



## Referat fra oppstartsmøte – Detaljregulering for Vålbekken Park-Plan ID 20250003

jmf. PBL § 12-8.

|                                      |                                                                                                   |                               |                                                            |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Plantype:</b>                     | <input type="checkbox"/> Områderegulering<br><input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering | <b>Planinitiativ mottatt:</b> | <b>23.09.2025</b>                                          |
| <b>Eiendom:</b>                      | Gnr./bnr.<br>44/1                                                                                 | <b>Planavgrensning:</b>       | <input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt |
| <b>Saksnummer:</b>                   | 25/1427                                                                                           | <b>Saksbehandler:</b>         | <b>Zara Parizad</b>                                        |
| <b>Møtedato:</b>                     | 03.11.2025                                                                                        | <b>Møtested:</b>              | <b>Våler kommune</b>                                       |
| <b>Møtedeltakere Forslagstiller:</b> | Våler Vestvendt AS<br>Hein Eriksen                                                                |                               |                                                            |
| <b>Plankonsulent:</b>                | Plan1 AS<br>Henri Auer                                                                            |                               |                                                            |
| <b>Våler kommune:</b>                | Arild Lande(næringssjef)<br>Zara Parizad<br>(Plan/byggesaksbehandler)                             |                               |                                                            |

### Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

☒Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet



| Planstatus for planområdet                                                | Plannavn                                                          | Formål                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Overordnet arealplan</b><br><br><b>Samfunnsdelen</b>                   | Kommuneplanens arealdel                                           | Boligformål                                                                         |
| <b>Reguleringsplan</b>                                                    | Reguleringsplan: Vålbekken boligfelt (planID 3419_19980036, 1997) | Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med veger, lekeplasser og friområder |
| <input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet |                                                                   |                                                                                     |
| <b>Merknader:</b>                                                         |                                                                   |                                                                                     |

| Hensikten med planarbeidet                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Formålet er å detaljregulere for boligbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger, med tilhørende interne veger, parkering og grøntområder/lekeplass.</p> <p>Planen skal legge til rette for et trygt og attraktivt bomiljø i gangavstand til sentrum, skole og barnehage, og bidra til sentrumsnær fortetting.</p> |                                                                                  |
| Foreløpige rammer for utbygging                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |
| <b>Byggegrenser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse. Fastsettes i videre planarbeid. |
| <b>Utnyttelsesgrad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Moderat til høy utnyttelse i tråd med småhusbebyggelse.                          |
| <b>Byggehøyder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1–3 etasjer, avhengig av terreng og typologi.                                    |
| <b>Uteoppholdsareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Gode felles og private utearealer. Lekeplass etableres sentralt i feltet.        |



|                       |                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parkering</b>      | På egen tomt og fellesplasser, iht. kommunal parkeringsnorm.                        |
| <b>Adkomst</b>        | Via eksisterende vegnett i tilknytning til Vålbekken boligfelt.                     |
| <b>Vann- og avløp</b> | Tilknyttes kommunalt nett. Kapasitet og traseer avklares i teknisk plan.            |
| <b>Overvann</b>       | Håndteres lokalt (infiltrasjon og fordrøyning) i tråd med kommunens retningslinjer. |

| Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl. § 4-2? |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei                               |  |
| <input type="checkbox"/> Ja                                           |  |
| Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:                         |  |
| Hva må utredes?                                                       |  |

| Viktige tema i forbindelse med planarbeidet |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tema                                        | Merknad                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Landbruk                                    | Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder? <b>Matjord blir flyttet til et nytt område eller restaurere andre dyrka markområder før bygging</b><br><br>Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde? <b>Nei</b><br>Er det behov for vegetasjonsskjerming? <b>Nei</b> |
| Kulturminner                                | Automatiske fredede kulturminner? <b>Nei</b>                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Må området undersøkes for kulturminner? <b>Ingen kjente automatisk fredede kulturminner. Avklares med fylkeskommunen i høringsrunden.</b><br>Skal kulturminner søkes om å bli frigitt? <b>Nei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Natur</b>                          | Er det registrert rødlistede arter i området? <b>Nei</b><br>Viktige naturtyper? <b>Nei</b><br>Vilttrekk eller beiteområder? <b>Nei</b><br>Er det vegetasjon som ønskes å bevares? <b>Ja, noe eksisterende vegetasjon ønskes bevart, særlig som del av grøntstruktur og naturlig skjerming mot omkringliggende bebyggelse og vegger.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Friluftsliv</b>                    | Sikring av fri ferdsel? <b>Til kjørbare gang- og sykkelveger og internveger</b><br><br>Er det løyper eller stier i området? <b>Nei, det er ingen etablerte løyper eller stier innenfor selve planområdet.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b> | Flom? <b>Nei, området er ikke utsatt for flomfare.</b><br>Støy – Støyforholdene vurderes som lite problematiske, da området ligger skjermet fra større trafikkårer.<br>En enkel støyvurdering kan likevel utføres for å dokumentere forholdene ved planinnsendelse.<br><br>Luftforurensning – <b>Det er ikke risiko for luftforurensning i området.</b><br>Forurenset grunn – <b>Det er ikke kjent forurenset grunn innenfor planområdet.</b><br>Drikkevannskilder – <b>Planområdet berører ikke drikkevannskilder eller nedbørfelt for slike.</b><br>Utslipp - <b>Planen medfører ingen utslipp utover normal håndtering av overvann og tilknytning til kommunalt avløpsnett.</b><br><br>Ras- og skredfare – <b>Nei, det er ikke registrert ras- eller skredfare i planområdet.</b><br>Tilgjengelighet for nødetater – <b>Ja, tilgjengelighet for nødetater vil bli ivaretatt gjennom planlagt internvegnett med tilstrekkelig bredde og snumuligheter i tråd med gjeldende krav.</b><br>Brann- og eksplosjonsfare – <b>Nei, det er ikke kjent risiko for brann- eller eksplosjonsfare i området utover normal boligbebyggelse.</b><br><b>Brannsikkerhet ivaretas gjennom tekniske løsninger i utbyggingsfasen.</b><br>Drift og vedlikehold av kulvert – <b>Det er ikke registrert kulvert innenfor planområdet, så drift og vedlikehold av slik infrastruktur er ikke relevant.</b> |
| <b>Teknisk infrastruktur</b>          | Jernbane – overganger, støy, byggegrenser og sikkerhet – <b>Ikke aktuelt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | <p>ÅDT – høy belastning på vegnettet? I hovedsak benyttes eksisterende adkomst og kjørevei. Trafikkbelastningen (ÅDT) forventes å være lav til moderat, og eksisterende adkomst- og vegsystem har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere økningen.</p> <p>Adkomster – to adkomster. området planlegges med to adkomster via eksisterende vegnett i tilknytning til Vålbekken boligfelt.</p> <p>Er det krav i vegnormen som må sikres i planen? Ja</p> <p>Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til? Varelevering</p> <p>Er vegene ulykkesbelastet? Det er ikke registrert trafo innenfor planområdet.</p> |
| <b>Barn og unge</b><br><b>Uteoppholdsareal</b><br><b>UU</b><br><b>Folkehelse</b> | <p>Planområdet skal legge til rette for gode forbindelser til og fra området, slik at barn og unge får trygg tilgang til nærliggende grøntområder, skole og fritidstilbud. Det skal sikres tilstrekkelige uteoppholdsarealer (MUA) i tråd med kommunens krav, med gode lekeplasser. All utbygging skal oppfylle krav til universell utforming (UU) i henhold til TEK17. Tiltaket skal bidra til å fremme folkehelse gjennom trygge, tilgjengelige og sosiale utearealer som stimulerer til aktivitet og trivsel.</p>                                                                                                          |
| <b>Annet</b>                                                                     | <p>Er det uklare eiendomsgrenser innenfor området? Nei</p> <p>Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Nei</p> <p>Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? Nei</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde? |                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Merknader                                    |                                                            |
|                                              | Plankart i målestokk 1:1000                                |
|                                              | Reguleringsbestemmelser                                    |
|                                              | Planbeskrivelse med ROS-analyse                            |
|                                              | Illustrasjonsplan / 3D-illustrasjon                        |
|                                              | Varslingsliste og kopi av kunngjøring                      |
|                                              | Tekniske notater (VA-plan, overvannshåndtering og trafikk) |
|                                              | Eventuelle uttalelser fra forhåndsvarslede instanser       |

Er det behov for informasjon og medvirkning utover kravene i pbl.?



☐ Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter

☐ Direkte dialog med berørte parter

☐ Informasjonsmøte/folkemøte

Ikke aktuelt

## Rekkefølgebestemmelser

☒ Kommunen forutsetter bestemmelser knyttet til gjennomføringen av planen

Igangsettings-  
tillatelse

Bruks-  
tillatelse

Ivaretas i dialog med kommunen i den videre planprosessen.

## Utbyggingsavtale, kommunalteknisk avtale

☐ Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale

☒ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen.

☒ Varsles samtidig med planarbeidet

☒ Det er behov for kommunalteknisk avtale

## Er det forhold hvor forslagsstiller og kommunen ikke er enige?

Ingen uenighet på nåværende tidspunkt.

## Framdrift

Vålgutua 251  
2436 Våler i Solør

Tlf: 62 42 40 00  
Fax: 62 42 40 01

postmottak@vaaler-he.kommune.no  
www.vaaler-he.kommune.no

Org.nr:  
871 034 222 MVA



Forslagsstillers planlagte dato for varsling: 05.11.2025

Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av komplett planforslag: \_\_\_\_\_

☒ Forslagsstiller er kjent med at kommunen har en frist på 12 uker fra komplett planforslag er mottatt til planen behandles i formannskapet.

## Gebyr – private reguleringsplaner

### Fakturaadresse:

Navn: Våler Vestvendt AS

c/o Hein Eriksen

Adresse:

Audenbyvegen 88

2435 Braskereidfoss

## Bekreftelser

Referatet fra oppstartsmøtet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøte 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 hverken oppstartsmøtet eller tilhørende referat 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. Demokratisk planprosess vil kunne bety at merknader og uttalelser fra naboer, offentlige instanser vil kunne medføre krav om endringer av planen og endring av fremdriften.

Nytt oppstartsmøte vil kunne være nødvendig hvis planprosessen stoppes og det har gått betydelig med tid fra oppstartsmøtet fant sted til utarbeidelsen av planen settes i gang.



## Våler kommune

Det bekreftes at møtereferatet er lest og godkjent og at forslagsstiller er kjent med vedlegg I, II og III.

Forslagsstiller: \_\_\_\_\_

Kommunen: \_\_\_\_\_

Zara Parizad

12.11.2025



**Våler kommune**  
Tekniske tjenester