



## 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 Nedre Stølslia hytteområde</b>	<b>Gnr/bnr</b>	<b>298/5</b>
<b>Til stede</b>	<b>Planlegger:</b> Ola Fjøsne <b>Grunneier/forslagsstiller:</b> Arild Hagen <b>Oppdal kommune:</b> Arita E. Stene, Marte K. Dørum og Ragnhild Eklid	<b>Dato</b>	<b>01.11.21</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> Hensikten for planen er å legge til rette for ca. 20 frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg, annet uteopphold, vei, vann og avløp. Det må avklares om planavgrensningen kan følge hele området og inkludere del av Gamle Kongeveg (fylkeskommunal veg).  Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne  <b>Kommunens premisser for videre arbeid med planen:</b>  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 (fram til nyttår): Arita Eline Stene.  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 <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 kommunen før formell innsending.		

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet		
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 type="checkbox"/> Veglag <input type="checkbox"/> Beitelag/sankelag <input checked="" type="checkbox"/> Vannverk 1) <input checked="" type="checkbox"/> Tensio TS	<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	1) Tekniske tjenester v/Tore Samskott
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	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)	Ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter i tilgjengelig kartgrunnlag.  Det er ikke registrert viltinteresser i området i kommunens viltkart. Trane observert sørøst for området.  Det er krav om naturtypekartlegging før 1. gangs behandling av planen jf. K-plan pkt. 2.1.2. Deler av området er NiN-kartlagt i 2020. Resultater forventes i jan/feb 2022. Forslagstiller opplyser om at planområdet er kartlagt sommer 2021. Må foreligge før 1.gangs behandling av planen.		
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 ved avkjørsel fra Gamle Kongeveg og internt i planområdet.  Det er foreslått sosiale møteplasser. Planområdet ligger sørøst for et kartlagt utfartsområde. Kort veg til preparerte skiløype og friluftsområder. Må ivaretas i anleggsperioden – tas inn som bestemmelse.		
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.	Grensen i nordøst er usikker, og det må rekvireres grenseoppgang.		

	<b>Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030</b>	<b>Kommentarer under oppstartsmøtet</b>
Fritidsbebyggelse	<p>- % BYA er maks 35 %  - maks tomtestørrelse er 750 m<sup>2</sup>  - 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.  Må ivaretas.  Må ivaretas.</p> <p>Bebyggelse i vest bør hensyntas. Det bør stilles krav om torvtak og settes bestemmelser om begrensning av utelys.</p>
Vann og vassdrag	<p>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</p> <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>Bekk ikke vist i N50-kart, men bebyggelse må plasseres i tilstrekkelig avstand fra bekk/grøft. Vann må håndteres slik at det ikke gjør skade i eller utenfor planområdet.</p> <p>Det må redegjøres særskilt for bekken i planområdet dersom det legges opp til avvik fra bestemmelsen. Det må utarbeides en fagkyndig vurdering vedrørende dette.</p> <p>Planområdet ligger i et aktsomhetsområde for jord og flomskred. Det må foreligge dokumentasjon på om området kan bebygges iht. sikkerhetskrav. Det opplyses at det er utarbeidet en rapport. Denne må foreligge før 1.gangs behandling.</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>Må ivaretas.</p> <p>Ikke relevant.</p> <p>Ikke relevant.</p>
Reindrift	<p>Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tiltrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.</p>	<p>Området ligger langt unna hensynssone reindrift. Ferdsel vil trolig kanaliseres gjennom eksisterende sti- og løypenett.</p>
Friluftsliv	<p>Fritidsbebyggelse skal plasseres mer enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtafestta, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells.</p> <p>Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.</p>	<p>Det er ingen turstier, løyper eller preparert skiløype i planområdet.</p> <p>Det er ingen turdrag i planområdet. Planlagt adkomst til Gml. Gml. Kongeveg, og skiløypa/stien der.</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>	<p>Basen må sjekkes.</p>

<p>Veg og atkomst</p>	<p>Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %.</p> <p>I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy.</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. Det er planlagt bruk av eksisterende avkjørsler.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p>
<p>Strømforsyning</p>	<p>Strømledning skal legges i kabel.</p>	<p>Må ivaretas. Tas inn som bestemmelse.</p>
<p>Slokkevann</p>	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer <a href="http://www.tbirt.no">www.tbirt.no</a></p>	<p>Løses i samråd med Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).</p>
<p>Vannforsyning og sanitært avløp</p>	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1</p> <p>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>Må ivaretas.</p> <p>VA-plankart må følge planen, samt plan for håndtering av overvann. Naturbaserte løsninger er å foretrekke. Torvtak kan forsinke avrenning.</p> <p>Må gå fram av overvannsplanen.</p> <p>Avklares med Enhet for tekniske tjenester v/Tore Samskott.</p> <p>Ikke relevant.</p> <p>Ivaretas ved påkobling til kommunalt nett.</p> <p>Må ivaretas.</p>

Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas – tas inn som bestemmelse.
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>	Det må framgå av planbeskrivelsen hvordan retningslinjen så langt det lar seg gjøre skal ivaretas. Eventuelle konkrete krav tas inn i bestemmelsene. Det bør åpnes for bruk av fornybar energi, f.eks. solceller på tak.
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	<p>Plansak</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 33 800,-, mer omfattende kr. 59 000, komplisert kr. 76 000 Satsene gjelder for 2021. Det kan påberopes endringer i 2022.</p> <p>Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker. Arild Hagen <a href="mailto:arild.hagen.ah@gmail.com">arild.hagen.ah@gmail.com</a> <a href="mailto:post@olafjosne.no">post@olafjosne.no</a></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>Tas sikte på innlevering av planforslag i januar.</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-plankart i PDF-format og overvannsplan</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?	

## 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>