



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Mal for oppstartsmøter etter PBL.

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Brandhaugan II Hytteområde	Gnr/bnr	Del av 191/1
Til stede	Planlegger: Ola Fjøsne Fra Oppdal kommune: Ane Hoel, Gro Aalbu, Arita Eline Stene Grunneier/forslagsstiller: Solveig Aalbu (gr.eier), Kjell Eithun og Tore Heggem (Rindalshytter)	Dato	03.09.20
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premisene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Utvidelse av gjeldende plan (Brandhaugen hytteområde). Legge til rette for ca. 20 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, infrastruktur, annet uteoppholdsareal, turdrag samt adkomst til skiløype. Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Utvidelse av planavgrensningen bør vurderes for å inkludere eksisterende tomter. Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet skal skje gjennom ordinær planprosess. Kommunen bidrar med å besvare spørsmål som måtte dukke underveis i planarbeidet. Kontaktpersoner 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. Tatt inn som fritidsformål i 2015. 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 checked="" type="checkbox"/> Veglag 1) <input checked="" type="checkbox"/> Beitelag/sankelag 2) <input checked="" type="checkbox"/> Vannverk 3) <input checked="" type="checkbox"/> Tensio OEV	<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen <input checked="" type="checkbox"/> Fylkeskommunen <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen <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) Gjevilvassdalen SA og Brandhaug hytteforening 2) Gjevilvassdalen beitelag v/ Bent Inge Hoel og Trollheimen sijte v/ Gustav Kant 3) Vardammen VA / Svorunda VA
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.		
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)	Svært viktig naturbeitemark ca. 200 m sørøst for planområdet. Rankfrøstjerne (nær truet) og engbakkessøte (nær truet) utenfor planområdet. Bergveronika (arter av særlig stor forvaltningsinteresse) Planområdet ligger midt i trekkvei for gaupe og elg, og like sørvest for raste-/beiteområde for elg. Trekkruta må ikke stenges. Må beskrives og gå frem av planbeskrivelsen. Kan være aktuelt med mer spredt bebyggelse. Det vises til rapport om samla belastning av Miljøfaglig utredning (2020). Ikke krav om nye utredninger, men kan være aktuelt for vurdering av trekkroute.		
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 avkjøring og internt i planområdet. Avkjøring til Brandhaugvegen må avklares med Statens vegvesen. Kort veg til preparerte skiløyper og viktige friluftsområder. Det legges til rette for sosial møteplass i området. Området ligger nært svært viktige friluftsområder; Trollheimen og Gjevilvassdalen og Raudhovden/Nonshøa. Må ivaretas i anleggsperioden. Tas inn 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 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.	Ingen usikre grenser.		

	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. 	<p>Må ivaretas.</p> <p>Bestemmelsene bør tilpasses med hensyn til eksisterende bebyggelse i området, samt eksisterende plan for Brandhaugen hytteområde fra 2011.</p>
Vann og vassdrag	<p>Tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 meter fra bekk vist med linje/en strek i kartbase N50 - 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50 	<p>Må ivaretas. Bekk sørvest for området. Settes byggegrensa lavere må dette begrunnes godt.</p> <p>Kantvegetasjon til bekk må bevares.</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>Fulldyrka jord sørvest for planen. Byggegrense til denne må ivaretas.</p> <p>Klassifisert som produktiv barskog med lav bonitet i AR5.</p> <p>Delvis svært godt beite / mindre godt beite for sau og storfe.</p> <p>Oppstartsvarsel sendes til beite- og sankelag.</p>
Reindrift	<p>Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona.</p> <p>Eksisterende stier kan benyttes.</p>	<p>Hensynssone reindrift 2,8 km nord for planlagt bebyggelse. Hensynet til reindriften må fremgå av planbeskrivelse.</p>
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.</p> <p>Må ivaretas om slike finnes.</p>
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	<p>Reismile registrert og ivaretatt i gjeldende plan. Videreføres i ny plan.</p>
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>Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling.</p> <p>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.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p>

Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas. Tas inn i bestemmelsene.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.	Må ivaretas. Avklares med 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>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-plan og plan for overvannshåndtering må foreligge før 1.gangs behandling.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Tas inn som egen bestemmelse. Kapasitet på eksisterende returpunkt avklares med Remidt/tekniske tjenester.
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.	<p>Konsekvenser for klima og energi synliggjøres i planen.</p> <p>Det bør legges til rette for bruk av fornybare energikilder. Det oppfordres til å vurdere mer bærekraftige løsninger.</p> <p>Torvtak m/ mulighet for solcelle er ønskelig.</p>
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	<p>Plansak</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 28 700,-, mer omfattende kr. 57 300, komplisert kr. 71 700</p> <p>Satsene gjelder for 2020. Det kan påberopes endringer i 2021.</p> <p>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.</p> <p>Rindalshytter Eiendom AS tore@rindalshytter.no, kjell.eithun@rindalshytter.no, solveig.aalbu@gmail.com</p>
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.	Overordnet framdriftsplan for planarbeidet:

	<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>Det tas sikte på varsel om oppstart snarlig og innsending av planforslag i november med første gangs behandling i desember.</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	<p>Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?</p>	<p>Kan være aktuelt.</p>

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.