



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/85	19.09.2023	Utvalg for bygg- og arealplansaker

293/3 og 293/49 - Forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen - Ny 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- Adkomstvegen «Andorbakken» til Sandbekktun hytteområde må vises i plankartet. Det bør også vurderes å flytte plangrensen slik at denne går helt ut til Gardåvegen slik reguleringsplan for Sandbekktun hytteområde gjør i dag

I bestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse 7.2.3 bør endres til «Sikringstiltak mot flom og skredfare skal utføres før igangsettingstillatelse kan gis».
- Endring av pkt. 7.2.3 slik at krav om reetablering av vegetasjon vil gjelde for arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5
- Det er utarbeidet en VAO-plan, og første setning i pkt. 7.1.1 bør derfor tas ut.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 85/2023 i møte 19.09.2023:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- Adkomstvegen «Andorbakken» til Sandbekktun hytteområde må vises i plankartet. Det bør også vurderes å flytte plangrensen slik at denne går helt ut til Gardåvegen slik reguleringsplan for Sandbekktun hytteområde gjør i dag.

I bestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse 7.2.3 bør endres til «Sikringstiltak mot flom og skredfare skal utføres før igangsettingstillatelse kan gis».
- Endring av pkt. 7.2.3 slik at krav om reetablering av vegetasjon vil gjelde for arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5.
- Det er utarbeidet en VAO-plan, og første setning i pkt. 7.1.1 bør derfor tas ut.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Sandbekkhaugen rev 6 sep 2023.pdf**
- 2 Plankart Sandbekkhaugen 23 aug 2023.pdf**
- 3 Reguleringsbestemmelser Sandbekkhaugen rev 6 sep 2023.pdf**
- 4 ROS analyse Sandbekkhaugen 23 aug 2023.pdf**
- 5 VA PLankart Sandbekkhaugen 6 SEP 2023.pdf**
- 6 VA-notat 0005 Sandbekkhaugen BF.pdf**
- 7 Skred- og flomfarevurdering 2020**
- 8 Mulighetsstudie for sikring av skred og flom 2022**
- 9 A701 Terrengsnitt 6 sep 2023.pdf**

Sammendrag:

Saken gjelder ny førstegangsbehandling av innsendt planforslag for nytt hyttefelt i Stølen-området. Opprinnelig planforslag ble avvist av utvalget i møte 30.05.2023, sak 23/53. Nytt planforslaget er revidert etter utvalgets føringer og legger nå opp til 2 tomter hvor det kan bebygges fritidsboliger i blokkformasjon. Planforslaget legger opp til at tomt FB1 kan bebygges med inntil 12 boenheter og tomt FB2 kan bebygges med inntil 20 boenheter. Maks antall boenheter er altså 32.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 23.10.2022 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen fra plankonsulent 3DE Arkitektur & Design AS. Planforslaget ble behandlet av utvalget i møte den 30.05.2023, sak 23/53 hvor planforslaget ble avvist. Avvisningen var begrunnet i at planforslaget ikke

var i tråd med kommuneplanens arealdels byggegrense mot vassdrag jf. KPA § 1.6.1. Følgende ble satt som føring for nytt planforslag

- Byggegrense mot vassdrag på minimum 10 meter
- Det bør legges opp til bebyggelse med saltak, eller to motstående takflater

Nytt planforslag med revidert plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser er mottatt den 04.06.2023. Videre er mindre feil rettet i revidering av 23.08.2023 og 06.09.2023.

Planen omfatter del av gnr/bnr 293/3 og 293/49, samt noe mindre areal på eiendommene 293/76, 294/30, 293/46, 294/5 og 294/32. De mindre arealene er tatt med i forbindelse med flomsikringstiltak. Forslagsstiller er Erobra Eiendom AS og oppstartsmøte ble avholdt den 12.03.2020. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det ble også orientert om at området ligger delvis innenfor aktsomhetsområdet for jord- og flomskred og at det må utarbeides rapport med fagkyndig vurdering.

Varsel om oppstart ble opprinnelig sendt ut 28.02.2021. Innsendt planforslag av 06.03.2022 inneholdt vesentlige mangler, og det ble gitt tilbakemelding om at planforslaget måtte suppleres.

Det ble gjennomført en mulighetsstudie for sikringstiltak av Skred AS, datert 03.06.2022. Denne innebar sikringstiltak utenfor planområdet. Nytt varsel om oppstart med utvidet plangrense ble derfor sendt ut 25.08.2022. Nytt planforslag ble sendt inn 23.10.2022. I forbindelse med saksbehandlingen, ble det gitt tilbakemeldinger på flere forhold som var mangelfulle, og oppdaterte dokumenter ble innsendt 03.03.2023. Det har vært mange runder frem og tilbake i forbindelse med saksbehandlingen. Kommunedirektøren anser nå at dokumentasjonsgrunnlaget i saken tilfredsstillende de minimumskrav som stilles til et planforslag.

Hensikten med planen er å legge til rette for 2 fritidstomter, herunder fritidsboliger i blokkformasjon. Det planlegges etablert parkeringskjeller under fritidsboligene.

Planområdet er ca. 4,4 da og ligger like nordøst for dalstasjonen i Stølen. Adkomst til området er fra Gamle Kongeveg (FV6520) og opp langs Gardåvegen. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt VA-nett.

Gjeldende plan for området er Vangslia – Gardåa – Hellaugstøl (planID 1986005). Foreliggende planforslag vil erstatte deler av gjeldende plan.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse og er en del av område F21 ved Stølen. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles av kommunestyret.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Innspill

Det er sendt ut 2 varsel om oppstart, først 28.02.2021 og nabovarsel 06.04.2021. Innspill og nabomerknader fra første varsel ligger i planbeskrivelsen s. 20 – 40.

I forbindelse med utvidet planområdet ble det sendt ut nytt varsel om oppstart den 25.08.2022. Innspill fra andre varsel ligger i planbeskrivelse s. 41 - 44

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag viser til at tiltaket er i tråd med overordna plan og poengterer betydningen av en effektiv arealbruk i slike sentrale utbyggingsområder. De viser til viktigheten av at det ikke blir gjort inngrep i bekken, verken permanent eller i anleggsperioden, og at det må settes av tilstrekkelige arealer til kantvegetasjon. Videre vises det til at planforslaget må beskrive områdets funksjon i dag, særlig med tanke på barn og unge. De viser også til universell utforming av arealer, og viktigheten av ivaretagelse av dette i planprosesser.

Når det gjelder folkehelse viser Statsforvalter til at planen må vise hvordan trafikksikkerheten blir ivare tatt. Det minnes også om at det er viktig å sørge for at gjennomføring av planen skjer med universell utforming. I forbindelse med at planen vil legge opp til mulighet for parkeringskjeller, pekes det spesielt på at personer med nedsatt forflytningsevne kan ha behov for større biler og i den sammenheng bør fri høyde være 2,6 meter. Alternativt må det etableres parkeringsplasser for bevegelsehemmede på bakkenivå nært inngang.

Trøndelag fylkeskommune viser til at planen må ivareta hensynet til vannmiljø. Tiltaket eller aktivitet nær vann skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Det vil være viktig med ivaretagelse av naturlig bekkebredde, bunn og kantvegetasjon.

NVE viser i uttalelse av 28.02.2021 til at det må gjennomføres flomfareutredning. I ettertid har plankonsulent innhentet bistand fra Skred AS som har utarbeidet skredrapport, samt gjort et mulighetsstudie for sikringstiltak med tanke på flom. Videre anbefales det at det reetableres en kantsone mot vassdraget med stedegen vegetasjon jf. vannressursloven § 11.

I uttalelse til nytt varsel om oppstart den 22.09.2022 skriver NVE at det er positivt at sikringstiltakene ivaretar vegetasjonsbeltet til bekken. Det anbefales at kommunen ser til at kravet til opprettholdelse av kantvegetasjon blir ivare tatt til den foreslåtte bredden.

Statens vegvesen viser til at det er viktig at det vurderes hvordan oppføring av fritidsboliger vil påvirke trafikken på omkringliggende veinett. Adkomst for nødretter og god renovasjonsløsninger skal sikres. Det vises også til Statens vegvesens vegnormaler som må legges til grunn for utforming av veg og den sideområder.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte planområdet. Det minnes imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten og at dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav for tilrettelegging av slokkeinnsats, og tilstrekkelig slokkevann. De viser også til reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk.

Fra privatpersoner er det innkommet en rekke innspill i forbindelse med første varsel om oppstart den 06.04.2020. Disse innspillene går i hovedsak på byggehøyde, hvor de fleste naboene mener at planen vil legge opp til for høy utnyttelse. I ettertid er planforslaget endret og det er i henhold til planbeskrivelse ikke mottatt nye innspill/merknader etter varsel om oppstart den 28.07.2022. Etter føringene fra forrige utvalgsmøte, har forslagsstiller besluttet å endre utformingen på byggene for å hensynta byggegrense på 10 meter mot Sandbekken.

Plankonsulent har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som berører natur.

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal fra 2014-2016, Naturbase, Vann-Nett, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart.

Det er ingen registreringer av rødlista arter eller naturtyper i eller nær planområdet, heller ingen i Viltkartet. Ut ifra områdets beliggenhet er nok potensiale begrenset og kommunedirektøren mener at kunnskapsgrunnlaget kan anses for tilstrekkelig.

Planområdet ligger i Søre Nordmøre vannområde og drenerer til Drivavassdraget og vannforekomsten Gardåa 109-259R. Denne oppnår trolig god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet.

Sandbekken renner gjennom og i grensa på planområdet. Det er viktig at hensynet til bekk og kantvegetasjon blir ivaretatt, jf. vannressursloven, noe som er påpekt i flere eposter fra kommunen til plankonsulent/forslagsstiller. Etter at planforslaget ble avvist ved første politiske behandling er planen endret, og det er nå avsatt et 10 meter belte langs Sandbekken der det ikke skal være noe form for inngrep. Det er viktig at det ikke gjøres tiltak i eller nært bekken hverken under anleggsperioden eller permanent.

Det er beskrevet i planbeskrivelsen og i innspill fra NVE at det meste av vegetasjonen mot Sandbekken i dag er borte, og at det må reetableres en kantsone mot vassdraget med stedegen vegetasjon i henhold til Vannressurslovens § 11. Nytt planforslag har derfor tatt inn ny rekkefølgebestemmelse (7.2.3) om reetablering av kantvegetasjon samtidig som utføring av flomsikringstiltak. Denne vurderingen er gjort utfra flybilder. Miljøfaglig rådgiver hos kommunedirektøren har vært på befaring i området og det stemmer at kantvegetasjonen er fjernet i sin helhet på andre sida av Sandbekken (utenfor planområdet). På planområdesiden av bekken er det eksisterende kantvegetasjon i form av noen større bjørker, lauvoppslag og høgstauder. I henhold til bestemmelsene er det forbudt med inngrep i et 10-metersbelte mellom sikringssone 190 og Sandbekken, og det er derfor ikke nødvendig å reetablere noe kantvegetasjon her. På arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5 tillates det å etablere sikringstiltak mot naturfare. Her er det viktig å reetablere vegetasjon etter gjennomførte sikringstiltak. Bestemmelsen i pkt. 7.2.3 bør derfor omformuleres slik: «Det skal reetableres vegetasjon i forbindelse med flomsikringstiltak på arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5.»

Det er ikke gjennomført kartlegging av fremmede arter innenfor området og det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser om at eventuell masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det må også settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Kommunedirektøren anser kunnskapsgrunnlaget i området for tilstrekkelig og føre-var prinsippet i § 9 kommer ikke til anvendelse.

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Det er regulert mange utbyggingsområder langs Sandbekken og Gardåa. Kunnskapsgrunnlaget tilsier at den samla belastningen for natur i dette området blir liten så lenge kantvegetasjonen ivaretas etter vannressursloven.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved byggingen.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukseiendommen Sandbekkhaugen med driftssenter i 293/3 er totalt på 519 dekar, herav 4 da fulldyrka jord, 37 da innmarksbeite og 171 da produktiv skog, i tillegg har gården 31 da innmarksbeite i nedfartsløype som er bortfestet til Oppdal skiheiser på 293/3/6. Dyrka jord og beiter er i drift med jordleieavtaler, dyrka jorda drives sammen med 293/1 og har avtale fram til 2025, innmarksbeitene drives av 295/1 med avtale t.o.m. 2030.

Arealet som foreslås regulert er totalt på 4,4 dekar, der 4 dekar er gammel dyrkamark. Garden Sandbekkhaug bidro med store areal til utbyggingen i Stølen fra 1980-tallet, og restarealet rundt garden på ca. 3 dekar vest og nord for det opprinnelige gardstunet er blitt liggende brakk og er i gardskart nå klassifisert jorddekt fastmark.

Vekveselva-Lia beitelag har kommet med innspill vedr. sikkerhet for beitedyr både når det gjelder gjerder og skråninger/andre innretninger. Det er store innmarksbeiter i nærheten til hyttefeltet og mye beitedyr som forflyttes i området, selv om liautgarden går lenger opp. Forslagsstiller har i bestemmelsene pkt 4.1 tatt inn bestemmelser om beitesikre gjerder og om tilsåing med beitefrø i skjæringer/veikanter.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til skiheis og langrennsløyper. Det er ikke avsatt egne areal til uteopphold, men det er inntatt i bestemmelsene at minst 10 % av tomtearealer skal opparbeides til felles grøntareal. Ut i fra et folkehelseperspektiv anses området godt egnet til høy utnyttelse som foreslått.

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 Sandbekkhaugen vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan.

Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, er arealet som er planlagt utbygd klassifisert som uproduktiv jorddekt fastmark og bebygd areal. Ut ifra verktøyet som brukes for å beregne karbonutslipp i arealsaker, til tross for at det har vært dyrkajord, tilsier dette at det ikke skal beregnes et klimautslipp fra dette arealet.

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av fritidsboliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området er relativt uberørt i et ellers tettbygd område. I tillegg vil hytteutbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av naturmangfold begrenses, og bevaring av vegetasjon og vassdrag hensyntas på en god måte.

På den annen side, er planforslaget positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold), og utbyggingen kan også bidra til utvikling innenfor mål nr. 9 (industri, innovasjon og infrastruktur).

Hytteutbygging blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv, men det bringer også med seg positive synergier i form av arbeid for håndverkere, varehandel og muligheter for utvikling av Oppdal som et tettsted i vekst.

Vurdering

Planforslaget omfattes av areal avsatt til fritidsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030) og planforslaget er i tråd med overordna plan.

Kommentarer til miljø-, landbruks-, folkehelse- og klimavurderinger

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises det til vurderingene ovenfor.

Det går fram av miljøfaglig vurdering at det er viktig at hensynet til bekk og kantvegetasjon blir ivare tatt jf. vannressurslovens § 11. I henhold til planforslaget er det ikke tillatt med noen tiltak mellom sikringssonen 190 og Sandbekken. Kommunedirektøren anser at dette er tilstrekkelig bredde for kantvegetasjon til bekken, og at det ikke kreves noe ytterligere reetablering av kantvegetasjon i dette området, all den tid det er forbudt å gjøre inngrep her. Kommunedirektøren er enig med miljøfaglig vurdering når det gjelder krav om reetablering av vegetasjon nord i planområdet (SVG3-5), og at det derfor frem mot sluttbehandling må vurderes hvorvidt pkt. 7.2.3 skal endres slik at krav om reetablering av vegetasjon gjelder for disse områdene.

Kommunedirektøren bemerker at skissert flomsikringstiltak fra Skred AS anbefales plassert utenfor selve bekkeløpet og beltet avsatt til kantvegetasjon. Innsendt planforslag viser foreslått vei som del av sikringstiltaket, samt området nord for regulert vei (sikringssone sosi 190). Ut i fra sikringstiltak beskrevet i rapport fra Skred AS vil det ikke være behov for flomvoll langs planlagt tilkomstvei, men veien må derimot ha tilstrekkelig høyde. Kommunedirektøren forutsetter at veiens grøft/skråning mot bekken blir en del av vegetasjonsbeltet.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til landbruksfaglige-, folkehelse- og klimavurderinger.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 20-40 (første varsel) og s. 41-44 (andre varsel). Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommentarer planbeskrivelse, plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til planbeskrivelse, plankart og bestemmelser:

Nordlig del av planen vil erstatte reguleringsplan for Sandbekktun hytteområde. Adkomstvegen hit er Andorbakken og denne vegen må også vises i ny plan. I tillegg vil det være uheldig at ny reguleringsplan kun erstatter deler av østsiden til Sandbekktun og ikke hele adkomstvegen. Kommunedirektøren anbefaler at plangrensen flyttes helt ut til Gårdåvegen.

Planen legger opp til utnyttelsesgrad på minimum 40% BYA. I henhold til kommuneplanens arealdel skal utnytting i dette område (F21) være minst 40% BRA. Hensikten bak kommuneplanens bestemmelse er i hovedsak at det skal være høy utnytting av heisnære områder. I dette ligger fortrinnsvis høy utnyttelse i form av mange enheter. Kommunedirektøren anser at planforslaget oppfyller intensjonene i arealdelen, og således ikke er i strid med den. Planforslaget legger nå opp til et bygg i totalt 6 etasjer, herunder sokkel/kjeller og 5 etasjer over bakkenivå, samt to bygg i 3 etasjer hvor en etasje er sokkel. Byggehøyden er i tråd med gjeldende kommuneplan, men

kommunedirektøren mener det må vurderes frem mot sluttbehandlingen hvorvidt det også skal inn en bestemmelse om maksimal mønehøyde på 16 meter jf. kommuneplanens bestemmelse. Den øverste bygningen er høy, men er på nåværende tidspunkt vurdert å kunne være akseptabel all den tid kommuneplanen legger opp til slike høye bygg i de heisnære områdene.

Ved oppdatert planforslag er bestemmelse 1.1.4 endret til at det kun tillates saltak. Takvinkel er imidlertid ikke endret og ny bestemmelse tillater saltak med takvinkel mellom 8° og 15°. Kommunedirektøren er noe skeptisk til så lav takvinkel for et saltak og mener i utgangspunktet at saltak bør være noe spissere. I nærområdet er det stort sett saltak med minste takvinkel fra 18° og oppover. På den andre siden vil lavere takvinkler medføre lavere byggehøyde, noe som til en viss grad vil ivareta innspill til naboer.

I henhold til rekkefølgebestemmelse 7.2.3 skal sikringstiltak for flom og skred utføres før brukstillatelse. Bestemmelsen legger altså opp til at det kan gis igangsettingstillatelse før området er skred/flomsikkert. En slik bestemmelse vil ikke være mulig i byggesak da en tillatelse til tiltak vil avhenge av at tiltaket plasseres på sikker grunn jf. pbl. § 28-1 og TEK 17 § 7. Kommunedirektøren tilrår derfor at bestemmelsen endres til at «sikringstiltak for flom og skred skal utføres før igangsettingstillatelse»

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet knyttes til kommunalt VA-nett. Sammen med planforslaget er det utarbeidet VA-plankart og et VA-notat som godt beskriver VAO-løsninger, samt sløkkevann. VA-notatet har vært oversendt Tekniske tjenester for gjennomgang. I VA-notatet er det lagt til grunn at VA skal kobles til kommunalt tilkoblingspunkt kum 6097. Tekniske tjenester opplyser imidlertid at alle tilkoblingspunkter her allerede er i bruk. Det må derfor etableres nye kummer for vann og spillvann ved tilkoblingspunkt.

Under forutsetning om at tilbakemelding fra Tekniske tjenester inntas i VA-plan anser kommunedirektøren at krav til VAO og sløkkevann ivaretatt.

ROS

ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Sandbekkhaugen er 2 hendelser vurdert å være uakseptabel og tiltak må gjennomføres. Dette gjelder tema «Naturgitte forhold» pkt. D) flom og skredfare og pkt. H) radon. For pkt. D) er det iverksatt tiltak hvor det er utarbeidet en skredrapport av Skred AS, samt rapport som beskriver sikringstiltak. For pkt. H) er det kommentert at radontiltak (radonsperre) vil være obligatorisk i byggesak jf. TEK 17.

Det er også beskrevet hendelser der tiltak kan vurderes. Under tema «Infrastruktur» pkt. A) ulykkespunkt i transportnettet er det beskrevet at det ikke er registrert trafikkulykker på veg eller vegkryss nær planområdet annet enn en bilulykke på Gardåvegen i 2008. Plankonsulent har kommentert at planforslaget ikke medfører endringer som skulle tilsi tiltak.

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale at følgende endringer vurderes frem mot sluttbehandling:

I plankart:

- Adkomstvegen «Andorbakken» til Sandbekktun hytteområde må vises i plankartet. Det bør også vurderes å flytte plangrensen slik at denne går helt ut til Gårdavegen slik reguleringsplan for Sandbekktun hytteområde gjør i dag

I bestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse 7.2.3 må endres til «Sikringstiltak mot flom og skredfare skal utføres før igangsettingstillatelse kan gis».
- Endring av pkt. 7.2.3 slik at krav om reetablering av vegetasjon vil gjelde for arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5
- Det er utarbeidet en VAO-plan, og første setning i pkt. 7.1.1 bør derfor tas ut.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte anbefalinger, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.