



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

Mal for oppstartsmøter etter PBL. K:\POF\Plan, byggesak og oppmåling\Oppstartsmøter etter PBL

<b>Planområde (navn)</b>	<b>Detaljreguleringsplan for Mattishåggåsætra</b>	<b>Gnr/bnr</b>	<b>92/1</b>
<b>Til stede</b>	<b>Planlegger:</b> Ola Fjøsne <b>Fra Oppdal kommune:</b> Marte Kleveland Dørum, Gro Aalbu, Ragnhild Eklid	<b>Forslagsstiller:</b> Knut Tørstad <b>Dato</b>	<b>26.10.22</b>
<b>Presentasjon av planen</b> - formål - kartskisse	<b>Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet.</b>  <b>Planlegger/forslagsstillers innledende orientering:</b> Formålet med planen er å vise endring av arealformålet (i gjeldende reguleringsplan) fra fellesområde utleiehytter (næring) til fritidsformål – slik at det blir samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Felles vedbod på fellesareal. Ønsker å innlemme «tomt» som i dag ligger på hovedbruket, og er vist til LNF. Setereiendommene rundt ønsker parkering vist i reguleringsplanen, slik at de kan bruke den. Vegen forbi setervangen: Ønsker ikke å legge om pga. terrenget, i tillegg til at dyrka marka øst for veggen er vanskelig å drive og utnytted kun til beite. Vegen opp til feltet: Å legge den om vil gjøre noe med grunnen – mer ustabil. Ønsker at veggen opp til feltet blir avstengt. Ønsker ikke parkering for «allmennheten», vil kreve for store terrenginngrep. Ikke aktuelt å legge inn strøm. Vann: To bekker gjennom feltet, smeltevann. Brønn på sommeren – vist i eksisterende plankart, men utenfor planområdet. Den ene bekken er årssikker og renner gjennom den ene tomten. Forbrenningstolett. Slokkevann: 1-2 m <sup>3</sup> vann i brønnen. Har forsøkt å fått uttalelse fra TBRT, uten at de har ønsket å gi en slik forhåndsuttalelse.  Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne  <b>Kommunens premisser for videre arbeid med planen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Den delen av tomt 92/1 som ligger innenfor planen fradeles ikke som egen tomt og tillegges ikke noen av de andre tomtene. Dette fordi denne tomten er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, og en slik endring vil dermed ikke være i tråd med overordnet plan.</li><li>• I planforslaget må det gjøres rede for konkrete løsninger til hvordan problematikken knyttet til slokkevann/tilgjengelighet for redningsmannskap skal løses. Her er det viktig å ha en god dialog med TBRT. Samme med drikkevann.</li></ul>		

	<p>Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet på nåværende tidspunkt. Innspill fra sektormyndigheter vil være sentralt for kommunens videre arbeid. 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.</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.</p> <p>Planbeskrivelse, plankart i PDF og sosi-format, VA-plankart, bestemmelser og ROS-analyse <b>skal</b> sendes på e-post til kommunen før formell innsending.</p>				
	<b>Overordnede bestemmelser</b>	<b>Sjekkliste</b>	<b>Kommentarer under oppstartsmøtet</b>		
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart Forskrift om konsekvensutredning	I tråd med formål i kommuneplanens arealdel. 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 <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 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	Beitelag: Soløyfjellet beitelag  Veglag: Usikkert hvilket veilag som er i området. Varsling blir derfor til den enkelte grunneier som berører vegen.
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).		

Forurenset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Det er ikke registrert forurensning i området.
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)	Det er ikke kartlagt noen rødlistearter i artskart i eller i nærheten av planområdet, med unntak av villrein. Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone for villrein. Det må redegjøres for hvordan planforslaget kan ha innvirkning villrein.  Det er ikke kartlagt viktige naturtyper i området. Området er dominert av åpen fastmark og løvskog.  Deler av Trøsaetervegen opp mot Mattishåggåsætra ligger innenfor kartlagt viltområde. Dette er et ospeholt som er hekkeplass for hakkespetter, blant annet dvergspett (livskraftig) og tretåspett (nær truet).  Det er potensiale for viktige naturtyper og rødlistearter innenfor planområdet, og vi vil derfor kreve at det gjøres en naturtypekartlegging.
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.
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.	Oppmålte grenser innenfor planområdet er gode nok.

	<b>Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030</b>	<b>Kommentarer under oppstartsmøtet</b>
Fritidsbebyggelse	<p>- % BYA er maks 35 %, sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet</p> <p>- maks tomtestørrelse er 750 m<sup>2</sup></p> <p>- Maks mønehøyde er 7 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng.</p> <p>Ved foretting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.</p>	<p>Må ivaretas. Det er planer om mindre bygninger som fører til små terrenginngrep. Bestemmelser om utforming, med hensyn til størrelse og terreng. Mulig begrensning på bredde for å minimere behov for fyllinger. De fleste eksisterende tomtene innenfor planområdet er over 750 m<sup>2</sup>. Bør reguleres inn byggegrenser, slik at det sikres gode avstander mellom byggverkene mellom eiendommene.</p> <p>Ikke aktuelt.</p>
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områderegeringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Ikke aktuelt.
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	Det er tenkt felles parkering for alle hyttetomtene oppe ved setra sommertid, og felles parkering ved Trøasætervangen vinterstid (som i dag). Det er også tenkt en egen parkering lenger nede i Trøasætervegen til nabosetrene. Det må vurderes hvorvidt denne parkeringen bør inkluderes i planområdet.
Vann og vassdrag	<p>Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50</li> <li>- 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50</li> </ul> <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>Det ligger ingen bekker nærmere enn 20 meter og elver/innsjøer nærmere enn 50 meter fra tomtene, slik at byggegrense i arealdelen trer ikke inn. Det renner likevel bekker gjennom noen av tomtene, dette må redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Ikke aktuelt.</p> <p>Tomt 295/30 og deler av Trøasætervegen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Etter dialog med NVE er det avklart at det likevel ikke er nødvendig med skredfarekartlegging. Siden veien ligger der i dag, har begrenset trafikk og er bygd etter gjeldende regelverk som gjaldt den gang og at det vil innføres forbud mot vinterbrøyting , mener NVE at sikkerheten å være ivarett på en tilfredsstillende måte.</p>
Skredfare	For områder vist som aktsomhetsområde for skred i bratt terreng i NVE-atlas, herunder kartlagene snøskred og steinsprang (NGI), snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred, må dokumentasjon på at PBL §28-1 er oppfylt foreligge.	<p>Deler av Trøasætervegen, atkomstveien opp til Mattishåggåsætra, ligger innenfor NGIs aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. (Se punkt om flom).</p> <p>Forbud mot vinterbrøyting må tas inn i bestemmelsene til planen. Vinterparkering må inn i planen.</p>
Landbruk	Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål.	Ikke aktuelt. Det må imidlertid foreligge en redegjørelse for hvorfor veien ikke ønskes lagt om ved setervangen, ref. delingssak og vilkår.

	<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>Må ivaretas. Planområdet ligger innenfor beiteområde for Soløyfjellet beitelag (sau, storfe). Området er vurdert til å ha god beitekvalitet.</p> <p>Ikke aktuelt.</p>
Reindrift	<p>Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.</p>	Ikke aktuelt.
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>	Må ivaretas.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	<p>Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet.</li> </ul> <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>Ikke aktuelt.</p> <p>Ikke aktuelt.</p>
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m <a href="http://www.riksantikvaren.no/">http://www.riksantikvaren.no/</a> Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	Må ivaretas. Det er registrert en Sefrak-ruin lengst sør på gnr/bnr 95/28 (kommunekart).
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. 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>I området lengst opp mot setra har veien en gjennomsnittsstigning på 15,8%. Dette er altfor høyt i forhold til retningslinjene i kommuneplanens arealdel, men kan vurderes tillatt siden veien ikke skal vinterbrøytes og slokkevannskravet ved brann løses på annen måte.</p> <p>Ikke aktuelt.</p> <p>Veien blir ikke vinterbrøytet, og det er derfor problematisk knyttet til fremkommelighet for utrykningskjøretøy vinterstid. Brannsikkerhet må løses på annen måte.</p> <p>Må ivaretas.</p>

Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Det skal ikke legges inn strøm.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer <a href="http://www.tbirt.no">www.tbirt.no</a>	TBRT har i tidligere dialog med kommunen, kommentert at det kan vurderes å fravike slokkevannskravet. Dette må imidlertid avklares nærmere i planforslaget sammen med TBRT.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Ikke aktuelt.
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Ikke aktuelt.
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>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>: 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>Det skal ikke legges inn vann og avløp. Legger opp til forbrenningstolett Drikkevann fra bekk og brønn – fortrinnsvis brønn. Dette må sjekkes ut med mattilsynet. Brønnen bør vises på plankartet, det må derfor vurderes å utvide plangrensen slik at dette arealet blir med.</p> <p>Må redegjøres for håndtering av overvann</p> <p>Ikke aktuelt.</p> <p>I utgangspunktet krav om felles avløpsanlegg. Det er ikke aktuelt i denne saken siden det ikke skal legges inn vann i hyttene, og det legges opp til forbrenningstolett.</p> <p>Må ivaretas på en hensiktsmessig måte ut i fra de valgte løsningene.</p> <p>Må ivaretas.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas – Remidt.
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes.	Må ivaretas.

	<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>	Vi oppfordrer til bærekraftige løsninger.
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	<p>Plansak</p> <p>Gebyr for oppstartsmøte kr. 17 100,-</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 34 200,-, mer omfattende kr. 59 850, komplisert kr. 76 950</p> <p>Satsene gjelder for 2022.</p> <p>Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.</p> <p>Gebyr på oppstartsmøte.</p>
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>Innsending til førstegangsbehandling: Trolig høsten 2023 – naturtypekartlegging vil måtte skje våren/sommeren 2023.</p> <p>Det er grunn til å tro at planen må sluttbehandles i kommunestyret pga. flere avvik fra bestemmelsene i arealplanen.</p>
Plandokumenter	<p>Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge:</p> <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-plan med tilhørende 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 (jf 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>