



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2017/615-35/232/2

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/72	15.10.2018
Kommunestyret	18/110	18.10.2018

## Forslag til detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 232/2 - uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag - reguleringsplan for Ørnkjell hytteområde
- 2 201846808-6 Funn av automatisk fredet kulturminne i forbindelse med reguleringsplan for Ørnkjell 523864\_1\_0
- 3 Innspill til detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde (1)
- 4 Særutskrift Ørnkjell hytteområde - forespørsel om videre planbehandling
- 5 Tilsvar til Fylkesmannens høringsuttalelse

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 18.06.18, sak 18/41, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 20.06.18. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 13. august 2018. På forespørsel fra Statens vegvesen og Fylkesmannen ble fristen forlenget til 31.08.18.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 05.07.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. I brev av 13.09.18. opplyser fylkeskommunen at det er registrert en fangstgrop i planområdet. Fangstgropen er et automatisk fredet kulturminne. Den er lagt inn i Askeladden med idnummer 242338. Fangstgropen ligger i tomt H32. Tomten er fullt bebyggelig, men selve gropen og sikringssonen må legges inn på plankartet. Det må videre tas inn en bestemmelse om hensynssonen. Forslag til bestemmelse er gitt i brevet, som er vedlagt saken.

*Sametinget* (brev av 08.08.18.) 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 det generelle aktsomhetsansvaret etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Statens vegvesen* har i brev av 20.08.18. ingen merknader til planforslaget.

*Mattilsynet* mener i brev av 06.07.18. at planforslaget ikke kommer i konflikt med eksisterende drikkevannsinteresser. Det er positivt at plan for vann og avløp er etablert, og at tilkobling skjer til fellesanlegg.

*Trøndelag brann- og redningstjeneste* har i brev av 08.08.18. 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.

*Fylkesmannen i Trøndelag* fremmer i brev av 31.08.18. følgende innsigelse til reguleringsplanen:

*Sett i lys av det store utbyggingsvolumet i tilknytning til særlig viktige reindriftsområder i Trollheimen, mener Fylkesmannen at reguleringsplan for Ørnkjell hytteområde vil komme i konflikt med nasjonale interesser for å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv, jf. Plan- og bygningsloven § 3 – 1c, jf. Reindriftsloven § 22, jf. Trollheimenloven § 1. Fylkesmannen har derfor innsigelse til reguleringsplanen. Innsigelsen vil trekkes dersom det dokumenteres at planlagte utbygging ligger innenfor tålegrensen for utøvelsen av reindrift i området.*

Brevet er vedlagt saken.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Eierne av gnr/bnr 232/9, Wenche Merete Helbæk og Bente Irene Helbæk, mener i brev av 12.08.18. at deres innspill til Lund Hyttebygg ikke er tatt med i høringsforslaget. De peker videre på at konsekvenser for dem vil bli tap av usjenert beliggenhet. Videre vises til tinglyst rett til brønn, og tinglyst rett til parkering. De henstiller til at den maksimale mønehøyden på hyttene ikke overstiger 5 meter. De mener det finnes en dyregrav i området, og har gjort Trøndelag fylkeskommune oppmerksom på dette. De stiller også spørsmål ved at det planlegges å anlegge hyttefelt i flytteleia for rein, merket som hensynssone på kommuneplankartet. Det henstilles til at tomtene H27 – 33 tas ut av planen. Brevet er vedlagt saken.

Nerskogen løypeforening har ingen innvendinger mot at Ørnkjell hytteområde bygges ut da skiløypetraseen blir beholdt slik den er. De oppfordrer til at alle hytteeiere pålegges å betale kontingent til Nerskogen løypeforening.

Lund Hyttebygg opplyser i brev av 16.08.18. at den omtalte brønnen ligger på Oppdal bygdeallmenning sin grunn. Eierne av gnr/bnr 232/9 har fått tilbud om vederlagsfritt å få vann fra vannforsyningsanlegget til en vannpost ved hytta. Det tilbys parkering ved tomtegrensa. Det legges opp til vinterbrøytet veg, noe eierne av gnr/bnr 232/9 får tilgang til uten anleggsbidrag. Etter Lund Hyttebyggs mening vil dette gi en vesentlig bedre ordning for gnr/bnr 232/9 enn det som er tilfelle i dag.

Lund Hyttebygg AS har i brev av 02.10.18. kommentert Fylkesmannens uttale i brev av 31.08.18. Brevet fra Lund Hyttebygg AS vedlegges 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 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

## Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 18/41 i bygningsrådet. 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 18/41 er vedlagt denne saken.

### 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.

Rådmannen vil tilrå at fangstgropen blir vist som hensynssone på plankartet i tråd med brev av 13.09.18. fra fylkeskommunen. Det tas inn en ny § 6 i bestemmelsene. Paragrafen får følgende ordlyd:

### **§ 6 HENSYNSSONE KULTURMINNER**

#### **6.1. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d**

*Fangstgrop med idnummer 242338 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*

Når det gjelder innsigelsen fra Fylkesmannen, viser rådmannen til bygningsrådets vedtak i sak 17/103 som gjaldt forespørsel om videre planbehandling. Bygningsrådet viste her til at kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom omfattende prosesser, med deltakelse fra bl.a. sektormyndighetene. Bygningsrådet la stor vekt på at dette skal skape forutsigbarhet for planlegging og utbygging, og så ingen grunn til at planprosessen knyttet til Ørnkjell hytteområde skulle stilles i bero. Bygningsrådet konstaterte videre at Oppdal kommune, sammen med sektormyndighetene, gjennom flere kommuneplanprosesser har kommet fram til en juridisk bindende arealbruk i området. Særutskrift av sak 17/103 er vedlagt saken.

Rådmannen vil på bakgrunn av bygningsrådets vedtak i sak 17/103 ikke tilrå at Fylkesmannens innsigelse blir imøtekommet.

Rådmannen har ingen kommentarer til merknader fra de øvrige sektormyndighetene.

Når det gjelder merknadene fra eierne av gnr/bnr 232/9, Wenche Merete Helbæk og Bente Irene Helbæk, vil rådmannen anføre følgende:

Rådmannen er enig i at en konsekvens for dem vil bli tap av usjenert beliggenhet. Området har vært vist til fritidsformål i kommuneplanens arealdel i flere planperioder. Det burde derfor være forutsigbart at området vil bli regulert. Rådmannen vil derfor ikke tilrå til at tomtene H27 – 33 tas ut av planen. Forhold knyttet til tinglyste rettigheter (brønn og p-plass) er av privatrettslig karakter, og løses ikke gjennom behandling av reguleringsplanen. Rådmannen viser til brev av 16.08.18. fra Lund Hyttebygg, der det synes som om disse forholdene er godt ivaretatt. Med dagens hyttetyper og krav til isolering i

byggteknisk forskrift (TEK 17), er det ikke mulig å bebygge planområdet dersom mønehøyden settes til maksimum 5 meter. Mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen. Rådmannen vil ikke tilrå at § 3.1.2. i bestemmelsen endres. Det er riktig som det anføres at deler av planområdet er vist som hensynssone reindrift i kommuneplanens arealdel, men planområdet ligger ikke i flytteleia. Fylkeskommunen har fulgt opp meldingen om fangstgrop, og denne vil bli vist på plankartet og tilknyttet bestemmelse.

Nerskogen løypeforening mener hytteeierne må pålegges å betale kontingent til forening. Dette er privatrettslige forhold som ikke løses gjennom behandling av reguleringsplanen.

Rådmannen ser ingen grunn til å kommentere brev av 02.10.18. fra Lund Hyttebygg AS.

Rådmannen vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planforslaget vedtas med de endringer som er påpekt av Trøndelag fylkeskommune vedrørende fangstgropen.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 18.10.2018**

### **Behandling**

### **Vedtak**

Bygningsrådets innstilling ble enst. vedtatt.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 20.06.18, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet vises fangstgropen som hensynssone i tråd med brev av 13.09.18. fra Trøndelag fylkeskommune.

I bestemmelsene tilføyes en ny § 6 med følgende ordlyd:

### **§ 6 HENSYNSSONE KULTURMINNER**

#### ***6.1. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d***

*Fangstgrop med idnummer 242338 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.*

*Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/41 i bygningsrådet.

Fylkesmannens innsigelse i brev av 31.08.18. er ikke imøtekommet.

Kommunestyret ber om at rådmannen anmoder Fylkesmannen i Trøndelag om at det avholdes meklingsmøte så snart som mulig.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 15.10.2018**

### **Behandling**

Bygningsrådet rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 20.06.18, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet vises fangstgropen som hensynssone i tråd med brev av 13.09.18. fra Trøndelag fylkeskommune.

I bestemmelsene tilføyes en ny § 6 med følgende ordlyd:

### **§ 6 HENSYNSSONE KULTURMINNER**

#### **6.1. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d**

*Fangstgrop med idnummer 242338 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.*

*Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/41 i bygningsrådet.

Fylkesmannens innsigelse i brev av 31.08.18. er ikke imøtekommet.

Kommunestyret ber om at rådmannen anmoder Fylkesmannen i Trøndelag om det avholdes meklingsmøte så snart som mulig.

### **Innstilling**

Rådmannens tilråding med endring tiltres enstemmig.

***Innstillingen blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 20.06.18, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet vises fangstgropen som hensynssone i tråd med brev av 13.09.18. fra Trøndelag fylkeskommune.

I bestemmelsene tilføyes en ny § 6 med følgende ordlyd:

## **§ 6 HENSYNSSONE KULTURMINNER**

### **6.1. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d**

*Fangstgrop med idnummer 242338 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.*

*Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/41 i bygningsrådet.

Fylkesmannens innsigelse i brev av 31.08.18. er ikke imøtekommet.

Kommunestyret ber om at rådmannen anmoder Fylkesmannen i Trøndelag om det avholdes meklingsmøte så snart som mulig.

## **Rådmannens tilråding**

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Ørnkjell hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 20.06.18, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet vises fangstgropen som hensynssone i tråd med brev av 13.09.18. fra Trøndelag fylkeskommune.

I bestemmelsene tilføyes en ny § 6 med følgende ordlyd:

## **§ 6 HENSYNSSONE KULTURMINNER**

### **6.1. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d**

*Fangstgrop med idnummer 242338 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.*

*Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/41 i bygningsrådet.

Fylkesmannens innsigelse i brev av 31.08.18. er ikke imøtekommet.

Bygningsrådet ber om at rådmannen anmoder Fylkesmannen i Trøndelag om det avholdes meklingsmøte så snart som mulig.