



## Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

*Mal for oppstartsmøter etter PBL.*

<b>Planområde (navn)</b>	<b>Detaljreguleringsplan for Brudalen boligsameie</b>	<b>Gnr/bnr</b>	<b>226/7</b>
<b>Til stede</b>	<b>Planlegger:</b> Ola Fjøsne <b>Grunneier/forslagsstiller:</b> Roch Mickiewicz <b>Fra Oppdal kommune:</b> Ane Hoel, Arild Hoel, Arita Eline Stene, Johannes Goksøyr (barnerepresentant)	<b>Dato</b>	<b>23.01.20</b>
		<b>Plan-ID</b>	<b>2020001</b>
<b>Presentasjon av planen</b> <b>- formål</b> <b>- kartskisse</b>	<p><b>Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet.</b></p> <p><b>Planlegger/forslagsstillers innledende orientering:</b> I forbindelse med ønskes seksjonering av eksisterende bygg (fra 3 til 5 leiligheter) må reell flomfare og behov for flomforebyggende tiltak avklares. Plassering av utearealer og bruk av eksisterende avkjørsel og Hindsetvegen må også avklares gjennom planprosessen.</p> <p>Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne</p> <p><b>Kommunens premisser for videre arbeid med planen:</b> Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bør sees i sammenheng med reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelveg Brudalen – Festa. Denne er planlegges på nordsiden av eiendommen gnr/bnr 226/7.</p> <p>Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.</p> <p>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: Arild Hoel, 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 <a href="http://www.regjeringen.no">www.regjeringen.no</a> 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 <b>skal</b> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer <input type="checkbox"/> Veglag 1) <input type="checkbox"/> Beitelag/sankelag <input checked="" type="checkbox"/> Vannverk 2) <input checked="" type="checkbox"/> Oppdal E-verk	<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen <input checked="" type="checkbox"/> Fylkeskommunen <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet <input type="checkbox"/> Jernbanelinjen <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT	1) Det må undersøkes hvem som eier veien nord for eiendommen 2) Vognill vannverk
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides i tråd med DSB`s veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017. Området er innenfor aktsomhetsområde for flom jf. NVE-atlas. Det må foretas en flomvurdering. Området er innenfor gul og delvis i rød støysone. Det må avklares med Statens vegvesen om det er behov for en støyutredning.	
Forurenset grunn	Forurensningsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Ikke kjent for kommunen.	
Naturmiljø	Planområdet skal beskrives mht naturmiljøet - vegetasjon, fugle- og dyreliv.	Naturbase, Artskart o.l. <a href="http://kilden.skogoglandskap.no">http://kilden.skogoglandskap.no</a> Viltkart - digitalt kart hos kommunen Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)	Ingen funn.  Dørumselva er lokalt viktig viltområde, bl.a. som hekkebiotop for spurvefugler. Vest for området går det et elgtrekk over RV70. Det bør tas inn hensynssone – bevaring naturmiljø langs elva.  Det er 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	2 nye boenheter – lav økning i trafikk. Det er planlagt gang –og sykkelveg. Kort vei til skiløype.  Ikke kartlagt som friluftsområde. Gul og rød støysone. Det er behov for avbøtende tiltak – avklares i evt. utredning.	
Universell utforming	Krav om universell utforming, TEK 17	- arbeids- og publikumsbygg - utearealer	Ikke relevant.	
Tilgjengelig boenhet	Boliger	Jfr. TEK 17	Ivaretas i byggesak.	
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.	Bygningsmassen vil ikke komme i konflikt med usikre grenser. Ikke planlagt utvidelse av bygningsmasse.	

	<b>Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030</b>	<b>Kommentarer under oppstartsmøtet</b>
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områderegeringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.  Parkeringskrav: - Min 1 parkeringsplass per boenhet - Min 2 sykkelparkeringer per boenhet	Ivaretas da det ikke er planlagt økt bygningsmasse. Tas inn i bestemmelsene.  Må ivaretas.
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	Eksisterende bebyggelse ligger ca. 15 m fra elv (vist med flate). Det må tas inn byggegrense til elv. Det skal gjøres en flomvurdering.
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.	Ivaretas. Bygg er plassert 15 m unna dyrka mark.  Ikke relevant.
Reindriftsnæringen	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.	Ingen kartlagte stier eller løyper i selve planområdet.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn - For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m <sup>2</sup> pr. boenhet.  Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.	Må ivaretas og er tenkt løst i planarbeidet. Må skjermes for trafikkstøy.  5 boenheter = 150 kvm med uterom = 75 kvm felles leke- og oppholdsareal.
Barn og unge	Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Barnerepresentant deltar på oppstartsmøte. Oppstartsvarsel sendes til ham. Ivaretas av Oppdal kommune gjennom planbehandlingen.
Kulturminner	Byggesone 5 m <a href="http://www.riksantikvaren.no/">http://www.riksantikvaren.no/</a> Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Ikke registrert kulturminner i området.
Veg og atkomst	Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %.	Ingen endringer i adkomst fra Sunndalsvegen.

	<p>I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering.</p> <p>Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Tomter skal ha adkomst. Avkjørsel skal ikke vises med pilsymbol. Bestemmelser om situasjonsplan der dette 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. Det må settes av egnet areal til renovasjon.</p> <p>Ikke relevant. Må ivaretas</p> <p>Ikke relevant.</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.	Må ivaretas.
Vannforsyning og sanitært avløp	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1 Ved all utbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- skal kommunens til enhver tid gjeldene VA-norm legges til grunn.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><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.</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 skal sendes inn.</p> <p>Det må settes av areal til avløpsanlegg. Det som ligger der i dag er gammelt og bør oppgraderes.</p> <p>Tilkobles eksisterende vannforsyning, Vognill vannverk. Kapasiteten må undersøkes.</p> <p>Må ivaretas.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Tas inn i bestemmelsene.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må ivaretas. Sjekkes ut med e-verket.
Klima og energi	<p>Klima og energiplan. Pkt. 1.2. i kommuneplanens arealdel. Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes i alle saker, og være tema ved oppstart og gjennomføring av alt planarbeid.</p> <p>Pkt. 1.8. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes. Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner</p>	<p>Må omtales i planbeskrivelse.</p> <p>Det bør tas inn bestemmelser som åpner for alternative klimavennlige løsninger.</p>

	bør kommunen stimulere til bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bolig- og fritidsboligområder med fellesløsninger.	
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak  Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	Plansak: enkel kr. 28 700,-, mer omfattende kr. 57 300, komplisert kr. 71 700 Hvilken sats som blir gjort gjeldende avgjøres når innspill i forbindelse med varsel om planoppstart er mottatt. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.  Roch Mickiewicz <a href="mailto:roch@quanti.no">roch@quanti.no</a>
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: Det tas sikte på utsending av oppstartsvarsel i første halvdel av februar. Innsending av planforslag i første halvdel av mars og 1.gangsbehandling i slutten av mars. Sluttbehandling før sommer er et mål.
Plandokumenter	Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planbeskrivelse</li> <li>- Plankart i PDF og SOSI-format</li> <li>- Planbestemmelser</li> <li>- ROS-analyse</li> <li>- VA-plankart i PDF-format</li> <li>- Dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill</li> </ul>	
Regionalt planforum	Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?	Nei.

## Vedlegg til skjema for oppstartsmøtet

Tekniske krav til plankart	
Plankart - tekst	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plannavn</li> <li>○ Arealplan ID</li> <li>○ Tegnforklaringer</li> <li>○ Koordinatnett og nordpil</li> <li>○ Geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og kartprojeksjon</li> <li>○ Entydig målestokk, 1:500 til 1:2000</li> <li>○ Forslagstillers navn</li> <li>○ Saksbehandling, behandling og vedtak</li> </ul> <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"> <li>○ Bestemmelsene skal kun omfatte nødvendige juridiske bindinger for arealformål og hensynssoner i planforslaget (jfr PBL § 12-7). Beskrivende tekst begrenses til det mest nødvendige.</li> <li>○ Bestemmelsene skal følge opp aktuelle krav fra kommuneplanens arealdel og ta retningslinjene til følge der det er behov for det.</li> <li>○ Bestemmelser fra plan- og bygningsloven eller fra annet regelverk skal ikke gjengis i planbestemmelsene.</li> </ul>