområdet og forhold mot kommunens formålsbestemmelse



Næringsområdet er foreslått ca. 4 km sør for Eina sentrum. Planområdet er ikke i tråd med retning for lokalisering gitt i KPA, men retningslinjene for ABC-prinsippet kan vurderes til å samsvare med lokaliseringen, opp mot bedriften det her er snakk om, men ikke næring generelt.

7.2 Folkehelse og universell utforming

Planområdet har en beliggenhet som tilsier at ansatte kommer i personbil. Det er svært lite kollektiv i området.

Det ligger 4 bolighus inntil området. 3 av de ligger mellom rv4 og Børsvollvegen.



Kommunens vurdering/merknad: bokvalitet for omkringliggende boliger må ivaretas. Utelagring må ivaretas i bestemmelser og plankart.

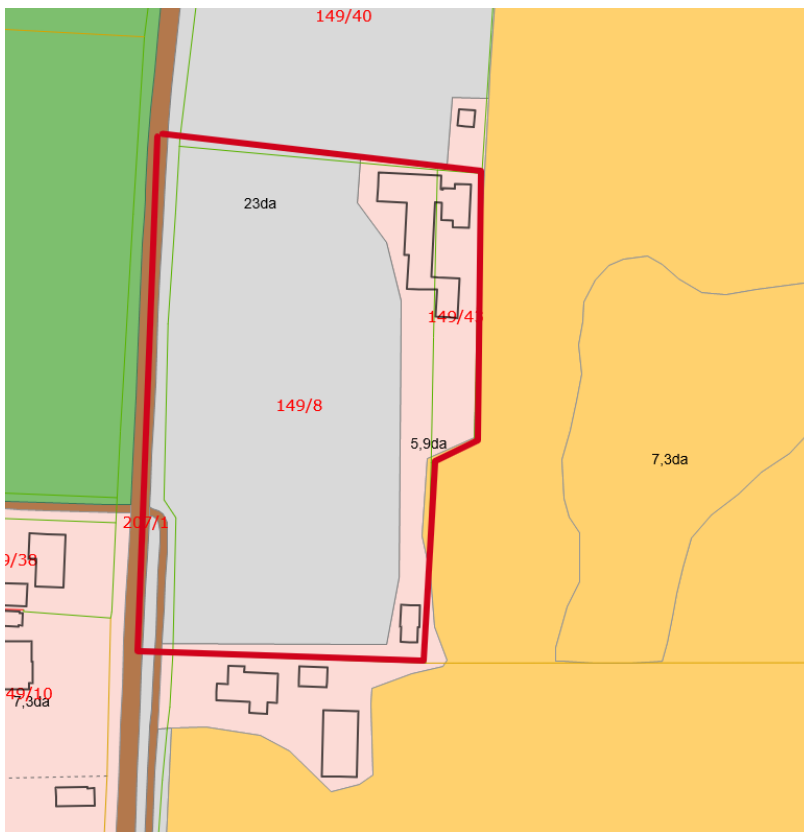
7.3 Energi og klima

Det skal gjøres rede for:

- Tiltak for å minimere energibruk
- Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer
- Mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg

Kommunens vurdering/merknad: KPA setter krav om redegjørelser i reguleringsplanen for overnevnte forhold, jf. KPA § 1.9.

7.4 Naturressurser

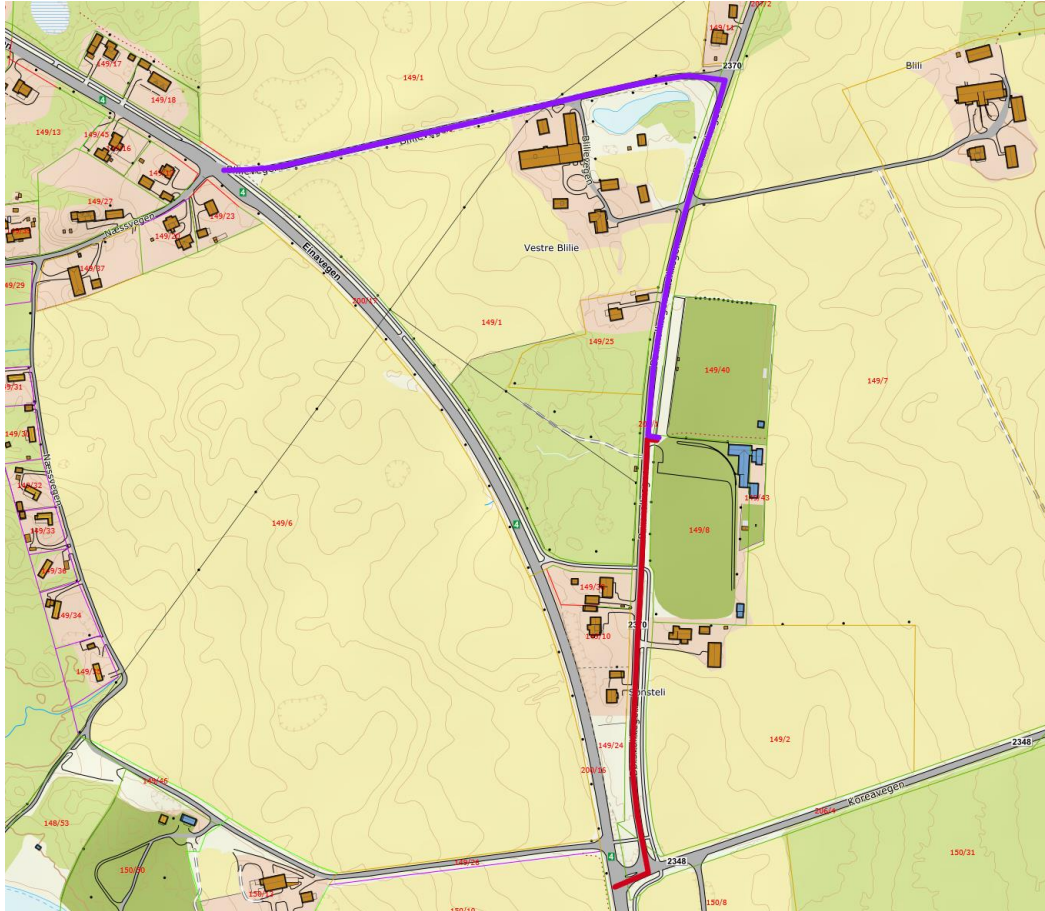


Området nord for planområdet vil bli oppdyrket. Det blir dermed dyrka mark på to sider.

7.5 Samferdsel

Trafikkforhold

Planområdet ligger tett på rv.4 hvor adkomst kan komme inn fra to veger:



I planforslaget skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt.

Kun en adkomst fra fv, beliggenhet av denne vurderes opp mot framtidig inndeling av området og eventuelt sambruk med landbruk nord for området.

Byggegrenser

Det er byggegrense fra Børsvollvegen på 20 meter (fylkesveg).

Gang/sykkelveg, fortau

I dag går det gang- og sykkelveg langs Børsvollvegen opp til foreslått næringsområde. Denne krysser Børsvollvegen og går videre langs rv.4 mot skolen. Dette er skoleveg.

Parkering

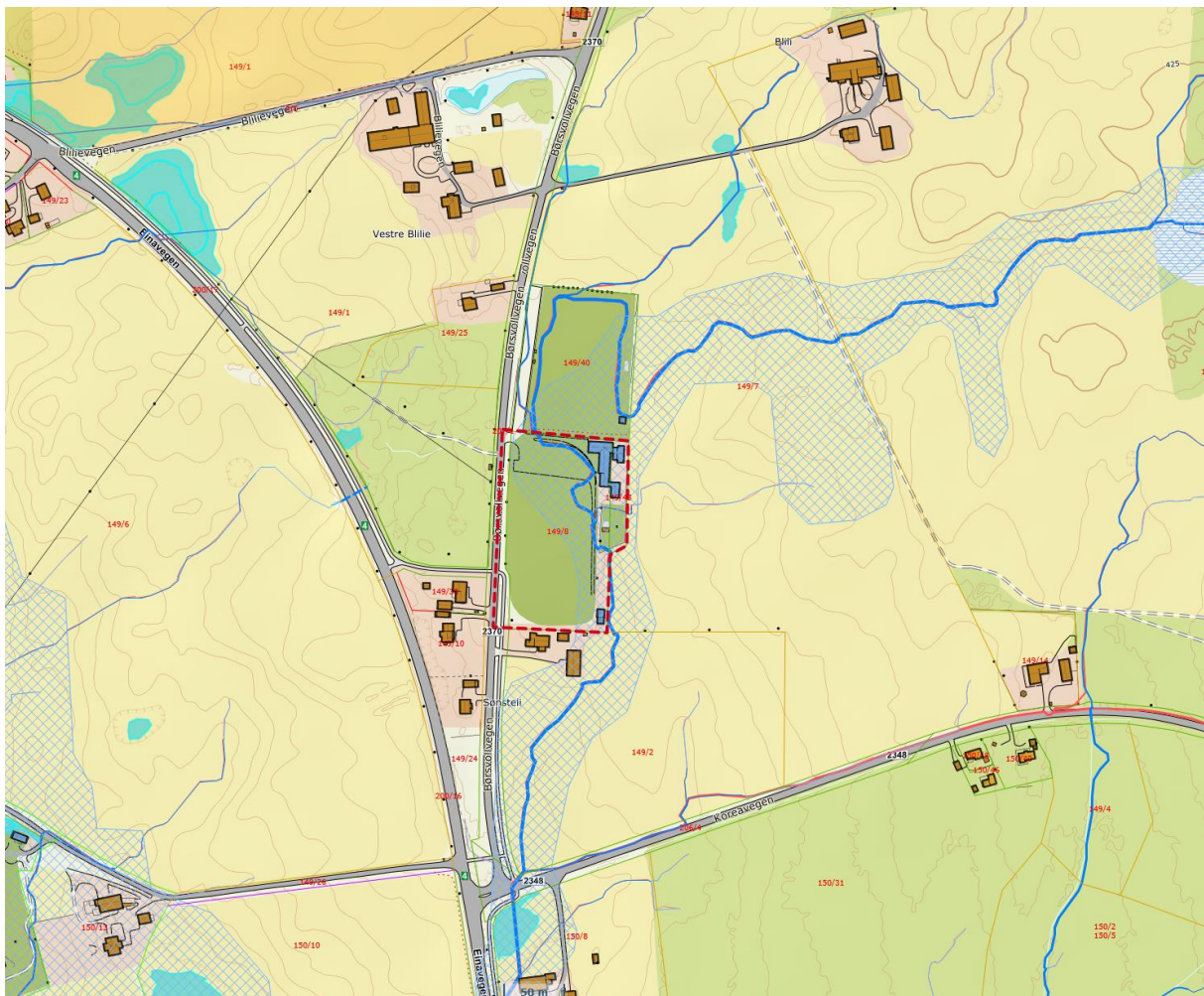
Parkering skal vurderes opp mot hva planforslaget åpner for av næring. KPA har følgende norm:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Max. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Min. plasser for bil i andre byggeområder	Max. plasser for bil i andre byggeområder	Sykkel
Per boenhet under 30 kvm BRA	0,2	0,5	0,5	1	1
Per boenhet mellom 30 og 60 kvm BRA	0,3	1	1	1,5	2
Per boenhet over 60 kvm BRA	0,8	1	1,5	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 kvm BRA	0,8	1	0,8	2	1

Kommunens vurdering/merknad: KPA stiller krav om mobilitetsutredning jf. § 1.23. Skal tilpasses planens omfang. Trafikksikkerhet ift. skoleveg og gang- og sykkelveg er svært viktig ivaretas i reguleringsplan. Det skal vurderes hvordan trafikk inn/ut av næringsområde påvirker myke trafikanter.

7.6 Overvann, vann og avløp

Overvann



7.7 Barn og unges interesser

Blilie idrettsplass som idrettsanlegg ble flyttet og samlokalisert på Thune skole i 2025. Selv om idrettsanlegget og dens bruk er flyttet, kan området ha en verdi eller funksjon som nærmiljøplass/sosial møteplass og oppfylle et behov. Dette må utredes i planprosessen. Det er krav i KPA § 1.14 at det ved omdisponering eller omregulering av arealer for barn og unges lek/møteplass skal det sikres erstatningsarealer. Erstatningsarealet skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet og størrelse, eller bedre.

Barn og unge har skoleveg langs deler av planområdet og langs Børsvollvegen. Dette skal belyses i planprosessen.

Kommunens vurdering/merknad: Det skal vurderes behov for erstatningsarealer jf. KPA § 1.14.

7.8 Naturmangfold

Det er ikke registrert i naturbase naturverdier innenfor planområdet. Det er vest for planområdet et mindre område med lav verdi.

Kommunens vurdering/merknad: ingen spesielle kartlagte verdier innenfor planområdet.

7.9 Kulturminner og kulturmiljøer

Ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

7.10 Stedsutvikling og bokvalitet - landskap, estetikk og byggeskikk



Gjennom planprosessen vil det være viktig å visualisere hvordan området vil fremstå. Omkringliggende område består av landbruksbebyggelse/dyrka mark og boligbebyggelse. Rammer for framtidig bebyggelse og utelagring vil være viktig for planens påvirkning av omkringliggende områder (satelittområde).

Kommunens vurdering/merknad: Krav til visualisering av området. Utelagring vil være viktig.

7.11 Sosial infrastruktur

Kapasitet på skole/barnehage er ikke relevant.

Området ligger ca. 4 km unna funksjoner som dagligvare, togstasjon, kafe mm.

Kommunens vurdering/merknad:

7.12 Grunnforhold

Grunnforhold består i oversiktskart fra NGU av løsmasser som morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis med stor mektighet.

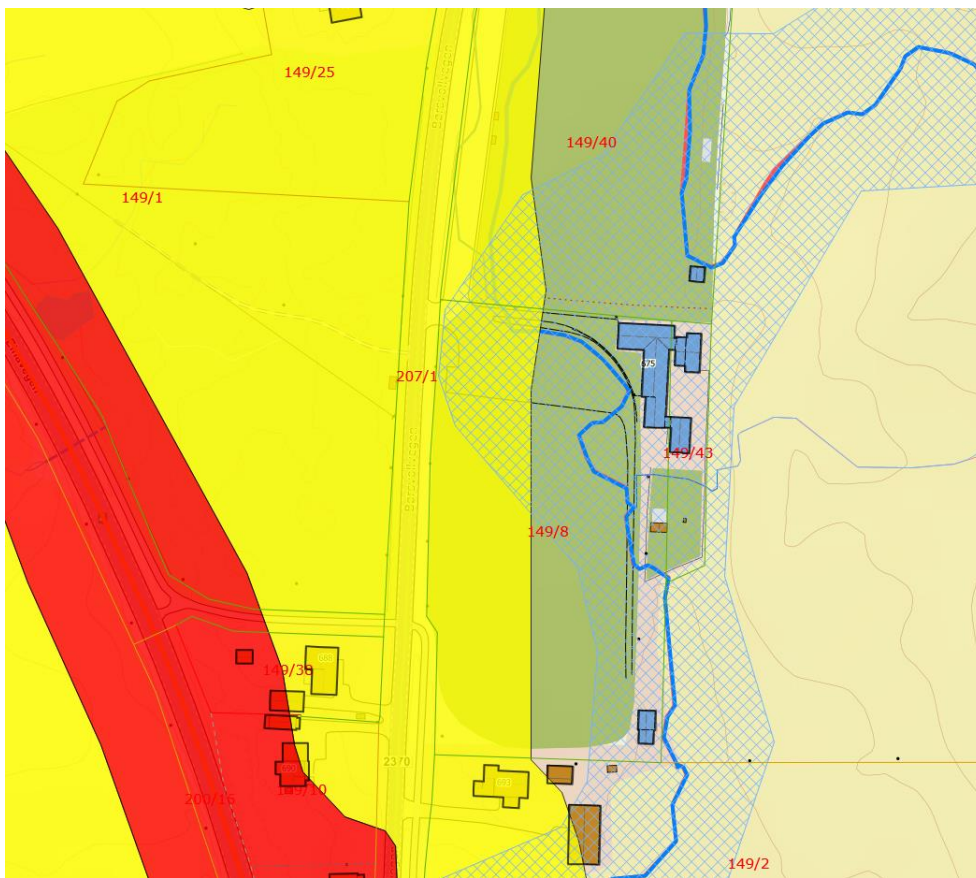
Det er ikke registrert grunnforurensning eller alunskifer.

Massehåndtering jf. KPA § 1.22, kan kreve massehåndteringsplan der det er overskuddsmasse.

Kommunens vurdering/merknad: Sikker byggegrunn må vurderes gjennom planprosessen og sees opp mot nye tiltak.

7.13 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides en ROS-analyse med fokus på aktuelle temaer/hendelser i området. Denne skal følge DSB sin veileder for ROS i arealplanleggingen. Det er ca. 20 min uttrykningstid til området.



Planområdet berøres av gul støysone fra rv.4, dreneringslinjer og aktsomhetszone for flom.

Kommunens vurdering/merknad: Det er krav om støyvurdering og flomvurdering/overvannsvurdering. Støyvurdering knytter seg til boligbebyggelsen, og hvilke rammer det settes i reguleringsplanen. Næringsområdets virksomhet, nå og fremtidig.

Brann- og redning har veileder og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap som skal følges.

[Microsoft Word - Veiledning for tilrettelegging for slokke og redningsmannskaper 1.4.2025](#)

Slokkevann vil være en utfordring for området, skal oppfylles krav gitt i TEK.

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

8.1 Utforming av planmaterieell

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieell. Planforslaget skal være i tråd med statlig veileder til utforming av planforslag, og reguleringsbestemmelser skal følge kommunens mal.

- Plankart; siste SOSI-versjon og pdf-fil som er samsvarende og i tråd med kart og planforskriften (digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett)
- Reguleringsbestemmelser i Word- og PDF-format
- Planbeskrivelse i Word- og PDF-format (forslagsstillers vurdering og oppfølging av innspill til varsel om oppstart skal tas inn som eget kapittel i planbeskrivelsen)
- Planbeskrivelse i PDF med vedleggsoversikt samt alle vedlegg sammenslått som en PDF-fil.
 - Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart
 - Illustrasjoner, lys skyggediagram m.v.
 - ROS-analyse (etter DSB sin veileder)
 - Alle rapporter som er utarbeidet som grunnlag for utarbeidelse av planforslaget.
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato for avis/ web-annonse
- Kopi av varslingsbrev
- Kopi av varslingslisten

Kommunen ønsker et «overleveringsmøte» der planforslaget presenteres av forslagstiller og ev. mangler avklares før formell oversendelse.

9. Kart og oppmåling

- Digitalt grunnkart skal ikke være eldre enn 6 mnd. ved oversendelse av planforslaget til første gangs behandling. Grunnkart bestilles på www.infoland.no
- Grenser må være klarlagt før planforslaget kan utarbeides og sendes inn til første gangs behandling. Det kan varsles oppstart før grensene er klarlagt. Link til digitalt skjema er [her](#).

10 Illustrasjoner og rapporter

Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.	
Hva er det krav om?	Hvorfor er det krav?
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan	Behov for å se parkering, utearealer og eventuelt planlagte bygg
<input type="checkbox"/> Snitt og oppriss	
<input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv	Nytt næringsområde ift. kulturlandskap, avstand og volum
<input type="checkbox"/> 3D-modell	
<input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner	Dersom det åpnes for bygg som påvirker nabobebyggelse, vurderes behov i prosessen
<input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler veg	Byggeplan veg ift. fylkesveg
<input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse	I tråd med DSBs veileder
<input checked="" type="checkbox"/> VAO-rammeplan	Følger planforslaget. I tråd med kommunens strategi/veiledning
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsvurdering/plan	Se punkt over
<input checked="" type="checkbox"/> Flomvurdering	Området ligger innenfor aktsomhetssone flom
<input type="checkbox"/> Kulturminnedokumentasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> Støyfaglig utredning	Gul støysone, samt støy fra næringsområde
<input type="checkbox"/> Barnetråkk/Folketråkk	
<input type="checkbox"/> Trafikkanalyse	
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitetsutredning	Tilpasset reguleringsplanens størrelse og omfang
<input type="checkbox"/> Landskapsanalyse	
<input type="checkbox"/> Naturmangfoldrapport	
<input type="checkbox"/> Forurensningsrapport	
<input type="checkbox"/> Matjordplan	
<input type="checkbox"/> Geoteknisk rapport	
<input type="checkbox"/> Klarlegging grenser	

11. Gjennomføring

11.1 Kommunaltekniske anlegg

- Til førstegangs behandling skal det følge planer for veg, vann, avløp og overvann. Overvann skal løses i tråd med vedtatt overvannsstrategi og i tråd med retningslinjer for håndtering av overvann.

11.2 Aktuelle rekkefølgekrav

- Vanlige rekkefølgekrav mht. opparbeiding av infrastruktur. Kryss ift. fylkesveg
- Rekkefølgekrav med hensyn til slukkevannforsyning, VA.
- Eventuelt skjermingstiltak, vegetasjonsskjerm.
- Eventuelt utbyggingsrekkefølge dersom kun deler skal tas i bruk.

12. Utbyggingsavtale og felles behandling av plan- og byggesøknad

- Behov for utbyggingsavtale? Nei
- Behov for felles/parallel behandling av plan- og byggesak? Nei

13. Samarbeid og medvirkning

13.1 Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?

Barn og unges interesser er uavklart ift. nærlekeplass/nærmøteplass og den faktiske bruken eller framtidig bruk.

13.2 Hvilke berørte offentlig organer og andre interessenter skal varsles om planoppstart?

- Barn og unges talsperson
- Miljørettet helsevern IKS
- Horisont
- Mattilsynet
- Vanlig varslingsliste

13.3 Hvordan skal medvirkning og samarbeid organiseres?

- Åpent møte ved varsel om oppstart, gjerne på planområdet
- Åpent plankontor i høringsperioden, kommunens oppgave

- Planforum vurderes etter varsel om oppstart

14. Kommunens anbefaling av planinitiativet

Utvalget for teknisk drift og plansaker vedtok i møte 13.04.2026 at planinitiativet ikke skulle stoppes. Planinitiativet ble stoppet av kommunedirektøren i brev 13.02.2026. Saken ble løftet politisk etter ønske fra forslagsstiller.

15. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling	Mai 2026
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	Vinter 2026
Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	

16. Gebyr mm.

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gebyr for behandling av plansaker finner du [her](#).

For 2026 er gebyrene som følger:

2.13 Forslag til reguleringsplaner (pbl. § 12)

Grunngebyr:

Grunngebyr for behandling av detaljplaner, jfr. pbl. § 12-3: kr 74.820

Gebyr per påbegynte dekar:

Planer for områder som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål, samt øvrige planer som legger opp til byggeområder med %BYA over 30%. kr 4.100

Øvrige planer: kr 2.080

Gebyr for vegplaner – dvs. når hovedformål er å legge til rette for vegtiltak, hvor veglengden overstiger 1,0 km, regnes i tillegg til grunngebyret per påbegynte 500 meter: kr 10.460

2.14 Forslag til endringer av reguleringsplaner (pbl. § 12)

For endringer av reguleringsplan, der eksisterende planmaterieell revideres, regnes 50 % av gebyr i punkt 2.13. Minimumsgebyr: kr 37.410

For mindre endring av plan, jfr. pbl. § 12-14, regnes 25 % av gebyr i punkt 2.13. Minimumsgebyr: kr 18.710

2.15 Konsekvensutredninger (pbl. §§ 12 og 14):

Reguleringsplaner som krever utarbeidelse av egen konsekvensutredning, gebyrlegges tilsvarende som øvrige reguleringsplaner, men med et påslag på 30 %.

2.16 Avviste reguleringsplaner og planprogram:

For reguleringsplaner, planprogram eller konsekvensvurderinger som må returneres før politisk behandling, grunnet feil og mangler i innsendt materiale: Gebyr etter punkt 2.13 – 2.15 kommer i tillegg når revidert planmateriale sendes inn for ny behandling. kr 18.710

17. 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 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 kommunen ikke mottar kommentarer eller motforestillinger 7 virkedager etter møtet, ansees møtereferatet som godkjent.