



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: Endring av eldre reguleringsplan for Raudetjønnskvæven og Breievadteigen
Saks ID: 2024/419
PlanID: 202402
Sakshandsamar: Åse Ingebjørg Flateland
Møtestad: Valle kommunehus
Møtedato: 02.09.2024

<u>Til stades frå forslagsstillar</u>	<u>Til stades frå kommunen</u>
Simon Stulien	Marit Henriksen
Olav Berg	Gro Åmlid
	Åse Ingebjørg Flateland

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Føremålet med oppstartsmøtet er fortetting av eksisterande hyttefelt samt oppdatering av plankart og føresegn slik at dei samsvarar med bygd situasjon og oppmålte eigedomsgrenser.

Føremålet framkommer av planinitiativ datert 05.06.2024;

Materiale som føreligg frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:
Planomtale utarbeidd av Trollvegg Arkitektstudio AS

2. Planforutsetningar

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** 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 berørt)
201402		Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028	Området ligg innanfor reguleringsplanar som skal gjelde planID 54
		Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei	Bygdeutviklingszone



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Andre planer:

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

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørde)
54		Reguleringsplan for Raudetjønnskævæn og Breievadteigen, del av gnr/bnr. 64/1 og 61/3	Spreidd fritidsbebyggelse, LNFR

Er det anna planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordna plan? Ja Nei

Merknad: LNRF areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og næringsverksemd knytt til gardens ressursgrunnlag. Planområdet ligg utanfor omsynssone og verneområde for villrein.

Vil planforslaget utløyse krav om Konsekvensutgreiing / planprogram? Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutgreiingar](#)

Merknad:

Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Jf. Prinsippvedtak KS 21.12.2016, sak 87/16 – Arkivsak 2016/536-11

Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Føreligger det usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Oppdatere plankart slik at det samsvarer med oppmålte eigedomsgrenser.

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](#)



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

- for styrking av barn og unges interesser
- 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
- Heiplanen

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde

Merknad:

- Kommuneplanen
- Gjerderettleiar
-
-

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Kommunal- og Moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder september 2018 beskriver hva varselet og annonsen skal innehalde. Forslag til varslingsannonse, varslingsdato og SOSI-fil for planavgrensingen skal alltid oversendast saksbehandlar for vurdering. Kommunens tilbakemelding vedleggas PLANID og eventuelt liste over naboer og andre som skal varslast. Det kan ikkje varslast før kommunen godkjenner varslings-dokumentasjon.

<i>Varselet skal innehalde:</i>	<i>Merknad:</i>
4.1 Oversiktskart kor planområdet er avmerkt	
4.2 Kart i eigna målestokk med avmerkt planavgrensing	Ingen endringar i planområdet jf. godkjent plan frå 26.09.2001 - planID 54
4.3 Brev som orienterer om hensikta med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ønskt reguleringsformål	



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

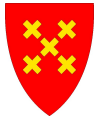
5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

<i>Hovudtema</i>	<i>Utgreiaast i forbindelse med planarbeidet</i>
5.1 Planfaglege vurderingar	<p>Planen skal oppjusterast til nye regler, og eksisterande einingar innanfor området skal takast med. Må oppjusterast i høve til nye krav om utnyttingsgrad, byggjegrenser mm.</p> <p>Plangrensen skal i hovedsak følgje eksisterande plangrense. Plangrensa kan utvidast for å inkludere deler av eksisterande veg og frådelt tomter (gbr. 61/28 og 64/35), som ligg utanfor eksisterande planområde.</p> <p>Stigar/løyper må teiknast inn i kart.</p> <p>Terrengtilpassing, landskap og må harmonere med eksisterande busetting.</p>
5.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	
5.3 Natur, landskap og grønntstruktur	
a) Naturmangfald	Registrert grønfinnk, gauk, granmeis og hare i området.
b) Vilt, viltkorridor	Området ligg utanfor naturvernområde og omsynssone villrein.
c) Rekreasjon, friluftssinteresser (stier og løyper)	Skiløype er markert i kart i planområdet. Eksisterande løype som blir preparert i vintersesongen.
5.4 Kulturlandskap og kulturminne	Ikkje registrert
5.5 ROS, samfunnssikkerhet og miljø	ROS-analyse skal utarbeidast for å ivareta risiko og sårbarheit
a) klimatilpassing	
b) geoteknikk	
c) grunnforurensing	
d) støy og støv	
e) drikkevatt	



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

f) rasfare	Aktsemdsområde for skred og flaum – omtalast i ROS analyse. Ingen byggetiltak planlagt i dette området(utlaupsområde)
g) Flaum	
5.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre, bokvalitet	
a) tilgjengelegheit for alle – universell utforming	
b) estetikk og utforming	
c) kriminalitetsforebygging	
5.7 Infrastruktur	
a) veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerheit, snøbrøyting/opplag	Parkering for 2 biler pr hyttetomt på sommerstid. 2 parkeringsplassar pr. hytte på Jarnsverk vinterstid
b) vann- og avløp	Borevatn Ikkje planlagt vatn og avløp – beskrive korleis løyse dette.
c) anleggsfasen	
d) kollektivtrafikk	
e) renovasjon	Kommunen sine retningslinjer for renovasjon i hytteområder
f) grunnvatn, overvann, flaum	Omtalast i ROS analyse
5.8 Andre forhold	
a) Praktisering av avtaler om vegrett og parkering i samband med handsaming av frådelingssøknadar. Vedtatt den 30.04.2014.	Avtalar om parkering og vegrett må vere avklart
b) Gjerderettleiar for Valle kommune. Godkjent den 02.07.2019.	Beskrive areal og kva som kan gjerdast inne
c) Prinsippvedtak om utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2 i Valle kommune – Vedteke i kommunestyret 21.12.16, sak 87/16	Krav om utbyggingsavtale



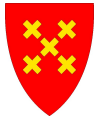
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 INNSEENDING	
Målestokkriktig plankart som pdf – fil	X
SOSI-fil, rapport frå SOSI-kontroll, skjema for leveranse av plandata. Kvar tomt skal kodast med eigen formålsflate og formålsgrenser. <i>Utnyttingsgrad (..UTNYTT) skal takast inn i sosi-fil som eigeskap i føremålsflate.</i>	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; <ul style="list-style-type: none">• Det er store areala oppstrøms arealområdet• Arealene nedstrøms planområdet kan være sårbare for økte vannmengder.• Planområdet er stort.	
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløyer 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	X
Fotomontasje	
Perspektivteikning	
Byggeteikningar	
Modell (fysisk eller digitalt)	
Vegprofiler	
Analysar DOK- temadata	X
3D-modellar	
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 vegar, må det vises profiler. I vurderinga av hvilke vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak skal det leggast til grunn at



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

den dokumentasjon man benytter skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opne for i bestemmelsene

7. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Privat veg Fylkesveg 450
Vatn	Borevatn, felles kjelde for hytter i planområdet
Overvann	
Avlaup	Ingen kommunale anlegg i området
Renovasjon	Hytterrenovasjonsordning i Valle, mottaker: Setesdal miljø og gjenvinning
Sløkkjevatn	Krav om tilgang til tilstrekkeleg sløkkjevatn – beskrive tilgang. Vurdering av spreingsfare
Anna	

8. Privatrettslege forhold

- Avklart
 Ikkje avklart

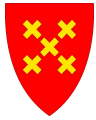
Merknad: Det er mange planer som stopper opp når de kommer til gjennomføring fordi en ikkje har avklart privatrettslege forhold. Kommunen forutsette at plankonsulent / forslagsstillar avklarar dette forholdet før 1. gangs behandling av planforslaget. Reguleringsplan kan ikkje omhandle privatrettslege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

9. Drøfting

Endringar i plan er vurdert til å vere vesentlege, og forslagsstillar og Valle kommune er einige om at det vert laga ein ny plan, med ny planID. – Detaljregulering for Raudetjønnskveven og Breievadteigen planID 202402. Gjeldande plan, Detaljregulering for Raudetjønnskveven og Breievadteigen planID 54, vert oppheva når ny plan er godkjent.

10. Kommunen sin førebels råd og vurderingar

11. Prosessen vidare



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Forslagsstillars planlagde dato for varsel om oppstart:

Forslagsstillars planlagde dato for oversending av forslag til kommunen:

Varsel om oppstart – Juni 2024

- Innsendelse av planforslag til kommunen – Juli/ August 2024

- Førstegangs behandling – September 2024

- Offentlig ettersyn – November 2024

- Endelig vedtak av planen – Januar 2025

Plan vert utsett med om lag 3 månadar på grunn av forsinka oppstartsmøte.

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? **Vert tilrådd**
 - 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 rettigheter 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.

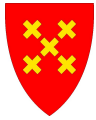
(<https://www.valle.kommune.no/gebyr-og-avgifter.528924.nn.html>)

13. Materiale utdelt på oppstartsmøtet

14. Materiale som er avtalt ettersendast etter møtet

- Eventuelt behov for oppdatert naboliste
- Varslingsliste offentlege instansar

Valle kommune sender info om utbyggingsavtaler



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 uttømmende.

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)



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 samfunnsikkerheit 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, sjekklister 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/>



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Med helsing

Åse Ingebjørg Flateland
Rådgjevar plan og næring

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur