



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Mal for oppstartsmøter etter PBL.

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 boligområde	Gnr/bnr	Del av 283/118 og 284/1
Til stede	Planlegger: Ola Fjøsne Grunneier/forslagsstiller: Bjørkmoen AS Fra Oppdal kommune: Jan Kåre Husa, Arita Stene, Gro Aalbu, Vegard Kilde	Dato	29.10.2020
Plan-ID		Plan-ID	2020013
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	<p>Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premisene for det videre planarbeidet.</p> <p>Planlegger/forslagsstillerens innledende orientering: Det er ønskelig å klarlegge mulighetene for videre utvikling i området. Formålet er å legge til rette for ulike typer boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, anlegg og uteopphold. Det foreslås flateregulering i deler av området.</p> <p>Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne</p> <p>Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Fremtidig vegareal – tverrforbindelse mellom E6 og Gamle Kongeveg må avsettes.</p> <p>Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet skal skje gjennom ordinær planprosess. Kommunen bidrar med å besvare spørsmål som måtte dukke underveis i planarbeidet. Kontaktpersoner hos kommunen: Arita Eline Stene.</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 Arita Eline Stene før formell innsending.</p>		

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet		
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart	OK Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.		
Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	X Naboer X Vegmyndighet 1) <input type="checkbox"/> Beitelag/sankelag X Vannverk 2) X Tensio OEV	X Fylkesmannen X Fylkeskommunen X NVE X Statens vegvesen X Bane NOR	X Sametinget Direktoratet for mineralforvaltning X Mattilsynet X TBRT	1) Tekniske tjenester v/ Eirik Kvål 2) Tekniske tjenester v/ Tore Samskott
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).		
Forurenset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Ikke kjent.		
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)	Vipe (stert truet) registrert ca. 200 m fra planområdet. Bør omtales i plan. Hekkeområde for vipe og tårnseiler, samt overvintringsområde for andefugler ca. 500 meter fra planområdet. Observert elg i området. Ikke krav om nye utredninger.		
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. Det må legges opp til sosiale møteplasser i området samt gang- og sykkelareal. Det er i dag skoleveg langs Museumsvegen og fram til Bjerkevegen. Bjørkmoen har flere friområder i nærheten. Kort veg til Fritidsparken med gang- og sykkeladkomst med gangovergang over E6 og under jernbanen. Nærhet til gang- og sykkelveg til sentrum og nordover. Grøntkorridorer og tilgang til viktige friområder må ivaretas. Må ivaretas i anleggsperioden – tas inn som bestemmelse.		
Universell utforming	Krav om universell utforming, TEK 17	- utearealer	Adkomst til lekeplass og fellesområder må være universelt utformet.		
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 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.	Ingen usikre grenser.		

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Boligbebyggelse	<p>I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.</p> <p>Maks tomtestørrelse er 1000 m²</p>	<p>Må ivaretas. Minimum 1 bolig per. 2 da jfr. pkt. 2.1.1 i kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Byggeavstand fra offentlige og private hovedledninger for vann og avløp er minimum 4 m.</p>
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>For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.</p>	<p>Må ivaretas. Ingen slike bekker/elver i området.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.</p>
Landbruk	<p>Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål.</p> <p>Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.</p>	<p>Dyrka mark utgjør ca. 30 da av planområdet. Resten er klassifisert som barskog med lav bonitet. Området er vist til bolig i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Må ivaretas og tas inn som rekkefølgebestemmelse.</p>
Friluftsliv	<p>Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.</p>	<p>Må ivaretas om slike finnes.</p>
Lekeareal og andre oppholdsarealer	<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.</p> <p>Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Funksjonskrav til uterom for bolig: Se punkt. 1.6.3 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel m/ tilhørende retningslinjer (s. 10). Må være ferdigstilt før boliger kan tas i bruk (tas inn som rekkefølgebestemmelse). Uteområder/lekeplass må ha gode solforhold.</p> <p>Må ivaretas. Barnerepresentant er Johannes Goksøyr. johannes.goksoyr@oppdal.kommune.no Oppstartsvarsel sendes til han. Oppdal kommune ivaretar dette videre etter dette.</p>
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	<p>Basene må sjekkes.</p>
Veg og atkomst	<p>Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %.</p>	<p>Ivarettatt ved bruk av eksisterende hovedadkomst, Bjørkmovegen.</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>Tas inn som bestemmelse.</p> <p>Må ivaretas.</p>
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt.	<p>For boligbebyggelse er normen min 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkeringer per boenhet.</p> <p>Sykkelparkering bør være under tak.</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas og tas inn som bestemmelse. Avklaring om strømforsyning og plassering av trafo med Tensio OEV.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.	Må ivaretas. Avklares med TBRT. Uttak for slokkevann bør vises i VA-plankart.
Vannforsyning og sanitært avløp	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1 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 med Enhet for tekniske tjenester.</p> <p>Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart.</p> <p>Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>VA-plankart legges ved reguleringsplan, samt en plan for overvannshåndtering. Gjeldende klimapåslag fra NVE legges til grunn (20%).</p> <p>Ved påkobling til eksisterende vannveger må kapasitet være tilstrekkelig. Stikkrenner under veg/jernbane må ikke overbelastes. Det samme gjelder bekk/grøft i planområdet.</p> <p>Tekniske tjenester v/ Tore Samskott.</p> <p>Ivaretas ved påkobling til kommunalt nett.</p> <p>Tas inn som bestemmelse.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Tas inn som bestemmelse.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må ivaretas.

<p>Klima og energi</p>	<p>Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes.</p> <p>Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes.</p> <p>Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.</p>	<p>Omtales i planbeskrivelse.</p> <p>Bør vurderes.</p> <p>Flere støtteordninger finnes. Sjekk enova.no.</p>
<p>Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider</p>	<p>Plansak</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 28 700,-, mer omfattende kr. 57 300, komplisert kr. 71 700 Satsene gjelder for 2020. Det kan påberopes endringer i 2021.</p> <p>Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker Bjørkmoen AS slepphaugen@gmail.com kfostad@gmail.com</p>
<p>Gjennomføringsfrist</p>	<p>10 års virkningsfrist på detaljreguleringsplaner jf. Pbl § 12-4</p>	<p>Etter 10 år skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.</p>
<p>Tidsfrister/tidsplan</p>	<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>Det varsles trolig om oppstart innen tre uker. Tas sikte på innsending av planforslag i februar.</p>
<p>Plandokumenter</p>	<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-plankart i PDF-format - Plan for overvannshåndtering - Dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill 	<p>Må ivaretas.</p>
<p>Regionalt planforum</p>	<p>Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?</p>	<p>Nei.</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	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bestemmelsene skal kun omfatte nødvendige juridiske bindinger for arealformål og hensynssoner i planforslaget (jfr 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.