



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2016/172-26/271/8

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/6	16.02.2021

Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrend - Sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrend - 1. gangs behandling
- 2 Forslag til planbeskrivelse 30.10.2018
- 3 Forslag til planbestemmelser til høring-ettersyn
- 4 Forslag til plankart sendes på høring - ettersyn
- 5 VA-plankart sendes på høring - ettersyn
- 6 G-not-001-1350023112_skredfarevurdering_Øvre_Vangstunet
- 7 Mulig konflikt mellom planlagt vei og brønner ved VangstunetKSMHR
- 8 LAY_HB_002
- 9 Utendørs røranlegg - funksjonsbeskrivelse VA
- 10 Uttalelse fra Miljødirektoratet - forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrend - høring
- 11 Erklæring.cleaned
- 12 Innspill til plan i forkant av sluttbehandling

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 17.12.2018, sak 18/88, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planområdet er ca. 17 da., og ligger ca. 3 km vest for Oppdal sentrum, mellom dalstasjonen i Vangslia skisenter og Skjørdøla. Planforslaget legger opp til flaterregulering av områder til fritidsbebyggelse. Adkomst til området er fra Kjerkvegen. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann- og avløp.

Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 10.01.2019. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Grunnen til at det er lang tid mellom høringsperioden og sluttbehandlingen, er at det har vært behov for å avklare og rydde opp i statlige sikrede arealer. Dette omtales lengre ned i saken.

Følgende merknader er mottatt:

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev av 19.02.2019 at planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, og ligger i et friluftsområde som er definert som svært viktig utfartsområde og godt til rette for friluftaktiviteter både sommer som vinter. Planområdet ligger på en del av 271/8 som er et statlig sikret friluftsområde (1974). Friluftsområdet Vangslia har Id FS00000188 og er P-plass og

utgangspunkt for friluftsområdene Vangslia, Blåøret, Brattskarven og Trollhytta, jfr Miljødirektoratets Naturbase. For områder som er sikret med statlig medvirkning er kommunene pålagt å forvalte områdene. Forvaltningen skal skje i tråd med tinglyst erklæring om at områdene ikke kan benyttes til annet enn friluftsmål uten samtykke fra staten ved Miljødirektoratet. (I oversendelsen er det vist til korrespondanse med Miljødirektoratet).

Videre vises det til at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til elva Skjørdøla (vannforekomst id 109-159-R, (vannregionmyndighet er Møre og Romsdal fylkeskommune). Planskissen viser en adkomstveg i en bratt skråning ned mot elva som innebærer nye inngrep i kantvegetasjonen. Det bemerkes at kantvegetasjonen er en del av vassdragsmiljøet og bidrar til redusert forurensning, stabiliserer elvebredden mot erosjon og er viktige leveområder for planter og dyr. Fjerning av kantvegetasjon gir også økt ras og skredfare, men det foreligger vurdering der skredfare er vurdert å være akseptabel. Fra Skjørdøla er det lagt inn en byggegrense på 40 meter, og hensynssone Bevaring naturmiljø på 20 meter.

Fylkeskommunen vurderer det slik at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Når det gjelder VA-planen ser de at spillvann skal legges i hensynssone H570_1 – bevaring kulturmiljø som vist i kommunens arealdel. Dette gjelder i området vest for Presthaugen. Fylkeskommunen kan gi tillatelse til inngrep i hensynssonen og ser på reguleringsplanen som en søknad om dispensasjon fra hensynsbestemmelsene. Trøndelag fylkeskommune tillater at det blir lagt ned en spillvannledning innenfor hensynssonen vest for Presthaugen, og setter ingen vilkår til inngrepet, men minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka. De forutsetter at terrenget tilbakeføres slik det var før inngrepet ble gjort etter at arbeidet er ferdigstilt.

Sametinget (brev av 16.01.2019) ser det som lite sannsynlig at det finnes 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 nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 15.01.2019 ingen merknader til planforslaget da det hovedsakelig er i tråd med kommuneplanen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ikke sendt inn høringsbrev. Saksbehandler tok kontakt med NVE angående dette og fikk bekreftet per e-post mottatt 22.12.20 at de ikke har noen kommentarer eller innvendinger til planforslaget.

Mattilsynet (brev av 21.02.19) er generelt skeptiske til at det iverksettes tiltak innenfor hensynssoner/ tilsigsområder/ nedbørsfelt til drikkevannskilder som kan føre til økt aktivitet og fare for forurensende utslipp. De ser at det er gjennomført undersøkelser/vurderinger av mulige konsekvenser for Skjørdøla vassverk hvis planen gjennomføres, og at avbøtende tiltak er beskrevet av fagkyndig for å sikre at det fortsatt kan produseres helsemessig trygt vann ved vassverket. Slik sett anser de intensjonen bak bestemmelsene i drikkevannsforskriften ivaretatt. Mattilsynet forventer at nødvendige tiltak beskrevet i rapport fra Asplan Viak (også lagt inn som rekkefølgebestemmelser §2.3) blir gjennomført før utbygging av området slik at det sikres at beskyttelsen av brønnene til Skjørdøla vassverk blir ivaretatt gjennom hele prosessen. I tillegg er det viktig å sikre at vannforsyningen etter endringene er tilfredsstillende. Det opplyses om at etablering av nye vannkilder er søknadspliktig. Ved flytting av borehull må det vurderes om det er behov for å endre utstrekningen av hensynssone drikkevann for Skjørdøla vassverk i kommuneplanens arealdel / reguleringsplanen. Mattilsynet foreslår at §6.1.1 i bestemmelsene suppleres med «Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen» eller tilsvarende formulering. Avslutningsvis bemerkes det at ved eventuell salting, må dette skje på en slik måte av avrenning til borebrønnene ikke kan forekomme.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) minner, i brev av 06.02.19, om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. De gjør spesielt oppmerksom på at vurdert adkomstvei har en stigningsprosent i underkant av 14%, mens det i deres retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, er oppgitt maksimal stigning på adkomstvei 10% / 5,7 grader.

Fylkesmannen i Trøndelag skriver i brev av 25.02.19 at det er positivt at det er tatt inn i bestemmelsene at matjordlaget skal tas vare på og brukes til landbruksformål i nærområdet. I deres forhåndsuttalelse til reguleringsplanen forutsatte Fylkesmannen 10 meters byggegrense mot dyrka mark. Byggegrense mot dyrka mark i vest er satt til 5 meter. Dette forklares med at det blir umulig å bebygge tomtene på en hensiktsmessig måte med krav om 10 meters byggegrense og at arealbruken anses som avklart gjennom overordna plan. Fylkesmannen som landbruksmyndighet er kritisk til at kravet om 10 meters byggegrense fravikes. Kort avstand fra fritidsbebyggelse mot jordbruksarealer i drift fører ofte til driftsmessige ulemper for landbruket, og de henstiller derfor til å trekke byggegrensen så nærme 10 meter som det er mulig.

Planområdet berører deler av et statlig sikret friluftsområde. Vangslia ble i 1974 sikret for allmennhetens bruk med statlig økonomisk medvirkning, og Oppdal kommune har i den forbindelse tinglyst erklæring med ordlyd «området ikke kan brukes til annet enn allmenne friluftslivsformål uten samtykke fra staten v/Miljødirektoratet». (I oversendelsen er det vist til korrespondanse mellom kommunen og Miljødirektoratet). For omdisponering som skal vare i 10 år eller mer, må det innhentes samtykke fra Miljødirektoratet. Fylkesmannens uttalelse gis med forbehold om at direktoratet gir tillatelse til omdisponering.

Ved en slik fortetting skriver Fylkesmannen at det er viktig å ivareta de eksisterende natur- og friluftsverdiene i området. I uttalelse til varsel om oppstart forutsatte Fylkesmannen at den nærliggende naturtypen bekkeløft og bergvegg ikke blir negativt berørt av planlagte regulering. Byggegrense mot Skjørdøla settes til 40 meter, men denne gjelder ikke for atkomstveg som er planlagt nærmere elva enn 40 meter. Vegen vil ikke komme i kontakt med den registrerte naturtypen, og Fylkesmannen vurderer at miljøverdiene er tilfredsstillende ivaretatt. Det påpekes likevel at deler av kantvegetasjonen mot Skjørdøla vil bli berørt av tiltaket, noe de finner uheldig. For å redusere uttak av kantskog mest mulig, gir vi faglig råd om at det tilføyes i bestemmelse § 1.1 at uttak av kantskog ikke tillates utover det som er nødvendig for gjennomføring av tiltak i tråd med planen.

Avslutningsvis bemerkes det til mulige aktsomhetssoner for flom som kart fra NVE viser at tiltaket berører: Man må framover forvente økt ekstremnedbør, samt flere og større regnflommer. På bakgrunn av dette anbefaler Fylkesmannen at det gjøres en vurdering av reell flomfare i området og hvordan klimaendringer kan påvirke tiltaket. Dersom det avdekkes reell risiko for flom må dette hensyntas iht. krav til sikkerhet mot flom og stormflo i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Det vises samtidig til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Dette gjelder også for grunn, bygg og andre tilstøtende områder som kan bli påvirket av et nytt tiltak.

Miljødirektoratet (brev av 28.02.20)

Planområdet ligger på en del av gnr/bnr 271/8 som er Vangslia statlige friluftslivsområde der staten ved Miljødirektoratet er rettighetshaver gjennom tinglyst bruksrett. De er bedt om å se spesielt på dette forholdet, og er nylig gjort kjent med at deler av Vangslia friluftslivsområde er nedbygd med fritidsboliger. Gjennomføring av forslaget til detaljreguleringsplanen vil medføre ytterligere nedbygging av friluftslivsområdet. Håndbok 30-2011 "Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder" gir retningslinjer for forvaltning av offentlige friluftslivsområder som er sikret for allmennhetens bruk med statlig økonomisk medvirkning. Statlige friluftslivsområder skal forvaltes for allmennheten, og i utgangspunktet aksepteres ikke annen bruk av området. For omdisponeringer med varighet i 10 år eller mer må det alltid innhentes samtykke fra Miljødirektoratet. Kommunen skal være kjent med dette i forbindelse med sikringen av området. De kan ikke se at kommunen har innhentet samtykke til omdisponeringen av Vangslia friluftslivsområde.

Miljødirektoratet er kjent med at Oppdal kommune planlegger å søke om samtykke til omdisponering av hele Vangslia friluftslivsområde til andre formål enn friluftsliv for allmennheten. Det er rent unntaksvis at det gis samtykke til omdisponering av statlige friluftslivsområder til andre formål, og vanligvis er det når tiltaket har et samfunnsnyttig eller allmenntilrettelagt formål. I dette tilfellet vil de vurdere å godta omdisponering dersom det tilbys makeskifteareal som vurderes som en bedre total løsning for friluftslivsinteressene i kommunen.

Ola Fjøsne (brev av 20.06.20)

Atkomstvegen ligger i utfordrende terreng. I forbindelse med plan er den prosjektert av Asplan Viak og byggegrunnen er vurdert i egen rapport av Rambøll.

Det gis mulighet i plankart/bestemmelser for at veggen og vegskråningene kan sikres gjennom arealformålet annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT).

I tilknytning rapporten vedr. prosjekteringen av veggen er det poengtert at den optimale vegtrase må vises gjennom byggesøknad. I ettertid er vurderingene at for ikke å komme i konflikt med arealformål LNFR ved sikring av veggen er det en fordel at arealformålet AVT utvides. Dette er gjort på grunnlag av prosjekttegningene til Asplan Viak

I forbindelse med byggeplaner på tomt H3 er det behov for en liten justering av veggen i øvre del av H2, samt vise og sikre veggen (sikring i hovedsak i øvre del) på tomt H3.

Vurderingen er at det ikke er behov for å vise AVT på vestsiden av atkomstvegen over H2 og H3.

Høydeforskjellene mellom veg og terreng kan løses på en fleksibel måte i disse områdene ved muring på arealformål fritid. Forslag til revidert plankart og VA plankart vist på fig. 1 og 2.

- AVT foreslås etablert og utvides i henhold til plankart.
- Atkomstveg foreslås vist over H3 og ellers justert i henhold til plankart.

Det er ikke mottatt merknader fra privatpersoner.

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.

Statlig sikring av friluftsområder

Som nevnt i uttalelser fra fylkeskommune, Fylkesmannen og Miljødirektoratet er det i høringsperioden til denne planen kommet fram opplysninger om at arealet i Vangslia i 1974 ble sikret som statlig friluftsområde.

Området er siden blitt delvis nedbygd av i hovedsak fritidsbebyggelse, og det foreligger planer om ytterligere bebyggelse. Underveis i prosessen er det også avdekket et statlig sikret friluftsområde ved Stølen skisenter (Bekkemellom) som er delvis nedbebygd av fritidsbebyggelse. Denne omdisponeringen er gjennomført uten at det foreligger samtykke fra staten v/Miljødirektoratet som rettighetshaver.

Ordringen med statlig sikring innebærer at *det tinglyses en erklæring på eiendommens gårds- og bruksnummer om at eiendommen ikke kan benyttes til annet formål enn friluftsliv, uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet. Ved å tinglyse en slik erklæring på kommunens eiendommer vil det kreve statlig samtykke for å bruke eiendommen til annet enn friluftslivsformål, og eiendommen anses da som statlig sikret. Eiendommer hvor det tinglyses en slik erklæring vil fortsatt eies av kommunen, men Staten ved Miljødirektoratet må gi sitt samtykke dersom eiendommen skal benyttes til annet formål enn friluftsliv.* (Utdrag fra kommunestyresak 20/10)

Ettersom området i Vangslia og i Stølen har blitt nedbygd, har det blitt jobbet for å finne en løsning som innebærer *avsikring* av de omdisponerte arealene i sin helhet, og erstatte disse med areal som er mer formålstjenlig for allmennhetens friluftsliv. Miljødirektoratet åpnet for at det kan søkes om makeskifte dersom kommunen kan tilby en erstatning som vil gi en vesentlig bedre løsning for friluftslivsinteressene.

I møte 30.01.20, sak 20/10, vedtok kommunestyret å sende søknad til Miljødirektoratet slik at eksisterende Statlig sikring slettes for arealer i Vangslia og Bekkemellom (Stølen) og opprettes for friluftarealene ved Alma og parkering i Kåsen. Samtykke fra Miljødirektoratet ble mottatt i brev datert 14.01.21 (følger vedlagt).

Siden samtykket ble mottatt, har det blitt jobbet med å opprette nye gnr/bnr, tinglysning og sletting av heftelser. 26.01.21 ble det mottatt brev fra Kartverket om at de aktuelle heftelsene nå er slettet fra Vangslia og Stølen.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 18/88 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 18/88 er vedlagt denne saken.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen vurderer de miljøfaglige vurderingene til å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Det stilles vilkår om å sikre at kantvegetasjonen mot Skjærdøla blir tilstrekkelig ivaretatt, og at det kun er unntaksvis denne kan fjernes.

Landbruksfaglig påpekes det at jordvern hensynet er blitt vesentlig skjerpet i disse årene denne reguleringen har pågått. Politisk er det i Oppdal ved to nyere planer stilt krav om nydyrking av tilsvarende areal som bebygges. Dette vilkåret må også tas inn her, kanskje spesielt fordi det er kommunal grunn det bygges på, og kommunen bør stille samme vilkår til seg selv som til private utbyggere. Det er ca 3 dekar fulldyrka jord som omfattes av planforslaget. Vedr. avstand til dyrka jord, har det i tre andre reguleringsplaner i Vangslia blitt åpnet for 5 meter byggegrense, samtidig er det stilt vilkår om gjerdeplikt rundt hele bebygde arealer. Ved denne planen er det dyrka jord i vest som driftes og høstes årlig, samt at det i nord er grense mot beiteareal. Utbygger må derfor ivareta varig gjerdeplikt mot vest og nord, og sørge for grind/gjerdeklyv ved Skjærdøla slik at det er mulig med passasje opp langs elva.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Planforslaget for Øvre Vangstunet hyttegrennd vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan. Der ligger det areal regulert til turistbedrift og friområde/nedkøringsløype. Det foreslås regulert inn områder for fritidsbebyggelse, veganlegg og LNFR-areal. Ca. 1,2 da endres til utbyggingsformål *sammenlignet med gjeldende plan*. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av fulldyrka jord og innmarksbeite. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 1,0 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

- Utslipp ved arealendring tilsvarer 15,7 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 16,7 tonn CO₂-ekvivalenter (1,0 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 15,7 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. halvannen nordmenn ³⁾.

Ser en bort ifra det som ligger regulert inn fra før, vil ca. 6,66 da endre arealbruk sammenlignet med *dagens situasjon*. Dette er areal klassifisert som fulldyrka jord og innmarksbeite. Tallene blir som følger:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 7,8 tonn CO₂-ekvivalenter.
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 46,0 tonn CO₂-ekvivalenter.

Arealbruksendringen vil da innebære et utslipp på 53,8 tonn CO₂-ekvivalenter, som tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 5 nordmenn ³⁾.

Av tallene går det fram at planforslaget fører til økt utslipp av klimagasser som følge av areal til innmarksbeite bygges ned. Dette er negativt av hensyn til kommunens klima- og energiplan og nasjonale mål om klimagassreduksjon. Samtidig er det slik at området er vist til fritidsformål i kommuneplanens arealdel, noe som åpner for utbygging i disse områdene. Dette har som hensikt å skape forutsigbarhet i hvor hytteområder kan utvikles eller ikke, og det vurderes slik at klimautslippene som følge av planforslaget kan godtas. Det er positivt at det er god tilgang til skiheisanlegget og turområder uten at det er behov for å ta i bruk bil.

- 1) Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
$$\text{Utslipp/opptak av CO}_2 \text{ (tonn CO}_2\text{-ekv.)} = \text{arealets størrelse (hektar)} * \text{arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO}_2\text{ ekv. /hektar /år)} * \text{antall år endringene har effekt (20 år)}.$$
- 2) CO₂-ekvivalenter:
Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)
- 3) Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO₂-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget og Trøndelag fylkeskommune

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.

Kommunedirektøren er enig i at kantvegetasjon til vassdrag er viktig, både for plante- og dyreliv, men også for massestabilitet, og håndtering av vann. For skredvurdering vises til rapport datert 26.06.17 fra Rambøll. Med dette og innlagt hensynssone og byggegrense anses hensynene ivaretatt. NVE har ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynet

Området befinner seg i et område som er vist som sikringssone nedslagsfelt drikkevann i kommuneplanens arealdel, og kommunedirektøren ser viktigheten av at hensynet til drikkevann og kvaliteten på dette må ivaretas på en god måte. Dette har vært tema i prosjektering og anses ivaretatt i bestemmelse i punkt 4.3.1 om sikring av brønn og 6.1.1 som sier at *i hensynssone sikringssone nedslagsfelt drikkevann tillates ikke tiltak eller bruk/aktiviteter som kan medføre fare for forurensing av*

grunnvannsområdet. Kommunedirektøren ser at det kan være en fordel at dette fremlegges når tiltak skal byggesøkes, og vil tilrå at punkt 4.3.1 får følgende tilleggsetning:

Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)

Adkomstvegen til området er bratt med en stigningsprosent i underkant av 14%, mens det i deres retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, er oppgitt maksimal stigning på adkomstvei 10% / 5,7 grader. Sistnevnte gjelder for TBRT generelt. I bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Oppdal opereres det med en maks stigning på 12 % for fritidsbebyggelse. I dette planforslaget overstiges denne. I samråd med det lokale brannvesenet i Oppdal er VA-plankartet revidert med en løsning som er akseptabel, med etablering av ny brannkum sentralt i området, like sør for H1. Revidert VA-plankart er vist på figur 2 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne.

Fylkesmannen i Trøndelag

Innføring av byggegrense på 10 meter mot dyrka mark vil, ifølge planbeskrivelsen, gjøre det umulig å bebygge de nye tomtene på en hensiktsmessig måte. Kommunedirektøren mener det er viktig å fastholde på 10 meter så langt det lar seg gjøre, men ser at det i dette området er aktuelt å fravike dette for å sørge for tomter som er egnet for bebyggelse. Området er definert som heisnært hvor det er ønskelig med spesielt høy utnyttelse. Lignende reguleringsplaner i Vangslia (Vangshaug hyttegrend, Vangslia Fjellandsby og Vangsløkkja hytteområde) har 5 meter byggegrense til dyrka mark. Kommunedirektøren vil dermed ikke foreslå å øke denne, men som avbøtende tiltak tilrås det å ta inn følgende rekkefølgebestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være vist skjermingstiltak mellom fritidstomt og dyrka mark. Dette skal være gjerde i det utbygger/tomteeier må ilegges gjerdeplikt, samt vegetasjon som busker, trær o.l., og kan ligge utenfor byggegrensa. Tilsvarende må liautgarden mot beitet nord for planområdet ivaretas av utbygger/tomteeier, for å sikre adkomst langs Skjørdøla må det her være et gjerdeklyv/grind. Gjerding- og skjermingstiltak skal være utført før ferdigattest kan gis.

I punkt 2.1. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det at:

Ved utbygging av dyrkamarka i Vangslia skal tilsvarende arealer nydyrkes. Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord før opparbeiding av arealene kan starte, og være ferdig oppdyrket senest tre år etter at opparbeiding av arealene er påbegynt.

Dette kom inn i kommuneplanen i 2019 etter at planforslaget var innsendt og behandlet, men kommunedirektøren mener likevel at dette må tas inn i bestemmelsene for Øvre Vangstunet. Dette er i tråd med hensyn til det styrkede jordvernet og er også tatt inn i andre utbyggingsplaner i Vangslia. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord før opparbeiding av planområdet kan starte, og skal være ferdig oppdyrket senest tre år etter at opparbeiding av arealene er påbegynt.

Når det gjelder hensynet til kantvegetasjon mener Fylkesmannen at det bør tilføyes i bestemmelsene at uttak av kantskog ikke tillates utover det som er absolutt nødvendig for gjennomføring av tiltak i tråd med planen. Kommunedirektøren mener at hensynet til kantvegetasjon i utgangspunktet er ivaretatt i bestemmelsen i punkt 6.2.1, men ser at Fylkesmannens formulering med fordel kan innarbeides i denne. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at det tas inn følgende setning i punkt 6.2.1:

Det tillates ikke uttak av kantskog utover det som er absolutt nødvendig for gjennomføring av tiltak i tråd med planen.

Når det gjelder aktsomhetsområde for flom fra NVE, vil ikke de foreslåtte tomtene bli berørt. Med tanke på terrengforholdene, bevaring av kantskog innenfor 20 m og byggegrense til Skjørdøla er det lite sannsynlig at tomtene er flomutsatt, selv ved økte nedbørmengder. Det vises også til ROS-analysen til planen som viser til at det i forbindelse med utbyggingen av Vangslia Skisenter er bygget

avskjæringsgrøfter for overflatevann som er drenert ut i Skjørødøla via steinsatte bekkedar. Vurderingen er at diameter på rør og utformingen av grøfter ovenfor planområde har tilstrekkelig kapasitet til å ta store vannmengder ved rask snøsmelting og store medbørsmengder ved endrete klimaforhold. Overflatevann/ i selve planområdet dreneres i grunnen på den enkelte tomt eller slippes ut i kommunenes avløpsnett for overflatevann som er vist på VA-plankartet. Dersom det skulle avdekkes risiko for flom i fremtiden med ny kunnskap, vil byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. og § 28-1 i plan- og bygningsloven gjelde.

Kommunedirektøren vil likevel tilrå at det tas inn en bestemmelse om håndtering av overvann med følgende ordlyd:

Overvann skal håndteres/ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.

Ola Fjøsne

Kommunedirektøren ser at det i foreliggende forslag til plankart er vist en vegføring som vil være vanskelig og lite realistisk å bygge ut uten at vegskjæringer og –fyllinger skal berøre område vist til LNFR. Kommunedirektøren ser at det er behov for utvidelse av dette formålet. Slik Fjøsne skriver har det også vist seg å være behov for en justering og forlengelse av veg langs felt H3. Dette vil være en fordel når feltene skal deles opp i tomter og fradeles, at adkomstveg er innregulert.

Kommunedirektøren er klar over at det av og til vil være behov for å justere plankart etter en mer detaljert prosjektering er utført, og mener de foreslåtte endringene, ikke vil være av negativ betydning. I innspillet står det at det ikke er behov for å vise AVT på vestsiden av atkomstvegen over H2 og H3 da det foreslås at høydeforskjellene mellom veg og terreng kan løses på en fleksibel måte i disse områdene ved muring på arealformål fritid.

Kommunedirektøren vil tilrå følgende:

I plankartet justeres og forlenges adkomstveg, og areal til annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1) utvides, i henhold til plankart vist på figur 1 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne

VA-plankart oppdateres i henhold til revidert VA-plankart vist på figur 2 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til innspillene fra Statens vegvesen og NVE. For innspill fra Miljødirektoratet vises det til avsnitt om statlig sikring ovenfor.

Kommunedirektøren ser at det i punkt 2.1 i bestemmelsene står at teknisk infrastruktur til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på fritidsboligene. Kommunedirektøren mener dette må være på plass før bygningene tas i bruk, og vil tilrå at *ferdigattest* erstattes med *midlertidig brukstillatelse* i ordlyden.

Punkt 3.1.4. i bestemmelsen sier at utnyttelsen for frittliggende fritidsbebyggelse skal være min % - BYA = 40 %, maks % - BYA = 60 %. Kommunedirektøren mener også at det mer hensiktsmessig å operere med BRA som mål for utnyttelsesgrad framfor BYA i dette områdene da tomtene er såpass bratte. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel ble det i 2019 vedtatt at krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene skal ha utnyttelsesgrad på minimum 40 % BRA. Begrunnelsen bak dette var at fokus på krav til utnyttelse vil bli flyttet fra flate til volum, og man vil da i større grad unngå konflikten med avstandskravene i pbl. § 29-4, men samtidig opprettholde høy utnyttelse som sikrer en mer arealeffektiv bruk av områdene. Bestemmelse om maksimal høyde og krav til grøntareal vil i seg selv begrense BRA %. Dette vil gjøre det enklere å oppnå en best mulig terrengtilpasning uten at det er krav om å bebygge store flater, og er derfor etter kommunedirektørens syn mer hensiktsmessig. Da må også krav til grøntareal tas inn, og i kommuneplanen er dette 10 %.

Kommunedirektøren har i den siste tiden blitt kjent med at grad av utnytting (BYA) har blitt praktisert ulikt i forskjellige kommuner. All fritidsbebyggelse er ikke fullt underlagt kravene i byggt teknisk forskrift,

bl.a krav til parkeringsplass (§ 8-9). Departementets mener i sin tolkningsuttalelse datert 14.04.2016, at nå det er gjort unntak for krav til parkeringsplass etter byggt teknisk forskrift §8-9, må det legges til grunn at parkeringsareal ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget for bebygd areal og bruksareal for fritidsbebyggelse. Oppdal kommunes praksis for forvaltning av reguleringsplaner er at bestemmelse om parkeringskrav skal inngå i beregning av BYA, men for å tydeliggjøre dette i planen og for å unngå tolkningstvil vil kommunedirektøren presisere dette i bestemmelsene.

På bakgrunn av ovennevnte vil kommunedirektøren tilrå at punkt 3.1.4 får følgende ordlyd:

Utnyttelse for frittliggende fritidsbebyggelse skal være min. 40 % BRA. Parkeringsareal medregnes i utnyttelsesgrad. Min. 10 % av tomtearealet skal være grøntareal.

I siste setning i punkt 3.1.7 i bestemmelsene står det at *Møneretninger på bebyggelse skal i hovedsak følge eller på ligge på tvers av terrengkotene*. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det er viktigere med god terrengtilpasning framfor møneretning, og mener denne setningen bør tas ut at det er friere å velge møneretning med tanke på bedre terrengtilpasning. For å tilpasse bebyggelsen til omliggende bebyggelse, vil i stedet kommunedirektøren tilrå at første setning i bestemmelsen får følgende ordlyd (kommunedirektørens tillegg er understreket):

Ved utbygging av planområdet skal det tillegges stor vekt at bebyggelsen er tilpasset terrenget og bebygde omgivelser.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 16.02.2021

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrenn, med følgende endringer:

I plankartet justeres og forlenges adkomstveg, og areal til annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1) utvides, i henhold til plankart vist på figur 1 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne

VA-plankart oppdateres i henhold til revidert VA-plankart vist på figur 2 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne.

Det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Overvann skal håndteres/ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.

Punkt 3.1.4 i bestemmelsene får følgende tilleggssetning:

Parkeringsareal medregnes i utnyttelsesgrad.

Punkt 4.3.1 får følgende tilleggssetning:

Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.

I punkt 6.2.1 i bestemmelsene tas følgende setning inn:

Det tillates ikke med uttak av kantskog utover det som er absolutt nødvendig for gjennomføring av tiltak i tråd med planen.

I punkt 2.1. i rekkefølgebestemmelsene erstattes *ferdigattest* med *midlertidig brukstillatelse*.

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord før opparbeiding av planområdet kan starte, og skal være ferdig oppdyrket senest tre år etter at opparbeiding av arealene er påbegynt.

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være vist skjermingstiltak mellom boligtomt og dyrka mark. Dette skal være gjerde i det utbygger/tomteeier må ilegges gjerdeplikt, samt vegetasjon som busker, trær o.l., og kan ligge utenfor byggegrensa. Tilsvarende må liautgarden mot beitet nord for planområdet ivaretas av utbygger/tomteeier, for å sikre adkomst langs Skjørdøla må det her være et gjerdeklyv/grind. Gjerding- og skjermingstiltak skal være utført før ferdigattest kan gis

Første setning i punkt 3.1.7 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Ved utbygging av planområdet skal det tillegges stor vekt at bebyggelsen er tilpasset terrenget og bebygde omgivelser.

Siste setning i punkt 3.1.7 tas ut.

Punkt 3.1.4 får følgende ordlyd:

Utnyttelse for frittliggende fritidsbebyggelse skal være min. 40 % BRA. Parkeringsareal medregnes i utnyttelsesgrad. Min. 10 % av tomtearealet skal være grøntareal.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/88 i bygningsrådet.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrend, med følgende endringer:

I plankartet justeres og forlenges adkomstveg, og areal til annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1) utvides, i henhold til plankart vist på figur 1 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne

VA-plankart oppdateres i henhold til revidert VA-plankart vist på figur 2 i brev datert 20.06.20 fra Ola Fjøsne.

Det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Overvann skal håndteres/ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.

Punkt 3.1.4 i bestemmelsene får følgende tilleggssetning:

Parkeringsareal medregnes i utnyttelsesgrad.

Punkt 4.3.1 får følgende tilleggsetning:

Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.

I punkt 6.2.1 i bestemmelsene tas følgende setning inn:

Det tillates ikke med uttak av kantskog utover det som er absolutt nødvendig for gjennomføring av tiltak i tråd med planen.

I punkt 2.1. i rekkefølgebestemmelsene erstattes *ferdigattest* med *midlertidig brukstillatelse*.

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord før opparbeiding av planområdet kan starte, og skal være ferdig oppdyrket senest tre år etter at opparbeiding av arealene er påbegynt.

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være vist skjermingstiltak mellom boligtomt og dyrka mark. Dette skal være gjerde i det utbygger/tomteeier må ilegges gjerdeplikt, samt vegetasjon som busker, trær o.l., og kan ligge utenfor byggegrensa. Tilsvarende må liautgarden mot beitet nord for planområdet ivaretas av utbygger/tomteeier, for å sikre adkomst langs Skjørdøla må det her være et gjerdeklyv/grind. Gjerdning- og skjermingstiltak skal være utført før ferdigattest kan gis

Første setning i punkt 3.1.7 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Ved utbygging av planområdet skal det tillegges stor vekt at bebyggelsen er tilpasset terrenget og bebygde omgivelser.

Siste setning i punkt 3.1.7 tas ut.

Punkt 3.1.4 får følgende ordlyd:

Utnyttelse for frittliggende fritidsbebyggelse skal være min. 40 % BRA. Parkeringsareal medregnes i utnyttelsesgrad. Min. 10 % av tomtearealet skal være grøntareal.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/88 i bygningsrådet.