



Vår saksbehandler  
Stine Mari Måren Elverhøi

Referanse  
STEL/2015/543-22/271/205

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	16/51	20.06.2016

## Detaljreguleringsplan for Vangshaug hyttegrend - Sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Planbestemmelser - sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn.
- 2 Plankart, vegløsning alternativ 1
- 3 Plankart, vegløsning alternativ 2
- 4 VA - plankart, vegløsning alternativ 1
- 5 VA - plankart, vegløsning alternativ 2
- 6 271/205 m. fl. - uttalelse til høring av detaljreguleringsplan, Vangshaug Apartments
- 7 Forslag til veialternativ 2 Vangshaug Hyttegrend
- 8 Høringsuttalelse til detaljreguleringsplan for Vangshaug hyttegrend mai 2016
- 9 Merknader til reguleringsplan for Vangshaug Hyttegrend
- 10 Samordna uttalelse til reguleringspla for Vangshaug hyttegrend - 271/205
- 11 271/205- uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune til detaljregulering for Vangshaug hyttegrend
- 12 Flomvurdering for Skjørdøla

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter, inkludert terrengprofiler for begge alternativ.

### Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 07.03.16, sak 16/15, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Vangshaug hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget med to alternative plankart ut til offentlig ettersyn.

Forskjellen på plankartene er i hovedsak to forskjellige atkomstløsninger opp til hyttefeltet. Planforslag 1 er å benytte eksisterende vei gjennom tunet. Denne atkomsten ligger også til grunn i eksisterende plan fra 2010. Planforslag 2 medfører at ny atkomst blir etablert i tomtegrense for Vangshaug gård i vest. Det er regulert inn en ny tilførselsvei og ny parkeringsplass, begge i tilknytning til gårdstunet. Parkeringsplassen skal tjene driften på gården.

Planforslag er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 06.04.16. Videre er planforslag sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 27.05.16.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Sør-Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 02.06.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Det vises videre til planområdets nærhet til Vang kirke og kirkested. Dette er et viktig kulturlandskap, og det er derfor svært viktig med stor varsomhet når det skal planlegges tiltak og inngrep i området.

*Sametinget* (brev av 07.04.16.) ser det som lite sannsynlig at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* har i samordnet uttale ved brev av 26.05.16. på vegne av NVE satt som vilkår for egengodkjenning at det må gjennomføres en flomberegning som dokumenterer at planområdet, eventuelt ved hjelp av avbøtende tiltak, er trygt i forhold til naturfaren flom. Fylkesmannen fremmer som faglig råd til reguleringsplanen at det bør innarbeides en bestemmelse om ivaretaking av matjorda, og at denne benyttes til jordbruksformål i nærområdet. Uttalelsen er vedlagt brev av 20.05.16. fra Statens vegvesen, som ikke har merknader til planforslaget.

Eier av gnr/bnr 271/7, Steinar Laugsand, redegjør i brev av 15.04.16. for sine planer om bruken av Vangshaug som hesteklinikk. (Oppdal kommune har 02.03.16. også mottatt samme brev, datert 28.02.16., som innspill til første gangs behandling av planforslaget.) Han mener alternativ 1 for adkomst til planområdet vil gi betydelige ulemper for hans planlagte bruk av eiendommen. Han ser for seg å utnytte arealene vest for hytta som ligger nord for tunet (gnr/bnr 271/216) til luftegård for hingster, som må holdes avskilt fra hoppene. Kryssende biltrafikk vil være til hinder for dette. Biltrafikk vil også vanskeliggjøre opplasting av hester på henger. Alternativ 2 vil gi en bedre arrondering av eksisterende jordstykker, og en langt mer begrenset trafikk inn mot tunet. Dette vil gi mulighet for å benytte arealene vest for hytta som luftegård. Firmaet Reinertsen har på vegne av Laugsand prosjektert vegtraseer til planområdet. Alternativ 1 har i følge Reinertsen en stigning på 18,94 % på det bratteste. Ved å heve vegen med 0,5 meter nederst, og senke den med 1 meter øverst, vil alternativ 2 gi en stigning på 12,11 %.

Pretor Advokat AS har i brev av 23.05.16. på vegne av Kristoffer Formo (grunneier i planområdet) kommet med merknader til brev mottatt 02.03.16, tilsvarende brev av 15.04.16. fra Laugsand. Det anføres her at da planområdet ble ervervet i 2016 forelå en tinglyst adkomstrett gjennom gårdstunet på gnr/bnr 271/7. Laugsand har kjøpt denne eiendommen vel vitende om adkomstretten og forslaget til ny reguleringsplan. På forespørsel fra Laugsand har Formo akseptert å flytte vegtraseen fra tunet og slik som vist som Alternativ 1 i planforslaget. Det reageres derfor på planforslaget etter forslag fra Laugsand er lagt ut på høring med to alternativer uten at forslagsstiller er konsultert eller orientert. Det anføres flere merknader til Alternativ 2:

- Basert på den tinglyste adkomstretten har Formo solgt de fire tomtene lengst vest i planområdet til en familie, som et «familietun». Alternativ 2 vil redusere størrelsen på tomtene H1 og H9, og kjøper har varslet at de vil vurdere misligholdssanksjoner i form av heving/prisavslag dersom alternativ 2 blir vedtatt.
- Hoel og Sønner AS har laget et prisoverslag for alternativ 2. Det framkommer at dette alternativet vil være mer utfordrende, da det på grunn av stigningsforholdene vil være nødvendig med betydelig masseforflytning. Det anbefales at steingjerdet lengst vest i planområdet fjernes da det vil bli stående på toppen av en skjæring med fare for utrasing.
- Alternativ 2 vil medføre en svært bratt og lite hensiktsmessig adkomst til hyttefeltet. Det vil også gi en krapp og uoversiktlig sving mellom tomtene H1 og H9, noe som gir økt fare for trafikkfarlige situasjoner.
- Dype skjæringer vil medføre at vegen fokker igjen vinterstid, og føre til større brøyteutgifter og usikkerhet for brukerne.

- Etablering av alternativ 2 vil bli vesentlig dyrere enn alternativ 1.
- Alternativ 1 vil være å foretrekke framfor alternativ 2 når det gjelder å ta vare på dyrkamarka.

I pkt. 8 i brev av 23.05.16. fra Pretor Advokat AS kommenteres innspill fra Laugsand i brev av 28.02.16. (og 15.04.16.). Kommentarene gjengis ikke her da brevet i sin helhet er vedlagt denne saken.

Eierne av fritidseiendommen Nedre Vangstunet 8 (gnr/bnr/fnr 271/96/8) på oversiden av tomtene H2 og H3 i planforslaget, Ståle og Anne Berit Brovold, viser i brev av 24.05.16. til at de i 2012 kjøpte sin hytte på bakgrunn av gjeldende plan for området. Avstand til bebyggelsen fra deres hytte ville bli mer enn 25 meter, med mønehøyde omtrent på høyde med deres gulvnivå på bakkeplan (kote 666). Bebyggelse i tråd med planforslaget vil komme 13 meter nærmere deres hytte. Med mønehøyde på 7,5 meter vil høyden på bebyggelsen bli på kotehøyde 669, dvs. 3 meter høyere enn gulvnivået på deres hytte. De mener dermed at ny bebyggelse vil danne en vegg foran dem, og om vinteren medføre dårligere solforhold på deres tomt. De mener bebyggelsen på tomt H3 bør ha maks mønehøyde på kote 667, dvs. 1 meter over deres gulvnivå. Selv om Oppdal kommune ønsker høy utnyttning i heisnære områder, mener de en god reguleringsplan kan ivareta både etablerte og nye hytteeiere. De finner det urimelig at det legges opp til en ny reguleringsplan som gir så store og uforutsigbare endringer av bruks- og markedsverdi for etablerte hytter i området. De er også undrede til at Oppdal kommune setter krav til at grunnflate (BYA) for tomtene skal være minimum 40 %, tilsvarende 205 m<sup>2</sup> for tomt H3. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i 30.01.13., sak 13/4, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

## **Miljø, landbruk og folkehelse**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 16/15 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er alternativ 1 for adkomst lagt til grunn. I forhold til dette alternativet er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 16/15 er vedlagt denne saken.

I alternativ 2 til adkomst er et betydelig areal med dyrka jord vest for tunet vist med formål parkering, og det går også tapt en del dyrkamark til den ekstra tilførselsveien til tunet. Da det er gode muligheter for etablering av parkeringsareal øst for tunet, vil en nedbygging av dyrkamarka vest for tunet ut fra en landbruksfaglig vurdering være svært uheldig ut i fra jordvern hensyn. Fagansvarlig landbruk merker seg også at planene Laugsand presenterer som argumentasjon for alternativ 2 er spesifikt knyttet til Laugsands ønsker og behov. Fagansvarlig landbruk mener at en for stor vekt på individuelle hensyn som dette ikke støtter opp under langsiktigheten som er forbundet med landbruksdrift i generasjoner. Ut i fra en totalvurdering av landbruksinteressene mener fagansvarlig landbruk at alternativ 1 er den mest hensiktsmessige løsningen.

## **Vurdering**

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Rådmannen kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Per Ludvig Bjerke i NVE har gjennomført flomfarevurdering ved Skjördøla. I rapport datert juni 2016 konkluderes det med følgende:

*Det konkluderes med at det aktuelle planområdet (detaljreguleringsplan for Vangshaug) er flomsikkert i forhold til en 200 års flom i Skjördøla. Dette forutsetter at bekkeløpet ikke blir endret i fremtida og at det det er tilnærmet fritt for drivgods og gjenstander som kan tette til løpet. Jevnlig tilsyn av bekken vil derfor være nødvendig.*

Rådmannen anser med dette at vilkår for egengodkjenning i brev av 26.05.16. fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er imøtekommet.

Rapporten viser også anbefalt flomgrense. Denne ligger noe øst for tomtene H8 og H15. Rådmannen vil foreslå at faresone flom, vist med rød skravur på plankartet, justeres i henhold til anbefalt flomgrense. Dette innebærer også at vist byggegrense mot Skjördøla på de to tomtene tas ut av plankartet.

Når det gjelder Fylkesmannens planfaglige råd om ivaretagelse av matjorda, vil rådmannen foreslå at det tas inn et nytt pkt. 1.4. under § 1 Fellesbestemmelser. Punktet gis følgende ordlyd: *Eventuelle overskytende matjordmasser fra planområdet skal brukes til landbruksformål i nærområdet.*

Etter innspill fra eier av gnr/bnr 271/7, Steinar Laugsand, i forbindelse med første gangs behandling av plansaken, ble planen sendt på høring med to alternative adkomstløsninger.

Alternativ 1 er det samme som foreslått av planlegger/forslagsstiller etter ønske fra Laugsand om å flytte adkomsten vekk fra tunet på gnr/bnr 271/7. I forhold til dagens adkomst til gnr/bnr 271/7 svinger vegen nordover og følger eiendomsgrensa mot gnr/bnr 271/132 i ca. 55 meter. Her svinger vegen nordøstover og kommer opp til tomtene i planområdet vest for fritidseiendommen gnr/bnr 271/216, også tilhørende Laugsand. Dagens adkomst skal reetableres som dyrka mark når ny adkomst er anlagt.

Etter forslag fra Laugsand viser alternativ 2 adkomst langs grensa til gnr/bnr 271/132 helt opp til tomt H9. Denne er sammen med tomt H10 forskjøvet noe østover for å få plass til adkomst øst for det bevaringsverdige steingjerdet lengst vest i planområdet. Vegen gjør her en krapp sving mellom tomtene H1 og H9, og følger deretter samme trase som i det opprinnelige planforslaget. Laugsand har begrunnet denne løsningen slik det går fram av saksopplysningene ovenfor.

Rådmannen har på et planfaglig grunnlag foretatt en vurdering av de to alternativene.

Ulempen med alternativ 1 er at dette kan gi en adkomst med stigning opp mot 19 % over en strekning på ca. 25 meter før den svinger til høyre og venstre mellom tomtene. Rådmannen vil bemerke at denne utregningen er gjort uten at særlige terrenginngrep er prosjektert. Stigningen som må ujevnes er omtrent lik for både alternativ 1 og 2, og rådmannen mener at stigningen kan jevnes ut for alternativ 1 ved hjelp av samme inngrep som for alternativ 2. Rådmannen legger derfor ikke særlig vekt på denne merknaden, men forutsetter at stigningen for begge alternativ er innenfor kravet til maksimal stigning for nye atkomstveger i gitt i § 1.5.2 i kommuneplanens arealdel på 12,5 %.

Rådmannen kan ikke se at alternativ 1 påfører Laugsand vesentlige ulemper forøvrig. Det vil være mulig å opparbeide parkeringsareal for hestehengere øst for tunet, slik at opplasting av hester kan foregå i dette området. Utfordringen med trafikk etter adkomstvegen vil i første rekke være knyttet til opparbeiding av infrastruktur og etablering av bebyggelse på tomtene. Når området er ferdig utbygd, vil bebyggelsen på 15 fritidseiendommer ikke generere mer trafikk enn de 5 leilighetsbyggene med 30 enheter som allerede er regulert. Rådmannen kan derfor ikke se at denne adkomstløsningen avskjærer Laugsand fra å benytte arealene vest for adkomstvegen til luftegård for hingster. Mellom tunet og

adkomstvegen vil det også være et tilsvarende areal som kan benyttes til formålet. Alternativ 1 gir også en god adkomst til Laugsands tun.

I alternativ 2 er det foreslått en relativt stor parkeringsplass vest for tunet på gnr/bnr 271/7. Dette vil medføre omdisponering av dyrka jord, noe som etter rådmannens syn er svært uheldig. Den foreslåtte vegføringen vil også beslaglegge noe mer dyrka jord enn alternativ 1. Forslaget legger opp til å senke vegen med 1 meter øverst. Det framgår av prisoverslag datert 22.04.16. fra Hoel og Sønner at det verneverdige steingjerdet lengst vest i planområdet må fjernes for å få vegen på riktig nivå. Senking av vegen vil også medføre brattere adkomst til tomt H1. Med fremherskende vindretning fra vest, vil senking av vegen medføre at denne delen fokker igjen med snø vinterstid.

Rådmannen mener etter samlet vurdering at adkomst til området må legges som vist i alternativ 1.

Nabo i Nedre Vangstunet 8 (S. Brovold) har bedt om at tomt H3 får maksimal kotehøyde 667 meter fordi en utbygging etter planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn potensielt vil medføre en sterkt redusert utsikt for dem. De mener at dette kan aksepteres fordi det er ingen hytter, men uteoppholdsareal foran tomt H3.

Kristoffer Formo som er forslagsstiller for reguleringsplanen har fått fremlagt Brovolds ønsker. Han er enig i at det bør være mulig å ivareta begge parter sin interesse. Han ser følgende faktorer spiller inn:

- Midten på hytta i Nedre Vangstunet 8 ligger rett over grensen mellom tomt H2 og H3, det vil således ikke komme noen hytte rett foran og utsikten fra denne delen av hytta vil uansett beholdes.
- Hytta er planlagt plassert mer enn 4 meter fra grensen.
- Hyttetaket som vil være saltaksform med torv, vil være med møneretning nedover og det vil således kun være midten av taket som vil være i full kotehøyde.
- Den hytten som er planlagt på tomten har det laveste tilbygget mot vest.
- Hytta på H3 er pr i dag planlagt med mønehøyde under kote 667, men for framtidig fleksibilitet forslår Formo at maksimal mønehøyde settes til kote 667,5.

Rådmannen ser at tomt H3 skiller seg ut ved å være den eneste tomten på bakre rekke uten hytte foran seg. Ifølge situasjonskartet skal bebyggelsen på tomt 3 plasseres på ca kote 661. Med 7,5 meter mønehøyde vil dette gi topp mønehøyde på kote 668,5 meter, det vil si 1 ½ meter høyere enn akseptert av Brovold og 1 meter høyere enn forslaget fra Formo. Rådmannen ser videre at Brovolds hytte skiller seg ut av tomtene på rekken over planområdet ved at oppholdsrom ligger lavere enn de andre hyttene. Rådmannen mener i utgangspunktet at endringer av rammer for utbyggingsområder gjennom nye reguleringsplaner ikke bør være uventet for naboer og andre med interesser i et planområde. I dette tilfellet ligger likevel forholdene godt til rette for å ivareta Brovolds utsikt i størst mulig grad, samtidig som at området blir høyt utnyttet. Rådmannen vektlegger dette og framtidig fleksibilitet framfor Brovolds ønske om maksimal kotehøyde på 667 m. Rådmannen foreslår derfor et nytt tillegg i bestemmelsene om byggehøyde i § 3.1.2 *Maksimal mønehøyde for tomt H3 er på kotehøyde 667,5 m.*

Til slutt ser rådmannen at vegatkomsten til tomtene H8 og H15 stopper i felles tomtegrense i vest. Dette skyldes en inkurie og rådmannen forslår derfor at vegen mellom tomtene H8 og H15 blir forlenget mot Skjørdøla med snuhammer for å blant annet sikre atkomst til utrykningskjøretøy.

## **Rådmannens tilråding**

Bygningsrådet gjør slikt vedtak:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangshaug hyttegrend - veiløsning, alternativ 1. Vedtaket gjelder plankart og VA-plankart sist revidert 15.03.16., og bestemmelser sist revidert 15.03.16 med følgende tillegg:

I bestemmelsene:

1. Nytt pkt. 1.4. under § 1 Fellesbestemmelser. Punktet gis følgende ordlyd:  
*Eventuelle overskytende matjordmasser fra planområdet skal brukes til landbruksformål i nærområdet.*
2. Nytt tillegg i § 3.1.2 med følgende ordlyd:  
*Maksimal mønehøyde for tomt H3 er på kotehøyde 667,5 m.*

I plankartet:

3. Hensynssone for faresone flomfare skal justeres i tråd med anbefalt flomlinje i *Flomvurdering av Skjørdøla i Oppdal 14-2016* fra NVE.
4. Atkomstveg til tomtene H8 og H15 blir forlenget. I enden skal det reguleres inn en snuhammer.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 20.06.2016**

### **Behandling**

Forslag fra bygningsrådet:

Nytt pkt. 4.2.1: Bygningene skal kobles til kommunalt vann og avløp.

### **Vedtak**

Forslag fra bygningsrådet vedtas enstemmig.

Rådmannens tilråding med vedtatt tilleggsforslag vedtas enstemmig.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangshaug hyttegrend - veiløsning, alternativ 1. Vedtaket gjelder plankart og VA-plankart sist revidert 15.03.16., og bestemmelser sist revidert 15.03.16 med følgende tillegg:

I bestemmelsene:

1. Nytt pkt. 1.4. under § 1 Fellesbestemmelser. Punktet gis følgende ordlyd:  
*Eventuelle overskytende matjordmasser fra planområdet skal brukes til landbruksformål i nærområdet.*
2. Nytt tillegg i § 3.1.2 med følgende ordlyd:  
*Maksimal mønehøyde for tomt H3 er på kotehøyde 667,5 m.*
3. Bestemmelsens pkt.4.2.1. endres til: Bygningene skal kobles til kommunalt vann og avløp.

I plankartet:

4. Hensynssone for faresone flomfare skal justeres i tråd med anbefalt flomlinje i *Flomvurdering av Skjørdøla i Oppdal 14-2016* fra NVE.
5. Atkomstveg til tomtene H8 og H15 blir forlenget. I enden skal det reguleres inn en snuhammer.