



Vår saksbehandler  
Arita Eline Stene

Referanse  
ARST/2019/1148-18/271/132

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	20/32	16.06.2020
Kommunestyret	20/74	25.06.2020

## Forslag til detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser
- 2 Forslag til planbeskrivelse 06.01.20
- 3 Forslag til planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling
- 4 Plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 5 VA - plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 6 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE 16.12. 2019
- 7 Mattilsynets høringsuttalelse - forslag til detaljreguleringsplan Vangsløkkja hytteområde og p-plasser
- 8 Vangsløkkja Oppdal
- 11 Vedrørende detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og parkeringsplass for Oppdal Skiheiser AS - Oppdal kommune
- 12 Merknader fra Prestløkka hytteforening til detaljreguleringsplan Vangsløkkja og P-plass
- 12 Uttale til forslag til detaljreguleringsplan Vangsløkkja hytteområde og p-plass Oppdal skiheiser

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 28.01.20, sak 20/1, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 30.01.20. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 18.03.20.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Trøndelag fylkeskommune* vurderer i brev av 12.02.20 at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

*Sametinget* (brev av 03.02.20) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområde og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener at denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 06.02.20 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i brev av 16.03.20 at de prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner hvor det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. De kan i denne saken ikke se at det er bedt om slik bistand og gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggesaker og dispensasjoner

Mattilsynet (brev av 17.03.20) kommer med følgende innspill:

- I tillegg til å etablere hensynssone H190 i tilknytning til teknisk infrastruktur for vannforsyning, bør det vurderes om det er behov for ytterligere fysisk sikring for å beskytte installasjonen mot uønskede hendelser. Dette på bakgrunn av økt ferdsel i området
- For drikkevannskildene som er i området vil sikringssonen bidra til å beskytte disse mot forurensninger. I samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel må det foretas en faglig vurdering for å kunne utelate hensynssonen fra plankartet. Sikringssonen vi fortsatt består i kommuneplanens arealdel.

I Mattilsynets vurdering vises blant annet til sikringssoner for drikkevann i kommuneplanens arealdel, og problemstillinger knyttet til at etablering av disse ofte er etablert på generelle antakelser uten at hydrogeologisk kompetanse har vært inne i bildet. Brevet fra Mattilsynet er i sin helhet vedlagt saken.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 17.03.20 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 og at brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.

Fylkesmannen i Trøndelag har, i brev av 16.03.20, følgende faglige råd til planforslaget:

1. Punkt 2.3 skal gjelde *all* bygge- og anleggsvirksomhet som omhandles av reguleringsplanen, ikke bare ved opparbeidelse av infrastruktur (veg, vann og avløp). I tillegg til kvalitetskrav og tiltak henvises det til retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016, kapittel 4 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520, kapittel 6.
2. Det skal klart gå frem av ROS-analysen hvilke kilder som er bakgrunnen for de ulike vurderingene, og at klimaendringene vurderes for området som helhet og at de høye alternativene for nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Videre fremmer Fylkesmannen følgende innsigelse til planen:

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4, og med bakgrunn i at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til vegetasjonen langs bekken, jf. vannressursloven § 11, fremmer Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet innsigelse til planen.*

Dette gjelder arealformål idrett (skikorridor) (ID1 i plankartet) som ligger stedvis nærmere bekken enn 20 m og delvis også i vegetasjonsbeltet langs bekken. Reguleringsbestemmelse 3.1.12 åpner for at vegetasjonen i dette arealet fjernes. Fylkesmannen mener at vegetasjonen må bevares minimum slik den er i dag og kan ikke ha arealformål som krever at vegetasjonen fjernes. Det vises til vannressursloven § 11 som sier at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Brevet fra Fylkesmannen er i sin helhet vedlagt saken.

Av privatpersoner er det mottatt følgende merknader:

*Prestløkkja hytteforening* skriver i brev datert 17.03.20 at de etter åpning av Håkerekspresen i 2007, har sett en sterk økning av farlig skikjøring gjennom Prestløkkja hyttefelt og at dette kan forventes å øke etter etablering av ny stor parkeringsplass. Hytteforeningen har tatt opp saken flere ganger, også i forbindelse med ny arealplan i 2019. Hytteforeningen kom med en rekke innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet og ser at det i planbeskrivelsen er beskrevet en rekke tiltak som kan bedre denne situasjonen. Videre ber foreningen om at det tas inn en setning med følgende innhold i reguleringsplanen: *Det skal legges til rette for sikker skiatkomst til parkeringsplassen fra vest og nord.*

Et annet forhold som vises til i brevet, er fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. Prestløkkja mener at krysningen av Kjerkvegen mellom P-plass og dalstasjonen fortsatt er et kritisk punkt, spesielt med dager med stor utfart. Spesielt gjelder dette plassering av og tiltak rundt de opphøyde fotgjengerovergangene OF1 og OF2. En setning med følgende innhold bes tatt med i planen: *Det skal gjennomføres trafikktryggingstiltak for å unngå ulykker og bedre trafikksituasjonen ved krysning av Kjerkvegen mellom parkeringsplass og dalstasjonen.*

Brevet er i sin helhet vedlagt saken, hvor hytteforeningens innspill ifm. oppstartsvarsel er inkludert.

*Bjarne Brattbakk* henviser i sin e-post (sendt 17.03.20) til sin klage på selve utbyggingen av detaljreguleringsplan for *Vangshaug Hyttegrend*. Planen ligger vest for Kjerkvegen og denne klagen er vedlagt saken. Brattbakk velger å legge ved denne klagen til ettertanke da han mener flere momenter i denne er relevant for denne saken og videre utbygging i området. Det pekes på at det ferdes en god del mennesker til fots og på ski, til og fra skisenteret i Vangslia og at den siste ferdselsåren mellom Kjerkvegen og elva Skjørødøla i praksis er stengt, noe som vil tvinge persontrafikken til Kjerkvegen. Det vises til at dette er folk som tidligere kjørte på ski ned (alpint), gikk på ski opp (randonee) og folk til fots langs denne leden. Brattbakk mener dette utvilsomt vil øke fotgjenger- og skitrafikken langs Kjerkvegen betraktelig og slik veggen er nå vil dette skape adskillig mer trengsel og farlige situasjoner langs Kjerkvegen – spesielt vinterstid. Det vises til at veggen ikke har fortau eller gang- og sykkelsti. Brattbakk ber kommunen se på dette og vurdere om det kan løses med en gangvei langs Kjerkvegen for å avlaste/avhjelpe, samt videre vurdere muligheten for å etablere/sikre nye ferdselsårer til og fra området i Vangslia.

*Nina og Agnar Dørum* skriver i brev mottatt 26.03.20 (etter høringsfrist) at i forbindelse med utbygging av området er trafikk sikkerhet et felles ansvar for aktørene i området. De påpeker at ved opparbeiding av parkeringsplasser/ hyttefelt vil det bli mye masser til overs, og i samråd med entreprenør kan breddeutvidelse av Kjerkvegen og gangveger bygges effektivt gjennom en totalentreprise. De foreslår en ny ordlyd på rekkefølgebestemmelsen i punkt 5.5. Nytt forslag lyder slik: *Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny fritidsbebyggelse på tomtene H1-H4 og parkering (P1) skal Kjerkvegen breddeutvides i tråd med plankartet.*

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, men ikke fullt ut i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Saken skal sluttbehandles av kommunestyret.

## **Miljø, landbruk, folkehelse og klima**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 20/1 i utvalget for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 20/1 er vedlagt denne saken. For vurderinger knyttet til nydyrking vises til vurderinger nedenfor.

## **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.

### *Mattilsynet*

Kommunedirektøren er enig i at det er mye ferdsel og aktivitet i området som kan påberegnes å øke som følge av nytt hytteområde og større parkeringsplass. Det er lagt opp til sikringssoner til kommunal infrastruktur med bestemmelse som sier at det ikke *tillates tekniske inngrep som kan ha negativ innvirkning på kommunal infrastruktur (høydebasseng, rørledningsnett og pumpestasjon).*

Kommunedirektøren er enig i at det kan være behov for mer fysisk sikring av disse da det går en relativt bratt skråning fra parkeringsplass og ned til pumpestasjonen m.m. Til arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1) er det knyttet en bestemmelse som sier at det i dette formålet skal etableres tiltak som er nødvendig for utførelse av sikring av veger og annen kommunal infrastruktur. Kommunedirektøren ser at det kan være hensiktsmessig å ta inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at denne sikringen kommer på plass før parkeringsplassen tas i bruk og presisere type sikring. Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig at denne sikringen består av stabbesteiner med min. 1 m mellomrom. Kommunedirektøren vil tilrå at rekkefølgebestemmelsen får følgende ordlyd:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på parkering (P1) skal det oppføres fysisk sikring med stabbesteiner med min. 1 m mellomrom ned mot renovasjonsanlegg (R1) og vann- og avløpsanlegg (VA1 og VA2).*

Kommunedirektøren er enig i at det ikke er dokumentert at planen ikke vil ha innvirkning på sikringssonen nedslagsfelt drikkevann, selv om kommunedirektøren ser dette som lite sannsynlig. Jfr. kommuneplanens bestemmelser må det ved søknad om tiltak etter §1-6 dokumenteres at tiltaket ikke medfører forurensning av drikkevannskilden. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at sikringszone nedslagsfelt drikkevann videreføres i reguleringsplankartet og får tilhørende bestemmelse:

*I hensynssone sikringszone nedslagsfelt drikkevann tillates ikke tiltak eller bruk/aktiviteter som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden. Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.*

#### *Fylkesmannen i Trøndelag*

Når det gjelder punkt 2.3. i bestemmelsene, sier denne at *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 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal parkeringen P1, veier vannes/saltes ved behov.* Dette er i tråd med grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442/2016. For å ivareta luftkvaliteten i anleggsperioden skal det vannes/saltes ved behov. Kommunedirektøren ser derfor ikke behovet for å henvise ytterligere til disse retningslinjene i bestemmelsene.

For å ivareta miljøkvaliteten i anleggsfasen, ser kommunedirektøren at det kan være en fordel at hele bygge- og anleggsvirksomheten begrenses i gitte tidsrom og støygrenser, i likhet med opparbeiding av vei, vann og avløp, slik som Fylkesmannen skriver. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at første setning i punkt 2.3 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.*

Kommunedirektøren mener klimatilpasning/flomfare er godt vurdert i ROS-analysen, men ser at det er enkelte vurderinger som ikke viser til kilder som er brukt eller hvem som har gjort vurderingene. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at ROS-analysen oppdateres med ytterligere kildehenvisninger på vurderingene knyttet til klimatilpasning og flomfare.

Når det gjelder Fylkesmannens innsigelse knyttet til kantvegetasjon, er denne knyttet opp til bestemmelsen i punkt 3.1.12 som sier at vegetasjonen innenfor området markert som ID1, kan fjernes. Dette er for at det skal tilrettelegges for at en enkelt skal komme til med ski til parkeringsplassen og hytteområdet. Slik kommunedirektøren ser det er det ikke problematisk at vegetasjonen nord for parkeringsplassen kan fjernes, men i området i nærheten av bekken i vest. Området som er foreslått til idrettsanlegg er fullt ut i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel, senest revidert i 2019. Kommunedirektøren mener det innenfor formålet bør kunne tillates noe tynning av vegetasjon for å

legge til rette for formålet, og har fått opplyst at bekken kan være tørr sensommer og høst i perioder med lite nedbør. Kommunedirektøren mener likevel det er viktig at hensynet til kantvegetasjonen må ivaretas og på en bedre måte enn i gjeldende planforslag. Kommunedirektøren vil på bakgrunn av dette tilrå at bestemmelsen i pkt. 3.1.12. får følgende ordlyd:

*Under arealformål idrett (ID1) kan vegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan bare vegetasjon som er til direkte hinder for ferdsel fjernes. Dette må godkjennes av kommunen.*

Kommunedirektøren anser med dette innsigelsen som imøtekommet.

#### *Prestløkkja hytteforening*

I planforslaget som har vært lagt ut til offentlig ettersyn er det vist skikorridor i overkant og i vest av parkeringsplass som skikjørere kan benytte seg av for å komme seg til parkeringsplassen. Det er vist areal til sikringsgjerd over støttemuren til parkeringsplassen slik at skikjørere skal følge skikorridoren fra vest og til dalstasjonen i øst. Kommunedirektøren anser dette som en god løsning for adkomst for skiløpere. Det er også lagt opp til gangveg og fotgjengeroverganger som vil gjøre det mer trafikksikkert å krysse vegen fra parkeringsplassen. Plassering og utforming av tiltak nær fotgjengerovergangene vil være tema i byggesak. Større parkeringsplass, innregulering av gangveg samt fotgjengeroverganger anses å øke trafikksikkerheten i området betraktelig.

#### *Bjarne Brattbakk*

Kommunedirektøren er klar over at trafikksikkerheten langs Kjerkvegen slik situasjonen i dag ikke er optimal, og dette er et tema som har vært viktig i denne reguleringsplanprosessen. En utvidelse av parkeringsplassen vil bidra til å lette på parkeringspresset på eksisterende parkeringsplasser og føre til at en unngår uønsket parkering langs Kjerkvegen. Det er samtidig regulert inn areal til gangvei fra det nye hyttefeltet og oppover til dalstasjonen slik at myke trafikanter slipper å gå i kjøreveikanten. Det skal tilrettelegges for fotgjengeroverganger og Kjerkvegen skal breddeutvides i tråd med plankartet før hytteområdet opparbeides. Kommunedirektøren mener planforslaget vil føre til vesentlig bedre trafikksikkerhet i området enn for dagens situasjon, men er enig i at adkomst til Vangslia og framkommelighet uten bruk av bil er viktig å ivareta i området i fremtidige saker.

#### *Nina og Agnar Dørum*

Gjeldende bestemmelse sier at breddeutvidelsen må være på plass før det settes i gang med bygge- og anleggsarbeid. Kommunedirektøren ser at det kan være hensiktsmessig å legge til rette for en fornuftig bruk av masser og en effektiv utbygging i området slik det er tenkt. Hensikten bak bestemmelsen er å sikre at adkomsten blir mer trafikksikker før de nye fritidsboligene tas i bruk. Kommunedirektøren ønsker å delvis imøtekomme innspillet, men ser ikke behovet for å inkludere parkering (P1) i ordlyden, da denne ikke omfattes av hensynet til trafikksikkerhet. Kommunedirektøren vil på bakgrunn av dette tilrå at rekkefølgebestemmelsen i punkt 5.5 får følgende ordlyd:

*Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny fritidsbebyggelse på tomtene H1-H4 skal Kjerkvegen breddeutvides i tråd med plankartet.*

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra Statens vegvesen, NVE og TBRT.

Kommuneplanens arealdel har en bestemmelse i pkt. 2.1. som lyder slik: *Ved utbygging av dyrkamark 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.*

I forslag til reguleringsbestemmelser står det i pkt. 2.6 at *Ved utbygging av dyrkamarka i Vangslia skal tilsvarende arealer nydyrkes.* Videre står det følgende i rekkefølgebestemmelsen i pkt. 5.1: *Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord fra Vangsløkkja hytteområde før opparbeiding av planområdet kan starte, og skal være ferdig oppdyrket senest tre år etter at opparbeiding av Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser er påbegynt. Nydyrkingsfeltet*

*skal være minst like stort som nedbygd dyrkamark i Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser.*

I tråd med denne bestemmelsen sendte tiltakshaver 17.12.2019 søknad om godkjenning av plan for nydyrking av ca. 25 da dyrkbar jord på eiendommen. Fylkesmannen i Trøndelag har i uttale datert 03.03.2020 frarådet denne nydyrkingen på grunn av tilstedeværelsen av en sårbar art. Dersom det skal nydyrkes i dette området, er det behov for en konsekvensutredning. Oppdal kommune har etter dette vært i dialog med tiltakshaver med tanke på alternative arealer for nydyrking. NIBIO har ikke kartlagt mer dyrkbar jord på eiendommen. Den 27.04.20 var saksbehandlere fra landbruk og miljø i kommunen på befaringsreise med tiltakshaver for å undersøke om et tilgrensende areal likevel kunne la seg dyrke, men dette er ikke tilrådelig pga. kupert terreng og mye stein. Nydyrking på eiendommen kan vise seg å være problematisk, og kommunedirektøren foreslår med bakgrunn i dette at det tas inn følgende tillegg til punkt 2.6 i bestemmelsene:

*Dersom ikke nydyrking er mulig, skal tiltakshaver innbetale et beløp tilsvarende gjennomsnittlig nydyringskostnad i Oppdal per daa til et nydyringsfond som skal brukes til nydyrkingstilskudd. Videre at all matjord skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet. Oppdal kommune skal foreta vurdering og prioritering av på hvilke jordbruksarealer matjordene kan gjøre best nytte i forhold til jordkvaliteten.*

Det ble sendt en henvendelse til Fylkesmannens landbruksavdeling om de kunne akseptere ovennevnte. I brev av 29.04.20 er Fylkesmannen tydelig på at nydyrking ikke erstatter den fulldyrka jorda som bygges ned. Det bemerkes at økonomisk kompensasjon skal være siste løsning etter at alternative lokaliseringer, avbøtende tiltak og tilbakeføring er utredet og ivarettatt, og er ikke et argument for å omdisponere dyrka mark. Hvorvidt dette er et virkemiddel som bør velges i saken er opp til kommunen å avgjøre. Dette på bakgrunn av at det ikke er et krav som Fylkesmannen har fremmet. Brevet er lagt ved saken.

Pkt. 2.7 i bestemmelsene sier at overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende bygningsmasser i nærheten av planområdet. Kommunedirektøren vil tilrå at bestemmelsen omfatter også ny bebyggelse innenfor planområdet og vil tilrå at bestemmelsen får følgende ordlyd:

*Overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.*

I bestemmelsen i punkt 3.1.1. står det at før det kan startes bygging i hvert enkelt delområde skal det legges ved en situasjonsplan som bl.a. viser tomteinnndeling. I bestemmelsen i pkt. 5.4. står det at før det foretas fradeling av tomter i de enkelte feltene skal det foreligge vedtak om mindre planendring som viser tomteinnndelingen og at byggetillatelse ikke kan gis før dette. Kommunedirektøren ser derfor ikke hensikten med at det skal vises tomteinnndeling i byggesaken som nevnt i pkt. 3.1.1 når dette skal foreligge før byggetillatelse. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at «tomteinnndeling» tas ut av siste setning av pkt. 3.1.1

Siste setning i punkt 3.1.7 sier at møneretninger på bebyggelse i hovedsak skal følge eller ligge på tvers av terrengkotene. Kommunedirektøren mener bestemmelsen er lite hensiktsmessig, og mener at det bør tas hensyn til at området ligger i et viktig kulturlandskapsområde hvor fjernvirkningene kan bli store dersom det tillattes høye bygninger hvor møneretningen havner på tvers av terrengkotene. Kommunedirektøren mener derfor at hovedregelen bør være at hovedmøneretningen følger terrengets høydekoter. Dersom tomten er utformet slik at dette vanskelig lar seg gjøre uten store terrenginngrep kan møneretning på tvers av terrengkotene godtas. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at siste setning i bestemmelsen i punkt 3.1.7 får følgende ordlyd:

*Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut fra tomtenes utforming slik at man oppnår best mulig terrengtilpasning. Hovedregelen er at hovedmøneretningen følger høydekotene.*

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer.

## Saksprotokoll i Kommunestyret - 25.06.2020

### Behandling

### Vedtak

BYAR's innstilling ble enst. vedtatt.

### **Vedtaket blir som følger:**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 29.01.20, med følgende endringer:

#### I plankartet:

Sikringssone nedslagsfelt drikkevann vises i plankartet i tråd med kommuneplanens arealdel.

#### I bestemmelsene:

Det tas inn en ny bestemmelse med følgende ordlyd:

*I hensynssone sikringssone nedslagsfelt drikkevann tillates ikke tiltak eller bruk/aktiviteter som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden. Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.*

Første setning i pkt. 2.3 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.*

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på parkering (P1) skal det oppføres fysisk sikring med stabbesteiner med maks. 1 m mellomrom ned mot renovasjonsanlegg (R1) og vann- og avløpsanlegg (VA1 og VA2).*

Punkt 2.6 i reguleringsbestemmelsene får følgende tillegg:

*Dersom ikke nydyrking er mulig, skal tiltakshaver innbetale et beløp tilsvarende gjennomsnittlig nydyrkingskostnad i Oppdal per daa til et nydyrkingsfond som skal brukes til nydyrkingstilskudd. Videre at all matjord skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet. Oppdal kommune skal foreta vurdering og prioritering av på hvilke jordbruksarealer matjorda kan gjøre best nytte i forhold til jordkvaliteten.*

Punkt 2.7 får følgende ordlyd:

*Overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.*

I siste setning i punkt 3.1.1. tas «tomteinndeling» ut.

Siste setning i punkt 3.1.7 får følgende ordlyd:

Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut fra tomtenes utforming slik at man oppnår best mulig terrengtilpasning. Hovedregelen er at hovedmøneretningen følger høydekontene.

Punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:

*Under arealformål idrett (ID1) kan kantvegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan det tillattes å fjerne vegetasjon for inntil to passasjer i nødvendig bredde for én person å kjøre gjennom på ski.*

Punkt 5.5. får følgende ordlyd:

*Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny fritidsbebyggelse på tomtene H1-H4 skal Kjerkevegen breddeutvides i tråd med plankartet.*

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med ytterligere kildehenvisninger på vurderingene knyttet til klimatilpasning og flomfare.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/1 i utvalget for bygg- og arealplansaker.

*Under arealformål idrett (ID1) kan kantvegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan det tillattes å fjerne vegetasjon for inntil to passasjer i nødvendig bredde for én person å kjøre gjennom på ski.*

## **Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 16.06.2020**

### **Behandling**

Arnstein Granlund spurte om sin habilitet i saken.

Endring av forslag fra kommunedirektøren:

Viser til saksframlegg for sluttbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser – **sak 20/32**.

I kommunedirektørens vurdering av Fylkesmannens innsigelse til kantvegetasjon ble det foreslått en endring av bestemmelsen i punkt 3.1.12 slik at hensynet til kantvegetasjon (etter kommunedirektøren skjønner) ivaretas, sammen med tilgjengeligheten for skikjørere i området. Kommunedirektøren mente derfor at Fylkesmannens innsigelse var imøtekommet.

Etter kontakt med Fylkesmannen etter utsending av saken, er deres fagvurdering at kommunedirektørens forslag til ordlyd i punkt 3.1.12 i bestemmelsen *ikke* tar tilstrekkelig nok hensyn til kantvegetasjon til at innsigelsen kan sies å være imøtekommet. Etter videre dialog og avklaring med Fylkesmannen, vil kommunedirektøren tilrå at punkt 3.1.12 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Under arealformål idrett (ID1) kan kantvegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan det tillattes å fjerne vegetasjon for inntil to passasjer i nødvendig bredde for én person å kjøre gjennom på ski.*



Forslaget er avklart med Fylkesmannen som da vil akseptere deres innsigelse som imøtekommet.

Dersom utvalg for bygg- og arealplansaker/ kommunestyret vedtar kommunedirektørens forslag i opprinnelig saksfremlegg eller vedtar alternativ ordlyd, må planforslaget gjennom en meklingsrunde med Fylkesmannen før den kan vedtas med rettsvirkning.

SP v/Odd Arne Hoel foreslo følgende endring:

Endring av tredje avsnitt i bestemmelsene:

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på parkering (P1) skal det oppføres fysisk sikring med stabbesteiner med maks. 1 m mellomrom ned mot renovasjonsanlegg (R1) og vann- og avløpsanlegg (VA1 og VA2).

## **Innstilling**

Arnstein Granlund ble enstemmig erklært inhabil (6 st.) og fratradte.

Det ble stemt over endringsforslag fra SP v/ Odd Arne Hoel, som ble enstemmig vedtatt (6 st.).

Det ble stemt over endringsforslag fra kommunedirektøren, som ble enstemmig vedtatt (6 st.).

Deretter ble kommunaldirektørens tilråding med vedtatte endringsforslag enstemmig tiltrådt (6 st.).

### ***Innstillingen blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 29.01.20, med følgende endringer:

#### I plankartet:

Sikringssone nedslagsfelt drikkevann vises i plankartet i tråd med kommuneplanens arealdel.

#### I bestemmelsene:

Det tas inn en ny bestemmelse med følgende ordlyd:

*I hensynssone sikringssone nedslagsfelt drikkevann tillates ikke tiltak eller bruk/aktiviteter som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden. Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.*

Første setning i pkt. 2.3 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.*

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på parkering (P1) skal det oppføres fysisk sikring med stabbesteiner med maks. 1 m mellomrom ned mot renovasjonsanlegg (R1) og vann- og avløpsanlegg (VA1 og VA2).*

Punkt 2.6 i reguleringsbestemmelsene får følgende tillegg:

*Dersom ikke nydyrking er mulig, skal tiltakshaver innbetale et beløp tilsvarende gjennomsnittlig nydyrkingskostnad i Oppdal per daa til et nydyrkingsfond som skal brukes til nydyrkingstilskudd. Videre at all matjord skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet. Oppdal kommune skal foreta vurdering og prioritering av på hvilke jordbruksarealer matjorda kan gjøre best nytte i forhold til jordkvaliteten.*

Punkt 2.7 får følgende ordlyd:

*Overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.*

I siste setning i punkt 3.1.1. tas «tomteinndeling» ut.

Siste setning i punkt 3.1.7 får følgende ordlyd:

*Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut fra tomtenes utforming slik at man oppnår best mulig terrengtilpasning. Hovedregelen er at hovedmøneretningen følger høydekotene.*

Punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:

*Under arealformål idrett (ID1) kan kantvegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan det tillattes å fjerne vegetasjon for inntil to passasjer i nødvendig bredde for én person å kjøre gjennom på ski.*

Punkt 5.5. får følgende ordlyd:

*Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny fritidsbebyggelse på tomtene H1-H4 skal Kjerkvegen breddeutvides i tråd med plankartet.*

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med ytterligere kildehenvisninger på vurderingene knyttet til klimatilpasning og flomfare.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/1 i utvalget for bygg- og arealplansaker.

*Under arealformål idrett (ID1) kan kantvegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan det tillattes å fjerne vegetasjon for inntil to passasjer i nødvendig bredde for én person å kjøre gjennom på ski.*

## **Kommunedirektørens tilråding**

Utvalg for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde og P-plass Oppdal Skiheiser. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 29.01.20, med følgende endringer:

I plankartet:

Sikringszone nedslagsfelt drikkevann vises i plankartet i tråd med kommuneplanens arealdel.

I bestemmelsene:

Det tas inn en ny bestemmelse med følgende ordlyd:

*I hensynssone sikringssone nedslagsfelt drikkevann tillates ikke tiltak eller bruk/aktiviteter som kan medføre fare for forurensing av drikkevannskilden. Ved søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere/sannsynliggjøre at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.*

Første setning i pkt. 2.3 i bestemmelsene får følgende ordlyd:  
*Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.*

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:  
*Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på parkering (P1) skal det oppføres fysisk sikring med stabbesteiner med min. 1 m mellomrom ned mot renovasjonsanlegg (R1) og vann- og avløpsanlegg (VA1 og VA2).*

Punkt 2.6 i reguleringsbestemmelsene får følgende tillegg:  
*Dersom ikke nydyrking er mulig, skal tiltakshaver innbetale et beløp tilsvarende gjennomsnittlig nydyrkingskostnad i Oppdal per daa til et nydyrkingsfond som skal brukes til nydyrkingstilskudd. Videre at all matjord skal tas vare på, mellomagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet. Oppdal kommune skal foreta vurdering og prioritering av på hvilke jordbruksarealer matjorda kan gjøre best nytte i forhold til jordkvaliteten.*

Punkt 2.7 får følgende ordlyd:  
*Overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.*

I siste setning i punkt 3.1.1. tas «tomteinndeling» ut.

Siste setning i punkt 3.1.7 får følgende ordlyd:  
*Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut fra tomtenes utforming slik at man oppnår best mulig terrengtilpasning. Hovedregelen er at hovedmøneretningen følger høydekotene.*

Punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:  
*Under arealformål idrett (ID1) kan vegetasjon nord for parkering (P1) tillates fjernet. I området vest for parkering (P1) kan bare vegetasjon som er til direkte hinder for ferdsel fjernes. Dette må godkjennes av kommunen.*

Punkt 5.5. får følgende ordlyd:  
*Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny fritidsbebyggelse på tomtene H1-H4 skal Kjerkvegen breddeutvides i tråd med plankartet.*

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med ytterligere kildehenvisninger på vurderingene knyttet til klimatilpasning og flomfare.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/1 i utvalget for bygg- og arealplansaker.