



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Fjellskolen		Gnr/bnr	275/11
Til stede	Planlegger: Agraff Arkitektur v/ Severin Gjerde	Fra Oppdal kommune: Ragnhild Eklid, Vegard Kilde, Marte K. Dørum	Dato	03.03.23
	Forslagsstiller: Fjellskolen AS, Marius Brattgjerd		Plan-ID	2023004
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Ønskelig med små enheter/mikrohytter, med eventuelle felleshus/funksjoner. Ønsker å berøre bakken så lite som mulig. Et kupert terreng, med noe myr nord-vest. Ønsker å merke trær som vernes gjennom reguleringsplanen, og at hyttene plasseres på terrengets/vegetasjonens premisser. Felles parkeringsplass, og sti/klopper/hevet sti til den enkelte hytte. Ønsker å berøre/endre minst mulig terreng og vegetasjon for å hensynta artsmangfoldet i området. Fordelaktig at tomta ligger i nærheten av eksisterende infrastruktur. Det er gjennomført en kartlegging av bygningsdelene på Fjellskolen. Noe av det kan gjenbrukes. Kontaktperson hos forslagsstiller: Severin Gjerde			
	Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Vedtak i utvalg for bygg- og arealplansaker er førende for kommunens videre arbeid med planforslaget. Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.			

	<p>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: Marte K. Dørum</p> <p>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.</p> <p>Varsel om planoppstart skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet.</p> <p>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.</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	<p>I tråd med arealformål i kommuneplanens arealdel. Hensynssone reindrift.</p> <p>Planavgrensning:</p> <p>Oppdal kommune: Hvorfor ikke inkludere 301/7? Kan være hensiktsmessig at de innlemmes i planen. Må ha bestemmelser til skiløype.</p> <p>Forslagsstiller: det kan være aktuelt å endre planavgrensningen slik at skiløypa holdes utenfor, samt å innta 301/7, om det er hensiktsmessig.</p> <p>Dette anses fordelaktig fra kommunens side.</p> <p>Vannmagasin på motsatt side av vegen inntas også i reguleringsplanen.</p>
		Forskrift om konsekvensutredning	Ikke krav om KU.

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 <input checked="" type="checkbox"/> Beitelag/sankelag 1) <input checked="" type="checkbox"/> Vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Tensio OEV	<input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren <input checked="" type="checkbox"/> Fylkeskommunen <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet <input type="checkbox"/> Bane NOR	<input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT <input checked="" type="checkbox"/> Remidt	1) Nordskogen beitelag (Anne Line Killingtvedt) og Trollheimen Sijte (Anna Krihke Renander) Kontaktinfo finnes her: https://www.oppdal.kommune.no/globalassets/pdfdokumenter/plan-miljo-og-landbruk/landbruk/beitelagsledere-oppdal.pdf
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).		
Forurenset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning			
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)	Myr på tomtas nord-vestre del. Denne bør ikke bebygges eller dreneres. Viltkart: Kartfestet elgråkk sør på tomta. 100 meter-sone på hver side av tråkket, noe som innebærer at sonen dekker ca. 6.4 dekar av tomta. Vilttrekket med vegetasjon skal hensyntas. Orrfugl er observert i området på vårvinteren, og det ønskes en kartlegging i spilltida tidlig vår om dagens situasjon, med en vurdering av samlet belastning.		
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	Trafikksikkerhet	Må ivaretas.		

		<p>Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser</p> <p>Kartlagte friluftsområder</p> <p>Støy og støv</p>	Må inntas bestemmelser om støy og støv i anleggsfasen.
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre 15.6.2011. Pkt. 1.3. i arealdelen.	Dele ut retningslinjene og referere pkt. 1.3. hvis 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.	Grenser må gås opp før innsending av planforslag.

	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>Forslag til bestemmelser må ivareta bestemmelsene i arealdelen.</p> <p>Inngjerding – Det er ønskelig at området ikke gjerdes inn. Dersom forslagsstiller ønsker gjerde, bør det vurderes å begrense dette til 20 m² rundt den enkelte hyttes inngangsparti. Inngjerding av parkeringsplassen kan vurderes.</p> <p>BYA: Det bør vurderes om det er mest hensiktsmessig med bestemmelser om maks m² pr. hytte fremfor BYA%.</p> <p>Det må fremgå maks antall enheter. Det bør også vurderes hvorvidt det skal kunne føres opp et fellesbygg, og dermed avgrense den enkelte hytteeiers behov for sekundærbygg.</p> <p>Ønskelig med bestemmelser om belysning som sikrer at man kun har belysning ved inngangsparti.</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>Må ivaretas.</p> <p>Ingen bekker vist på N50-kartet, og dermed ikke krav til 20 meters byggegrense. Kommunen oppfordrer likevel til å hensynta vannstrengen som vist nord-vest på kart, nedenfor myra.</p>

Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	Det er gjort utsjekk i NVE's aktsomhetskart for naturfare, uten funn.
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 har mindre godt beite, men er en del av utmarksbeitet for Nordskogen beitelag.
Reindrift	Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.	Kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen viser til at det ikke bør foretas ytterligere utbygging/fortetting i området. Antall enheter bør derfor reduseres. Det må fremgå av planbeskrivelsen hvordan planlagt utbygging har innvirkning på reindriften.
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.	Må ivaretas. Området er kartlagt som friluftsområde. Skiløype går rett nord for tomte og det må inntas byggegrense på 20 meter. Eventuell kortere byggegrense må beskrives og redegjøres for.
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. Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Ikke krav om lekeplass, men det bør vurderes hvorvidt det skal avsettes eget areal for felles uteoppholdsareal hvor det kan tillates plassert bord/benker etc.
Kulturminner	Byggesone 5 m	Ingen funn.

	http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	
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. I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil. Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises. Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.	Må ivaretas.
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no	Må ivaretas.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Byggegrense mot jordkabler må vurderes.
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Ikke relevant.
Vannforsyning og sanitært avløp	Jf. Bestemmelse 1.4.1 Ved all utbygging <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, sanitært avløp og</u> 	Må ivaretas. Tenkt å ivareta dagens vannbasseng. Dette bør inntas i planen. Avløp: Ikke valgt hvilken løsning man skal gå for. KPA: krav om felles avløpsanlegg ved 5 eller flere enheter. Andre løsninger må redegjøres for.

	<p><u>overvann</u> skal løses. VA-plankart som viser eksakte traseer.</p> <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>Spredd bebyggd 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>	
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas.
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes.	Må ivaretas.
	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.	
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak	Plansak: enkel kr. 35 200,-, mer omfattende kr. 69 200,-, komplisert kr. 96 800,- Satsene gjelder for 2023. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.
	Gebyr for oppstartsmøte kr. 17 600,-	Faktureres etter oppstartsmøte.
	Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	Marius Brattgjerd marius@jebra.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: Innsending av planforslag ca. medio mai 2023. Ved varsel om oppstart, ber vi om at dere sender varsel til kommunens postmottak, med anmodning om at dette legges på hjemmesiden. Frist for innspill må fremgå.
Plandokumenter	Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge: <ul style="list-style-type: none"> • Planbeskrivelse • Plankart i PDF og SOSI-format • Planbestemmelser • ROS-analyse 	

	<ul style="list-style-type: none"> • 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?	Ikke aktuelt.

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.
------------------	---

PS Forslagsstiller: Eier av 301/7 er kontaktet. Eier er mindre interessert i å bli med i planen. Forslagsstiller ønsker ikke å bruke tid og ressurser for å overtale.