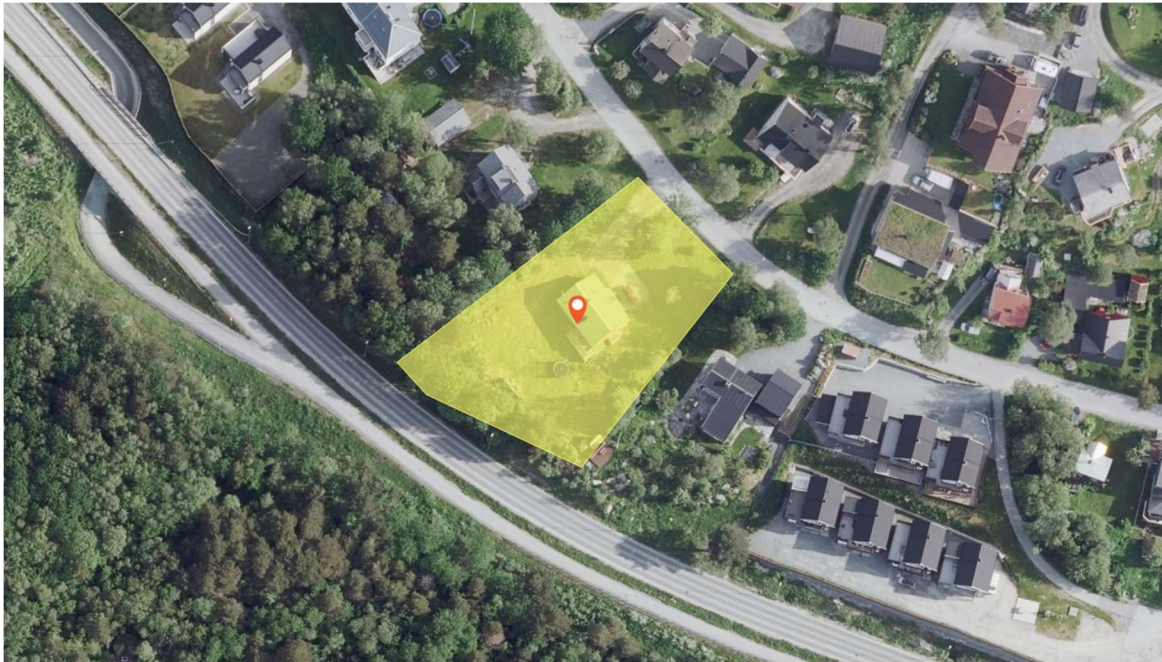




Planinitiativ for DETALJREGULERING AUNEVEGE 57. GNR 280 BNR 98.



PLANINITIATIV
14.04.2023



1 Sammendrag

Plannavn	DETALJREGULERING AUNEVEGEN 57 - ENDRING														
Arkivsak ID	2023/XXX														
Plan ID	5021_2023-XXX														
Formål med planen	Formålet med reguleringen er å endre utbygging av området fra konsentrert småhusbebyggelse til frittstående eneboliger.														
Planavgrensning	Planavgrensning etter vedlagt pdf.														
Sammendrag	<p>Planområdet er i dag regulert med 3 flermannsbolig. Området har vært forsøkt solgt uten hell i lengre tid. Årsaken synes å være mangel på interesse for boligtypen området er regulert til.</p> <p>Området ble i 2023 solgt til dagen tiltakshaver som ønsker å nedskalere utbygging fra 2 flermannsboliger til inntil 3 eneboliger.</p> <p>Det ble i brev datert 18.01.2023 søkt om dispens/mindre endring av planbestemmelsen noe kommunen har sakt nei til da de mente at endringen var for stor til at dette var aktuelt.</p> <p>Dagens plan er av nyere dato. Vedtatt i bygningsrådet 07.05.2019. Mye av vurderinger som skal gjøres i en reguleringsplan er dermed avklart.</p>														
Framdriftsplan	<table><tr><td>Oppstartsmøte</td><td>April 2023</td></tr><tr><td>Kunngjøring av planarbeid</td><td>Mai – Juni 2023</td></tr><tr><td>Utarbeidelse planbeskrivelse</td><td>August-Oktober 2023</td></tr><tr><td>1. gangs behandling</td><td>Nov 2023</td></tr><tr><td>Off. høring</td><td>Nov-Des 2023</td></tr><tr><td>2. gangs behandling</td><td>Jan 2024</td></tr><tr><td>Godkjent kommunestyret</td><td>Jan 2024.</td></tr></table>	Oppstartsmøte	April 2023	Kunngjøring av planarbeid	Mai – Juni 2023	Utarbeidelse planbeskrivelse	August-Oktober 2023	1. gangs behandling	Nov 2023	Off. høring	Nov-Des 2023	2. gangs behandling	Jan 2024	Godkjent kommunestyret	Jan 2024.
Oppstartsmøte	April 2023														
Kunngjøring av planarbeid	Mai – Juni 2023														
Utarbeidelse planbeskrivelse	August-Oktober 2023														
1. gangs behandling	Nov 2023														
Off. høring	Nov-Des 2023														
2. gangs behandling	Jan 2024														
Godkjent kommunestyret	Jan 2024.														
Organisering	<p>Fagkonsulent: Ing. Jorleif Lian AS er innleid som fagkonsulent for utarbeidelse av plandokumenter for reguleringsplanen.</p> <p>Forslagstiller og grunneier: Torkell Myran og Ranje Toftaker</p>														



Innhold

1	Sammendrag	2
2	Innledning	4
2.1	Sted	4
2.2	Bakgrunn	6
2.3	Krav til planinitiativ	7
3	Formål og virkning.	8
3.1	Formål	8
3.2	Virkninger utenfor planområdet	8
3.3	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	8
3.4	Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
3.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
3.6	Overordna planer	9
3.7	Vesentlige interesser som berøres	9
3.8	Samfunnssikkerhet	9
3.9	Høringsparter	9
3.10	Samarbeid og medvirkning	10
3.11	Konsekvensutredning	10
3.12	Spesielle forhold	10
3.12.1	Trafikk	10
3.12.2	Aktsomhetszone marin leire	10
3.12.3	Artsmangfold	11
3.12.4	Jordbruk/skogbruk/reindrift.	11
3.12.5	Reguleringsplaner	11
3.12.6	Nedbørsmengder, Klimaendringer	12
3.12.7	Tekniske anlegg vann- og avløp	12
3.12.8	Brann, helse, politi	12
3.12.9	Strøm	12
3.12.10	Avfallshåndtering	12
4	ROS-analyse	12
5	Alternative planforslag	13
6	Kildehenvisning	13
7	Vedlegg	13



2 Innledning

2.1 Sted

Reguleringsplan ligger sentral til i sentrum av Oppdal kommune (fig 2.1.1). Avstand til skoler, kommunesenter og butikker er innen rekkevidden på 800m (fig 2.1.2).

Planområdet er identisk med eksisterende plan fra 2019 og omfatter eiendommen 280/98 samt området for skjerm mot offentlig vei lang grenser for naboeiendommene i øst og vest (fig 2.1.3 og 2.1.4).

Fig. 2.1.1 Oversiktskart

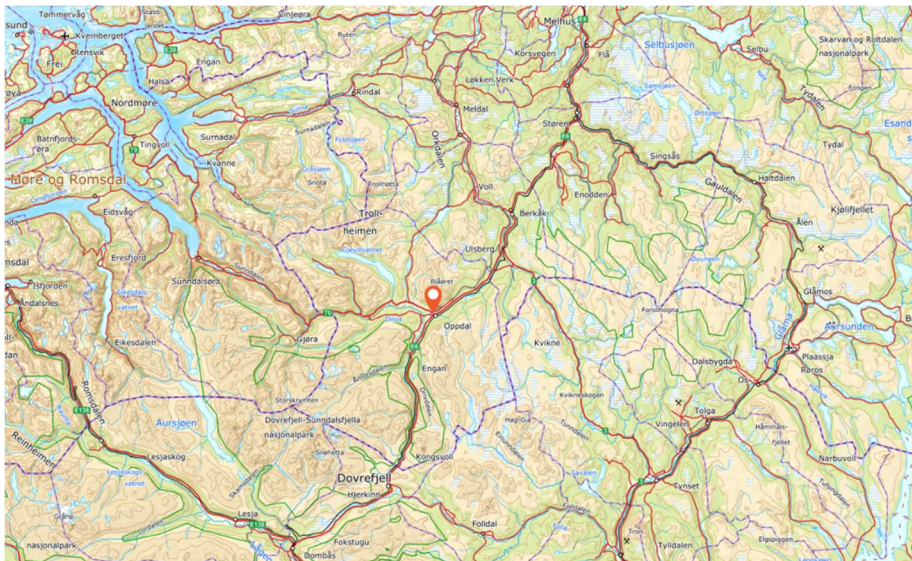


Fig 2.1.2 Kart planområdet.

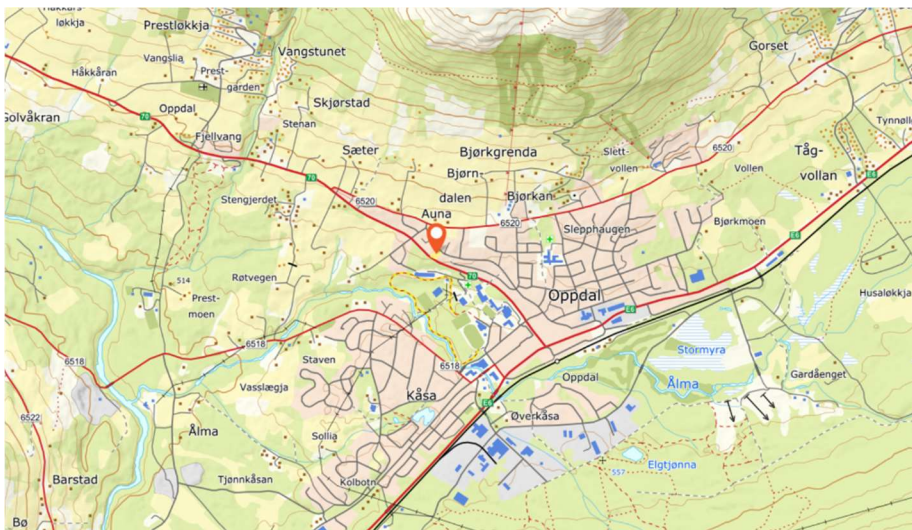




Fig. 2.1.3 Plangrense ny (og eksisterende) reguleringsplan.





2.2 Bakgrunn

Grunneier ved Ranja Tofter tok kontakt med firma Ing. Jorleif Lian As for å få bistand i forbindelse med plan om å bygge eneboliger på eiendommen Aunevegen 57 som de kjøpte i 2023.

Eiendommen som de hadde kjøpt hadde en nyere reguleringsplan hvor det var regulert for konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen hadde i lengre tid vært til salgs uten å ha blitt solgt. Årsaken synes å være liten interesse for en slik type hus som det var planlagt for.

Ing. Jorleif Lian As søkte på vegne av grunneier den 18.01.2023 om dispens/mindre endring av reguleringsplan. Omsøkt endring gjaldt planbestemmelsens pkt 3.1.1 hvor det heter:

«I området kan det oppføres leilighetsbygg i 2 etasjer med saltak».

Det ble søkt om å få endret bestemmelser fra leilighetsbygg til bebyggelse som da åpner for eneboliger.

Kommune ga ett negativt svar på søknaden og satte krav om full reguleringsplan.

Ing. Jorleif Lian as oversender derfor nå et planinitiativ som tar sikte på en snarlig oppstart av arbeid med ny reguleringsplan for området.



2.3 Krav til planinitiativ

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven:

§ 1. *Krav til planinitiativet*

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og [bygningsloven § 12-8](#) første ledd andre punktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

- a) formålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

§ 2. *Gjennomføring av oppstartsmøte*

Oppstartsmøte etter plan- og [bygningsloven § 12-8](#) første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og [bygningsloven § 12-15](#)
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og [bygningsloven § 12-8](#) andre ledd.

§ 3. *Krav til referat fra oppstartsmøtet*

Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet, som skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet.

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i [§ 2](#) andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og [bygningsloven § 12-3](#) fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.



Krav iht. forskrift om konsekvensutredninger:

§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
- planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
- forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.

3 Formål og virkning.

3.1 Formål

Formålet med reguleringen er å legge til boligbebyggelse i området.



3.2 Virkninger utenfor planområdet

Ny plan tar utgangspunkt i eksisterende plan fra 2019. Det åpnes for bygging av eneboliger i området med samme begrensninger og muligheter som i eksisterende plan for øvrig. Dette innebærer at avkjørsel, trafikk for øvrig, støy, tilknytting vann og avløp mv. er allerede avklart i forbindelse med eksisterende plan.

3.3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området er planlagt utbygd med eneboliger med tilhørende anlegg som veier, vann og avløp samt lekeplass.



3.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Krav til utbyggingsvolum og høyder settes lik gjeldende bestemmelser.

Maksimal %-BYA: 40%

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8,2 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges vekt på at man skal ta hensyn til miljømessig kvalitet i området. Det skal søkes balanse i fylling/skjæring ved plassering av bygninger. Bygninger tilpasses landskap og omgivelser.

3.6 Overordna planer

Området omfattes av kommuneplan for Oppdal (2019-2030 arealdel)

Området er i Oppdal sentrum hvor det legges opp til fortetting innefor planområdet.

3.7 Vesentlige interesser som berøres

I forbindelse med utarbeidelse av eksisterende reguleringsplan ble det fremmet innsigelse fra statens vegvesen. Ny plan vil opprettholde de tiltak som ble innlemmet i eksisterende plan for at innsigelsen skulle bli trukket.

3.8 Samfunnssikkerhet

Rv70 som går fra Oppdal sentrum og til Sunndalsøra er nærmeste nabo i vest. Planområdet sikres i tråd med eksisterende plan med gjerde.

3.9 Høringsparter

Varsling skjer med epost til offentlige parter:

Namsskogan kommune	-	Postmottak@oppdal.kommune.no
Statsforvalteren i Trøndelag	-	Sftlpost@statsforvalteren.no
Trøndelag fylkeskommune	-	postmottak@trondelagfylke.no
Sametinget	-	samediggi@samediggi.no
NVE trøndelag	-	rm@nve.no
Telenor	-	kabelnett@telenor.no
Oppdal everk AS	-	ntenett@nte.no

Alle eiendommer, naboer og gjenboere i regulert område. (Inkludert festere).

Varsling går digitalt på Holteportalen. Alle eiere, naboer og gjenboere får da varsel på Altinn.



3.10 Samarbeid og medvirkning

Oppstartsmøte:

Etter oppstartsmøte med **Oppdal kommune**, vil det med bakgrunn i planinitiativ og opplysninger gitt av kommune, bli utarbeidet et foreløpig plankart.

Kunngjøring av planoppstart:

Planoppstart kunngjøres i oppgitt avis for området, på kommunen hjemmeside og som brev til høringsparter. Innkomne merknader blir tatt med i vurdering som gjøres i forbindelse med utarbeidelse av plan.

Første gangs behandling i planutvalget.

Ferdig plan med beskrivelse, bestemmelser og ROS analyse sendes så til kommune for 1.gangs behandling i planutvalget.

Høring av planforslag.

Vedtatt plan der blir så kunngjort og sendt på høring hvor høringsparter kan komme med sine merknader.

Andre gangs behandling planutvalg.

Innkomne merknader vurderes og planen endres hvis nødvendig. Korrigert plan behandles og vedtas i planutvalget på nytt.

Kommunestyrets endelig behandling:

Endelig plan vedtas i kommunestyret og etter at klagefrist for vedtaket er utgått er planene rettskraftig.

Samarbeid med kommune og andre myndigheter går fortløpende gjennom planprosessen.

3.11 Konsekvensutredning

Planen omfatter endring av eksisterende plan fra leilighetsbygg til enebolig. Eksisterende plan er utredet og endring som nå gjøres utløser ingen ny konsekvensutredning.

3.12 Spesielle forhold

Informasjon er hentet fra Gislink, Norgeskart, NGU, Google Maps, NVE.

3.12.1 Trafikk

Rv70 Sundalsveien er nærmeste nabo i vest.

Statens vegvesen fremmet innsigelse ved behandling av eksisterende plan. Endringer som ble gjort for å imøtegå innsigelser vil og bli etterkommet i ny plan.

3.12.2 Aktsomhetszone marin leire

Området ligger på kt 564 og er dermed lang over marin og det er dermed ikke nødvendig med ytterligere vurderinger opp mot marin leire i området.

3.12.3 Artsmangfold

Artsdatabanken.no og naturbase.no er sjekket ut i eksisterende plan og viser ingen funn i planområdet.

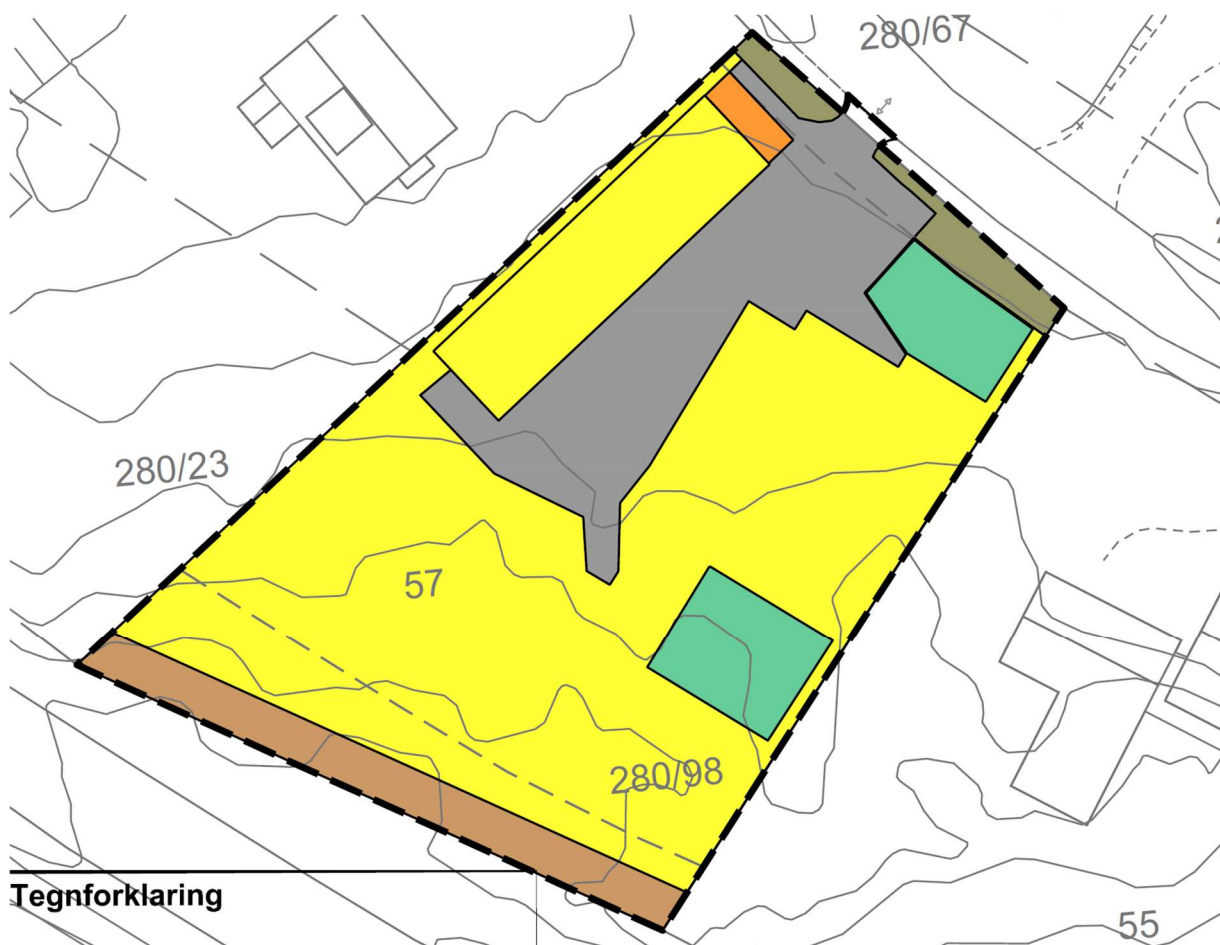
3.12.4 Jordbruk/skogbruk/reindrift.

Området er både i kommuneplan og eksisterende reguleringsplan regulert til bebyggelse. Området er dermed allerede avklart i forhold til jordbruk/skogbruk/reindrift.

3.12.5 Reguleringsplaner

Planområdet er fra før regulert til boligbebyggelse.

Fig. 2.15.14 Andre reguleringsplaner





3.12.6 Nedbørsmengder, Klimaendringer

Det skal tas hensyn til økt nedbør på grunn av klimaendringer ved dimensjonering av overvannsanlegg. Tabell nedenfor er hentet fra Klimaprofil hos Norsk Klimaservicesenter. (Meteorologisk institutt, NVE, Norge, Bjerknes centre for climate research). Det er ingen store vassdrag innenfor planen. Det forutsettes at overvannssystem fra boliger dimensjoneres for økt vannmengder når det er behov for å legge nye rør eller oppgradere eksisterende. Der hvor det er mulig bør infiltrasjon i grunnen velges.

	Dimensjonerende gjentaksintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentaksintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Tabell 2. Klimapåslag for kraftig nedbør, avhengig av varighet og dimensjonerende gjentaksintervall.

3.12.7 Tekniske anlegg vann- og avløp

Spillvann, overvann og drikkevann tilkobles kommunalt nett. Overvann infiltreres i grunn i den utrekning det er hensiktsmessig og forsvarlig med hensyn til fare for erosjon noen steder.

3.12.8 Brann, helse, politi.

Området er sentrumsnært med legevakt, politi og brannstasjon innen 800m.

3.12.9 Strøm

Området tilknyttes strøm fra Oppdal E-verk.

3.12.10 Avfallshåndtering.

Området omfattes av kommunal henteordning.

4 ROS-analyse

ROS – analyse fra tidligere plan gjøre gjeldende denne planen med justering som følge av endring i plan. Endring innebærer ett mindre antall beboere og da også mindre trafikk inn og ut fra eiendommen.



5 Alternative planforslag

Alternativ 0

Plan som forelagt med tilpasninger.

Alternativ 1

Eksisterende plan opprettholdes.

6 Kildehenvisning

- 1 Norgeskart.no- Generelle kart
- 2 Lovdata.no – gjeldende norske lover og forskrifter
- 3 Norgebilder.no – Generelle bilder
- 4 Oppdal kommune
- 5 Gislink
- 6 DSB
- 7 Klimaprofil
- 8 Google MAPs
- 9 NGU
- 10 NVE
- 11

7 Vedlegg

Plandokumenter

Vedlegg 1 Reguleringsplankart utkast