



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Mal for oppstartsmøter etter PBL.

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen	Gnr/bnr	293/3 og 49
Til stede (telefonmøte)	Planlegger: Håkon Hammes v/ 3de Grunneier/forslagsstiller: Erobra Eiendom AS Fra Oppdal kommune: Ane Hoel og Arita Stene	Dato	12.03.2020
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillerens innledende orientering: Planen vil legge til rette for oppføring av fritidsboliger i rekkehus (2 etasjer og loft) og duplex/simplex-hytter med tilhørende infrastruktur. Det er planlagt parkeringskjeller for rekkehusbebyggelsen. Kontaktperson hos forslagsstiller: Håkon Hammes Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Ny plan vil erstatte del av gjeldende reguleringsplan for Vangslia-Gardåa-Hellaugstøl (plan-ID: 1986005). Planområdet ligger delvis innenfor område kartlagt som aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet skal skje gjennom ordinær planprosess. Kommunen bidrar med å besvare spørsmål som måtte dukke underveis i planarbeidet. Kontaktperson hos kommunen: 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 www.regjeringen.no 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 skal sendes på e-post til Arita Eline Stene før formell innsending.		

	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 <input checked="" type="checkbox"/> Beitelag/sankelag 1) <input checked="" type="checkbox"/> Vannverk 2) <input checked="" type="checkbox"/> Tensio Oppdal E-verk	<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen <input checked="" type="checkbox"/> Fylkeskommunen <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet 3) <input type="checkbox"/> Jernbaneverket	<input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT	1) Vekveselva-Lia beitelag v/ Bror Erlend Blichfeldt 2) Oppdal kommune TT, v/ Tore Samskott 3) Oppdal kommune TT v/ Eirik Kvål
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Området ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, og like nær Sandbekken. Det må gjøres en fagkyndig vurdering vedrørende dette. Rapport må foreligge før 1.gangs behandling.		
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)	Basene må sjekkes. Ikke registrert viltområde i kommunens viltkart. 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 fra avkjøring fra Gardåvegen Kort veg til skiløype, turområder og alpinanlegg. Det må ivaretas gode gjennomgående løsninger og grønne korridorer. Ligger innenfor et område kartlagt som svært viktig friluftsområde. Må ivaretas i anleggsperioden. Tas inn som bestemmelse.		
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 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.	Ikke nødvendig.		

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	<p>Krav til fritidsbebyggelse i F21 Stølen</p> <ul style="list-style-type: none"> - utnyttelsesgrad er min. 40 % BRA - sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet - maks tomtestørrelse er 500 m² - gesimshøyde min 6m – maks 14m, mønehøyde maks 16 m. - områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal. - maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering. 	Må ivaretas. Det kan være aktuelt å fravike tomtestørrelse på 500 m2 med bakgrunn i planlagt bebyggelse, da hensynet bak retningslinjen er for frittliggende fritidsbebyggelse.
Parkering	For fritidsbebyggelse: Normen er min. 1 biloppstillingsplass og min 1 sykkelparkering per boenhet. Dekkes enten gjennom fellesløsninger eller på egen tomt.	Må ivaretas.
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 	Sandbekken er vist med linje i kartbase N50. Byggegrense er i utgangspunktet 20 meter. Det er godkjent byggegrense på 10 m i plan like nord for området, men her var flomsikring nødvendig. Kan vurderes her også, men må dokumenteres i flomrapport. Kantvegetasjonen må bevares.
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>Ikke relevant. Kartlagt som åpen fastmark i AR5.</p> <p>Avklares med Vekveselva-Lia beitelag.</p>
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	<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>	<p>Må ivaretas om slike fins.</p> <p>Vis turdrag i plankart om slike finnes.</p>
Barn og unge	Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Ivaretas av Oppdal kommune.
Kulturminner	Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Basene må sjekkes.
Veg og atkomst	<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 og slamtømmebil.</p>	<p>Må ivaretas. Planområdet må utvides for å ivareta krav til stigning.</p> <p>Må ivaretas.</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.</p> <p>Må Ivaretas.</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.	Avklares med Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT)
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><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. Tas inn som bestemmelse.</p> <p>VA-plan og VA-plankart må følge planen. Det må beskrives hvordan overvann skal løses. Området bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann, og dersom det velges bort må dette begrunnes godt. Gjeldende klimapåslag (fra NVE) skal legges til grunn for dimensjonering. Dersom overvann ledes til eksisterende vannveger, må det foretas en flomanalyse som dokumenterer hvorvidt disse har tilstrekkelig kapasitet.</p> <p>Avklares med Enhet for tekniske tjenester v/ Tore Samskott.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas. 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.

Klima og energi	Retningslinje 1.8. Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør Kommunen stimulere til bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bolig- og fritidsboligområder med fellesløsninger.	Det bør legges til rette for mer bærekraftige løsninger med tanke på energibruk, lagring av energi, materialbruk osv. Konsekvenser for klima og miljø, samt klimatilpasning, synliggjøres i planbeskrivelse.
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. Erobra Eiendom AS v/ Rune Oterholm rune@erobra.no
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: Tas sikte på oppstartsvarsling så snart som mulig og 1.gangs behandling før sommeren.
Plandokumenter	Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge: - 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?	Nei.

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.