



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Mal for oppstartsmøter etter PBL. K:\POF\Plan, byggesak og oppmåling\Oppstartsmøter etter PBL

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Øvre Vangslia Fjellandsby	Gnr/bnr	271/91 & 271/235
Til stede	Planlegger: Ola Fjøsne Forslagsstiller: Vangslia Utvikling AS v/Ola Mæle & Oppdal Skiheiser AS v/Kjell Vidar Myrann Fra Oppdal kommune: Marte Kleveland Dørum, Synnøve Myklebust, Ragnhild Eklid	Dato	30.06.22
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillerens innledende orientering: Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, vei, vann og avløp, grønnstruktur, samt atkomst til grunneiendom gnr/bnr. 271/5, 271/91 og 271/235. Det ønskes etablert en skredvoll. Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne Kommunens premisser for videre arbeid med planen: I planinitiativet vil 2,5 dekar av LNFR i kommuneplanen bli brukt til fritidsformål. Vi forutsetter at dette arealet blir stående som LNFR, og ikke blir en del av utbyggingsarealet. 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 opp underveis i planarbeidet. Kontaktpersoner hos kommunen: Synnøve Myklebust 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 kommunen før formell innsending.				
	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet		
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart Forskrift om konsekvensutredning	Ca. 2,5 dekar LNFR i kommuneplanen ønskes brukt til fritidsformål – ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Vi stiller oss negative til å utnytte dette arealet til fritidsformål. 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 <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	Kommunalt VA. Veimyndighet ved Oppdal kommune, tekniske tjenester: 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 (2017).		
Forurenset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Ikke kjent for kommunen.		
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)	Området benyttes i dag som beiteområde. I gjeldende reguleringsplan er hele det omsøkte området merket med hensynssone H560 – Bevaring av vegetasjon. Nærmeste treff i artskart er ryllik, hundegras, høymol og mjødurt, som er livskraftige. Litt lenger unna er det registrert rødsildre, mørkskjellet vokssopp (sårbar), alperublom og moselyng (nær truet på rødlista). Området må kartlegges mtp. naturtyper/arter for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag. Planforslaget kommer ikke i konflikt med kommunens viltkart. Det er heller ikke kartlagt viktige naturtyper innenfor området, og derfor viktig med kartlegging på dette.		
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. Området ligger innenfor kartlagt svært viktig friluftslivsområde Vangslia-Hovden-Stølen. Det må tas inn bestemmelser om støv og støy i anleggsperioden.		

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. Ta kontakt med Tekniske tjenester v/ Tore Samskott i forbindelse med VAO-nettet og kommunal overtakelse.
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.	Oppmålte grenser er gode nok.

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	<p>Generelle bestemmelser:</p> <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>Ved foretting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.</p> <p>For fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utnytting: min 40% BRA - Gesimshøyde min 6 m – maks 14 m, mønehøyde maks 16 m - Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10% av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal - Maks 20% av bakkeareal kan nyttes til parkering. 	<p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Like bestemmelser som for eksisterende reguleringsplan. Kanskje se på muligheten for å differensiere noe pga. flateregulering. Terrenget er også flatere enn eksisterende hyttefelt. Se på muligheten for å differensiere høydebestemmelser for å sikre utsikt. Det må vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig med en geoteknisk vurdering. Alternativt må det vurderes å ta inn rekkefølgebestemmelser, slik at man bygger helhetlig (hver flate for seg), og at man sikrer bygging «nedenfra og opp».</p>
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områderegeringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Ikke aktuelt.
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	Maks 20% av areal kan nyttes til parkering, jf. kommuneplanens pkt. 2.1.2. Minimum 1 biloppstillingsplass per bruksenhet, jf. kommuneplanens pkt. 2.6.4.
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>Det går en bekk midt i området, og det skal flatereguleres på hver side av denne. Ovenfor planområdet er det også flere bekker som må hensyntas. Det må redegjøres for hvordan disse bekkene skal hensyntas. Dersom bekker skal legges i rør, må dette omsøkes Statsforvalteren. Kommunen er i utgangspunktet skeptisk til å legge bekker i rør. Forslagsstiller ønsker å videreføre 10 meter byggegrense, slik som for opprinnelig del av Fjellandsbyen, og mener dette ivaretar de hensyn byggegrensen skal ivareta.</p> <p>Kantvegetasjonen langs bekken må ivaretas med hensynssone og bestemmelse. Det må vurderes hvordan det felles uteoppholdsarealet kan kombineres med denne hensynssonen slik som for eksisterende</p>

	<p>For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.</p>	<p>reguleringsplan. VA-trase bør ikke legges i denne hensynssonen av hensyn til bevaring kantvegetasjon.</p> <p>Overvann fra nordsiden av vollen må ivaretas på en slik måte at det ikke skaper ulemper for areal eller bebyggelse på sørsiden. Det er tenkt å drenere dette mot øst. Håndteringen må beskrives. Se på mulighetene for å bruke lokal fordrøyning fremfor å lede vannet raskt vekk fra området.</p> <p>Området er utenfor aktsomhetsområde for flom.</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>Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.</p>	<p>Må ivaretas. Tomtene lengst vest vil grense til dyrkamark i vest.</p> <p>Må ivaretas. Byggeområdet er en del av et område som er klassifisert som innmarksbeite. Arealet er også kartlagt som dyrkbart areal.</p> <p>Ikke aktuelt.</p>
Reindrift	<p>Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tiltrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.</p>	<p>Hensynssone reindrift ligger ca. 600 meter nord for planområdet. Det vises til felles kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen. Det må redegjøres for hvordan planforslaget kan ha innvirkning på utøvelsen av reindrift.</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>Ingen kjente stier innenfor planområdet.</p>
Lekeareal og andre oppholdsarealer	<p>Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> - For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. <p>Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.</p> <p>Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.</p>	<p>Ikke relevant.</p>
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p>	<p>Ingen kulturminner registrert i planområdet.</p>

	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. Ikke relevant Atkomst for utrykningskjøretøy må sikres. Må ivaretas. 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.tbrt.no	Må ivaretas. Det er sannsynlig at man må etablere en trykkforsterker med tanke på vannforsyning/slokkevann.
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	Jf. Bestemmelse 1.4.1 Ved all utbygging - 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. 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.	Må ivaretas. Tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. VA-plankart må følge planen. Det må beskrives hvordan overvann skal løses. Løsningen må godkjennes av Oppdal kommune ved tekniske tjenester (kontaktperson: Tore Samskott)

	<p><u>Sentrumsområde:</u> Påkobling kommunalt nett - avklaring i forhold til Enhet for tekniske tjenester.</p> <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>Må ivaretas.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas – Remidt
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>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Vi oppfordrer til bærekraftige og klimavennlige løsninger. Se på løsninger for naturlig overvannshåndtering og mindre «harde flater», mindre bruk av flater som ikke drenerer.</p>
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	<p>Plansak</p> <p>Gebyr for oppstartsmøte kr. 17 100,-</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 34 200,-, mer omfattende kr. 59 850, komplisert kr. 76 950 Satsene gjelder for 2022. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.</p> <p>Faktureres hvis plan ikke mottatt innen 12 mnd.</p> <p>Fakturamottaker: Vangslia Utvikling AS v/ Ola Mæhle)</p>
Gjennomføringsfrist	10 års virkningsfrist på detaljreguleringsplaner	
Tidsfrister/tidsplan	<p>Mottatt komplett plan inkl. digitalt plankart (SOSI-standard) og avløpsplan → kommunen har 12 uker til å fremme saken til politiske behandling.</p> <p>Plan 1.gangs offentlig ettersyn - 6 uker høringsfrist</p>	<p>Overordnet framdriftsplan for planarbeidet: Innsending til førstegangsbehandling i løpet av høsten 2022.</p>

	Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav	
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	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 (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.