



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Bortistu Storli		Gnr/bnr	154/2
Til stede	Planlegger: Troll Arkitektur AS v/Marte Uthus Solum og Hanna Ekrann	Fra Oppdal kommune: Andreas Rise, Ragnhild Eklid og Marte Kleveland Dørum	Dato	01.09.2023
	Forslagsstiller: Linda Mai Helmersen		Plan-ID	2023007
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers orientering om rammene for planforslag: Bakgrunnen for denne planen er å endre formål fra landbruk og veg til fritidsbebyggelse, slik at ni nye tomter for fritidsbebyggelse kan etableres. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er også ønskelig å få justert eksisterende vei i plankartet slik at dette stemmer overens med det som er bygd. Kontaktperson hos forslagsstiller: Marte Uthus Solum			
	Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Ønskelig å utvide planområdet slik at også teig gnr/bnr 156/3 med fritidseiendommer blir inkludert. 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 Kleveland Dørum (Synnøve Myklebust fra 11.09.23)			

	<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		I tråd med formål i kommuneplanens arealdel.	
		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 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 i Trøndelag <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune	<input checked="" type="checkbox"/> Møre og Romsdal fylkeskommune <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet <input type="checkbox"/> AtB <input type="checkbox"/> Bane NOR <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget	<input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT <input checked="" type="checkbox"/> Remidt IKS <input type="checkbox"/> Barnerepresentant	1) Trollheimen søndre beitelag (Håvard Kletthammer) 2) Storli sameie 3) Storli utmarkslag 4) Storlidalen løypelag

			<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning	
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 Viltkart - digitalt kart hos kommunen Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)	<p>Vilttrekk øverst i feltet, samt på nedsiden av Storlidalsvegen. To tomter foreslås i dette trekket. Plasseringen av disse må vurderes i forhold til vilttrekkene.</p> <p>Området er NIN-kartlagt, og kartleggingen viser naturtypene slåttemark (kritisk trua), naturbeitemark (sårbar) og høyereliggende nordlig nedbørsmyr (nær trua) på deler av området. Viktig at det ikke legges opp til tomter/annen infrastruktur i disse områdene. Det kan være hensiktsmessig at disse områdene reguleres til hensynssone og tilhørende bestemmelser.</p> <p>Det er vist tre tomter på areal som i kartgrunnlag er vist som myr. I planinitiativet er det beskrevet at dette området er blitt omdannet til løvskog. Ut i fra flyfoto og stedlig befarings er kommunen enig i at disse områdene ikke kan klassifiseres som myr lengre.</p> <p>Tilgjengelige kartbaser for arter og naturtyper må sjekkes.</p> <p>Det bør inntas bestemmelser som sikrer at det ikke tas inn masser med fremmede arter i planområdet, og at det ikke tillates plen. Se eksempler på bestemmelsen i tidligere vedtatte planer på kommunens hjemmeside.</p>	

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. Felles uteområde bør reguleres inn. Eksisterende stier må ivaretas. Bestemmelser om støy og støv 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.	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.	Uklare grenser må gås opp på nytt (dette er rosa/oransje grenser i kartet). Kontakt oppmåling i kommunen (Rune Lufall/ Håkon Os Bjerås).

	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>35 % BYA – på de nye tomtene. De øvrige bestemmelsene videreføres fra gammel plan. Det må tas en gjennomgang og sammenligning av de gamle planbestemmelsene. Det må vurderes om det skal være likelydende bestemmelser for de gamle tomtene, eller om det skal differensieres.</p> <p>Skånsom terrengtilpasning – må sikres i bestemmelsene.</p> <p>Vurdere å stille krav til sokkel/maks bredde på hytter for å begrense fylling.</p> <p>Det bør inntas bestemmelser om begrensnig av utebelysning i feltet. Se eksempler på formulering i tidligere vedtatte planer på kommunens hjemmeside.</p>
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan 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	Parkeringsnorm må følges.
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>I planområdet er det flere bekker som er vist i kartbase N50, dette gjelder blant annet bekk med hensynssone flom.</p> <p>Det må tas en vurdering av om bekker i planområdet trenger hensynssoner for bevaring. N50-bekker skal ha byggegrense jf. bestemmelse i kommuneplanen.</p> <p>Må ivaretas.</p>
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	Området er omfattet av aktsomhetsområde for skred, og må kartlegges av fagkyndig før innsending av planforslag. Det er utført

		<p>flere skredkartlegginger i området, dog lengst mot nord, samt øst for området. Det kan være hensiktsmessig å ta kontakt med henholdsvis Norconsult og Skred AS som har utført disse kartleggingene. Ny tomt tangerer så vidt aktsomhetsområde for flom. Det kan være hensiktsmessig med en byggegrense mot bekken her, alternativt flomkartlegging.</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 o.l.</p> <p>Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.</p>	<p>Området er klassifisert som godt beite og mindre godt beite.</p> <p>NRAS-rapport – Bufe: Storlidalen er springbrett for mye ferdsel innover i sentrale deler av beiteområdet, og eventuell fortetting her bør være svært begrenset (et fåtall nye hytter etter grundige vurderinger og innspill fra beitelaget). Eventuell begrenset fortetting av eksisterende hyttefelter anbefales først og fremst i Horvli. Tamrein: Noe fortetting av eksisterende felter kan forsvares, men flyttlei like vest for Ångardsvatnet må holdes åpen.</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>Konsultasjonsplikten trer inn. Kommunen vil invitere til konsultasjon i forbindelse med oppstartsvarsel.</p> <p>Viktig å ivareta flyttleier. Ferdsel og kanalisering av dette er viktig. Planområdet bør legge opp til stier som kanaliserer ferdselen til ønsket «utfartsområde».</p> <p>Området er et viktig sommer- og høstbeite. Ferdsel er den største utfordringen, med forstyrrelser på reinen.</p>
Friluftsliv	<p>Fritidsbebyggelse skal plasseres mer enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Skiløypa ivaretas.</p>

	<p>avtalefesta, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells.</p> <p>Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.</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, Jf. Rikspolitiske retningslinjer.</p> <p>Barnerepresentant skal høres i plansaken.</p>	Ikke relevant
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	Hustuft registrert i kulturminnebase. Denne ligger på område som avsettes til landbruksformål. Kulturminnet må beskrives i planbeskrivelsen. Byggegrense/hensynssone må inntas.
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>I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil.</p> <p>Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling.</p> <p>Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Ikke relevant</p> <p>Må ivaretas – bør opprette kontakt med TBRT for å se på løsninger.</p> <p>Ikke relevant pga. eksisterende veg.</p> <p>Må ivaretas</p> <p>Må ivaretas</p>

	Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.	
Strømforsyning	Strømledning skal legges i jordkabel.	Må ivaretas
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no	Må ivaretas. Slokkevann må redegjøres for i planbeskrivelse.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Ikke relevant
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>Må ivaretas.</p> <p>Det vil bli stilt krav om VA-plan som skal sendes inn sammen med planforslag. Det må beskrives hvilke løsninger som kan være aktuelle, og det må tas jordprøver. Både små fellesanlegg og enkeltanlegg kan være aktuelt, men må undersøkes nærmere av fagkyndig.</p> <p>Det må redegjøres for drikkevannet i feltet (eksisterende og nytt), og om avløpsanlegg kommer i konflikt med dette.</p> <p>Det kartlegges hvorvidt eksisterende brønner kan brukes til de nye tomtene.</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>Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.</p>	
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas
Klima og energi	<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>	Kommunen oppfordrer til å se på bærekraftige løsninger både i byggeperiode og etter endt bygging. Eksempelvis bruk av solceller, bygg på påler/annen byggemåte som krever mindre terrenginngrep.
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 vil komme for planer som sendes inn fra 01.01.2024.
	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>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.</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?	

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 plankartetets 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.