



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Mal for oppstartsmøter etter PBL.

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Ståvåløkken Østre, endring	Gnr/bnr	292/1
Til stede	Planlegger: Ola Fjøsne Grunneier/forslagsstiller: Kjell J.Braut og Hans Ivar Wiksås Fra Oppdal kommune: Ane Hoel, Gro Aalbu, Arita Stene, Vegard Kilde	Dato	22.10.2020
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Fortetting med 8 nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur, samt adkomst til gnr/292/57. Eksisterende infrastruktur utnyttes i stor grad. Kontaktperson hos forslagsstiller: Ola Fjøsne Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Undersøke muligheten for å utvide planområdet med å inkludere 2001010 (Stavåløkken Østre) for å få oppdatert/erstattet denne. Det må tas hensyn til skiløype gjennom planområdet. Oppdatering av gjeldende skiløypeplan er under arbeid må hensyntas. Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet 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	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer <input checked="" type="checkbox"/> Hytteforening <input checked="" type="checkbox"/> Beitelag/sankelag 1) <input type="checkbox"/> Vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Tensio OEV	<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen <input checked="" type="checkbox"/> Fylkeskommunen <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet 2) <input checked="" type="checkbox"/> Grunneierlag 3)	<input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> XTBR	1) Nordskogen beitelag v/ Svein Mæhlum Trollheimen sjetje v/ Gustav Kant 2) Tekniske tjenester v/ Eirik Kvål 3) Midtskogmarka grunneierlag v. Øyvind Veskje
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.		
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)	Det er kartlagt områder med rikmyr både øst og vest for planområdet. Flesteparten av de nye tomtene foreslås lagt på myr (vist i AR5). Myr er viktig karbonlager og bidrar til overvannshåndtering, samt artsmangfold. I følge tiltakshaver er det ikke myr der, og det anbefales at dette dokumenteres i forbindelse med oppstart. Utbygging på myr bør gjøres varsomt. Gråsisik og blåmeis registrert i området (livskraftige). Raste-/beiteområde for elg registrert nord og sør for planområdet. Myra nordvest for planområdet er viktig hekkeplass for vadefugl og viser stor artsrikdom. Avhengig av innspill fra sektormyndigheter bør det vurderes om det skal foretas en faglig vurdering av myra mtp dybde og biologiske verdier.		
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 avkjøring fra Gamle Kongeveg og internt i planområdet. Det bør sikres grønne korridorer og adkomst til friluftsområdene Skiløypa videreføres (ny reguleringsplan for skiløypa er under arbeid som vil overlappe/erstatte eksisterende). I forbindelse med planarbeidet vil det vurderes om skiløypa skal legges om slik at man får bedre plass til tomtene H4 og H5. Det legges inn sosiale møteplasser. Kort veg til viktige friluftsområder Vora-Grytdalen og skiløypenettet Stølen-Fjellskolen- Vora. Støy og støv må ivaretas i anleggsperioden. Tas inn som bestemmelse.		
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre. 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.	Grenseoppgang bør rekvireres mellom grunneiendommen gnr/bnr 292/1 og 292/9.
---	---	---	---

	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>Må ivaretas. Nye bestemmelser bør ta hensyn til eksisterende bebyggelse og utnyttelsesgrad i gjeldende plan.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Nye bestemmelser må sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse.</p> <p>Må ivaretas.</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>Kart og ortofoto viser antydninger på at det går en bekk i planområdet hvor H3 er skissert. (Se også markfuktighetskart på Kilden (NIBIO).) Denne må vurderes og redegjøres for.</p> <p>Bekk/grøft ved tomtene H7 og H8 må redegjøres for. Det opplyses om at dette er grøft som kan flyttes.</p> <p>Må ivaretas.</p> <p>Ikke registrert aktsomhetsområde for verken flom eller skred i området</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>Sum av bebygd og inngjerdet areal er maks 40% av tomtearealet.</p>	<p>Planområdet berører ikke dyrka mark.</p> <p>Oppstartsvarsel sendes til beite- og sankelag. Delvis kartlagt som godt beite for sau og storfe. Området benyttes til husdyrbeite. Det må fremgå av planen hvordan dette ivaretas.</p> <p>Må ivaretas. Tas inn som bestemmelse.</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>Planområdet grenser til hensynssone reindrift i nord.</p> <p>Hensynet til reindrift må synliggjøres i planbeskrivelse.</p>
Friluftsliv	<p>Fritidsbebyggelse skal plasseres mer enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller</p>	<p>Må ivaretas ved skiløyper som berører planområdet. Legges inn byggegrense ved evt. nye tomter i nærheten. Det er snakk om en justering av skiløypa.</p>

	avtalefesta, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells. Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.	Ivaretas om slike finnes og/eller legg inn turdrag i plan.
Kulturminner	Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Basene må sjekkes.
Veg og atkomst	Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %. 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 vegg grunn.	Det benyttes eksisterende vegnett. Må ivaretas. Slike ligger inne i eksisterende plan. Ikke relevant. Må ivaretas. Må ivaretas.
Strømforsyning	Strømledning skal legges i kabel.	Må ivaretas. Strømforsyning/ trafoplassering avklares med Tensio OEV.
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.	Må beskrives. Avklares med TBRT.
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. <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. Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent	Må ivaretas. Tas inn som bestemmelse. Oppdatert VA-plan og VA-plankart må følge planforslaget. Gjeldende klimapåslag fra NVE legges til grunn (20%). Ved kobling til eksisterende vannveger må det gjøres en vurdering hvorvidt kapasiteten er tilstrekkelig. Kommunen er gjort kjent med at frost og økt vannføring tidligere har ført til oversvømmelser sør i feltet. Dette opplyses om at rørene er oppgradert og at problemet med oversvømmelser er løst. Torvtak kan være et tiltak for håndtering av overvann. Det bør være felles avløpsanlegg, også sør i området. Eksisterende hytter bør gis mulighet for tilkobling. Det må gå fram av VA-kartet hvilke løsninger som er i området, er det anlegg på egen tomt bør vises, samt vannledning til alle hyttene må vises, dersom alle har innlagt vann. Må ivaretas.

	<p>vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart.</p> <p>Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.</p>	Må ivaretas for eksisterende ubebygde, og nye tomter.
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas i egen bestemmelse. Kapasitet på eksisterende returpunkt avklares med Remidt/tekniske tjenester. Returpunkt er ved Skogtun, Fargerhaug.
Klima og energi	<p>Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes.</p> <p>Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.</p>	<p>Konsekvenser for klima og energi synliggjøres i planen.</p> <p>Det bør legges til rette for bruk av fornybare energikilder. Det oppfordres til å vurdere mer bærekraftige løsninger. Mulighet for solcelle er ønskelig. Det kan vurderes krav om torvtak.</p>
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	<p>Plansak</p> <p>Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser</p>	<p>Plansak: enkel kr. 28 700,-, mer omfattende kr. 57 300, komplisert kr. 71 700 Satsene gjelder for 2020. Det kan påberopes gebyrøkning i 2021.</p> <p>Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.</p> <p>Ingrid Jørstad Braut kjell.braut@oppdal.kommune.no hans.ivar.wiksas@tradeway.no</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: Snarlig varsel om oppstart.</p> <p>Tas sikte på innsending av planforslag i januar. Kan være aktuelt med befarings før 1.gangsbehandling. Mål om sluttbehandling rundt mai.</p>
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.