# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Formålet med oppstartsmøtet er å avklare offentlege forutsetningar for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess. Moment i denne referatmalen skal fyllast ut. Referatet vert godkjent av partane ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet eller vert ettersendt innan kort tid. Tekst i blått inneheld linkar til nyttige nettstadar.

| | |
|---|---|
| **Saksnamn:** | Detaljregulering for Gardevatn Aust |
| **Saks ID:** | 2024/668 |
| **PlanID:** | 202502 |
| **Sakshandsamar:** | Åse Ingebjørg Flateland |
| **Møtestad:** | Teams og kommunehuset |
| **Møtedato:** | 10.06.2025 |

| Til stades frå forslagsstillar | Til stades frå kommunen |
|---|---|
| Jan Asbjørn Uppstad | Åse Ingebjørg Flateland |
| Simon Stulien | Marit Henriksen |
| Tone Straume Wikeland | Gro Åmlid |
| | Lise Fosså |
| | Knut Gunnar Brokke Solli |
| | |

## 1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Oppstartsmøtet skal gi grunnlag for arbeid med detaljreguleringsplan for fritidsbustader ved Gardevatn, gnr.68, bnr.8. Arealet der det vert planlagt utbygging, er innanfor LSF61 som er avsett til spreidd fritidsbusetnad i kommuneplanen. I tillegg planleggast det å byggje veg i LNRF-område.

Formålet framkommer av planinitiativ datert 22.10.2024, oppdatert 10.06.2025;
Det skal regulerast til 13 lågstandard hyttetomter med tilhøyrande tilkomstveg der det vert vurdert to ulike alternativ frå tilkomstveg på Gardevasstøylen og Gardevatn Aust.

Kommunestyret vedtok følgande 28.05.2025, sak 46/25:
*Planinitiativ for detaljreguleringsplan på Gardevatn Aust, gnr. 68, bnr.8, vert vurdert til å vere i tråd med arealdelen i kommuneplanen. Valle kommune held oppstartsmøte med forslagsstillar der både lokale og nasjonale føringar vert diskutert. Det skal gjennomførast ei konsekvensutgreiing i tråd med forskrift om konsekvensutgreiingar, for å kartleggje mogelege natur- og miljøverknader av planinitiativet.*

Materiale som føreligg frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:
Planinitiativ – Detaljregulering for Gardevatn Aust, Valle kommune, inkludert kart og planavgrensing

## 2. Planforutsetningar

**Reguleringsplanform :** *Jfr.* ***PBL kapittel 12***   [X] Detaljregulering   [ ] Områderegulering

Området er innanfor fylgjande overordna planar, og planar som er relevante for området (fylkesplanar, areal- og transportplanar, kommuneplanens arealdel, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar med meir):

| PlanID | Godkjent | Plannamn | Tema / Formål |
|---|---|---|---|

| | | | (som blir berørde) |
|---|---|---|---|
| 201402 | 22.06.2016 | Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016-2028 | LSF61 Spredt fritidsbebyggelse |
| | | | LNRF |

*Andre planer:*

(Her synleggjerast andre typar planer og retningslinjer som inneheld føringar som er relevante)

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) fylgjande andre planar (reguleringsplanar, bebyggelsesplanar mm):

| **PlanID** | **Godkjent** | **Plannamn** | **Formål** (som blir berørde) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |

**Er det anna planarbeid i nærområdet?** ☐ **Ja** X **Nei**

*Merknad:*

**Vil planforslaget samsvare med overordna plan?** X **Ja** ☐ **Nei**

*Merknad: Byggeområdet er i samsvar, vegen er planlagt i LNRF-område.*

**Vil planforslaget utløyse krav om Konsekvensutgreiing / planprogram?** X **Ja** ☐ **Nei**
*Jfr.* [Forskrift om konsekvensutgreiingar]

*Merknad: Vilkår om KU - vedtatt i kommunestyret 28.05.2025, sak 46/25. Ikkje krav om planprogram*

**Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale?** X **Ja** ☐ **Nei**
*Jfr. PBL kapittel 17*

*Merknad:* Varsel om forhandlingar om utbyggingsavtale gjerast samstundes som det varslast om oppstart av planarbeid

**Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?** X **Ja** ☐ **Nei**

*Merknad:*

**Føreligger det usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet?** ☐ **Ja** X **Nei**

*Merknad:*

**Planforslaget må forhalda seg til fylgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner**

(i planbeskrivelsen må forslagsstillar synleggjere korleis man har forhold seg til disse)

**Rikspolitiske retningslinjer**, *jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd*

| | |
|---|---|
| x | for styrking av barn og unges interesser |
| X | for vernede vassdrag, Njardarheim |

**Statlege planretningslinjer**, *jfr. PBL 2008 § 6-2*

| | |
|---|---|
| | for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| | for klima- og energiplanlegging i kommunene |
| | for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen |

**Rikspolitiske bestemmelser**, *jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd*

| | |
|---|---|
| | for kjøpesentera |

**Statlege planføresegner**, *jf. PBL 2008 § 6-3*
(*føreligg ingen pr. 09.09.11*)

**Regionale planer**

| | |
|---|---|
| | Regional plan for vann forvaltning |
| | Regional plan for mobilitet |
| | Regional plan for Setesdal |
| | Aktive liv i Agder |
| X | Heiplanen |

## 3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde

| | | *Merknad:* |
|---|---|---|
| | | |
| X | **Prinsippvedtak om utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2 i Valle kommune – vedteke i kommunestyret 21.12.16, sak 87/16** | |
| | | |
| | | |

## 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Kommunal- og Moderniseringsdepartementets Reguleringsplanrettleiar september 2018 omhandlar kva varselet og annonse skal innehalde. Forslag til varslingsannonse, varslingsdato og SOSI-fil for planavgrensinga skal alltid sendast saksbehandlar for vurdering. Kommunens tilbakemelding vedleggas PLANID og eventuelt liste over naboar og andre som skal varslast. Det kan ikkje varslast før kommunen godkjenner varslings-dokumentasjon.

| *Varselet skal innehalde:* | *Merknad:* |
|---|---|
| 4.1 Oversiktskart kor planområdet er avmerkt | |
| 4.2 Kart i eigna målestokk med avmerkt planavgrensing | Planinitiativet har to alternative vegar og begge alternativ er innanfor planavgrensinga |
| 4.3 Brev som orienterer om hensikta med | |

| | |
|---|---|
| planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ønskt reguleringsformål | |

## 5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

| *Hovudtema* | *Utgreiast i forbindelse med planarbeidet* |
|---|---|
| 5.1 Planfaglege vurderingar | |
| 5.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar | Beiteområde for sau:<br><br>- Initiativet ligg midt i viktige beiteområde. Det må gjerast klart i ein eventuell plan at beiting og beitedyr inne i planområdet må tolererast. Dette må også kommuniserast tydeleg til eventuelle tomtekjøparar.<br>- Gjerding frå tomteeigarar si side må vere i tråd med **Valle kommune si gjerderettleiar**. Gjerdemateriale må vere i tråd med spesifikasjonane i denne.<br>- Hytteeigar kan aldri krevje at utmarkseigar eller beitebrukar skal setje opp gjerde unntatt viss dette er avtala.<br>- Hytteigarar har berre høve til å gjerde inn inngangsparti og veranda. Det er ikkje tillat å gjerde inn heile, eller store delar av ei tomt.<br>- Eventuelle tomtekjøparar bør opplysast om at dei ikkje må gje sauer mat eller salt, og at grøne plenar verkar som magnet på sau.<br><br>-Ta med omtale av gjerding i føresegnene |
| 5.3 Natur, landskap og grønntstruktur | |
| a) Naturmangfald | Vedtak om og utarbeiding av KU vil synleggjere naturmangfoldet i området |
| b) Vilt, viltkorridorer | Leveområde villrein<br><br>Omsynssone villrein 500 meter frå planområdet |
| c) Rekreasjon, friluftsinteresser (stier og løyper) | |
| 5.4 Kulturlandskap og kulturminne | |
| 5.5 ROS, samfunnssikkerhet og miljø | Omtale i planen |
| a) klimatilpassing | |

| | |
|---|---|
| b) geoteknikk | |
| c) grunnforurensing | |
| d) støy og støv | |
| e) drikkevatn | |
| f) rasfare<br>g) Flaum | |
| 5.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre, bokvalitet | Sende til barn og unge sin representant, Else Margit Tveit |
| a) tilgjengelegheit for alle – universell utforming | |
| b) estetikk og utforming | Høgder, tak, materialbruk farger osb. – omtale/ føresegner |
| c) kriminalitetsforebygging | |
| 5.7 Infrastruktur | |
| a) veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerheit, snøbrøyting/opplag | 2 alternativ – omtale prioritering, kvifor<br><br>Kommunen tilrår minst mogleg inngrep i terreng |
| b) vann- og avløp | |
| c) anleggsfasen | |
| d) kollektivtrafikk | |
| e) renovasjon | Kommunen har ansvar for renovasjonsordning-Jarnsverk |
| f) grunnvatn, overvann, flaum | |
| 5.8 Andre forhold | |
| a) Praktisering av avtaler om vegrett og parkering i samband med handsaming av frådelingssøknadar. Vedtatt den 30.04.2014. | Vegrettar -Greinevegen, Gardevassvegen, Gardevasstigen – avtaler er på plass |
| b) Gjerderettleiar for Valle kommune. Godkjent den 02.07.2019. | Må ligge til grunn i føresegner og opplysast om til tomtekjøparar |
| c) Prinsippvedtak om utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2 i Valle kommune – Vedteke i | Varsle om oppstart av forhandlingar om |

| | |
|---|---|
| kommunestyret 21.12.16, sak 87/16 | utbyggingsavatale samstundes som plan vert varsla:<br><br>Utvide veg fram til Jarnsverk, rundkøyring Furestøyl<br><br>Anleggsbidrag/ friviljug bidragløypeavgift |

## 6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjend med på oppstartsmøtet. Forslagsstillar er ansvarleg for å vurdere behov for ytterlegare dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen. Det skal brukast oppdatert kartgrunnlag i planarbeidet og siste SOSI – versjon.

| | |
|---|---|
| **SKAL ALLTID FORELIGGE VED FORMELL INNSENDING** | |
| Målestokkriktig plankart som pdf – fil | x |
| SOSI-fil, rapport frå SOSI-kontroll, skjema for leveranse av plandata.<br>Kvar tomt skal kodast med eigen formålsflate og formålsgrenser.<br>*Utnyttingsgrad (..UTNYTT) skal takast inn i sosi-fil som eigeskap i føremålsflate.* | x |
| Føresegner (word) | x |
| Planomtale | x |
| Liste over varslet partar | x |
| Varslingsbrev | x |
| Avisannonse | x |
| Kopi av innkomne merknader | x |
| Flom- og avrenningsplan (før og etter tiltak) 1) | x |
| | |
| | |
| 1) Flom- og avrenningsplanen skal vise hvordan vann kommer inn i området, renner gjennom og ut av området før og etter tiltaket. Planen skal vise koter og avrenningspiler. Planen bør supplerast med beregninger av aktuelle vann-mengder. Spesielt viktig blir det å se på mengder der;<br>• Det er store areala oppstrøms arealområdet<br>• Arealene nedstrøms planområdet kan være sårbare for økte vannmengder.<br>• Planområdet er stort. | |
| | |
| NB! Ved eventuelle funn av nye naturtypar i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløyser konsekvensutgreiing skal dette sendes kommunen samen med planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldande format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutgreiing. | X |
| | |
| **VURDERES I DEN ENKELTE SAK** | |
| Målestokkriktig Illustrasjonsplan som pdf-fil | |
| Fotomontasje | |
| Perspektivteikning | |
| Byggeteikningar | |
| Modell (fysisk eller digitalt) | |
| Vegprofiler | |
| Analysar DOK- temadata | X |
| 3D-modellar | X |
| Lengdesnitt gjennom området | |
| Landskapsanalyser | |

| | |
|---|---|
| Sol- og skyggediagram | |

Det skal gjerast vurderingar av plassering i forhold til landskap og terreng, og dette må visast i planomtalen. Kan illustrerast med snitt/profil. Dersom det skal planleggast nye veger, må det vises profilar. I vurderinga av kva for vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak skal det leggast til grunn at den dokumentasjon som vert brukt, skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opne for i føresegnene.

## 7. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

| | *Merknader:* |
|---|---|
| Veg | Minst mogleg terrenginngrep vert tilrådd. |
| Vatn | Omtalast |
| Overvann | Omtalast |
| Avlaup | |
| Renovasjon | Jarnsverk |
| Sløkkjevatn | Må omtalast |
| Anna | |

## 8. Privatrettslege forhold

- [X] Avklart - Vegrettar
- [ ] Ikkje avklart

*Merknad:* Det er mange planer som stopper opp når de kommer til gjennomføring fordi en ikkje har avklart privatrettslege forhold. Kommunen forutsette at plankonsulent / forslagsstillar avklarar dette forholdet før 1. gangs behandling av planforslaget. Reguleringsplan kan ikkje omhandle privatrettslege forhold.

## 9. Drøfting

## 10. Kommunen sin førebels råd og vurderingar

Omtale villrein- påverkingar som følgje av utbygginga
Minst mogleg inngrep i terreng
Grønt fokus i plan og føresegner vert tilrådd

## 11. Prosessen vidare

Forslagsstillars planlagde dato for varsel om oppstart:
Forslagsstillars planlagde dato for oversending av forslag til kommunen:
Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje seinast: 12 veker etter at komplett materiale ligg føre

*Merknad:* Når forslaget til reguleringsplanen er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og leges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10, jf. Pbl kapittel 12-11

## 11. Utbyggingsavtale

- Er det aktuelt med utbyggingsavtale? JA
  - Er aktuelt med rekkjefølge-krav.

- Vert utbyggingsavtale varsla oppstart samstundes med reguleringsplan? JA
  - Om ein skal inngå utbyggingsavtale, må detta varslast. Utbyggingsavtale er lurt å leggje ut på høyring i samband med varsling av oppstart med regulering.

## 12. Stadfesting

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vert mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheiter i den seinare sakshandsaminga.

Nabomerknadar, merknadar frå organisasjonar, krav frå offentlege myndigheiter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på handsamingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldande gebyrregulativ for handsaming av plansaker. (https://www.valle.kommune.no/gebyr-og-avgifter.528924.nn.html)

## 13. Materiale utdelt på oppstartsmøtet

## 14. Materiale som er avtalt ettersendast etter møtet

- Eventuelt behov for oppdatert naboliste
- Varslingsliste offentlege instansar
-Sosi-uttrekk frå kommuneplan i området

Valle, ……………………..

Referent : ………………………………..

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar : ………………………………..

**Oversikt over veiledere, retningslinjer, regionale planer, sjekklister m.m.**
Oversikten under er ment å være til hjelp i det videre planarbeidet. Oversikten er ikkje uttømmande.

Feltnavn til bruk i reguleringsplaner
feltnavn_formaal_kmd.pdf (regjeringen.no)

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

Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegginga
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/

Veileder om barn og unge i plan og byggesak
https://www.regjeringen.no/contentassets/7690ae07c3174f10be67de617a8e60a5/no/pdfs/veileder-om-barn-og-unges-interesser-i-planlegging.pdf

Om barn og planlegging, T-2/08
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/

Statleg planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/

Reguleringsplanveileder
https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf

Veileder grad av utnytting – beregnings- og måleregler
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

Forskrift om konsekvensutredning
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854

Forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/npad/id2361191/

Veileder til forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunale planregister (kart- og planforskriften)
https://www.regjeringen.no/contentassets/11a7466184f14ef6b254fe1495064054/veileder_kart_planforskriften_2018.pdf

Veileder medverking i planlegging
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veileder_medvirkning.pdf

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/

Agder fylkeskommune planer og strategiar
https://agderfk.no/vare-tjenester/regional-planlegging-og-utvikling/gjeldende-planer-og-strategier/

Veileder samfunssikkerheit i kommunens arealplanlegging (DSB)

https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/

Veileder klimahjelperen
https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/klimahjelperen/

Kart naturbase
https://kart.naturbase.no/

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442/2016
https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M128/M128.pdf

Setesdal brannvesen
https://www.sb-iks.no/

Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, sjekkliste for planbeskrivelse
https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/

Flaum- og skredfare i arealplanar
http://publikasjoner.nve.no/retningslinjer/2011/retningslinjer2011_02.pdf

Nasjonale og vesentlege regionale interesser innan NVEs saksområder i arealplanlegging
http://publikasjoner.nve.no/veileder/2017/veileder2017_02.pdf

Handtering av overvann i arealplanar
https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf

Flaumfare langs bekker
http://publikasjoner.nve.no/veileder/2015/veileder2015_03.pdf

kantvegetasjon langs vassdrag
http://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_02.pdf

Identifisering av skredvifter
http://publikasjoner.nve.no/faktaark/2013/faktaark2013_02.pdf

Verneplan for vassdrag
https://www.nve.no/vann-og-vassdrag/vassdragsforvaltning/verneplan-for-vassdrag/

Med helsing

Åse Ingebjørg Flateland
Rådgivar arealplanlegging

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*