



Norgeshus As
Postboks 161
7223 Melhus

Vår ref.
25/2472 - 2

Deres ref.

Saksbehandler
Solveig Bergstrøm

Dato
14.04.2025

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for gbnr 9/158 Husmorskolen

Plan-ID: 202501

Møteinformasjon:	
Møtested:	Tynset rådhus og Teams
Møtedato:	10.04.2025, kl 10:00-11:30
Saksbehandler (kontaktperson):	Solveig Bergstrøm, solveig.bergstrom@tynset.kommune.no , 48 95 82 99
Møtedeltakere:	
Forslagsstiller:	Johan Kjellmark AS v/Arne Støholen på vegne av Alvdal Eiendom AS
Fagkyndig konsulent:	Norgeshus AS v/Vegard Slåen Sæther (kontaktperson) og Raina Losen
Alvdal kommune:	Petter Hermansen, virksomhetsleder, Plan, byggesak og geodata Solveig Bergstrøm, saksbehandler, Plan, byggesak og geodata
Alle grunneiere er informert (krav):	Alle grunneiere innenfor planområdet skal varsles om oppstart av planarbeidet og gis mulighet til å medvirke i utarbeidelsen av planforslaget. Forslagsstiller må dokumentere at alle grunneiere er informert om planarbeidet og hvordan det er lagt til rette for medvirkning fra grunneierne.

1 | Generelle opplysninger

Plan-ID og plannavn:	202501, Husmorskolen gnr. 9 bnr. 158
----------------------	--------------------------------------

Postadresse:

Gjelen 3
2560 Alvdal

Besøksadresse:

Telefon:

62 48 90 00

E-post:

postmottak@alvdal.kommune.no

Internett:

www.alvdal.kommune.no

Org.nr.:

939 984 194

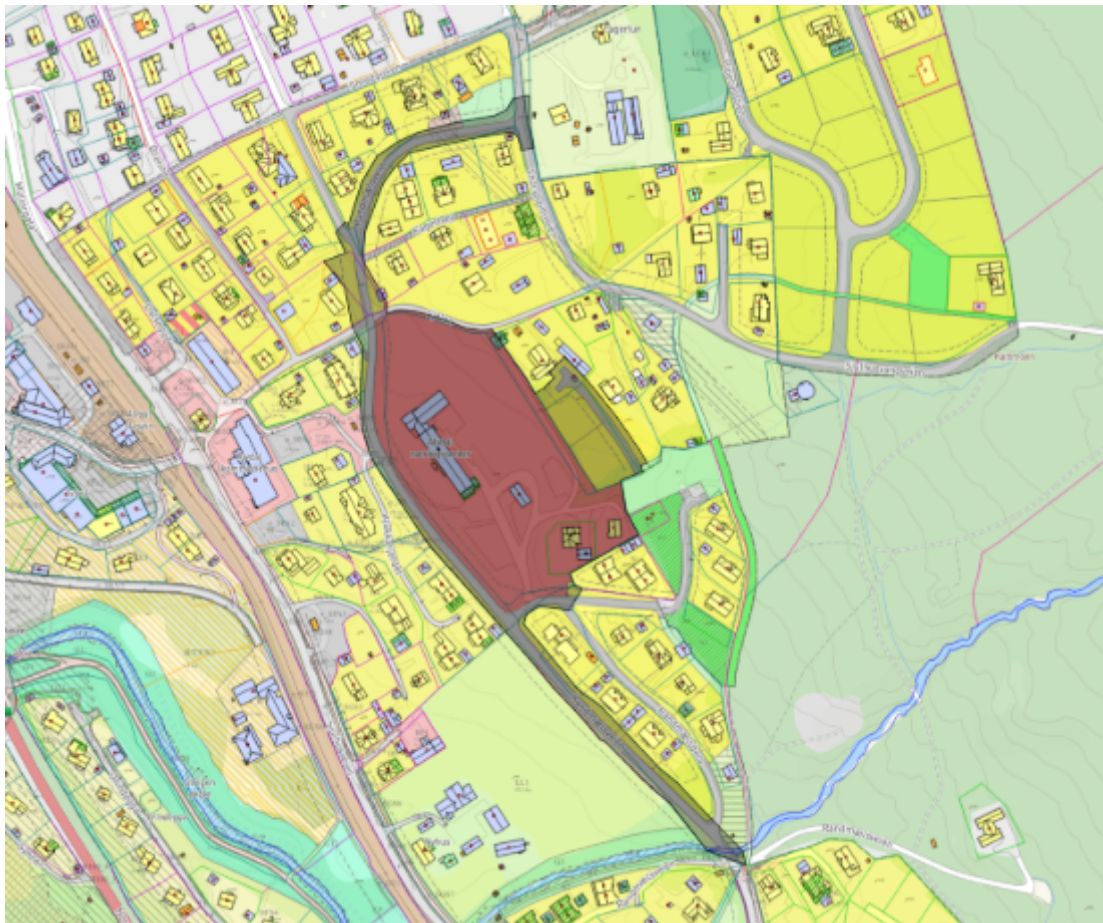
Saksnummer:	25/2472	
Plantype:	☒ Detaljreguleringsplan ☐ Områdereguleringsplan ☐ Endring etter forenklet prosess	
Planinitiativ komplett dato:	☒	21.03.2025
Hensikten med planen:	I planinitiativet er det oppgitt at hensikten med planen er å: • tilrettelegge for ombygging og gjenbruk av den gamle husmorskolen til leiligheter, og for etablering av nye boliger med tilhørende utearealer, parkering og renovasjon, innenfor gbnr. 9/158. • Inkludere kommunalt infrastrukturprosjekt, ved å regulere ensidig fortau på østsiden Randmælsveien. Nye formål vil blant annet være bolig, lek, uteareal, parkering, renovasjon, offentlig- og privat veg, og offentlig fortau. Det er planlagt etablert 17 boenheter (leiligheter) i husmorskolen, bygningen bygges om og det bygges til svalganger med inngang og heis (UU) på oppsiden og balkonger på nedsiden. Felles parkering etableres på allerede asfalterte flater. Fortetting på eiendommen er planlagt med to-, fire- og seksmannsboliger.	

Planavgrensning	
☐	Foreslått planavgrensning er gjennomgått i oppstartsmøtet. Planavgrensning godkjent.
☒	Planavgrensningen må endres etter gjennomgang. Ny planavgrensning med tilhørende sosi-fil skal sendes inn før dere kan varsle oppstart av planarbeidet.
Beskrivelse av nødvendige endringer i planavgrensningen:	Hele gnr. 9 bnr. 158 må tas med i planavgrensningen, inkludert eneboligen med adresse Randmælsbeta 2. Denne er regulert til offentlig formål og det er ikke hensiktsmessig at denne delen av eiendommen forblir regulert til offentlig formål når resten av eiendommen endrer formål til bolig. Regulert vei på gbnr 7/144, 7/431 og 7/681 tas med i sin helhet, inkludert byggegrensene. Denne veien er ikke lenger aktuell fordi den

skulle betjene nye boliger på gbnr 7/144, som nå må ha annen adkomst.

Planavgrensningen skal følge eiendomsgrenser eller juridiske linjer og/eller formålsgrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Illustrasjon av endret planavgrensning:



Illustrasjonen viser planområdet etter endring av planavgrensningen med mørk grå farge.

Eiendommer (gnr./bnr.) innenfor planområdet:

Gnr. 9 bnr. 158
Gnr. 9 bnr. 159
Gnr. 9 bnr. 162
Gnr. 9 bnr. 192
Gnr. 7 bnr. 144
Gnr. 7 bnr. 431
Gnr. 7 bnr. 459
Gnr. 7 bnr. 650
Gnr. 7 bnr. 651
Gnr. 7 bnr. 652
Gnr. 7 bnr. 681
Gnr. 7 bnr. 111, 509
Gnr. 7 bnr. 400
Gnr. 7 bnr. 648
Gnr. 20 bnr. 36
Gnr. 10 bnr. 191
Gnr. 10 bnr. 192

	Gnr. 10 bnr. 214
--	------------------

2 | Planstatus

Eksisterende planer i området:		
Plantype:		Plannavn, vedtaksdato:
☐	Kommuneplanens arealdel	
☒	Kommunedelplan	Alvdal tettsted, vedtatt 29.09.2011 Arealformål: offentlig tjenesteyting og kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2, bolig/forretning). Intensjonen med felt KBA2 er utvikling av en lokal næringshage. BO_1: Det sentrumsnære området
☒	Reguleringsplan	Alvdal øst, vedtatt 18.02.1988 Reguleringsformål: offentlig bygg - undervisning

Pågående planer i området:		
Plantype:	Plannavn:	Hensikt:
Detaljregulering	Kvennbekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrenn	Utvikling av bolig og fritidsbebyggelse. Planforslaget regulerer adkomst til boligfelt med konsentrert boligbebyggelse fra Randmælsbeta, med samme avkjøring fra Randmælsveien. Sluttbehandling av planforslaget skjer i kommunestyret 24.04.2025.

Forholdet til overordnet plan:	
☐	Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
☒	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan.
I kommunedelplan for Alvdal tettsted er nedre del av gnr. 9 bnr. 158 (bygningssmassen for den tidligere husmorskolen) avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Øvre del av eiendommen, inkludert eneboligen i Randmælsbeta 2 og gnr. 9 bnr. 192 Randmælsbeta 4 er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg – framtidig, for utvikling av bolig/forretning (felt KBA2). Kommunedelplanen har bestemmelse om at reguleringsplanen for Alvdal øst, vedtatt 18.02.1988, plan-ID R3 fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen. I reguleringsplanen er hele gnr. 9 bnr. 158 avsatt til offentlig bygg – undervisning, med bestemmelse om at eneboliger innenfor området skal endres til offentlig formål ved første anledning. Gnr. 7 bnr. 144 er avsatt til og regulert til bolig, men er registrert som dyrka jord i AR5.	

3 | Konsekvensutredning og planprogram

Konsekvensutredning	
☒	Planen utløser krav til konsekvensutredning etter <i>forskrift om konsekvensutredninger</i> .
Utløsende paragraf/punkt:	☒ § 6, vedlegg I
	☐ § 7, vedlegg I og II
	☐ § 8, vedlegg II
Planforslaget innebærer regulering av et nytt område for boligbebyggelse som ikke er konsekvensutredet i overordnet plan.	

Planprogram	
☒	Planen utløser krav om planprogram ¹ . Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.
Planprogrammet skal beskrive hva planarbeidet skal legge til rette for, inneholde et utredningsprogram og beskrive prosessen inkludert opplegg for medvirkning og framdrift. Kommunen vurderer at disse temaene må konsekvensutredes: - Trafikk: trafikkgenerering og transportbehov som følge av tiltaket - Støy: påvirkning på eksisterende og ny bebyggelse fra vegtrafikk som planforslaget skaper, i permanent fase og i anleggsfasen - Bokvalitet: tilgang til og kvalitet på ulike typer uteområder, tilgjengelighet i/til boliger og uteområder - Arkitektonisk kvalitet: utforming av bebyggelse og nær-, fjern- og landskapsvirkning av tiltaket Forslagsstiller utarbeider forslag til planprogram, som sendes til kommunen for gjennomgang og godkjenning, før dere kan varsle oppstart av planen og legge planprogrammet ut på høring. Planprogrammet bør inneholde visualisering av hvordan utbyggingen og området kan bli.	

4 | Planfaglige temaer som skal vektlegges i planarbeidet

Plangrep – bebyggelsesform, boligkvalitet og -typer
Kommunedelplanen for Alvdal tettsted vektlegger tilrettelegging for et bredt og attraktivt botilbud, med både leiligheter og småhus i de sentrumsnære områdene på Steia. Eiendommen ligger sentralt plassert nært sentrumsfunksjoner, dagligvarebutikk, kollektivtilbud og med kort avstand til barnehage og skoler. Etablering av leiligheter i den tidligere husmorskolen er i tråd med kommunedelplanens målsettinger. Ny boligbebyggelse på eiendommen bør oppføres som konsentrert bebyggelse. Bebyggelsens plassering og utforming bør utnytte eksisterende terrengutforming og terrengforskjellene på eiendommen slik at bygningene føyer seg inn i terrenget. Det må undersøkes om høydeforskjellene på eiendommen kan utnyttes til å skape trinnfrie adkomster til leiligheter på flere nivåer.

¹ Plan- og bygningsloven § 4-1 og Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 7.

I planforslaget skal det vurderes hvordan man oppnår en best mulig fordeling og plassering av boliger og bebyggelse innenfor planområdet. Det innebærer at byggehøyder, bygningsvolumer og utnyttelsesgrad må vurderes spesielt, og det skal dokumenteres hvordan bebyggelsen tar hensyn til de bygde omgivelsene (eksisterende bebyggelse på eiendommen og på naboeiendommene), og nær- og fjernvirkning.

Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Husmorskolen er godt synlig i det bygde landskapet. Bygningen har en sluttet, klassisistisk form, og eksisterende tilbygg er plassert tilbaketrukket og med lavere byggehøyder. Nye bygningsmessige elementer som balkonger på bygningens fasade mot sørøst bør ha en enkel og nedtonet utforming som underbygger det sluttete volumet. Nye bygningselementer bør legges tilbaketrukket fra hjørnene.

Uteoppholdsareal, lekeplasser, nærrekreasjonsområder og tilgjengelighet til disse

Folkehelse generelt og barn og unges interesser spesielt skal ivaretas ved å sikre og utvikle leke- og friområder i nærområdene der folk bor. Det skal legges til rette for trygge gang- og sykkelforbindelser, stier og grøntområder slik at folk enkelt kan ta seg fram på sykkel og til fots til stasjonen, handels- og tjenestetilbud på Steia, skoler, idrettsanlegg og nærrekreasjonsområder.

Fortettingen skal tilføre nærmiljøet nye eller forbedrede kvaliteter. Organisering og utforming av bebyggelsen bør skape gode felles uterom og bidra til skjerming av private og soneinndeling av felles uteoppholdsarealer. Det ligger godt til rette for at eksisterende og ny bebyggelse kan anlegges slik at det blir et tun med felles uteoppholdsareal på oversiden av den tidligere husmorskolen.

De felles uteoppholdsarealene skal ha størrelse og utforming som gir varierte muligheter for opphold, aktivitet, lek og beplantning. Tilstrekkelig størrelse og kvalitet på private og felles uteoppholdsarealer, samt leke- og rekreasjonsarealer som det stilles krav om i kommunedelplan for Alvdal tettsted, skal sikres i plankart og -bestemmelser. Det gjelder også tidspunkt for ferdig opparbeidelse av disse arealene.

Plassering av parkeringsplasser og interne adkomstveier skal bidra til et trafiksikkert og attraktivt utemiljø på eiendommen. Det skal være lett å komme seg til nærrekreasjonsområdene og lekearealene uten konflikt med kjøretøy.

Planen bør ivareta kobling fra planlagt turveg o_{GT1} i reguleringsplan for Alvdal sentrum – Steia øst til friområde F1 og turdrag ovenfor planområdet. Eksisterende snarveg som leder ned mot Klokkarjordet bør ivaretas.

Teknisk infrastruktur – veg, vann og avløp

Det skal tas hensyn til utbyggingens effekt på trafikken, lokalt vegnett, hovedvegnettet, parkering og behovet for kollektivt transporttilbud. Det skal gjennomføres en trafikkutredning og behov for tiltak på vegnettet skal beskrives i planforslaget. Gjennomføring av nødvendige tiltak skal sikres med rekkefølgebestemmelser.

Kommunen skal legge ny slokke-/hovedvannsledning i Randmælsveien. I sammenheng med dette ønsker kommunen å få regulert anlegg for myke trafikanter i Randmælsveien, slik at dette kan etableres når Randmælsveien skal istandsettes etter legging av ny hovedvannledning.

Nytt fortau skal være minimum 2,5 meter bredt og ligge på nordsiden av veien (husmorskole-siden), slik at det blir en fortsettelse av etablert fortau langs Randmælsveien sør for Kvennbekken (planID 201205 Del 1, detaljregulering for Alvdal barneskole med omkringliggende areal).

Det skal reguleres fortau i Randmælsveien på strekningen fra krysset sør for Kvennbekken til krysset med Øverbrenna. Det skal undersøkes om det kan etableres fortau fra krysset med Øverbrenna til krysset med Thorsheimveien. I tillegg til kjøreveg og fortau skal det også reguleres nødvendig drift- og vedlikeholdsareal (snøopplag). Samferdselsarealene skal så langt det er mulig etableres innenfor eksisterende kjøreveg og kommunens eiendom.

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Det er rikelig kapasitet for vann på tomte. Det er flere alternativer for tilkobling av avløp for bebyggelsen.

Eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger som krysser eiendommen, må ivaretas ved utbygging. Minste byggeavstand til offentlige ledninger er 4 meter. Når ny hovedvannledning er etablert fra kum 876, kan vannledningen mellom kum 332 og 303 fjernes i sin helhet. Det kan være mulighet for å flytte kum 332 og flytte avløpsledningen mellom kum 308 og 328. Dette må undersøkes og avklares i planarbeidet.

Det er per i dag ikke kapasitet til å knytte eiendommen til offentlig overvannsledning. Kommunen vurderer å legge overvannsledning i Randmælsveien sørover til Kvennbekken. Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien på egen eiendom. Dersom utredningene i planarbeidet viser at det er behov for å knytte eiendommen til offentlig overvannsledning, må det stilles rekkefølgekrav om etablering av slik ledning i planbestemmelsene.

5 | Temaer for planarbeidet

Planforslaget skal begrunnes og belyses. Utredninger, undersøkelser og beskrivelse skal bygge på det kommunale DOK-grunnlaget, som finnes tilgjengelig i [Kommunekart Alvdal](#). Kommunedelplan for Alvdal tettsted er overordnet føring for planarbeidet.

I planbeskrivelsen skal det dokumenteres hvordan de overordnede føringene i kommunedelplanen og temaene angitt nedenfor er fulgt opp og ev. avvik begrunnes.

Tema:	Beskrivelse:
4.1 By- og samfunnsutvikling	
☒ Estetikk og byggeskikk	Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og anlegg. Nye byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende omgivelser. For detaljplanlegging og utbygging i byggeområdene skal det være et bevisst forhold til lokal byggeskikk. For områder der en ønsker i større grad å bryte med lokal byggeskikk, skal det legges vekt på at høy kvalitet, både estetisk og funksjonelt, dokumenteres.
☒ Møteplasser og uterom	Fortetting skal sikre at nærmiljøet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt i forhold til sentrumsutvikling, grønnstruktur og trafiksikkerhet.
☒ Konsekvenser for naboer	Hvordan naboeiendommene blir påvirket når det gjelder utsikt, sol/skygge, trafikk, støy, adkomst og vegforhold.
☒ Byggegrenser	Beskrivelse av hvilke byggegrenser som sikres for minsteavstand til veg, offentlige VA-ledninger, annen bebyggelse på eiendommen og naboeiendommer.
4.2 Landskap, natur og kulturmiljø	

☒ Nær- og fjernvirkning	Nær- og fjernvirkning av den utbyggingen som planforslaget legger til rette for. Nær- og fjernvirkning skal vurderes fra ståsteder på gateplan, uteplasser på naboeiendommer o.l.
☐ Grønnstruktur	
☐ Kulturminner og kulturmiljø	
☐ Masseforvaltning – massebalanse, -overskudd og liknende.	
4.3 Landbruk	
☒ Jordvern, jf. jordlova	Dyrka jord på gbnr. 7/144.
4.4 Naturfare og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfase)	
☒ Risiko- og sårbarhetsanalyse	Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen skal følge metodikken i DSBs veileder Samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging.pdf
☐ Grunnforurensning, risiko	
☒ Støyforurensning	Påvirkning på eksisterende og ny bebyggelse fra vegtrafikk som planforslaget skaper, i permanent fase og i anleggsfasen. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for planarbeidet og nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.
☐ Luftforurensning	
☐ Lysforurensning	
☐ Forurensning til vann	
☐ Annen forurensning eller miljøulemper	
☐ Radon	
☒ Ras- og skredfare (aktsomhetssoner)	Området ved Kvennbekken er omfattet av aktsomhetsområde for jord- og flomskred. For tiltak i aktsomhetsområdet skal det foreligge utredning i tråd med NVEs veileder Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng
☒ Flomfare (aktsomhetssoner)	Området ved Kvennbekken er omfattet av aktsomhetsområde for flom. For tiltak i aktsomhetsområdet skal det foreligge utredning i tråd med NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak
☒ Overvann (dreneringslinjer, vannveier)	Forslagsstiller har ansvar for å kartlegge reell fare for overvann i planområdet og styre utbygging vekk fra fareområdene eller planlegge risikoreduserende tiltak.

	Utredning av overvann skal være i tråd med NVEs veileder om overvann i arealplanlegging . Dreneringslinjer innenfor planområdet skal ivaretas. Overvann skal håndteres etter tre-trinnsstrategien: infiltrasjon, fordrøyning og avledning, der trinn en og to skal foregå på egen eiendom.
☒ Brannvesenets tilgang	KDP Alvdal tettsted 1.20.3: Brannvesenet skal ha adgang med vanlig slökkemateriell til alle sider av bebyggelse.
4.5 Barn og unges interesser	
☒ Barnehage	Trafikksikker adkomst (fortau, gangveier, smett/smug og snarveier) for barn og unge til skole, barnehage og lekeplasser og -areal. Kvalitet på lekeplasser og friområder for barn og unge.
☒ Skole	
☒ Skoleveg	
☒ Lekeplasser og -areal	
4.6 Teknisk infrastruktur	
☒ Energiløsninger	KDP Alvdal tettsted 1.07.1: Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk. Ny bebyggelse bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre forhold. I sentrumsnære bygg bør det installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder bygg som får så omfattende endring at det i det vesentlige blir fornyet. Dersom planen utløser behov for ny nettstasjon, skal plassering og utforming angis i planen.
☒ Vann og avløp	Bebyggelsen skal ha tilkobling til kommunalt nett. Minimumsavstand for byggetiltak til offentlige VA-ledninger er 4 meter.
☒ Overvannshåndtering	Overvann skal primært håndteres med overflatebaserte løsninger. Dersom utredningene i planarbeidet viser at det er behov for å knytte eiendommen til offentlig overvannsledning, må det stilles rekkefølgekrav om etablering av slik ledning i planbestemmelsene.
☒ Renovasjon	Valgt løsning, plassering av løsningen og tilgang for tømning, inkludert manøvreringsareal for renovasjonsbil.
☒ Slukkevann	
4.7 Samferdsel	
☒ Veg- og trafikkforhold	KDP Alvdal tettsted 2.03.4: Ved regulering skal det tas hensyn til utbyggingens effekt på trafikken, lokalt

	vegnett, hovedvegnettet, parkering og behovet for kollektivt transporttilbud. Ved gjenoppbygging og istandsetting av veger etter tiltak, skal vegene så langt det er mulig etableres med grøntanlegg og tiltak for trafikksikkerhet.
☒ Adkomst (avkjørsler/kryss)	Det skal dokumenteres at krysset Randmælsveien – Randmælsbeta er dimensjonert og opparbeidet for trafikkmengden som de nye boligene i Kvennbekkhellinga og boligene i planområdet medfører, ev. skal planen inneholde nødvendige tiltak og rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av disse før bebyggelsen tas i bruk. Planen skal ivareta trafikksikker adkomst for boliger på gbnr 7/144 og gbnr 7/681.
☒ Kollektivtrafikk og skoleskyss	Adkomst og tilgjengelighet til nærmeste kollektivtrafikkholdeplass.
☒ Trafikksikkerhet og tilgjengelighet,	I temakartet til kommunedelplan Alvdal tettsted er Randmælsveien markert som konfliktsone 10 – konfliktområde for myke trafikanter.
☒ Sammenhengende gang- og sykkelvegnett, fortau og skolevei	Vurdering av om trafikkmengden fra utbyggingen skaper behov for opparbeidelse av anlegg for myke trafikanter innenfor eller utenfor planområdet. Snarveger og adkomst til turdrag skal sikres. Det er særlig viktig å sikre trafikksikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom boområder, skoler og fritidsaktiviteter.
☒ Parkering, inkludert el-bil og sykkelparkering	Det skal sikres at minimumskravene til parkeringsplasser ivaretas i planforslaget: Bil: Minimum 1 p-plass per boenhet under 75 m2 BRA og 2 plasser per boenhet over 75 m2 BRA. Sykel: Minimum 6 sykkel-plasser per 1000 m2 BRA. Minimum 3 % av samlet antall parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for lademulighet for elbil. Minimum 5 % av samlet antall parkeringsplasser for bil og minimum 1 plass skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
4.9 Bo- og nærmiljøkvaliteter	
☒ Antall og type boliger	Av planforslaget skal det framgå hvor mange boenheter planen gir mulighet for å bygge ut og hvilke boligtyper planen legger til rette for.
☒ Uteoppholdsarealer	<u>Generelle krav:</u> Solrik beliggenhet, skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare, lett og trafikksikker tilgjengelighet, tilfredsstillende støyforhold (maks Lden 55 dBA fra

	vegtrafikkstøy), tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå. <u>Sentralt rekreasjonsområde:</u> skal være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig, området skal være minimum 6 daa. Området skal være offentlig tilgjengelig, ha variert terreng og vegetasjon og mulighet for allsidige aktiviteter. <u>Kvartalslekeplass:</u> området skal være minimum 2 daa og ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Ved fortetting kan det aksepteres ned til 0,5 daa størrelse dersom området har gode kvaliteter. Uten kvartalslekeplass må det avsettes min. 250 m2 privat uteoppholdsareal for den første boenheten og 100 m2 privat uteoppholdsareal for de neste boenhetene på egen eiendom. Kvartalslekeplass bør ha sol på minst halvparten av arealet ved vårjevndøgn kl 15. 2/3 av arealet bør ikke være brattere enn 1:3 og kvartalslekeplassen bør ha lekeredskaper og bord med benker. Mindre barn skal ikke måtte krysse hovedveg eller samleveg for å komme til kvartalslekeplassen. <u>Nærlekeplass:</u> skal ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen og skal ligge på egen eiendom. Areal for lek skal prioriteres over parkering dersom det er konflikt. Rekreasjons- og lekearealene skal tilby variert lek på ulike årstider og planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill og ikke være til unøddig sjenanse for hverandre. Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av tilretteleggingen. I planen skal dere dokumentere og redegjøre for dekningen (sentralt rekreasjonsområde, kvartalslekeplass og nærlekeplass) og kvaliteten på arealene og ev. hvordan mangel på/opparbeidelse av arealene skal løses. Opparbeidelse av lekeplasser og adkomster til disse skal sikres med rekkefølgekrav, som ivaretar at etableringen skjer parallelt med utbyggingen av boligene.
☒ Universell utforming	Hvordan prinsippene for universell utforming er ivaretatt.
☒ Nærrekreasjon og turområder, friluftsliv	Der hvor det er naturlig skal turveier og grønne lunger kobles sammen. Fortetting bør ikke forårsake vesentlig reduksjon av reell eller regulert grønnstruktur og tilgjengelighet til denne.
☐ Sol/skygge	Forholdene internt i planområdet og påvirkning på boliger og uteområder i omgivelsene.
4.10 Annet	

☒ Klima og miljø	Statlig planretningslinje for klima og energi legger følgende føringer for planarbeidet: Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.
☒ Gjennomføring av planen	Behov for rekkefølgekrav for å sikre kvaliteter eller avbøtende tiltak. Beskrivelse av avhengigheter som behov for kjøp av grunn, makeskifte, rettigheter til bruk av privat og/eller offentlig areal. Anleggsfasen: behov for rigg- og anleggsområder, omlegging av veg, adkomster mv.
☒ Eiendomsforhold	Av plankart og planbeskrivelse skal det klart framgå om det er behov for endring av eiendomsgrenser og hvordan nye eiendomsgrenser er planlagt. Alle usikre grenser innenfor planområdet skal klarlegges før førstegangsbehandling.

7 | Utbyggingsavtale

Ved varsel om planoppstart skal det også varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, ref. kommunedelplan for Alvdal tettsted, bestemmelser 1.06.

Kommunens utgangspunkt er at utbyggingen skal bidra til utvikling av offentlig infrastruktur (jfr. plan- og bygningslovens kapittel 17) som er nødvendig for å kunne realisere utbyggingen som er skissert i planinitiativet. I denne planen er det aktuelt med rekkefølgekrav for infrastruktur som naturlig følger av plan- og bygningsloven § 27, samt omlegging av offentlig vann- og avløpsnett, overvannsledning og etablering av fortau.

Ved bruk av utbyggingsavtale anbefaler kommunen parallell behandling av plan og avtale.

8 | Overordnede føringer

Planarbeidet skal forholde seg til føringer gitt i overordnede kommunale planer, regionale planer og statlige planretningslinjer. I planbeskrivelsen skal det framgå hvordan planforslaget forholder seg til de overordnede føringene for planarbeidet.

Alvdal kommune - føringer²:
☒ Kommuneplanens samfunnsdel – mot 2030
☒ Kommunedelplan Alvdal tettsted 2011-2020
☒ Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Alvdal og Tynset

² Planer er tilgjengelig fra: <https://www.alvdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kommuneplaner-delplaner-og-reguleringsplaner-2/>

☒ Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2019-2024
☒ Kommunedelplan for klima og energi for Folldal, Alvdal, Rendalen, Tynset, Tolga og Os kommune
☒ Oppvekstplan 2020-2024
Regionale føringer:
☒ Regional plan for klima, energi og miljø, Innlandet fylkeskommune (2023)
Nasjonale føringer:
☒ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
☒ Statlige planretningslinjer for klima og energi (2025)
☒ Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
☒ Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

9 | Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Før dere kan varsle oppstart av planarbeidet må dere sende oppdatert planavgrensning (sosi-fil), liste over grunneiere og naboer dere vil varsle og forslag til planprogram til kommunen. **Når dere har mottatt bekreftelse på at disse er i orden kan dere varsle oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet.**

Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med planavgrensning markert.
3. Informasjon om hensikten med planarbeidet, dagens og fremtidig planstatus og planlagt arealformål.
4. Informasjon om vurdering av kravet til konsekvensutredning.
5. Informasjon om hvor forslaget til planprogram, planinitiativet og oppstartsmøtoreferatet er tilgjengelig.
6. Varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
7. Opplysninger om frist for uttalelser
8. Kontaktinformasjon til plankonsulent/forlagsstiller for spørsmål og uttalelser, samt informasjon om at kopi av uttalelser merket sak 25/2472 kan sendes til postmottak@alvdal.kommune.no eller Alvdal kommune, Gjelen 3, 2560 Alvdal.

Varsel skal sendes skriftlig til grunneiere i planområdet, naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter, og det skal kunngjøres i lokalavis. Frist for uttalelser til varsel om oppstart og forslag til planprogram skal være minimum 6 uker fra kunngjøringsdato.

Annonser og varslet skal sendes til saksbehandler for kunngjøring på kommunens nettside.

Vedlagt referatet er liste over offentlige myndigheter og lokale interessenter som skal varsles.

10 | Krav til planforslaget

Type dokument	Beskrivelse
Plankart	Planfremstilling skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard, versjon 4.5). Plankartet skal godkjennes av kommunen før politisk behandling av planforslaget. Planforslaget er ikke komplett før SOSI-fil er levert og godkjent av kommunen. Leveres som SOSI-fil og PDF-fil. Krav til innhold, utforming, format m.m. følger av Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) med tilhørende Veiledning til kart- og planforskriften. BasiskartDigitalt basiskart/grunnkart kan bestilles fra kommunen. Send henvendelse til postmottak@tynset.kommune.no
Planbestemmelser	Utformes etter nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser. Leveres som pdf og docx.
Planbeskrivelse	Benytt listen i punkt 5 over temaer i planarbeidet og nasjonal sjekkliste for utforming av planbeskrivelse som utgangspunkt for utforming og innhold i planbeskrivelsen. Leveres som pdf og docx.
ROS-analyse	Metoden beskrevet i DSBs veileder Sikkerhet i kommunens arealplanlegging skal benyttes.
Innspill til varsel om oppstart og planprogrammet	Alle innspill dere mottar til høring av forslag til planprogram og varsel om planoppstart og forhandlinger om utbyggingsavtale.
Oppsummering av innspill til varsel om oppstart og planprogrammet med forslagsstillers kommentarer	Alle innspill dere mottar skal oppsummeres og kommenteres av forslagsstiller i et eget dokument. Kommentarene skal synliggjøre hvordan forslagsstiller har vurdert innspillene og hvordan de er fulgt opp eller ev. hvorfor de ikke er fulgt opp.
Utredninger	• Trafikk og vegutforming: Beregning av trafikkbelastning på veger og kryss som følge av utbyggingen og utredning av behov for tiltak (ny utforming, utvidelser, anlegg for myke trafikanter mv.). Kommunen vil sette opp trafikkteller i Randmælsveien i én uke etter påske. • Støy: Beregning av støy som følge av trafikken som de nye boligene skaper, på eksisterende boliger og uteområder. Utredning av håndtering av støy i anleggsfasen. Veileder T-1442 om støy i arealplanlegging skal legges til grunn.

Illustrasjoner	• Illustrasjonsplan som viser den maksimale utnyttelsen som planforslaget legger til rette for og utforming av utomhusarealer. • Terrengsnitt som viser bebyggelse, nytt og eksisterende terreng og nabobebyggelse. • 3D-illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning fra gateplan/terreng. Illustrasjonene skal vise den maksimale utbyggingen som planforslaget legger til rette for, samt utforming, volum og arkitektoniske kvaliteter som sikres i plankart og -bestemmelser. • Sol/skyggestudier som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på boliger og uteområder i omgivelsene.
-----------------------	--

Krav til eiendomsgrenser:

Planavgrensningen og formålsgrenser skal følge eksisterende grenser i matrikkelen der grensene ikke skal endres. Unntaket er der formålsgrenser eller andre juridiske linjer i tilstøtende planer skal følges.

Før planen kan førstegangsbehandles skal alle grenser der hele eller deler av grenseløpet ikke er koordinatbestemt være klarlagt.

11 | Medvirkning

Berørte parter må involveres tidlig i planarbeidet, det gjelder både naboer og de andre grunneierne i planområdet.

Det skal som et minimum gjennomføres høring av forslag til planprogram, varsel om planoppstart og høring av planforslag slik det framgår av plan- og bygningsloven.

Kommunen anbefaler at det holdes et informasjonsmøte for naboer og grunneiere i området før planforslaget ferdigstilles til førstegangsbehandling. Kommunen kan være behjelpelige med gjennomføring av møtet.

12 | Framdrift

Kommunen er åpen for flere dialogmøter underveis i planarbeidet og oppfordrer til at det holdes dialogmøter spesielt om de planfaglige fokusområdene. Forslagsstiller tar kontakt med saksbehandler når det er ønske om møte. Underlagsmateriale for diskusjon i dialogmøtet oversendes 1 uke før avtalt møtetidspunkt, slik at kommunen kan forberede en samlet og avklart tilbakemelding i møtet.

Det skal holdes minst ett dialogmøte når forslagsstiller har fått utarbeidet skisser/mulighetsstudie for ny bebyggelse og utearealer, gjerne før planprogrammet sendes på høring og senest før komplett planforslag sendes inn.

Forslagsstiller ønsker å sende planprogrammet på høring i løpet av mai, med mål om fastsettelse av planprogrammet i formannskapsmøte 21. august eller 4. september.

Vi avtaler i god tid hvilket politisk møte vi tar sikte på å fremme plansaken, slik at tidsfrister for innsendelse og behandling av planmateriale kan overholdes for begge parter.

Ved ønske om å starte byggearbeidene så raskt som mulig etter at planen er vedtatt, kan det jobbes parallelt med ferdigstilling av planen til sluttbehandling og saksbehandling av byggesøknaden, etter at høring og offentlig ettersyn av planforslaget er ferdig.

13 | Gebyr

Alvdal kommune tar gebyr for behandling av private planforslag. Gebyrregulativet for Alvdal og Tynset kommune finnes på Tynset kommune sin nettside:

tynset.kommune.no/tjenester/kart-plan-bygg-og-deling/saksbehandlingsgebyrer/

For oppstartsmøtet er gebyret kr 4 250,-. Faktura blir ettersendt.

Fakturaadresse	
Navn	Norgeshus AS
Adresse	Postboks 161
Postnr. og -sted	7223 Melhus
Organisasjonsnummer	948490412

14 | Forbehold

Oppstartsmøtereferatet bygger på opplysningene i planinitiativet, opplysninger gitt av plankonsulent og forslagsstiller i oppstartsmøtet og de planfaglige forholdene som forelå på tidspunktet for oppstartsmøte. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt det har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra interesseorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget og/eller endring av framdriften i planarbeidet.

Med hilsen

Petter Hermansen
tjenesteområdeleder

Solveig Bergstrøm
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Johan Kjellmark As

Sundveien 100

7374

Rørø

