



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde		Gnr/bnr	230/1
Til stede	Planlegger: Hoel og Sønner AS	Fra Oppdal kommune: Gro Aalbu, Andreas Rise, Marte Dørum	Dato	13.09.2024
	Forslagsstiller: Inge Ketil Hokseng		Plan-ID	2024003
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Forslag om å regulere nytt felt, Skarholmen. Forslag på totalt 9 tomter, med veg og felles infrastruktur. Det etableres fellesparkering, og gang-veg frem til den enkelte tomt. Kontaktperson hos forslagsstiller: Andrea Gaustad			
	Kommunens premisser for videre arbeid med planen: 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: Andreas Rise / Marte Dørum 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.			

	<p>Bestemmelsene skal utformes i tråd med <i>Nasjonalt 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	<p>Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet</p> <p>- anbefalt min 3 ukers frist</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer <input type="checkbox"/> Veglag <input checked="" type="checkbox"/> Beitelag/sankelag <input 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"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet <input type="checkbox"/> AtB <input type="checkbox"/> Bane NOR <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input checked="" type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning	<input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT <input checked="" type="checkbox"/> Remidt IKS <input type="checkbox"/> Barnerepresentant	<p>Beitelag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skaret 6B v/Guro Husdal Dørum - Skaret/Gjevillvassdal en kalvsankelag v/Henrik Aalbu
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	<p>ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).</p> <p>Dersom det åpnes opp for solcelle på tak i bestemmelser, må dette inn i ROS-analysen.</p>		

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)	De deler av myrområdet som påvirkes av tiltak må kartlegges i forhold til biologisk mangfold og dybde. Infrastruktur må etableres på en slik måte at vannveger ikke hindres, eller påfører ulempe andre steder. Adkomstvegen må legges slik at den gir myrområdet minst mulig negative konsekvenser. Plangrensen bør utvides slik at man har muligheter til endringer gjennom planarbeidet i forbindelse med vegføring. Området er NiN-kartlagt i 2019 uten funn av rødlistede naturtyper. Det bør inntas forbud om etablering av plen. Belysning må begrenses, det må inntas krav om bevegelsessensor.
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	Trafikksikkerhet må ivaretas Eventuelle stier i planområdet må vurderes hensyntatt. Eventuelt vise alternativt turdrag gjennom planområdet/ned til vannet. Det er viktig å ivareta allmennhetens adgang til vannkanten, og unngå privatisering av dette området. Ingen kartlagte friluftsområder, men planområdet ligger i tilknytning til områder mye brukt både sommer og vinter. Må hensyntas i bestemmelsene.

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.	Ytre eiendomsgrenser må måles opp før planen sendes inn til første gangs behandling.

	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>Bestemmelser i kommuneplanen legger føringer for maksimal høyde og utnyttelsesgrad.</p> <p>Tomtene foreslås mindre enn retningslinjene i kommuneplanen.</p> <p>Oppfordrer til krav om saltak.</p> <p>Taktekkingsmateriale må være mørk/matt/ikke-reflekerende.</p> <p>Må vurdere høyder – hyttene bør være så lave som mulig – ca. 5,5 meter møne.</p> <p>Oppfordrer til å begrense inngjerding, og sette bestemmelser om forbud mot elektrisk gjerde.</p> <p>Det bør inntas bestemmelser om at flaggstenger ikke tillates.</p>
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områderegeringsplan 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	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 <p>Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.</p>	<p>Byggegrense må reguleres inn.</p> <p>Må hensyntas.</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 tilstrekkelig sikkert for sikkerhetsklasse F2/S2.
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. Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.	Området består av blåbærbjørkeskog Deler av foreslått veg-trasé og deler av parkeringsareal er kartlagt som dyrkbar jord. Området er imidlertid myr, og derfor lite aktuelt til nydyrking. Området benyttes til utmarksbeite, angitt som godt beite i vegetasjonskartlegging.
Reindrift	Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.	Hensynet til, og påvirkning på reindriften må vurderes i planbeskrivelse. Ved varsel til sameting o.l skal det orienteres om konsultasjonsplikt i reinbeiteområder.
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.	Turdrag må reguleres inn.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn <ul style="list-style-type: none"> • For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. 	Det må avsettes egnet areal til felles uteopphold.

	<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>	
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	Ingen registrerte kulturminner, men aktuelle baser må sjekkes.
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>	Adkomst må bygges på en slik måte at det er fremkommelig for tømmebil og utrykningskjøretøy. Det må sikres areal for å kunne snu større kjøretøy.
Strømforsyning	Strømledning skal legges i jordkabel.	Må ivaretas.
Slokkevann	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.</p> <p>Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no</p>	Må hensyntas i VAO-plan. Det må utredes hvordan uttak for slokkevann kan etableres.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må hensyntas.
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Ikke relevant.

<p>Vannforsyning og sanitært avløp</p>	<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>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 hensyntas. Krav om etablering av fellesanlegg.</p> <p>VAO-plan må hensynta overvann.</p>
<p>Avfallshåndtering</p>	<p>Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.</p>	<p>Må hensyntas.</p>

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>	Må hensyntas.
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak	<p>Plansak: enkel kr. 39 400,-, mer omfattende kr. 88 650,-, komplisert kr. 108 350,-. Satsene gjelder for <u>2024</u>.</p> <p>Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker. Gebyrtype vil avhenge av kompleksitet, og avgjøres etter saksbehandlingen.</p>
	Gebyr for oppstartsmøte kr. 17 600,-	Faktureres etter oppstartsmøte. Kommunen foretar i forkant en vurdering av hvorvidt gebyret er urimelig høyt gitt det timeantall som er brukt knyttet til møtet.
	Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	Inge Ketil Hokseng
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>Oppstartsvarsel så snart som mulig.</p> <p>Planlagt levert planforslag vinteren 2024/2025.</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 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

- 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.