

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte

Iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (planforskriften)

Prosjekt: **Reguleringsplan Bortistu Storli**

Dato: 06.07.2023

Vedlagt:

- Forslag til planavgrensning

1 . Plankonsulent	
Firma	Troll Arkitektur AS
Organisasjonsnummer	994 973 975
Adresse	Ola Setroms veg 17
Postnummer	7340
Poststed	Oppdal
E-post	post@trollarkitektur.no
Kontakt for prosjektet hos fagkyndig	Marte Uthus Solum
Forslagsstiller	
Firma/privatperson	Linda Mai Helmersen
Organisasjonsnummer	
Postnummer	7342
Poststed	Lønset
Telefonnummer	915 56 287
E-post	lindamai@bortistu.no
Kontaktperson for prosjektet for forslagsstiller	Linda Mai Helmersen
Eiendomsopplysninger	
Gards- og bruksnummer(e)	154/2
Adresse/stedsnavn	7340 Oppdal
Eiers navn	Linda Mai Helmersen
2. Formål med planen, jf. § 1, andre legg, bokstav a)	
Bakgrunnen for denne planen er å endre formål fra landbruk og veg til fritidsbebyggelse, slik at ni nye tomter for fritidsbebyggelse kan etableres. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er også ønskelig å få justert eksisterende vei i plankartet slik at dette stemmer overens med det som er bygd.	
3. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre lett, bokstav g	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir	Planområdet er vist til fritidsbebyggelse og LNFR i kommuneplanens arealdel.

de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?

Arealdelen har generelle bestemmelser for områder:

For bebyggelse og anlegg:

- Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.

Veg:

- Nye hovedadkomstveger i områder som skal reguleres til bebyggelse og anlegg skal ikke være brattere enn 10 %, med unntak av områder for fritidsbebyggelse hvor det tillates maksimal stigning på 12,5 %.
- Alle nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.
- Avkjørsler til bolig- og fritidsboliger fra kommunale veger skal være maksimum 6 m bred målt 1 m fra vegskulder.

For fritidsbebyggelse:

- Utnytting: Maks 35% BYA. Maks mønehøyde er 7 m eller gesimshøyde maks 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Tomtestørrelse bør maksimalt være 750 m².
- Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet. Dette skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells.
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan.
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).

For LNFR:

- I LNFR-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for reindrift.

For ras- og skredfare:

- For områder vist som faresone ras eller skred kreves det ved søknad om tiltak og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring, dokumentasjon på at plan- og bygningsloven § 28-1 er oppfylt.

For flomfare:

- For områder vist som aktsomhetsområder flom i NVE atlas kreves det ved søknad om tiltak, og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring, dokumentasjon på at plan- og bygningslovens § 28-1 er oppfylt.

For nedslagsfelt drikkevann:

- Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden. Ved søknad om tiltak etter pbl § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at de

	<p>omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I det øyeblikket nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagsfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller. • Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor hensynssonen.
--	--

4. Gjeldende og reguleringsplan(er) som er startet opp, jf. § 1, andre legg, bokstav g

Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Planområdet ligger i eksisterende reguleringsplaner for «Bortistu Storli» fra 2004 og 2010. Plan fra 2004 dekker hele planområdet, mens plan fra 2010 kun er oppdatert for deler av området.</p> <p>Bestemmelser om byggeområder i planene nevner blant annet bygningshøyde, BYA, farge og utforming slik at bygninger får en harmonisk utforming. Det stilles også krav om vann- og avløpsplan for området. Inngjerding på kun deler av tomta tillates.</p> <p>«I den nye planen er det ønskelig å øke maksimal BYA til 35 %, fordi de nye tomtene er vesentlig mindre enn eksisterende tomter. Hensikten med økningen er at bebyggelse på nye tomter får tilsvarende BRA som eksisterende bebyggelse. Maksimal BYA på 35 % er også i tråd med kommuneplanens arealdel, som legger til grunn tomter på maks 750 m²». Øvrige bestemmelser beholdes fra eksisterende planer.</p>
--	---

5. Beskrivelse av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Planavgrensningen foreslås å settes til samme avgrensning som for plan fra 2004. Se vedlegg (pkt 18) for foreslått avgrensning.

Beskrivelse:

Planområdet er på ca 185 dekar og ligger nesten helt innerst i Storlidalen. Høydeforskjellen i planområdet er på 630 moh i nord til 585 moh i sør. Området består i dag av fritidsbebyggelse, skog, myr, landbruk og veier.

Virkning utenfor planområdet:

Planforslaget for området antas å ha størst virkning på nærmeste naboer.

I tillegg kan økt ferdsel påvirke tamreindrifta i Trollheimen og for vilttrekket registrert lengre øst i dalen. Vilttrekket som er kartlagt har lokalverdi og er registrert for årstiden vår og vinter (pers. korrespondanse med Ingvar Stenberg).

Utdrag fra rapporten som viltline 1634050 omfatter:

"Trekkerte for elg frå Ålbu og vestover langs Gjevilvatnets sørside mot Storlidalen (muleg samband med trekk til Rennebu via Gjørdølsdalen). Inntil sist på 1990-talet fulgte trekket Festas vestsida, men synest seinare flytta vestover til Svorunda og derfrå nordover i skaret Storhornet/Veslehornet (truleg flytta pga. fortetting av hyttefelt ved Ålbu). Av og til trekkjer elgen også over Okla til/frå Stenbueng i Storlidalen. Tidlegare var denne trekkruta mest brukt av hjort, idag for det meste av elg."

6. Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Stikkord: Arealformål, tall på boenheter/arbeidsplasser, rivning av eksisterende bebyggelse

Det er planlagt å omregulere formål for landbruk og delvis veg til fritidsbebyggelse, og i stor grad videreføre gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse. Dette er tenkt å justeres:

- Regulere areal til ni fritidsboliger på maks 750 m² hver.
- Regulere inn eksisterende skiløypetrase sør for fylkesvegen.
- Sørg for at nye tomter har innkjørsler fra eksisterende private adkomstveier.
- Tegn inn bygde veier innenfor planområdet som avviker fra opprinnelige plankart.
- Øke maksimal tillatt BYA til 35 % for de nye tomtene.
- To fellesparkeringer ønskes omregulert til fritidsbebyggelse. Den ene er ikke opparbeidet i dag (markert om P₃ i eksisterende reguleringsplan fra 2010). Den andre ønskes omgjort da parkering løses på egne tomter.

7. Beskrivelse av utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: høyder, grad av utnytting – maks bruksareal (BRA/bebygd areal (BYA))

Hensikten er at bestemmelser om høyde og utnyttelsesgrad skal samsvare med dagens bebyggelse i området.

Ifølge eksisterende reguleringsplan er tillatt %BYA = 25% for alle eiendommer. Byggehøyde er satt til 6,0 meter over mur. Høyde på grunnmur skal være maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. For noen spesifikke eiendommer er maks byggehøyde satt til 7,0 meter.

I den nye reguleringsplanen ønskes maks utnyttelse for nye tomter å settes til 35% BYA. Dette med bakgrunn i at eksisterende tomter ellers i området er større, og en BYA på 35% vil videreføre omtrentlig størrelse på fritidsbolig i området for øvrig.

Det vurderes også om det skal åpnes opp for sokkeletasje for noen av de nye tomtene som ligger i skrått terreng for å redusere terrenginngrep.

8. Beskrivelse av funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: adkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, blågrønn struktur (åpne løsninger for overvannshåndtering).

Veiadkomst til de nye fritidsboligtomtene vil kobles på allerede eksisterende private felles adkomstveier.

Parkering blir ivaretatt på egen eiendom for de nye tomtene.

Tre av de nye tomtene som foreslås vil ligge nærmere enn 50 meter fra fylkesvei. Etter avklaring med Fylkeskommune vil Storlidalsvegen som er kategorisert med funksjonsklasse E ha byggegrens på 15 meter.

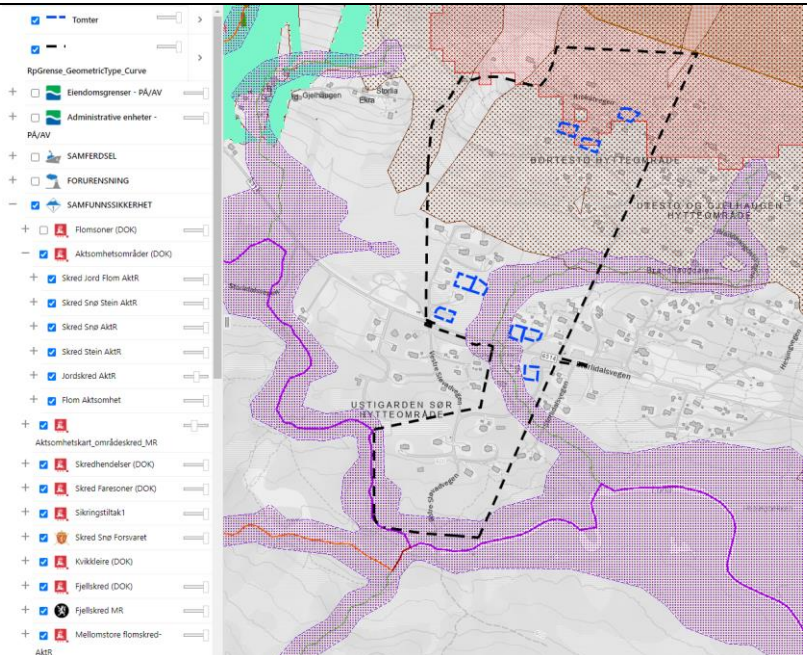
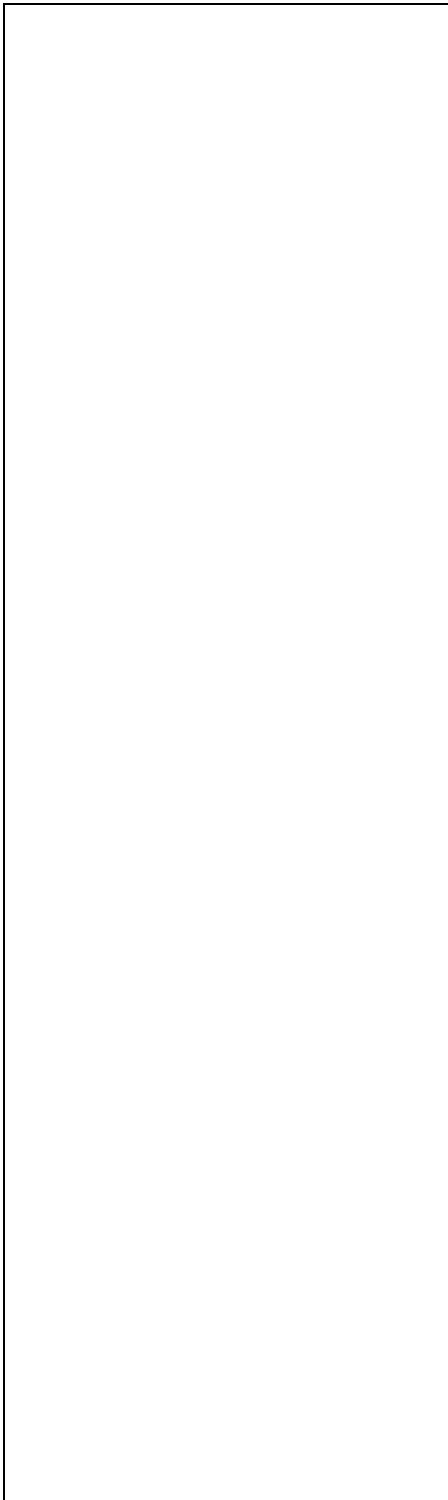
9. Beskrivelse av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Beskrivelse av landskap, topografi, strøket sin karakter m.m

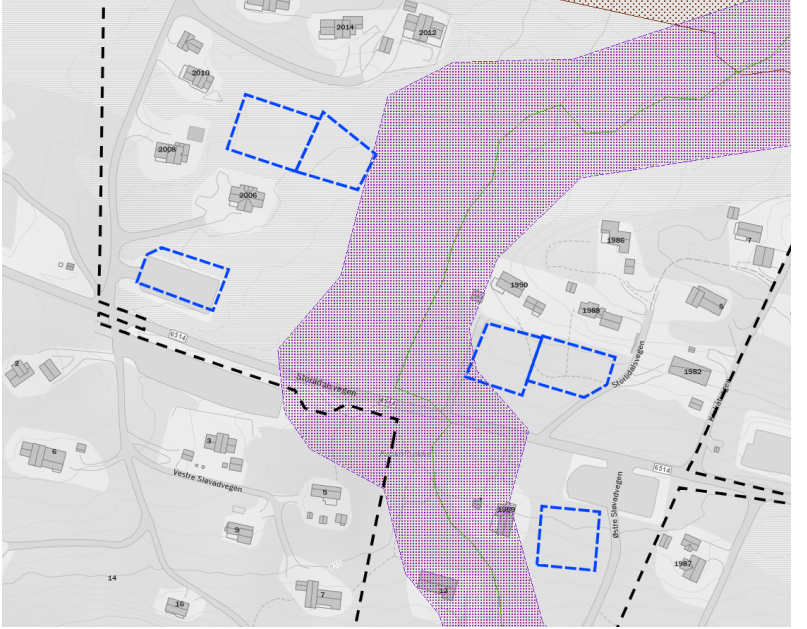
De nye fritidsboligtomtene som foreslås vil ligge i en slak dalskråning som allerede er utbygd med mer eller mindre spredt fritidsbebyggelse. Alle tomtene vil ligge i direkte kontakt med eksisterende fritidsbebyggelse. De nye områdene med fritidsbebyggelse er lagt med tanke på enkel tilkomst til eksisterende adkomstveger, ikke stykke opp LNF-formål unødvendig og bevare eksisterende skiløype.

10. Beskrivelse av vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Et planforslag for området antas å berøre brukerne av de mest nærliggende fritidsboligene.	
11. Beskrivelse av hvordan samfunnssikkerheten skal bli ivaretatt, for eksempel gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre legg, bokstav i)	
Det vil bli laget en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.	
Ved behov vil det bli utarbeidet skredrapport. Avbøtende tiltak med tanke på flom er å legge inn byggegrensere som ligger utenfor aktsomhetszone for flom.	
12. Beskrivelse av hvilke offentlige organ og andre interesserte som skal bli varslet om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Sametinget, Mattilsynet, Trøndelag Brann- og Redningstjeneste, Direktoratet for Mineralforvaltning, Tensio OEV. Grunneiere og andre rettighetshavere innenfor og i nærområdene til planområdet og ev. andre berørte bruker- og interesseorganisasjoner.	
13. Beskrivelse av prosesser for samarbeid og medvirkning fra fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre som blir berørt/har interesse i planarbeidet, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Det vurderes som tilstrekkelig å gjennomføre oppstartsvarsling via brev/epost, samt at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Behov for ekstra møter med myndigheter/berørte vurderes underveis i planarbeidet.	
14. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene eventuelt vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
Planen vurderes til å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger fordi tiltakene er i tråd med overordnet plan. Det vurderes til at tiltakene ikke får vesentlig virkning for miljø eller samfunn ettersom det er forfetting i et allerede eksisterende felt med fritidsbebyggelse.	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Begrunnelse: området som berøres er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
15. Avklaringer	
Fagkyndighet bekrefter å være kjent med reguleringsplan(er) som gjelder og kommuneplanen for området.	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Kilde: https://kart.gislink.no/ (dato: 29.062023)



Forslag til planområde vist med stiplet svart linje, og forslag til nye tomter med blå. Tre av tomtene som foreslås ligger i aktsomhetszone for skred. For tomtene som kan komme nært aktsomhetszone for flom foreslås det at byggegrensen legges utenfor flomsone:



Berører forslaget verneområder/viktig natur-/villreinområder?

Ja Nei

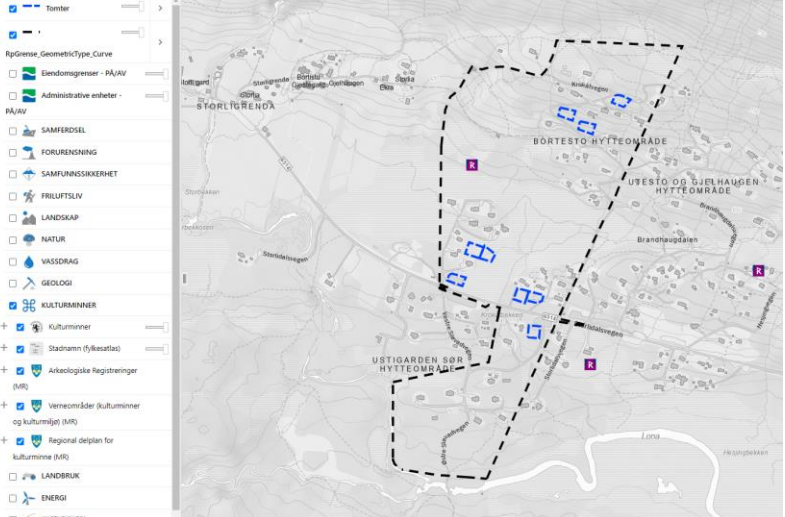
Kilde: <https://kart.gislink.no/> (dato: 29.06.2023)

	<p><i>Forslag til planområde vist med stiplet svart linje, og forslag til nye tomter med blå. Planområdet berører flere naturområder med verdi, men nye tiltak vil derimot ikke berøre dette området.</i></p>
--	---

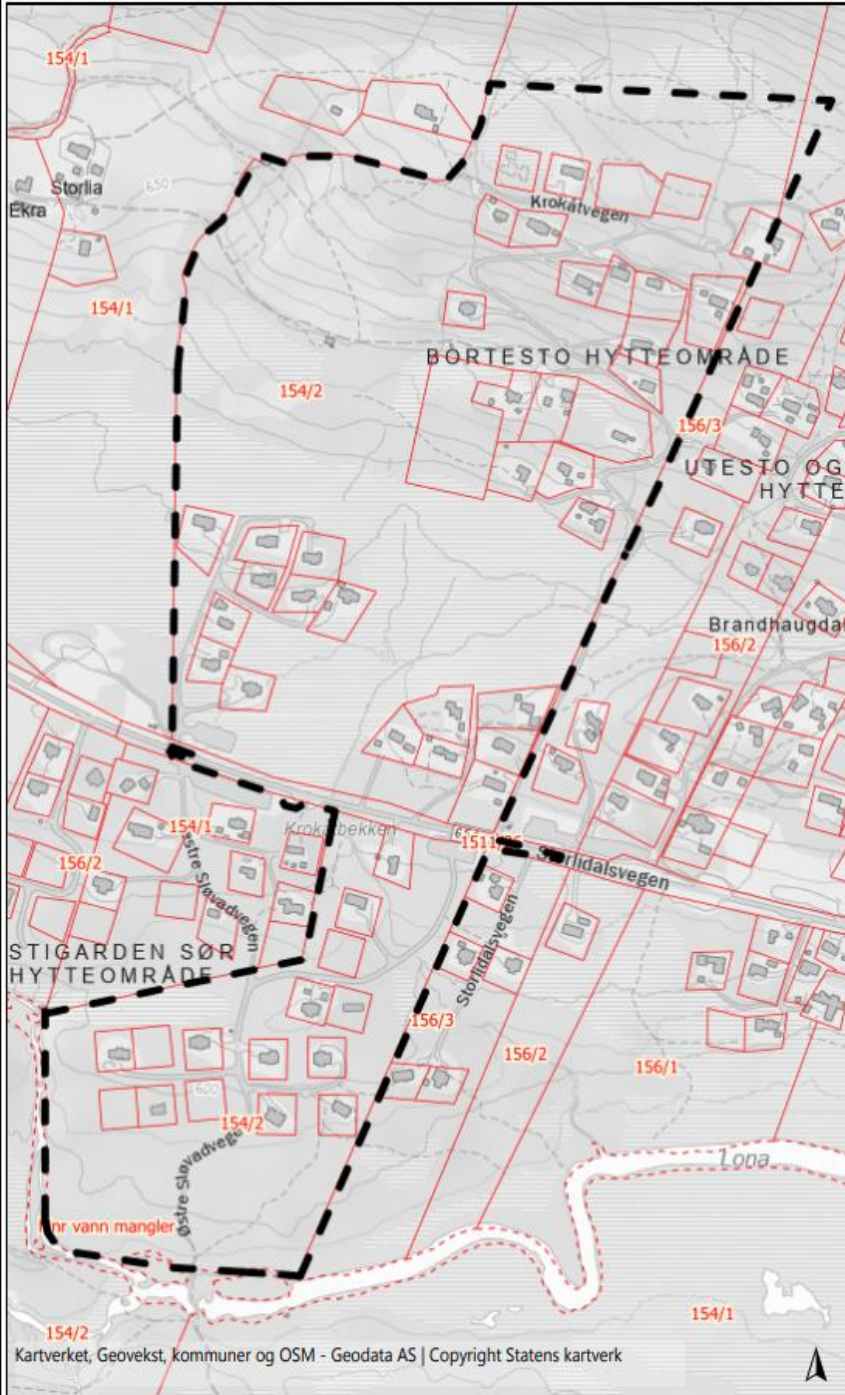
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensning?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: https://kart.gislink.no/ (dato: 29.06.2023)</p> <p><i>Forslag til planområde vist med stiplet svart linje, og forslag til nye tomter med blå.</i></p>
--	--

<p>Er det forurenset grunn i området?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: https://kart.gislink.no/ (dato: 29.06.2023)</p> <p>Ingen registreringer, se figur over.</p>
--	--

<p>Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: https://kart.gislink.no/ (dato: 27.03.2023)</p>
--	--

	 <p><i>Forslag til planområde vist med stiplet svart linje, og forslag til nye tomter med blå. Et kulturminne (Hustuft) er registrert like innenfor plangrensa i nordvest, men dette blir ikke berørt av foreslåtte tiltak.</i></p>
<p>Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Vi ser ikke dette relevant for de endringer som vil foreslås i planforslaget.</p>
<p>Har forslagsstiller behov for å inngå utbyggingsavtale?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Vi ser ikke dette relevant for de endringer som vil foreslås i planforslaget.</p>
<p>16. Andre forhold</p>	
<p>Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?</p>	<p>To tomter i øst ligger på areal som ifølge kartgrunnlaget er myr. Stedlig befaring er gjennomført, og viser at området har blitt mer omdannet til løvskog. Økt ferdse i området kan påvirke vilt og reindrift.</p>
<p>Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.</p>	
<p>Overordna framdriftsplan for planen, inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)</p>	<p>Standardkravene iht. PBL. kap.12 for ordinær reguleringsplanprosess uten KU antas å være tilstrekkelig.</p> <p>Antas ikke å være behov for ytterligere dialogmøter utover oppstartsmøte. Ev. behov for møter ønskes avklart underveis i prosessen.</p> <p>Ønsket framdrift: Planforslag sendes inn noen uker før jul, og ønskes førstegangsbehandling rundt jul.</p>

	Sluttbehandling rundt påske.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12- 15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	
Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart	
<ul style="list-style-type: none"> • VA-plan • Skred • Flom og byggegrenser • Avstand til fylkesvei (legg inn svaret et sted) • Reindrift • Vilt 	
17. Andre deltakere på oppstartsmøte	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
18. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning	



Dette er et brukergenerert statisk kart fra GisLink og skal kun brukes som referanse. Vi kan ikke garantere at kartdata er nøyaktige.

SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON



Tegnforklaring

Forslag plangrense



Gråtonekart

Geocache

Notater

Forslag plangrense. 1:5000