



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Mal for oppstartsmøter etter PBL.

OPPDAL KOMMUNE	
Saksbeh. 20/12.96	Doknr. - 3
24 SEPT, 2020	
Ark.kode S	47/20
Saksbeh. Arst	L12
Besvares	

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Bregnevegen 7 og 9	Gnr/bnr	47/14 og 20
Til stede	Planleggere: Atle Berg og Leif C. Skorem v/ Norconsult Forslagsstiller: Stein Tretli v/Marion Eiendom Fra Oppdal kommune: Ane Hoel, Vegard Kilde, Arita Eline Stene	Dato	15.09.20
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Det er ønskelig å sette opp leilighetsbygg på boligeiendommene 47/14 og 20. Det er skissert tre bygg á 6 leiligheter og det er tenkt felles behandling av plan og byggesak. Ny plan erstatter del av reg.plan Brennan boligområde (1968002) Kontaktperson hos forslagsstiller: Leif Conradi Skorem v/ Norconsult. Kommunens premisser for videre arbeid med planen: 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. 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 Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.								
Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	<table border="0"> <tr> <td>X Naboer Veglag Beitelag/sankelag</td> <td>X Fylkesmannen X Fylkeskommunen X NVE</td> <td>X Sametinget Direktoratet for mineral- forvaltning</td> <td>1) Oppdal kommune, tekniske tjenester v/ Tore Samskott</td> </tr> <tr> <td>X Vannverk 1) X Tensio OEV</td> <td>X Statens vegvesen X Vegmyndighet 2) Jernbaneverket</td> <td>X Mattilsynet X TBRT</td> <td>2) Tekniske tjenester v/ Eirik Kvål</td> </tr> </table>	X Naboer Veglag Beitelag/sankelag	X Fylkesmannen X Fylkeskommunen X NVE	X Sametinget Direktoratet for mineral- forvaltning	1) Oppdal kommune, tekniske tjenester v/ Tore Samskott	X Vannverk 1) X Tensio OEV	X Statens vegvesen X Vegmyndighet 2) Jernbaneverket	X Mattilsynet X TBRT	2) Tekniske tjenester v/ Eirik Kvål	
X Naboer Veglag Beitelag/sankelag	X Fylkesmannen X Fylkeskommunen X NVE	X Sametinget Direktoratet for mineral- forvaltning	1) Oppdal kommune, tekniske tjenester v/ Tore Samskott								
X Vannverk 1) X Tensio OEV	X Statens vegvesen X Vegmyndighet 2) Jernbaneverket	X Mattilsynet X TBRT	2) Tekniske tjenester 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.								
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)	Ingen viktige naturtyper kartlagt i området. Stør og gulspurv (nær truet) registrert ca. 100 m nord og sør for planområdet. Flere arter ved Kullsjøen, ca. 150 m unna. Planområdet. 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	Trafikksikkerheten må ivaretas på en god måte. Avkjøring vil være et viktig tema i planarbeidet. Foreløpig kan avkjøring fra Bregnevegen anses mest hensiktsmessig for å unngå kryssing av gang- og sykkelveg i Ola Setroms v. Grøntområder, lekeplasser, idrettsanlegg i nærhet. Nært Kullsjøen friluftslivsområde, Ålma friområde og Kåsen. Må ivaretas i anleggsperioden. Tas inn som bestemmelse.								
Universell utforming	Krav om universell utforming, TEK 17	- arbeids- og publikumsbygg - utearealer									
Tilgjengelig boenhet	Boliger	Jfr. TEK 17									
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.	Usikre grenser. De må rekvireres grenseoppgang.								

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Må ivaretas Byggeavstand fra offentlige og private hovedledninger for vann og avløp er minimum 4 m. Sol/skygge-analyse ønskes mtp. vurdering av byggehøyder.
Vann og vassdrag	Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn: - 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 - 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50 Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke. For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	Ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom jf. NVE atlas. Flomvurdering Oppdal sentrum (2018-04-27) fra Norconsult viser at området ikke er flomutsatt fra Álma. Ellers ingen kartfestede bekker i nærheten.
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.	Ikke relevant her.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn - For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m ² pr. boenhet. Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Må ivaretas. Leke- og uteoppholdsarealer opparbeides på egen tomt. Funksjonskrav til uterom for bolig: Se punkt. 1.6.3 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel m/ tilhørende retningslinjer (s. 10). Må være ferdigstilt før ferdigattest (tas inn som bestemmelse). Uteområder/lekeplass må ha gode solforhold. Må ivaretas. Barnerepresentant er Johannes Goksøyr johannes.goksoyr@oppdal.kommune.no Oppstartsvarsel sendes til han. Oppdal kommune ivaretar dette videre etter dette.
Kulturminner	Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Ingen registrerte kulturminner.
Veg og atkomst	Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %. I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering.	Må ivaretas. Avklares med Remidt.

	<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>	Må ivaretas om aktuelt.
Parkering	<p>Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt.</p>	<p>For boligbebyggelse er normen min 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkeringer per boenhet. Det er i utgangspunktet tenkt parkeringskjeller. Kan være aktuelt med bilfrie løsninger evt. fellesløsninger med kun gjesteparkeringer jf .klima og energiplan (se eget pkt.). Kan være aktuelt å fremme dette som politisk sak – planforespørsel.</p> <p>Sykkelparkering bør være under tak.</p>
Strømforsyning	<p>Strømledning skal legges i kabel.</p>	Må ivaretas.
Slokkevann	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.</p>	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>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>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>Gjeldende klimapåslag fra NVE legges til grunn (20%). Det må legges ved en plan for overvannshåndtering.</p> <p>Ved påkobling til eksisterende vannveger må kapasitet være tilstrekkelig. Dette må i så fall dokumenteres.</p> <p>Tekniske tjenester v/ Tore Samskott.</p>
Avfallshåndtering	<p>Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.</p>	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	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes. Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.	Omtales i planbeskrivelse. Bør vurderes. Bør vurderes. Se punkt under parkering. Tiltakshaver må vurdere om det skal legges fram en planforespørsel politisk.
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 Satsene gjelder for 2020. Det kan påberopes endringer i 2021. Byggesak kommer i tillegg (parallell behandling <i>kan</i> redusere gebyr). Gebyr for planforespørsel er på kr. 7 500. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker. Marion Eiendom AS post@marion-eiendom.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: Først rekvireres grenseoppgang og eventuelt behandling av planforespørsel mtp. parkering. Det tenkes snarlig varsling av oppstart (plan og byggesak). Tas sikte på 1.gangs behandling på nyåret 2021.
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	I tillegg må søknadsdokumenter som tilfredsstiller kravene til rammesøknad inkluderes.
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 (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.