



## Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

<b>Planområde (navn)</b>	<b>Detaljreguleringsplan for Nonshøseter hytteområde</b>		<b>Gnr/bnr</b>	<b>230/14</b>
<b>Til stede</b>	<b>Planlegger: Ola Fjøsne</b>	<b>Fra Oppdal kommune: Gro Aalbu, Andreas Rise</b>	<b>Dato</b>	<b>30.01.2023</b>
	<b>Forslagsstiller: Lars Dørum, Nina Svenningsen</b>		<b>Plan-ID</b>	<b>2023002</b>
<b>Presentasjon av planen</b> <b>- formål</b> <b>- kartskisse</b>	<b>Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet.</b> <b>Planlegger/forslagsstillerens innledende orientering:</b> Tilrettelegging av 2 nye tomter, samt oppdatering av eksisterende plan Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne			
	<b>Kommunens premisser for videre arbeid med planen:</b> Det er behov for oppmåling av usikre grenser. Eksisterende plankart bør oppdateres slik at veier og adkomster vises som bygd, det samme gjelder fradelte fritidseiendommer og arealformål. Videre bør planbestemmelsene oppdateres slik at de i større grad er i samsvar med eksisterende bebyggelse og tiltenkt bruk av nye tomter. Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. 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: Andreas Rise. 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.			

	<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 <a href="http://www.regjeringen.no">www.regjeringen.no</a> 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 <b>skal</b> 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	I tråd med formål i kommuneplanens arealdel.		
		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 3) <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 2) <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	1) Skaret beitelag, Skaret Gjevilvassdal kalvsankerlag, Trollheimen Sitje. 2) Fylkeskommune og Statens vegvesen 3) Gamle Skarveg sør - Leirvik
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	Ingen kjente forhold.		
Naturmiljø	Planområdet skal beskrives mht naturmiljøet - vegetasjon, fugle- og dyreliv.	Naturbase, Artskart o.l. <a href="http://kilden.skogoglandskap.no">http://kilden.skogoglandskap.no</a>	Det er gjennomført en NIN-kartlegging i 2019. Denne viser et område sør og vest for tomtene. Resultatene viser at området er klassifisert som hagemark, med svært god kvalitet.		

		<p>Viltkart - digitalt kart hos kommunen</p> <p>Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)</p>	<p>Vegetasjonskartlagt som Engbjørkeskog, jf. Kilden.nibio.no.</p> <p>Angitt som svært godt beite jf. beitekart i 2015 jf. vegetasjonskartlegging i 1985. Beitekvaliteten og naturkvaliteten er vurdert å være noe redusert på nordsiden av etablert veg, men bedre ivaretatt på sørsiden.</p> <p>Tomtene er vist i utkanten av trekkroute for gaupe og hjortevilt.</p>
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	<p>Trafikksikkerhet</p> <p>Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser</p> <p>Kartlagte friluftsområder</p> <p>Støy og støv</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Eventuelle stier i planområdet må hensyntas.</p> <p>Bestemmelser om støy og støv i anleggsfasen må ivaretas.</p>
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 relevant.
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.	Gjeldende plan er ikke i samsvar med eiendomsgrensene lengst sør. Plangrensen må endres slik at den følger eiendomsgrensen, og det må reguleres inn adkomst til gnr/bnr 230/58. Det må foretas en oppmålingsforretning på «rosa» grenser både i sør og nord.

	<b>Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030</b>	<b>Kommentarer under oppstartsmøtet</b>
Fritidsbebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• % BYA er maks 35 %, sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet</li> <li>• Maks tomtestørrelse er 750 m<sup>2</sup></li> <li>• Maks mønehøyde er 7 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng.</li> <li>• Ved fortetting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.</li> </ul>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Eksisterende bestemmelser i reguleringsplan må oppdateres slik at de er i tråd med KPA og at de samsvarer med eksisterende bebyggelser.</p> <p>Oppdatere plankart med slik det er bygd. Legge til adkomster.</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	Parkering på egen tomt.
Vann og vassdrag	<p>Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50</li> <li>• 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50</li> </ul> <p>Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.</p>	Bekk i området – denne må hensyntas.
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§ 28-1 er oppfylt foreligge.	Ingen aktsomhetskart.
Landbruk	Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål.	<p>Dyrkbar jord – må vurderes</p> <p>Svært godt beite</p>

	<p>Tiltak i beiteområder avklares med aktuelt beitelag/grunneierlag – som f.eks. veg/ferist i forhold til sperregjerde ol.</p> <p>Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.</p>	<p>Inngjerding – i utgangspunktet ikke ønskelig med inngjerding.</p> <p>Forholdet til kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen må kommenteres.</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>Plankart må oppdateres med hensynssone for reindrift jf. KPA</p> <p>Forholdet til kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen må kommenteres.</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 dersom det er slike stier i området.</p>
Lekeareal og andre oppholdsarealer	<p>Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet.</li> </ul> <p>Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer.</p> <p>Barnerepresentant skal høres i plansaken.</p>	<p>Ikke relevant.</p>
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p><a href="http://www.riksantikvaren.no/">http://www.riksantikvaren.no/</a></p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	<p>Ingen registrerte forekomster</p>
Veg og atkomst	<p>Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %.</p>	<p>Må ivaretas.</p>

	<p>I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering.</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. 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>Ubebygde tomter bør få regulert inn adkomst. Bygd adkomst bør reguleres, slik at det er samsvar mellom plankart og terreng.</p> <p>Må ivaretas</p> <p>Må ivaretas</p> <p>Må ivaretas</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas
Slokkevann	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.</p> <p>Se TBRTs retningslinjer <a href="http://www.tbirt.no">www.tbirt.no</a></p>	Må ivaretas – hensynet til slokking på vinters tid må redegjøres for.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Ikke relevant
Vannforsyning og sanitært avløp	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1</p> <p>Ved all utbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>skal kommunens til enhver tid gjeldene VA-norm legges til grunn.</li> <li>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.</li> </ul>	<p>Må ivaretas.</p> <p>VAO-plan må utarbeides.</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>Spredt bebygd 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>	<p>Egen brønn – alternativt felles med nabo for de 2 tomtene</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må beskrives.
Klima og energi	<p>Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes.</p> <p>Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes.</p> <p>Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.</p>	Må beskrives.

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	Lars Dørum  <a href="mailto:Lars.dorum@oppdal.com">Lars.dorum@oppdal.com</a>
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:  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"> <li>• Planbeskrivelse</li> <li>• Plankart i PDF og SOSI-format</li> <li>• Planbestemmelser</li> <li>• ROS-analyse</li> <li>• VA-plan med tilhørende VA-plankart i PDF-format</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill</li></ul>	
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"> <li>○ Plannavn</li> <li>○ Arealplan ID</li> <li>○ Tegnforklaringer</li> <li>○ Koordinatnett og nordpil</li> <li>○ Geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og kartprojeksjon</li> <li>○ Entydig målestokk, 1:500 til 1:2000</li> <li>○ Forslagstillers navn</li> <li>○ Saksbehandling, behandling og vedtak</li> </ul> <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

- 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.