



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

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

Plantittel:	Detaljregulering for økogrend på Meisingset?		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	093/001		
Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt ☐ Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	PLAN-25/00126	Planid:	
Saksbehandler:	May Kristin Vassli		
Planinitiativ mottatt:	01.07.2025		
Anmodning om oppstartsmøte mottatt:	14.11.2025		
Møtested:	Høgfjellet, Tingvoll kommunehus	Møtedato:	19.12.2025
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Henny Marit Turøy		
Regulant (fagkyndig):	Svein Løvik – Løvik AS		
Kommune/planmyndighet:	Stein Erik Stubmo – Kommunalsjef teknisk Lars Erling Koksvik - Skogbrukssjef/viltforvalter Markus Ottesen – VA-ingeniør May Kristin Vassli – Plansjef		
Andre:	Odd Harry Sira – Pådriver		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Formålet med å utvikle ei økogrend på min landbrukseiendom er følgende:

- bidra til økt tilflytting til kommunen
- bidra til utvikling av grønn næring i tilknytning til gårdsdriften
- fokus på bærekraftig landbruk/grønnsakdyrking gjennom økologisk/regenerativ dyrking

Merknader:

- 30 boliger.
- Feltet nede ved vegen er trukket lenger fra vegen slik at den ikke kommer i konflikt med djupmyr.
- Reguleringsplanen må være mer helhetlig og ikke så oppdelt. Veg og avkjørsel må være del av reguleringsplanen.

- selvberging og beredskap - være et foregangsprosjekt i kommunen for å utvikle boligområder med redusert miljøavtrykk, med tanke på bygningsmaterialer, energiløsninger og infrastruktur - bidra til sosial bærekraft med fokus på fellesskap og samarbeid, ved hjelp av tett bebyggelse og fellesarealer/fellesrom - hjelpe unge mennesker til å skaffe seg rimelige boliger, slik at de kommer seg inn på boligmarkedet	
---	--

2. Planstatus for reguleringsområdet		
Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan ☒ Kommuneplanens arealdel ☐ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Pågående planarbeid i området ☐ Andre planer/vedtak	Kommuneplanens arealdel 2014-2026	25.06.2015
Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget: ☒ Kommuneplanens samfunnsdel ☐ Klima og energiplan ☐ Hovedplan for vann og avløp		
Merknader: Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside; https://www.tingvoll.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kommunale-planer-og-planlegging/kommuneplan/		
Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer: ☒ Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ☒ Barn og unge i plan og byggesak https://www.regjeringen.no/contentassets/ee711742c9cf47e7a3831ae12fba6e5d/no/pdfs/bokmal---veileder-om-barn-og-unges-okt.pdf ☐ Regional delplan for kulturminne kan lastes ned her https://mrfylke.no/om-oss/planar-planarbeid-og-hoeyringar/regionale-planar ☒ Andre Fylkesplan for Møre og Romsdal 2025-2029 Kommunedelplan for naturmangfold i Tingvoll		
Merknader: ☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. ☒ Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan.		
Merknader: Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan.		

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- ☒ 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 konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- ☒ Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- ☐ Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

Utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg II punkt 25.
Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Sjekkliste ROS-analyse: <http://statsforvalteren.no>

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet**Kommunale retningslinjer/ målsetninger**

- ☐ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

Område er avsatt til LNF-formål i KPA.

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
 2. Kart med avmerket planavgrensning.
 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- ☒ Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- ☒ Regulanten annonserer varsel om oppstart i Aura Avis, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.

Merknader:

- ☐ Informasjonsmøte

I større reguleringssaker 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 § 7 andre ledd.

Link til mer informasjon finnes her;

https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf

☐ Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	Området ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire (den delen som ligger på kvikkleire har blitt tatt ut av planen). Det er også innenfor aktsomhetsområde for snø/steinskred. Nedre del av feltet ligger delvis på myr. Solforhold? Helningsgrad. Stigning på veg. Maksimalt stigningsforhold på veg 1:8 (12,5%)
☒ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Et stykke til servicetilbud. Dårlig kollektivtilbud. Avhengig av bil.
☐ Fortetting	
☐ Grønnstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk	
☒ Landskap Virkning, 3d presentasjon	Bør lages 3D-presentasjoner som viser virkningen av planen.
☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder	Hvilke type boliger er det i området, tilpasses ny bebyggelse til eksisterende?
☒ Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallsboder og lignende	Hvordan løses dette? Fellesløsning. Plassering av disse.
☒ Trafo / linjenett Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken	Går høyspent gjennom området.
☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur	
☐ Økonomi Realisering - behov for offentlige midler	
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Landbruk	Tar av dyrkamark. Om fulldyrka mark blir berørt, skal denne flyttes/erstatningsareal? Skogsbilveg.

Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift ☒ Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Hvilke konsekvenser får dette for landbruksdriften videre?
Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Biologisk mangfold / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepssfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk ☐ Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring ☐ Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser ☒ Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter ☒ Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold ☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak ☐ ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde	Må foretas en naturmangfoldvurdering i området. Hvilke arter er det her, er det sjeldne/trua arter? Ingen kjente friluftsinnteresser i området. Går trekkvei for hjort gjennom området. Andre kjente viltinteresser? Kan ha spredt avløp og infiltrasjon for det øvre feltet. Føre fram kommunalt vann for det øvre feltet eller grunnboring. Nedre del av feltet kan koble seg på det kommunale vann-nettet. Pumpestasjon for å få vann opp. Ligger nær veg. Støy/støv fra veg.
Kulturlandskap og kulturminner:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☐ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal ☒ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer	Kulturminner i området? Her vil vi mest sannsynlig få tilbakemelding fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Ligger ikke noe inne i kartet. SEFRAK-bygg.
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
☒ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett	Etablering av boliger nært RV70. Støyproblematikk?
☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktsoner, byggegrenser, belysning	
☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss	Avkjøring/kryss RV70 skal utføres i henhold til statens vegvesens håndbøker dersom den ikke gjør det i dag.
☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	
☒ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	
☐ Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	

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 riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5 eller nyere standard). 2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet. 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil) 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 5. Kopi av varslingsbrev. 6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). 7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart. 8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema. ☒ Illustrasjonsmateriale.	Merknader: Hele området skal inngå i reguleringsplanen. Mal for reguleringsbestemmelser, og sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/

☒ ROS-analyse ☒ Lengde- og tverrprofil for vegene. ☒ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	Støyanalyse, utomhusplan etc.
---	-------------------------------

8. Kart

Grunnkart

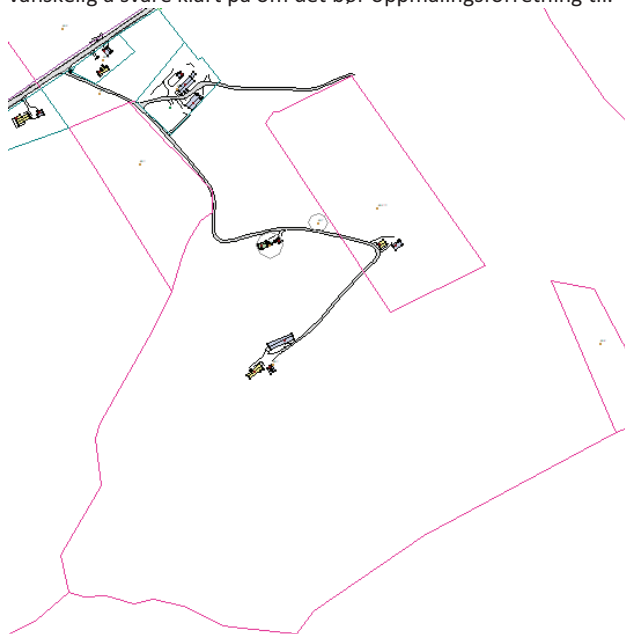
- ☒ Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).
- ☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Merknader:

Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles fra plankontoret

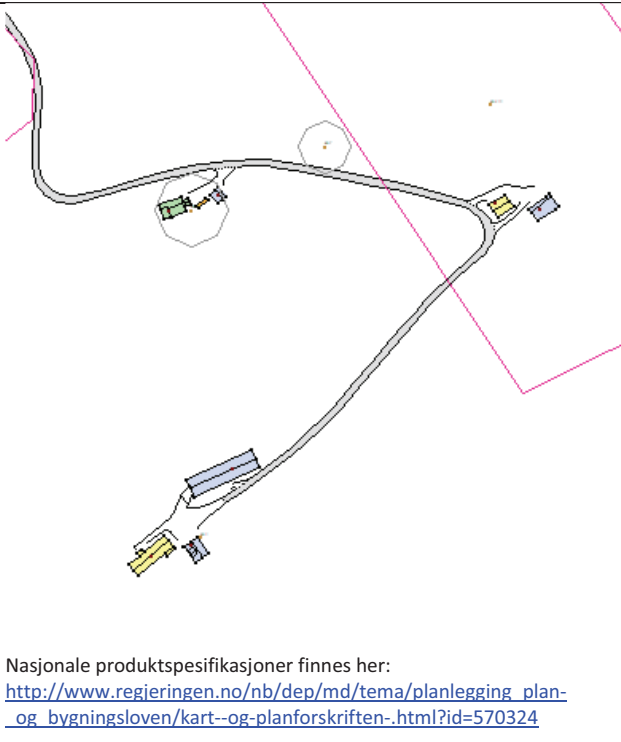
(Det under var ikke helt avklart under oppstartsmøtet og er lagt inn som informasjon etter møtet)

Plangrensene er ikke helt konkretisert enda, er derfor litt vanskelig å svare klart på om det bør oppmålingsforretning til.



Grønne grenser viser nøyaktige grenser, rosa grenser er mer unøyaktig. Vil derfor være avhengig av hvor nært de rosa grensene man kommer. Bør eventuelt avklare eiendom 093/005 og 093/011 (Åsmul).

I tillegg er det to «sirkeleiendommer» (eiendommer uten klare eiendomsgrenser) i nærheten, disse inngår ikke i reguleringsplanen pr. nå, men dersom deler av planen kommer nær disse så bør de avklares gjennom en oppmålingsforretning. Eiendom 093/012 og 093/007.

Plankart ☒ Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 (eller nyere standard) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	 Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324
--	---

9. Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgekrav ☐ Kjøreveg ☐ Gang- sykkelvei / fortau ☒ Vann- og avløpsnett ☒ Høyspentledninger ☐ Annet	Merknader:
Andre forhold	

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
☐ Anbefaler oppstart av planarbeid. ☐ Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet. ☒ Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12 – 8. Merknader: I strid med formål avsatt i KPA. Saken sendes til formannskapet for vurdering.

11. Framdrift
☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for varslings av oppstart: våren 2026
- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Usikkert
- ☒ Høringsfrist er minimum 6 uker.

12. Gebyr

☒ Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gebyr vil bli beregnet etter når de forskjellige leveransene blir levert. Oppstartsmøte vil faktureres etter 2025 satser, resten vil regnes etter de satser som gjelder ved innsendingstidspunkt.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

☒ Faktura adresse:

Navn: Henny Marit Turøy
Adresse: Meisingsetvegen 479
Postnr.: 6628 Meisingset

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.

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

Sted, dato

Tingvoll, 19.12.2025.

May Kristin Vassli

.....

Referent