



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 Rønningslia Nedre	Gnr/bnr	302/3
Til stede	Planlegger: Plankontoret v/ Jostein Kongsvik Forslagsstiller: Kirsten og Joar Grønset Fra Oppdal kommune: Ane Hoel, Arita Stene og Marte K. Dørum	Dato	11.11.21
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	<p>Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premisene for det videre planarbeidet.</p> <p>Planlegger/forslagsstillerens innledende orientering: Planen har tatt utgangspunkt i pilotprosjekt Grønn fjellhageby – bærekraftig fritid, initiert og gjennomført i regi av Nasjonalparken Næringshage med flere workshops/samlinger i løpet av de siste årene. Ønskelig med få inngrep og bevaring av vegetasjon. Det er planlagt mindre hytter på påler, med felles parkering og gangstier til tomtene, felles flerbruksbygg, og muligens parsell-/kolonihage.</p> <p>Kontaktperson hos forslagsstiller: Jostein Kongsvik</p> <p>Kommunens premisser for videre arbeid med planen: I tråd med prosjekt Grønn fjellhageby, hvor kommunen har hatt en rolle og deltakelse i prosjektet.</p> <p>Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.</p> <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 (fram til nyttår): Arita Eline Stene.</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 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 Forskrift om konsekvensutredning	I tråd med formål i kommuneplanens arealdel ved bruk av formål parsellhage (ikke kolonihage jf. uttale fra Statsforvalter i Rogaland). 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 type="checkbox"/> Veglag <input type="checkbox"/> Beitelag/sankelag <input checked="" type="checkbox"/> Vannverk 1) <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"/> Statens vegvesen <input checked="" 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) Dette blir trolig privat da kommunen ikke har planer om utbygging av kommunalt VA i området med det første. Se punkt lengre ned «Vannforsyning og avløp».
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)	Ikke registrert trua arter eller viktige naturtyper. Planområdet ligger i utkanten av område registrert som hekkeområde for taksvale, tilknyttet gårdsbyggelse. Ikke av betydning for planen. Området har blitt NIN-kartlagt sommeren 2021. Vi har ikke fått tilgang på resultatene ennå, men de forventes å komme jan/feb 2022. Trolig ikke nødvendig med ytterligere kartlegging avhengig av resultater.		
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 avkjørsler og internt i planområdet. Bør ikke kanaliseres ferdsel ned til E6 da det ikke er G/S-veg, heller opp mot Gamle Kongeveg. Positivt at det legges til rette for sosiale møteplasser og fellesområder. Området ligger sør for viktig friluftslivsområde; fjellområdet Brattskarven – Finnpiggen, og preparerte skiløypenett, samt Pilgrimsleden. Adkomst til turområder bør beskrives i planen. Planområdet ligger innenfor gul støysone. Punkt. 3.4 i KPA: Krav om støyvurdering før reguleringsplanen sendes på høring. Avbøtende tiltak må inn i bestemmelsene, også for støv i anleggsperioden. Ved støyvoll/-skjerming som avbøtende tiltak, må denne vises inn i plankartet.		
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. Hvis de nye tomtene reguleres med tilstrekkelig avstand til eiendomsgrensene, er det ikke krav om grenseoppgang. Bør plassere tomtene 5 meter fra grense i kart, siden det er en feilmargin i kartet.		

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	<p>- % BYA er maks 35 %, sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet</p> <p>- maks tomtestørrelse er 750 m²</p> <p>- Maks mønehøyde er 7 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng.</p> <p>Ved foretting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.</p> <p>Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.</p>	<p>Ivaretas. Det er tenkt små tomter, ca. 400 m², med en utnyttelsesgrad på maks 25 %. Areal til evt. terrasser medregnes.</p> <p>Må i utg.pt. ivaretas. Eventuelle avvik må begrunnes og beskrives. Bygging på påler kan medføre ønske om større byggehøyder.</p> <p>Området er hovedsakelig ubebygd. Det bør tas hensyn til eksisterende bebygd tomt ved planområdet.</p> <p>Det bør tas inn bestemmelser om bevaring av vegetasjon, evt. en bestemmelse om at vegetasjonsplan skal legges ved byggesøknad sammen med infrastruktur eller at dette er en del av reg.planen.</p> <p>Parkeringsnorm: 1 bilplass per boenhet. Ved fellesløsninger kan behovet vurderes særskilt.</p>
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>For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.</p>	<p>Ingen slike bekker i området, men avstand til eventuelle bekker må ivaretas, samt kantvegetasjon (f.eks. med hensynssone).</p> <p>Må ivaretas om slike finnes. Bekk i eiendomsgrenser i nord og sør. Området er innenfor grunnvannsføremst Myran (ID121-18-G). Tilstand og mengde vurdert som god (https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/121-18-G)</p> <p>Ikke registrert fare- eller aktsomhetsområder i kartgrunnlaget.</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.</p> <p>Ikke relevant per i dag. Bør legges til rette for evt. fremtidige beitedyr. Ikke ønskelig med inngjerding av tomter (dette bør inn i bestemmelsene). Ved bygging på påler bør det inn bestemmelse om at utformingen er slik at beitedyr ikke setter seg fast i pålene.</p> <p>Hvis adkomst går utover dyrka mark, må dette ivaretas.</p>
Reindrift	<p>Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tiltattelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.</p>	<p>Planområdet anses ikke å berøre reindrift. Etablerte stier og løyper i området kanaliserer ferdsel.</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>	Ikke slike innenfor planområdet, men naturlige grønnkorridorer bør ivaretas og framgå av planen.
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	Ikke kjent for kommunen. Basene må sjekkes.
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. 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 vegg grunn.</p>	<p>Må ivaretas .</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Må ivaretas.</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Tas inn som bestemmelse.
Slokkevann	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no</p>	Avklares med TBRT.
Vannforsyning og sanitært avløp	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1</p> <p>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>Per i dag har ikke kommunen tilgjengelige budsjettmidler for å føre fram vann- og avløpsanlegg som tilrettelegging for utvikling av området Rønningen Nedre. Evt. kommunal bistand for utbygging av VA, vil kreve en politisk behandling i kommunestyret. Anbefales at det rettes en anmodning/søknad om å inngå en avtale om samarbeid mellom kommunen og utbygger med forutsetning om anleggsbidrag fra utbygger. Kommunestyret vil deretter ta stilling til søknaden og eventuell gjennomføring i kommunal regi, herunder fastsette hvor stor andel av investeringen som dekkes ved anleggsbidrag. Kontaktperson: Tore Samskott v/ Tekniske tjenester</p> <p>Ved borebrønn og privat VA-anlegg, må VA-plan utarbeides og legges ved planforslag.</p> <p>Må ivaretas og fremgå av planen.</p>

	<p><u>Spredd bebyggd område:</u> Nytt planområde: Ved 5 eller flere enheter er det krav om felles avløpsanlegg.</p> <p>Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent vannforsyning.</p> <p>Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Må ivaretas.</p> <p>Dokumenteres gjennom VA-plan, eller ved evt. påkobling til kommunalt nett.</p> <p>Tas inn i bestemmelsene.</p>
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Tas inn i bestemmelsene. Kapasitet ved returpunkter avklares med 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 fremgå av planbeskrivelse/ROS-analyse.</p> <p>Planen er en del av pilotprosjekt «Grønn fjellhageby – Bærekraftig fritid» og i tråd med retningslinjen. Bestemmelsene bør åpne for solcelle. Det er planlagt energibrønn / vannbåren varme.</p> <p>Planinitiativet er i tråd med dette. Planen tilrettelegger for fellesløsninger og bilfritt hytteområde med felles parkering o.l.</p>
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	<p>Plansak</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr?</p> <p>E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 33 800,-, mer omfattende kr. 59 000, komplisert kr. 76 000</p> <p>Satsene gjelder for 2021. Det kan påberopes endringer i 2022.</p> <p>Gebyr for oppstartsmøte er 16 900,- dersom planforslag ikke mottas innen et år eller annet er avtalt.</p> <p>Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.</p> <p>Kirsten og Joar Grønset</p> <p>ronningslia@oppdal.com</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>Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav</p>	<p>Overordnet framdriftsplan for planarbeidet:</p> <p>Avhenger av VA-løsninger.</p>
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 - 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 foreløpig.

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.

Møtereferat – Rønningen Nedre
29.06.2022 – Oppdal Rådhus
Tillegg til referat fra oppstartsmøte

Til stede:

Kirsten og Joar Grønset
Vegard Skjørstad, Jan Perry Lund
Jostein Kongsvik
Synnøve Myklebust, Marte Dørum

Tema: Endringer i tomteutforming og innhold fra oppstartsmøtet

Fra forslagsstiller:

Grønn hytteglede sitt forslag til rammer for fritidsbebyggelsens omfang/utnyttelsesgrad, iht. vedlagt planskisse:

- Tre tomter (F1, F2, F3), henholdsvis på 10 700-, 9900- og 9500 m², totalt 30 100 m²
- Hver hytte-boenhet kan kun bestå av et bygg med maks bebygd areal på 55 m², inkl. terrasse 0,5 m over terreng og sykkelparkering, minimum 1,4 m²
- Det legges til grunn at hyttene kan bygges på påler, hevet over bakken, med maks mønehøyde 7 m-, og maks gesimshøyde 6 m over terrenget
- Det foreslås at det innenfor hver tomt skal bygges et antall hytter som tilsvarer mellom 400- og 500 m² pr. hytte-boenhet, dette innebærer:
 - Mellom 21 og 26 hytter på tomt F1
 - Mellom 19 og 24 hytter på tomt F2
 - Mellom 19 og 23 hytter på tomt F3
 - Totalt mellom 59 og 73 hytter i planområdet

- Langs veien ovenfor tomtene skal det anlegges 1 p-plass for bil (2,5 x 6 m = 15 m²) pr. hytte
- Adkomst mellom vei/parkeringsplasser og hyttene skal skje på opparbeidede gang- og sykkelstier
- For hver tomt foreslås et flerbruksbygg på maks 100 m² og to sportsboder á 66 m²
- Totalt bebygd areal (BYA), inkl. fellesbygg:
 - 3245 m²/ 11 % med 59 hytter
 - 4015 m²/ 13 % med 73 hytter

- *Det er avsatt et LNFR-område for andelsjordbruk – parsellhage på 3,3 dekar og i tilknytning til dette er 10 m² avsatt til annen bebyggelse (AB) for lager*
- Nord i planområdet er et «restareal» på 1,9 dekar foreslått avsatt til bestemmelsesområde, med krav om oppdyrking. Dette som en kompensasjon for de deler av vei, parkeringsplasser og tomt for *Annen bebyggelse - Lager* som legger beslag på dyrka mark

Kommentarer under møtet:

Forlagsstiller ønsker å seksjonere hvert felt, slik at man får tre seksjonssameier på området. Vedtektene i sameiet vil også regulere hva som tillates i sameiet og på fellesarealer.

Det bør tenkes på om bestemmelsene skal gi begrensninger for andre bygg enn de man nå planlegger (boder/anneks etc.). Det vil avhenge av utformingen av bestemmelsene hva som kan tillates og ikke.

Planforslaget vil være en ny måte å regulere hyttefelt på, og det må vurderes om det skal avsettes arealformål til sportsbodene/felleshus, eventuelt benevne arealene med tilhørende bestemmelser om hva som tillates oppført hvor.

Utnyttelsesgrad på ca. 8-10 %.

Ønskelig å bevare så mye naturterreng som mulig.

Lav utnyttelsesgrad for å sikre gode arealer og bevare gode verdier i området for natur/dyreliv og hytteeierne.

En sportsbod per seksjonssameie. Bør plasseres opp mot vegen.

Vegen tar noe dyrkamark. Det skal ny-dyrkes et areal litt lengre nord-øst som erstatning for det. Den nye vegen vil komme som en erstatning for den gamle vegen som går i samme område.