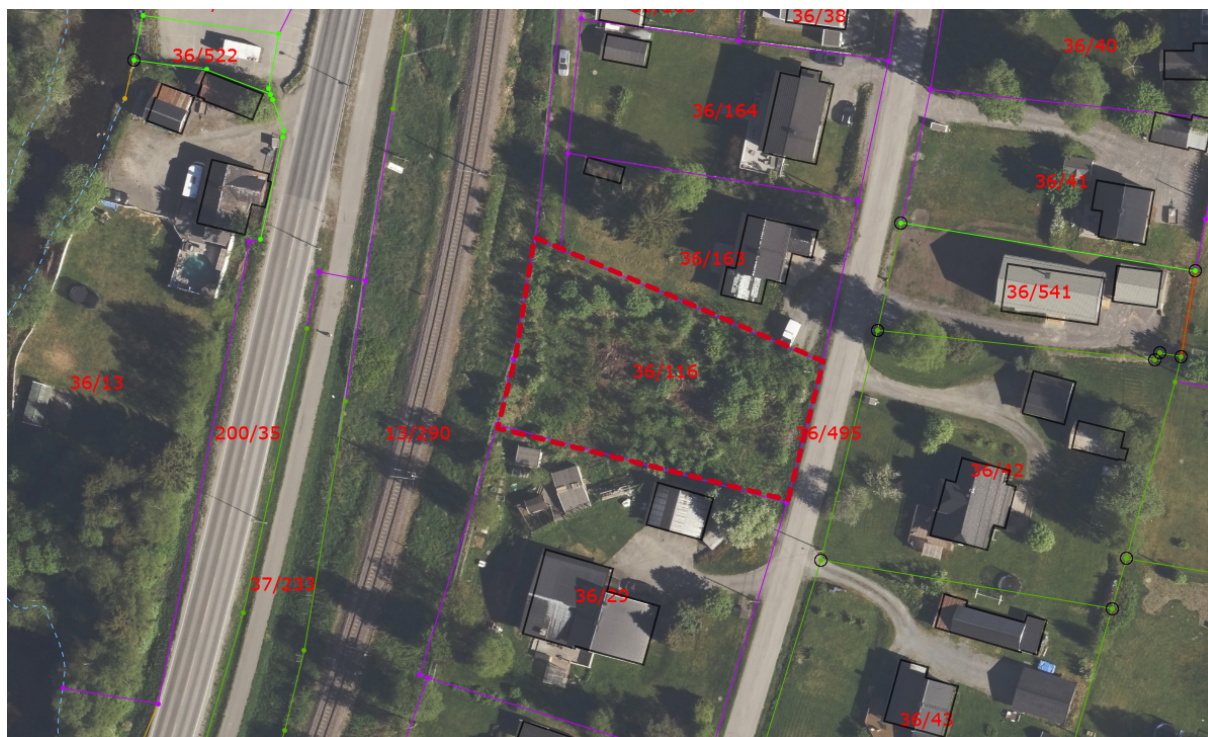


VESTRE TOTEN KOMMUNE



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

REGULERINGSPLAN FOR FRAMSTADVEGEN



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 for Framstadvegen		
PlanID	3443196		
Saksnummer	2026/5097		
Møtedato	28.09.2026	Tid: 12-14.30	
Møtested	Rådhuset og Teams (LAB 4 Prosjektering AS)		
Referent	Renate Vestbakken	Datert:	02.10.2026

Kontaktinfo

Forslagstiller	Meliora Prosjekt & Eiendom AS
Fakturaadresse	Meliora Prosjekt & Eiendom AS v/ Jon Anders Midthun, Jervvegen 10, 2835 Raufoss
Plankonsulent med organisasjonsnummer	LAB 4 Prosjektering AS, 960 990 072
Kontaktperson plankonsulent	Trym Holt Rudshaug, trym@lab4p.no
Kontaktperson kommunen	Renate Vestbakken, reate.vestbakken@vestre-toten.kommune.no

Deltakere:

Navn	Representerer
Trym Holt Rudshaug	LAB 4 Prosjektering AS
Eline Nerhagen	LAB 4 Prosjektering AS
Jon Anders Midthun	Meliora Prosjekt & Eiendom 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
3. PLANAVGRENSNING:	14
4. KONSEKVENsutREDNING	14
5. NASJONALE, REGIONALE OG KOMMUNALE FØRINGER FOR PLANARBEIDET	15
6. KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	15
7. VURDERINGER OG OVERORDNA FØRINGER	16
7.1 LOKALISERING AV PLANOMRÅDET OG FORHOLD MOT KOMMUNENS FORMÅLSBESTEMMELSE	16
7.2 FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING	16
7.3 ENERGI OG KLIMA	17
7.4 NATURRESSURSER	17
7.5 SAMFERDSEL	17
7.6 OVERVANN, VANN OG AVLØP	19
7.7 BARN OG UNGES INTERESSER	20
7.8 NATURMANGFOLD	21
7.9 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	21
7.10 STEDSUTVIKLING OG BOKVALITET - LANDSKAP, ESTETIKK OG BYGGESKIKK	21
7.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR	23
7.12 GRUNNFORHOLD	23
7.13 RISIKO OG SÅRBARHET	23
8. KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE	24
8.1 UTFORMING AV PLANMATERIELL	24
9. KART OG OPPMÅLING	25
10. ILLUSTRASJONER OG RAPPORTER	25
11. GJENNOMFØRING	26
11.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	26
11.2 AKTUELLE REKKEFØLGEKRAV	26
12. UTBYGGINGSAVTALE OG FELLES BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESØKNAD	26
13. SAMARBEID OG MEDVIRKNING	26
13.1 HVILKE VESENTLIGE INTERESSER BERØRES AV PLANINITIATIVET?	26
13.2 HVILKE BERØRTE OFFENTLIG ORGANER OG ANDRE INTERESSENER SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART?	27
13.3 HVORDAN SKAL MEDVIRKNING OG SAMARBEID ORGANISERES?	27
14. KOMMUNENS ANBEFALING AV PLANINITIATIVET	27
15. FRAMDRIFT	27
16. GEBYR MM.	28
17. BEKREFTELSER	30

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendom 36/116 i Framstadvegen med 4-5 boenheter. Prosjektet skal bidra med sentrumsnære boenheter gjennom fortetting.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.01.2026.
Eiendommer ligger som nåværende boligformål:



Eiendommen omfattes av Sone 2 på Raufoss. Se nærmere beskrivelse under kap. 2.1 nedenfor.

2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer med overordnet plan når det gjelder formål.

Regulering av konsentrert boligbebyggelse på eiendommene vil være i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette forutsetter at føringer i kommuneplanens arealdel følges opp.

Hvilke føringer gir kommuneplanens arealdel?

§ 1.1 Formålsbestemmelse

- A. Å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene (arealbruksstrategiene), basert på prinsipper for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- B. Å sikre at hensyn til bokvalitet, uterommenes kvalitet, universell utforming, barns oppvekstvilkår og aldersvennlig by skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen
- C. At hensynet til et endret klima ivaretas ved å bevare, styrke og videreutvikle økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, hensyn som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder
- D. Å sikre dyrka mark
- E. Å sikre tilstrekkelig areal til forventet boligbehov og næringsutvikling, med tilhørende sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
- F. At reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vassdrag, grønnstruktur og et livskraftig og variert naturmiljø

§ 1.6 Universell utforming

§ 1.6 Universell utforming og tilgjengelighet (Pbl § 11-9)

Alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Retningslinje for universell utforming og tilgjengelighet:

For alle nye tiltak skal det legges vekt på universell utforming og tilgjengelighet.

§ 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 slokkevann.

§ 1.12 Renovasjon

Reguleringsplaner og byggesøknader skal ved to eller flere boenheter beskrive lokalisering og løsninger for renovasjon, det skal være fellesløsninger.

Retningslinje for renovasjon:

- *Renovasjon skal være effektivt og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom*
- *Større områder må sees i sammenheng for å oppnå effektiv infrastruktur*
- *Plassering må vurderes for å unngå sjenerende lukt og utøy*

§ 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.

§ 1.17 Støy

- B. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold som oppfylles støyretningslinjen krav.
- C. 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.
- D. D. 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.
- E. E. Støykrav for felles uteoppholdsarealer skal ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. For private uteoppholdsarealer skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden.

§ 1.19 Overvann, vann og avløp

§ 1.19.1 Overvann

- A. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold i tråd med vedtatt strategi⁷ 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 opplevelselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi.

Retningslinje for overvann, vann og avløp:

- Rammeplan skal være tilpasset plannivået, og vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløp, overvannshåndtering og flom skal håndteres.

§ 1.20 Utbyggingsvolum

§ 1.20 Utbyggingsvolum (Pbl § 11-9)

- A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy utnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal.
- B. I reguleringsplan for nye byggeområder for bolig skal det stilles krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad (% BYA).

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted - Raufoss	Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)
<i>Arealformål bolig innenfor sone 3</i>	1-2
<i>Arealformål bolig innenfor sone 2</i>	2-4
Arealer/sted – Bøverbru, Reinsvoll og Eina	Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)
<i>Arealformål bolig og innenfor avgrensing i arealbruksstrategien</i>	1-2
<i>Områder avsatt til sentrumsformål</i>	2-6

§ 1.21 Byggeskikk og estetikk

§ 1.21 Byggeskikk og estetikk (Pbl § 11-9)

- A. **Helhetlig estetisk kvalitet:** Byggverk skal utformes slik at planløsning og utearealer danner en helhet. Vindusplassering i fasadene skal harmonere med lysforholdene innvendig og bidra til byggets visuelle uttrykk. Utearealene skal være en naturlig forlengelse av den innvendige planløsningen og oppleves som gjennomtenkte.
- B. **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.
- C. **Hensyn til eksisterende bygningsvolumer:** Eksisterende bygningsvolumer kan rives eller fornyes, forutsatt at nybygg tar hensyn til dimensjon og volumoppbygging av både den opprinnelige bygningen og nabobebyggelsen.
- D. **Terrengtilpasning:** Ved høydeforskjeller innenfor bygningskroppen som overstiger 1,5 meter, skal det vurderes å inkludere en underetasje for å tilpasse bygget til terrenget.
- E. **Arkitektfaglig vurdering:** Det kan kreves arkitektfaglig vurdering av tiltak der det etter kommunens vurdering er nødvendig.

Retningslinje byggeskikk og estetikk:

Med områdets karakter menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.

§ 1.22 Massehåndteringsplan

§ 1.22 Massehåndteringsplan (Pbl 11-9)

I bygge- og anleggsprosjekter som gir overskuddsmasse, kan kommune kreve at det utarbeides en massehåndteringsplan.

Retningslinje for massehåndteringsplan:

Massehåndtering refererer til prosessen med å planlegge, organisere, og gjennomføre flytting og håndtering av materialer som jord, stein, leire og lignende, i forbindelse med bygge- og anleggsprosjekter.

§ 1.23 Mobilitetsutredning

- B. 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.

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

I eksisterende og planlagte byggeområder kan ikke utbygging finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivare tatt, 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, trafikksikkerhet, areal til leke- og uteoppholdsplasser

§ 2.1.2 Boligsammensetning og fellesløsninger

A. Vestre Toten skal være en aldersvennlig og inkluderende kommune å bo i, og boligsammensetningen skal gjenspeile dette jf. Helse- og omsorgsplanen og Boligplanen

B. Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser. Det skal være både innvendige og utvendige fellesarealer, fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene

C. Alternative boformer og fellesskapsløsninger/sosiale boformer med fellesfunksjoner skal vurderes i alle prosjekter, og kommunen kan stille krav om en andel fellesarealer

D. I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 70 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal

Retningslinje boligsammensetning og fellesløsninger

I reguleringsplaner skal det legges vekt på følgende:

- Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre
- Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse
- Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet og imellom husene
- Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private arealer og mer fellesareal og deling
- Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt
- Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner

§ 2.1.3 Parkeringskrav

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Max. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Min. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Max. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	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

§ 2.1.4 Uteoppholdsareal/lekeareal

§ 2.1.4.1 – Krav til privat og felles uteoppholdsareal/lekeareal (Pbl § 11-9)

- A. Leke- og uteoppholdsarealer skal alltid vurderes samtidig med plassering av boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene skal vises på reguleringsplan eller på bindende situasjonsplan
- B. Kommunen kan kreve illustrasjon- eller utomhusplan som viser hvordan kvalitetskravene i pkt. C er ivaretatt
- C. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for å ivareta kvalitetskriteriene på best mulig måte. Leke- og uteoppholdsarealer skal være godt egnet til formålet. Det skal vektlegges:
- gode solforhold
 - bevaring av vegetasjon
 - både arealet og adkomsten må ha beskyttelse mot trafikkfare
 - sikring mot forurensing, støy og stråling
 - mulighet for ulik lek på ulike årstider
 - mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre
 - uteoppholdsareal på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold
- D. Det skal avsettes **privat uteoppholdsareal** i hht. tabell nedenfor ved etablering av nye boenheter. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg

Retningslinje for privat uteoppholdsareal:

Kommunen kan gjennom reguleringsplan åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal reduseres, der dette kompenseres med økt krav til størrelse og innhold i felles uteoppholdsareal. Dette gjelder der boligtype, boligmiks, plassering av boenhet, terrengmessige forhold m.v. gjør det vanskelig å oppfylle krav til privat uteoppholdsareal.

Boligstørrelse	Areal per boenhet
Over 100	150
60-100 kvm	100
Mellom 30-60 kvm	50
Under 30 kvm	30
Blokkbebyggelse	10 % av boligens areal (minst 6 kvm)

- | Type bebyggelse | Areal per boenhet | Samlet minste areal |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| Boligbebyggelse (utenom blokk) | 25 | 150 kvm |
| Blokkbebyggelse | 15 | 150 kvm |
| Innenfor sentrumssone | 12 | 100 kvm |

12

Fra planbeskrivelsen:

Sone 2 – Raufoss

Innenfor sone 2 er det eksisterende boligformål der målet er framtidig transformasjon/utvikling av mer konsentrert bebyggelse i form av rekkehus/lavblokk og kjedet boliger. Dette er sonen mellom sentrum og villabebyggelsen, der områdene tåler tettere utbygging. Områdene er valgt ut ifra beliggenhet i forhold til jernbane, sentrumsfunksjoner og tåleevne for nærområdene. Det er avgjørende at områdene i sone 2 ligger slik til at man kan leve hverdagslivet sitt innenfor gang/sykkelavstand. Innenfor sone 2 er det plankrav for ny utbygging, men eksisterende boligbebyggelse kan gjøre tiltak i tråd med planbestemmelse § 2.2.3. Det betyr at fortetting av en eller to boenheter innenfor sone 2, ikke er tillatt.

§ 7.1 Sikrings, - støy og fareområder

§ 7.1.2 Støysoner (H210, H220 og H290) (Pbl § 11-8 bokstav a)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442⁸ eller nyere, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, skoler, barnehager, helsehus og institusjoner. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

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

Det er ikke samsvar på alle punkt mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (KPA). Formålet er i samsvar, men følgende bestemmelser imøtekommes ikke slik prosjektet foreløpig framstår i planinitiativet:

- § 1.21: Byggeskikk og estetikk
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 byggegrense/linjer/tomte/bebyggelsesstruktur
- § 2.1.2: Boligsammensetning og fellesløsninger
Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser. Det skal være både innvendige og utvendige fellesarealer, fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene

Det er flere forhold som ikke er vurdert, da planinitiativet ikke utdyper hvordan følgende forhold skal løses:

- Privat uteareal
- Felles uteareal
- Parkering
- Tilgjengelighet

På dette stadiet er det kurant at alle forhold ikke er avklart, men det må arealmessig gå opp og tilfredsstille de krav som er gitt i KPA.

3. Planavgrensning:

Eiendommen er på ca. 1,3 daa:



Kommunens vurdering/merknad: Klarlegging av grenser skal utføres før 1. gangs behandling. Lite nøyaktig grenser med opptil 2 meter avvik.

4. Konsekvensutredning

Planinitiativet 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 Mjøsbyen](#) (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

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

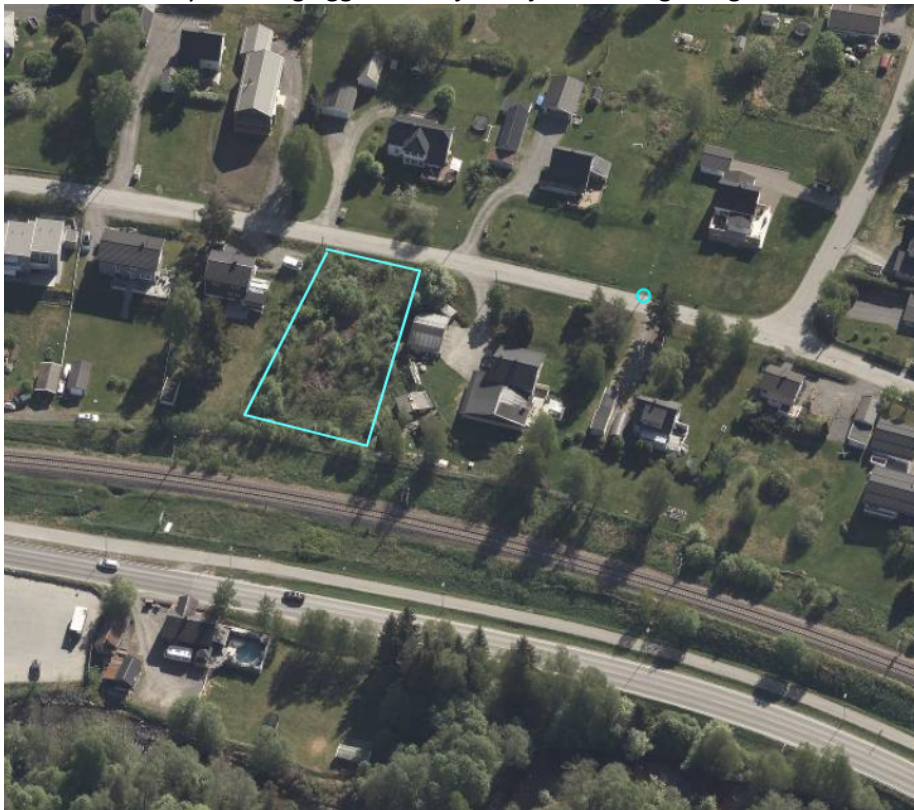
Planområdet ligger innenfor Sone 2 på Raufoss og er avsatt til boligformål. Deler av planinitiativet støtter kommuneplanens formålsbestemmelse gjennom å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene. Videre viser ikke prosjektet slik det foreligger nå, at det imøtekommer formålsbestemmelsen når det gjelder å sikre at hensyn til bokvalitet, uterommenes kvalitet, universell utforming, barns oppvekstvilkår og aldersvennlig by.

Kommunens vurdering/merknad: Det er viktig å få kvalitet i utearealer, samtidig som p-plasser, snuarealer mm blir ivaretatt.

7.2 Folkehelse og universell utforming

Området ligger sentralt på Raufoss, kort veg til tog/buss (500 m) og de tjenester/funksjoner man trenger i hverdagen.

Området er støyuutsatt og ligger i 1. linjen til jernbane og Storgata:



For å sikre god bokvalitet og kvaliteter som er i tråd med kommuneplanens føringer vil plassering av boenheter, parkering og utearealer være vesentlig.

Det er ca. 400 meter til nærmeste lekeplass, samt noen grøntarealer/parkarealer i sentrum.

Kommunens vurdering/merknad: Det er viktig å få uteoppholdsarealer sentralt og med god kvalitet. Det er krav om fellesløsninger og tilgjengelighet, også for utearealer og p-plasser/boder. Det er krav om støyfaglig utredning.

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

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

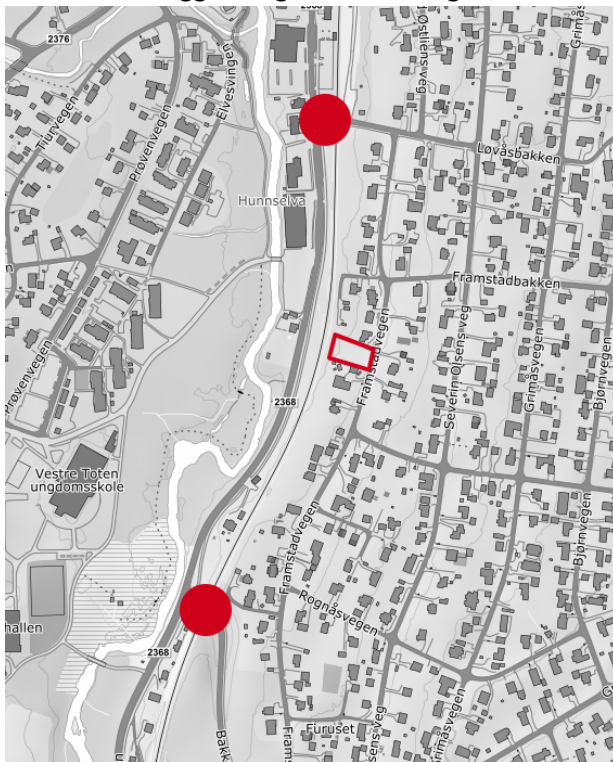
7.4 Naturressurser

Ikke relevant, verken dyrkbar jord eller krav om matjordplan.

7.5 Samferdsel

Trafikkforhold

Planområdet ligger langs Framstadvegen, med mulig adkomst fra to retninger:



Løvåsbakken er en planovergang, mens Bakkerud er undergang (men noe lenger). Sikkerhet knyttet til jernbaneoverganger er et aktuelt tema, og må belyses videre i planarbeidet.

Det er krav i KPA § 1.23 om at det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt.

Byggegrenser

Byggegrense til jernbane på 30 meter, byggegrense til kommunal veg på 15 meter. Fra Framstadvegen kan det aksepteres 10 meter.

- Byggegrense mot kommunal veg Framstadvegen gjelder for parkering og renovasjon også.

- Byggegrense jernbane, jfr. uttaler fra Bane NOR. Denne vil også gjelde for støytiltak, skjæringer/fyllinger osv., jfr. § 1.17 om krav til støyfrie utearealer. Utearealer er skissert i støyutsatt område, innenfor byggegrense langs jernbane. Det vil være behov for støytiltak/støyskjerming. Plassering av støyskjerming vil kreve tillatelse fra Bane NOR.

Øvrige merknader

Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidte på jernbanen. Dette kravet gjelder også for regulerte tiltak. Vi viser til våre hjemmesider for mer informasjon om dette: <https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/bygge-grave-eller-rive-langs-jernbanen/>.

- Eiendommen har terrengforskjell. Pbl. § 29.4 stiller krav om avstand til nabogrense for fyllinger, skjæringer, støttemurer osv. Dette må vurderes i plan. Jfr. også om steds- og terrengtilpassing.

Gang/sykkelveg, fortau

Det er ikke fortau eller gang/sykkelveg langs Framstadvegen i dag. Det er vurdert at det ikke er behov for å avsette arealer.

Parkering

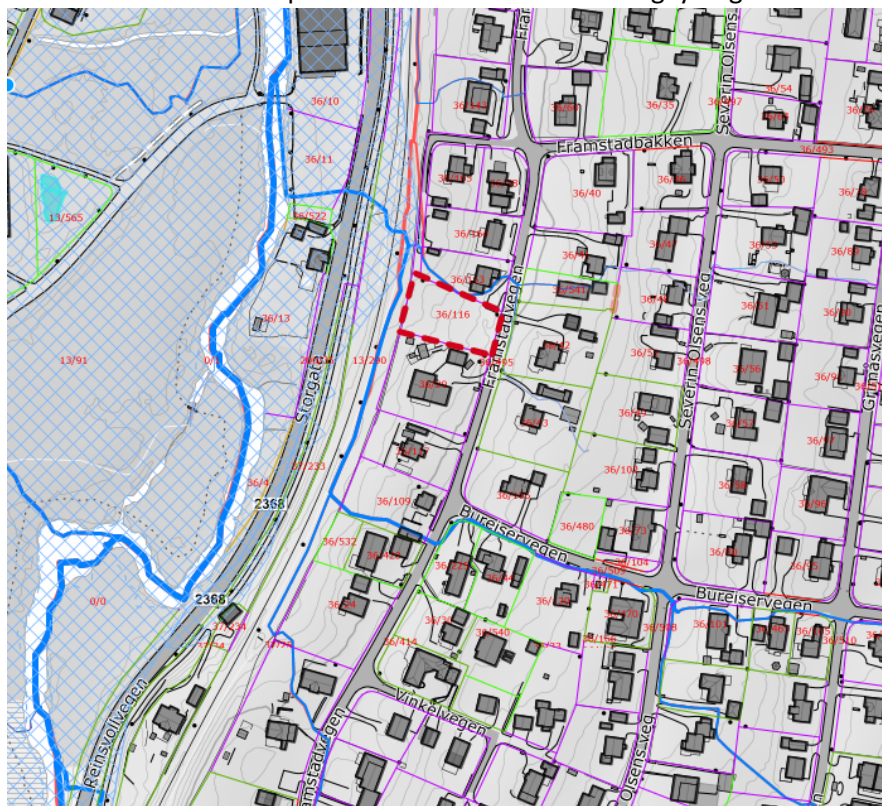
Kommuneplanens rammer:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Max. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Min. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Max. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Sykkelplasser
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

7.6 Overvann, vann og avløp

Overvann

Det er krav om overvannsutredning i tråd med kommunens strategi og veileder, denne kan innlemmes i VA-rammeplan. Den skal utarbeides av fagkyndige.



Det går en dreneringslinje rett nord for planområdet, denne skal ivaretas i tråd med KPA § 1.19.2.

Kommunens vurdering/merknad: 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. Dimensjonerende IVF-kurve som skal brukes er Hamar.

Vann og avløp

Det antas å være tilstrekkelig kapasitet (20-25 l/s) og tilgjengelige brannhydranter/kummer innenfor akseptabel avstand. Dette må avklares nærmere med Teknisk drift, Vestre Toten kommune. Dette bør avklares tidlig i planprosessen.

Innstikkum i vest må utbedres pga. begrenset kapasitet inn i kummen.

Renovasjon

Det er krav om felles løsning for renovasjon, dette skal avklares med Horisont IKS før 1. gangs behandling og sikres i plan.

Horisont har svart følgende i epost 01.10.26:

Avfallsdunkene må plasseres innenfor 10 meters henteavstand fra kjøreveg fra renovasjonsbilen. De bør ikke plasseres i bratte bakker/skråninger, da det er til ulempe for renovatøren. Når det ikke blir snumulighet for renovasjonsbilen inne på eiendommen, må dunker opp mot Framstadvegen, i alle fall på tømmedag. Vi ser utfordringen med brøyting, hvis dunker står for tett ved veien. Av erfaring blir dunker fortere skadet når de står

utsatt til for brøyting. I tillegg kan dunkene bli dekket av snø fra brøyting, som gjør at vi ikke får tømt de på tømmedag, om eier ikke er tilstede og får fjernet snøen før vi kommer.

7.7 Barn og unges interesser

§ 2.1.4.1 – Krav til privat og felles uteoppholdsareal/lekeareal (Pbl § 11-9)

- A. Leke- og uteoppholdsarealer skal alltid vurderes samtidig med plassering av boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene skal vises på reguleringsplan eller på bindende situasjonsplan
- B. Kommunen kan kreve illustrasjon- eller utomhusplan som viser hvordan kvalitetskravene i pkt. C er ivarettatt
- C. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for å ivareta kvalitetskriteriene på best mulig måte. Leke- og uteoppholdsarealer skal være godt egnet til formålet. Det skal vektlegges:
- gode solforhold
 - bevaring av vegetasjon
 - både arealet og adkomsten må ha beskyttelse mot trafikkfare
 - sikring mot forurensing, støy og stråling
 - mulighet for ulik lek på ulike årstider
 - mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre
 - uteoppholdsareal på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold
- D. Det skal avsettes **privat uteoppholdsareal** i hht. tabell nedenfor ved etablering av nye boenheter. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg

Retningslinje for privat uteoppholdsareal:

Kommunen kan gjennom reguleringsplan åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal reduseres, der dette kompenseres med økt krav til størrelse og innhold i felles uteoppholdsareal. Dette gjelder der boligtype, boligmiks, plassering av boenhet, terrengmessige forhold m.v. gjør det vanskelig å oppfylle krav til privat uteoppholdsareal.

Minste private uteoppholdsareal:

Boligstørrelse	Areal per boenhet
Over 100	150
60-100 kvm	100
Mellom 30-60 kvm	50
Under 30 kvm	30
Blokkbebyggelse	10 % av boligens areal (minst 6 kvm)

- E. Det skal i tillegg avsettes **felles uteoppholdsareal** i alle områder hvor det samlet blir 3 eller flere boenheter. Felles uteoppholdsareal skal fungere som leke- og møteplass, og ligge i direkte tilknytning til boligbebyggelsen. Kvalitetskravene er som i pkt. C.

Kommunens vurdering/merknad: Det er krav om felles utearealer med de kvaliteter som er gitt i bokstav C ovenfor. Dette i tillegg til privat uteoppholdsplass i tråd med bokstav D.

7.8 Naturmangfold

Det er ikke registrert verken arter eller naturverdier i naturbase, heller ikke fremmedarter. Vi er kjent med at det er spredning av fremmede arter langs Gjøvikbanen.

Kommunens vurdering/merknad: Det er krav om registrering av fremmede arter, jf. KPA § 1.15 bokstav E. Det er blant annet stor spredning av Tromsøpalme langs Gjøvikbanen. Viktig ift. massehåndtering.

7.9 Kulturminner og kulturmiljøer

Ikke relevant.

7.10 Stedsutvikling og bokvalitet - landskap, estetikk og byggeskikk



Eiendommen ligger i førstelinje langs Storgata i Raufoss, i skånede terreng. På grunn av beliggenhet vil nye bygg være godt synlig, spesielt fra Storgata. Dette må det tas spesielt hensyn til når det gjelder boligtype, og terrengbearbeiding. Takform, gesims/mønehøyde og bruk av sokkeletasje må vurderes nærmere.

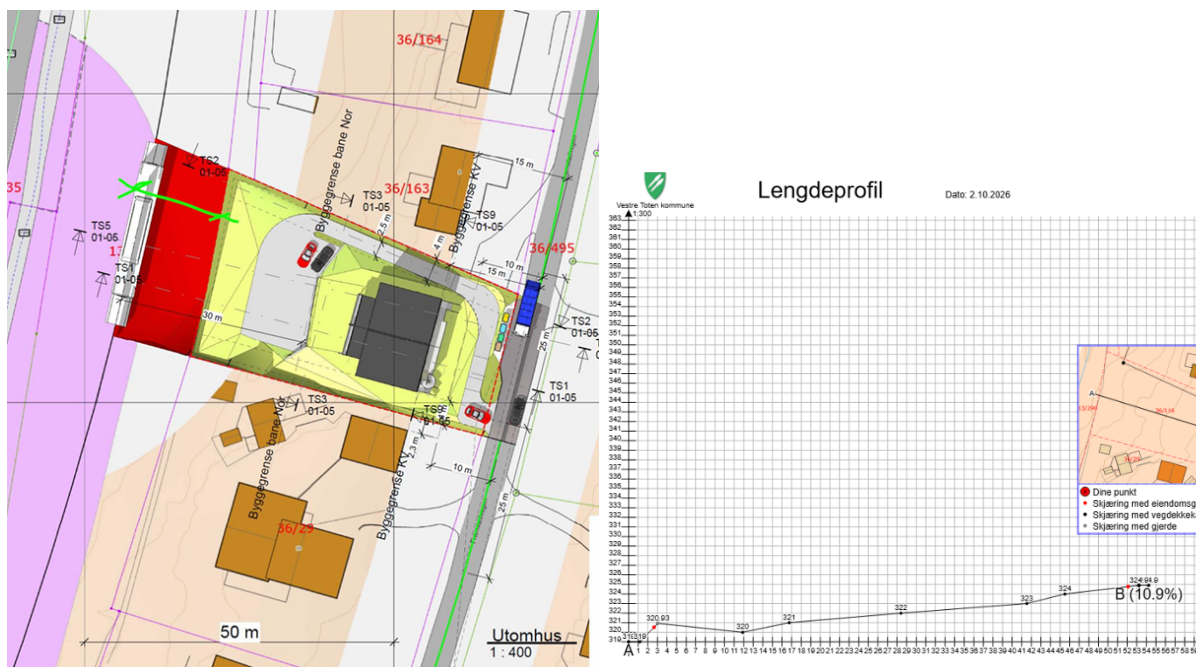
KPA § 1.21 bokstav B:

- B. **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 byggegrensener/linjer/tomte/bebyggelsesstruktur.



KPA § 1.21 bokstav D:

D. **Terrengtilpassning:** Ved høydeforskjeller innenfor bygningskroppen som overstiger 1,5 meter, skal det vurderes å inkludere en underetasje for å tilpasse bygget til terrenget.



KPA setter følgende rammer for Sone 2 på Raufoss:

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted - Raufoss	Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)
Arealformål bolig innenfor sone 3	1-2
Arealformål bolig innenfor sone 2	2-4

Sone 2 har plankrav for transformasjon og fortetting, eksisterende boligbebyggelse kan utføre tiltak i tråd med § 2.2.1. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse (2-4 boenheter per daa), overvann og klima, estetikk, sosiale boformer og kriminalforebyggende utforming, tilgjengelighet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og strøkskarakter.

Det er krav gjennom KPA § 2.1.2 at Vestre Toten kommune skal være en aldersvennlig og inkluderende kommune å bo i. Med dette følger det krav om fellesarealer inne og ute.

Prosjektet skal visualiseres tilstrekkelig slik at både kommunen og naboer/berørte kan sette seg inn i hva som planlegges.

Kommunens vurdering/merknad: Bygningen/e skal ha fellesareal i tråd med KPA § § 2.1.2 bokstav B. Prosjektet skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og strøkskarakter.

7.11 Sosial infrastruktur

Området ligger sentrumsnært med god tilgang på kollektivtransport, funksjoner som matbutikker, apotek, bibliotek, tjenester mm.

Kommunens vurdering/merknad: Det er tilstrekkelig kapasitet innenfor barnehage/skole.

7.12 Grunnforhold

Grunnforhold/sikker byggegrunn

Det er leirstein i grunnen. Det kan være en krevende bergart ift. sikker byggegrunn, og den kan være syredannende, noe som kan påvirke miljø og stabilitet.

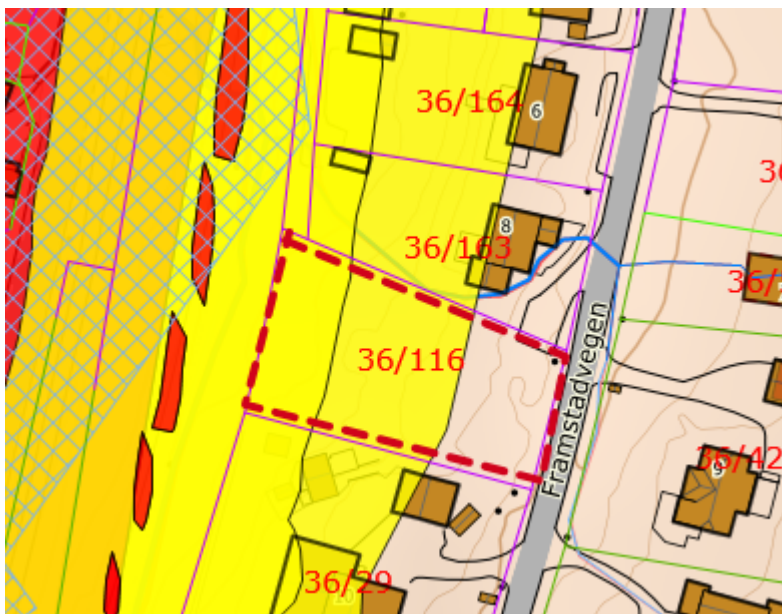
Massehåndtering jf. KPA § 1.22, kan kreve massehåndteringsplan der det er overskuddsmasse.

Kommunens vurdering/merknad: Forholdet rundt sikker byggegrunn bør avklares tidlig i planprosessen. Massehåndtering etter KPA § 1.22.

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.

Området berøres av støy fra både veg og jernbane, forholdet til myke trafikanter må belyses, og kryssing av jernbaneovergang kan være et tema.



8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

8.1 Utforming av planmateriell

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmateriell. 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 (forslagsstillerens 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 <i>Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.</i>	
Hva er det krav om?	Hvorfor er det krav?
☒ Situasjonsplan	Vise plassering av parkering, renovasjon, utearealer, boder, bygg mm
☒ Snitt og oppriss	Terreng og bygg
☒ Fotomontasje, perspektiv	Vise i 3D
☐ 3D-modell	
☒ Sol- og skyggeillustrasjoner	Viktig ift. omkringliggende bebyggelse, Skal minimum vises 21. mars, 21. juni og 21. september kl. 09, 12, 15 og 18
☒ Lengde- og tverrprofiler veg	Stigningsforhold og tilgjengelighet
☒ ROS-analyse	Krav i PBL
☒ VAO-rammeplan	Krav i KPA
☒ Overvannsvurdering/plan	Krav i KPA, utarbeides av fagkyndige
☐ Flomvurdering	
☐ Kulturminnedokumentasjon	
☒ Støyfaglig utredning	Krav i lovverk og KPA
☐ Barnetråkk/Folketråkk	
☐ Trafikkanalyse	
☒ Mobilitetsutredning	Krav i KPA, skal tilpasses planens omfang, hensyn også til Bane NOR. Bør sees i sammenheng med utbygging i Løvåsbakken

☐ Landskapsanalyse	
☐ Naturmangfoldrapport	
☐ Forurensningsrapport	
☐ Matjordplan	
☐ Geoteknisk rapport	Sikker byggegrunn må avklares før byggesak
☒ Klarlegging grenser	Avvik på inntil 2 meter, må klarlegges før 1. gangs behandling

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, privat og felles uteoppholdsareal.
- Felles uteoppholdsplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet.
- Rekkefølgekrav med hensyn til sløkkevannforsyning.

12. Utbyggingsavtale og felles behandling av plan- og byggesøknad

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

13. Samarbeid og medvirkning

13.1 Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?

Ingen som vesentlig berøres, utenom naboer. Bane NOR kan ha en interesse ift. planovergang og økt trafikk i Løvåsbakken.

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

- Barn og unges talsperson
- Miljørettet helsevern IKS
- Horisont

13.3 Hvordan skal medvirkning og samarbeid organiseres?

- Informasjonsmøte/åpent møte ved varsel om oppstart
- Åpent plankontor i høringsperioden

14. Kommunens anbefaling av planinitiativet

Skriv kort om anbefalt. Dersom vi ikke anbefaler videre planprosess må dette være så fyldig at saken kan forelegges kommunestyret utfra oppstartsreferat.

Kommunen anbefaler videre planprosess dersom KPA bestemmelser og retningslinjer oppfylles.

15. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling	Så raskt som mulig
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	
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:



2.3 Betalingstidspunkt

Gebyrer for rammetillatelse etter pbl. § 21-4, 3. ledd skal være innbetalt før det kan gis igangsettingstillatelse, og senest per 30 dager fra vedtak om rammetillatelse er fattet.

For reguleringsplaner etter pbl. § 12 forfaller kr 10.000 per 30 dager fra gjennomført oppstartsmøte. Resterende del av gebyrer for reguleringsplaner etter pbl. § 12 og konsekvensutredninger etter pbl. § 14 forfaller til betaling per 30 dager fra kommunens vedtak om å legge planen ut på offentlig høring.

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 oversending av referatet, ansees møtereferatet som godkjent.