



Løten kommune

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE -

Jf. pbl § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl (FOR-2017-12-08-1950)

Planinitiativ skal fylles ut og leveres kommune i god tid før oppstartsmøtet. Du kan eventuelt bestille et veiledningsmøte for å avklare forutsetningene for planarbeidet før oppstartsmøtet.

Referat skal fylles ut før og under oppstartsmøte og godkjennes av partene etter møtet.

Det er krav i plan – og bygningsloven at en reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige, de kjenner kravene i loven, forskrifter og veiledninger.

En fagkyndig plankonsulent sender på vegne av forslagstiller (privat grunneier eller tiltakshaver/utbygger) inn et planinitiativ, og bestiller oppstartsmøte. Det er kun fagkyndige som kan utarbeide reguleringsplaner, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-3, fjerde ledd. Når vi i kommunen vurderer fagkyndighet, vil vi legge Stortingsproposisjon 149 L (2015-2016) kapittel 7 til grunn:

- God samfunnsforståelse hos alle involverte.
- Forståelse for innhold og utforming av plandokumenter, slik som planbeskrivelse, planprogram, konsekvensutredning, krav til planers innhold med mer, bruk av planteknisk verktøy (IKT)/standardisert teknisk framstilling av arealrettede planer og bruk av digitale verktøy herunder geografiske informasjonssystemer (GIS).
- Kunnskap om hvordan planer blir utarbeidet.
- Kunnskap om hvordan planprosesser blir gjennomført.

I oppstartsmøtet gir kommunen rammer og føringer for planarbeidet. Hensikten med planinitiativet og oppstartsmøte er å:

- Legge til rette for en effektiv og forutsigbar planprosess
- Avklare viktige forutsetninger for planarbeidet så tidlig som mulig
- Få en raskere saksbehandling og et bedre sluttresultat

Det blir laget et referat etter oppstartsmøtet, som skal følge reguleringssaken gjennom prosessen. Planomrisset inkl. SOSIfil skal leveres kommune før referatet kan fullføres.

Etter planinitiativ og oppstartsmøte inkl. referat, med Sosifil/planomriss. Du som er forslagsstiller/plankonsulent varsler planoppstart i lokalt lest avis, og sender brev til grunneiere, naboer og berørte offentlige og private instanser. Vi i kommunen kunngjør planoppstarten på hjemmesiden vår. Alle kan så komme med innspill til planarbeidet, som du som er privat forslagsstiller /plankonsulent deretter må vurdere hvordan du skal hensynta dette i den videre planprosessen.



Løten kommune

Møtedato		Saksnummer	
----------	--	------------	--

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	e-post	telefon
Per A. Rundfloen	pea.rundfloen@gmail.com	
Johan Chr. Fischer	Johan@loitenalmenning.no	
Deltakere fra kommunen (m/e-post)	e-post	telefon
Rune V. Severinsen	Rune.Vidar.Severinsen@loten.kommune.no	
Henrik Hellsaa	Henrik.Hellsaa@loten.kommune.no	
Trine L. Jensen	Trine.Lindholt.Jensen@loten.kommune.no	
Lisbeth Tuven		
Elisabeth Støtterud	Elisabeth.Horsand.Stotterud@loten.kommune.no	
Karina Vestrheim	karina.vestrheim@loten.kommune.no	45724233

DIVERSE	
Arbeidstittel plan	Reguleringsplan Trinn 2 del av Budor sør
	BFF10-14
Eiendommer som omfattes (gnr/bnr)	Del av Gnr. 273 bnr. 220
Størrelse på planområdet	
Plan-ID	3412_2025001
Saks nr.	PLAN-25/00181
Plantype	Områderegulering
	X Detaljregulering
	Reguleringsplan med KU (plan med vesentlig virkning for miljø og samfunn jf. Forskrift om konsekvensutredninger)
	Endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:



Løten kommune

	Områderegulering Budor-sør Plan id: 3412_154
	Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:
Begrunnelse - dersom ikke behov om konsekvensutredning	Konsekvensutredning (Ku) er utført i forbindelse med Områdeplanen for Budor sør

Det vises til tilsendt planinitiativ (vedlagt). Generelle kommentarer fra Løten kommune:

- Ta med nok areal i planomrisset (før det blir meldt om oppstart av planarbeidet). Enklere å redusere arealet man ikke trenger å ha med, enn å måtte gå en runde via ny varsling av utvidet område/planomriss.
- Gode situasjonsplaner/situasjonsplaner til hvert felt. Spesielt avstander til naboer. Kote høgde på platene til hyttene i søknadene til byggesak. (Maskinstyring AS skal vurdere terrenget og plassering av hyttene).
- Lage nye bestemmelser som følger denne planen, med utgangspunkt i bestemmelser til områdeplanen.
- Nb! Lengde på hytter i de nye feltene. MAX 19m?
- Sentrert i festepunktet – plassering av hyttene
- Ved plassering av gjerder bør en gå via søknad. Vanskelig å få gode løsninger for festetomter når det skal være fri ferdsel i områdene. Bør ha søknad til gjerder, boder, plassering av garasjer osv. for å hindre privatisering av fellesområder. Rom for tolking, bør vi få laget bestemmelser? Noen retningslinjer?
- I dag er det for det meste tillatt med 50 m gjerde og Max 80 cm høyde. Og en ser gjerne at det skal være i forbindelse med hytten.
- Vi tar et nytt møte når planbeskrivelse, bestemmelser og plankart er klar for en gjennomgang.

Tema som må vurderes i løpet av planprosessen:

- Hva sier arealplanen - KPA?
- Behov for KU (Konsekvensvurdering)? NEI.
- Riksantikvaren i planprosessen / Kulturminner
- P-plasser
- Hensynssoner
- Byggegrenser for prosjektet, høyder mv. defineres i prosjektet.
- Viktig å ta med stort nok planområde i varselet, så kan det hende at denne blir snevret inn på et senere tidspunkt.
- Enkeltrær som ønskes bevart tas inn i reguleringsplanen som enkeltelementer/soner.
- Overvannshåndtering, fordøying, snø opplag osv.



Løten kommune

- Listen er ikke uttømmende



Løten kommune

BAKGRUNN

Bakgrunnen for planforslaget

Videreutvikling i forhold til områdeplanen. For felt BFF10-14

EIENDOMSFORHOLD

Avklaring av grenser / eiendomsforhold	Løten Almenning
Er eiendomsforholdet avklart?	Ja.
Er eiendomsgrenser avklart/behov for oppmålingsforretning*?	Nei, ikke behov for oppmålingsforretning.
Ligger det bruksrettigheter på eiendommen?	
Privatrettslige avtaler (servitutter) eller annet som hindrer planen?	

*Eventuell kart-/oppmålingsforretning må foretas før endelig planforslag oversendes kommunen

Eiendomsinformasjon fra Matrikkelen og målebrevs kopi kan bestilles gjennom [Ambita Infoland](#).

PLANSTATUS FOR REGULERINGSOMRÅDET

Gjeldende planer i området	Plannavn og vedtaksdato samt arealformål og bestemmelser som er spesielt relevante for planområdet
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan 20150001
Konsekvensvurdering	Ja: Nei: X
Gjeldende regulering	Områderegulering Budor-sør
	plan id: 3412_154
Pågående planarbeid?	
Tilliggende reguleringsplaner	
Andre planer som kan ha betydning:	Kommuneplanens samfunnsdel
	Klima- og energiplan
	Kulturminneplan
	Sentrumsplan
	Annet – hva:



Løten kommune

AKTUELLE REGIONALE OG STATLIGE PLANER OG RETNINGSLINJER:

Fylkesdelplan for samordnet miljø- areal- og transportutvikling ([SMAT](#))

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ([FOR-2014-09-26-1222](#))

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene ([FOR-2009-09-04-1167](#))

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging ([T-1442/2016](#)) med veileder ([M-128](#))

Rundskriv om barn og planlegging ([T-2/08](#))

Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner Innlandet fylke - 2005

Regional plan for Vestmarka – retningslinjer for bruk og vern 27.04.2012

UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal sendes inn samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset den konkrete planen skal alltid utføres jf. pbl §§ 3-1 bokstav h og 4-3.

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares sammen med Teknisk drift i Løten kommune før planen legges fram for 1. gangs politiske behandling.

ROS OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar
Grunnforhold - radon	Fare for radon i grunn i hele Løten.	X
Grunnforhold - forurensning		X
Flomfare / overvann / store nedbørmengder	Behov for utredning/beregning av overvannsmengder + behov for fordrøyning. All økningen i overvannsmengder må håndteres lokalt. Planforslaget må ta hensyn til kartlagte flomveger.	X
Skred		-
Vind / snø / is	Bygg må dimensjoneres i tråd med nasjonale krav	Snø opplag - 4 m og ikke over kummer
Høyspent		X



Løten kommune

		Ved flytting og legging i grunnen
Støy		
Jernbane / veg		
Trafikksikkerhet	NB! Kryssing av veg i forhold til skiløypene Fartssone	X
Brann – slokkevann/brannhydrant	Kummene må være tilgjengelig hele året	X
Andre kjente risiko- og sårbarhetsforhold?	RA Budor skal snart fases ut. ROS analyse	X
Teknisk infrastruktur i og fram til planområdet	Beskrivelse av dagens situasjon og framtidig behov evt. behov for kartlegging	Utbyggers ansvar
Veger, fortau, g-/s-veg	Viktig å ivareta gode løsninger for gående og syklende til og fra eiendommen. Privat veg.	X
Vann og avløp (VA)	Avklares med Teknisk Drift, Løten kommune. Se nettsidene: Tilkobling til offentlig vann og avløp - Løten kommune	X
Energiforsyning/trafo/ fjernvarme	Behov og evt. plassering avklares i reguleringsprosessen. Solceller på tak og vegger - Matteflater	X
Fiber/nett	-	
Fjernvarme	-	
Gatelys	-Begrensning på utebelysning	X



Løten kommune

Lademulighet for El-bil og El-sykler	Må tilrettelegges for lading av el-bil.	X
Parkering (bil/sykkel)	Tegnes inn på situasjonsplan	X
Varelevering		
Renovasjon	Løsning må beskrives. Område for renovasjon merkes i plankartet. Det bør tilrettelegges for nedgravd/delvis nedgravd renovasjonsløsning. Løsning avklares med Sirkula.	X Kapasitet på renovasjonsanlegget? Det er lagt til rette for hageavfall.

Listen er ikke uttømmende

Viktige tema i planarbeidet – planbeskrivelse mv.	Utfyllende kommentarer	Utbyggers ansvar	Ikke aktuelt
Miljø, natur- og kulturverdier			
Naturverdier	(nmfl §§ 8-12, naturbase, artskart)	X	
Landbruk – jord- og skogvern		X	
Grønnstruktur	Større beplantning/grøntarealer mv. må vises i situasjonsplan. NB! Naturmangfold	X	
Friluftslivsinteresser/turveier		X	
Terreng/helning/sol/skygge	Behov for sol-/skyggeanalyser av nybygg.	X	
Kulturminner og kulturmiljøer		X	
Bygningsmessige forhold og utomhus arealer			
Hyttetyper og antall boenheter	Planbeskrivelsen	X	
Grad av utnytting BYA, %BYA, BRA	jf. KMDs veiledning Grad av utnytting.	Se Områdeplan BRA/BYA	
Gesims- og mønehøyde (møneretning/takvinkel/taktype)	jf. KMDs veiledning Grad av utnytting	Se Områdeplan	



Løten kommune

Plassering av bebyggelse / byggegrenser		Sentreres på festepunktet	
Fjernvirkning / eksponering			
Uteoppholdsarealer / lekeplass	Møteplasser	Naturtomt	
Universell utforming (folkehelse barn/unge/eldre/funksjons.)	Beskrives + tas inn i bestemmelser.	X	
Estetikk og byggeskikk		X	
Vi tar et nytt møte når planbeskrivelse, bestemmelser og plankart er klar for en felles gjennomgang - før 1. gangs politiske behandling. I forhold til gjerder og boder, kan vi finne bedre løsninger/bestemmelser/retningslinjer? Viktig å bevare mest mulig av uberørt natur.			

Kommunale vedtekter og retningslinjer som skal følges – teknisk infrastruktur

[VA-norm Løten kommune](#) (Norsk Vann)

Statens vegvesen Håndbok N100 Veg- og gateutforming [link](#) - veganlegg

Statens vegvesen Håndbok N601 Elektriske anlegg [link](#) - vegbelysning

[Avfallsplan](#) 2013 – 2020 (for kommunene i Hamarregionen)

For øvrige tekniske krav vises det til [byggteknisk forskrift](#) (TEK 17) med veiledning

	Foreløpig vurdering
Hensiktsmessig planavgrensning (evt. utvidelse av planområdet)	Ta hensyn og få med nødvendig Vei, VA, skiløyper, trær, osv.
Infrastruktur	VA ligger på utbygger / prosjektering/ (Maskinstyring AS) Vurdering på veier – plassering av hytter



Løten kommune

Rekkefølgebestemmelser	Krav om eventuelle rekkefølgebestemmelser må vurderes underveis.
Behov for utbyggingsavtale jf. pbl kap 17?	

VARSEL OM OPPSTART

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst en avis (HA / Østlendingen). Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles (det vises til vedlagte varslingsliste). Løten kommune informerer om planoppstart på sine internettsider. Varslet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
- Kart med avmerket planavgrensning i PDF- og SOSI-format
- Planprogram (dersom planen skal konsekvens utredes)

Oppstartvarsel sendes kommunen for gjennomsyn før varsling. Utbygger sender pdf- og SOSI-fil av området som omfattes av varsel om oppstart før varsling.

MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

Behov for medvirkningsmøter / folkemøter eller senere dialogmøte med kommunen
Avtalt møte ang. gjennomgang av plandokumentene.

FRAMDRIFT

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Høringsfristen for endelig planforslag er minimum 6 uker.	
Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:	



Løten kommune

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:	

ENDELIG PLANFORSLAG

Følgende dokumenter er nødvendige for å dekke kommunens krav til komplett planmateriale:

- **Plankart** leveres digitalt i pdf- og SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på regjeringens «[Plankartside](#)». Det skal gjennomføres SOSI-kontroll før oversendelse til kommunen. Kartgrunnlag kan bestilles gjennom [Ambita Infoland](#).
- **Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser** i pdf- og word-format. Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på regjeringens «Plankartside» under «[Maler – reguleringsplan](#)». Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes i [Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven](#) (2011).
- **ROS-analyse**. For veiledning se www.dsb.no og [Veileder til helhetlig ROS i kommunen](#)
- **Evt. planprogram og KU** jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Se for øvrig regjeringens «plankartside» om [konsekvensutredninger](#).
- Annet:

GEBYRER

Det skal betales gebyr for å saksbehandle planforslaget i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag mottas. Se Løten kommunes gebyrregulativ på www.loten.kommune.no

Følgjene framdrift ble avtalt: Dersom forslagsstiller ønsker flere møter med kommunen før planen vert fremma, må det gå frem i oversendingsbrevet at planutkastet er midlertidig og at en ønsker det ytterligere bearbeida før planen vert tatt opp til formell behandling. Dersom forslagsstiller eller interne møtedeltakere har oppfatta andre signal i møtet må tilbakemelding om dette gjeves innen 2 uker fra mottak av referatet.



Løten kommune

Utbygger tar endringer i plankartet og øvrige krav om eventuelle tilleggsutredninger etter høring/høringer. Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser eller krav fra offentlige myndigheter, organisasjoner, politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter og føre til behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget og kommunens vurdering av saken. Det er plankonsulent/forslagstiller som utfører endring av plandokument og som fyller ut tittelfelt i plankartet etter politisk vedtak inkl. sosifil.

Ved alle henvendelser om denne saka: Oppgi saksnr. Om e-post vert brukt skal den sendes til: postmottak@loten.kommune.no

Det er forslagsstiller sitt ansvar å følge med på hvilke møter saken blir tatt opp til behandling.

Etter planen er vedtatt sendes det faktura på resterende planbehandlingsgebyr.

Plan id: 3412_2025001

Saks nr.: PLAN-25/00181

Løten kommune, 06.05.2025 (referent Karina Vestrheim)



Løten kommune

VARSLINGSLISTE

Regionale myndigheter/Interkommunale virksomheter	postmottak	Behov for varsling og høring
Innlandet fylkeskommune	postmottak@innlandetfylke.no	X
Statsforvalteren i Innlandet	sfinpost@statsforvalteren.no	X
Statens vegvesen Region Øst	firmapost@vegvesen.no	X
Elvia AS	firmapost@elvia.no	X
Bane Nor	postmottak@banenor.no	
Mattilsynet – Region Øst	postmottak@mattilsynet.no	X
Hedmarken brannvesen	postmottak@hedmarken-brannvesen.no	X
NVE, Region Øst	nve@nve.no	X
HIAS	post@hias.no	X
Sirkula	post@sirkula.no	X
Direktoratet for mineralforvaltning	mail@dirmin.no	
Nabokommuner		
Hamar	postmottak@hamar.kommune.no	
Stange	post@stange.kommune.no	
Elverum	postmottak@elverum.kommune.no	
Åmot	postmottak@amot.kommune.no	
Våler	postmottak@vaaler-he.kommune.no	
Frivillige lag og foreninger	For kontaktinformasjon se: https://www.loten.kommune.no/lag-og-foreninger/	
Løten bonde- og småbrukarlag		
Løten bondelag		
Løten skogeierlag		
Løten historielag		
Løten Natur og Ungdom		
Løten og Vang beitelag		
Løten jeger- og fiskeforening		
Fura Elveeierlag		
Hamar og Hedmarken Turistforening Løten		
HHT avd. Løten		
Løtenfjellet hytteeierforening	lotenfjellethytteforening@gmail.com	X
Roksjøen hytte- og interesseforening		
Aktuelle Velforeninger	Ådalsbruk velforening	
Nordbygda og Løten Ski		
Andre	Løiten Almenning	
	Naboeiendommer/grunneiere	X



Løten kommune

Naboliste – liste med navn og postadresse til naboer og gjenboere kan bestilles gjennom [Ambita Infoland](#). Disse hentes ut fra Matrikkelen ved hjelp av eiendomskartet.

(Nabo - eier, fester eller bruker av eiendom med felles grense til en eiendom)

(Gjenboer - eier, fester eller bruker av eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense. Gjenboer kan også være bygninger/boliger med innsyn til området).