



Vår saksbehandler
Synnøve Myklebust

Referanse
SYMY/2020/788-40/191/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	22/30	21.06.2022

Forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde - Sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde - 1.gangs behandling
- 2 planbeskrivelse 16.11. 2021
- 3 Forslag til planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling
- 4 Forslag til plankart revidert etter 1 . gangs behandling
- 5 Forslag til VA - plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 6 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE
- 7 Uttalelse til høring av forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde - del av gbnr. 190/1 og 191/1 - Oppdal kommune
- 8 191/1 - uttalelse vedrørende forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 9 191/1 - svar på høring -forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 10 191/1 - NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 11 UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BRANDHAUGEN II HYTTEOMRÅDE - OPPDAL KOMMUNE
- 12 191/1 - høringsuttalelse fra SFTL - detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 13 Forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde, del av gnr._bnr. 191_1 i Oppdal kommune -Høringsuttalelse
- 14 191/1 - Fylkeskommunens uttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 16 191/1 - uttalelse til nye hyttetomter i Brandhaugan hyttefelt
- 17 191/1 - merknad til detaljreguleringsplan Brannhaugan 2 hytteområde
- 18 191/1 - motforestillinger til planutbredelsen
- 19 Til Oppdal Kommune_20220430_merkn forsl reggplan.pdf
- 20 191/1 - høring - forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 18.01.22, sak 22/1, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 11.02.22. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 08.04.22. Hytteforeningen fikk utsatt høringsfrist til 30.04.2022.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Statens vegvesen har i brev av 17.02.22 ingen merknader til planforslaget.

Sametinget (brev av 18.02.22) kjenner ikke til 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. De foreslår følgende tekst når det gjelder dette: «Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Tensio har i brev av 28.02.22 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) svarer i brev av 02.03.22 på tidligere spørsmål angående flomsikkerhet på tomt H21, og konklusjonen er at tomta ikke er flomutsatt. I tillegg bemerker NVE at de opplever at kommunen ofte fremmer planer og dispensasjoner hvor en ønsker å fravike byggegrensen mot vassdrag, som er fastsatt som 20 meter i kommuneplanens arealdel. Stadige fravik fra byggegrensene vil kunne bidra til å redusere vassdragsverdiene i kommunen. Også i dette planforslaget legges det opp til flere hytter nærmere vassdrag enn kommuneplanens byggegrense (10/15 meter). NVE anbefaler å trekke flere av hyttene lenger vekk fra vassdragene.

Mattilsynet har i brev av 10.03.22 ingen negative innvendinger til planforslaget. Det er positivt at det i bestemmelsene angis påkoblingsplikt til vann- og avløpsanlegg. Videre at det stilles krav til å følge VA-norm, og at vann og avløp skal være opparbeidet i samsvar med VA-plan/plankart før det gis brukstillatelse. Det er påkrevd at distribusjonssystemet til Svorunda vassverk ikke påvirkes av utbyggingen, eller blir utilgjengelig for vannverkseier etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Statsforvalteren i Trøndelag har i brev av 30.03.22 ikke satt vilkår for egengodkjenning.

Statsforvalteren har følgende faglige råd til planforslaget:

«Krav knyttet til gjerding er satt i bestemmelsene § 3.1.10. Statsforvalteren fremmer faglig råd om å tillate at kun en begrenset del av tomta, fortrinnsvis i tilknytning til inngangspartiet, gjerdnes inn. Bestemmelsene sikrer at beitedyr ikke kan komme til skade som følge av utformingen på fritidsbebyggelsen eller inngjerdingen.

Statsforvalteren bemerker at det er registrert granmeis og grønnfink like utenfor området. Artene er begge sårbare på rødlista, og benytter kanskje planområdet til matsøk og reproduksjon. Granmeis er en hullruger og hekkeplassene brukes ofte om igjen fra år til år. Redet bygges stort sett i eksisterende hulrom i trær og i fuglekasser, men parene kan også hekke ut egne hulrom, i trær og morkne stubber. Grønnfink trives best med furutrær. Planbeskrivelsen viser til rapporten Hyttebygging i Oppdal kommune – Samlet belastning for berørte naturtyper og arter i Skardalen og Gjevilvassdalen, (Miljøfaglig Utredning, MU – Rapport 2020-22, hvor det blir påpekt at “For å ivareta hensyn til hekkende fuglearter i nærområdet til eksisterende og planlagte hyttefelt, er det viktig å ta inn bestemmelser i reguleringsplanene som sikrer at reirtrær, gamle trær og hule trær ikke hogges innenfor eller inntil hytteområdene. Slike trær er viktige også for det øvrige naturmangfoldet.” Bestemmelse 2.7. slår fast at «All hogst i vernskog, unntatt hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk, krever forhåndsgodkjenning av kommunen.» Denne bestemmelsen sikrer ikke at trær og stubber- som er egnet som levested for fugl bevares, og bør derfor endres. Statsforvalteren anbefaler at unntaket for hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk i bestemmelse 2.7 tas ut.

I henhold til kommuneplanens arealdel for Oppdal kommune (2019) er byggegrense mot bekker av den størrelsen som finnes i planområdet satt til 20 m. To av tomtene i planforslaget ligger i nærheten av bekk. Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomt H17 er 10 meter. Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomt H10 er 15 m. Det er uheldig å tillate byggegrense nærmere enn 20m da dette kan føre til en uthuling av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Statsforvalterens råd er at byggegrenser mot bekk på tomt H17 og H10 settes til 20 m.

Når det gjelder midlertidig adkomst til tomtene H2 – H5 bør traséen være avklart i forbindelse med reguleringsplanen. Også standarden på veien bør avklares nå. Den midlertidige veien må anlegges slik at terrenginngrepene, og skadene på vegetasjonen, ikke blir irreversible. Videre er det viktig at kommunen er tydelig på at veien skal anlegges midlertidig.

Bestemmelse 2.4 avgrensar driftstiden for opparbeiding av infrastruktur til perioden 7-19 på hverdager. Det er positivt at det oppgis konkret støygrense i tråd med T 1442/2021. Det er brukt L_{pAeq16} , men for konsistens med retningslinjen og reell tidsperiode, kan det med fordel endres til L_{pAeq12} . Bestemmelsen omtaler også avbøtende tiltak for støv, men uten tydelig avgrensning av når slike tiltak skal iverksettes utover: «I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov.»

For å sikre større grad av forpliktelse til dialog med berørte, samt større bevissthet om aktsomhet for både støy og luftkvalitet ved anleggsarbeid, gis faglig råd om at bestemmelse 2.4 tar inn henvisning til retningslinjene for støy og luftkvalitet i arealbehandling hhv. T 1442/2021 og T 1520. Slik blir innholdet i retningslinjene juridisk bindende for planen.»

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 05.04.22 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid.

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 08.04.22 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men kommer med følgende faglige råd til planforslaget:

At planen tillater middels til mørke jordfarger i fasadene er positivt. Taktekkingsvariantene kunne med fordel begrenses noe mer, til for eksempel skifer og torv som er stedstypiske varianter. Etter vår kulturminnefaglige vurdering bør det også bare tillates saltak. Pulttak er ikke stedstypisk i dette kulturmiljøet. I tillegg minner fylkeskommunen om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Brandhaugan velforening v/ Ketil Parow (02.05.22) skriver at velforeningen ikke i seg selv er "part" i saken, men at alle hytteeiere ble oppfordret til å besvare høringen individuelt. Et samlet årsmøte i hytteforeningen for alle med nåværende fritidseiendommer i Brandhaugan stiller seg bak de enkelte medlemmers kommentarer til høringen. I særdeleshet dreier dette seg om innvendinger mot forslaget om tillatt mønehøyde. Det anføres at dette bør ses opp mot forutsetninger som er satt fra kommunens side, om at det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Anne og Arild Lysheim skriver i brev av 08.04.22 at de tidligere i prosessen har etterspurt konkrete byggehøyder. De synes det er vanskelig å forholde seg til vage opplysninger om kotehøyder og at «eksisterende bebyggelse skal hensyntas», da dette er nokså subjektivt. Det er viktig for dem å få mer konkrete opplysninger vedrørende dette. Videre synes de at byggehøyde på inntil 7 m virker fryktelig høyt.

I området rundt H6 og H7 er det forholdsvis flatt. Disse tomtene skal ha adkomst fra eksisterende hyttevei, og ifølge Fjøsne er høydeforskjellen på ca. 1 m mellom vei og gulvnivå hytte. Med byggehøyde på inntil 7 m så vil 6 m av disse to hyttene komme over veinivå. De mener at dette ikke er å hensynta eksisterende bebyggelse, og mener de nærmest vil bli innestengt og utsikt reduseres kraftig. De ber om at dette ses på en gang til, og at de kanskje reduseres med en etasje.

Når det gjelder parkering P1 for tomtene H2-H5 står det at det skal opparbeides parkering for minimum 4 biler, en for hver hytte. De mener at disse parkeringsplassene kommer til å bli oppfylt ved høytider, og stiller spørsmål ved gjesteparkering for disse 4 tomtene. I tillegg bemerker de at det også bør opparbeides parkeringsplass for eksisterende hytteeier i nr. 50, ettersom disse parkerer på en lomme langs veien i dag. Med bakgrunn i dette anbefales det å avsette mer areal til P1 enn kun for 4 biler.

Erik Friden har i brev av 08.04.22 innvendinger mot mønehøyden på foreslåtte hytter. Hele det eksisterende feltet har hytter på en etasje. Da virker det brutalt med nye hytter på syv meters mønehøyde. Det vil virke som et høyt gjerde oppe i feltet.

Liv og Halvor Bakk skriver i brev av 08.04.22 at tomt nummer 1 er veldig nær deres eiendom. På denne tomten er det veldig vanskelig å se hvor hytte kan plasseres, da det er fjellterreng, og det må ivaretas avstand til Brannhaugvegen og høyspentlinje. De føler at de i verste fall får en hytte nesten over taket. Videre er det en gammel tursti i området som må bevares.

Cathrine Lossius Sagli og Øyvind Sagli skriver i brev av 07.04.22 at de mener at topografien i området ikke er tilstrekkelig tatt hensyn til. Tiltent plassering av tomtene H4 og H5 ligger oppå en distinkt høyde og utbygging her vil stikke seg frem og utvide hyttefeltet betraktelig. De har oppfattet det slik at tanken bak reguleringsplanen var å fortette eksisterende hyttefelt, ikke å utvide det. Både Brandhaugvegen 92 og 50 ligger tilpasset i terrenget, og dominerer ikke omgivelsene. En eventuell bebyggelse på arealet hvor tomtene H4 og H5 er tenkt plassert vil stikke seg frem og utvide hyttefeltet betraktelig. Slik det er i dag avsluttes hyttefeltet på nedsiden av haugen, og grensen er klart definert av terrenget. De mener på bakgrunn av dette at denne delen av planområdet ikke bør bygges ut.

Mari Barstad kommer i brev av 30.04.22 med merknader på bestemmelsene for bebyggelse og anlegg. Hun mener at punkt 3.1.2 må være tydeligere på krav til ny bebyggelse og at punktet tydeliggjør krav om at høyden på nye hytter skal tilpasses med hensyn til eksisterende bebyggelse i området samt eksisterende plan for Brandhaugan hytteområde fra 2011. Videre mener hun at punkt 3.1.5 må tydeliggjøres slik at tomter uten kjøreadkomst også inkluderer gnr/bnr 191/62. På denne tomten er det en eksisterende hytte uten kjøreatkomst. Denne tomten har opprinnelig parkering langs eksisterende adkomstvei. I tillegg mener hun at teksten i dette punktet må endres til følgende: "For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 2 parkeringsplasser per tomt på P1". Bakgrunn for å øke til minst 2 parkeringsplasser her er at tomtene uten kjøreadkomst ikke har noen mulighet til å legge til rette for, eller ordne annen parkering enn det som opparbeides på P1. Hvis det der er kun 1 plass pr tomt vil disse hyttene stå uten mulighet til å være mer enn 1 bil når hytta benyttes. I tillegg kommer hun med merknader til bestemmelser om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. På pkt. 3.2.2.1 om parkering bør det inn et tillegg slik at teksten endres til: "Parkering P1 er felles for tomtene, både nye og eksisterende, uten kjøreveg." Dette fordi det pr i dag er eksisterende hytte i hyttefeltet som ikke har kjøreadkomst. Jfr også innspill til pkt 3.1.5. Punkt 3.2.4.1 om gangveg bør endres til: "Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 – H5 samt tomt gnr/bnr 191/62."

Tiltakshaver har i høringsperioden kommet fram til at det kan være aktuelt å plassere enkelte av hyttene med enkelt fundamentering/pilarer. For at dette skal være mulig må bestemmelsen som byggehøyde endres.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 22/1 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 22/1 er vedlagt denne saken.

Vurdering

På tomtene H3-H5 har tiltakshaver opplyst at det kan være aktuelt med oppføring av fritidshytter med enkel fundamentering/pilarer. Forslagsstiller har gjort målinger i terrenget for disse tomtene, og

kommunedirektøren har i samråd med forslagsstiller kommet frem til at følgende ordlyd tillegges bestemmelsenes § 3.1.2: «For tomt H3 skal mønehøyden ikke overstige kote 647,5 dersom det bygges på pilarer. For tomtene H4 og H5 skal mønehøyden ikke overstige kote 650 dersom det bygges på pilarer. Ved bygging av hytter på pilarer, skal eventuelle mellomrom mellom hyttevegg og bakke tettes igjen.». Koteangivelsen innebærer at maksimal høyde på hyttene ikke vil være høyere enn 5 meter dersom den plasseres i øvre del av tomten. Terrenget vil avgjøre høydene på pilarene, men koteangivelsen gir forutsigbarhet for omkringliggende naboer på maksimal høyde. De foreslåtte høydene er lavere enn den høyden som er varslet i forbindelse med førstegangsbehandlingen (7 meter), og kommunedirektøren anser at endringen ikke påfører økte ulemper for naboene.

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren 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 der det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kommunedirektøren viser til retningslinjen i kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.1 om byggegrenser mot vassdrag: "Tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a er ikke tillatt nærmere strandlinjen enn 20 m fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50." Det er kun tomt H10 som vil ha byggegrense i strid med kommuneplanens bestemmelser, om man tar utgangspunkt i bekker vist i kartbase N50. I oppstartsmøtet for planen ble det klart at byggegrense mot bekk kunne være mindre enn 20 meter dersom det var godt begrunnet. Viser til planbeskrivelsen, hvor ønske om byggegrense på 15 meter er begrunnet med at tomtene ikke kan flyttes lenger mot øst på grunn av topografi, og en byggegrense på 20 meter vil gjøre tomtene mindre byggbare. Det bekkene nærmiljøet blir tatt vare på ved innregulering av en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) langs bekken. Her tillates ikke inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen. Kommunedirektøren mener på bakgrunn av dette at byggegrense på 15 meter er tilstrekkelig.

Mattilsynet

Merknad tas til orientering.

Statsforvalteren i Trøndelag

Bestemmelse § 3.1.10 begrenser allerede inngjerding på tomtene ved at kun 40 % av tomtearealet kan gjerdes inn. Kommunedirektøren viser til beitekartleggingen i Oppdal (Nibio, 2015) som viser at det meste beitearealet i området er av mindre god kvalitet. Kommunedirektøren mener det derfor er tilstrekkelig å holde seg til retningslinjen i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.2, og holder fast ved bestemmelsen i § 3.1.10.

Kommunedirektøren vil imøtekomme Statsforvalterens anbefaling om å endre bestemmelse § 2.7 slik at all hogst i vernskog krever forhåndsgodkjenning av kommunen. Dette for å sikre viktige levesteder for fugl, jf. rapporten *Hytteutbygging i Oppdal kommune – Samlet belastning for berørte naturtyper og arter i Skardalen og Gjevilvassdalen*. Her står det eksplisitt at det er viktig å ta inn bestemmelser i reguleringsplanene som sikrer at reirtrær, gamle trær og hule trær ikke hogges inntil hytteområdene. Etter at denne rapporten ble skrevet har også mange fuglearter rykket opp på rødlista, noe som taler enda sterkere for å følge dette rådet. Det er også viktig å tenke mer helhetlig enn selve planområdet og se på den samlede belastningen. Området rundt er i stor grad nedbygget, og det begynner å minke på gjenværende skogområder. Dette taler igjen for å vedta relativt strenge bestemmelser angående hogst i disse områdene. I denne planen er det ikke minst viktig å beholde mest mulig skog for å opprettholde kvaliteten på villtrekket som går rett gjennom planområdet. Selv om vi fjerner unntaket om hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk i § 2.7, vil det fremdeles være mulighet for å hogge trær om det

skulle vært nødvendig, men kommunen har mulighet til å begrense hogsten i stor grad, da all hogst skal forhåndsgodkjennes av kommunen. Unntak fra forhåndsgodkjenning fremgår av bestemmelsen i § 2.8, hvor det tillates fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plasseringen av bygninger og infrastruktur.

Når det gjelder byggegrensen på 20 meter fra bekk, fastsatt i kommuneplanens arealdel, mener kommunedirektøren at foreslått byggegrense på 15 meter for tomt H10 er tilstrekkelig for å ivareta de hensyn byggegrensen skal sikre. Statsforvalteren skriver også at tomt H17 har byggegrense på 10 meter fra bekk. Her er det snakk om en bekk som ikke er synlig i kartbase N50, og retningslinjen i kommuneplanens arealdel om krav til 20 meter fra bekk gjelder derfor ikke. Viser for øvrig til kommunedirektørens vurderinger til NVEs innspill.

Når det gjelder Statsforvalters kommentar til den midlertidige anleggsvegen i forbindelse med bygging av tomt H2 – H5, så fremgår det av planbeskrivelsen at denne etableres på gnr/bnr 193/1, og at dette vil være en «enkel kjøreveg». Den midlertidige adkomsten er tenkt utenfor planområdet, og det er ikke avklart hvorvidt vegen eventuelt skal ha en funksjon som landbruksveg. Kommunedirektøren anser at det ikke er nødvendig å utvide planområdet for å innregulere denne adkomsten. Hyttene kan bebygges uten at det etableres kjøreveg, eksempelvis med materialtransport via helikopter, eller via regulert gangveg ved bruk av ATV/andre smale kjøretøy. Dersom landbrukseiendommen gnr/bnr 193/1 har behov for landbruksveg, er det heller ikke hensiktsmessig at denne reguleres inn med bestemmelser, da det vil behandles etter forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

Kommunedirektøren vil imøtekomme Statsforvalters innspill på bestemmelsenes § 2.4. L_{pAeq16} endres til L_{pAeq12} for konsistens med retningslinjen og reell tidsperiode. Videre legges det til en setning om at retningslinjene T 1442/2021 og T 1520 skal følges.

Nytt forslag til bestemmelse lyder som følger:

«....Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.».

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)

Merknad tas til orientering.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunens råd tas til følge, og § 3.1.8 endres slik at taktekkingsvarianter begrenses til skifer og torv, ettersom dette er stedstypiske varianter. I tillegg tillates kun takformen saltak og tak med to motstående takflater ettersom pulttak ikke er stedstypisk i dette kulturmiljøet.

Brandhaugan velforening

Velforeningens høringsinnspill gjelder forslag til mønehøyde på nye fritidsboliger i planområdet. Den samme merknaden er kommet inn fra flere av de eksisterende hytteeierne i feltet.

Det nye planområdet består i dag av eksisterende reguleringsplan for Brandhaugan hytteområde og et større areal som er uregulert, men avsatt til fritidsformål i kommuneplanen. I eksisterende reguleringsplan er mønehøyden regulert til 7 meter. For arealet som er uregulert er mønehøyden i dag også på 7 meter jf. kommuneplanens bestemmelse. Kommunedirektøren anser det hensiktsmessig å videreføre denne, til tross for at flesteparten av de eksisterende hyttene kun har en etasje. De nye tomtene er i stor grad samlet i nye «klynger», mens noen er plassert som enkelttomter mellom eksisterende hytter. Tomtene er plassert på en slik måte at det skal være avstand mellom nye og eksisterende hytter. Ingen av de nye tomtene er plassert inntil eiendomsgrense på eksisterende tomter, foruten tomt H2 og H14. Terrenget er også skrående, og nye hytter plasseres derfor lengre ned i terrenget enn eksisterende hytter som ligger bak. Ved å endre takform og taktekkingsmaterialer til at det kun tillates saltak, to motstående takflater, samt torv eller skifer, anser kommunedirektøren at ny bebyggelse vil være tilpasset eksisterende bebyggelse.

Anne og Arild Lysheim

Eiendommen til Lysheim ligger langt unna H6 og H7, med ca. 60 meter i luftlinje fra hyttevegg til regulert tomtegrense på H7. Kommunedirektøren kan ikke se at Lysheims eiendom får redusert utsikt eller lysforhold i noen vesentlig grad som følge av H6 og H7. Eiendommene som ligger nærmest disse to tomtene er gnr/bnr 191/44, 191/47 og 191/72. Terrengprofil viser at terrenget skråer ned mot tomt H6 og H7, eksempelvis er det ca. 6 meter fra gulvnivået på gnr/bnr 191/72 og ned til tomt H6 og 7 meter fra gulvnivå på gnr/bnr 191/44 til H7. Kommunedirektøren anser at H6 og H7 har en akseptabel plassering, og kan heller ikke se grunnlag for å redusere mønehøyden.

Cathrine Lossius Sagli og Øyvind Sagli

Lossius og Sagli ønsker at tomt H4 og H5 tas ut av planen av hensyn til terreng og topografi. Terrengprofiler viser at tomtene blir liggende på en «haug». For å unngå at hyttene på disse tomtene blir for fremtredende i terrenget, mener kommunedirektøren det kan være hensiktsmessig at disse har en noe lavere mønehøyde enn det som ligger i forslaget. En hensiktsmessig høyde for disse to tomtene kan være 4,5 meter, slik at det kun tillates 1 etasje.

Liv og Halvor Bakk

Turstien som det vises til ligger ikke inne i noen kartbase, men etter dialog med Bakk har kommunedirektøren avklart plasseringen av stien. Om dette har vært en vei eller sti fra gammelt av er uklart, men stien lå der når Bakk bygde huset for 42 år siden. Turstien går fra deres tomt 191/45 og østover, og går så vidt innenfor LNFR-området i planens sørlige ende. Stien går nær tomt H1, men ikke inn på tomta. På det nærmeste har stien en avstand på omtrent 4 meter fra tomt H1. Kommunedirektøren mener dette som tilstrekkelig avstand, og regner stien som ivaretatt.

Mari Barstad

Kommunedirektøren vil tilrå at Barstads forslag til endring i pkt. 3.1.5, 3.2.2 og 3.2.4 imøtekommes, slik at gnr/bnr 191/62 inkluderes i felles parkeringsplass P1 og gangveg GA1. For forslaget del om antall parkeringsplasser imøtekommes innspillet ikke.

Barstad ønsker at parkeringsplassen utvides, slik at det er plass til 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Plasseringen av gangvegen gjør at parkeringsarealet kan utvides 2 meter mot sør-øst. Dette gjør at det totale arealet på P1 kan være 180 m². Kommunedirektøren anser imidlertid at kravet til opparbeidelse av parkering fortsatt kan være «minst» 1 biloppstillingsplass pr. tomt. Det vil da være opp til hytteeierne selv hvorvidt de ønsker å etablere 1 eller 2 oppstillingsplasser pr. tomt/eiendom.

For Barstads innspill vedrørende høyder, viser kommunedirektøren til avsnitt om vurdering av mønehøyde.

Erik Friden

Kommunedirektøren viser til tidligere avsnitt om mønehøyde.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 21.06.2022

Behandling

Fellesforslag fra utvalg for bygg- og arealplansaker v/ Håkon Nordseth:

Kommunedirektørens tilråding vedtas med følgende tillegg:

Tomt H1 tas ut. Dette begrunnes med hensyn til naboeiendom. Tomt H17 tas ut. Dette begrunnes med nærhet til vassdrag (lokal bekk gjennom tomta) og nærhet til vann (Vardammen) og NML § 9. Dette er en unik liten isolert våtmarkslomme med tett vegetasjon, og utgjør trolig en viktig naturtype i et område preget av eldre hyttebebyggelse og kulturlandskap. Den har sannsynlig viktige kvaliteter med hensyn på ivaretagelse av naturmangfoldet i et presset område, og den fremstår som et viktig funksjonsareal for flere arter der den ligger i umiddelbar nærhet av Vardammen.

Vedtak

Utvalgets tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble kommunedirektørens tilråding med vedtatt tillegg enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde, med følgende endringer:

Plankartet:

Endres slik det er vist på revidert plankart datert 09.02.22 vedlagt saken.

Parkeringsareal P1 utvides med 2 meter sørøst.

Tomt H1 tas ut. Dette begrunnes med hensyn til naboeiendom. Tomt H17 tas ut. Dette begrunnes med nærhet til vassdrag (lokal bekk gjennom tomta) og nærhet til vann (Vardammen) og NML § 9. Dette er en unik liten isolert våtmarkslomme med tett vegetasjon, og utgjør trolig en viktig naturtype i et område preget av eldre hyttebebyggelse og kulturlandskap. Den har sannsynlig viktige kvaliteter med hensyn på ivaretagelse av naturmangfoldet i et presset område, og den fremstår som et viktig funksjonsareal for flere arter der den ligger i umiddelbar nærhet av Vardammen.

Bestemmelsene:

Punkt	Ordlyd i forslag til bestemmelser:	Endres til:
2.7	«All hogst i vernskog, unntatt hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk, krever forhåndsgodkjenning av kommunen. Det vises til retningslinjer for meldeplikt av hogst i fjellbjørkeskog»	«All hogst av skog krever forhåndsgodkjenning av kommunen.»
2.4	«Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq16}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov.»	«....Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.»
3.1.8	«Bygninger skal ha taktekkning av papp/shingel, tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller to motstående takflater med takvinkel mellom 18 og 36 grader. Ved pulttak skal takvinkelen minimum være 11 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.»	«Bygninger skal ha taktekkning av skifer eller torv. Bygningene skal ha saltak eller to motstående takflater, med takvinkel mellom 18 og 36 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.»

3.1.2	<p>«Ved oppføring av bygninger med to motstående takflater skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.</p> <p>Ved oppføring av bygninger med saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygninger med pulttak skal maksimum gesimshøyde være 6 meter.»</p>	<p>«Ved oppføring av bygninger med to motstående takflater skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.</p> <p>Ved oppføring av bygninger med saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For tomtene H4 og H5 er maksimal mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For tomt H3 skal mønehøyden ikke overstige kote 647,5 dersom det bygges på pilarer. For tomtene H4 og H5 skal mønehøyden ikke overstige kote 650 dersom det bygges på pilarer. Ved bygging av hytter på pilarer, skal eventuelle mellomrom mellom hyttevegg og bakke tettes igjen.</p>
3.1.5	<p>«Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1.»</p>	<p>«Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1. Dette inkluderer eksisterende tomt 191/62»</p>
3.2.2	<p>“Parkering P1 er felles for tomtene uten kjøreveg.”</p>	<p>“Parkering P1 er felles for nye og eksisterende tomter uten kjøreveg.”</p>
3.2.4	<p>“Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 – H5.”</p>	<p>“Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 - H5, samt tomt 191/62.”</p>

Planbeskrivelsen:

Oppdateres i henhold til ovennevnte endringer.

Saksdokumenter forelå som nevnt innledningsvis.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde, med følgende endringer:

Plankartet:

Endres slik det er vist på revidert plankart datert 09.02.22 vedlagt saken.
Parkeringsareal P1 utvides med 2 meter sørøst.

Bestemmelsene:

Punkt	Ordlyd i forslag til bestemmelser:	Endres til:
2.7	«All hogst i vernskog, unntatt hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk, krever forhåndsgodkjenning av kommunen. Det vises til retningslinjer for meldeplikt av hogst i fjellbjørkeskog»	«All hogst av skog krever forhåndsgodkjenning av kommunen.»
2.4	«Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq16}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov.»	«.....Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.»
3.1.8	«Bygninger skal ha takteking av papp/shingel, tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller to motstående takflater med takvinkel mellom 18 og 36 grader. Ved pulttak skal takvinkelen minimum være 11 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.»	«Bygninger skal ha takteking av skifer eller torv. Bygningene skal ha saltak eller to motstående takflater, med takvinkel mellom 18 og 36 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.»
3.1.2	«Ved oppføring av bygninger med to motstående takflater skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygninger med saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygninger med pulttak skal maksimum gesimshøyde være 6 meter.»	«Ved oppføring av bygninger med to motstående takflater skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygninger med saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For tomtene H4 og H5 er maksimal mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For tomt H3 skal mønehøyden ikke overstige kote 647,5 dersom det bygges på pilarer. For tomtene H4 og H5 skal mønehøyden ikke overstige kote 650 dersom det bygges på pilarer. Ved bygging av hytter på pilarer, skal

		eventuelle mellomrom mellom hyttevegg og bakke tettes igjen.
3.1.5	«Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1.»	«Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1. Dette inkluderer eksisterende tomt 191/62»
3.2.2	“Parkering P1 er felles for tomtene uten kjøreveg.”	“Parkering P1 er felles for nye og eksisterende tomter uten kjøreveg.”
3.2.4	“Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 – H5.”	“Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 - H5, samt tomt 191/62.”

Planbeskrivelsen:

Oppdateres i henhold til ovennevnte endringer.

Saksdokumenter forelå som nevnt innledningsvis.