



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Skarvasslia hytteområde		Gnr/bnr	239/3
Til stede	Planlegger: Hoel og sønner AS v. Andrea Gaustad og Aleksander Husa	Fra Oppdal kommune: Gro Aalbu, Marte K. Dørum	Dato	02.03.2023
	Forslagsstiller: Kurt Engelsjord		Plan-ID	2023003
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Opparbeidelse av 25 tomter fordelt på tre ulike områder. Tomtestørrelse fra ca. 500-750 m2. Ingen nye avkjørsler, bruker eksisterende. Kontaktperson hos forslagsstiller: Andrea Gaustad.			
	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: Marte Dørum/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 *Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser*, og skal i tillegg ha et tekstfelt som viser behandling etter pbl. Planbeskrivelsen skal bygges opp i henhold til *Sjekkliste for planbeskrivelse*. Bruk de punktene som er relevante. Dokumentene finnes på www.regjeringen.no Søk på *Maler – reguleringsplan*. 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		I tråd med formål i kommuneplanens arealdel.	
		Forskrift om konsekvensutredning			
Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer <input checked="" type="checkbox"/> Veglag <input checked="" type="checkbox"/> Beitelag/sankelag 1) <input checked="" 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"/> Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Bane NOR	<input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT <input checked="" type="checkbox"/> REMIDT IKS	Beitelag: - Skaret beitelag (Guro Husdal Dørum) - Gjevillvassdalen – Skardalen kalvsankelag (Henrik Aalbu) - Trollheimen sijte (Anna Krihke Renander,) Kontaktinfo: https://www.oppdal.kommune.no/globalassets/pdfdokumenter/plan-miljo-og-landbruk/landbruk/beitelagsledere-oppdal.pdf

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	
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)	Viltkart: ingen hensynssoner Registrerte rødlistearter i området i 2022: hare (NT), rødstilk (NT), gjøk (NT), fiskemåke (VU), granmeis(VU) og grønnefink (VU). Kartlagte naturtyper; den sørligste ¼ av foreslått planområde NiN-kartlagt 2019 ; Seminaturalig myr registrert lengst sør i området, utenfor foreslåtte tomteplasseringer. Et større myrområde i sør uten grøfting. 3/4 ikke kartlagt ifht naturtype. Gjenstående område blir trolig naturtypekartlagt i 2023 av Miljødirektoratet. Området må kartlegges før behandling av planforslaget, og forslagsstiller kan også kartlegge selv. Dersom det kun går videre med K-feltet anses det ikke nødvendig med naturtypekartlegging. Engbjørkeskog med høgstauder hele planområdet nord for lita myr på 4 daa. Ønskelig at det inntas bestemmelser som sikrer så lite hogst som mulig. Må inntas bestemmelser om krav til stedegen vegetasjon ved revegetering/taktekking. Obs – fremmede arter i tilkjørt masse.

Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	Trafikksikkerhet Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser Kartlagte friluftsområder Støy og støv	Må ivaretas. Må ivaretas Bestemmelser om støv og støy i anleggsfasen må inntas.
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre 15.6.2011. Pkt. 1.3. i arealdelen.	Dele ut retningslinjene og referere pkt. 1.3. hvis aktuelt.	
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.	Alle unøyaktige grenser må gås opp. Dette gjelder mot annen landbrukseiendom, og mot fritidseiendom. Innta de to bebygde tomtene mellom nordlige og sørlige del.

	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. 	<p>Bestemmelser må søke å hensynta eksisterende bebyggelse i området. Bestemmelser for hensyntaking av terreng.</p> <p>Avstand til vannet – byggegrense på 50 meter</p> <p>Eksisterende fritidseiendommer bør innlemmes i planen, og gis egne bestemmelser.</p> <p>Utendørs belysning – bestemmelser som begrenser unødvendig lys.</p>
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	Må ivaretas
Vann og vassdrag	<p>Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn:</p> <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 <p>Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Flere av tomtene ligger på areal som er vist som bekk/vann. Selv om disse ikke er vist med aktsomhetszone for flom, eller vist i N50, er det fra kommunens side ikke ønskelig å regulere tomter på disse eksisterende vannstrengene.</p>
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	<p>Området er ikke utsatt for skredfare.</p> <p>Noen av tomtene er plassert i aktsomhetsområde for flom. Disse områdene må kartlegges for å sikre at hensynet til sikkerhet er ivaretatt.</p>

Landbruk	<p>Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål.</p> <p>Tiltak i beiteområder avklares med aktuelt beitelag/grunneierlag – som f.eks. veg/ferist i forhold til sperregjerde ol.</p> <p>Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.</p>	<p>Tomter lengst sør (K-området) er vist på område med kartlagt «godt beite» for sau og storfe.</p> <p>A og J-området er vist på område kartlagt som «svært godt beite» for sau og storfe.</p> <p>Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å bygge ned arealer med «svært godt beite». Planinitiativet viser at et stort antall dekar vil bli utilgjengelig for beitedyr, selv om man inntar bestemmelser om begrenset inngjerding etc. Kommunen oppfordrer til å redusere antall tomter.</p> <p>Tilleggsutredning til beitebruk i Trollheimen: Kan tillates noe fortetting, men det bør ikke bygges på areal kartlagt med «svært godt beite». Eventuell fortetting må også skje i dialog med beitelagene.</p> <p>Samlet sett anbefales det å ikke gå videre med de tomtene som er plassert på «svært godt beite».</p>
Reindrift	<p>Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona.</p> <p>Eksisterende stier kan benyttes.</p>	<p>Beiterapport for Trollheimen – noe fortetting mellom Nerskogsvegen og vannet kan tillates.</p> <p>Konsultasjonsplikten inntreer.</p>
Friluftsliv	<p>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.</p> <p>Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.</p>	<p>Må ivaretas.</p>

<p>Lekeareal og andre oppholdsarealer</p>	<p>Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> • For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. <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>	<p>Ikke krav om å sette av areal til lekeareal, men det bør reguleres inn områder for felles uteoppholdsareal. (?)</p>
<p>Kulturminner</p>	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	<p>Ingen kjente forhold.</p>
<p>Veg og atkomst</p>	<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>I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil.</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>Fortrinnsvis planlegges det for bruk av eksisterende avkjørsler, og ingen nye fra Nerskogsvegen.</p>
<p>Strømforsyning</p>	<p>Strømledning skal legges i kabel.</p>	<p>Må ivaretas.</p>
<p>Slokkevann</p>	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.</p> <p>Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no</p>	<p>Må ivaretas. Ved felles parkeringsløsning må det være tilstrekkelig adkomst til alle fritidsboligene for slokkeinnsats. Uttak for slokkevann må vises på VAO-plan og redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>

Strømførende jordkabler	Byggegrense på 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må i utgangspunktet ivaretas. Dersom TENSIO kan akseptere mindre byggegrense må det fremlegges skriftlig dokumentasjon på det.
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>Viktig å ivareta eksisterende vannforsyningsanlegg i området.</p>

	Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.	
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. Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.	Må ivaretas.
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. 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?	Kurt Engelsjord
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.	Overordnet framdriftsplan for planarbeidet: vanskelig å estimere tidspunkt for innsending av planforslag. Vil avhenge av tidspunkt for kartlegginger.

	<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>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	<p>Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?</p>	<p>Nei, ikke på nåværende tidspunkt.</p>

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.