



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22		Gnr/bnr	288/40
Til stede	Planlegger: ON Arkitekter og Ingeniører AS v/ Jens Mortensvik og Christian Gran	Fra Oppdal kommune: Marte Kleveland Dørum, Andreas Rise og Synnøve Myklebust	Dato	09.11.23
	Forslagsstiller: Høgmovegen Eiendom AS v/Tore Sveen, Ivar Sølberg		Plan-ID	2023008
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Ønsker å rive dagens bygning og bygge nytt. Nytt bygg vil ha næring i 1.etasje, kanskje også 2.etasje. Ønsker å tilrettelegge for boliger i etasjer over. Bil, lager, verksted og lignende kan også være aktuelt innenfor næringsarealet med boligbebyggelse i etasjen(e) over. Ønsker så vidt arealformål som mulig, for å sikre fleksibilitet. Eksempelvis sentrumsformål. Ca. 4000 m ² fotavtrykk, og 2-4 etasjer over. Ønsker å tilrettelegge for gode parkeringsmuligheter med ladestasjoner. I utgangspunktet ikke tenkt parkeringskjeller. Mulig carport for boligbebyggelsen på tak-nivå. Eksisterende bygg rives rett før oppstart av nybygging.			

	Kontaktpersoner: Christian Bonvik/Christian Gran – ON Arkitekter og Ingeniører AS
	<p>Kommunens premisser for videre arbeid med planen:</p> <p>Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.</p> <p>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: Synnøve Myklebust</p> <p>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.</p> <p>Varsel om planoppstart skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet.</p> <p>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.</p> <p>Planbeskrivelse, plankart i PDF og sosi-format, VA-plankart, bestemmelser og ROS-analyse skal sendes på e-post til kommunen før formell innsending.</p>

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart	<p>I tråd med formål i kommuneplanens arealdel (bebyggelse og anleggsformål), men ikke i tråd med områdereguleringsplanen (BKB6).</p> <p>Forslagsstiller ønsker «sentrumsformål». Det kan være noe vidt. Dersom det skal være fritidsformål, må dette kombineres med sentrumsformålet. Kan også være aktuelt med kombinasjonsformålet offentlig tjenesteyting dersom det tilrettelegges for boliger i samarbeid med kommunen.</p> <p>Fra planavdelingens side er det noe usikkert hvorvidt det er ønskelig med fritidsformål på dette arealet. Fortrinnsvis ønskes</p>

			ordinære boliger.		
		Forskrift om konsekvensutredning	Ikke krav om KU.		
Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer <input type="checkbox"/> Veglag <input type="checkbox"/> Beitelag/sankelag <input type="checkbox"/> Vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Tensio OEV	<input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren <input checked="" type="checkbox"/> Fylkeskommunen <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet <input checked="" type="checkbox"/> Bane NOR	<input type="checkbox"/> Sametinget <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT <input checked="" type="checkbox"/> ReMidt <input checked="" type="checkbox"/> Barnerepresentant 1)	1) Barnerepresentant: Martine Grimstad Stensaas Kontaktpersoner hos teknisk avdeling i Oppdal kommune: Eirik Kvål (samferdsel), Tore Samskott (VAO), Dag Hopland Gorseth (eiendom)
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).		
Forurenset 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	Av rødlistearter er det registrert stær (NT) og gråspurv (NT) inne på tomta. Ellers i nærområdet er det også registrert granmeis (VU), tårnseiler (NT) og hønsehauk (VU). Akkurat hvor fuglene er observert er nok litt tilfeldig, men flere av dem har nok tilknytning til nærliggende grøntområder. Ikke behov for nærmere kartlegging.		

		<p>Viltkart - digitalt kart hos kommunen</p> <p>Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)</p>	<p>Det bør legges inn planbestemmelser som sikrer at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.</p> <p>Ikke relevant.</p>
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	<p>Trafikksikkerhet</p> <p>Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser</p> <p>Kartlagte friluftsområder</p> <p>Støy og støv</p>	<p>Må ivaretas. Dette blir et viktig tema gjennom planprosessen.</p> <p>Boliger bør ha sin hovedadkomst via Høgmovegen. Dersom eksisterende veg mellom Høgmovegen og Nyvegen stenges, må det tilrettelegges for syklende/myke trafikanter.</p> <p>Det må etableres fortau langs Nyvegen. Nærmere plassering av dette avklares med teknisk avdeling og planmyndighet. Ferdsel innenfor planområdet må ivaretas, både myke trafikanter, gjennomkjøring og kjøretøy inn på BKB6. Snarveg mellom Høgvangparken og Meieritomta må bevares.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Planområdet grenser til Høgvangparken i vest (svært viktig friluftsområde). Parken må hensyntas.</p> <p>Deler av områder ligger innenfor gul støysone. Støy må utredes nærmere. Det må også inntas bestemmelser om støy og støv i anleggsfasen.</p>

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.
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.	Tomtegrenser mot nord, vest og sør er unøyaktige (rosa farge i kart). Grensene bør måles opp før innsending av planforslag. Det vil uansett være krav om oppmåling av grenser i forbindelse med byggesak.

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> • % 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. 	
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	<p>Planområdet ligger innenfor område BKB 6 i områdereguleringsplan for Oppdal sentrum. I henhold til bestemmelsene skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 70 % BYA. Det er viktig at hensynet til uteareal/lekeareal/myke trafikanter er godt ivaretatt. Parkering (bil og sykkel) er inkludert i beregningen av BYA %. Maks gesimshøyde for dette området er 14 meter, og maks mønehøyde er 16 meter.</p> <p>Innta byggegrenser mot vegen i øst dersom denne holdes åpen.</p> <p>Kommunen ønsker at det utarbeides en sol- og skyggeanalyse for et scenario med maksimal utnyttelse i tråd med planforslag.</p>
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	Må ivaretas.
Vann og vassdrag	Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn: <ul style="list-style-type: none"> • 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 • 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50 	Ikke relevant.

	Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.	
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	Ikke relevant.
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.	Ikke relevant.
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.	Ikke relevant.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn <ul style="list-style-type: none"> • For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. 	Må ivaretas. Krav til lekeplass, men størrelsen av denne kan avklares nærmere. Den delen av eiendommen som går parallelt med Høgvangparken ønskes brukt til uteareal som en forlengelse av parken.

	<p>Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer.</p> <p>Barnerepresentant skal høres i plansaken.</p>	
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	Ikke relevant.
Veg og atkomst	<p>Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %.</p> <p>I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering.</p> <p>Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises.</p> <p>Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Ønskelig med en ekstra avkjørsel fra Nyvegen, fortrinnsvis for varetransport, men gjerne for all trafikk. Etter oppstartsmøtet har kommunen kontaktet teknisk avdeling for uttalelse angående avkjørsler. Det er generelt ønskelig med færrest mulig avkjørsler. En ekstra avkjørsel fra Nyvegen vil likevel kunne være en løsning, men bør ses i sammenheng med eventuelle andre avkjøringer til tomta. Tre avkjøringer fra Høgmovegen slik det er i dag er ikke ønskelig. Høydeforskjellene på tomta slik den ligger i dag tilsier varetransport fra sør eller øst.</p> <p>Ønsker å beholde gjennomkjøringen mellom Høgmovegen og Nyvegen.</p> <p>Trafikksikkerhet: Ønsker fortau langs Nyvegen og bort til avkjøringen, samt langs vegen mellom Høgmovegen og Nyvegen.</p> <p>Hensiktsmessig med trafikkanalyse.</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas.
Slokkevann	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.</p> <p>Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no</p>	Må ivaretas.

Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må ivaretas.
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Ikke relevant.
Vannforsyning og sanitært avløp	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1</p> <p>Ved all utbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p><u>Sentrumsområde</u>: Påkobling kommunalt nett - avklaring i forhold til Enhet for tekniske tjenester.</p> <p><u>Spredt bebygd område</u>:</p> <p>Nytt planområde: Ved 5 eller flere enheter er det krav om felles avløpsanlegg.</p> <p>Ved fortetting: muligheten for felles avløpsanlegg skal vurderes, samt at eksisterende enheter skal gi muligheter til påkobling.</p> <p>Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Kontaktperson for kommunalt vann- og avløp: Tore Samskott. Det er gode muligheter for påkobling på VA-nett. Påkoblingspunkt for avløp sør på tomte, og for vann både sør og nordvest på tomte.</p>

	Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.	
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas. Ta kontakt med ReMidt. Avfallshåndtering innendørs for næringsarealene. For avfallshåndtering knyttet til boligene må dette avklares nærmere med Remidt.
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes. Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.	Må ivaretas. Eksempelvis solceller bør vurderes. Også krav om tilkobling til fremtidig jordvarme i bestemmelser. Kommunen oppfordrer til blågrønne løsninger for håndtering av overvann, slik at man unngår å føre alt inn på det kommunale overvannsnettet.
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak	Plansak: enkel kr. 35 200,-, mer omfattende kr. 69 200,-, komplisert kr. 96 800,- Satsene gjelder for 2023, nye satser kommer 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	
Gjennomføringsfrist	10 års virkningsfrist på detaljreguleringsplaner	

Tidsfrister/tidsplan	<p>Mottatt komplett plan inkl. digitalt plankart (SOSI-standard) og avløpsplan → kommunen har 12 uker til å fremme saken til politiske behandling.</p> <p>Plan 1.gangs offentlig ettersyn - 6 uker høringsfrist</p> <p>Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav</p>	<p>Overordnet framdriftsplan for planarbeidet:</p> <p>Planforslag i januar</p> <p>Ved varsel om oppstart, ber vi om at dere sender varsel til kommunens postmottak, med anmodning om at dette legges på hjemmesiden. Frist for innspill må fremgå.</p>
Plandokumenter	<p>Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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?	Ikke aktuelt.

Vedlegg til skjema for oppstartsmøtet

Tekniske krav til plankart	
Plankart - tekst	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>Tekstboks plasseres i plankartets nedre høyre hjørne</p>
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.