

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	Detaljregulering for Kvea-Østhagen-området med Tingstua	
Plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn ☐ Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn	
Eiendom (gbnr.)	Se vedlagt adresseliste med kart 26/15, 26/345, 26/380, 26/849, 28/13, 28/13/1, 28/18, 28/19, 28/26, 30/48, 30/106, 30/220, 31/180, 31/264, 31/335 og 31/344, samt mindre del av 28/8 og 31/178, 26/18, 28/5, 30/107, 30/243, 30/244, 31/19,48, 31/245, 31/396, 31/450, del av 29/14, 30/74, 30/378, 31/1, 31/221, 31/252, 31/270, 31/287, 31/289, 31/450 og 31/451, og større del av 26/345 og 31/178. + 31/178, 31/216, 30/92, 30/208, 26/9, 30/74 etter oppstartsmøte	
Planavgrensning	☐ Se vedlagt kartutsnitt ☒ SOSI-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart. ☐ Plangrensen skal følge tilgrensende planer Merknader: Tekst	
Saksnummer	2024/4353	PlanID: 20240300
Saksbehandler	Julie Marie Stevik Engh	
Planinitiativ mottatt	23.06.2026	
Møtested	Trysil rådhus	Møtedato: 03.07.2026
Møtedeltakere	Oppdragsgiver: Eiendomsavdelingen, Trysil kommune v/ Arnt Erik Loberg Regulant: Plan1 AS v/ Ragnhild Storstein SÅTE kommune: Trysil Andre: Erik Johan Hildrum, avd. leder plan og byggesak, Beatrice Nilsen, planavdelingen	

1. Hensikten med planarbeidet

Hovedmålet er å utvikle området på en helhetlig måte, med god sammenheng mellom skole, idrett og kultur, i tillegg til helse, bolig og tilhørende støttefunksjoner. Det skal legges opp til en samordnet arealbruk og funksjonsfordeling, bedre trafikkløsninger og økt trafiksikkerhet, effektiv og behovsstyrt parkeringsløsning, gode uteområder og grøntstruktur og å legge til rette for egnede arealer for boligutvikling

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan	Plannavn	Dato
☒ Kommuneplanens arealdel (KPA)	2014-2025	18.02.2014
☐ Kommunedelplan	Plannavn	Dato
☒ Reguleringsplan	Områdeplan for Innbygda – Trysil	05.03.2024
☐ Bebyggelsesplan	sentrum, planID: 20170100	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: Trafiksikkerhetsplan Idrettsplanen	Planer under arbeid	

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 JA

Merknad: Samsvarer i stor grad med sentrumsplanen, som utløser plankrav. Noe endring av arealformål er sannsynlig.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse (ROS)

- ☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II

- ☐ 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: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet	
Kommunale vedtekter	Merknader
☐ Vedtekter for skilt og reklame	Tekst
☒ Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme	Tekst
☐ Kommunale retningslinjer/målsetninger	Tekst
☒ Bestemmelser og retningslinjer i KPA	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.	Kommunen sender over mal for brev. Kart i avisannonse er ikke nødvendig. Kommunen sender over liste med lag og foreninger med organisasjonsnummer eller e-post (idrettslag, FAU, historielag, pensjonistforening, demensforeningen ++). Kommunen videresender til eldreråd, ungdomsråd og råd for personer med funksjonsvariasjoner. 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.	Lokalavisa benyttes.

☐ Informasjonsmøte ☐ Informasjon og medvirkning på internett.	Informasjonsmøte skal vurderes i forbindelse med høring. Orientering i ulike kommunale råd bør gjennomføres, samt orientering i utvalg. Egne møter/kontakt med berørte grunneiere av boligtomter. 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.	Områdestabilitet.
☒ Overvannshåndtering Utredning av påvirkning også utenfor planområdet. Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet.	Overvannsplan
☒ Klima Tilpasning/påvirkning	Klimapåslag og trygge flomveger
☒ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluft-, friområder, kollektivtilbud.	Tekst
☒ Fortetting	Aktuelt på tomter langs Liavegen.
☒ Grønnstruktur Gjennomgående i tettbygde strøk	Tekst
☒ Landskap Virkning, 3D presentasjon	For nytt omsorgsbygg og leilighetsbygg som foreligger allerede fra tidligere i prosessen. Vurdere behov for flere volumstudier for eks. flerbrukshall eller gymsal. Kommunen lager en tydeligere bestilling på hva man behøver å vise til senere i planarbeidet.
☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder.	Se byggeskikkveileder.
☒ Avfallshåndtering Avklare løsninger	Tekst
☒ Trafo/linjenett Avklare plassering av trafo, krav til ledninger i bakken	Avklare behov med Elvia, ev. gjennom varsel om oppstart eller høringsfase. Ikke nødvendig å regulere inn arealer, med mindre det er

	sannsynlig at nettstasjoner havner i grøntområder eller tett på vegnett (ugunstig).
☒ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur	Tekst
☐ Økonomi Realisering – behov for offentlige midler	Stort sett kommunale eiendom, og kommunen vil i stor grad stå for utbyggingskostnader.
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.	Lunde - LNF
☐ 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.	Ikke behov for kartlegging. Planområdet er tatt i bruk eller nedbygd. Omtales i planbeskrivelsen.
☐ Vassdrag Strandsone, flom, isgangsikring	Tekst
☒ Friluftsliv Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	Pilegrimsleden og stinett øst i lia beskrives. Adkomst og sammenheng med bygdetunet.
☐ Vilt Trekkruiter, leveområder, rødlistede arter	Tekst
☒ Vann og avløp Vannforsyning, grunnforhold, avløpsforhold	VAO-plan. Tilkobling til kommunalt nett.
☒ Forurensing Luft- og støyforurensing fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak.	Vurderes ved ev. endret trafikkbilde mht. støy og boliger ved Liavegen. Kommunen undersøker om det finnes trafikk teller in house.
☒ ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområder.	Beskrives i planbeskrivelse og legges inn i bestemmelser. Mulighet for kjøling fra grunn.
Kulturlandskap og kulturminner – hensyn i planarbeidet	
☒ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	Konsekvenser for kulturmiljøene Kvea og Lunde må vurderes. Ev. omtale kobling opp mot Solbakken.

☒ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer inkl. SEFRAK og nyere tids kulturminner.	Bestemmelse om automatisk fredede kulturminner innarbeides i planen. Konsekvenser for kulturmiljøene rundt må vurderes.
Nødvendig å ta kontakt med fylkeskommunen? ☐ Ja	Ved varsel om oppstart og høring, ikke behov utover dette. Viser til tidligere kontakt med IFK v/ Ove Holseng ang. området rundt Kvea.
Samfunnssikkerhet og beredskap – hensyn i planarbeidet	
☒ Naturfarer Snøskred, jordskred, steinsprang, flom, radon, skogbrann	Flomfare utredes. Sikkerhetsklasse F3 i nærheten av helseinstitusjoner og skole. Vurdere sikkerhetsklasse for Hagebekken ut fra tenkt utbygging.
☒ Virksomheter Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av farlige og gamle fyllplasser, forurensset grunn, transport av farlig avfall, elektromagnetiske felt fra kraftlinjer.	Se tidligere ROS-analyse gjort av Julie Marie S. Engh mht. gass på sykehjemmet.
☒ Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane, kraftlinjer.	Tekst
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.	Det må gjøres en vurdering av skolearealene og synliggjøres i planen hvilke arealer som er disponert og ev. endringer. Det skal sikres tilstrekkelige uteoppholdsarealer for skole og omsorgsboliger.
☒ Lekeplass	Vurdere behovet mtp. type utbygging (omsorgsboliger, leiligheter).
☒ Offentlige plasser Universell utforming, tilgjengelighet	Tekst
☒ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplantning, parkering, gangveg, stigningsforhold og uteplasser.	Gjenbruke det som tidligere er gjort ifm. omsorgsbygget. Nye tegninger for parkeringsareal på Tingstua. Vurdere behov for illustrasjon i planbeskrivelsen av nye byggeområder.
Veg- og trafikk tekniske forhold – hensyn i planarbeidet	
☒ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikk/transport? Etablering langs høyt trafikkert vegnett.	Ekstra vurderinger rundt kiss and ride-løsning, bussplass, trafikkavvikling mot sykehjem/legevakt, trafiksikkerhet internt på området ved omsorgsbygg, inn/ut-kjøring ved

	parkering til Rådhuset, krysset Korsbergsvegen-Liavegen og generelt parkering i området.
☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredde, grøft, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplagring, areal til offentlig vegformål.	Tekst
☒ Avkjørsler og kryss Frisiktsone, byggegrense, belysning. Trafikksikkerhet og trafikkavvikling.	Tekst
☒ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning.	Tekst
☒ Trafikksikkerhet Strekning til skole/barnehage, leke- og oppholdsareal, bussholdeplass/kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Tekst
☐ Vegkategori Privat / kommunal veg?	Tekst

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. ➔ Flom, VAO, trafikk, vurdering av områdestabilitet	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 forslagsstiller 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: Tekst Opplysninger: Grunnkart kan bestilles via e-Torg: Stor-Elvdal / Åmot / Trysil / Engerdal Det må opplyses om hvilket høydegrunnlag som er brukt.
Plankart ☒ Digital framstilling i nyeste SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	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: Plankrav i bestemmelser Tekst Tekst
Aktuelle rekkefølgekrav ☒ Kjøreveg ☒ Gang- sykkelveg / fortau ☒ Vann- og avløpsnett ☐ Høyspentledninger ☐ Annet	Merknader: Ved behov for nye kryssløsninger, fortau/gangveg, trafikkikkerhetstiltak. VAO-løsninger skal inngå i rekkefølgekrav.
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. ☐ Regulerings spørsmålet 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.
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Dato
- ☐ Forslagsstillers 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:
Eventuell fakturering skal avklares før førstegangsbehandling.

TOTALT kr. Beløp

* Gebyrer for årstall er lagt til grunn.

For kommunen: Julie Marie Stevik Engh

For forslagstiller: Ragnhild Storstein

- ☐ Fakturaadresse:

Navn:

Adresse:

Postnr.: Postnummer

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 , 05.07.2026



For kommunen

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato: Jessheim , 06.07.2026



For forslagsstiller