

Detaljregulering for Vangskleva

Planbeskrivelse

PlanID: 2024002

Saksnummer: 2024/728

Sist revidert: 21.03.2025



1	Bakgrunn	4
1.1	Organisering	4
1.2	Hensikten med planen.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Kommuneplanens arealdel.....	4
2.2	Gjeldende reguleringsplan	5
2.3	Andre vedtak i saken	6
2.4	Planprogram/Krav om konsekvensutredning.....	6
2.5	Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer	7
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	9
3.2	Berørte eiendommer	10
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
3.4	Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse	10
3.5	Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi .	19
3.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	19
3.7	Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon	19
3.8	Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder, barns interesser	19
3.9	Landbruk.....	20
3.10	Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon,	20
	trafikksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud	20
3.11	Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet.....	20
3.12	Universell utforming.....	20
3.13	Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme.....	20
3.14	Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare.....	21
3.15	Støyforhold	22
3.16	Luftforurensning.....	22
3.17	Næring	22
3.18	Eksisterende analyser og utredninger	22
4	Beskrivelse av planforslaget	22
4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål.....	22

4.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng.....	25
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder, takform og takteking.....	29
4.4	Grad av utnytting.....	31
4.5	Antall boliger/leilighetsfordeling.....	31
4.6	Bomiljø/bokvalitet.....	32
4.7	Uteoppholdsareal.....	34
4.8	Universell utforming.....	35
4.9	Parkering.....	35
4.10	Trafikkløsning	38
4.11	Tilknytning til infrastruktur.....	39
4.12	Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon	40
4.13	Planlagte offentlige anlegg.....	40
4.14	Miljøoppfølging, miljøtiltak	40
4.15	Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp; eks. ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar eergiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon	41
5	Virkninger av planforslaget.....	41
5.1	Landskap (nær og fjernvirkning).....	41
5.2	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng, stedets karakter, viktige siktlinjer og omgivelser.....	43
5.3	Grunnforhold.....	44
5.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven (naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner mm.).....	45
5.5	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk/folkehelse	45
5.6	Trafikkøkning og vegforhold.....	46
5.7	Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo.....	46
5.8	Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred	47
5.9	Vannmiljø.....	47
5.10	Samlet vurdering av klimafotavtrykk	47
6	Planlagt gjennomføring	47
6.1	Tidsplan	47

6.2	Økonomiske konsekvenser.....	47
6.3	Gjennomførbarhet for tiltak i planen	47
7	Planprosess og innkomne innspill	48
7.1	Planoppstart og medvirkning	48
7.2	Sammendrag av merknader med tilsvaer	48

1 Bakgrunn

1.1 Organisering

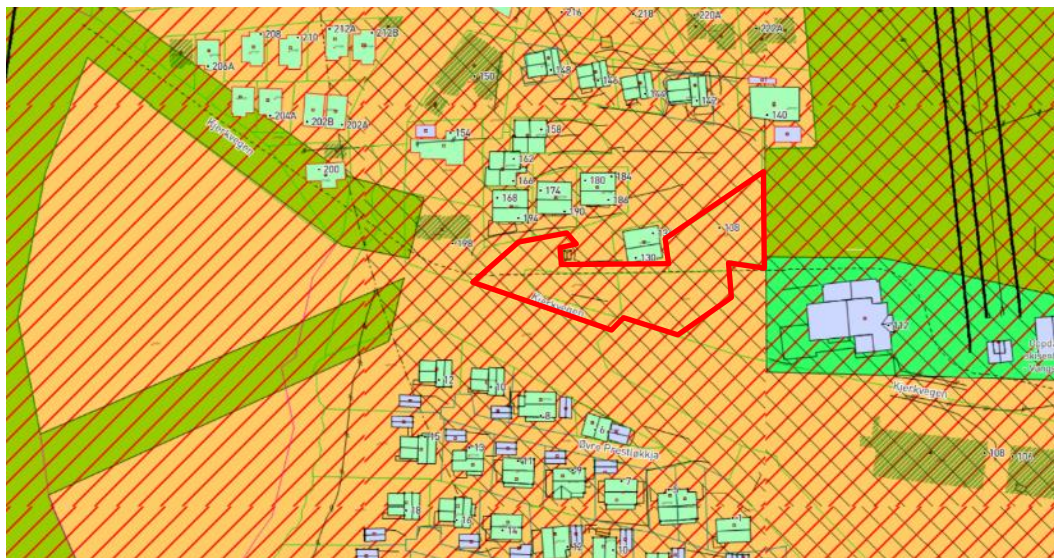
Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av PLAN arkitekter AS, i samarbeid med Oppdal Maskinkompani AS, Norconsult AS, Siggerud Geo Services AS og Proveno AS. Tiltakshaver for planarbeidet er Oldenburg Eiendom AS.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg med fritidsboliger, med tilhørende uteareal, parkering og adkomst.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplanens arealdel



Figur 1 Utsnitt av Kommuneplanens arealdel med planområdet vist med rød linje

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse, delområde F27, og ligger under sikringssone for nedslagsfelt drikkevann og faresone ras- og skredfare. De to bestemmelsesområdene medfører krav om dokumentasjon i plansaken. Det er regulert inn turtrasé gjennom planområdet. Planforslaget er i tråd med avsatt formål og legger ikke begrensninger for turtraseen.

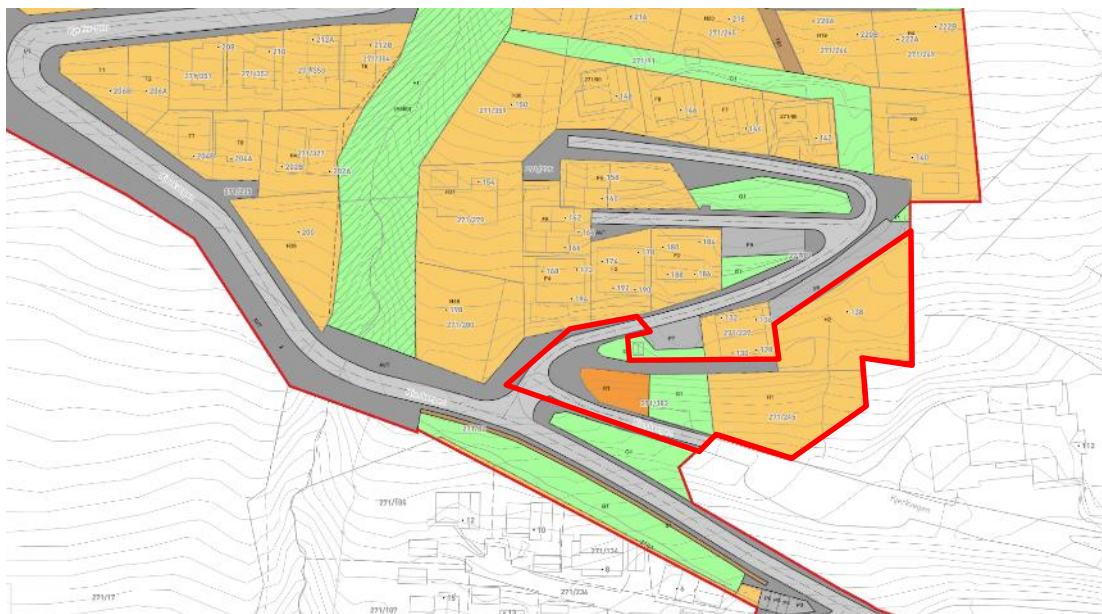
Delområde F27 har egne bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- Utnytting: min 40% BRA (videreføres i planforslaget)
- Gesimshøyde min. 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m (planforslaget angir maks tillatt mønehøyde med fastsatt kotehøyde på plankart)
- Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal (planforslaget viderefører bestemmelsen, men knytter det opp mot formålsareal)
- Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering (planforslaget viderefører bestemmelsen, men knytter det opp mot formålsareal)

I tillegg sikrer de generelle bestemmelsene blant annet:

- Fritidsbebyggelse skal ha min. 1 parkeringsplass for bil og sykkel pr. boenhet. Ved fellesløsninger skal behovet for antall parkeringsplasser vurderes særskilt (planforslaget viderefører minimumskravet)

2.2 Gjeldende reguleringsplan



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan hvor planområdet er markert med rød linje

Planområdet er regulert ved «2015019 Detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby», vedtatt 20.9.2017 og revidert senest 28.2.2023. Innenfor planområdet er det avsatt areal til fritidsbebyggelse, grøntanlegg, renovasjon, og vegformål. Planforslaget er ikke i tråd med regulerte formål, hvor grøntanlegg og deler av renovasjon reguleres til fritidsbebyggelse.

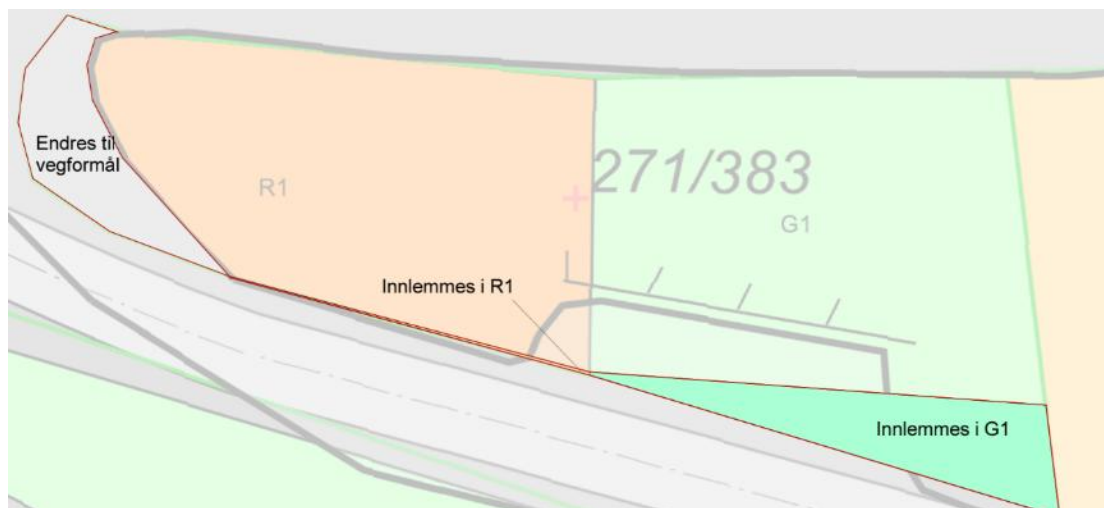
Reguleringsplanen sikrer blant annet disse bestemmelsene for fritidsbebyggelse:

- Fritidsboliger med min. utnyttelse på 40 % BRA (videreføres i planforslaget)
- Det tillates oppført maks tre boenheter pr. tomt (planforslaget avviker fra dette, da det settes begrensning om maks 29 boenheter samlet for arealformålet)
- Det kreves minimum 1,5 parkeringsplasser for bil pr. boenhet når det anlegges flere boenheter på samme tomt (planforslaget avviker fra dette, og viderefører minimumskrav fra KPA)
- Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng (planforslaget avviker fra dette, da makshøyde angis med kotehøyde på plankartet)

- Det stilles krav om takteking av torv og takvinkel mellom 10 og 35 grader (planforslaget avviker fra dette hvor det åpnes for sedum som takteking som alternativ til torv, og takvinkel tillates mellom 5 og 20 grader)

2.3 Andre vedtak i saken

Gjeldene reguleringsplan har gjennomgått flere mindre planendringer. Siste endring vedtatt 16.06.2023, omfattet en justering av grensen mellom arealformålene annen veggrunn teknisk anlegg, renovasjon og grøntanlegg. Formålene som ble justert i denne planendringen, ligger innenfor foreslått planområde.

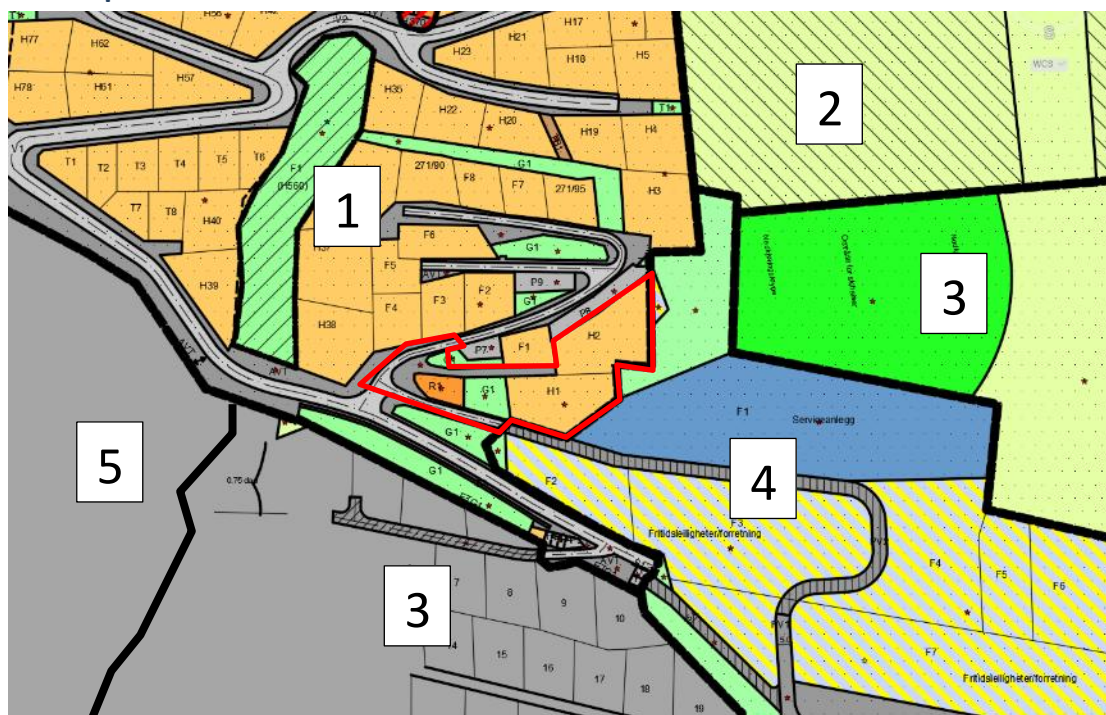


Figur 3 Illustrasjon viser endring av gjeldende reguleringsplan (Illustrasjon mindre planendring v/Troll Arkitekter)

2.4 Planprogram/Krav om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Planen faller ikke under § 6 i forskrift om konsekvensutredning, da tiltakene ikke er nevnt i vedlegg I til forskriften. § 7 er heller ikke relevant. Planen faller ikke under vedlegg II, og dermed heller ikke under § 8.

2.5 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



Figur 4 Illustrasjon som viser tilgrensende planer, planområdet er markert med rød linje

Tabell 1 Oversikt over status for tilgrensende planer

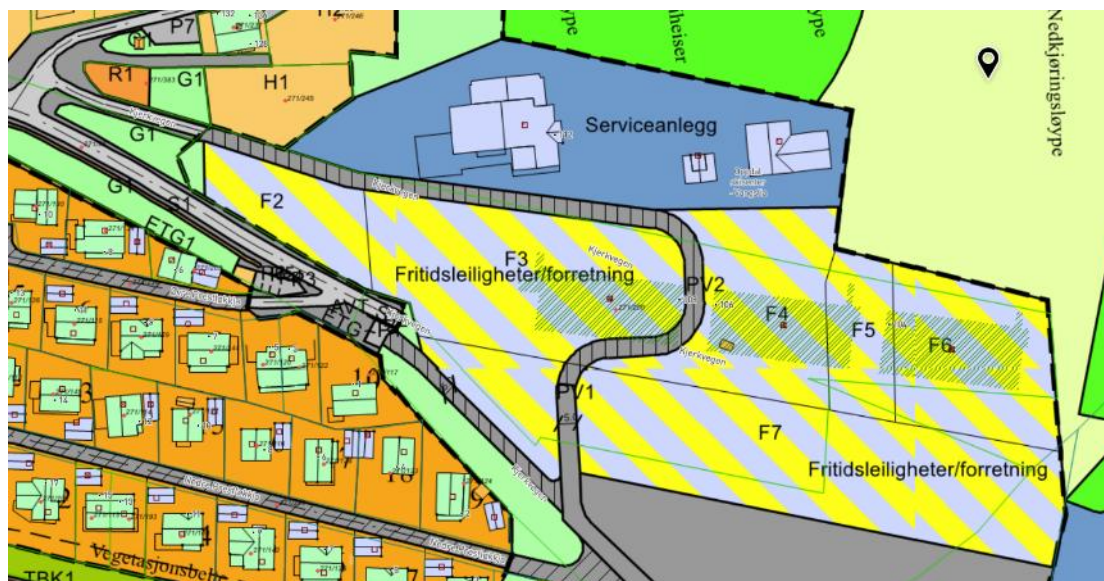
Nr.	PlanID	Navn	Status
1	2015019	Vangslia Fjellandsby	Regulerer et større felt med fritidsboliger. Mange av fritidsboligene er utbygd, men noen tomter står ubebygd. Vegnettet er opparbeidet.
2	1985004	Vangslia - Gardåa	Eldre reguleringsplan som regulerer et større felt av fjellsiden som friområde med skiheis og nedfartsløyper.
3	1985005	Vangslia – Gardås – delområde Vangslia	Eldre reguleringsplan som i dag gjelder for et fragmentert område. Regulerer område for skiheiser, nedkjøringsløype og fritidsbebyggelse blant annet.
4	2006011	Vangslia	Regulerer område for serviceanlegg for skiheisen, kombinert formål med fritidsleiligheter/forretning og parkering. Bebyggelsen i det kombinerte formålet er ikke utbygd enda, men det er godkjent rammetillatelse. Rammetillatelsen gjelder for 60 leiligheter fordelt på tre bygg, og det er gitt dispensasjon for byggegrense og vegformål. Det dispenseres fra dette grunnet plassering av byggene. Vegen (PV1 og PV2) vil kun benyttes som gangveg, og Kjerkvegen vil erstatte trase for biltrafikk. Det er i rammetillatelsen stilt vilkår om opparbeidelse av fortau/gangveg langs Kjerkvegen mellom gnr/bnr 271/91 (basestasjonen til heisanlegget) og gnr/bnr 271/186 (Onkel Pudder). Mer utdypende redegjørelse følger under.
5	1988004	Vangslia – Gardåa endring	Eldre reguleringsplan som regulerer blant annet jord og skogbruksområde.

Nr. 3, Vangslia, mer utdypende info: Rett sør for planområdet, på tomte 271/200, ligger det nylig vedtatte prosjektet Vangslia Panorama. Byggeprosjektet er hjemlet i dispensasjon gitt 9.6.2023 fra reguleringsplanen 2006011 «Vangslia». Prosjektet har til sammen 60 leiligheter fordelt på tre bygg. Det er dispensert fra byggegrense og vegformål, sitat fra byggevedtaket:

Det omsøkte byggeprosjektet vil også komme i konflikt med planens formålsgrenser. Som betyr at en liten del av omrisset til Bygg C overlapper privat vei PV1. Denne veien blir erstattet av Kjerkvegen som gir helårs adkomst til skiheisens baseområde og Vangslia Kro. I tillegg etableres en overbygd publikumstrapp fra parkeringsarealet på sørsiden til baseområdet. I forbindelse med det nye hyttefeltet Vangslia Fjellandsby ble det i 2016 igangsatt regulering av ny vei mellom Prestlökkja hytteområde og Vangslia Panoramas eiendom. For og bidra til en optimalisert veitrase, avga de tidligere Vangslia Panorama eierne, ca 160m2 fra sin eiendom til veiprojektet. Veiene PV1 + PV2 vil derfor ikke lengre ha noen funksjon(...)Etter en samlet vurdering virker det klart at fordelene er klart større enn ulempene ved å dispensere fra vist plassering i plankartet og PV1 og PV2, jfr pbl § 19-2. Dette

begrunnes med at byggene plasseres på sikker byggegrunn, skiheisen får større areal i basestasjonen, PV1 og PV2 erstattes i sin helhet med bedre adkomst til skiheisen.

Det vedtatte byggeprosjektet Vangslia Panorama avklarte da at private veier PV1 + PV2 ikke kommer til å ha noen framtidig funksjon, og erstattes i sin helhet av ny vei mellom Prestløkkja hytteområde og Vangslia Panoramas eiendom. Kommunen informerer i denne forbindelse om at privat vei PV2 skal benyttes som framtidig gangvei, og med dette blir det lite framtidig trafikk i Kjerkevegen sør for tiltak. Felles adkomstvei sør for planområdet blir kun en stikkvei til skiheisens baseområde, for varelevering, drift av skiheisanlegg og tilkomst for brann- og redningstjeneste:



Figur 5 Naboprojekt mot sør er hjemlet i dispensasjon fra reguleringsplan. Bildet viser konflikt mellom byggene og regulert veg i gjeldende planmosaikk. Planområdet ses oppe til venstre.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Vangslia, 3 km fra Oppdal sentrum. Oppdal skisenter Vangslia er tilgrensende nabo, hvor skiheisen er ca. 100 meter fra planområdet. Størrelsen på planområdet er 2524 m². Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrensen til gnr/bnr 271/245, 271/246 og 271/383, med unntak av vegareal/kantareal som er inkludert.



Figur 6 Planens avgrensning

3.2 Berørte eiendommer

Gnr/bnr	Adresse	Eier	Type areal som er berørt	Størrelse på berørt areal
271/81	Ingen adresse registrert	Oppdal Skiheiser AS	Veg- og kantareal	687 m ²
271/245	Ingen adresse registrert	Oldenborg Eiendom AS	Skal bygges ut	684 m ²
271/246	Kjerkvegen 138	Oldenborg Eiendom AS	Skal bygges ut	780 m ²
271/383	Ingen adresse registrert	Oldenborg Eiendom AS	Skal bygges ut	362 m ²

Tabell 2 Oversikt over eiendommer som er berørt av planforslaget

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ikke opparbeidet foruten eksisterende vegareal. Arealet som i gjeldene reguleringsplan er avsatt til renovasjon, er ikke opparbeidet eller tatt i bruk. Bakgrunnen for det er at det i dag benyttes felles returpunkt for renovasjon utenfor Vangslia Fjellandsby.

Tilstøtende arealbruk er fritidsboliger og skianlegg med heis, servicebygg og løyper. Nedenfor skianlegget er det et større område som brukes som parkeringsplass.

3.4 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Stedets karakter er fjellside mot nord, med frittliggende fritidsbebyggelse i skrått terreng, med tilførsels- og stikkveier som slynger seg oppover skråningen fram til eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse. Området framstår som delvis utbygd og delvis opparbeidet, og er fortsatt under utbygging, og bærer preg av skjæringer, fyllinger og skråninger som ikke er videre bearbeidet etter byggearbeider, og framstår som sår i landskapet etter veg- og fritidsboligbygging.

Det åpne landskapet nedover fjellsiden brytes med strukturen til fritidsbebyggelsen. Det ses ingen viktige akser eller siktlinjer i bebyggelsesstrukturen, hovedoppslaget er at bygninger blir orientert med front mot dalen og utsikten.



Bilder av eksisterende bebyggelse i øvre del av området. Avvik i fargebruk i området er ett rød-oransje bygg som stikker seg fram nederst i husrekka. Bilde tatt 03.09.2024

Type bebyggelse er variert med enkeltbygg, kjedede bygg, flermannsboliger, i tillegg til det rammegodkjente større leilighetsbygget i nærområde sørøst for planområdet, Vangslia Panorama (ikke utbygd enda). Det er anlagt grupperinger av fritidsboliger med konsentrasjon nær skiheisanlegget. Det er varierende antall boenheter i fritidsboligene, fra en til flere. Mange av dem er store i volum og i to til tre etasjer. Fritidsboligene er bygd i rekker eller grupper med varierende avstand mellom.

Eksisterende bebyggelse er variert, men i hovedsak innenfor samme tema, farger og materialbruk.





Bilder av annen eksisterende bebyggelse i området. Bilder tatt 03.09.2024





Bilder viser et utvalg av ulike bygg i området. Takformer er i hovedsak saltak i ulike former og retninger, mange har bygningsvolum i 1-2 etasjer pluss sokkel, tradisjonelle grunnplan og sammensetninger av disse. Det er både tradisjonell materialbruk og bygningsdetaljer med

utstrakt bruk av torvtak, brunbeiset tre eller brunsvart rundtømmer, murpuss/betong, og steinkledning eller stein, samt nyere bygg med mer moderne/nåtidig arkitektur, med nyere vindusformater, knapp detaljering og sedumtak, men stort sett innenfor samme materialbruk og fargesetting.

Det er dels tette naboforhold i lia. Det bygges rett foran andre bygg og det er noen steder lite mellomrom mellom bygninger i nyere utbygde felt og tomter, slik som her på område F2-4 og F5 rett nord for planområdet:



Det er generelt i nærområdet varierende plassering i forhold til eiendomsgrenser. Mange bygningsmessige tiltak ligger svært nært eiendomsgrensen, enkelte bygg har til og med en snipp utenfor eiendomsgrensen, dette gjelder også eksisterende leilighetsbygg på område F1 direkte tilliggende planområdet, som har sin terrasse med en snipp innpå eiendommen langs den private delen av Kjerkvegen:





Figur 7 Kartutsnitt som viser eksisterende eiendomsgrenser og bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tilliggende planområdet, nabobygninger på nordside, har tilnærmet kvadratiske grunnplan, 2 etasjer over terreng i trematerialer, og 1 underliggende sokkeletasje i mur/puss/betong.



Eksisterende nabobygning på område F1 tilliggende planforslagets avgrensning. Svalgang er sentrert og trukket inn under hovedtak. Utenpåliggende trapp til terreng.



Eksisterende nabobygninger på område F2-F4 nord for planområde



Eksisterende naboskap og bygninger på område F1-F4 nord for planområde



Andre tiltaks plassering og utforming tilleggende planområdet, er eksisterende trafo på område G1 vest for F1 tilleggende planområde:



Tilliggende nabobygning øst for H1 og planområde er servicebygg tilknyttet skianlegg, med saltak med relativt store takflater og større bredde, med gavlside vendt mot dalen. Bygning har sokkeletasje i mur/puss, trematerialer i overliggende etasjer, og store vindus-/glassflater mot dalen og utsikten.



3.5 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger i fjellsiden av Vangslia med utsikt mot Drivdalen. Topologien stiger mot nord og heller mot sør, og gir god tilgang på sol store deler av dagen. Planområdet har stor høydeforskjell innad, fra kote +713 i sør til +727 i nord. Lokalklimaet byr på rikelig med snø i vintermånedene og luftfuktigheten er lav.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Området er et relativt nytt utbygd fritidsbebyggelses-område, hvor det ikke er knyttet noe stor verdi til området som kulturmiljø.

3.7 Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Eiendommene gnr/bnr 271/245, 271/246 og 271/383 er i Gardskart registrert som åpen fastmark og deler er bevokst med trær/busker. Det er ikke registrert funn av naturtyper av høy verdi i planområdet. Kommunens eget viltkart viser trekkroute gjennom Vangslia fjellandsby.

3.8 Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder, barns interesser

En mindre del av planområdet er i dag avsatt til grøntanlegg i gjeldende reguleringsplan. Grøntanlegget har en bratt terrengform med stor høydeforskjell. Det er bevokst med busker og trær. Det er ikke tilrettelagt for å oppholde seg i grøntanlegget, grunnet det bratte terrenget. Det er også en risiko knyttet til å bruke området som akebakke da helningen på terrenget går rett ut i Kjerkvegen. Brukbarheten av grøntanlegget ansees derfor ikke til å være av stor verdi. Verdien til grøntanlegget vurderes i å ligge i det visuelle.

I KPA er det regulert en turtrase gjennom planområdet. Ifølge kommunen brukes ikke traseen, da det er skiløyper som prepareres lengre sør for planområdet. På sommeren brukes vegnettet i tillegg til etablerte stier utenfor planområdet.

Det er god tilgang på aktivitetstilbud og friluftsliv i området, både sommer og vinter. Nærmeste nabo til planområdet er Vangslia skianlegg. De preparerte skiløypene sør for planområdet går videre innover mot Gjevilvassdalen, som har et rikt tilbud av skiløyper og turer. Mulighetene for topturer i området er også mange.

3.9 Landbruk

Det er ikke registrert dyrkbar mark i planområdet. Planområdet er ikke avsatt til LNFR-område.

3.10 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon,

trafikksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Planområdet har adkomst fra den kommunale Kjerkvegen, videre fra riksvegen Sunndalsvegen. Kjerkvegen går over til privat veg ved krysset Øvre Prestløkkja. Adkomsten til planforslaget er fra øvre del av Kjerkvegen, hvor vegen er privat. Det er stor variasjon i mengde trafikk gjennom året, hvor helger og sesong utgjør en stor andel av det totale trafikkbildet. I vegkart er det ikke fortatt målinger av ÅDT, kun en skjønnsvurdering, hvor det er registrert 300 ÅDT totalt på den kommunale delen av Kjerkvegen. Det er to registrerte trafikkulykker i Kjerkvegen, hentet fra vegkart. Begge hendelsene er på den kommunale delen av Kjervegen, sør for planområdet. Myke trafikanter ferdes i vegbanen, da det ikke er anlagt fortau i det etablerte vegnettet i området. Nærmeste bussholdeplass er i Sunndalsvegen ved stoppet Fjellvang, som er i overkant 1 km fra planområdet.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planforslaget reguleres til fritidsbebyggelse og vil derfor ikke påvirke kapasiteten til barnehager eller barneskole i Oppdal. Planområdet sogner til Aune barneskole som har god kapasitet. Det er flere barnehager i Oppdal, de fleste ligger nær Oppdal sentrum, men den nærmeste ligger vest for planområdet i underkant av 3 km unna.

3.12 Universell utforming

Planområdet og nærområdet rundt er ikke tilrettelagt for universell utforming. Området ligger i fjellsiden hvor det er bratt terreng.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Det går en kommunal ledningstrase i Kjerkvegen, som er koblet på kummer rett ved der Kjerkvegen går over til å bli privat veg, og lengre opp i Kjerkvegen, rett vest for planområdet. Teknisk ansvarlig for vann- og avløp i kommunen har uttalt følgende om kapasitet på eksisterende kummer med tanke på slukkevannskapasitet: «I kum 5717 skal det være mulig å ta ut 55,8 l/s med et rest trykk på 48,2 mVS. I kum 10990 skal det også være mulig å ta ut 55,8 l/s her med et resttrykk på 37,2 mVS. Rapport fra prøvetapping fra kum 5717: Målt vannmengde: 43,5 l/s. Legg merke til at det kun ble brukt 2 stk ø63mm tilkoblet brannstender. Noe som ikke er optimalt med tanke på flow. Test ble gjennomført 3 ganger ved å fylle 1000l IBC-tank ved hjelp av 2 stk 63mm PE SDR11 tilkoblet brannstender på ventilkryss i kum, bilder vedlagt. Tid målt på å fylle 1000l var +/- 23 sekunder. Noe mer

med at faren for skred er mindre enn 1/5000, og at utbyggingsområdet tilfredsstiller kravene til sikkerhet for S3. Det er for planområdet utarbeidet en rapport av Siggerud Geo Services AS om vurdering av grunnforholdene, som baserer seg på en sammenstilling av geofysiske data og prøvegraving. Prøvegravingen viser at det er relativt grunt til fjell, mellom 3 og 7 meter. Over fjell er det løsmasser av morene med høyt innhold av større og mindre steinblokker, med et tynt lag med vegetasjonsmasser over. Området rundt planområdet har gjennomsnittlig helning under 20 grader, som er terrenghelning under det som er beskrevet med hensyn til utløsning av jordskred. Overliggende område for planområde er bygget ut og det er foretatt omfattende infrastrukturtilpasning for å sikre området mot skred.

3.15 Støyforhold

Området har generelt lite støy og liten trafikkbelastning. Det finnes ingen registreringer av støy i området, som i seg selv tyder på et uproblematisk støybilde. Støykilden i planområdet er hovedsakelig trafikk. Den totale trafikkmengden i området vurderes som lav, da det kun er stikkveger inn til et begrenset hytteområde og ingen gjennomkjøring fra annen trafikk. Støybelastningen i planområdet vurderes derfor ikke til å være av vesentlig karakter.

3.16 Luftforurensning

Luftforurensningskilden følger støyforholdet, hvor kilden er primært fra trafikk. Av samme grunn som vurdering for støy, vurderes det at luftforurensningen i området er lav og at eiendommen er lite utsatt for luftforurensning fra nærliggende veger siden trafikkbelastningen er lav på private stikkveger i lia. Det er ikke utført overordnet vurdering av luftkvalitetssituasjonen for området så langt forslagsstiller kjenner til. Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten i planområdet er tilfredsstillende, med frisk og klar fjelluft i Vangslia.

3.17 Næring

Planforslaget inkluderer ikke næringsformål. Nærmeste nabo til planforslaget er basestasjonen til skianlegget, hvor det vil være noe trafikk knyttet til næringsvirksomhet som går forbi planområdet.

3.18 Eksisterende analyser og utredninger

I forbindelse med byggesaken for Vangslia Panorama, gnr/bnr 271/200, har NGI utført en skredfarevurdering. Skredfarevurderingen konkluderer med at faren for skred for utbyggingsområdet er liten, og at det tilfredsstiller krav til sikkerhet for tiltak i sikkerhetsklasse 3. Skredfarevurderingen er vedlagt planforslaget.

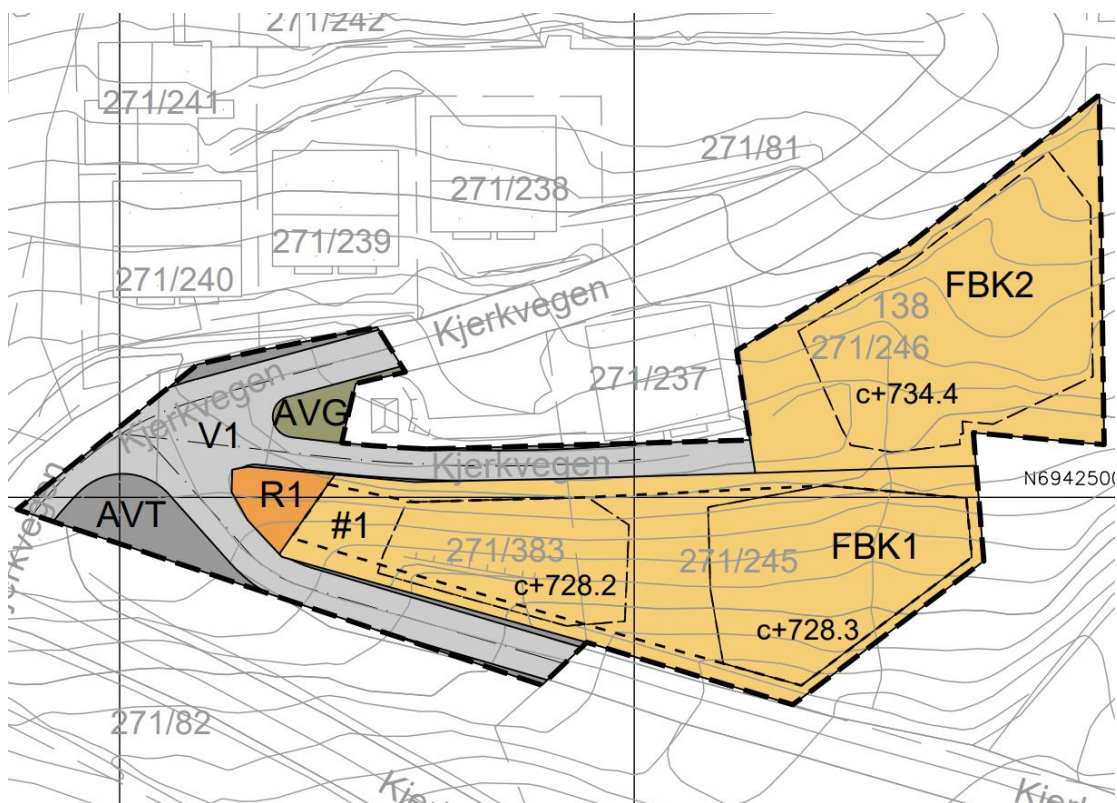
4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

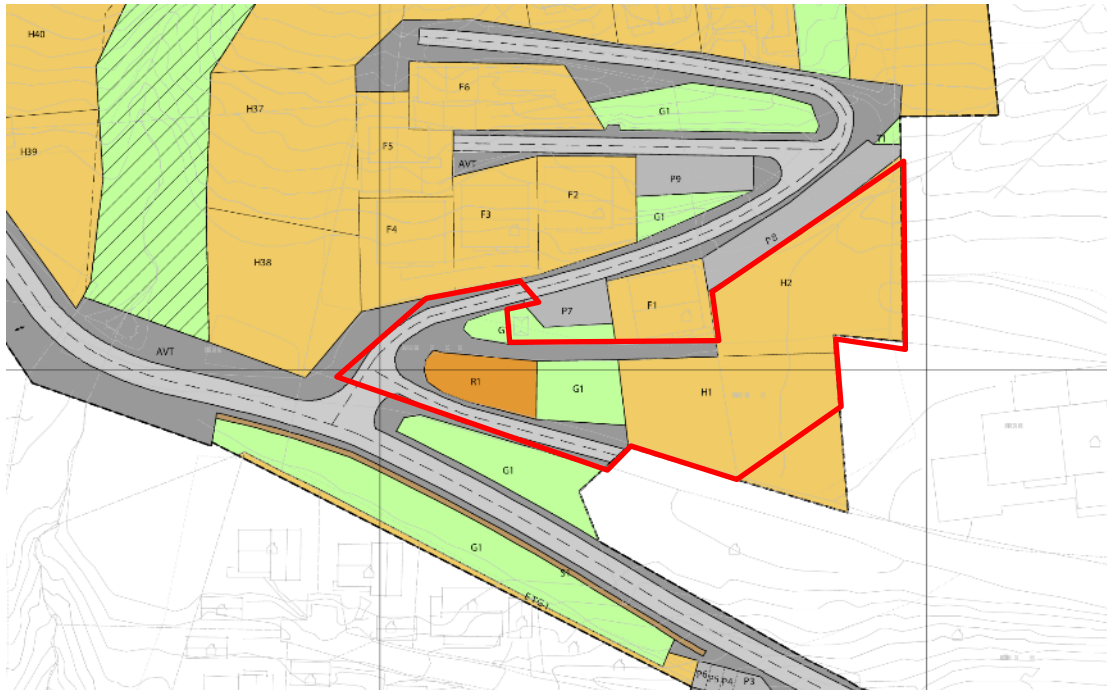
Planforslaget legger opp til oppføring av inntil 29 fritidsboligenheter i form av tre leilighetsbygg med tilhørende fellesanlegg, herunder parkeringsanlegg, intern adkomstvei, område for uteopphold og ski-in/ski-ut forbindelse til skibakken.

Tabell 3 Oversikt over arealformål

Arealformål	Størrelse
Bebyggelse og anlegg - Konsentrert fritidsbebyggelse	1787 m ²
Kjøreveg	523 m ²
Annen veggrunn teknisk	131 m ²
Annen veggrunn grøntareal	36 m ²
Renovasjonsanlegg	49 m ²
Totalt alle arealformål i planen	2526 m²



Figur 9 Utklipp av plankartet til planforslaget



Figur 10 Utsnitt gjeldende reguleringsplan Vangslia Fjellandsby, PlanID 2015019

Planforslaget innebærer omregulering av eksisterende G1 (grøntanlegg) og deler av R1 (renovasjon) tiliggende vest for H1 i gjeldende reguleringsplan, til nytt formål bebyggelse og anlegg – konsentrert fritidsbebyggelse. Deler av arealet avsatt til renovasjon i gjeldende plan videreføres etter avtale med kommunen, for å kunne etablere avfallsløsning innenfor planområdet. Deler av R1 er ved tidligere mindre planendring omregulert til veiformål.



Eksisterende G1 i planområdet er per i dag ikke opparbeidet eller tatt i bruk som uteoppholdsareal. Fotodokumentasjon og befaring viser ingen spor av opparbeidelse eller

bruk som uteopphold av areal regulert til G1 innenfor planområdet. Eksisterende G1 har relativt bratt stigning som ikke er universelt utformet eller tilgjengelig, og er kun et område for Grøntanlegg (G1, areal for plen, busker og trær) som del av grønnstruktur som visuell kvalitet, ikke som opparbeidet uteoppholdsareal. Det er heller ikke egnet for aking eller lek for barn, da område skråer rett ut i vei. De visuelle og fysiske kvalitetene i planforslagets utearealer søkes opparbeidet som erstatning for nåværende G1 grøntanlegg. Område G1 tiliggende P7, med trafo og bjørketre, ligger delvis utenfor planavgrensning. Del som ligger innenfor planavgrensning sikres som AVG – annen veggrunn (grøntareal) med tanke på siktforhold, grøntanlegg og plass til drift/vedlikehold veg. Del rundt trafo og mot P7 berøres ikke av planforslaget og beholdes slik det er.

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Planforslaget er basert på en videreføring og videreutvikling av tidligere skisseprosjekter fra Troll Arkitektur for område H1 (i gjeldende reguleringsplan). Planforslaget inkluderer området H2 (i gjeldende reguleringsplan) som er tilkjøpt og utviklet med et tilsvarende leilighetsbygg som skisseprosjekt for H1 for helhetlig utforming av de to eiendommene i randsonen mot driftsbygning og skianlegg.



Figur 11 Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra sør.

Planlagt bebyggelse i planforslaget består av 3 leilighetsbygg, benevnt som bygg A, B og C. All parkering har adkomst fra eksisterende vegsystemer. Det planlegges carport vest for bygg A med 2 biler under tak, med adkomst fra Kjerkvegen i sør, samt 3 biloppstillingsplasser på tak av carport, med adkomst fra eksisterende avkjørsel nord for bygg A, som i dag går fram til nabobygning på F1. Adkomstvei forlenges fram til bygg C der vendehammer legges inn ved vestfasaden. Ny avkjøring langs sørfasade på bygg A for adkomst til parkeringssokkel under lokk og under bygg B.

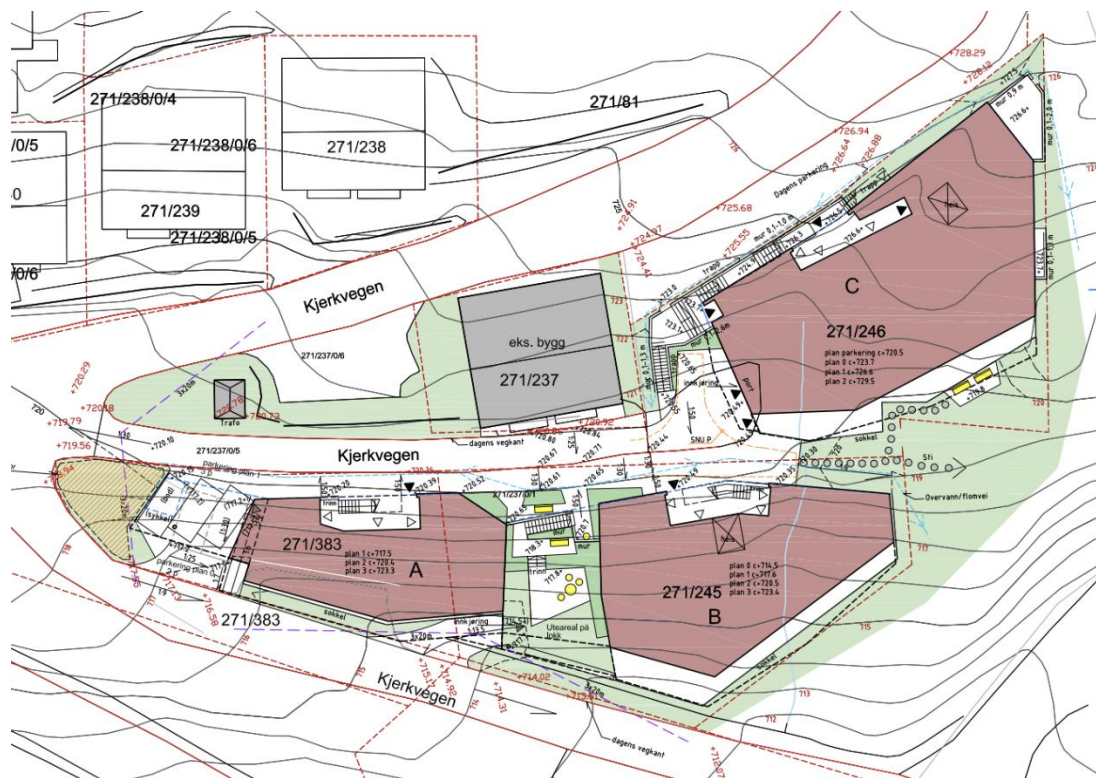
Planforslaget er søkt tilpasset til eksisterende terreng og situasjon, og er bearbeidet i flere omganger. Tidligere skisseprosjekt fra Troll Arkitektur (Prosjekt Vangslia Fjellandsby, 04.06.2022 for Oldenborg Eiendom AS), viste 2 leilighetsbygg plassert tett inntil hverandre, med utvendig parkeringsanlegg i vestre del på avsatt område for renovasjon (R1) og grøntanlegg (G1, areal for plen, busker og trær) i gjeldende detaljreguleringsplan. Slik bygninger var plassert i skisseprosjektet lå vestre bygg rett foran eksisterende leilighetsbygg på F1 (i gjeldende reguleringsplan), og var vist med avstand mellom bygg på kun 2 meter:



Figur 12 Prosjekt Vangslia Fjellandsby, Troll Arkitektur 04.06.2022 for Oldenborg Eiendom AS

Planforslaget foreslår i stedet å legge hoveddelen av parkering i parkeringskjellere under boenheter, og forskyve leilighetsbygg A mot vest til G1 (i gjeldende reguleringsplan), for å sikre minimum 8 meter avstand mellom de to leilighetsbyggene. Dette gir mellomrommet mer verdi som felles ute oppholdsareal, der funksjonen til G1 (i gjeldende reguleringsplan) erstattes og opparbeides på tak av parkerings sokkel som grønt tak med utsikt over dalen.

Byggegrenser for byggene og bestemmelsesområde for parkeringsanlegget er sikret i plankartet.



Planforslagets utomhusplan med planlagt bygningsplassering på H1 og H2, med opparbeidet ute oppholdsareal mellom bygg og ivaretagelse av siktlinjer mellom bygninger.

De tre bygningene vil sammen med eksisterende nabobygg etablere en tundannelse mellom bygningene. Hjørner kuttes for å gi mer avstand til nabobygg, utvidelse av tun, og oversiktlig gang- og kjøreareal. Avstand mellom bygg er satt for å ivareta visuelle kvaliteter, dannelse av skjermede uterom, siktlinjer, orienterbarhet og lesbarhet i landskap og terreng, og unngår at eksisterende leilighetsbygg på F1 blir helt gjenbygd. Et mellomrom mellom bygg A og B på 8 m vil også ivareta mer av utsikt fra eksisterende leilighetsbygg på F1 (gnr/bnr 271/237). Åpenhet mellom bygg B og C gir siktlinje fra tilførselsvei mot skibakke og er sikret i bestemmelsene som ski-in/ski ut forbindelse gjennom planområdet. Planforslaget forholder seg til eksisterende terrengnivå i plangrensen; ved eiendomsgrenser, eksisterende vegger og vegnivåer, samt eksisterende regulert parkeringsfelt langs veg i nord. Adkomst og adkomstforhold til tilgrensende fritidsbolig for planområdet ivaretas som en del av planforslaget.

Planforslaget kunne stilt forslag om et sammenhengende og avlangt leilighetsbygg på H1, tilsvarende som det planlagte prosjektet Vangslia Panorama. Det hadde gitt mer bygningsvolum totalt og mer boligareal totalt. Men av hensyn til utsikt, siktlinjer og uteareal egnet til opphold, er leilighetsbygg over terreng på H1 oppdelt i to bygningsvolumer med 8 meter avstand mellom.

Det er mindre avstand mellom eksisterende nabobebyggelse F2-F4 nord for tiltak, enn planforslagets bebyggelsesplassering og mellomrom mellom bygg:



Det er i underkant av 4 m avstand mellom vegglinn til eksisterende nabobebyggelse F2-F4 nord for tiltak



Planforslagets byggegrense 1 m fra eiendomsgrense er etter forslagsstillers avtale med naboeiendommer gnr/bnr 271/91 og 271/81 ved erverv av eiendommene. Dette er avtalt mot at forslagstiller i sin helhet opparbeider de nødvendige støttemurer mot vei og forming av terreng, og tar kostnadene for dette. Dette innebærer at bygningsmessige elementer som støttemurer, trapper i terreng og terrasser kan føres fram til eiendomsgrense (dvs. 1 m ut over byggegrense).

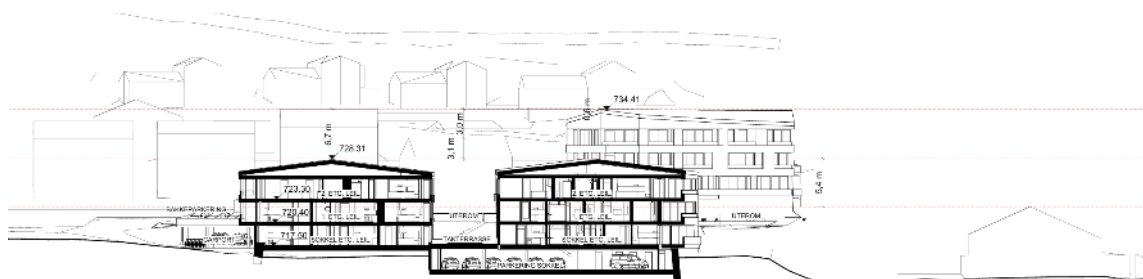
Bebyggelsen i planforslaget er tilpasset eksisterende terrengstigning fra sør til nord; fra sokkeletasjer i sør med parkeringsanlegg med tilknyttet heis- og trapperom, til inngangsnivåer og svalganger med adkomst direkte fra terreng på nordsider for alle 3 bygninger.



Planlagt bebyggelses vertikale plassering i terreng, planforslagets snitt C.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder, takform og taktekking

Viste byggehøyder ligger innenfor gitt maksimal gesimshøyde 14 m og maksimal mønehøyde 16 m over terreng, i gjeldende KPA. Videre ligger planforslaget innenfor makshøyden til eksisterende maksimal mønehøyde i rekken av de fire tilliggende bygninger nord/nordvest for planområdet (område F1-F4) og er tilpasset disse. Neste husrekke lengre opp i Kjerkvegen ligger med gulvnivå høyere enn mønehøyde i planforslagets bygg C, slik at alle disse bevarer utsikt over tak av illustrerte bygninger.



Planlagt bebyggelses vertikale plassering i terreng, planforslagets lengdesnitt D.

Maksimum kotehøyder på møner i bebyggelsen framgår av kotehøyde på plankart. Det beskrives kotehøyder i stedet for møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen, siden terrenghøyder kan varieres gjennom terrengforming inntil

bygninger slik at byggehøyde blir uforutsigbar og avhengig av hvilket nivå terrengoverflate legges på.

Saltaksform sikres i bestemmelser. Mønehøyde vil øke med økt takvinkel, og planforslag og bestemmelser konkluderer med at bygninger skal etableres med slake saltak, takvinkel mellom 5 og 20 grader. Lavere takvinkel på større leilighetsbygg bidrar til å redusere mønehøyden, ivaretar mer utsyn for overforliggende bygninger, og reduserer slagskyggen.

Planforslagets utbyggingsvolum har irregulære grunnplan tilpasset situasjon og eiendomsgrenser. Slake saltak som er avskåret etter underliggende irregulær bygningsform gir gesimslinjer og silhuett med referanse til slake linjer i fjellandskapet rundt. Illustrasjonsprosjektets tak bygg A og B har takvinkel på 7 grader, med gavler mot dalen slik noen bygninger i nærområdet har. Tak bygg C har også takvinkel på 7 grader, med møne som følger koteretningen i likhet med de nærmeste nabobygninger. Sammensetning, former og linjer gir dynamikk og variasjon.

I bestemmelser er det åpnet for bruk av sedumtak eller torv, som tekking. Tilsvarende bygninger i nærområdet med lave takvinkler, er utført med sedumtak. Planforslaget er illustrert med sedumtak. Bruk av torvtak forutsetter takvinkler minimum 12(-15) grader iht. *Byggforskserien Byggdetaljer «544.803 Torvtak»*.

Sedum har -i likhet med torvtak- estetiske kvaliteter, har fordrøyningseffekt for overvann, bidrar til CO₂- og støvbinding, kan bidra til redusert energiforbruk til oppvarming og kan bidra til biologisk mangfold (*Kilde: Byggforskserien Byggdetaljer «544.823 Sedumtak»*). Videre har sedumtak god motstand mot gnister og varm stråling ved oppfylte betingelser for oppbygning. Type sedumtak og plantedekke skal tilpasses planforslagets lokalisasjon. Sikring av sedumtak eller torvtak er estetisk kvalitet i planforslaget, for området som helhet, og også for høyereliggende boliger som ser planområdets takflater som del av utsyn fra sin boenhet. Sedumtak og knapp detaljering ved gesims gir mulighet for moderne/nåtidig form og uttrykk, i tråd med arkitektonisk utvikling i noen områder slik som i Vangsløkkja.



*Figur 13 Bilder fra bygninger i Vangsløkkja, et pågående utbyggingsfelt sørvest for planområdet.
Bilde tatt 03.09.2024*

4.4 Grad av utnytting

Gjeldende reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby har maks 3 boenheter per tomt. Kommunen ønsker at et nytt planforslag skal sikre en mye høyere utnyttelse av heisnært område i tråd med kommunens overordnede plan, og at utnyttingsgrad skal reguleres ved bruk av total BRA for å sikre oppføring av leilighetsbygg med minimum 3 boligetasjer i planområdet.

Total BRA for planområde = ca. 2255 m² BRA bolig oppvarmet areal + ca. 970 m² BRA parkeringsareal + 275 m² BRA overdekt areal svalganger og trapperom + ca. 400 m² åpent overdekt areal verandaer/terrasser = ca. 3900 m² BRA for planområdet. Verandaer og svalganger er lagt inn under bygningens hovedtak og innenfor ytre bygningsform for å gi skjerming klimatisk og visuelt, og inngår da i sin helhet i BRA-regnskap for tiltak.

Utnyttingsgrad % BRA = ca. 212 for illustrert prosjekt og tilfredsstiller minstekrav i KPA på 40 %-BRA, og er i tråd med kommunens strategi for de heisnære områdene med krav om høy utnyttelse og at dette skal sikres i bestemmelser. Planområdet ligger helt inntil heisanlegg, nærmere kan man ikke komme. Planområdet ligger nært et større utendørs parkeringsanlegg. Begge deler taler for at utnyttelsen skal være høy.

Planlagte bygninger i planforslaget har 3 boligetasjer for alle bygg (1 sokkeletasje med boligdel under terrengnivå nord + 2 etasjer med boligdel helt og delvis over terrenglinje nord). I tillegg har bygg B og C underliggende parkeringsanlegg i sokkeletasje mot terrengnivå i sør og totalt 4 tellende etasjer. Til sammenligning har planlagt og rammegodkjente Vangslia Panorama til sammenligning 3-5 boligetasjer over terrengnivå på sørside.

Sum bebygd areal (BYA) for planforslaget er ca. 1150 m² for boligdel, og ca. 150 m² for parkeringsanlegg carport/biloppstilling/parkeringssokkel m. takterrasse, totalt 1300 m² BYA. Dette gir utnyttingsgrad % BYA = ca. 70 for det viste prosjektet.

Utvendig parkeringsareal på terrengnivå utgjør ca. 44 m² BYA for bakkeparkering 3 plasser vest for bygg A, dvs. ca. 2,4 %. I henhold til gjeldende KPA kan maks 20 % av bakkearealet nyttes til parkering, og illustrert prosjekt er da langt innenfor dette kravet.

Når det gjelder utnytting åpnes det for trinnvis utbygging av planområdet i bestemmelsene. Dette på grunn av gjennomførbarheten, at prosjektet skal være realiserbart og kunne tilpasses marked og etterspørsel, slik at det ikke stilles krav om full utbygging ved første igangsettingssøknad. Det planlegges oppdeling i minst 2 utbyggingstrinn, der bygg A og B (271/283 og 271/245) utgjør byggetrinn 1, og Bygg C (271/246) utgjør byggetrinn 2, med ca. ett til to år i tidsforskjvning.

4.5 Antall boliger/leilighetsfordeling

Siden planforslaget gjelder fritidsleiligheter, og ikke fast bosetning og demografi, har antall boenheter i planforslagets leilighetsbygg ikke betydning for områdets befolkningssammensetning, nærområdets skolekapasitet eller lokal barnehagedekning.

Planforslaget setter krav til minimum antall boenheter for å regulere høy utnyttelse av planområdet i henhold til kommunens overordnede plan for de heisnære områdene. For å sikre høy utnyttingsgrad og 3 boligetasjer stiller planforslaget et minimumskrav til antall fritidsboligheter på 15 boenheter. Illustrert prosjekt viser en gjennomsnittlig størrelse på fritidsleiligheter på ca. 75 m² og maksimal utnyttning med 29 fritidsleiligheter.

Leilighetsstørrelser og leilighetsinnhold i planforslaget har variert sammensetning, med ulike antall boenheter per etasje som viser ulike løsninger for hvert boligplan. Planforslaget gir fleksibilitet innenfor bygningsvolumer, og kan tilpasses behov og etterspørsel i markedet fram i tid. På denne måten gir planforslaget handlingsrom for tilpasninger innenfor bygningsvolumet, med tanke på at markedssituasjonen er foranderlig og uforutsigbar i dagens økonomiske situasjon, og det kan skje endringer fra tidspunkt for planforslag og tidspunkt for realisering av prosjekt.

4.6 Bomiljø/bokvalitet

Bebyggelsen har sentral og attraktiv beliggenhet. Det er kort vei til sentrum, og det kunne ikke vært kortere vei til skiheisen: Bygningene ligger helt inntil skitrasé og servicebygg for heisanlegg. Det er ski in – ski ut med direkte tilkomst til skianlegget, med næroppbevaring for ski og utstyr.

Det er et mål at fritidsleiligheter i planområdet skal sikres gode bokvaliteter. Sørfasader i Vangslia vender ned mot dalen og gir boenheter mulighet for både utsikt og gode solforhold. Det er mulighet for utsikt ut over dalen mot sør og vest, til skibakkene i øst, og oppover fjellsiden i nord. Naturlig bratt terreng vil redusere innsynsproblematikk for sørvendte oppholdsrom, og gir få eller ingen gjenboere i front mot sol og utsikt.

Bokvalitet i forhold til tilgjengelighet ivaretas gjennom krav i TEK17. Fritidsboliger i form av leilighetsbygg har i TEK17 samme krav til tilgjengelig boenhet som helårs boliger, og planforslaget får samme krav om tilgjengelig boenhet for fritidsleiligheter, som for helårs boenheter i leilighetsbygg. Det vurderes da ikke som nødvendig å innta bestemmelse om angitt prosentandel av det totale antall leiligheter som skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet da TEK17 sikrer at minimum 50 prosent av boenhetene mindre enn 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet. Det presiseres også at det er tilstrekkelig å vise at tilgjengelighet kan oppnås, det må ikke utformes ved oppføring av bygning. Alle leiligheter planlegges med alle funksjoner på inngangsplanet til leiligheten.

Overdekte og skjermede svalganger gir inngangspartier for alle leiligheter som er skjermet for nedbør og snø. Det sikres krav om heis i bygning gjennom TEK17. Bygg A har ikke krav om heis -man trenger bare å gå én etasje opp eller ned for å komme fra inngangsparti ved adkomstvei på terrengnivå nord, til inngangsdør for leiligheten. Bygg A har flere innganger, og sokkelleiligheter bygg A har også direkte adkomst til leiligheter fra terrengnivå i bakkant av carport, fra adkomstvei sør for tiltak. Når bygg B og C har alle parkeringsplasser i parkeringskjeller, regnes p-kjeller på nedre sokkelplan som inngangsparti, og det utløses krav om heis når bygningen har minst tre etasjer iht. TEK17. Det er direkte forbindelse mellom p-anlegg og boenheter; man kan handle matvarer, kjøre inn i p-kjeller, og ta heis eller trapper rett opp i leilighet.

Illustrasjonsprosjektets plantegninger av etasjene viser ulike leilighetsstørrelser og -typer/ antall soverom, og irregulære grunnflater i bygninger gir unike leiligheter, med ulik disposisjon og innhold avhengig av orientering, lys, utsikt og romprogram.

God bokkvalitet skal også oppnås gjennom bruk av naturlige materialer som tre, glass og stein, og grønt lokk på p-anlegg og sedumtak på bygningstak er også estetisk kvalitet for beboere både i planområdet og tiliggende beboere.

Bokkvalitet i fritidsleiligheter i stedet for frittliggende hyttebygg, kan gi høyere kvalitet i form av mer tid til avslapning, sport og sosiale aktiviteter på fritiden, når man har sosiale møteplasser og ikke trenger å bruke deler av fritiden på drift og ytre vedlikehold av eiendom og frittliggende bygningsmasse.

Det sikres god bokkvalitet gjennom tilgang til tilgjengelig uteoppholdsareal i form av private verandaer og terrasser, i tillegg til felles uteoppholdsareal og møteplasser for å fremme godt bomiljø. Det planlegges uteoppholdsarealer som sosial møteplass direkte i tilknytning til adkomst og innganger til boliger fra naturlig terreng, slik at det blir et sted man faktisk treffes. Private uteoppholdsarealer orienteres mot sør for gode sol- og utsiktsforhold, og det er sikret i bestemmelsene at minimum 80 % av leilighetene skal ha privat uteoppholdsareal i form av egen veranda eller terrasse i tillegg til felles uteoppholdsareal, for å sikre at planforslaget ivaretar opparbeiding av privat uteoppholdsareal til fritidsleiligheter.

Planforslaget er lite utsatt for skyggevirkninger fra omkringliggende bebyggelse. Det er foretatt sol- og skyggestudier av planforslaget og tilgrensende bebyggelse for å vise konsekvenser av planforslag. Disse viser skyggevirkningen av planlagt bebyggelse på ulike tidspunkter på året og dagen, og viser konsekvenser for tiliggende nabobygg av planlagt regulert utbygging for nabobygg. Eksisterende nabobygg på F1 beholder mye av kveldssolen sin fra vest, og felles uteopphold på tunet får gode solforhold på ettermiddag og kveld. Felles uteopphold mellom bygg A og B får gode solforhold på dagtid fra sør. Dette vil være en naturlig konsekvens av den utbyggingen som KPA åpner for, og det er i hovedsak servicebygg for heisanlegg som vil berøres av de lange slagskygger. Eksisterende bebyggelse F1-F4 nord for planområde genererer også i dag lange slagskygger, og planforslag gir ikke vesentlig større omfang av slagskygger.



Eksisterende situasjon 22. april kl. 20.00



Utsnitt av sol-skygge analyse like før solnedgang på kveldstid, vist tidspunkt her er 22. april kl 20.00. Øverste bilde viser slagskygger for eksisterende situasjon, nederste bilde viser virkninger av planforslag.

4.7 Uteoppholdsareal

Arealstørrelser: I henhold til KPA skal det tilrettelegges med felles utearealer, der minst 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal, dvs. minimum 185 m² for planforslagets eiendom. Illustrasjonsplan fra landskapsarkitekt viser 290 m² grøntanlegg, derav 216 m² med stigning mindre enn 1:3. Dette utgjør henholdsvis 15,8% og 11,8 % av tomtearealet og er innenfor krav i KPA. Grøntanlegg kan opparbeides direkte på terrengnivå og som grønn takterrasse som grønt lokk på parkeringsanlegg.

Fritidsleiligheter har adkomst til felles utvendige leke- og oppholdsarealer via intern tilkomstveg mellom bygninger på nåværende plassering på nordsiden av bygg A og B, sør for eksisterende tilliggende nabobygning, samt universell utformet adkomst til felles takterrasse på tak av p-kjeller via heis i bygg B.

Felles uteoppholdsareal for fritidsleilighetene som vist på illustrasjonsplan utgjør samlet ca. 228 m². Medregnet areal for uteopphold skal være i stille sone, uten skråninger brattere enn 1:3 og uten sykkel- parkering eller kjøretrafikk, med unntak av nød-/nyttetraffic. Netto privat ute oppholdsareal som vist i illustrasjonsprosjekt i form av private verandaer og terrasser er i sum ca. 414 m². Samlet uteoppholdsareal er ca. 642 m², som utgjør i overkant av 22 m² pr. boenhet og 35% i forhold til tomteareal som er 1835 m². Samlet uteoppholdsareal på bakkenivå er ca. 255 m², som utgjør i underkant av 9 m² pr. boenhet og 14% i forhold til tomteareal som er 1835 m².

Til vurdering må medtas at det skal oppnås høy utnyttingsgrad i heisnære områder i henhold til kommunens overordnede plan, og at areal på bakkenivå som følge av dette blir begrenset, hvis det ikke skal åpnes for høyere punktbygg med mindre fotavtrykk. Det må også medtas i vurdering at bygninger ligger i bratt terreng direkte inntil skibakke/-nedfart og heisanlegg, at det ligger en naturlig begrensning hvor mye areal som bør opparbeides med skråning mindre enn 1:3 hvis terrenginngrep ikke skal være omfattende. Samt at mindre eget uteområde her kompenseres av at beboere bruker området rundt med fjellsider og skianlegg, og at deler av krav til uteoppholdsareal kan dekkes i nærområder. Planområdet ligger direkte tilknyttet et større skianlegg med ski-in/-ut, der skibakker ikke forventes å bli

bebygd slik at disse vil fortsette å være åpne arealer til bruk for sport, aktivitet og ute opphold under alle årstider. Det er forventninger om at Oppdal i framtiden kan utvikles til et helårs sportssted, ikke bare et vintersportssted, slik at skibakker i framtiden også kan nyttes f.eks. til downhill sykling og motbakkeløp.

Planforslaget foreslår at det stilles krav om utomhusplan for tiltak, at ny vegetasjon etableres på grønne deler av uteoppholdsareal, samt at adkomst og uteoppholdsarealer i rekkefølgebestemmelser setter krav om nødvendig opparbeiding før midlertidig brukstillatelse gis, og krav om å være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

4.8 Universell utforming

Mellomliggende tun og uteopphold mellom bygg A og B skal ikke ha mer stigning enn krav til universell utforming uterom tillater. Restarealer rundt bygninger vil ha større stigning på grunn av naturlig terrengstigning for å minimere terrenginngrep, og kan ikke regnes som ute oppholdsareal men inngår i grøntareal. Parkeringskjellere er tilgjengelig universelt via heis, i tillegg til adkomst direkte fra terrengnivå.

4.9 Parkering

I planforslaget er det sikret minimum parkeringsdekning i bestemmelsene, som viderefører krav i KPA. For planområdets fritidsbebyggelse skal det etableres minst 1 parkeringsplass for bil og 1 for sykkel per boenhet. Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse om 1,5 p-plasser pr enhet da dette er leilighetsbygg med krav om høy tomteutnyttelse i heisnært område. Det skal etableres minimum 1 stk HC-plass i henhold til TEK17. Parkeringsanlegg med netto høyde 2,6m for HC p-plass er sikret i bestemmelser. For mindre p-anlegg som dette er det korte avstander til heis uansett plassering av HC-plass. P-plasser har avstand 2 m - 20 m til heishus.

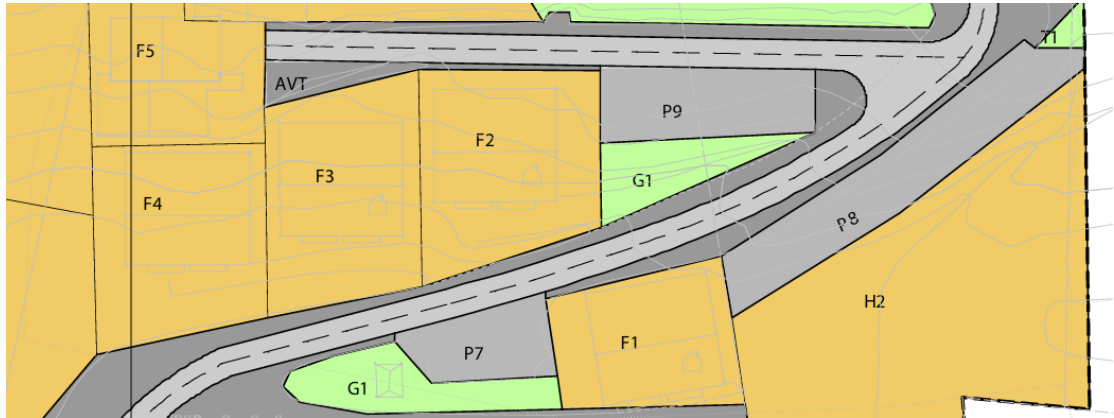
I planforslaget er fritidsboligparkering for bil og sykkel i hovedsak regulert til parkeringsanlegg under boenheter, på nedre sokkelplan i bygg B og C delvis under terreng. Det er mer kostnadskrevenne å etablere parkeringsanlegg under lokk, men det fjerner flere biler fra gaten/bakken, og er en fordel for brøyting, snølagringsplass, trafiksikkerhet, utemiljø, ute opphold, og visuell karakter for eiendommen og området som helhet.

Planforslagets illustrasjonsprosjekt har kun 2,4% BYA overflateparkering/bakkeparkering. Parkeringsplasser ved bygg A er kombinert støttemur og carport mot vest i direkte tilknytning til bygg A, med 3 utvendige p-plasser på tak av carport på terrengnivå nord, og 2 underliggende p-plasser under tak for bil samt 5 sykkelparkering plasser, med adkomst fra sørside fra Kjerkvegen. Øvrig sykkelparkering etableres under tak i begge p-kjellere.

For fritidsboliger er det ingen krav til gjesteparkering i kommuneplanens areal. Eventuelle behov for gjesteparkering for planlagt tiltak i planforslaget skal ivaretas på fellesparkering sørøst, der Oppdal kommune leier ut kommunal eiendom til ekstern aktør for drift av felles parkeringsanlegg for området.

Tilliggende regulerte parkeringsområder nord for plangrensen berøres ikke av planforslaget. Parkeringsområder P7 og P8 i gjeldende detaljreguleringsplan tilliggende plangrensen i nord,

sammen med felt P9 ovenfor, gir et større antall parkeringsplasser og bedre parkeringsdekning for naboområder enn noen av de andre tilførsels- og stikkveier lengre opp i terrenget innenfor gjeldende Detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby, Plan-ID 2015019.



Eksisterende parkeringsfelt P7 rett nord for planområde, på vestsiden av F1.



Eksisterende parkeringsfelt P8 til venstre langs vegkant tilliggende nordside H2, og P9 ses til høyre i bildet.



Eksisterende parkeringsfelt P9, øst for F2.

4.10 Trafikkløsning



Tiltaket har adkomst i vest fra Kjerkvegen. Eksisterende veg videreføres slik den er opparbeidet, hvor eksisterende svinger og stigning begrenser bilistenes fart. Vegene i planområdet er private veger, og planforslaget utløser ikke krav om rapport fra trafikkrådgiver eller andre trafikkanalyser. Det foreligger heller ingen siktkrav eller krav til opparbeidelse iht. vegnormalen når det omhandler privat veg. Illustrasjonsplan i planforslaget har prosjektert med friskt 3x20 m, som for avkjørsler med mindre enn 50 biler og fartsgrense 40 km/t. Av denne grunn er illustrert carport i vest delvis åpen under med utkraget dekke, for å ivareta sikttrekant i svingen.

Planforslaget har bearbeidet ny avkjøring til parkeringsanlegg på nederste plan, med innkjøring til parkeringskjeller langs sokkelmur bygg A. Innkjøring er løst på egen tomt og avhenger ikke av eksterne eierforhold. Det aksepteres ensidig inn- og utkjøring av parkeringsanlegg fra og til adkomst i vest. Avkjørsel for fritidsboligparkering skal ikke rettes sørøst mot driftsbygning skiheisanlegg, siden videre del av Kjerkvegen sør for planområdet skal videreføres kun som privat stikkveg for driftsbygninger og heisanlegg og vil bli stengt for videre gjennomkjøring, kfr. pkt. 2.5 Kart som viser tilgrensende planer.

Bygg B er trukket 1 m lengre opp i skråning for bedre sikt ved inn-/utkjøring p-kjeller bygg B og for mer sideareal til snøopplag om vinteren langs Kjerkvegen sør for planområde.

Intern samleveg/tilkomstvei i illustrert prosjekt ligger på nåværende plassering, og blir felles gang- og kjøreadkomst for tiltakets bygninger og eksisterende innganger til den tilliggende nabobygningen F1. Utforming av vegskuldre i form av vegkanter, lave støttemurer, tilrettelegging og utforming av adkomst nabobygning fra tun må avtales med tilliggende nabo i prosjekteringsfase.



4.11 Tilknytning til infrastruktur

Oppdal Maskinkompani har utarbeidet va-plan. Planforslaget kobler seg på eksisterende ledninger langs Kjerkvegen, og legges i trase til bebyggelsen. VA-planen legger opp til etablering av to brannkummer og en brannvannstank (om fritak fra kravet ikke gis), for at krav angående slukkevannskapasitet skal ivaretas. Eksisterende brannkummer ivaretar ikke krav om kapasitet og avstand.

I den overordnede overvannsplanen utarbeidet av Norconsult er det gjort overvannsberegninger: Beregningene viser et fordrøyningsbehov på ca. 6 m³ for de nye bygningene og utvidelsen av kjøreareal og parkering. I beregningene er det lagt til grunn sedum på tak. Skulle det bli valgt en løsning på takene som krever større jordtykkelse under vegetasjonen, vil dette bedre situasjonen og redusere nødvendig fordrøyningsvolum. Det er ikke medregnet infiltrasjon i grunnen, og verdiene vil derfor være konservative hvis man etablerer fordrøyningsløsninger som også nyttiggjør seg av infiltrasjon i stedlige masser.

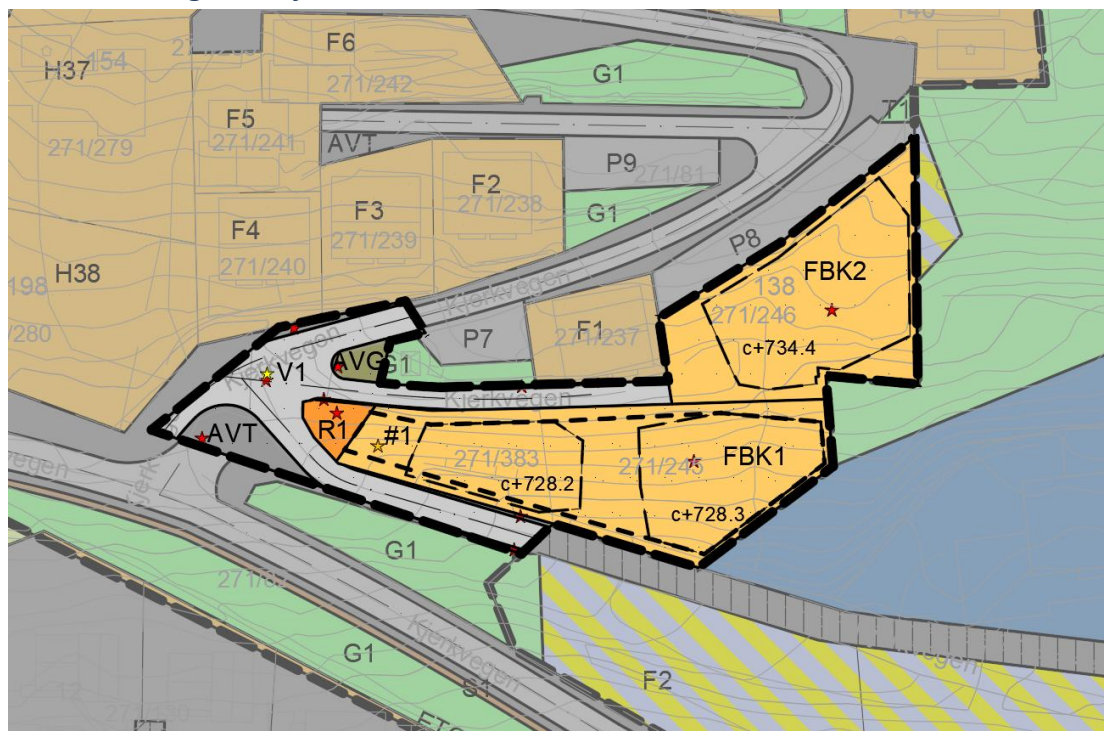
Planforslaget tar utgangspunkt i Norsk Vann sin tretrinnsstrategi for håndtering av overvann, med følgende tiltak for felles vegarealer med trinnvis fordeling og dimensjonering:

- Trinn 1: Kombineres med trinn 2.
- Trinn 2 fordrøyning: Overvann ved hendelser opptil 20-års gjentakintervall og klimafaktor 1,5 skal fordrøyes vha. f.eks dypdreneringsgrøfter langs vegene, som skal utformes slik at de kan fordrøye 6 m³ ved en 20-årshendelse. o
- Trinn 3: Overskytende vann ved større nedbørhendelser opp til 100-års gjentakintervall skal ledes i trygge flomveier fram til eksisterende terrenggrøft nedstrøms planområdet uten å gjøre skade.
- Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK17.

Tensio melder at eksisterende trafo har ledig kapasitet for en normal nettilknytning av type slik som planforslaget, men at det må sendes inn et nøyaktig effektbehov for at det kan garanteres for tilstrekkelig ledig kapasitet. Dette må avklares i det videre arbeidet i detaljprosjekteringen av planforslaget. Trafoen ligger utenfor planområdet, og vil videreføres slik det er i dag.

Det er avsatt areal til etablering av renovasjonsløsning innenfor planområdet, etter avtale med kommunen. I tillegg kan eksisterende returpunkt for hytter renovasjon i Oppdal kommune benyttes. Det nærmeste punktet er Vangslia fritids- og hytter renovasjon, og ligger 0,6 km fra planområdet.

4.12 Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon



Figur 14 Utsnitt viser planforslaget sammen med tilgrensende planer

Planforslaget har tatt utgangspunkt i veglinjer fra kartgrunnlag. Vegformålet i gjeldende reguleringsplan avviker fra veglinjene i kartgrunnlaget/slik vegen er opparbeidet. Kantareal tilknyttet vegen reguleres som AVG og AVT. Gjeldende reguleringsplan viser G1 som grøntanlegg, men denne formålstypen korresponderer ikke med gjeldende formålstyper. G1 reguleres derfor som AVG.

4.13 Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget legger ikke opp til etablering av offentlige anlegg.

4.14 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er sikret at takteking skal utføres med sedum eller torv. Både sedum og torv bidrar til fordrøyning og håndtering av overvann, og reduserer avrenningen og intensiteten i den. I tillegg utsetter det også tidspunktet for den høyeste intensiteten. Det er miljøtiltak at mellomrom mellom bygg A og B er sikret med minimum 8 m bredde og kan opparbeides som dels grønn takterrasse på tak av parkeringssokkele.

Det er sikret stopp i bygge- og anleggsarbeider hvis det oppdages automatisk fredede kulturminner jf. Kulturminneloven §8.

4.15 Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp; eks. ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon

Det kan oppfordres til bruk av elektrifisert maskinpark både i byggefase og driftsfase, og det sikres dels i bestemmelser at bærekraftige naturmaterialer skal brukes som byggematerialer. Ambisjon om å bruke mer naturlige materialer, med lite avgassing med tanke på godt inneklima i boenhetene, taktile kvaliteter og mindre bruk av kunstige kompositter. Det er også et mål å bruke kortreiste materialer og arbeidskraft så langt det kan la seg gjøre innenfor realiserbare kostnadsrammer.

Kompakte bygningsvolumer er sikret i planen og gir mer bærekraftige og energieffektive bygg. Det reduserer utslipp og sparer ressurser å bygge leiligheter, og bygge sammen, og dele på fotavtrykk i landskap, i stedet for at alle skal ha hver sin frittliggende hytte på hver sin tomt.

Med tanke på grunnforhold er det gode forhold for å benytte bergvarme som oppvarmingskilde, som lokal fornybar energikilde.

Planområdet har sentral beliggenhet med nærhet til aktiviteter, og dette reduserer behov for bilkjøring. Du kan ta på deg skiene på trappa og trenger ikke kjøre til alpinanlegget, det tilrettelegges for ski in/-ut og turveg.

Det er et positivt miljøaspekt at planforslaget kan benytte renovasjonsløsning innenfor planområdet, uten behov for bil.

Det er sikret kapasitet i parkeringsanlegg til at alle beboeres p-plasser kan etableres med lader for elbil.

Sedumtak og torvtak bidrar til CO₂- og støvbinding, kan redusere varmetap gjennom tak og bidrar til biologisk mangfold.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Landskap (nær og fjernvirkning)

Overordnet oppleves landskapet som en relativt bratt fjellside, der det ligger mange skjæringer og fyllinger oppover i terrenget, som ikke er videre bearbeidet og framstår som åpne sår i landskapet. Illustrert prosjekt vil sørge for opparbeiding av denne eiendommen, fra grus og fylling til bearbeidet terreng, uterom og bygninger. Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner som viser planforslagets bygninger i landskapet. Det er tatt ut standpunkt både for nær- og fjernvirkninger av bygninger i landskap. Fjellsiden løper langt oppover over planområdet, og fjernvirkning av utbyggingsvolum og byggehøyder tåles godt -liggende i skrått terreng i fjellside gir bygninger ingen silhuettvirkning i landskapet.



Illustrasjon 3d perspektiv som viser planforslagets fjernvirkning fra sørøst, sett fra Kjerkevegen sørøst.



Illustrasjon 3d perspektiv som viser nær-/fjernvirkning fra sørvest, sett fra vest.



Illustrasjon 3d perspektiv som viser nær-/fjernvirkning fra nord, sett fra overforliggende bebyggelse nord.



Illustrasjon 3d perspektiv som viser virkning fra nordøst, sett fra skianlegg.

5.2 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng, stedets karakter, viktige siktlinjer og omgivelser

Skala av prosjektet har søkt å tilpasse seg planområdets topografi og omkringliggende bebyggelse, samtidig som krav til høy utnyttning søkes ivaretatt. Tiltaket innordner seg stedlig terreng, bebyggelsesstruktur og vegsystem. Tiltaket ligger i skrånende terrengside nord-sør. Eksisterende terrengforskjell i planområdet utgjør 2 etasjehøyder mellom terreng sør og nord for bygning B og C, og tiltak tilpasses dette med 2 sokkeletasjer i terreng derav nedre som parkeringssokkel, og 2 etasjer gjennomgående bygning over terreng. For bygg A med mindre terrengforskjell mellom sør- og nordside bygning, vil regulert bygningsvolum gi 1 sokkeletasje og 2 gjennomgående etasjer over terreng for boliger, i likhet med tiliggende nabobygninger F1-F4. Det åpnes for mulig utgraving av kjeller/sokkel også under bygg A hvis behov, eventuelt til bodareal, parkering og teknisk. Utover p-kjellere delvis under grunnen planlegges det ingen terrenginngrep som påvirker høyder i området betydelig.

Høydeplassering av bygninger er tilpasset slik at gulvnivåer refereres til utvendige terrengnivå både på nord- og sørside, og innkjøringer til parkeringsplasser og parkeringskjellere er tilpasset eksisterende veger og veghøyder på adkomstveger. Tiltak tilpasses til eksisterende nivå på stikkveger sør og nord for tiltak, samt eksisterende adkomstvei mellom de planlagte og det eksisterende leilighetsbygget som ligger i planområdet.

Bygningers etasjehøyder er tilpasset høyde på terrengforskjell mellom sør- og nordside av bygninger, slik at gulvnivå tilpasses terrengnivå på nedsiden, og gulvnivå inngangsplan overside ligger to etasjer lengre opp, også på terreng. Bygningers etasjehøyder er justert etter innmålinger av høyder på stedet, for å minimere terrenginngrep for planforslagets bygninger, og er nøye tilpasset eksisterende terrengnivåer gjennom prosjektering fra landskapsarkitekt, kfr. illustrasjonsplan. Eksisterende terrengnivå vil justeres noe sammenlignet med dagens situasjon, for å ivareta trinnfrie innganger til svalgang og heis, universell utforming av felles ute oppholdsareal, tilpasninger til innkjøringer til

parkeringsanlegg og carport/biloppstilling, felles tun mot tiliggende nabobygning, markterrasser og trapper i terreng.

Planforslaget tilpasser utbyggingsvolumet til en mellomting mellom rammegodkjent leilighetsbygg Vangslia Panorama, og tiliggende firemannsboliger i nabobebyggelse. Som tilpasning til eksisterende omgivelser vil planforslaget innordnes samme material- og fargebruk som omkringliggende bygde omgivelser, og har som mål å gli inn i eksisterende terreng og bygde omgivelser og skape tilhørighet og stedstilpasset moderne/nåtidig arkitektur. Derav er det utført stedsanalyse i foregående del av planbeskrivelsen, kfr. pkt. 3.4 Stedets karakter.



Utsnitt illustrasjoner 3d perspektiv fra nabovarsel til rammesøknad Vangslia Panorama, evt. framtidig prosjekt med tre større leilighetsbygg med 3 – 5 boligetasjer over terrengnivå sørside. Heat Arkitekter, datert 19.04.2023

5.3 Grunnforhold

Planforslagets område har tilfredsstillende grunnforhold. Geologisk vurdering foreligger, og 3 prøvegravinger ble foretatt på stedet høsten 2023. Berggrunnen ligger relativt grunt. Alle tre byggene kan legges dels direkte på fjell, og det kan fylles med sprengstein direkte på berg. Bakre murer i parkeringskjellere og sokkeletasjer bolig vil være støttemurer mot overliggende terreng.

Det er utarbeidet en rapport om mellomlagring og sluttdisponering av masser, utført av Oppdal Maskinkompani. Der beskrives det at arealet som skal bebygges ligger i et område

som krever inngrep i terrenget i form av utgraving av byggegroper med skjæringer/fyllinger. Tiltaket vil generere overskuddsmasser. Gravemasser som skal gjenbrukes i prosjektet for bak-fylling av konstruksjoner og øvrige arealer, kan mellomlagres på kommunal grunn etter avtale med Oppdal Kommune. Dette gjelder også vegetasjonsdekket som kan mellomlagres for tilbakeføring på skjæringer/fyllinger.

5.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven (naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner mm.)

Planforslaget berører ikke verdifull vegetasjon. Det er ikke registrert funn knyttet til verdier regulert i naturmangfoldloven, i planområdet. Planforslaget, både tiltaket i seg selv og bygge- og driftsmetoder, vurderes til ikke å ha betydelig negativ virkning for naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget (jf. Nml § 8), med tilgjengelig informasjon som grunnlag for vurdering av naturmangfold vurderes til å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører, etter forslagsstillers vurdering, ikke risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfold (jf. Nml § 9), eller skade som gir grunn til å gjøre en samlet vurdering for belastning på et økosystem (jf. Nml § 10). Det vurderes at tiltaket ikke medfører skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. Nml § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak (jf. Nml § 12). Planens bestemmelser stiller krav om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter. Planforslaget vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Kommunens eget viltkart viser trekkroute gjennom Vangslia fjellandsby, kommunen har vurdert at det ikke vil medføre økte konsekvenser for viltet, sett i lys av gjeldende reguleringsplan.

5.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk/folkehelse

Planforslaget har sentral plassering til lokalsenter, og har gode lys- og solforhold. Det er sikret gangbar kobling til skiheisområdet, i tråd med plassering av regulert turtrasé i KPA. Den gangbare koblingen vil være et positivt miljøtiltak og helsefremmende tilrettelegging i tråd med KPA, og tilkobles kvalitative felles ute oppholdsarealer i planforslaget. Vangslia har ingen utfordringer med luftforurensning og støy. Basert på vurdering i ROS, er det ikke nødvendig å iverksette avbøtende tiltak for å redusere eksponering for luftforurensning. Det er sikret krav om at det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene som vil ivareta krav til støy og støv i anleggsfasen.

Det er nærliggende rekreasjonsarealer og grøntstrukturer i nærområdet som stimulerer til aktivitet. Alpincos nylige oppkjøp av heisanlegget i Oppdal forventes å stimulere til utvikling av Oppdal som helårs fritids- og sportsdestinasjon, ikke bare som vintersportssted, og med dette øke rekreasjonsbruk, aktivitet og da stimulere til forbedring av folkehelse. At det er gode tog- og bussforbindelser til Oppdal gjør det mulig å reise med kollektiv transport til og fra fritidsbolig, man er ikke avhengig av bil for å komme seg dit, slik man kan være med en frittliggende hytte på fjellet utenfor allfarvei. Slik er planforslaget positivt både av miljø- og klimahensyn, og av hensyn til folkehelse.

Planforslaget omregulerer deler av areal avsatt til renovasjon, til fritidsbebyggelse. Arealet som videreføres som renovasjon, kan benyttes til etablering av renovasjonsløsning for bebyggelsen i planforslaget. Dette for å sikre areal innad i planområdet, da Remidt har kommet med innspill om at det er sprenget kapasitet på eksisterende returpunkt i Vangslia.

5.8 Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

I den overordnede overvannsplanen er det uttalt at ved større nedbørshendelser enn 20 års gjentaksintervall, vil ikke infiltrasjon- og fordrøynings tiltak etablert som trinn 1 og 2 i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering ha kapasitet til å holde tilbake alt vann. Flomveger fra utbyggingsområdet blir ført kontrollert på overflaten, om lokale overvannstiltak går fullt. Større gjentaksintervall er å betrakte som ekstremnedbør og det aksepteres at fordrøyningsvolumer kan fylles opp og at vann går i kontrollert overløp til flomveier som leder vannet sikkert videre. Eksisterende bekk som går gjennom planområdet må legges om vest for de nye byggene og ledes til samme sted som i dag (se tegning GH001). Flomvann internt i planområdet ledes i grøfter langs veger frem til nærmeste flombekk (også vist i tegning G001).

5.9 Vannmiljø

Det er i ROS vurdert av rådgivende på OVA, basert på den overordnede overvannsplanen og avløpsnett i området, at planforslaget medfører ikke utslipp av overvann som berører nedslagsfeltet for drikkevann.

5.10 Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Planforslaget fordrer ikke riving av bebyggelse. Tomten er ubebygd, men det er bebygd rundt tomten. Tomten står derfor ikke i et uberørt område, men er del av et utbygd hyttefelt. Planforslaget legger opp til etablering av parkering under bebyggelsen, slik at man unngår mye overflateparkering. Planforslaget legger opp til høy utnyttelse for å komprimere påvirkningen av boenhetene til et mindre fotavtrykk enn tradisjonell utbygging med enkeltstående hytter eller hytter med noen få boenheter i. Den sentrale beliggenheten av planforslaget knyttet til tilbudet av aktiviteter, gir gode rammer for redusering av bilkjøring lokalt i Oppdal.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Tidsplan

Det er mål om å starte å bygge tidligst våren 2026.

6.2 Økonomiske konsekvenser

Det ventes ingen økonomiske konsekvenser for kommune ved gjennomføring av planforslaget.

6.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Gjennomførbarheten for tiltak i planen er ikke bundet til øvrige tiltak, og kan derfor gjennomføres når planen er vedtatt.

7 Planprosess og innkomne innspill

7.1 Planoppstart og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 22.04.24. Varsel om oppstart ble sendt ut 21.05.24, og annonsert i avisen 23.05.24. Frist for innspill var 13.06.24. Det kom inn 20 innspill til varsel om oppstart. Under følger et sammendrag av mottatte innspill og tilsvar til disse fra forslagsstiller. Sammendrag av innspill og tilsvar er ikke nødvendigvis utfyllende. Alle mottatte innspill er vedlagt planforslaget i sin helhet.

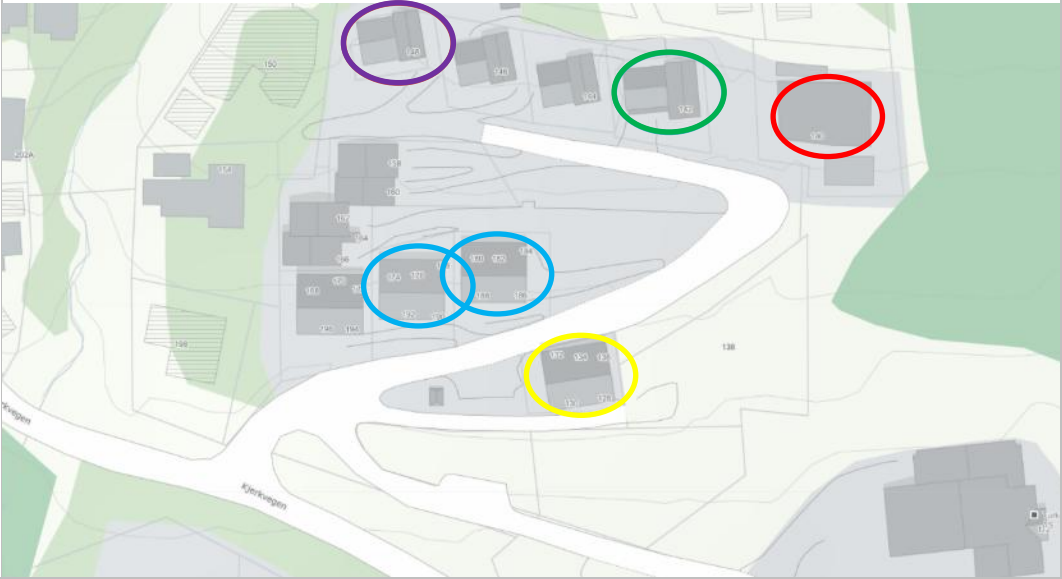
7.2 Sammendrag av merknader med tilsvar

Nr.	OFFENTILGE INNSPILL	Tilsvar / kommentar til innspill
1.	<i>ReMidt, datert 10.06.24</i>	
	Eksisterende punkt for fritidsrenovasjon er sprengt i kapasitet. Grunnet parkering langs Kjerkvegen i høysesong er det utfordringer knyttet til adkomst til punkt. Tidligere vært i dialog med Vangslia Panorama og kommunen om etablering av punkt nær kirken/Sunndalsvegen. Statlig pålegg om at det skal være mulighet for full kildesortering, hvor eksisterende punkt ikke oppfyller krav grunnet arealmangel. For optimal løsning, er det nødvendig med et nytt punkt med mer areal og færre trafikale utfordringer. Ønsker samarbeid med kommune og utbygger for å finne nytt punkt.	Planforslaget sikrer areal avsatt til etablering av renovasjonsløsning innenfor planområdet, i samråd med kommunen.
2.	<i>Tensio, datert 28.05.24</i>	
	Ingen innvendinger til planen. Må vurdere om eksisterende nettstasjon har nok kapasitet når flere detaljer i prosjektet er på plass. Ønsker å bli orientert om videre utvikling i saken. Anleggsbidrag må påregnes for tiltakshaver.	Sak er meldt inn til Tensio med størrelse på prosjektet (BRA, antall boenheter, antall parkering elbil), hvor svar fra Tensio følger: Det er en eksisterende nettstasjon i området, og transformatoren i denne har tilstrekkelig ledig kapasitet for en normal nettilknytning av denne typen. Vi kan allikevel ikke si med sikkerhet at dette er tilfellet frem til nøyaktig effektbehov er innmeldt, enten som et effektbudsjett eller en installasjonsmelding.
3.	<i>Statsforvalteren i Trøndelag, datert 07.06.24</i>	
3.1	Trollheimen Sijte bør forespørres av kommunen om behov for konsultasjon.	Kommunen har ivaretatt behov for konsultasjon

3.2	Grunnet høy utnytting er det viktig å vurdere planens påvirkning på landskapskvalitetene. Forutsetter at hensyn til friluftsliv ivaretas og at turveg og skiløyper ikke berøres av planen. Forutsetter avstand til turtrase blir overholdt jf. overordnet plan. Vurderinger av og konsekvenser for naturmangfold jf. naturmangfoldsloven skal fremgå i planbeskrivelsen. Vurdering om hvordan deler av naturen i området kan tas vare på og hvordan byggingen kan gjennomføres med minst mulig terrenginngrep bør inkluderes. Støyrisiko skal vurderes jf. retningslinjer, og retningslinjer for luftkvalitet skal legges til grunn.	Punkter er redegjort for i planbeskrivelsen. Hensyn til friluftsliv ivaretas. Ifølge kommunen benyttes ikke regulert turtrase gjennom planområdet. Det benyttes preparerte skiløyper lengre sør, og på sommerstid benyttes vegnett i tillegg til eksisterende stier utenfor plangrensen. Planforslaget legger ikke opp til konflikt med regulert turveg. Turtrase ivaretas ved at det er sikret opparbeiding av gangbar adkomst langs regulert turtrase (fungerer også som ski inn/ut). Vurdering av naturmangfold er utført i ROS og beskrevet i planbeskrivelsen. Terrenginngrep er vist på terrengsnitt. Bygningers etasjehøyder er nøye tilpasset eksisterende terrengnivåer v. LARK prosjektering for å minimere terreng inngrep for bygninger. Støy og luftkvalitet er vurdert i planbeskrivelsen.
3.3	Bør stilles krav om plan for bygge- og anleggsfase hvor krav til støv og støy blir ivaretatt. Plan for rigg- og anleggsområde må vises i planen.	Sikret i bestemmelser. Riggplan er utarbeidet.
3.4	Tiltak for redusering av klimautslipp jf. Norges mål og statlige planretningslinjer må innarbeides i planen. KPA sikrer at konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes, og bærekraftige løsninger skal etterstrebes. Tiltak for å ivareta kravene må sikres i bestemmelsene. I tillegg til solceller og naturlige byggematerialer som nevnt, anbefales det å vurdere elektriske anleggsmaskiner og gjenbruk av materialer som tiltak.	Planen sikrer høy utnyttingsgrad og bygningsvolumer med kompakt bygningskropp; per boenhet mer bærekraftig -mindre fotavtrykk, mindre byggematerialer og da mindre klimautslipp, mindre energi til oppvarming og mindre vedlikehold per boenhet.
3.5	OVA-plan må utarbeides. Åpne løsninger for overvann skal vurderes i planen, om naturbaserte løsninger velges bort må dette begrunnes. Krav må settes i bestemmelsene.	Det er utarbeidet VA-plankart og overordnet overvannsplan.
3.6	Håndtering av masser jf. forurensningsloven. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser	Sikret i bestemmelser. Vurdering av sannsynlighet for forurenset grunn er gjort

	som ikke er forurensset, skal vurderes i planen. Det må sikres at det ikke skal bli spredt fremmede arter. Ved sannsynlighet om forurensset grunn, skal dette utredes, og håndtering av det sikres i bestemmelsene.	i ROS. Det er utarbeidet et notat om mellomlagring og sluttdisponering av masser.
3.7	Parkeringskjeller må sikres i bestemmelsene. HC parkeringsplass skal min. være 2,6 meter høy og i nærheten av heis, dette må sikres i bestemmelsene.	Parkeringsanlegg og netto høyde 2,6m for HC p-plass er sikret i bestemmelser. Mindre p-anlegg med korte avstander innenfor byggegrenser.
3.8	Det må redegjøres om dagens bruk av planområdet, hvor konsekvensene for barn og unge må vurderes og om det utløser krav om erstatningsarealer.	Fotodokumentasjon og bruk av arealer er vurdert i planbeskrivelsen.
3.9	ROS må være i henhold til krav, ellers vurderes innsigelse. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i bestemmelsene.	ROS er iht krav. Ingen risiko er avdekket.
4.	<i>Fylkeskommunen, datert 05.06.24</i>	
4.1	Viktig at planforslaget viser erstatning av eksisterende areal avsatt til renovasjon og grønnsstruktur.	Kfr. pkt. 1. Remidt. I Samråd med kommunen, viderefører planforslaget deler av areal regulert til renovasjon. Erstatning av grønnsstruktur er redegjort for i planbeskrivelse.
4.2	Viktig at tilrettelegging for variert lek og aktivitet sikres i bestemmelsene. Oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser for barn og unge kartlegges tidlig og ivaretas i planprosessen	Det er sikret tilrettelegging for felles uteoppholdsareal. Sikret gangbar adkomst langs regulert turtrase i bestemmelser. Fotodokumentasjon og kartlegging er ivarettatt.
4.3	Ivaretagelse av UU bør fremgå i planen.	Framgår i tegningspakke og i planbeskrivelse.
5.	<i>Mattilsynet, datert 30.05.2024</i>	
5.1	Vannrelaterte forhold må avklares tidlig i reguleringsprosessen. Det må planlegges for sikker levering av helsemessig trygt vann og nok drikkevann. Positivt av kommunen krever OVA-plan, hvor VA-norm skal legges til grunn. Utbyggings- og påkoblingsplikt bør inn i rekkefølgebestemmelsene.	Hensyn drikkevann er vurdert i ROS, og overordnet overvannsplan er utarbeidet. VA-plankart er utarbeidet.

5.2	Ufullstendig utredning av planens påvirkning på berørte hensynssoner kan føre til innsigelse.	Hensynssoner er vurdert i ROS og vedlagte rapporter.
5.3	Vannverket er berørt og bør derfor gis muligheten til å komme med innspill.	Vannverket er varslet, innspill ikke mottatt.
6.	NVE, datert 11.06.24	
6.1	Reell fare for skred må være avklart og tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres.	Skredfare er vurdert i vedlagt rapport.
6.2	Plan for overvannshåndtering jf. tretrinnsstrategien bør utarbeides grunnet økt andel harde flater.	Plan for overvannshåndtering er utarbeidet.
7.	Sametinget, datert 04.06.24	
7.1	Hensyn som angår reindrift tas med reindriftsforvaltninga og reinbeitedistrikt.	Beitelaget er varslet i varsel om oppstart. Reindrift og -forvaltning ikke berørt av planforslag.
7.2	Ingen kulturmiljøfaglige merknader. Den generelle aktsomhet- og meldeplikten bør nevnes i bestemmelsene.	Sikret i bestemmelser.

	PRIVATE INNSPILL – avsender er fargekodet iht. kart	Tilsvar / kommentar til innspill
		
8.	Prestløkka Hytteforening	
8.1	Trafikksikkerhet	

	Planforslaget vil øke trafikkbelastningen, spesielt i ferier og utfartsdager. Frykter for at økt biltrafikk fører til økt fare for ulykker for fotgjengere og biler. Etterlyser redegjørelse om planen vil gi økt ferdsel av fotgjengere og skiløpere langs Kjerkevegen overfor Øvre Prestløkka. Ber om at trafiksikkerhet og trafikkforholdene i Kjerkevegen (også overfor Øvre Prestløkka) redegjøres grundigere i planen.	Redegjort i planbeskrivelsen. Trafikkutredning fra trafikkrådgiver ikke påkrevd for private vegger.
9.	<i>Gnr/bnr 271/237 Kjerkevegen 128, 130, 132, 134 og 136 Advokatfirmaet Kolbjørnsen Cyvin på vegne av Vangslia Fjelltun nr 1</i>	
9.1	Utnytting og konsekvens Sameiet vil bli omsluttet av planforslaget og er sterkt imot det grunnet de negative konsekvensene for utsikt og solforhold. Sameiet er av den oppfatning at kommunen må forholde seg til gjeldende plan, spesielt med hensyn til grøntareal, utnyttelsesgrad og høyde. Sameiet mister det meste av utsikten de har i dag, som også påvirker trivselen og var mye av grunnen til at de investerte i leilighetene. Ber om å få tilsendt tegninger som viser hvor høy de ulike delene av bebyggelsen er (kotehøyder), da dette er uklart i fremlagte dokumenter. Foruten den smale parsellen benevnt uterom, vil i praksis all utsikt forsvinne, og kun få et solgløtt midt på dagen. De uheldige virkningene på utsikt og solforhold har for sameiet hverken vært ventelige eller påregnelige. Det er hevet over tvil at Sameiet vil lide betydelig økonomisk tap dersom planforslaget iverksettes. Dette kommer på toppen av forringet bruksverdi av den enkelte leilighet og Sameiets fellesarealer, da forringelse av utsikt, solforhold, trafikksituasjon og grøntareal vil gå direkte ut over beboernes tilstedeværelse i sine respektive boliger.	Påpekte forhold er redegjort for i planbeskrivelse. Solforhold; Flere relevante tidspunkter er inkludert i solstudier, også vinter og høytid. Høyder er detaljert i tegningspakken og påført kotehøyder. Byggehøyder reguleres med kotehøyder, kfr. plankart og bestemmelser. Planforslag forringer utsikt og solforhold, men forringer ikke beliggenhet. Påstand om «betydelig økonomisk tap dersom planforslaget iverksettes» er en påstand og et privatrettslig anliggende. Kommentar: Sameiet har fortsatt like heisnær <i>beliggenhet</i>, og dette kan sies å være minst like viktig for framtidig økonomisk verdi av fritidsbolig.
9.2	Grøntstruktur	

	Oppfordrer kommune til å ikke godkjenne omregulering av grøntstruktur til fritidsbebyggelse. Grunnet mange barn i sameiet er det viktig med åpne grøntarealer som kan benyttes av alle. Det er ikke riktig at disse områdene ikke benyttes og påstanden er i sin helhet udokumentert. Særlig etter hvert som flere og flere byggeprosjekter godkjennes i området, og trafikkbelastningen øker, så må det sørges for vern av de grønnstrukturer som allerede er fastsatt. Erstatningsarealer inne i eller mellom et gjenbygd leilighetskompleks kan ikke erstatte frie og åpne grønnstrukturer med naturlig vegetasjon. Dette handler både om strøkets karakter og barns muligheter til fri utfoldelse i naturlige omgivelser. Vedtatt grønnstruktur vil dessuten sikre luft, utsikt og solforhold for tilstøtende eiendommer, herunder særlig Sameiet som nærmeste nabo til G1. Sameiet ønsker å beholde vegetasjonen uten inngripen og forstyrrelser. Bevaring av grøntstruktur må dessuten ivaretas for avrenning ved snøsmelting. Det er allerede i dag et kjent problem i Vangslia at brøytekanter og deponering av snø skaper problemer med vannsig, og det er derfor avgjørende at eksisterende områder med vegetasjon opprettholdes slik at disse kan absorbere vannsig.	Kfr. pkt. 4.1 Fylkeskommunen. Fotodokumentasjon og befaring på sameiets fellesareal på egen tomt og på forslagsstillers eiendom; ingen spor av opparbeidelse eller bruk som uteopphold. Grusplass og trafo med ugress rundt. Øvrige påpekte forhold er redegjort for i planbeskrivelse.
9.3	Trafikksikkerhet og parkering Grunnet sprengt kapasitet på trafikk situasjonen i dag, må derfor denne utredes nærmere siden planforslaget vil forverre situasjonen ytterligere, særlig med tanke på sikkerheten av de myke trafikantene herunder en stor andel barn. Planforslaget vil medføre en uholdbar trafikk situasjon, i tillegg til at adkomst til bygg C vil skape ytterligere belastning for sameiet pga. den korte avstanden til	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Trafikk og parkering er redegjort for i planbeskrivelse. Forslagsstiller imøtekommer innspill med å redusere maksimalt antall boenheter fra 36 til 29.

	bygget og uteplasser. Sameiets innstilling er derfor at 36 nye enheter er uakseptabelt, og at trafikksituasjonen i alle tilfeller må utredes nærmere.	
9.4	Gjeldende plan Planforslaget avviker for mye fra de prinsipper og reguleringer som ligger til grunn i gjeldende plan, som eiere og utbyggere i en årrekke har måtte forholde seg til.	Reguleringsprosessen skal sikre at det gjøres vurderinger på hva som er akseptabelt i planområdet og involverer offentlige parter i tillegg til berørte naboer.
9.5	Oppsummering -Sameiet er sterkt imot det varslede planforslaget. -Sameiets innstilling er at antall enheter må betydelig reduseres, fortrinnsvis gjennom reduksjon i høyde på leilighetsbyggene. -Grønnstruktur G1 må bevares i sin helhet. -Sameiet oppfatter at det kan være aktuelt å diskutere en løsning hvor utbygger kjøper ut samtlige leiligheter i Sameiet til dagens markedspris, gjerne i kombinasjon med opsjon på kjøp av leiligheter i det nye prosjektet. Denne løsningen vil gi utbygger større arealer til å realisere et ferdig justert prosjekt på, og vil være en bedre løsning for hele området sammenlignet med det presenterte planforslaget hvor Sameiet i praksis blir «bygd inne».	-Antall boenheter er redusert -Høyder er innenfor gjeldende reguleringsplan -Kfr. pkt. 4.1 Fylkeskommunen -Kjøp av leiligheter er privatrettslig, og omfattes ikke av plansaken. -Sameiets interesse i opsjon på kjøp av leiligheter i planforslagets illustrasjonsprosjekt tyder på at planforslagets leilighetsbygg oppfattes som attraktivt og godt byggeprosjekt.
9.6	For å sikre god dialog og en tidlig avklaring av partenes synspunkter, ønskes et snarlig møte.	Privatrettslige forhold avklares utenom planprosessen.
10.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkvegen 128 Terese Rygge Nerland	
10.1	Utnytting og konsekvens Ønsker ikke at planforslaget skal gjennomføres slik det er fremstilt nå. Bygget deres blir helt bygget inn og vil miste all verdifull utsikt. Samt sol og lysforhold vil bli betydelig dårligere. Deres	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1

	leilighet vil bli mest berørt av alle, som ligger i 1. etasje mot skibakken, av trafikk, sol, lys og utsikt. Solstudiene er tydelig tatt på de beste tidspunktene. Uterommene vil ligge i skygge store deler av dagen og det er ikke akseptabelt.	
10.2	Trafikksikkerhet, ute opphold, parkering og snøopplag Adkomst til bygg C er planlagt rett forbi deres bygg, det vil gi mye trafikk daglig forbi bygget deres. Det er svært liten avstand mellom vegen og ytterdøren, og der er mange barn i bygget hvor den foreslåtte økningen av biltrafikk vil være dirkete farlig. Slik det ser ut på tegningene, ser det ut til at litt av adkomsten til det nye bygget er lagt på deres tomt. Dette er helt uakseptabelt, da deres markterrasse ligger på denne delen av tomten. I tillegg til forringing av sol- og utsiktsforhold, vil også privatlivet bli begrenset og mye trafikk rett forbi terrassen deres. Tilbud om å benytte planforslagets fellesareal kompenserer på ingen måte for konsekvensene for egen uteplass. Trafikk og parkeringssituasjonen i dag er overbelastet, med følgende brøyteproblemer og overfylte parkeringsplasser. Stiller spørsmål om hvor de nye beboerne og gjester skal parkere ute å øke risikoen for ulykker, og hvor skal snøen gjøres av.	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Sameiets terrasse overholder ikke avstand til eiendomsgrense. Øvrige påpekte forhold er redegjort for i planbeskrivelse. Utforming vegskuldre og uteanlegg må detaljprosjekteres i samarbeid med sameiet.
10.3	Ski inn/ut Muligheten for ski inn/ut vil bli borte, dette gjelder også for beboere fra hyttefeltene lengre ned, som i dag benytter traseen foran deres bygg.	Planforslaget sikrer ski inn/ut / gangbar adkomst gjennom planområdet mellom illustrasjonsprosjektets bygg B og C
10.4	Ble forelagt helt annen info fra megler ved kjøp av deres leilighet, enn det som er vist i planforslaget, hvor blant annet adkomst skulle gå på oversiden av deres bygg.	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1 Privatrettslig, og omfattes ikke av planmaterialet. (For å ha kontroll på hva

	Hadde ikke kjøpt leiligheten om det var kjennskap til planforslaget. Planforslaget er svært inngripende og vil redusere verdi og kvaliteter betraktelig. Etterlyser dialog med utbygger om mulig avtale om å kjøpe ut bygget til markedspris med evt. opsjoner på kjøp i planforslaget.	som utvikles på en tomt i framtiden, må tomten erverves).
10.5	Byggeperioden Byggeperioden vil bli belastende for deres bygg grunnet nærheten.	Kfr. Pkt. 3.3 Statsforvalteren
10.6	Gjeldende plan Stiller seg kritisk til planforslaget med endringene fra gjeldende plan. Oppfordrer kommunen til å ikke godkjenne planforslaget grunnet de store konsekvensene det gir for beboeren i bygget. Det er ikke nok plass til bygg i denne størrelsen og så lite plass til trafikkavvikling.	Kfr. Pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1
11.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkevegen 130 Øystein Kyrre Johansen	
11.1	Trafikksikkerhet, parkering og snøopplag Svært kaotisk trafikale forhold og parkering i høysesongen. Vanskeliggjør brøyting og adkomst, øker trafikkfaren. Planforslaget vil forsterke dette. Savner utredning omkring trafikkforhold. Det er ikke kapasitet til trafikken fra planområdet i eksisterende trafikksituasjon. Aksepterer ikke trafikkvolum for 15 boenheter rett foran inngangsdøren.	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Kfr. pkt. 10.2 og 10.4 Kjerkevegen 128
11.2	Utnytting og konsekvens Sol- og lysforhold vil endres drastisk for de nederste leilighetene i deres bygg. Størrelsen på planforslaget, tap av sol- og lysforhold, tap av utsikt og tap av "ski inn ski out" mulighet gir ett massivt verditap av deres og naboenes leilighet. Anser at leiligheten deres vil bli på grensen til usalgbar som konsekvens av planforslaget. Forventet ordinære fritidsboliger med to boenheter, men planforslaget er noe helt annet i utnytting. Planforslaget må	Kfr. Pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1 Kfr. pkt. 10.3 Kjerkevegen 128 Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1

	reduseres i omfang og ta hensyn til helheten i området. Utbygger bør også kompensere for ulempene planforslaget medfører til alle leilighetene i deres bygg. En kompensasjon kan være aktuelt, eller mer ønskelig at utbygger kjøper ut leilighetene i deres bygg til markedspris. Det vil gi større areal til planforslaget og en bedre løsning for området. Svært kritisk til utbyggingen, det vil forringe naboeiendommene betydelig, og aller mest deres bygg som er mest berørt. Hvis planforslaget skal realiseres, ønskes det at utbygger kjøper ut leilighetene i deres bygg og får større areal å fordeles på.	Privatrettslig, og omfattes ikke av plansaken.
11.3	Grønnstruktur Kritisk til at planforslaget kan bygge på arealer avsatt til grønnstruktur.	Kfr. pkt. 4.1 Fylkeskommunen
12.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkevegen 130 Tove Julianne Nerdahl	
12.1	Utnytting og konsekvens Kjøpte leiligheten pga. utsikten. Er kritiske til planforslaget grunnet dens inngripende karakter og vil ikke akseptere det slik det er vist. Stort verditap og vanskeligheter knyttet til et salg. Tap av utsikt og total innbygging av hele bygget deres, gir konsekvenser for trivsel og verdien på leilighetene. Planforslaget vil føre til skygge på tomten som gir gjørmete og kald bakke. Tillegg til tap av kvaliteter som følger av sol på tomten.	Kfr. Pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1
12.2	Trafikksikkerhet, parkering og snøopplag Området vil bli farlig å ferdes på for barn grunnet økt trafikk og enorme brøytekanter/snøhauger som påvirker siktforholdene. Trafikksituasjonen som blir langs vegen og på deres tomt er for inngripende. Bekymret for sikkerheten i trafikken om planforslaget gjennomføres. Parkeringssituasjon med plass til beboerne og besøkende som i dag er overbelastet og ikke har kapasitet til økningen	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Kfr. pkt. 10.2 Kjerkevegen 128

	planforslaget vil gi. Gjelder også plass til snøopplag.	
12.3	Byggeperioden Byggeperioden så å si på tomten deres vil skape farlige situasjoner med anleggstrafikk mm. Risiko ved sprengning for eksisterende rørnettverk, bekymret for om det vil tåle byggearbeidet.	Kfr. pkt. 3.3 Statsforvalteren Dette vil ivaretas av riggplan/plan for beskyttelse av omgivelsene og detaljprosjektering til IG.
12.4	Ønsket løsning Alle beboerne i bygget ønsker å selge sin leilighet om planforslaget går videre. Det er da mulighet for utbygger å kjøpe ut bygget til dagens markedspris. Eller alternativ om bytte av leilighet til tilsvarende størrelse i planforslaget. Ser fortsatt problemer med kommende trafikk- og snøsituasjon som må vurderes ut fra tilbud og dato for overtagelse.	Privatrettslig, og omfattes ikke av plansaken.
13.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkgvegen 130 Roy Edvardsen	
13.1	Utnytting og konsekvens Kritisk til planforslaget og ønsker ikke at det gjennomføres. Deres bygg blir helt bygget igjen og mister all sin verdifulle utsikt. Megler har forespeilet at det kun kan bygges mindre hytter i planområdet. Stiller spørsmål om lovligheten ved å regulere slik som planforslaget. Planforslagets påvirkning er meget inngripende, og tar bort utsikt, kraftig verditap og sikkerhetsmessig påkjenning for ferdselen til barn på tomten grunnet økt trafikk og anleggsarbeid. Ikke noe verdi i å benytte planforslagets fellesareal. Aksepterer ikke planforslaget. Anmoder kommunen til å ikke godkjenne så store forringinger av deres bygg. Det er ikke akseptabelt at store deler av dagen vil uterommet til deres bygg være skyggelagt.	Kfr. Pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1 Planforslaget reguleres grunnet avvik fra gjeldende plan. Planforslagets påvirkning redegjøres for i planbeskrivelse.
13.2	Savner dialog med utbygger tidligere i prosessen, om kompensasjonsordning eller tilbud om oppkjøp av deres bygg og	

	mulighet til å kjøpe leilighet i planforslaget. Stiller seg kritisk til planforslaget og forventer av kommunen avslår det. Området har ikke kapasitet til en så stor utbygging. Eneste mulighet er om utbygger kjøper deres bygg til markedspris med mulige opsjoner på kjøp i de nye byggene.	Privatrettslig, og omfattes ikke av planmaterialet-
13.3	Trafikksikkerhet, parkering og snøopplag Stiller spørsmål ved gjennomførbarheten ved at trafikken fra planforslaget skal kjøre på vegen som ligger helt inntil inngangsdør på deres bygg. Det er mange barn i bygget, hvor det nå blir farlig for ferdsel da vegen går rett utenfor bygget. Savner trafikkløsning for utrykningskjøretøy og budbil. Etterlyser gjesteparkering for planforslaget. Parkeringen i området er allerede sprengt, og brøytingen og snøopplag er utfordrende grunnet dette og arealmangel.	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Trafikk og parkering er redegjort for i planbeskrivelsen. Kfr. pkt. 10.2 Kjerkvegen 128
13.4	Ski inn/ut Ski in ski out-mulighet tas bort for beboerne i området.	Kfr. pkt. 10.3 Kjerkvegen 128
13.5	Byggeperiode Byggeperioden vil bli belastende, grunnet nærheten. Bekymret for setning og skader på eget bygg og røranlegg.	Kfr. pkt. 12.3 Kjerkvegen 130
14.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkvegen 132 Inge Mork og Elisabeth Skatvold	
14.1	Savner innhold i referatet fra oppstartmøtet om utsiktsforhold til tiliggende fritidsboliger.	Ble tatt opp at det var mer rom enn en tidligere skisseprosjekt fra Troll Arkitektur, kfr. redegjørelse i planbeskrivelse .
14.2	Utnytting og konsekvens Synes ikke åpningen mellom byggene i planforslaget ivaretar hensynet til deres bygg, det er for smalt og ikke akseptabelt. Innsyn fra planforslaget bemerkes. Fellesarealet i planforslaget på siden av huset mister kvaliteten sin med utsikt	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1 Åpning mellom bygg er redegjort for i planbeskrivelse.

	utover dalen. Solstudien er vist med de beste tidspunktene. Ikke akseptabelt at uterommene til deres bygg vil være skyggelagt store deler av dagen.	
14.3	Trafikksikkerhet, parkering og snøopplag Kritisk til at det legges opp til trafikk rett utenfor døren til nederste leilighet i deres bygg. Barn ferdes der. Økt støy og trafikk for naboene. Stiller spørsmål om adkomsten og manøvreringen til utrykningskjøretøy og budbiler.	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening
14.4	Ski inn/ut Barn og voksne som i dag har ski in ski out, mister denne muligheten grunnet planforslaget.	Kfr. pkt. 10.3 Kjerkvegen 128
14.5	Byggeperiode Byggeperioden vil bli en stor påkjenning for deres bygg som ligger så nært. Bekymret for setninger og skader på bygg og ledningsnett. Bekymret for risikoen ved å ha byggeplass så nære bygget og for ferdelsen i området.	Kfr. pkt. 12.3 Kjerkvegen 130
14.6	Ønsket løsning Stiller seg kritisk til planforslaget og forventer av kommunen avslår det. Området har ikke kapasitet til en så stor utbygging. Eneste mulighet er om utbygger kjøper deres bygg til markedspris med mulige opsjoner på kjøp i de nye byggene.	Privatrettslig, og omfattes ikke av planmaterialet.
15.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkvegen 132 Kevin Mark Walter	
15.1	Utnytting og konsekvens Planforslaget er i strid med gjeldende plan på de fleste områder. Vil bygge fullstendig igjen bygget deres, redusere kraftig åpenhetsfølelsen, utsikten, sollyset og roen. I tillegg vil det øke trafikken og parkeringsproblemene betydelig. Dette betyr flere sikkerhetsrisikoer for både bygget og beboerne. Planforslaget vil medføre stort verditap for beboerne i deres bygg. Uakseptabelt at utsikten blir redusert 86%, fra 180 graders utsikt, til kun	Planforslaget reguleres grunnet avvik fra gjeldende plan. Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1 Kfr. pkt. 14.2 Kjerkvegen 132

	på ski som adkomst til skibakken. Trafikkbildet blir veldig uoversiktlig og farlig med tiltenkt økning av biltrafikken på denne vegen. Parkeringssituasjonen ved gjennomføring av planforslaget vil gi bekymring for fremkommeligheten til utrykningskjøretøy, brøytebil, servicebiler ol.	
15.7	Stiller spørsmål om det er tenkt å etablere flere boenheter, grunnet uttalelse i planinitiativet: mulighet for å bygge om kjeller til bolig.	Dette ble vurdert i starten av planarbeidet, men har gått bort fra dette. Planforslaget beslutter at kjeller reguleres som parkeringsanlegg og ikke kan benyttes til boligformål.
15.8	Ski inn/ut Eksisterende parkeringsareal på planområdet brukes i dag til ski inn/ut. Ved gjennomføring av planforslaget vil det kun bli en liten passasje igjen, som vil bli bratt grunnet terrenget. Som eneste inngang til skibakken må adkomsten her tas tak i, særlig med tanke på barn og unge. Etterlyser at det sikres en avtale med Vangslia Skiheis for å bevare tilgangen til ski inn/ut som beboerne i området har i dag.	Kfr. pkt 10.3 Kjerkvegen 128
15.9	Byggeperiode Byggingen av planforslaget vil kreve store inngrep og er bekymret for påvirkningen på fundamentet til bygget deres. Påpeker at det går et bekkeløp under det ene bygget, og er bekymret for påvirkningen det kan få på deres bygg om grunnen endres der. Stiller spørsmål om hvilke garantier og langsiktige forsikringsordninger de har i deres bygg ved eventuelle innsynkningsproblemer de neste årene.	Kfr. pkt. 3.5 Statsforvalteren Kfr. pkt. 12.3 Kjerkvegen 130
15.10	Ønsket løsning Mener planforslaget ikke bør godkjennes før: antall boenheter blir redusert til rimelig nivå, økning av antall parkeringsplasser pr. boenhet, reduksjon	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1

	av høyden på bygg A og B og betydelig utvidelse av åpningen mellom bygg A og B.	
16.	Gnr/bnr 271/237 Kjerkvegen 134 Anne Grete Johansen og Gunnar Astad	
16.1	Utnytting og konsekvens Sterkt kritiske til planforslaget av flere grunner: Blir fullstendig bygget inn og mister all verdifull utsikt, sol og lysforhold. Planlagt åpning mellom bygg A og B kompenserer ikke for tapet av utsikt eller solforhold. Trivsel og verdi vil påvirkes veldig av planforslaget.	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1
16.2	Sterkt uenig i utsaget fra planinitiativet: Bygningsform og bygningsplassering er tilpasset åpenhet og siktlinjer mellom bygg, og ivaretar romligheten rundt byggene.	Utsagn er redigert i planbeskrivelse.
16.3	Trafikksikkerhet, parkering og snøopplag Svært kaotiske trafikale forhold i dag, kapasiteten er allerede sprengt. Forholdene vanskeliggjør brøyting, snuplass og adkomst, i tillegg til å oppleves farlig ved høysesong. Planforslaget vil forverre situasjonen, og har ingen dokumentasjon å vise til som løser utfordringene. Parkeringskjeller er ikke tilstrekkelig tiltak for å løse utfordringene, da den ikke rommer nok plasser. Området har ikke kapasitet til å absorbere økningen av boenheter, uansett tiltak. Det er ikke nok areal. Stiller spørsmål om hvordan sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy med høy fortetting og økt trafikk. Er bekymret for trafikksikkerheten både i byggeperioden og etterpå, grunnet at trafikksituasjonen allerede er belastet. Det er ikke etablert gangvei, dårlig opplyst og høye brøytekanter. Veien benyttes også av fotgjengere og folk på ski mellom hyttefelt sør for Kjerkvegen og skibakken. Adkomst til bygg C planlegges rett foran bygget deres. De ble forespeilet av megler at det	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Kfr. pkt. 10.2 Kjerkvegen 128 Kfr. pkt. 12.3 Kjerkvegen 130 Kfr. redegjørelse i planbeskrivelse.

	kunne komme opptil to boenheter som kunne bruke vegen. Uakseptabelt at det foreslås at 15 boenheter skal benytte vegen som adkomst. Vegen vil også gå via «tunet» til planforslaget som selges inn som et gode beboerne i bygget deres kan benytte seg av.	
16.4	Anser det som en urimelig kompensasjon å skulle benytte planforslagets fellesareal, hvor adkomsten blir via vegen mot bygg C med mye trafikk.	Privatrettslig, og omfattes ikke av planmaterialet.
16.5	Grønnstruktur Sterkt uenig i utsagn i ROS hvor det står at området der bygg A og B er planlagt, ikke brukes av barn og unge i dag. Området benyttes som akebakke av barna i området. Det finnes ikke andre steder å ake i området. Etterlyser områdene for lek/friområder som var vist da hyttetomtene videre oppover Vangslia ble solgt, det er ikke tilrettelagt for barn og unge i noen av disse områdene i dag. Sterkt kritisk at man skal omregulere grøntområde til fritidsbebyggelse. Området benyttes som friareal for barna i området. Stiller seg svært kritisk til at friarealer og andre formål som ville ivaretatt «luft» mellom boenhetene i området omreguleres til bolig. Dette endrer forutsetningene som har ligget til grunn når de valgte å investere i området.	Kfr. pkt. 4.1 Fylkeskommunen Fotodokumentasjon og registreringer for bruk av planområdet er utført. Det finnes mange andre steder å ake i området. Planforslagets eiendom er ikke egnet for aking; det er skrått terreng som ender rett ut i veibane. Kfr. planbeskrivelse. Kfr. pkt. 9.2 Vangslia Fjelltun nr 1
16.6	Forstår det slik at tilstøtende leilighet må gi tillatelse for at bygget og adkomsten kan realiseres, har ikke tro på at en tillatelse vil bli gitt.	Adkomst til bygg C legges på 271/81 og egen tomt
16.7	Uenig i at planforslaget ikke påvirker lys- og solforhold negativt i vesentlig grad. Sol- og lysforholdene vil påvirkes dramatisk, hvor høyden og utnyttelsen av planforslaget forsterker konsekvensene. Utsikten blir	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1

	også nesten helt borte, også ski inn/ut. Alt dette fører med seg et massivt verditap for leilighetene i bygget, hvor de vil være på grensen til helt usalgbare.	
16.8	Fellesareal mellom bygg A og B anses ikke som et attraktivt uterom, og vil på ingen måte kompensere for tapet av uteområdene slik de benyttes i dag.	Utomhusplan fra landskapsarkitekt viser planlagte kvaliteter for uteoppholdsareal.
16.9	Har hatt forventning om at planområdet kunne bli bebygd av to ordinære boliger med opptil to boenheter. Dette står i sterk kontrast til utnyttelsen i planforslaget.	Planforslaget reguleres grunnet avvik fra gjeldende plan.
16.10	Ikke akseptabelt at utbygger selger verdiene fra deres bygg videre til planforslaget. Hvis det skal etableres leilighetsbygg i planområdet, bør disse reduseres i omfang og ta hensyn til helheten i området, samtidig som utbygger bør kompensere for ulempene dette medfører beboerne i bygget. Svært kritiske til planforslaget grunnet konsekvensene det gir, uakseptabelt med så høy utnytting. Frykter for sikkerheten til barna, økonomiske verdiene og trivselen.	Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1
17.	Gnr/bnr 271/238 og 271/239 Advokatfirmaet Føyen AS på vegne av Vangslia Fjelltun 2 og 3	
17.1	Planforslaget vil i stor grad påvirke sameiene, og representere et klart brudd i eksisterende bebyggelse. Vesentlig fortetting som vil påvirke solforhold, utsikt og trafikk. Ikke riktig det som nevnes i planinitiativet at ikke mange naboer får konsekvenser. Sameiene vil i betydelig grad miste utsikt, og solforhold. Det kommer ikke frem i solstudien hvordan sameiene blir påvirket på vinterstid, da området benyttes hovedsakelig i den perioden og solforholdene vil påvirkes vesentlig mer i disse månedene. Forutsettes at forslagsstiller fremlegger solstudier for øvrige vintermåneder. Det er viktig for	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Kfr. pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1 Kfr. planbeskrivelse Kfr. utvidede solstudier der vintermåneder, høytider og ferier er inkludert.

	sameiene at planforslagets høyde, størrelse og plassering hensyntar sameiene og sikrer at de mister minimalt med utsikt og sol.	
17.2	Trafikksikkerhet, parkering og snøopplag ROS bekrefter at det blir en vesentlig økning i trafikk, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som ivaretar konsekvensen for naboeiendommene godt nok. Risikoen for trafikkulykker er høy, grunnet høyere fartsgrense enn forholdene tilsier, og dette må hensyntas i planarbeidet. Som følge av dette mener sameiene at det må utarbeides en trafikkanalyse. Parkerings situasjonen i dag er utfordrende pga. manglende kapasitet. Fører til feilparkering som hindrer trafikken i området. Deler av planområdet benyttes som parkeringsplasser i dag. En reduksjon av parkeringsplasser vil medføre større problemer enn i dag. Sameiet er bekymret for at det skal bli mer parkeringskonflikter som følge av planforslaget og mangel på nok parkeringsplasser. Forslag til løsning: Tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser må avsettes på utbyggers egen eiendom. Eksisterende parkeringsplasser i planområdet reguleres til parkeringsformål, og grøntareal/renovasjon beholdes med eksisterende arealformål.	Kfr. pkt. 8.1 Prestløkka Hytteforening Kfr. pkt. 10.2 Kjerkevegen 128 Trafikk og parkering er redegjort for i planbeskrivelse. Trafikkanalyse ikke påkrevd for private veger. Håndtering av feilparkeringer som hindrer trafikk gjelder drift (skilting, bøtelegging) og er privatrettslig anliggende. Planforslaget løser alle sine p-plasser i egne parkeringsanlegg i motsetning omkringliggende bebyggelse, og bidrar positivt til å fjerne gateparkering.
17.3	Anmodes om at adkomsten til planforslaget presiseres tydeligere i senere plandokumenter, da det er uklart hva som er planlagt.	Kfr. illustrasjonsplan, tegninger og planbeskrivelse.
17.4	Savner også sikret adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy, jf. KPA.	Planforslaget ivaretar krav om adkomst for rednings- og slökkemannskap i TEK17. Forhold omkring brann er ivaretatt av brannrådgiver.

17.5	Utnyttelsen er særdeles høy og forholder seg ikke til generelle branntekniske krav om avstander til tomtegrense og bygg. Dette vil øke brannrisikoen og forringe nærområdet. Særlig viktig at brannvernet er sikret mtp. slukking av elbilbrann.	Brannrådgiver har utarbeidet brannplaner, brannsikkerhetsstrategi og gitt innspill til ROS.
17.6	Sameiene har tinglyst rettighet på 14 parkeringsplasser ved bygg A. Planforslaget må ikke forhindre tilgangen og bruken av disse, hvor brøyting og snøopplag må hensyntas. Det innebærer at leilighetsbyggene ikke kan plasseres helt inntil parkeringsplassene.	Planforslaget berører ikke eksisterende parkeringsplasser. Sameiene kan ikke kreve eller påregne å få snøopplag på forslagsstillers eiendom, det må løses på egen grunn.
17.7	Utnyttelsen av tomten er uforholdsmessig, mener denne tomten ikke er egnet til så høy utnyttelse, selv som heisnær tomt. Det underbygges av at gjeldende plan sikrer deling av planområdet som grøntområde og renovasjonsanlegg. Planforslaget må reduseres jf. gjeldene plan for å tilpasse og minimere belastningene i nærområdet.	Utnyttelsen av planforslaget vil bli vurdert i den løpende reguleringsprosessen i flere runder, av både kommune, offentlige parter og naboer.
17.8	Renovasjon Sameiene er bekymret for hvordan renovasjon skal løses og hvilke andre steder i området renovasjon skal håndteres.	Kfr. pkt. 1. Remidt
17.9	Grønnstruktur Sameiene er ikke enig i påstand om at grøntstrukturen gror igjen og har lite viktig verdi som grøntstruktur. Det er viktig at den ivaretas, og den sikrer luft mellom bebyggelsen. Den brukes også til beite for dyr om sommeren. Viktig å bevare grøntområder, lys og luft mellom bygninger for å sikre en god trivsel i nærområdet og ivaretagelse av kulturlandskapet.	Kfr. pkt. 4.1 Fylkeskommunen
17.10	Ettersom det ikke er anledning til å ferdes i alpinbakken etter stengetid er det høyst nødvendig med tilstrekkelig friareal som også fremover kan benyttes til aking og lek	Grønnstruktur i planområdet er særdeles lite egnet til aking, går rett ut i veg (trafikkfarlig).

	av beboerne i nærområdet. Dette vil ikke oppnås med den utbygging som her legges opp til.	Kfr. planbeskrivelse
17.11	Leilighetsbygg av denne type størrelse som skal bygges under nabobygg vil gi fare for setningsskader eller annen skade på omliggende infrastruktur. Av hensyn til ny KPA og at gjeldende plan er fra 2017, anføres det at det må fremlegges en oppdatert ROS analyse av ras- og skredfare i området.	ROS er ivaretatt. Krav til anleggsfasen er sikret i bestemmelser. Krav til ansvarlig prosjekterende før igangsetting av tiltak.
17.12	Ski inn/ut I planinitiativet vises det til at det blir direkte ski-in/ski-out for alle leiligheter via felles uteareal. Det er uklart hvor dette skal plasseres og det er derfor vanskelig for Sameiene å ta stilling til dette forholdet.	Kfr. pkt. 10.3 Kjerkevegen 128
18.	Gnr/bnr 271/247 Kjerkevegen 140 Wenche Skalmerås og Sverre Moe	
	Spør om avstanden til tomtegrensen ikke skal være 4 meter, registrerer at det bygges i tomtegrensen.	En reguleringsplan kan angi andre avstander fra tomtegrensen enn de generelle avstandskravene i PBL.
19.	Gnr/bnr 271/95 Kjerkevegen 142 Torkel Henriksen	
19.1	Sikre opparbeiding av ski inn/ut mellom Kjerkevegen 140 og det øverste planlagte bygget i planen. Dette ble sikret i gjeldende plan, men har ikke blitt opparbeidet. Ønsker at opparbeiding av ski inn/ut må gjennomføres før bygging tillates.	Kfr. pkt. 10.3 Kjerkevegen 128
19.2	Parkeringsplasser som i gjeldende plan ble utvidet og er forbehold beboere i Fjelltunet, bør videreføres.	Planforslaget påvirker ikke parkeringsplasser i gjeldende plan.
19.3	Påpeker konsekvens om tap av utsikt og luft for Kjerkevegen 128-136 om planforslaget gjennomføres.	Kfr. Pkt. 9.1 Vangslia Fjelltun nr 1
20.	Gnr/bnr 271/90 Kjerkevegen 148 Eva Gjengset	
20.1	Sårt nødvendig renovasjons- og grøntareal som fjernes i planforslaget.	Kfr. pkt. 1. Remidt Kfr. pkt. 4.1 Fylkeskommunen

20.2	Det strider mot gjeldende reguleringsplan i utnyttelse. Oppfordrer kommunen til å avvise planforslaget grunnet for høy utnyttelse.	Det reguleres grunnet avvik fra gjeldende plan.
20.3	Krever at adkomsten til skiheisen/bakken som er markert i den øverste svingen ved Vangslia Fjelltun blir tilstrekkelig sikret og tilrettelagt, da dette er grunnen til at området er og forblir attraktivt.	Arealet er utenfor planforslagets plangrense.