

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN STØLSTRØA, gnr. 298 bnr. 44

Oppdal kommune
Planid : 21/2046

Utarbeidet av Steinland AS

STEINLAND

Dato: 17.06.22

PLANBESKRIVELSE

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 23.11.2022

Dato for planens godkjenning i kommunestyret: xx.xx.20xx

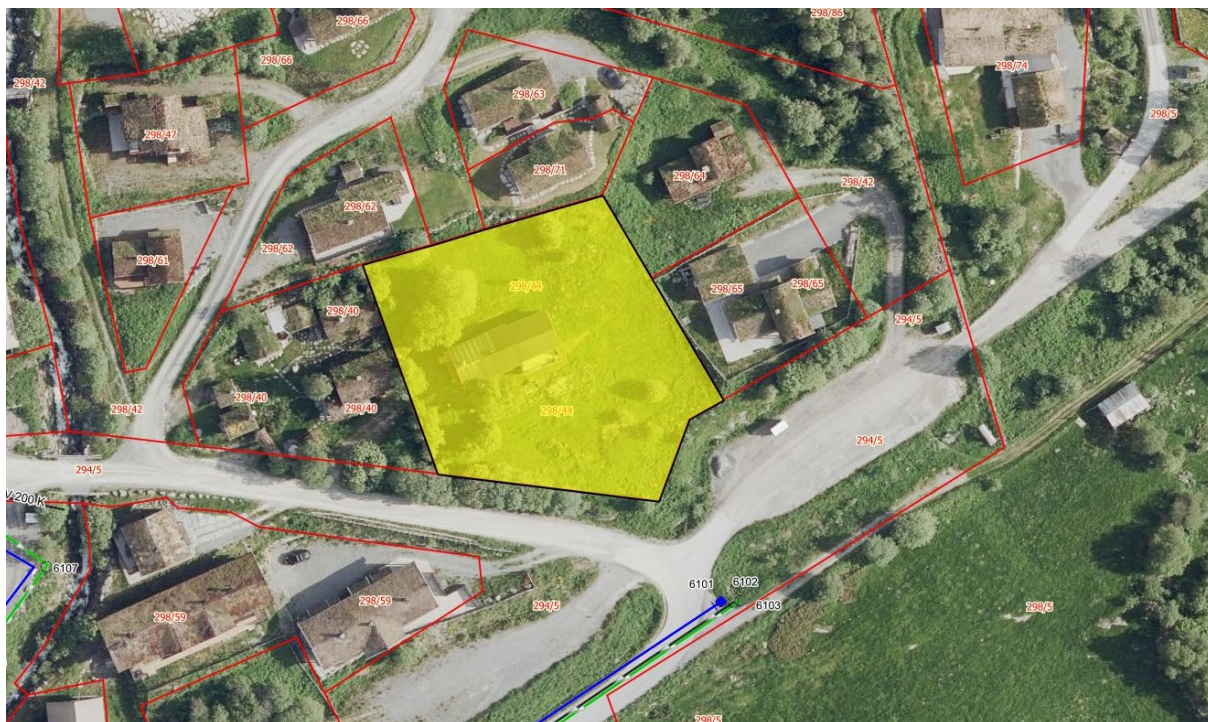
1. BAKGRUNN

1.1 Plankonsulent/forslagsstiller

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Steinland AS som plankonsulent, på vegne av FKR AS som forslagsstiller/hjemmelshaver av eiendommen 298/44.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av 16 fritidsboliger i form av 4 frittstående leilighetsbygg i 2 etg. + p-kjeller/sokkel med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg (reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av inntil 18 enheter). Det står 1 eldre bolig på tomta i dag som er tenkt revet.



Figur 1: Oversiktskart m/ tomt (markert med gult) og planavgrensning

1.3 Planstatus og rammebetingelser

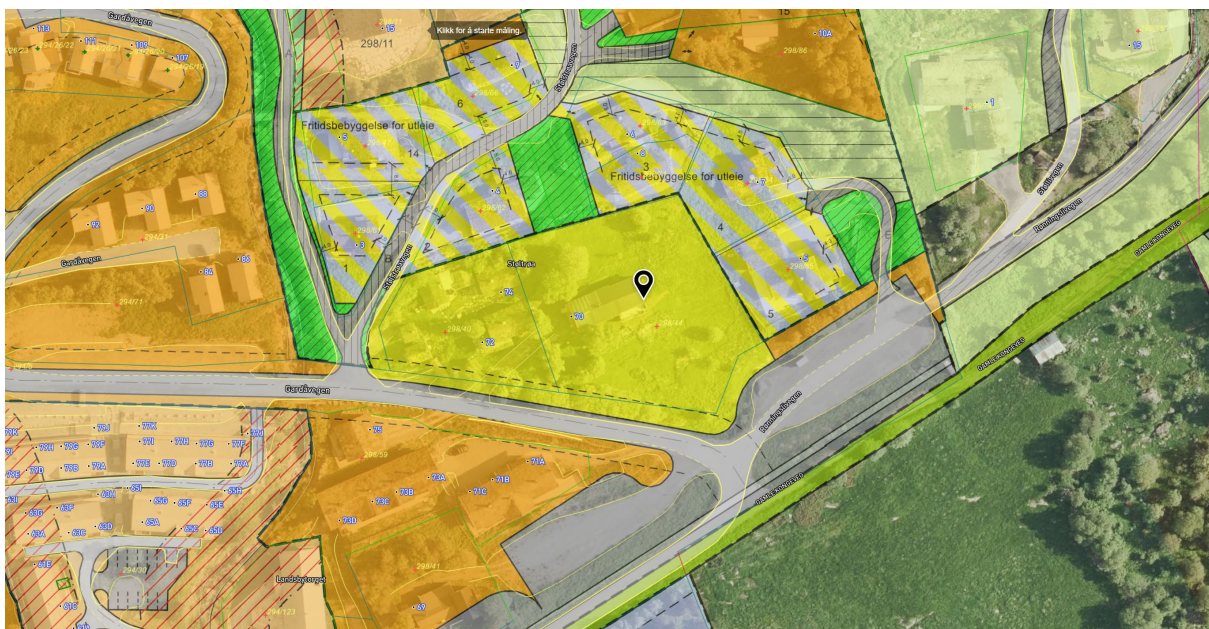
Kommuneplanens arealdel for oppdal kommune 2019-2030 (KPA) viser planområdet som fremtidig fritidsbebyggelse. Planforslaget er i samsvar med dette formålet (området inngår i område F21 i KPA).



Figur 2: Forholdet til KPA

1.4 Gjeldende reguleringsplaner i området

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er fra 1986 hvor parsellen 298/44 er regulert til boligformål (planid 1986005 , Vangslia-Gardåa- Hellaugstøl).



Figur 3: Kartutsnitt reguleringsplan Vangslia-Gardåa-Hellaugstøl (planid 1986005)

Omsøkt regulering til fritidsboligformål vil således være i strid med denne reguleringsplanen. For øvrig anses dette formålet å være «utdatert» med tanke på en ønsket utvikling for eiendommen og området for øvrig, jf. gjeldende kommuneplan hvor området er avsatt til fritidsbebyggelse. Planforslaget vil i det videre arbeid

forholde seg til kommuneplanen med tilhørende bestemmelser.

1.5 Planprogram/Krav om konsekvensutredning

Ettersom planforslaget i all vesentlighet er i samsvar med gjeldende KPA og det ikke er spesielle forhold som vil ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn gjelder ikke reglene for planprogram og konsekvensutredning for dette planarbeidet (jmf. referat oppstartsmøte).

1.6 Avvik fra overordnet plan

Kommuneplanen setter krav til min. 40% BRA for område F21. I planforslaget har plankonsulent valgt å bruke %-BYA til grad av utnyttning, minimum 40 %- BYA for område FKS1 og FKS2. Dette er forøvrig ikke å regne som et avvik da kommuneplanen setter kun et minimumskrav.

Ellers søker planen å ivareta alle krav til utenomhusareal, parkering, og helningsgrad på adkomstveg for fritidsbebyggelse (maks 12,5%). Adkomstveg er dimensjonert for LL da dimensjoneringskrav for L ikke gir en hensiktsmessig utnyttning av eiendommen.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr./bnr. 298/44 som eies av FKR AS (forslagsstiller), en mindre del av eiendommene 298/40 (privatperson) og 294/5 (Gardåvegen, Oppdal kommune) .

2.2 Beliggenhet og dagens arealbruk



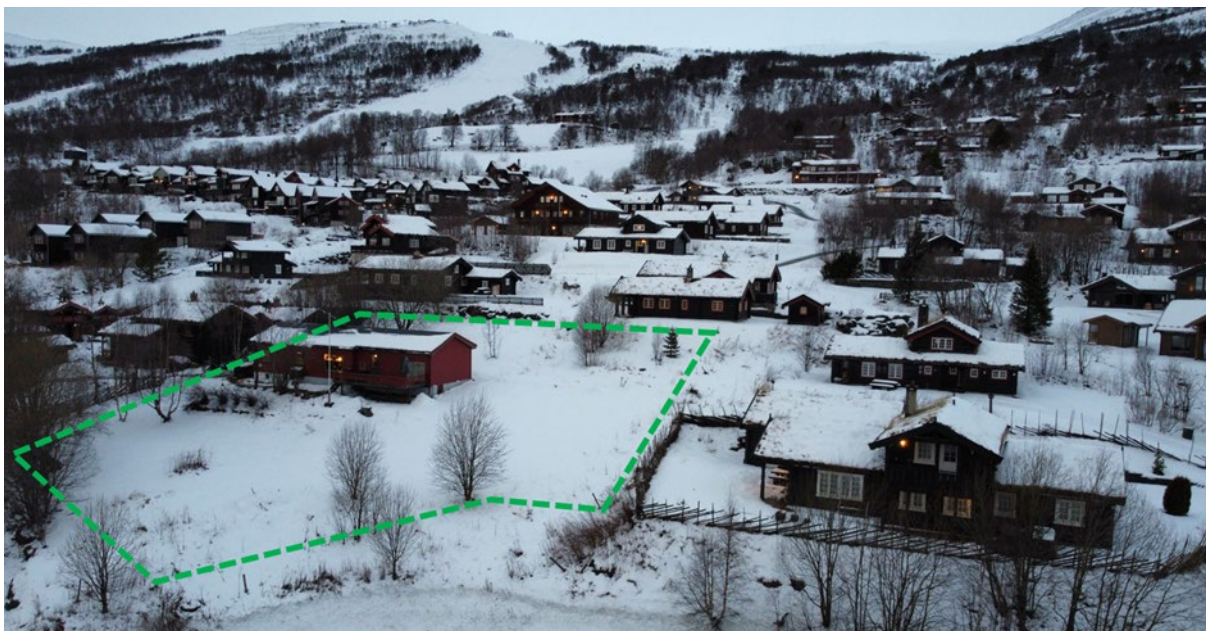
Figur 4: Planområdet

Planområdet ligger ca. 400m nordøst for Stølen skisenter, på nordsiden av Gardavegen, ca. 3 km nordøst for Oppdal sentrum. Størrelsen på planområdet/parsellen er ca. 2,65 daa. Forslag til plangrense følger i hovedsak eiendomsgrensen til 298/44, med unntak av et mindre areal i sørvest ved planlagt avkjøring fra Gardavegen.

Tomten er bebygget med en eldre bygning som benyttes som bolig i dag, mens tilgrensende naboparseller har status som fritidseiendommer og trafikkareal (kjøreveg/parkering). På sørsiden av Gardavegen vis a vis planområdet er det større sammenhengende LNFR områder i form av dyrket mark og skog/beitemark. Ellers domineres området i all hovedsak av fritidsbebyggelse tilknyttet skisenteret Stølen.

2.3 Stedskarakter, topografi, solforhold og eksisterende bebyggelse

Området ligger i landlige omgivelser, og har solrik eksponering mot sørøst med flott utsikt sørover mot Olmdalen og Sissihøa. Tomta/planområdet har en jevn moderat helning, ca. 1:6.



Figur 5: Dronebilde planområde (sett mot nordvest)

Tilgrensende eiendommer i nord, vest og øst er bebygget, og domineres av frittstående hytter i 1-2 etg (mye bruk av oppstuggu). Vestover mot Stølen skisenter er det etablert tettere fritidsboligbebyggelse i form av kjedede enheter og leilighetsbygg.

Ellers er det en del innslag av klynger av bjørkeskog. Område sør for tomten (sørsiden av Gardavegen) bærer preg av kulturlandskap bestående av beitearealer/dyrket mark med noe gårdsbebyggelse (Stølen), samt spredt hyttebebyggelse.

2.4 Naturverdier, rekreasjonsverdi og tilbud for barn og unge

Ingen kulturminner registrert i planområdet, ingen kjente rødlistearter i planområdet.

Området har svært god tilgang på aktivitetstilbud både sommer og vinter (sykling, langrenn, alpint, m.m.) med Stølen alpint senter i umiddelbar nærhet. Ellers er det generelt god tilgang på utmark med tilrettelagte turstier.

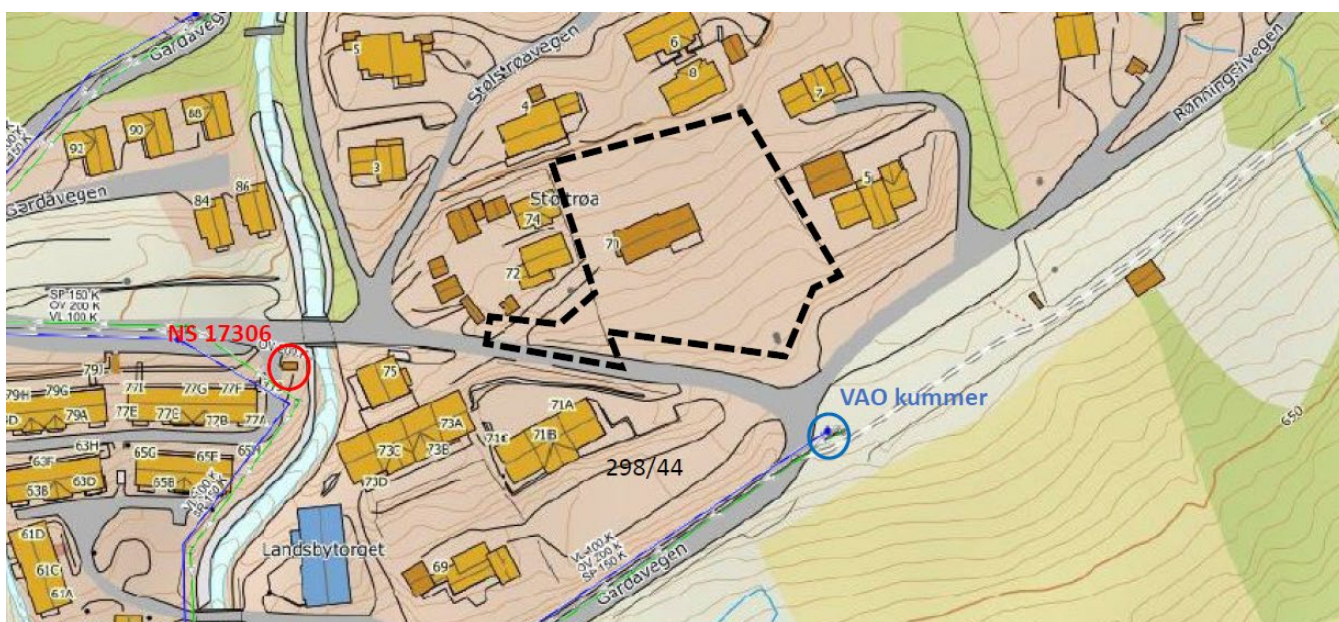
2.5 Adkomst til planområdet, trafikkforhold

Adkomst til området skjer fra kommunal veg Gardåvegen, som munner ut i Fylkesveg 6520 (Gamle Kongeveg) 700m sørvest for området. Det er jevnlig bussforbindelser langs Gamle Kongeveg, nærmere bestemt rute 480, som stopper ved Gorsetgrenda ca. 150 m fra krysset mellom Gamle Kongeveg og Gardåvegen. Biltrafikk langs Gardåvegen er sporadisk, med store variasjoner i løpet av sesong, og mellom helg og ukedager. Kjøreveger i området, herunder Fylkesveg 6520, er ikke ulykkesbelastet, og planlagt utbygging vil ikke påvirke trafikkbildet nevneverdig i negativ retning.

2.6 Teknisk infrastruktur, vann, avløp, trafo/energiforsyning.

Det ligger offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger rett sør for tomta langs Gardåvegen, nærmere bestemt 100mm vannledning, 150mm spillvannsledning og 200mm overvannsledning. Ellers er tomtas beskaffenhet av en slik karakter at det er gode forutsetninger for at overvann i stor grad kan håndteres lokalt.

Det finnes en eksisterende nettstasjon ca. 75 meter vest for planområdet som ifølge netteier Tensio kan forsyne planlagte fritidsboliger (markert med rød sirkel i figur 6 under).



Figur 6: Eksisterende anlegg, VAO og EL

2.7 Grunnforhold, stabilitetsforhold, rasfare

Tilgjengelige data fra NGU (www.ngu.no) beskriver løsmasser innenfor planområdet som bestående av usammenhengende, tynt dekke med morenemateriale over berggrunnen. Det er også fjell idagen noen steder i området. Området ligger over marin grense.

Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger i god avstand til kjente aktsomhetssoner kvikkleire. Forørig ligger planområde innen aktsomhetsområde for jord- og flomskred som vist i figuren under.



Figur 7: Aktsomhetsområde jord- og flomskred (kartbase NVE Atlas)

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet et skrednotat av Geo Norway AS (datert 09.09.22) som vurderer den faktiske skredrisikoen i området av alle skredtyper (vedlagt plandokumentene). Notatet konkluderer med at tilstrekkelig sikkerhet for området er ivaretatt for alle skredtyper, herunder ogs jord- og flomskred (jf. krav til sikkerhetsklasse S2 gitt i TEK17). Basert på dette notatet og øvrige tilgjengelige kartdata foreligger ikke spesielle geotekniske hinder for å bygge ut tomten.

2.8 Støyforhold, trafikkmengde

Det finnes ikke trafikkregistreringer for Gårdåvegen, men det er store variasjoner både i sesong og ukedager. Dette skyldes at vegen fortrinnsvis er hovedadkomst for hytteområdene rundt stølen. I tillegg vil det være det være brukere/gjester av Stølen skisenter som genererer en del kjøretrafikk på vinterhalvåret.

Det vil likevel være rimelig å anta at vanlig biltrafikk ikke være til nevneverdig sjenanse for hytter i området, da spesielt med tanke på at Gardåvegen ikke karakteriseres som gjennomkjøringsveg.

2.9 Forurenset grunn

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser «usikker» for forekomster. Bygninger vil uansett måtte sikres mot radon ihht. TEK17. Det foreligger ingen registreringer mht luftforurensing i dette området.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges oppført inntil 16 fritidsboligenheter på eiendommen i form av leilighetsbygg med tilhørende fellesanlegg, herunder område for lek /uteopphold, adkomstveger m/annen veggrunn. Forøvrig åpner bestemmelsene for at det kan bygges inntil 18 enheter i byggeområdene FKS1 og FKS2. Under følger arealfordelingen av reguleringsformålene i planen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1122 – Fritidsbebyggelse- konsentrert (2)	1295
1600 – Felles uteopphold (1)	448
Sum areal denne kategori:	1743
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 – Kjøreveg (2)	435
2019 - Annen veggrunn – grøntareal (4)	272
Sum areal denne kategori:	707
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3002 – Blå/Grønnstruktur (2)	189
Sum areal denne kategori:	189
Totalt alle kategorier:	2639 m²

Figur 8: Planlagt arealbruk og reguleringsformål

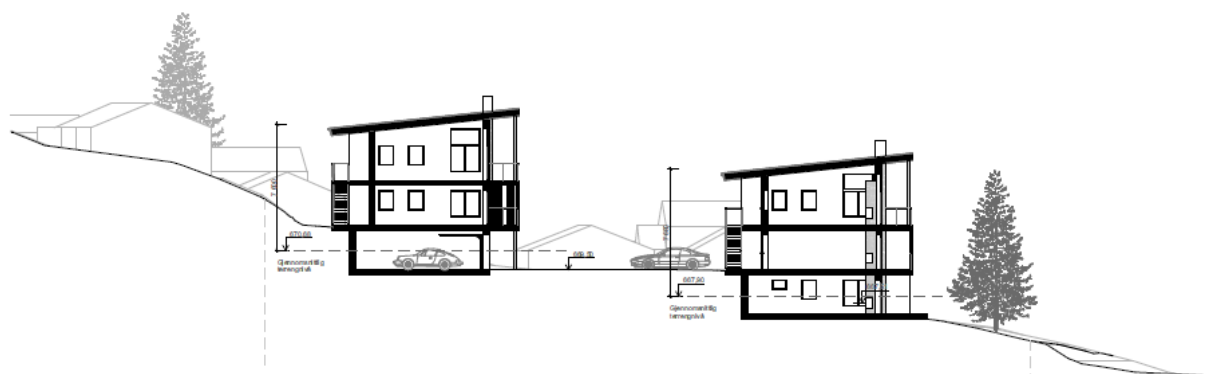
3.2 Bebyggelsens plassering, høyde, utforming/utnyttelse

Detaljreguleringsplanen og tilhørende illustrasjoner (utarbeidet av Heat Arkitekter AS) legger følgende til grunn:

- *strøkets bygningstypologi i volum/skala og byggeakser videreføres.*
- *Parkeringsplasser er lokalisert i direkte tilknytning til fritidsboligene*
- *Etablering/bevaring av grønne korridorer mellom planlagte bygg og mot tilgrensende eiendommer som tilrettelegger for myk ferdsel i akse nord-sør, og øst-vest.*
- *bruk av vertikal og horisontal trapping av byggene for god terrengpilasning og for å unngå monotoni*
- *private og felles uteoppholdsareal orienteres mot sør for gode sol- og utsiktsforhold*



Figur 9: Situasjonsplan planlagt bebyggelse



Figur 10: Bebyggelsens vertikale plassering



Figur 11: 3D perspektiv/fjernvirkningsett fra sørvest

Situasjonsplanen i figur 9 viser 4 separate leilighetsbygg i 2 etg. + sokkel/p-kjeller. Det er 2 like bygg i hvert av byggeområdene FKS1 og FKS2. Bestemmelsene åpner ellers for at det kan etableres 18 enheter totalt i byggeområde FKS1 og FKS 2, men i mulighetsstudiet som følger planforslaget er det tenkt totalt 16 enheter. Dette er for å gi litt handlingsrom for forslagsstiller/utbygger dersom markedssituasjonen skulle endre seg frem til byggemeldingsfasen.

Maksimum kotehøyde på bebyggelsen fremgår av bestemmelsenes § 3.1-3. Det er tillegg satt krav til mønehøyder (eller øvre gesimshøyder ved bruk av pulttak) målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

Utnyttingsgrad reguleres ved bruk av %-BYA og settes minimum 40 % for byggeområdene FKS1 og FKS2 (medregnet parkeringsareal + utendørs boder). Dette sikrer en god utnyttning av byggeområdene, i tråd med føringene fra KPA og rikspolitiske retningslinjer.

Byggene planlegges oppført med pulttak med moderat takvinkel på mellom 5- 12%, men bestemmelsene åpner også for bruk av salttak. Byggene skal også ha torvtak på lik linje med de aller fleste hyttene i området.

3.3 Adkomst/tilgjengelighet, parkering

Området har kjøreadkomst fra kommunal veg Gardåvegen i sør, benevnt o_KV1 i planforslaget. Vegen har en gjennomsntlig stigning på ca. 1:10 forbi området. Intern adkomstveg PV opp til boligene vil ha en maks stigning på 1:8 (ca. 12,5%). Fritidsboligene har tilgang til felles uteoppholdsareal sør i planområdet via adkomstveg PV (blandet trafikk for kjørende og gående). Adkomstveien i området utformes iht. Statens Vegvesens håndbok ”N100 – Veg- og gateutforming”.

I FKS1 og FKS2 skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet . I tillegg skal det etableres 1 sykkelparkering/enhet.



Figur 12: Offentlige p plasser langs Rønningslivegen sørøst for tomta

I arbeidet med reguleringsplan er det ellers lagt vekt på å finne helhetlige løsninger som ivaretar terrengmessige og estetiske henyn, samt nødvendig funksjonalitet.

3.4 Felles/privat uterom, bomiljø, solforhold

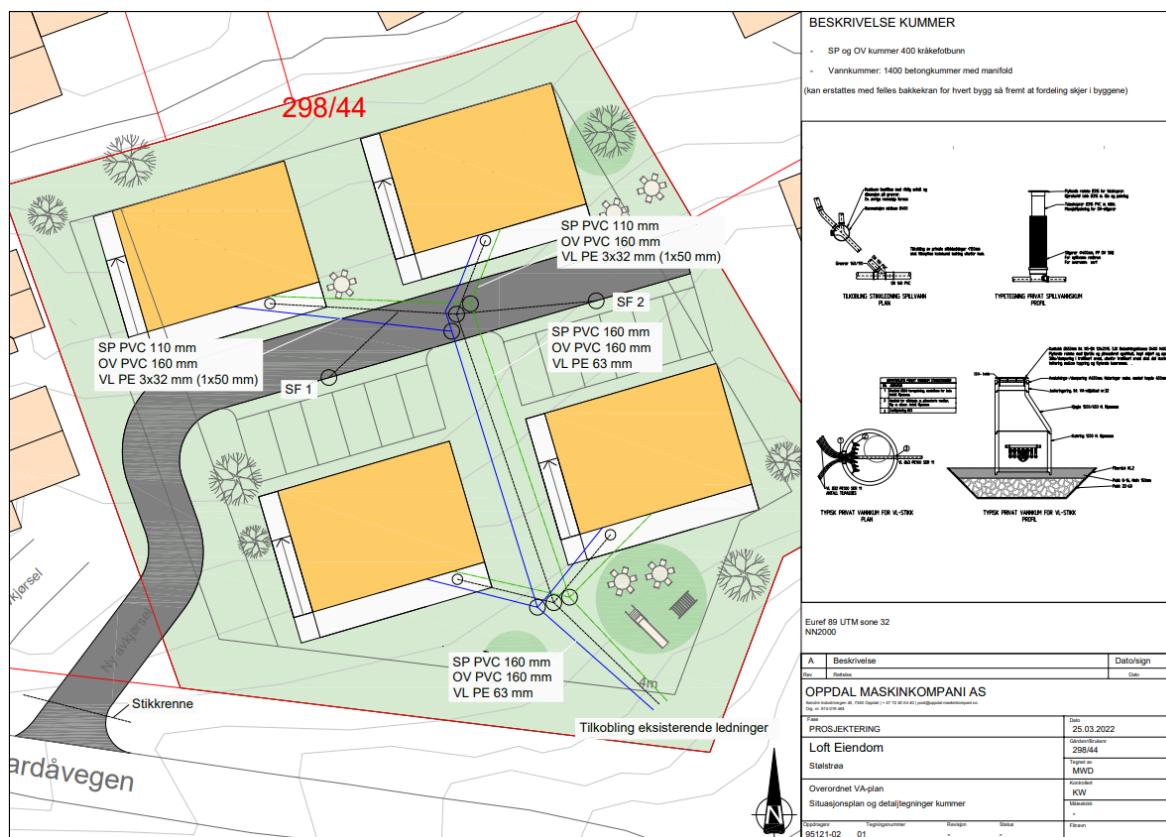
Kommuneplanen i Oppdal kommune sier at minst 10% av tomtearealet skal opparbeides som som grøntareal. I tillegg skal det avsettes minimum 25m² /enhet til felles og /eller private leke- og oppholdsarealer hvorav halvparten skal avsettes på bakkenivå.

I planforslaget er det avsatt ca. 450 m² til felles uteopphold på sørsiden av planlagt bebyggelse, i tillegg til private verandaer på mellom 10-15 m² (også på sørsiden). Planen åpner for at det kan bygges inntil 18 enheter totalt, men vedlagt mulighetsstudie viser 14 enheter.

Som vedlagt sol- skyggestudie viser gir dette svært gode solforhold på lekearealet, og lite utsatt for skyggevirksomheter fra omkringliggende bebyggelse. Omsøkte bygninger vil kaste noe skygge på naboeiendommene i øst når sola er i vest. Dette vil være en naturlig konsekvens av den utbyggingen som KPA åpner for. Bruk av pulttak vil redusere skyggevirksomheten noe i motsetning til saltak for naboeiendommer i nord og øst.

3.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VA plan som følger planforslaget som viser hvilke løsninger som er tenkt (se figur under). Planlagte bygg knyttes til eksisterende VAO anlegg i Gardåvegen.



Figur 13: VA plan

Overvann skal så langt som mulig håndteres lokalt ved naturlig infiltrasjon/fordrøyning på tomta

evt. i kombinasjon med bruk av torvtak . Ved store nedbørmengder vil overskytende overvann ledes til eksisterende offentlig overvannsanlegg/kum i kommunal veg Gardåvegen (ca. 40 meter sør for planlagt bebyggelse).

3.6 Miljøtiltak/støy

Støy fra vanlig biltrafikk anses ikke å være et nevneverdig problem for området (se også avsn. 2.8 over).

Det er tatt inn i bestemmelsene at støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal tilfredsstillende krav satt i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, tabell 3.

Planens bestemmelser stiller ellers krav til gjennomføringsplan som skal følge søknad om igangsetting (jmf. bestemmelsenes pkt. 7.2). Planen skal sikre at omgivelsene beskyttes mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfase.

3.7 Kulturminner

Ikke registrert kulturminner i området. Det er forøvrig tatt høyde for evt. funn av kulturminner under bygge- og anleggsarbeidene i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.7 for å ivareta interessene til kulturminnemyndighetene.

3.8 Renovasjonsløsning

Boboere i områdene FKS1 og FKS2 skal benytte eksisterende kommunalt renovasjonsanlegg nede ved Gamle Kongeveg. Dette er en felles renovasjonsløsning for hytteområdene ved Stølen Skisenter. Det trenger pr. dags dato ikke etableres andre avfallsordninger i forbindelse med omsøkt utbygging/regulering, men avfallshåndtering skal følge den til enhver tids gjeldende ordning i Oppdal kommune.

4. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

4.1 Stedets karakter

Planlagt utbygging ligger i et område med relativt tett fritidsboligbebyggelse i form av frittliggende hytter og innslag av leilighetsbygg, samt noen fritidsboliger i rekke. Omsøkt byggetomt vil endre status fra en eldre eneboligtomt til en relativt høyt utnyttet tomt for fritidsboliger i tråd med formål og øvrige føringer i KPA for Oppdal kommune. Skala av prosjektet har søkt å innordne seg både tomtas topografi og omkringliggende bebyggelse, samtidig som krav til en relativt høy utnytting blir ivaretatt. Materialbruk (herunder bruk av torvtak) skal tilpasses øvrig bebyggelse i området.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner registrert i planområdet. Planforslaget er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

4.3 Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

For saker som berører naturmangfoldet, følger det av naturmangfoldloven §7 at prinsippene i naturmangfoldloven (nml) § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer og det skal fremgå hvordan disse er vurdert og vektlagt.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfoldet etter loven §8, vises det til tilgjengelige data. Etter sjekking mot Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), er foreløpig konklusjon at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observerte prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

I denne plansaken legges det til grunn at utredninger i forhold til naturmangfoldloven kan bygge på eksisterende kunnskap, dvs at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven:

- Krav til kunnskapsgrunnlaget (§8) er oppfylt.
- Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. (§9)
- Samlet sett vil tiltaket ikke medføre økt belastning ut over det som ligger i den samlede utbygging i området som er vist i kommuneplanens arealdel og gjeldende regulering (§10)
- Rekkefølgekrav i bestemmelser skal hindre skade på omgivelser i anleggsperioden, herunder grønne omgivelser.

4.4 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Så langt forslagsstiller kjenner til finnes det ikke etablerte stier i planområdet, men man kan ikke se bort ifra at det foregår sporadisk ferdsel over eiendommen. Grøntkorridorer søkes opprettholdt i planforslaget i akse nord-sør (østre grense) og øst-vest (nordre grense) . Økt eller ny bruk av stier og snarveier vil være et positivt miljøtiltak og må betraktes som helsefremmende tilrettelegging. Ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal foreligge før tiltak kan igangsettes, skal denne vise stier og hvordan dette er tilknyttet overordnede grøntkorridorer og vegnett. Å tilrettelegge for lett tilgang til omkringliggende friluftsområder vil utelukkende være en styrke for området (f.eks. ski in, ski out).

4.5 Uteområder og kvalitet

Private uteareal i form av verandaer og bakkeplan har en svak sørøstlig helning og har svært gode sol- og utsiktsforhold. Tilsvarende gjelder for felles leke-uteoppholdsareal f_L sør i planområdet. Summen av privat uteareal på egen grunn og felles uteareal, vil gi gode leke- og rekreasjonsområder. Det er ikke stilt tilgjengelighetskrav til verken fritidsboliger eller felles/private uteoppholdsarealer, at alle brukergrupper kan ta i bruk arealet. Derfor anser plankonsulent at KPA`s bestemmelser om størrelse og kvalitet er ivarettatt i planen.

4.6 Trafikkforhold, veiforhold, trafikkøkning

Terrengets karakter tilsier at vegadkomst må skje fra Gardåvegen i nærheten av den opprinnelige adkomsten til eiendommen som idag er avkjøring til eiendommen 298/40. Ny avkjøring legges noen meter lenger øst (lenger ned) i Gardåvegen for at ikke nabo skal få ny biltrafikk rett utenfor hyttedøra. Nabo og forslagsstiller har tidligere vært i dialog om en slik løsning. Ved en slik plassering vil krav til maks stigning (1:8) på adkomstveg bli ivaretatt.

Omsøkt regulering vil i selv ikke utløse krav til utbedring av Gardåvegen. Utkjøring/kryss fra området mot Gardåvegen og internveg PV skal utformes ihht. Vegnormalen "N100 – Veg- og gateutforming".

Omsøkt utbygging/regulering kan i perioder hvor det er mange brukere av ferieboligene (f.eks. ved helger, ferier/høytider genere en samlet økt ÅDT på rund 50-60 kjt/d. I øvrige perioder vil trafikkøkningen være betydelig mindre. Sett i forhold til den totale trafikkbildet i Stølen området vil ikke dette ha nevneverdig betydning for trafikksikkerheten eller fremkommeligheten for biltrafikk eller myke trafikanter.

Utbyggingen er også «hjemlet» i gjeldende KPA, uten at det er stilt bestemte rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltak for veg eller øvrige anlegg.

4.7 Universell utforming

Det er ikke stilt krav til tilgjengelige boenheter for fritidsbebyggelsen, og det ligger heller ikke overordnede krav til dette i gjeldende KPA. Terrengets karakter tilsier også at UU av området lar seg vanskelig gjennomføre. Deler av planlagt bebyggelse og uterom søker likevel og tilrettelegge for god tilgjengelighet og brukbarhet, bla. gjennom trinnfri adkomst til enkelte boligenheter. Prinsippene for UU skal også søkes ivaretatt ved utforming av felles uteoppholdsarealer.

4.8 ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema, endringer som følge av planen

Gjennomført ROS-analyse avdekker behov tiltak/krav knyttet til:

- Tiltak for å hindre spredning av fremmedarter ved tilføring/bortkjøring av masser.
- Avrenning fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Krav til gjennomføringsplan i bygge- og anleggsfasen er tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet, støyforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping.

4.9 Støy

Trafikk langs de kommunale vegene Gardåvegen og Rønningslivegen er moderat, og andelen tungtrafikk er liten. Vegene er heller ikke gjennomkjøringsveger, men fungerer i all hovedsak som adkomstveger til et begrenset antall hytter i Stølenområdet. Det er lite trolig at gjennomsnittlig ÅDT

ligger på mer enn 200-300 kjt/d. Plankonsulent anser det derfor ikke nødvendig å utarbeide en egen støyrapport for utbyggingsområdet. Ellers er støvforskriften ivaretatt i planbestemmelsenes § 2.4 og § 7.2 (anleggs og driftsfase).

4.10 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Planlagte tiltak vil ikke utløse behov for etablering eller utbedring av nytt off. vann-, avløp- og overvannsnett i området, men det kan være aktuelt å etablere kum for slukkevannskummer inne i planområdet for å ivareta kravet til slukkevann for tiltak i brannklasse 1 eller 2. Dette vil vurderes konkret i byggesaken, jf. rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Uansett vil krav til slukkevannsløsning kunne løses ved enten ved konkret bygningsutforming, eller ved etableringa av nye brannkummer i området (evt. en kombinasjon av disse). Konkrete løsninger for overvannshåndtering, slukkevann, og øvrige VA anlegg vil det tas nærmere stilling til i forbindelse med rammesøknad for prosjektet.

4.11 Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvaliteter

Planlagt bebyggelse kan sies å ha moderat skala ved at det er tenkt bygget 4 leilighetsbygg i 2 etg. + sokkel. Bruk av pulttak i prosjektet avviker fra bruken av tradisjonelle saltak i området, men ettersom takvinkelen er liten (ca. 8%-12%) vil fasadene sett fra sør/Gardåvegen ikke bli for dominerende. Bruk av pulttak med store vindusflater vendt mot sør gir også en energiøkonomisk og miljømessig gevinst. Det er luft mellom leilighetbyggene og byggene felles inn i terrenget ved bruk av sokkelløsninger. Vedlagt mulighetsstudie m/ 3D perspektiver synliggjør dette.

Eksisterende vegetasjon i området søkes bevart og ny vegetasjon vil beplantes i randsonene av byggeområdet, adkomstveg og andre fellesarealer. Dette vil også dempe fjernvirkningen sett fra naboeiendommer.

4.12 Konsekvenser for naboer

Det er innkommet 7 merknader fra naboer, se merknadsmatrise nedenfor.

De fleste merknader bærer preg av en motvilje mot en relativt høy utnyttning av eiendommen med tilhørende økning av trafikk og støy, og tap av utsikt og skyggeeffekt på nabotomter. Planforslaget har tatt delvis hensyn til deler av merknadene ved å nedskalere fra 2 større leilighetsbygg til 4 mindre. Høydene blir tilnærmet de samme, men revidert forslag skaper mer luft mellom bebyggelsen og samsvarer bedre med stedskarakteren som domineres av frittliggende hytter. Ellers viser vedlagt solstudie at planlagte bygg vil ha noe skyggevirksomhet på de 2 naboeiendommene rett øst for tomte og at de ny bebyggelse vil skjerme for deler av utsikten vestover for disse. Forslagsstiller har forståelse naboers synspunkt, men tap av utsikt og skyggevirksomhet er ikke særlig tungtveiende argumenter, gitt de føringer som er forankret i KPA og rikspolitiske retningslinjer. Ved å redusere bygningsvolumene til mindre enheter, og felle de inn i terrenget ved bruk av sokkelløsninger, søkes det å dempe fjernvirkningen av tiltaket samtidig som skyggevirksomhet reduseres. Revegetering av tomte etter byggearbeidene vil også bidra til å «dempe fjernvirkningen».

21. mars/september



Figur 14: Solstudie vår- /høstjevndøgn

Øvrige ulemper som påføres eksisterende bebyggelse kan være noe støy i en tidsbegrenset bygge- og anleggsfase, men ikke noe utover det som er å forvente i tilsvarende byggeprosjekt.

4.13 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det vil bli en veldig moderat økning i klimautslipp med ca. 16-18 nye fritidsboliger i dette området.

Planforslaget er en videreføring av gjeldende KPA for Oppdal kommune og rikspolitiske retningslinjer, både med tanke på planlagt arealformål, utnyttingsgrad, høyder og materialbruk.

Det er lett tilkomst til utmarksområder og det finnes mange andre gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Planlagt utbygging vil legge noe økt press på omkringliggende grønnstruktur, herunder stier og utmark, samt generere noe økt trafikk og støy, men sett i forhold til dagens bruk av området rundt Stølen skisenter vil denne økningen ikke være nevnerdig.

5. PLANLAGT GJENNOMFØRING

5.1 Generelt

Rekkefølgekrav skal sikre at nødvendige fasiliteter og funksjoner er tilgjengelige for fremtidige beboere/brukere av området, og at funksjonelle, sikkerhetsmessige og miljømessige hensyn i området er ivarettatt på en tilfredsstillende og forskriftsmessig måte når bebyggelsen tas i bruk.

5.2 Vilkår for gjennomføring

Det er stilt vilkår for gjennomføring for følgende temaer:

- Utarbeidelse av utenomhusplan/tomtedelingsplan, jfr. § 7.1
- Støy, jfr. § 7.2
- Krav til gjennomføringsplan for bygge- og anleggsperiode, jfr. § 7.2
- Utarbeidelse av tekniske planer, jfr. § 7.3

5.3 Rekkefølgekrav

Det er stilt generelle rekkefølgekrav i planbestemmelsene for følgende temaer:

- Etablering av teknisk infrastruktur, herunder veger, renovasjon, VAO-anlegg, jfr. § 8.1
- Parkering, jfr. § 8.2
- Felles og private uteoppholdsareal, jfr. § 8.3

6. INNSPILL TIL PLANFORSLAGET

6.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 24.01.22 og kunngjort i Avis Opp 27.01.22. Frist for merknader ble satt til 20.02.22. Varselet ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser. Totalt har det kommet inn 16 merknader/innspill så langt plankonsulent kjenner til, hvorav 7 av disse er fra naboer/andre hytteeiere i området. Alle merknadene var kommet inn før fristen, med unntak av merknad fra Tensio datert 02.03.22. Under følger en oppsummering av merknadene med kommentar fra plankonsulent. Sammendrag av merknader og kommentarene er ikke nødvendigvis utfyllende. Alle merknader er vedlagt planforslaget i sin helhet.

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag, datert 18.02.22	<p>Statsforvalteren er positiv at det bygges flere enheter samlet, sentralt plassert i forhold til alpinanlegg og kollektivtransport.</p> <p>Med bakgrunn i nasjonale og viktige regionale landbruksinteresser har ikke Statsforvalteren noen avgjørende merknad til oppstartsvarselet. Eller bærer merknaden preg av et standard tilbakemeldingsbrev som omhandler temaene :</p> <p>Klima og Miljø, Landbruk, Naturmangfold, Helse og omsorg, Samfunnsikkerhet (ROS).</p> <p>Ingen varsel om innsigelse, men tydeliggjøre når bruk av innsigelse kan være aktuelt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Krav til støy og beskyttelse mot omgivelser tatt høyde for i planforslaget (rekkefølgekrav til gjennomføringsplan). - Overordnet plan for VA og håndtering av overvann følger planforslaget . - ROS analyse utarbeidet imed bakgrunn i DSB' s veileder fra 2017.
Trøndelag Fylkeskommune, datert 15.02.22	<ul style="list-style-type: none"> - Fortetting må skje med kvalitet. - Barn og unges interesser skal hensyntas. <p>Prinsipper om UU skal ivaretas i planlegging og i det enkelte byggetiltak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uteområder må ha god kvalitet, lavt 	<ul style="list-style-type: none"> - Ellers er det i planens bestemmelser satt krav til at prinsipper om UU så langt som mulig skal følges ved opparbeidelse

	<p>støynivå og lite støy.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ivareta snarveger og turområder på en god måte. - Minner om generell aktsomhetsplikt etter kulturminnelovens § 8. 	<p>av felles og private utearealer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vern ved evt. funn av kulturminner er ivaretatt i bestemmelsene.
<p>Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS, e-post datert 15.02.22</p>	<p>Generell uttale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viktig at tilgjengelighet til bygg for brannmannskaper er ivaretatt, også i anleggsperiode. Avstand til nabobygg bør være minst 8m for å unngå store konsekvenser ved brann for nabolotter/bygninger. - Krav til slokkevannskapasitet, antall og plassering av brannkummer må være ivaretatt. - Bransikkerhet i bygninger skal være ihht. forskriftskrav, herunder også plassering/bruk av ladeanlegg for el-bil/el-sykkel. - Brannprosjektering må gjøres av godkjent foretak. 	<p>Dette ivaretas av TEK17 og øvrig brannteknisk prosjektering som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det kan være snakk om å etablere ny brannsvannskum inne i planområdet, i tillegg til eksisterende kum i Gardåvegen. Dette tas nærmere stilling til i detaljprosjekteringen av VA anleggene.</p>
<p>NVE, datert 18.02.22</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Reell skredfare må avklares i forbindelse med planarbeidet. - Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater, som igjen bidrar til raskere og større overflateavrenning. " - Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt, og da gjerne i form av naturbaserte løsninger (infiltrasjon i grunn, fordrøyningsbasseng, m.m.). 	<ul style="list-style-type: none"> - Basert på empiriske data og topografien i området kan ikke plankonsulent kan ikke se at det skal foreligge reell skredfare i området. Reell skredfare skal også ha vært kartlagt tidligere i all den tid det har foregått utbygging på Stølen. - Det planlegges at overvannet skal håndteres på egen tomt ved bruk av torvtak og infiltrasjon i grunn. Det kan også være snakk om å etablere fordrøyningsbassen lengst sør på tomten under lekearealet. Området skal ellers koble seg på eksisterende offentlig overvannsledning i Gardåvegen.

Tensio, datert 02.03.22	<ul style="list-style-type: none"> - Planlagte fritidsboliger kan knyttes på bestående nettstasjon som ligger rett vest for området i Gardåvegen. - Det er fordelaktig om man benytter samme traseer som vann- og avløp ved fremføring av strømforsyningskabler. 	<ul style="list-style-type: none"> - Alle strømførende kabler skal legges i grunnen.
Mattilsynet, datert 08.02.22	<ul style="list-style-type: none"> - Det må utarbeides en vann- og avløpsplan for hele planområdet. Kommunens VA-norm legges til grunn. - Forslagt til rekkefølgekrav som gjelder prosjektering og ferdigstilling av teknisk infrastruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Overordnet VA plan følger med planforslaget. - Rekkefølgebestemmelser som omhandler teknisk infrastruktur tatt med i planforslaget.
Sametinget, datert 25.01.22	<ul style="list-style-type: none"> - Kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede kulturminner i området. Minner forøvrig om den generelle aktsomhetsplikten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tatt høyde for i planens bestemmelser.
Oppdal kommune v/ D. H. Gorseth, datert 28.01.22	<ul style="list-style-type: none"> - Ønsker å gjøre oppmerksom på at veg sør for planområdet (del av Gardåvegen) er flyttet noen meter mot nord. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tatt til etterretning.
Advokatfirmaet Bergan Stav på vegne av nabo Jørgen og Jannicke Ianssen (gnr. 298/40), datert 08.02.22.	<ul style="list-style-type: none"> - Usikker på hva tiltaket vil medføre av økt trafikk, støy, visuelle kvaliteter. Utbygging vil trolig føre til verdiforringelse og lavere bruksverdi av Ianssens eiendom. Ønsker ikke at vegadkomst skal gå over hans eiendom så tett inn på hytteveggen. Adkomst inn til gnr. 298 bnr. 44 må løses med direkte adkomst fra Rønningslivegen. Det bemerkes ellers at Ianssen har god dialog med tiltakshaver/forslagsstiller. Ianssen tar også gjerne et møte med tiltakshaver for å diskutere løsninger som er akseptabelt for begge parter. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse og mulighetstudier følger planforslaget som skal synliggjøre/illustrere det nabo etterlyser, jmf. trafikk og visuelle kvaliteter. Prosjektet har blitt nedskalert i grunnflate siden varsel om oppstart ble sendt ut, fra 2 større leilighetsbygg til 4 mindre (høydene er som før). Riktig som Bergan Stav påpeker at det pågår en dialog mellom forslagsstiller og Iansen om en adkomstløsning som er akseptabel for begge parter. Planforslaget skal gjenspeile det som partene har kommet til enighet om.

<p>Bent Børre Rogstad, hjemmelshaver Gardåvegen 71 A (298/59), datert 04.02.22</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tiltaket i strid med dagens bruk og regulering og bør konsekvensutredes - Foreslår tomteutnyttelse satt til 30% BYA. - P-kjellere bes lagt under eksisterende terreng. - Leilighetsbyggene blir ruvende og bes redusert i volum og antall enheter reduseres. - Adkomst legges fra Rønningslivegen ved p-plass. Eksisterende adkomst for bratt og uoversiktlig. - Størrelsen på leiligheter bes øket på bekostning av antall enheter. 	<ul style="list-style-type: none"> - Foreslått regulering er ikke i strid med gjeldende planstatus. Dagens KPA gjelder foran gammel reguleringsplan fra -86. - P-kjellere og bygg felles inn i terrenget ved bruk av sokkelløsninger. - Utnyttelse er i tråd med føringer i KPA og statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, jmf. uttale fra Statsforvalteren - Ny adkomst til området kan ikke legges fra parkeringsplass ved Rønningslivegen pga. terrengets karakter (den vil bli for bratt). - Bygningene er blitt nedskalert fra 2 store leilighetsbygg til 4 mindre leilighetsbygg siden oppstartvarselet.
<p>Stein Ingen og Wenche G. S. Rakvåg, hjemmelshavere Gardåvegen 71C (298/59), datert 09.02.22</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Utforming av tak og høyder på byggene ser ut til å bryte kraftig med byggestilen i området. Byggene blir over flere etasjer og skjermer utsikten fra nabohyttene. Ikke positiv til mottatt varsel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet er nedskalert i volum fra større bygningskropper til 4 mindre. Forøvrig er etasjeantallet det samme som tidligere. Tap av utsikt må påberegnes for noen naboeiendommer i denne fortettingsprosjekter. Bygningskropper skal felles inn i terrenget som mulighetsstudiet viser for å ikke fremstå som dominerende. Viser ellers til kommentarer over.

<p>Håvard Skaldebø,hjemmelsh aver Skjæret 60, (298/71), datert 26.01.22</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Opprinnelig reguleringsplan fra 1986 sørget for en harmonisk utbygging av området med familiehytter. Planinitiativet bryter fundamentalt med denne planfilosofien. - Går imot omregulering av området. Subsidiært kan området bygges ut med et hyttetun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Omsøkt utbygging forholder seg til gjeldende KPA hvor området er vist som fremtidig fritidbebyggelse. At omsøkt tiltak strider med reguleringsplan fra 1986, anser ikke plankonsulent/forslagsstiller som et særlig relevant argument, men har forståelse for at etablerte hytteiere området ønsker å ha ting «slik det har vært». Regulering og utvikling av eiendommer er å betrakte som en løpende dynamisk prosess, hvor utbyggingsområder gjennomgår ulike typer transformasjoner over tid. Forutsetningene for utbygging idag er noen helt annet enn det var for 30-40 år siden. Dette kommer klart til uttrykk i rikspolitiske føringer for fortetting og utnytting de senere år, og Stølen området er i så måte intet unntak. En slik ønsket utvikling gjenspeiles også på lokalpolitisk nivå gjennom kommuneplanens jevnlig rulleringer.
<p>Eivind Heilman Modalsli og Toril Sande, Stølstrøavegen 4 (298/62), datert 07.02.22</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Opprinnelig reguleringsplan fra 1986 sørget for en harmonisk utbygging av området med familiehytter. Planinitiativet bryter fundamentalt med denne planfilosofien. - Går imot omregulering av området. Subsidiært kan området bygges ut med et hyttetun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se vår kommentar til Håvard Skaldebø over.

Torgeir og Mariann Saltkjelvik, Stølstrøavegen 6 (298/64), udatert	Stiller seg svært negativ til omsøkt utbygging med bakgrunn i følgende punkt: <ul style="list-style-type: none"> - Området er regulert til boligformål - Bryter med eksisterende bygningstruktur i området - Stiller seg undrende til at det ikke tas hensyn til restriksjoner i fargevalg og materialbruk. - Viser til tap av utsikt og solforhold, spesielt for eksisterende hyttetomter øst for planområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det søkes om ny regulering i tråd med gjeldende KPA. - Planen innretter seg etter overordnede bestemmelser om høyder og utnyttingsgrad i KPA. - Prosjektet tenker å anvende både materialer og farger som er representativt for stedet. - Viser ellers til vår kommentar til Håvard Skaldebøs merknad over.
---	---	--

7. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av planen med dens bestemmelser. Planbeskrivelsen oppsummerer også evt. utredninger som følger saken.

Kort oppsummert ivaretar planen dagens miljøkrav, samt min. krav til utnyttning og uterom, og tilrettelegger for felles uteopphold og fysisk aktivitet på en god måte.

Gjennom funksjonell utforming vil flere brukergrupper kunne få et godt fritidsboligtilbud, og ha glede av områdets leke- og oppholdsarealer, samt god tilgang til andre friluftaktiviteter (alpint, langrenn, sykling, m.m.).

Omsøkt utbygging innordner seg både gjeldende KPA for Oppdal kommune, herunder høyder og utnyttning og innpasser seg annen tilsvarende bebyggelse i nærområdet i volum/skala (det kan vises til andre tilsvarende utbygginger i Stølenområdet). Omsøkt utbygging vil ikke medføre nevneverdig økt belastning på eksisterende teknisk infrastruktur og friluftsområder.

Det må i utbyggingsperioden påregnes en større andel tungtrafikk langs Gardåvegen, og støy i byggeperioden. Dette vil forøvrig være av midlertidig karakter. Bygge- og anleggsvirksomhet reguleres ellers gjennom planens bestemmelser, bla. med krav til godkjent gjennomføringsplan.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 4 i planbeskrivelsen og vedlagt ROS analyse anser plankonsulent at summen av fordelene som følger av omsøkt regulering er klart større en ulempene.