



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
26/3	20.01.2026	Utvalg for bygg- og arealplansaker
26/7	05.02.2026	Kommunestyret

271/245 - Detaljreguleringsplan for Vangskleva - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangskleva med følgende endringer

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 23.10.2025», hvor endringer er markert i rødt.
- Revidert planbeskrivelse som fremgår av vedlegg 2 «Planbeskrivelse – 28.10.2025», hvor endringer er markert i blått og rødt.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 3/2026 i møte 20.01.2026:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangskleva med følgende endringer

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 23.10.2025», hvor endringer er markert i rødt.
- Revidert planbeskrivelse som fremgår av vedlegg 2 «Planbeskrivelse – 28.10.2025», hvor endringer er markert i blått og rødt.

For forslaget stemte 7: Arnstein Granlund (AP), Eirin Heggvold (AP), Olav Kvam (Frp), Terese Guldborg Norheim (H), Arne Rønning (MDG), Ola Skarsheim (SP), Haakon Nordseth (V).

Dermed ble kommunedirektørens forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangskleva med følgende endringer

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 23.10.2025», hvor endringer er markert i rødt.
- Revidert planbeskrivelse som fremgår av vedlegg 2 «Planbeskrivelse – 28.10.2025», hvor endringer er markert i blått og rødt.

Kommunestyrets behandling av sak 7/2026 i møte 05.02.2026:

Behandling

Utvalg for bygg- og arealplansakers forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangskleva med følgende endringer

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 23.10.2025», hvor endringer er markert i rødt.
- Revidert planbeskrivelse som fremgår av vedlegg 2 «Planbeskrivelse – 28.10.2025», hvor endringer er markert i blått og rødt.

For forslaget stemte 22: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Sigmund Fostad (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Ingvill Dalseg (H), Solveig Rise Mjøen (H), Alf Morten Olsen (KrF), Ola Volla (MDG), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (SV), Bård Skaslien (V), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V).

Imot forslaget stemte 3: Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP).

Dermed ble utvalg for bygg- og arealplansakers forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangskleva med følgende endringer

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 23.10.2025», hvor endringer er markert i rødt.
- Revidert planbeskrivelse som fremgår av vedlegg 2 «Planbeskrivelse – 28.10.2025», hvor endringer er markert i blått og rødt.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 271/245 - Forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva - 1. gangs behandling**
- 2 Planbeskrivelse - 28.10.2025**
- 3 Reguleringsbestemmelser - 23.10.2025**
- 4 Plankart - 19.02.2025**
- 5 VA-plan - Oppdal Maskinkompani**
- 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse - 31.10.2024**
- 7 Skredfareutredning Vangslia - 30.09.2025**
- 8 Notat klimagass - 31.07.2025**

- 9 Overordnet overvannsplan - Norconsult - 31.10.2024
- 10 Overordnet situasjonsplan overvann - Norconsult - 29.10.2024
- 11 Oppstartsmøte - referat
- 12 Uttalelse - Sametinget - 29.04.2025
- 13 Uttalelse - Trøndelag brann- og redningstjeneste - 29.04.2025
- 14 Uttalelse - Trøndelag fylkeskommune - 19.05.2025
- 15 Uttalelse - Statens vegvesen - 22.05.2025
- 16 Uttalelse - Møre og Romsdal fylkeskommune - 23.05.2025
- 17 Uttalelse - Statsforvalteren i Trøndelag - 26.05.2025 - Innsigelse løst
- 18 Uttalelse - Remidt - 28.05.2025
- 19 Uttalelse - Mattilsynet - 28.05.2025
- 20 Uttalelse - NVE - 05.06.2025 - Innsigelse løst
- 21 Uttalelse - Øystein Kyrre Johansen - 29.04.2025
- 22 Uttalelse - Johan Fransiscus Schönheyder - 08.05.2025
- 23 Uttalelse - Eivind Fagerli m.fl. - 27.05.2025
- 24 Uttalelse - Eva Gjengset - 04.06.2025
- 25 Uttalelse - Kevin og Kristin Walter - 05.06.2025
- 26 Illustrasjoner til byggesak - planer, snitt og fasader
- 27 Illustrasjoner til byggesak - Volumstudier
- 28 Illustrasjoner til byggesak - Sol- og skyggestudier
- 29 VANGSKLEVA - Rammesøknad tegninger

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 01.04.2025 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva på lovbestemt høring. Planen legger opp til etablering av 3 leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur.

I høringsperioden er det kommet inn 14 uttalelser hvorav 5 er fra naboer. Fra sektormyndigheter er det kommet innsigelse fra Statsforvalter og NVE som senere er løst.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 01.04.2025, sak 25/24, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 25.04.2025. Uttalefristen ble satt til 05.06.2025.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Sametinget (29.04.2025)

Ingen merknader.

Trøndelag brann- og redningstjenester (29.04.2025)

Ingen spesifikke merknader.

Det vises til generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbare adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning. Videre viser de til at utbyggingen ikke må redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg, viktigheten av riktig montering av eventuelle solcelleanlegg, og lagring av eventuell brannfarlig gass.

Trøndelag fylkeskommune (19.05.2025)

Ingen merknader.

Statens vegvesen (22.05.2025)

Ingen merknader.

Møre og Romsdal fylkeskommune (23.05.2025)

Ingen merknader.

Statsforvalteren i Trøndelag (26.05.2025)

Det er fremmet innsigelse til planforslaget inntil det er vist et klimagassregnskap og tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging er innarbeidet i planbeskrivelsen og sikret i bestemmelsene.

Det gis faglig råd om

- at beiteinteressene ivaretas gjennom bestemmelsene
- at etablering av parkeringskjeller sikres i bestemmelsene
- at kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442 legges til grunn for plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Remidt IKS (28.05.2025)

Remidt sine returpunkter i Vangslia har allerede sprengt kapasitet. Utbygger er selv ansvarlig for å tilrettelegge for renovasjonsordning.

Mattilsynet (28.05.2025)

Ingen merknader.

NVE (05.06.2025)

Det er fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i at sikkerhet mot skred i bratt terreng ikke er tilstrekkelig utredet og ivarettatt.

Det er også kommet inn uttalelse fra naboer, som oppsummeres stikkordsmessig:

Øystein Kyrre Johansen (271/237, Kjerkvegen 130)

- Etablering av flere nye boenheter vil forverre trafiksikkerheten, samt adkomst- og brøyteforhold
- Adkomst til bygg C er rett foran nabos leilighet.
- Dårligere solforhold, utsikt og tap av «ski in/out-mulighet»

Johan Fransiscus Schønheyder (271/203, Øvre Prestløkkja 6)

- Snøbrøyting langs Kjerkvegen brøytes i dag mot Schønheyders eiendom. Det kreves at tiltakshaver forplikter seg til å ikke forverre situasjonen og dokumentere hvordan dette blir gjort.
- Det vises til drensssystem for Vangslia Fjelltun og overvannsforhold i området. Det bør derfor kreves en utredning av drenssystemet.

Eivind Fagerli på vegne av leilighetsbygg på gnr/bnr 271/238 og 271/239, samt hytteeiendommene 271/90, 271/95 og 271/244

- Sikring av tinglyste parkeringsrettigheter
- Bevaring av ski in/ski out-området (T1) som en funksjonell del av området.
- Tiltak for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilstrekkelig snøopplag.
- Reduksjon av utbyggingsvolum for å tilpasse belastningen på lokalmiljøet.
- Justering av høyder og utnyttelsesgrad for å sikre en mer harmonisk tilpasning til området.
- Konkretisering av grøntareal og parkeringsløsninger for å møte behovene til beboere og besøkende.

Eva Gjengset (271/90, Kjerkvegen 148) og Torkel Henriksen (271/95, Kjerkvegen 142)

- De tilsendte planene avviker totalt fra vedtatt reguleringsplan
- Viktig å bevare ski in/out (T1)

Kevin og Kristin Walter (271/237, Kjerkvegen 132)

- Motsetter seg en endring av reguleringsplan
 - Mister utsikt
 - Mønehøyde eksisterende plan kontra ny plan
 - Boenheter, parkering
-

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel, skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 25/24 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til folkehelse og bærekraftsmål.

Kommunedirektøren vil i det følgende vurdere innkomne uttalelser.

Statsforvalteren i Trøndelag

I forbindelse med innsigelsen som nevnt innledningsvis, er det utarbeidet et klimagassnotat. Forslagsstiller har gjort vurderinger av tiltak og hva som kan innarbeides i planen. Planbeskrivelse er oppdatert og det er inntatt ny planbestemmelse i 3.1.8 som sikrer at det skal installeres ladeinfrastruktur for saktelading for min 50 % av parkeringsplasser for bil.

I brev av 20.11.2025 trekker Statsforvalter sin innsigelse.

Det er gitt faglig råd om at hvis planområdet inngår i et aktivt beite anbefales det at beiteinteressene ivaretas gjennom bestemmelsene.

Reguleringsplan for Vangskleva er en fortetting i allerede utbygd område. I utgangspunktet er det veldig positivt med fortetting, da det bygger ned mindre og får flere fritidsbeboere på mindre areal. Samtidig ser vi at konfliktnivået sommerstid øker, mellom beitenæring/andre brukere av utmarka og fritidsbruken. Vinterturisme i dette område skaper lite konflikt. Kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen (NRSA-sapport2121-12-20 og 2023-01-05) konkluderer med at stadig flere hytter gir større bruk og slitasje i utmarka, det er ferdselen som er hovedproblemet – ikke selve fotavtrykket av bebyggelsen. For Vekveselva-Lia-området anbefaler rapporten: “En viss fortetting av eksisterende hyttefelter (anslagsvis et par titalls enheter totalt) må likevel kunne vurderes. Disse bør ligge i de aller mest utbygde og lavtliggende delene av hyttefeltene, gjerne utenfor grensen til beitelaget.”

Byggegrense på 10 meter mellom bebyggelse og dyrka mark i øvre høyre hjørne er ivaretatt.

Vangskleva ligger inneklemt mellom allerede eksisterende bebyggelse med Vangslia Fjellandsby ovenfor og Prestløkkja nedenfor. I reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby er det i planbestemmelsene pkt. 1.5 et vilkår om at hele bebyggelsen skal gjerdes inn, for Prestløkkja er det ingen vilkår om gjerding. Gjerdet skal i henhold til bestemmelsen utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det. Åpninger, vist med formål T1 på plankartet, skal i den tida bufe beiter være stengt med grind eller annet stengsel. Grind/stengsel skal utformes slik at de ikke er til skade for beitedyr. Det skal legges ned ferist der gjerdet passerer adkomstveger. Ferister skal være i henhold til Statens vegvesens standard, og være lagt ned før området gjerdes inn.

Felles beiteområde for Vekveselva-Lia beitelag er utenfor dette gjerdet.

Vangskleva har ikke inntatt noen tilsvarende bestemmelse om inngjerding.

Av ortofoto fremgår det at det er et gjerde nordøst for planområdet. Det anses derfor uhensiktsmessig med egen inngjerding rundt planområdet for Vangskleva.

Når det gjelder faglig råd om parkeringskjeller ser ikke kommunedirektøren behovet for en slik bestemmelse all den tid planen har bestemmelse om én p-plass pr. boenhet. Foruten planlagt bebyggelse vil det kun være plass til et fåtall overflateparkeringer. For øvrig viser rammesøknad som følger planforslaget at både bygg B og bygg C får parkeringskjeller, dette som en konsekvens av antall boenheter og plassmangel.

Det gis også faglig råd om at kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442 skal legges til grunn for bestemmelse 6.2 om støy. Slik kommunedirektøren ser det, går det allerede fram av bestemmelsen at T-1520 og T-1442/2021 skal tilfredsstilles. Kommunedirektøren mener derfor at faglig råd allerede er imøtekommet.

NVE

Det er fremmet innsigelse inntil skredfare er tilstrekkelig ivaretatt. Det er i den forbindelse utarbeidet en skredrapport som friskmelder planområdet for leilighetsbygg.

I brev 24.10.2025 trekker NVE sin innsigelse.

Flere av uttalelsene fra naboer går på samme forhold som ble sendt inn som innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Dette gjelder temaene

- Tap av utsikt og solforhold
- Trafikksikkerhet
- Brudd på gjeldende reguleringsplan

Disse temaene ble vurdert i forbindelse med førstegangsbehandling av saken (sak 25/24). Kommunedirektøren har ikke endret synspunkt og viser til vurderingene som ble gjort i sak 25/24 når det gjelder disse punktene.

Andre forhold som er felles i uttalelsene er som følger

- Antall boenheter og parkering

Oppdal kommune ønsker en arealeffektiv utvikling av heisnære områder. Planområdet for Vangskleva er i dag regulert med to tomter og opp til 6 boenheter. Tomtene er store og kan utnyttes bedre. Ny plan regulerer arealet med minst 15 boenheter og maks 29.

Plantegninger for de tre byggene viser at opptil 24 p-plasser kan legges i parkeringskjeller fordelt med 10 og 14 plasser i hhv. Bygg B og Bygg C. Slik kommunedirektøren ser det, er parkeringsforholdene godt ivaretatt og i tråd med forslått planbestemmelse med krav om 1 parkering pr. boenhet.

- Adkomst og brøyteforhold

Adkomsten skjer via Kjerkevegen og deler av avkjørsel opp mot Vangslia Fjelltun. Avkjørselen her er ca. 7 meter bred og vil kunne håndtere økt trafikk. Videre legges det opp til to adkomster til de tre byggene, én nedenfor FBK1 og én over. Begge disse adkomstene følger vegformålet i gjeldende reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. Ved eventuell utbygging av dagens tomter H1 og H2 ville den øvre vegen blitt brukt av begge tomene med potensielt 6 boenheter og krav til 9 parkeringsplasser. Ut ifra plantegninger til byggesak får bygg C (FBK2) en parkeringskjeller med 14 plasser. Kommunedirektøren anser en økning fra potensielt 9 til 14 p-plasser som akseptabel.

Når det gjelder forhold rundt brøyting vurderes dithen at utbyggingen ikke vil medføre noen større ulempe knyttet til dette enn dagens situasjon. Kjerkevegen (hovedvegen) ligger i stor avstand fra byggeområdet, og utbygging her vil ikke ha noen innvirkning på utfordringene lenger sør.

- Ski in/ski out (T1)

Det er flere uttalelser som hevder at muligheten for ski in/ski out (T1) går tapt. T1 er areaformålet for ski in/ski out i reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. Ny reguleringsplan for Vangskleva er nedenfor dette arealet og vil ikke medføre tap av ski in/ski out.

Johan Fransiscus Schönheyder (271/203, Øvre Prestløkkja 6)

Det er påpekt at det bør kreves en utredning av eksisterende drenssystem. Kommunedirektøren viser i den forbindelse til overvannsnotat fra Norconsult, samt VA-plankart utarbeidet av Oppdal maskinkompani. Kommunedirektøren anser fagområdet tilstrekkelig utredet i planmaterialet. Det er ikke grunn til å tro at tiltaket vil medføre økt mengde overvann som berører eiendommen gnr/bnr 271/303.

Eivind Fagerli på vegne av leilighetsbygg på gnr/bnr 271/238 og 271/239, samt hytteeiendommene 271/90, 271/95 og 271/244

Det er vist til tinglyste parkeringsrettigheter for Vangslia Fjelltun. Dette er privatrettslige forhold som kommunen ikke kan ta stilling til. En reguleringsplan endrer ikke privatrettslige forhold, og dersom det er stiftet rettigheter, vil ikke disse automatisk bortfalle som følge av vedtakelse av reguleringsplan.

Etter en gjennomgang av innkomne merknader, er kommunedirektøren kommet til at planforslaget kan vedtas med de justeringer i planbestemmelsene som er gjort, og som fremgår i rød farge i vedlagte bestemmelser. Planen vil sikre høy utnyttelse i heisnært område, men innenfor akseptable rammer med hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.