



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Vangskleva		Gnr/bnr	271/383	
				271/245	
				271/246	
Til stede	Planlegger: Plan Arkitekter AS	Fra Oppdal kommune:	Dato	22.04.2024	
	Martha Vårheim - sivilarkitekt				Andreas Rise
	Siri Monkan - arealplanlegger				Vegard Kilde
	Forslagsstiller: Oldenborg Eiendom AS		Marte Dørum	Plan-ID	2024002
Presentasjon av planen	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet.				
- formål	Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Planinitiativet bygger videre på tidligere møter som er gjennomført mellom forslagsstiller og kommune.				
- kartskisse	Forslagsstiller har kjøpt H2, og ser disse tomtene felles med ny planavgrensning.				
	Kjøpt areal som pr. i dag er regulert til G1 (grøntareal) og R1 (renovasjon). Ønsker å omregulere disse to områdene til fritidsboligformål.				
	I planinitiativet: Foreslått tre separate leilighetshus, omtrent 36 leiligheter. Innendørs parkeringsanlegg.				
	Parkeringskjeller + 3 etasjer.				
	Felles uteområder, tun.				
	Kontaktperson hos forslagsstiller: Einar Skomsøyvåg				

	Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Det er viktig å ivareta medvirkning fra berørte i planarbeidet. Kommunen bidrar med å besvare spørsmål som måtte dukke underveis i planarbeidet. Kontaktpersoner hos kommunen: Andreas Rise. Dagens gjennomgang er basert på forhold som p.t. er kjent for kommunen. Det tas forbehold om at det kan dukke opp nye forhold og problemstillinger underveis i prosessen. Varsel om planoppstart skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet. Bestemmelsene skal utformes i tråd med <i>Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser</i>, og skal i tillegg ha et tekstfelt som viser behandling etter pbl. Planbeskrivelsen skal bygges opp i henhold til <i>Sjekkliste for planbeskrivelse</i>. Bruk de punktene som er relevante. Dokumentene finnes på www.regjeringen.no Søk på <i>Maler – reguleringsplan</i>. Her finnes også flere andre nyttige maler. Planbeskrivelse, plankart i PDF og sosi-format, VA-plankart, bestemmelser og ROS-analyse skal sendes på e-post til kommunen før formell innsending.
--	---

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart	Foreslått endring er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Det er vist turtrasé mellom gnr/bnr 271/245 og 271/246 i KPA, men i praksis benyttes skiløypetrase lengre sør. I dag er området regulert til renovasjon, grøntareal og fritidsformål. Byggegrenser for å sikre bakenforliggende siktlinjer. Det vil kunne være aktuelt med parallell behandling av rammesøknad og plansak.
		Forskrift om konsekvensutredning	Ikke krav om KU.

Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	☒ Naboer ☒ Veglag ☒ Beitelag/sankelag ☐ Vannverk ☒ Tensio OEV ☒ Statsforvalteren i Trøndelag ☒ Trøndelag fylkeskommune	☐ Møre og Romsdal fylkeskommune ☒ NVE ☒ Vegmyndighet 1) ☐ AtB ☐ Bane NOR ☒ Sametinget ☐ Direktoratet for mineralforvaltning	☒ Mattilsynet ☒ TBRT ☒ Remidt IKS ☐ Barnerepresentant	1) Kommunal veg 2) Beitelag (Vekveselva/Lia v/Leif Skorem)
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Viktig med kildehensvining.		
Forurensset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Ingen kjente forhold.		
Naturmiljø	Planområdet skal beskrives mht naturmiljøet - vegetasjon, fugle- og dyreliv.	Naturbase, Artskart o.l. http://kilden.skogoglandskap.no Viltkart - digitalt kart hos kommunen Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)	Ingen treff i tilgjengelige baser. Kommunens eget viltkart viser trekkroute gjennom Vangslia Fjellandsby. Planinitiativet vurderes til å ikke medføre økte konsekvenser for viltet, sett i lys av gjeldende reguleringsplan.		
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	Universell utforming / tilgjengelig boenhet	Positivt at to av tre bygninger planlegges med heis, og dermed utløser krav om tilgjengelig boenhet. Kommunen oppfordrer til å innta i bestemmelsene en angitt prosentandel av det totale		

		Trafikksikkerhet Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser Kartlagte friluftsområder Støy og støv	antallet leiligheter som skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet. Forslagsstiller ønsker å skape en «tun-følelse» mellom eksisterende bygg og nye bygg. Må ivaretas Mulighet for ski in- ski out bør vises på plankart. Må innta bestemmelser om støy og støv
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre 15.6.2011. Pkt. 1.3. i arealdelen.	Dele ut retningslinjene og referere pkt. 1.3. hvis aktuelt.	Ikke relevant, men Tekniske tjenester v/ Tore Samskott må være tett på VAO-arbeid.
Umålte grenser innenfor bygge- eller planområde	Krav om oppmålingsforretning på eksisterende, umålte grenser før plan kan tas opp til behandling. Kart- og planforskrift § 6.	Tiltakshaver/utbygger er ansvarlig for kostnadene ved gjennomføring av ny oppmåling, jf. matrikkelloven § 17.	Ingen usikre grenser.

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	• % BYA er maks 35 %, sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet • Maks tomtestørrelse er 750 m² • Maks mønehøyde er 7 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng. • Ved fortetting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.	Første byggetrinn må inkludere bygg A og bygg B, hvis ikke alle bygges samtidig. Bør inntas tomtegrense slik at man eventuelt får delt i fra tomt for bygg A og B og deretter seksjonere dette. Utnyttelse bør reguleres gjennom bruk av BRA (bruksareal), men minst 40 % BRA. Høy utnyttelse er i tråd med kommunens overordnede plan for de heisnære områdene, BRA kan derfor settes høyere for å sikre minst 3 etasjer. Høyder: 16 meter KPA. Kommunen oppfordrer til å bruke kotehøyder i angivelse av høyder. Vurder dette i videre planarbeid. Ønskelig med en saltaksform. Krav om torv-tak i fjellandsbyen. Hensikten med torv-tak er å forsenke avrenning/overvann, samt for visuell kvalitet.
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områderegeringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Ikke relevant
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	Minst 1 plass per leilighet (KPA).
Vann og vassdrag	Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn: • 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 • 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50 Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.	Ikke relevant Nedslagsfelt drikkevann i KPA. Det må beskrives i ROS hvordan drikkevannskilden potensielt vil kunne bli berørt av utbyggingen.
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL § 28-1 er oppfylt foreligge.	Det må vurderes hvorvidt tiltaket skal plasseres i S3.

		Det må utarbeides ny rapport som inkluderer klimapåslag.
Landbruk	Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål. Tiltak i beiteområder avklares med aktuelt beitelag/grunneierlag – som f.eks. veg/ferist i forhold til sperregjerde ol. Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.	Ikke relevant
Reindrift	Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.	Ved varsel til sameting o.l skal det orienteres om konsultasjonsplikt i reinbeiteområder
Friluftsliv	Fritidsbebyggelse skal plasseres mer enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefesta, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells. Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.	Det er vist turveg i overordnet plan. Denne traseen er imidlertid ikke brukt. På vinters tid, prepareres det skiløype lengre sør. På sommeren, brukes vegnettet i tillegg til eksisterende stier, utenfor planavgrensningen. Området ligger også i nedre del av «kartlagt friluftslivområde». Planinitiativet vurderes til å ikke forringe områdets kvalitet mht. dette.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn • For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Det må sikres arealer til felles uteoppholdsareal. Enten må det utarbeides plankart i flere nivå, eller man må se på hvordan bestemmelsene eventuelt skal formuleres for å sikre dette.

Kulturminner	Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Ingen kjente forhold.
Veg og atkomst	Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %. I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering. I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil. Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises. Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.	Adkomst fra privat veg via kommunal veg. Privatrettslige rettigheter må være på plass før igangsettingstillatelse.
Strømforsyning	Strømledning skal legges i jordkabel.	Må hensyntas
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no	Må hensyntas. Ved krav til sprinkelanlegg må vannforsyning avklares. Vi viser til kommunens kontaktperson for VAO: Tore Samskott v/Tekniske tjenester.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må hensyntas
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Ikke relevant
Vannforsyning og sanitært avløp	Jf. Bestemmelse 1.4.1 Ved all utbygging	

	• skal kommunens til enhver tid gjeldene VA-norm legges til grunn. • kan kommunen kreve vann- og avløpsplan hvor det fremgår hvordan <u>vannforsyning</u>, <u>sanitært avløp</u> og <u>overvann</u> skal løses. VA-plankart som viser eksakte traseer. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes om overvann skal håndteres lokalt eller kobles på eksisterende vannveger. Det bør være naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann. <u>Sentrumsområde:</u> Påkobling kommunalt nett - avklaring i forhold til Enhet for tekniske tjenester. <u>Spredt bebygd område:</u> Nytt planområde: Ved 5 eller flere enheter er det krav om felles avløpsanlegg. Ved fortetting: muligheten for felles avløpsanlegg skal vurderes, samt at eksisterende enheter skal gi muligheter til påkobling. Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.	Må utarbeides en VAO-plan. Det må inntas bestemmelse om krav til opparbeidelse ihht. Kommunens VA-norm. Kontaktperson i kommunen: Tore Samskott ved Tekniske tjenester.
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas.
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes.	Må ivaretas. Gode solforhold, egnet for solcelle.

	Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.	
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak	Plansak: enkel kr. 39 400,-, mer omfattende kr. 88 650,-, komplisert kr. 108 350,-. Satsene gjelder for 2024. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.
	Gebyr for oppstartsmøte kr. 17 600,-	Faktureres etter oppstartsmøte.
	Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	Oldenborg Eiendom AS
Gjennomføringsfrist	10 års virkningsfrist på detaljreguleringsplaner	
Tidsfrister/tidsplan	Mottatt komplett plan inkl. digitalt plankart (SOSI-standard) og avløpsplan → kommunen har 12 uker til å fremme saken til politiske behandling. Plan 1.gangs offentlig ettersyn - 6 uker høringsfrist Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav	Overordnet framdriftsplan for planarbeidet: Ved varsel om oppstart, skal det sendes varsel til kommunens postmottak (post@oppdal.kommune.no), med anmodning om at dette legges på hjemmesiden. Frist for innspill må fremgå. Innlevering av planforslag: Ila høsten 2024. Ønsket byggestart: Våren 2025.
Plandokumenter	Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge: • Planbeskrivelse • Plankart i PDF og SOSI-format • Planbestemmelser • ROS-analyse • VA-plan med tilhørende VA-plankart i PDF-format	

	Dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill	
Regionalt planforum	Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?	

Vedlegg til skjema for oppstartsmøtet

Tekniske krav til plankart	
Plankart - tekst	○ Plannavn ○ Arealplan ID ○ Tegnforklaringer ○ Koordinatnett og nordpil ○ Geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og kartprojeksjon ○ Entydig målestokk, 1:500 til 1:2000 ○ Forslagstillers navn ○ Saksbehandling, behandling og vedtak Tekstboks plasseres i plankartets nedre høyre hjørne
Referansesystem	Plan skal være kartfestet i EUREF89, UTM-sone 32
Basiskart	Elementer fra kartgrunnlaget som skal inngå i plankartet er høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, bygninger, veier, bekker og kulturminner.
Tilstøtende reguleringsplaner	Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner skal grensen på disse følges. Prinsipp om sømløshet.
Planer med vertikalnivå	Anlegg over eller under grunnen med egne arealformål skal inndeles i vertikalnivå
Formålstype - egenskap til formålsflaten	NB! Enkelte generelle og kombinerte formål krever utdyping jfr. 1.5.4 i " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> ". Formålsgrenser med samme type formål på begge sider skal ha juridisk linje (eks. tomtedeling).
Eierform	Formålsflate angis med eierform. Tillat eierform er offentlig, felles eller annen (privat o.l).
Hensynssoner	Hensynssoner skal påføres plankartet med navn og det skal angis kjennetegn for å knytte bestemmelser til hensynssonen jfr. 1.5.6 i " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> "
SOSI-kontroll	Dokumentasjon av SOSI-kontroll skal forelegges kommunen. Det skal nyttes til enhver tid siste versjon av SOSI.
Diverse	Unødige punkter skal unngås, eks. på rett linje Ut over det som er nevnt gjelder "<i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i>" Det som er nevnt som bør i NPADP håndterer kommunen som skal-punkter.

Krav til planbestemmelser	
Planbestemmelser	○ Bestemmelsene skal kun omfatte nødvendige juridiske bindinger for arealformål og hensynssoner i planforslaget (jf PBL § 12-7). Beskrivende tekst begrenses til det mest nødvendige. ○ Bestemmelsene skal følge opp aktuelle krav fra kommuneplanens arealdel og ta retningslinjene til følge der det er behov for det. ○ Bestemmelser fra plan- og bygningsloven eller fra annet regelverk skal ikke gjengis i planbestemmelsene.