



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/2	16.01.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker
24/5	01.02.2024	Kommunestyret

293/3 og 293/49 - Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen med følgende endringer:

I plankart:

- Hensynssoner i plankartet og tegnforklaring benevnes med H140, H310 og H190
- Bredde på H190 endres slik at den blir lik vegens bredde.

I planbestemmelser:

- 1.1.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet»
- 1.2.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet».
- 1.1.3: «Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.2.3: «Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.1.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 1.2.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 5.1.1 andre setning: «... Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget.»
- 7.1.1 første ledd, siste setning: «Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.»
- 7.2.3: «Før igangsettingstillatelse kan gis skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til rapport 22298, utarbeidet av Skred AS. I forbindelse med flomsikringstiltak på arealene SVG3, SVG4 og SVG5, skal det reetableres vegetasjon med stede egne arter.»
- 7.2.6: Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil

Ved mindre feil eller inkurier i planmaterialet, utover foreslåtte endringer, gis administrasjonen fullmakt til å foreta nødvendige opprettinger før kunngjøring av planen.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 2/2024 i møte 16.01.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen med følgende endringer:

I plankart:

- Hensynssoner i plankartet og tegnforklaring benevnes med H140, H310 og H190
- Bredder på H190 endres slik at den blir lik vegens bredde.

I planbestemmelser:

- 1.1.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet»
- 1.2.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet».
- 1.1.3: «Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.2.3: «Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.1.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 1.2.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 5.1.1 andre setning: «... Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget.»
- 7.1.1 første ledd, siste setning: «Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.»
- 7.2.3: «Før igangsetteingstillatelse kan gis skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til rapport 22298, utarbeidet av Skred AS. I forbindelse med flomsikringstiltak på arealene SVG3, SVG4 og SVG5, skal det reetableres vegetasjon med stedeegne arter.»
- 7.2.6: Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil

Ved mindre feil eller inkurier i planmaterialet, utover foreslåtte endringer, gis administrasjonen fullmakt til å foreta nødvendige opprettinger før kunngjøring av planen.

Kommunestyrets behandling av sak 5/2024 i møte 01.02.2024:

Behandling

Haakon Nordseth (Venstre) Endringsforslag:

Endring i detaljreguleringsbestemmelsene

7.2.3 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til gjeldende sikkerhetsklasse for tiltaket.

For forslaget stemte 17: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Sigmund Fostad (Frp), Heidi Pawlik Carlson (KrF), Arne Rønning (MDG), Tore Aasheim (SV), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)
Imot forslaget stemte 8: Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Linda Blindheim (H), Solveig Rise Mjøen (H), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP)

Dermed er endringsforslaget vedtatt.

Utvalg for bygg- og arealplansaker sitt forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen med følgende endringer:

I plankart:

- Hensynssoner i plankartet og tegnforklaring benevnes med H140, H310 og H190
- Bredden på H190 endres slik at den blir lik vegens bredde.

I planbestemmelser:

- 1.1.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet»
- 1.2.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet».
- 1.1.3: «Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.2.3: «Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.1.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 1.2.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 5.1.1 andre setning: «... Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget.»
- 7.1.1 første ledd, siste setning: «Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.»
- 7.2.3: «Før igangsettingstillatelse kan gis skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til rapport 22298, utarbeidet av Skred AS.
I forbindelse med flomsikringstiltak på arealene SVG3, SVG4 og SVG5, skal det reetableres vegetasjon med stedegne arter.»
- 7.2.6: Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil

Ved mindre feil eller inkurier i planmaterialet, utover foreslåtte endringer, gis administrasjonen fullmakt til å foreta nødvendige opprettinger før kunngjøring av planen.

For forslaget stemte 25: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Sigmund Fostad (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Linda Blindheim (H), Solveig Rise Mjøen (H), Heidi Pawlik Carlson (KrF), Arne Rønning (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (SV), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)

Dermed er Utvalg for bygg og arealplansaker sitt forslag, med vedtatte endringsforslag, vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen med følgende endringer:

I plankart:

- Hensynssoner i plankartet og tegnforklaring benevnes med H140, H310 og H190
- Bredden på H190 endres slik at den blir lik vegens bredde.

I planbestemmelser:

- 1.1.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet»
- 1.2.2 siste setning: «Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet».
- 1.1.3: «Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.2.3: «Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.1.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 1.2.6: «Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.»
- 5.1.1 andre setning: «... Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget.»
- 7.1.1 første ledd, siste setning: «Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.»
- 7.2.3: «Før igangsettingstillatelse kan gis skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til rapport 22298, utarbeidet av Skred AS. I forbindelse med flomsikringstiltak på arealene SVG3, SVG4 og SVG5, skal det reetableres vegetasjon med stedegne arter.»
- 7.2.6: Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil

Ved mindre feil eller inkurier i planmaterialet, utover foreslåtte endringer, gis administrasjonen fullmakt til å foreta nødvendige opprettinger før kunngjøring av planen.

Endring i detaljreguleringsbestemmelsene

7.2.3 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til gjeldende sikkerhetsklasse for tiltaket.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 293/3 og 293/49 - Forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen - Ny 1. gangs behandling
- 2 Plankart Sandbekkhaugen - revidert 30.11.2023
- 3 Reguleringsbestemmelser Sandbekkhaugen - revidert 11.12.2023
- 4 Planbeskrivelse Sandbekkhaugen - 06.09.2023
- 5 ROS-analyse Sandbekkhaugen - 23.08.2023
- 6 VA-plankart Sandbekkhaugen - 06.09.2023
- 7 VA-notat Sandbekkhaugen - 24.08.2023
- 8 Skred- og flomfarevurdering 2020
- 9 Mulighetsstudie for sikring av skred og flom 2022
- 10 Terrengsnitt - 06.09.2023
- 11 Uttalelse privatperson - 22.09.2023
- 12 Uttalelse Tensio TS - 02.10.2023
- 13 Uttalelse Sametinget - 06.10.2023
- 14 Uttalelse Statens vegvesen - 09.10.2023
- 15 Uttalelse Mattilsynet - 18.10.2023
- 16 Uttalelse Trøndelag fylkeskommune - 23.10.2023
- 17 Uttalelse Statsforvalteren i Trøndelag - 24.10.2023
- 18 Uttalelse Trøndelag brann- og redningstjeneste - 25.10.2023
- 19 Uttalelse NVE - 01.11.2023
- 20 Uttalelse Møre og Romsdal fylkeskommune - 01.11.2023

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 19.09.2023 å sende forslag til Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen på lovbestemt høring. Planen legger opp til 2 fritidstomter, herunder fritidsboliger i blokkformasjon, samt tilhørende infrastruktur.

I høringsperioden er det kommet inn 10 uttalelser fra både sektormyndigheter og privatpersoner. Uttalelsen fra privatperson går i all hovedsak på byggehøyde.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer i plankart og bestemmelser.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 19.09.2023, sak 23/85, å sende forslag til Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 20.09.2023. Uttalefristen ble satt til 01.11.2023.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Statsforvalteren i Trøndelag (24.10.2023) viser til at planforslaget imøtekommer kravet til høy utnyttning av arealene som ligger sentralt og rundt dalstasjonene. Maks antall boenheter er 12 og 20 på henholdsvis FB1 og FB2. Statsforvalter påpeker at det også bør stilles krav om minimum antall boenheter slik at høy utnyttning er sikret.

Det anbefales videre at det tas inn i bestemmelse § 4-1 at kun en begrenset del av tomta, fortrinnsvis inngangsparti, kan gjerdes inn.

Det gis faglig råd om at kommunen foretar en kvalitetssikring av ROS-analysen.

Trøndelag fylkeskommune (23.10.2023) gir faglig råd om at det i bestemmelsene legges inn krav til sykkelparkering, slik at planen legger til rette for klimavennlige transportformer.

Fylkeskommunen viser til kommunens vurdering om å innta bestemmelse for mønehøyde. Fylkeskommunen gir faglig råd om å følge kommuneplanens bestemmelser og ikke fravike disse i reguleringsplanen.

Videre gis det faglig råd om at det legges inn eget punkt i planbestemmelsene om universell utforming.

Når det gjelder parkering gis det faglig råd om at det inntas at en viss prosent av parkeringsplasser skal ha el-billadere.

Når det gjelder vannforvaltning er saken sendt videre til Møre og Romsdal fylkeskommune.

Møre og Romsdal fylkeskommune (01.11.2023) viser til at planforslaget er oversendt fra Trøndelag fylkeskommune da område er en del av Møre og Romsdal vassregion. Det uttales at planområdet er relativt lite, og vil ikke endrer påvirkningen på miljømål for Driva elv. Fylkeskommunen har ingen merknader.

Mattilsynet (18.10.2023) har ingen merknader til planforslaget,

Tensio (02.10.2023) har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen (09.10.2023) har ingen merknader til planforslaget.

Sametinget (06.10.2023) er ikke kjent med at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det aktuelle området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Det minnes imidlertid om den generell aktsomhetsplikten og dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

NVE (01.11.2023) uttaler at det er bra at det i plankartet er tegnet inn hensynssone for ras og skredfare (H310). Det påpekes imidlertid at for å bedre lesbarheten i planen bør kodene fra kartet (H310 m.fl.) brukes i både tegnforklaring og i bestemmelsene.

Videre vises det til areal med sikringstiltak, vist som *hensynssone H190 andre sikringssoner*. Denne hensynssonen er tegnet inn med bredde på 1,5 meter og har bakgrunn i anbefaling fra Skred AS. NVE påpeker imidlertid at Skred AS anbefaler at hele vegbanen bør heves. Det gis derfor faglig råd om å legge inn tilstrekkelig bredde på terrengheving etter anbefalingene i rapporten til Skred AS.

Det vises også til bestemmelsene § 2.6.2 og § 7.2.3 som omhandler sikringstiltak og når dette skal utføres. NVE gir faglig råd om å tydeliggjøre hvilke tiltak som kreves for å sikre mot flom og skred. Det påpekes også at den nordligste vegen (Andorbakken) har falt ut av kartet og at denne bør tegnes inn igjen.

Vedrørende overvann så vises det til VA-notat utarbeidet av CSveen AS. NVE gir faglig råd om å ta inn anbefalingene for overvannshåndtering fra VA-notatet i bestemmelsene.

Avslutningsvis vises det til arealet mellom vegen og bekken. Dette arealet er avsatt til arealformålet «annen veggrunn grøntanlegg». Det uttales at langs vegen kan det gjerne være 1-2 meter «annen veggrunn grøntanlegg», men langs bekken anbefales det å regulere «Grønnstruktur» så bredt som mulig. I forhold til reetablering av kantvegetasjon i bestemmelse 7.2.3 bør det tillegges at revegetering bør være med stedegne arter.

Trøndelag brann- og redningstjenester (25.10.2023) viser til sine generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbare adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning. Videre viser de til at utbyggingen ikke må redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg, viktigheten av riktig

montering av eventuelle solcelleanlegg, og lagring av eventuell brannfarlig gass. Når det gjelder parkeringskjeller, vises det til at dekket må tåle belastning en til utrykningskjøretøyer og at vektbegrensning må skiltes.

Det er også kommet inn uttalelse fra privatperson.

Harald Olav Ørjavik har i brev av 22.09.2023 kommet med uttalelse til planforslaget. Ørjavik er eier av seksjon i Oppdal Alpintun (294/30/0/36), Gardåvegen 631. Ørjavik ønsker ikke at det skal bygges blokk som nærmeste nabo til hans leilighet. Det anføres at dette vil ta bort utsikt og gi et stor verditap for hans leilighet.

Se alle uttalelse i sin helhet vedlagt.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 23/85 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og bærekraftsmål.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at følgende skal vurderes nærmere ved sluttbehandling:

- Adkomstvegen «Andorbakken» til Sandbekktun hytteområde må vises i plankartet. Det bør også vurderes å flytte plangrensen slik at denne går helt ut til Gardåvegen slik reguleringsplan for Sandbekktun hytteområde gjør i dag.
- Rekkefølgebestemmelse 7.2.3 bør endres til «Sikringstiltak mot flom og skredfare skal utføres før igangsettingstillatelse kan gis».
- Endring av pkt. 7.2.3 slik at krav om reetablering av vegetasjon vil gjelde for arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5
- Det er utarbeidet en VAO-plan, og første setning i pkt. 7.1.1 bør derfor tas ut.

Adkomstvegen «Andorbakken» er tatt inn i plankart av 30.11.2023. I tillegg er plangrensen flyttet ut til Gardåvegen. Bestemmelser er oppdatert i henhold til sak 23/85. Når det gjelder endring av bestemmelse 7.1.1 er også andre ledd i bestemmelsen tatt ut «Planene skal utarbeides iht. gjeldende VA-norm». Det går fram av VA-notat i saken at løsninger i notatet er basert på Oppdal kommunes VA-norm.

Videre har kommunedirektøren følgende vurderinger av innkomne merknader.

Møre og Romsdal fylkeskommune, Mattilsynet, Tensio og Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Statsforvalteren i Trøndelag

For å sikre høy utnyttning anbefaler Statsforvalter at det inntas et minimumskrav for antall boenheter.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) innenfor dalstasjonsområde F21. I henhold til retningslinjer i KPA bør tomtestørrelse her være maksimalt 500 m². Planområdet er ca. 4,4 da og hvis man legger til grunn at det skal være én boenhet pr. 500 m², bør det være minimum 8-9 boenheter innenfor planområdet for Sandbekkhaugen. Slik bestemmelsene 1.1.2 og 1.2.2 er utformet, tillates det henholdsvis 12 og 20 boenheter på tomt FB 1 og FB2. Kommunedirektøren imøtekommer Statsforvalters anbefaling og tilråd at disse bestemmelsene endres til følgende:

- 1.1.2: «Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet».
- 1.2.2: «Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet».

En slik endring vil sikre høy utnyttelse med minimum 8 og maksimal 32 boenheter.

Videre anbefales det at det inntas krav om at kun en begrenset del av tomta inngjerdes.

Kommunedirektøren påpeker at dette utbyggingsområdet ikke ligger i utmark, sperregjerdet/liautgarden går lenger opp i lia. Videre er de aktuelle tomtene ikke vanlige fritidstomter med en boenhet her og en boenhet der. Med tanke på at planforslaget tillater blokkbebyggelse og opp mot 32 boenheter, vil planen legge opp til høy befolkningstetthet og til tider mye trafikk inn og ut. Arealene i planen som ikke skal bebygges anses derfor ikke egnet som beiteareal. En inngjerding av eksempelvis kun inngangsparti virker i så måte lite hensiktsmessig. I bestemmelse § 4.1 tillates det inngjerding av arealer til bebyggelse og det er videre stilt krav til at gjerdene skal settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast. Det vil også være forbudt med elektrisk gjerde. Totalt sett mener kommunedirektøren at bestemmelsen er god nok.

Når det gjelder ROS-analysen ble den i forbindelse med første gangs behandling gjennomgått og kommunedirektøren sluttet seg til vurderingene som var gjort. ROS-analysen er gjennomgått på nytt og kommunedirektøren har ikke endret syn på vurderingene som er gjort. Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren i at analysen kunne hatt mer presise kildehenvisninger, men i denne saken ble ROS-analysen godkjent da området rundt planområdet er godt kjent for kommunen gjennom andre plansaker i nærområdet, samt flere byggesaker. Kommunedirektøren har derfor ikke hatt noen grunn til å betvile sjekklisten i analysen.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen gir faglig råd om å følge kommuneplanens bestemmelser og ikke fravike disse. Det uttales at «*Kommunedirektøren skriver i sitt saksfremlegg at de må vurdere om planen skal fravike KPA på maksimal mønehøyde på 16 m*». Dette er en misforståelse. I saksframlegget for sak 23/85 ble det anført at det må vurderes «... hvorvidt det også skal inntas bestemmelse om maksimal mønehøyde». I foreliggende bestemmelser er det angitt maks gesimshøyde jf. bestemmelse 1.1.3 og 1.2.3. Samtidig er det i bestemmelse 1.1.4 og 1.2.4 stilt krav om saltak. Kommunedirektøren finner det mer hensiktsmessig at byggehøyde oppgis som mønehøyde i stedet for gesimshøyde i planer med krav om saltak. Ut ifra terrengsnitt med skisse av tenkt bygningsmasse vil bygninger på FB1 få mønehøyde i underkant av 10 meter over gjennomsnittlig terreng og bygning på FB 2 vil få en mønehøyde på underkant av 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I KPA bestemmelse 2.1.2 er maks mønehøyde satt til 16 meter. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planbestemmelsene for byggehøyde endre til det følgende:

- 1.1.3. «Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng»
- 1.2.3. «Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng»

Videre gis det faglig råd om at det legges inn eget punkt om universell utforming i bestemmelsene.

Det er ikke stilt krav om universell utforming på fritidsboliger gjennom kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at det er byggeteknisk forskrift (TEK 17) som gjelder, og som utbygger må forholde seg til hva gjelder tekniske krav til utforming. Dersom det er et ønske om strengere krav til universell

utforming kan dette være tema ved revidering av KPA. I denne saken ser kommunedirektøren ingen grunn til å stille strengere krav til universell utforming enn det som fremgår av TEK 17.

For å legge til rette for klimavennlige transportformer er det gitt faglig råd om at det i bestemmelsene legges inn krav til sykkelparkering.

Kommunedirektøren imøtekommer fylkeskommunens faglige råd. I KPA 1.6.4 er normen minst 1 sykkelparkering pr. boenhet, og kommunedirektøren vil tilrå bestemmelsene 1.1.6 og 1.2.6 endres til det følgende:

- 1.1.6: Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.
- 1.2.6: Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

Det gis også faglig råd om at det i bestemmelsene tas inn at en viss prosent av parkeringsplassene skal ha el-billadere. Det vises til regional plan for arealbruk (RPA), hvor det går frem at man i planlegging bør ta høyde for tilstrekkelig antall el-billadestasjoner.

Det er ikke nedsatt noen krav omkring el-billadere i KPA. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17), skal imidlertid alle nye bygg klargjøres for ladepunkt for el-bil. Det er ikke et krav at det installeres, men det skal klargjøres. Kommunedirektøren foreslår å innta et rekkefølgekrav om at minst 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

- 7.2.6: Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil.

Sametinget

Sametinget minner om at den generelle aktsomhetsplikten bør fremgå av bestemmelsene.

Kommunedirektøren viser i den sammenheng til bestemmelse 5.1.1 som omhandler kulturminner og aktsomhetsplikt. I bestemmelsen er det kun fylkeskommunen som skal varsles dersom spor etter eldre aktivitet oppdages. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at bestemmelsens andre setning omformuleres til:

- «... Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget.»

NVE

For å bedre lesbarheten i planen anbefaler NVE at kodene fra kartet (H310 m.fl.) brukes i både tegnforklaring og i bestemmelsene. Videre gis det faglig råd om å legge inn tilstrekkelig bredde på terrengheving etter anbefalingene i rapporten til Skred AS.

Kommunedirektøren er enig i NVEs anbefalinger og tilrå at følgende endres i plankart/bestemmelser.

- Hensynssoner i plankartet og tegnforklaring benevnes med H140, H310 og H190. Det samme gjelder hensynssoner under punkt 3 i bestemmelsene.
- Bredde på H190 endres slik at den blir lik vegens bredde.

Når det gjelder bestemmelse 7.2.3 er det gitt faglig råd om å tydeliggjøre hvilke tiltak som kreves for å sikre mot flom og skred. Videre anbefales det at det samme bestemmelse legges til at reetablering av kantvegetasjon skal være med stedegne arter.

Kommunedirektøren er også enig her og tilrår at bestemmelse 7.2.3 endres til det følgende:

- Før igangsettingstillatelse kan gis skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til rapport 22298, utarbeidet av Skred AS.
I forbindelse med flomsikringstiltak på arealene SVG3. SVG4 og SVG5, skal det reetableres vegetasjon med stedegne arter.

Videre påpekes det at den nordligste vegen innenfor planområde er falt ut av plankartet.

Den aktuelle vegen er «Andorbakken» og vegen er tatt inn i plankart av 30.11.2023.

Når det gjelder faglig råd om at anbefalinger for overvannshåndtering fra VA-notat tas inn i bestemmelsene er kommunedirektøren er enig. Det tilrås at rekkefølgebestemmelse 7.1.1 første ledd, siste setning endres til det følgende:

- «Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.»

I forhold til kantvegetasjonsbelte poengteres det at arealet mellom Sandbekken og vei gjerne kunne vært delt opp slik at arealet langs veien beholder «annen veggrunn grøntanlegg», mens areal nærmest bekken reguleres til grønnstruktur så bredt som mulig.

Slik kommunedirektøren ser det vil det ikke ha noen betydning om dette arealet får «grønnstruktur» nærmest bekken eller ikke. Bestemmelse 2.5.2 andre ledd sikrer at det ikke kan etableres tiltak innenfor dette området.

TBRT

Merknad tas til orientering.

Harald Olav Ørjavik (294/30/0/36)

Nabo ønsker ikke at det skal bygges blokk som nærmeste nabo til hans leilighet.

Kommunedirektøren har forståelse for nabos ønske, men viser til at området er avsatt til fritidsbebyggelse i område benevnt F21 i KPA hvor det er krav til høy utnyttning. I henhold til bestemmelsene i arealdelen skal fritidsbebyggelse i dette området ha en minimumshøyde på 6 meter gesims, og maksimalt 14 meter. Maksimal mønehøyde er satt til 16 meter. Kommunedirektøren mener kommuneplanen gir klare føringer på at det i disse heisnære områdene er et sterkt ønske om høy utnyttelse. Leiligheten til Ørjavik ligger i 2.etasje, med utsikt både sør og vest. Utsikten mot vest vil bli noe redusert dersom reguleringsplanen gjennomføres fullt ut, men ikke mer enn at leiligheten fremdeles vil ha gode lys- og solforhold. Kommunedirektøren mener på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, at reguleringsplanen ikke påfører nabo så store ulemper at den ikke bør godkjennes.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrår at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.