

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8

Jf. forskrift om behandling av private forslag til reguleringsplan etter pbl.

Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel	Boligfelt Sandbakken	
Plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn ☐ Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn	
Eiendom (gbnr.)	39/30 og 39/45	
Planavgrensning	☒ Se vedlagt kartutsnitt ☒ SOSI-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart. ☒ Plangrensen skal følge tilgrensende planer Merknader: Sentrumsplanen Vurdere å ta med eiendom 39/160 i planen?	
Saksnummer	2026/228	PlanID: 20260200
Saksbehandler	Semming Graff Nygård	
Planinitiativ mottatt	18.05.2026	
Møtested	Trysil rådhus	Møtedato: 22.06.2026
Møtedeltakere	Oppdragsgiver: Lab4 Prosjektering ved Trym Holt Rudshaug Regulant: Johan Storsveen SÅTE kommune: <i>Semming Graff Nygård og Erik Johan Hildrum</i> Andre: Arild Lund	

1. Hensikten med planarbeidet

Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligbygging på Sandbakken og dermed styrke boligtilbudet nord i Innbygda. Den planlagte bebyggelsen vil bestå av frittliggende småhus i form av boliger, som viderefører den eksisterende bebyggelsesstrukturen i området.

2. Planstatus for reguleringsområdet		
Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan	Plannavn	Dato
☒ Kommuneplanens arealdel (KPA)	Kommuneplanens arealdel 2014-2025	18.02.2014
☐ Kommunedelplan	Plannavn	Dato
☒ Reguleringsplan	Sentrumsplan	05.03.2024
☐ Bebyggelsesplan	Plannavn	Dato
☐ Pågående planarbeid i området	Plannavn	Dato
☐ Andre planer/vedtak	Plannavn	Dato
Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:		
☒ Kommuneplanens samfunnsdel	Tekst	
☒ Klima- og energiplan	Tekst	
☐ Kulturminneplan	Tekst	
☒ Sentrumsplan	Tekst	
☐ Hovedplan for vann og avløp	Tekst	
☐ Overvannsplan	Tekst	
☐ Annet: Hva?		

Opplysninger om kommunens arealplaner ligger ute på [Kommunekart](#) og [Arealplaner.no](#).

Aktuelle statlige planretningslinjer/rammer/føringer:

- ☐ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021 [lovdata](#)
- ☒ Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024 [lovdata](#)
- ☒ Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025 [lovdata](#)
- ☒ Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1995 [lovdata](#)
- ☒ Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, 1994 [lovdata](#)
- ☒ T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2021 [pdf](#)
- ☒ NVEs retningslinje 3/2022: Sikkerhet mot Flom, 2022 [pdf](#)
- ☐ T-1520/12 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, 2012 [pdf](#)

Merknader: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Planforslaget samsvarer med overordnet plan NEI

Merknad: Gjennom arbeid med kommuneplanens arealdel ønsker man å finne nye arealer for boligutvikling. Utvidelse av boligformål i Liavegen er en naturlig og hensiktsmessig utviklingsretning.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse (ROS)

- ☒ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II (Se vedlegg I punkt 25).
- ☐ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart

- ☐ Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurderinger etter pbl § 4-2
- ☒ Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl § 4-3 (Vedlegg 4 ROS –analyse)
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017 [pdf](#)
- ☒ Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.
- Merknader: Jf. § 6 i Forskrift for konsekvensutredning, og punkt 25 i Vedlegg 1, skal tiltaket ha planprogram.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet	
Kommunale vedtekter	Merknader
☐ Vedtekter for skilt og reklame ☐ Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme ☒ Kommunale retningslinjer/målsetninger ☒ Bestemmelser og retningslinjer i KPA	Tekst Tekst <i>Se samfunsdelen</i> Tekst

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid

4. Krav til varsel av oppstart	
Varslet skal inneholde	Merknader
1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 2. Kart med avmerket planavgrensning. 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser. a. Orientering om planforslaget b. Dagens og fremtidig planstatus c. Formål 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). ☐ Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst. Opplysninger: Nyeste SOSI-versjon/standard av plangrensen må sendes kommunen i god tid før varsel om oppstart. Annonse og brev for varsel om oppstart sendes kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens internettsider. Mal for varsel om oppstart (vedlegg 2 og 3).

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen	
☒ Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen nettside. Annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg.	<i>Kommunen trenger 3 arbeidsdager i forkant for å få det ut på hjemmesiden.</i>

☐ Informasjonsmøte ☒ Informasjon og medvirkning på internett.	Merknader Opplysninger: I større reguleringsaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 15 tredje ledd.
---	---

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet	
Planfaglige vurderinger - hensyn i forbindelse med planarbeidet	
☒ Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser.	Tekst
☒ Overvannshåndtering Utredning av påvirkning også utenfor planområdet. Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet.	Tekst
☒ Klima Tilpasning/påvirkning	Tekst
☒ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluft-, friområder, kollektivtilbud.	Tekst
☒ Fortetting	Tekst
☒ Grønnstruktur Gjennomgående i tettbygde strøk	Tekst
☐ Landskap Virkning, 3D presentasjon	Tekst
☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder.	Tekst
☒ Avfallshåndtering Avklare løsninger	Tekst
☒ Trafo/linjenett Avklare plassering av trafo, krav til ledninger i bakken	Tekst
☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur	Tekst
☒ Økonomi Realisering – behov for offentlige midler	Behov for kommunalteknisk avtale for kommunalt vann og avløp og eventuell forlengelse av offentlig vei.

Landbruksfaglige vurderinger – hensyn i planarbeidet	
☒ Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift.	Tekst
☒ Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Tekst
Miljøfaglige vurderinger – hensyn i planarbeidet	
☒ Biologisk mangfold / Naturområder NiN-kartlegging skal gjennomføres dersom området ikke er nedbygd eller kartlagt og godkjent etter NiN-metodikk tidligere. Verneområder, rødlistede arter og deres leveområde, fremmede arter, prioriterte arter, utvalgte naturtyper, kvartær- eller berggrunns geologiske interesser, INON områder. Gyte-, vekst- og leveområder for fisk.	Det skal gjennomføres NiN-kartlegging av området som skal reguleres.
☐ Vassdrag Strandsone, flom, isgangsikring	Tekst
☒ Friluftsliv Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	Tekst
☒ Vilt Trekkruiter, leveområder, rødlistede arter	Tekst
☒ Vann og avløp Vannforsyning, grunnforhold, avløpsforhold	Tekst
☐ Forurensing Luft- og støyforurensing fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak.	Tekst
☒ ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområder.	Aktuelt med solceller, grunnvarme etc.
Kulturlandskap og kulturminner – hensyn i planarbeidet	
☒ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	Tekst
☒ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer inkl. SEFRAK og nyere tids kulturminner.	Tekst
Nødvendig å ta kontakt med fylkeskommunen? ☐ Ja	Vurdere behov for kulturminne registrering
Samfunnssikkerhet og beredskap – hensyn i planarbeidet	
☒ Naturfarer Snøskred, jordskred, steinsprang, flom, radon, skogbrann	Tekst
☐ Virksomheter Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av farlige og gamle	Tekst

fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig avfall, elektromagnetiske felt fra kraftlinjer.	
☐ Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane, kraftlinjer.	
Barn, unge, eldre og personer med fysisk- og/eller psykisk nedsatt funksjonsevne	
☒ Ute- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for leg og opphold (sol- og vindforhold, vegetasjon, utforming ift. terreng og klima, trafiksikkerhet, forurensing). Variert mtp. type lek, årstid, tilgjengelighet. Helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av nåværende/egnet lekeareal (nær friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde nåværende lekeareal, avsatt erstatningsareal.	Tekst
☒ Lekeplass	Oppholdsareal som egner seg både til lek og alle beboere i området.
☐ Offentlige plasser Universell utforming, tilgjengelighet	Tekst
☒ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplantning, parkering, gangveg, stigningsforhold og uteplasser.	Vurderer spesielt ift felles uteoppholdsareal
Veg- og trafikk tekniske forhold – hensyn i planarbeidet	
☒ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikk/transport? Etablering langs høyt trafikkert vegnett.	Trafikk Liaveien og myke trafikanter.
☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredde, grøft, fortau/gang- og sykkelstier, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplagring, areal til offentlig vegformål.	Tekst
☒ Avkjørsler og kryss Frisiktsone, byggegrense, belysning. Trafiksikkerhet og trafikkavvikling.	Tekst
☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning.	Tekst
☒ Trafiksikkerhet Strekning til skole/barnehage, leke- og oppholdsareal, bussholdeplass/kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Tekst
☒ Vegkategori Privat / kommunal veg?	Avklareres underveis i prosessen

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

☐ Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser

- 1) Plankart (pdf-fil i rett målestokk, og nyeste SOSI versjon med høydegrunnlag)
 - 2) Vegskjæringer/fyllinger vises i plankartet.
 - 3) Reguleringsbestemmelser (Word- og pdf-fil)
 - 4) Kopi av kunngjøringsannonse, dato i avisa.
 - 5) Kopi av varslingsbrev.
 - 6) Kopi av varslingsliste.
 - 7) Kopi av innkomne merknader til oppstart.
 - 8) Planbeskrivelse (vedlegg 5)
- ☐ Illustrasjonsmateriale
- ☒ ROS-analyse
- ☐ Lengde- og tverrprofil på vegene
- ☒ Illustrasjon for tomter i bratt terreng (tverrsnittprofiler for eksisterende og nytt terreng).
- ☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader: Tekst

Opplysninger:

SOSI-fil skal være i nyeste versjon/standard, og den skal samsvare med pdf-filen. **OBS: Trysil kommune har foreløpig ikke mulighet til å forvalte data etter Plan 5.0.**

KDD [Reguleringsplanveileder](#)

KDD [Maler - reguleringsplan](#)

- Sjekkliste planbeskrivelse (vedlegg 5)
- nasjonal mal for reguleringsbestemmelser (vedlegg 7)

Alle merknader til oppstartsvarselet skal kommenteres og vurderes av forlagsstiller i planbeskrivelsen.

Ved utbygging bør massebalanse tilstrebes. For å unngå unødige skjæring/fylling bør derfor veg og tomter planlegges/stikkes ut og måles inn av fagpersonell. Nøyaktighet +/- 2 m.

8. Kart

Grunnkart

- ☒ Bestille grunnkart
- ☒ Det er behov for tilleggsoppmålinger
- Entydige grenser i området?
- ☒ Det anbefales oppmåling av plangrensen

Merknader: Vi anbefaler at eiendomsgrense måles opp, da det kan være 5-10 meters nøyaktighet på disse. Spesielt grense mot gbnr. 39/160, samt grenser hvor det ikke er planlagt grønt/friområder mot. Dette bør gjøres før planen vedtas.

Plankart

- ☒ Digital framstilling i nyeste SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

Opplysninger:

Grunnkart kan bestilles via e-Torg:

[Stor-Elvdal](#) / [Åmot](#) / [Trysil](#) / [Engerdal](#)

Det må opplyses om hvilket høydegrunnlag som er brukt.

Nasjonale produktspesifikasjoner [nettside](#)

9. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg ☒ Krav om godkjente tekniske planer - Veg, vann, avløp, overvann ☒ Krav om godkjent utomhusplan ☒ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.	Merknader: Tekst Tekst Tekst
Aktuelle rekkefølgekrav ☒ Kjøreveg ☐ Gang- sykkelveg / fortau ☒ Vann- og avløpsnett ☒ Høyspentledninger ☐ Annet	Merknader: Høyspentledninger avklares med Elvia
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. ☐ Det skal forhandles om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader: Tekst Tekst

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
☒ Anbefaler oppstart av planarbeid. ☐ Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeid. ☐ Reguleringsspørsmålet legges fram for relevant planmyndighet/politisk utvalg etter forslagsstillerens ønske, jf. pbl § 12-8. Merknader: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

11. Framdrift
☐ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maks. 12 uker. ☐ Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart: Dato ☐ Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Dato ☐ Høringsfrist er minimum 6 uker. ☐ Kommunen sender SOSI-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil. ☐ Et utkast til planforslag skal legges fram for internt planforum i kommunen.

12. Gebyr

☒ Ved detaljregulering: Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter pbl. ☐ Planforslaget går ikke til førstegangsbehandling før fullstendig gebyr er innbetalt.	Fakturagrunnlag: Ny reguleringsplan inntil 20 daa = 143 770,- Behandling av planprogram= 21 136,50,- Behandling av konsekvensutredning= 21 136,50,- <u>TOTALT kr. 186 143,-</u> * Gebyrer for 2026 er lagt til grunn.
--	--

For kommunen: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

For forslagstiller: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

☐ Fakturaadresse:

Navn: *Johan Storsveen*
Adresse: Matvegen 36
Postnr.: 2429, Tørberget

13. 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 i planinitiativet, og etter interne kommunale avklaringer.

Naboprotester, protester fra berørte organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Trysil Rådhus, 29.06.2026

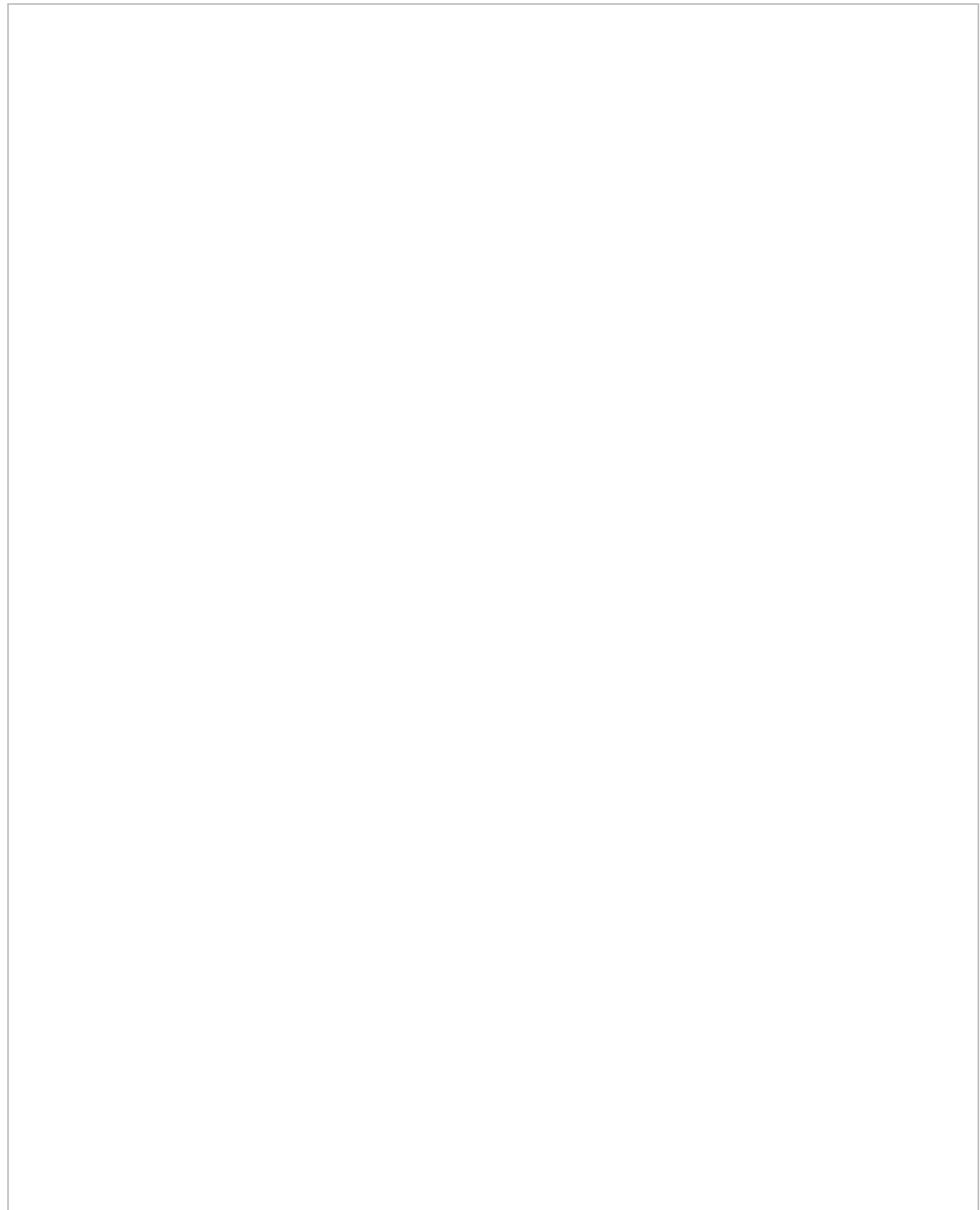
Semming Graff Nygård

For kommunen

Referatet er godkjent og
mottatt. Sted, dato: Trysil, 30.06.2026

Trym Holt Rudshaug

For forslagsstiller



Versjon datert 26.03.2025