



## Saksframlegg

### Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                             |
|------------|------------|------------------------------------|
| 25/54      | 17.06.2025 | Utvalg for bygg- og arealplansaker |
| 25/56      | 26.06.2025 | Kommunestyret                      |

## 298/5 - Forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde - sluttbehandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Stølslia Nedre med følgende endringer fra første gangs behandling:

I bestemmelser:

- Ny bestemmelse pkt. 2.3: Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.
- Ny bestemmelse pkt. 2.7: For å redusere faren for overvannsflom tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av vegggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov. Graving i bekkeløpet er ikke tillatt.
- Ny bestemmelse pkt. 2.9: Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (< 55 dB).
- Ny bestemmelse pkt. 2.10: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune/Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.9: Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og parkering. Berørt vegetasjon skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknad.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.10: Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.11: Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.
- Bestemmelse pkt. 3.3.2.2 endres til: Under arealformål annen veggrunn – grøntareal tillates tiltak som går på etablering av stedegen vegetasjon og tiltak i forbindelse med opparbeiding av atkomstveger.

- Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer og nasjonal mal for planbestemmelser, som vist i vedlagt dokument

#### I plankart:

- Tomtene H19-H22 er tatt ut og H18 med tilhørende infrastruktur er justert
- Avkjørsler endres som vist på vedlagt plankart
- Tomtene H12-H16 forskyves som vist på vedlagt plankart
- Byggegrense mot dyrka mark inntas som vist på vedlagt plankart

### Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 54/2025 i møte 17.06.2025:

#### Behandling

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Stølslia Nedre med følgende endringer fra første gangs behandling:

#### I bestemmelser:

- Ny bestemmelse pkt. 2.3: Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.
- Ny bestemmelse pkt. 2.7: For å redusere faren for overvannsflom tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av vegggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov. Graving i bekkeløpet er ikke tillatt.
- Ny bestemmelse pkt. 2.9: Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (< 55 dB).
- Ny bestemmelse pkt. 2.10: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune/Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.9: Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og parkering. Berørt vegetasjon skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknad.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.10: Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.11: Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.

- Bestemmelse pkt. 3.3.2.2 endres til: Under arealformål annen veggrunn – grøntareal tillates tiltak som går på etablering av stedegen vegetasjon og tiltak i forbindelse med opparbeiding av atkomstveger.
- Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer og nasjonal mal for planbestemmelser, som vist i vedlagt dokument

I plankart:

- Tomtene H19-H22 er tatt ut og H18 med tilhørende infrastruktur er justert
- Avkjørsler endres som vist på vedlagt plankart
- Tomtene H12-H16 forskyves som vist på vedlagt plankart
- Byggegrense mot dyrka mark inntas som vist på vedlagt plankart

**Kommunestyrets behandling av sak 56/2025 i møte 26.06.2025:**

**Behandling**

**Utvalg for bygg- og arealplansaker sitt forslag til vedtak:**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Stølslia Nedre med følgende endringer fra første gangs behandling:

I bestemmelser:

- Ny bestemmelse pkt. 2.3: Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.
- Ny bestemmelse pkt. 2.7: For å redusere faren for overvannsflom tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov. Graving i bekkeløpet er ikke tillatt.
- Ny bestemmelse pkt. 2.9: Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (< 55 dB).
- Ny bestemmelse pkt. 2.10: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune/Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.9: Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og parkering. Berørt vegetasjon skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknad.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.10: Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.11: Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.
- Bestemmelse pkt. 3.3.2.2 endres til: Under arealformål annen veggrunn – grøntareal tillates tiltak som går på etablering av stedegen vegetasjon og tiltak i forbindelse med opparbeiding av atkomstveger.
- Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer og nasjonal mal for planbestemmelser, som vist i vedlagt dokument

I plankart:

- Tomtene H19-H22 er tatt ut og H18 med tilhørende infrastruktur er justert
- Avkjørsler endres som vist på vedlagt plankart

- Tomtene H12-H16 forskyves som vist på vedlagt plankart
- Byggegrense mot dyrka mark inntas som vist på vedlagt plankart

For forslaget stemte 25: Arnstein Granlund (AP), Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Signe Kari Gulaker Vognild (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (SV), Bård Skaslien (V), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V).

Dermed ble Utvalg for bygg- og arealplansaker sitt forslag vedtatt.

## Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Stølslia Nedre med følgende endringer fra første gangs behandling:

### I bestemmelser:

- Ny bestemmelse pkt. 2.3: Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.
- Ny bestemmelse pkt. 2.7: For å redusere faren for overvannsflom tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov. Graving i bekkeløpet er ikke tillatt.
- Ny bestemmelse pkt. 2.9: Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (< 55 dB).
- Ny bestemmelse pkt. 2.10: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune/Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.9: Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og parkering. Berørt vegetasjon skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknad.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.10: Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- Ny bestemmelse pkt. 3.1.11: Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.
- Bestemmelse pkt. 3.3.2.2 endres til: Under arealformål annen veggrunn – grøntareal tillates tiltak som går på etablering av stedegen vegetasjon og tiltak i forbindelse med opparbeiding av atkomstveger.
- Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer og nasjonal mal for planbestemmelser, som vist i vedlagt dokument

### I plankart:

- Tomtene H19-H22 er tatt ut og H18 med tilhørende infrastruktur er justert
- Avkjørsler endres som vist på vedlagt plankart
- Tomtene H12-H16 forskyves som vist på vedlagt plankart
- Byggegrense mot dyrka mark inntas som vist på vedlagt plankart

## **Vedlegg**

- 1 Nedre Stølslia - bestemmelser - til sluttbehandling**
- 2 Plankart revidert 05.06. 2025 1.pdf**
- 3 Forslag til planbeskrivelse 15.05. 2023 - revidert 04.06. 2025.docx**
- 4 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE 12.08. 2024.pdf**
- 5 VA - plankart 03.06. 2025 1.pdf**
- 6 Forslag til løsning vedr. overvann 04.06.2025.pdf**
- 7 Støyutredning-RIA-01.pdf**
- 8 Saksprotokoll Behandling av krav om lovlighetskontroll - Detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde**
- 9 Saksprotokoll 298/5 - Detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia - nytt utleggingsvedtak etter revidert plankart**
- 10 Høringsuttalelse - TBRT**
- 11 Høringsuttalelse Mattilsynet.pdf**
- 12 Høringsuttalelse Statens vegvesen.PDF**
- 13 Høringsuttalelse nr. 1 Statsforvalteren i Trøndelag.pdf**
- 14 Høringsuttalelse Sametinget.pdf**
- 15 Høringsuttalelse nr. 1 Fylkeskommune.PDF**
- 16 Høringsuttalelse - Bjørn Loholt m.fl..pdf**
- 17 Høringsuttalelse NVE.PDF**
- 18 Vedrørende forslag til endringer etter innsigelse for reguleringsplan Nedre Stølslia hytteområde.pdf**
- 19 Ny vurdering etter innsigelse - detaljreguleringsplan - Nedre Stølslia hytteområde - Oppdal 298\_.pdf**
- 20 Fylkeskommunens svar på forespørsel om å trekke innsigelse til planforslag for Nedre Stølslia - 298-5 - Oppdal kommune.PDF**
- 21 Fylkeskommunens uttalelse til ny høring etter endring i plankart - Detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde - 298-5 - Oppdal kommune.PDF**
- 22 Høringsuttalelse Sonja Renander.pdf**
- 23 Ny høringsuttalelse etter endring i plankart for reguleringsplan Nedre Stølslia hytteområde - Op.pdf**
- 24 Adv. Hovstad - Brev 26.10.2023.pdf**

## **Sammendrag:**

Kommunestyret vedtok den 23.11.2023 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde ut på høring og offentlig ettersyn. Frem mot sluttbehandling skulle følgende vurderes; Uttak av tomtene H19-H22, justering av bestemmelser i forhold til tomtenummer, samt at bestemmelse pkt. 3.3.2.2 om opparbeidelse av nytt bekkeløp skulle tas ut.

I forbindelse med sluttbehandlingen er dette hensyntatt.

I alt kom 8 høringsuttalelser til opprinnelig høring, hvorav én av disse er et innspill fra private. Dette er et felles innspill fra hyttenaboer sør for Gamle Kongeveg, øst for planområdet (gnr/bnr 299/21, 299/19, 299/18), og gjelder avkjørsler i områder.

Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune hadde hver sine innsigelser til planforslaget.

Som følge av innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune, ble det vedtatt ny høring basert på revidert plankart slik at avkjørsler til nye tomter og eksisterende hytter på hver side av Gamle Kongeveg samordnes. Innsigelsene er nå løst, og planen kan sluttbehandles i kommunestyret.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

### **Saksopplysninger:**

Kommunestyret vedtok i møte 23.11.2023 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde ut på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget ble deretter sendt på høring, med høringsfrist 17.02.2024. Etter at høringsperioden var over, var det kommet 8 høringsuttalelser. Syv av disse kom fra sektormyndigheter/andre myndigheter, og ett innspill sendt inn felles fra eiere av gnr/bnr 299/21, 299/19, 299/18. Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til deler av planforslaget, blant annet ble det stilt krav om støyutredning. Støyutredning ble oversendt til kommunen 17.06.2024. I perioden 17.06 og frem mot sluttbehandling har kommunen, planlegger/forslagsstiller og de nevnte sektormyndigheter vært i dialog for å løse innsigelsene. Innsigelsene er nå løst, etter at et revidert plankart med samordnede avkjørsler er inntatt.

Høringsinnspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag uttaler fra landbruksavdelingens side at det bør inntas byggegrense mot dyrkamark på tomtene H4 og H3, samt H5. Uttak av tomtene H19-H22 støttes, og at vegen bør stanse før/sør for tomt H18. Fra avdeling Klima og miljø, inngis det innsigelse inntil tomtene H19-H22 er tatt ut av planen. Dette begrunnes med naturtypeforekomsten seminaturlig eng som er registrert på disse tomtene. De gir faglig råd om at bestemmelse pkt. 3.1.9 konkretiseres nærmere for å bevare så mye som mulig av naturlig vegetasjon på tomtene. Dette begrunnes med fuglers hekkeadferd i planområdet. Det gis videre faglig råd om at forslaget om å opparbeide nytt bekkeløp tas ut. Avdeling for Klima og miljø inngir innsigelse til planforslaget inntil bestemmelse pkt. 2.7 (rensk av bekkeløp) korrigeres slik at graving i, og endring av bekkeløp ikke tillates.

Avdeling for Helse og omsorg og Klima og miljø har en samordnet innsigelse til planforslaget hva gjelder støy. Planområdet må kartlegges, og det må sikres at retningslinjer i T-1442/21 og T-1520 overholdes. Dette gjelder støynivå under bygge- og anleggsfasen, samt etter endt utbygging (støy fra Gamle Kongeveg).

Avdeling for Samfunnssikkerhet gir faglig råd om at ROS-analysen inntar *solcelleanlegg* som eget punkt. De støtter videre kommunens ønske om å ikke flytte eksisterende bekkeløp.

Trøndelag fylkeskommune gir faglig råd om at det som fremgår av planbeskrivelsen hva gjelder tilrettelegging av sti og annet turterreng, gjenspeiles i plankart og bestemmelser. Fylkeskommunen fremmer innsigelse til planforslaget hva gjelder avkjørsler. De ber om at adkomst til de nye tomtene kobles på eksisterende avkjørsler, og at avkjørslene ikke blir «utflytende».

Fylkeskommunen peker på at det går en historisk veglinje gjennom planområdet, Den trondhjemske kongeveg. Vegen er nå asfaltert, og antas å ha lav grav av autensitet, men fylkeskommunen gir faglig råd til kommunen om å innta den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 som del av bestemmelsene.

Mattilsynet viser til at det er positivt at bebyggelsen kobles til offentlig vannforsyning. De peker videre på at det er viktig å ivareta dyrevelferd ved at bebyggelse, gjerder med mer utformes og vedlikeholdes på en slik måte at ikke dyr kan komme til skade.

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Sametinget har ingen merknader til planen, men viser til den generelle aktsomhetsplikten. De oppfordrer om at aktsomhetsplikten inntas i reguleringsbestemmelsene.

NVE gir råd om å innta fordrøyning på egen tomt som en del av bestemmelsene. Ut over dette viser de til at det foreligger skredrapport for området som viser at sikkerhetsklasse F2 er tilfredsstilt. De peker også på forhold omkring bekken nord i planområdet, blant annet at det må sikres tilstrekkelig areal til kantvegetasjon. Dette er imidlertid ikke lengre aktuelt siden de øverste tomtene foreslås tatt ut.

Trøndelag brann- og redningstjenester har levert sitt standardiserte hørings svar, hvor de viser til sine generelle retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats. Det understrekes at området må tilrettelegges med kjørbart adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt vannforsyning til brannslukking.

Eiere av gnr/bnr 299/21, 299/19, 299/18 ber om at eksisterende avkjørsel og ny avkjørsel til Nedre Stølslia samles. Dette for å stramme opp krysset.

Advokat Hovstad har på vegne av forslagsstiller skrevet et brev tilknyttet lovlighetsklagen som ble behandlet før jul 2024. Brevet kom imidlertid ikke inn før i januar grunnet feilsending. Det er derfor hensiktsmessig at det legges ved saken, men kommenteres ikke ytterligere da det omhandler forhold som ikke er gjenstand for vurdering i foreliggende sluttbehandling.

Etter at høringsinnspillene var mottatt, ble det videreformidlet til forslagsstiller at planarbeidet ikke kunne gå videre før forholdene omkring støy var tilstrekkelig utredet, som påkrevd av Statsforvalteren. Det ble derfor gjennomført en slik utredning, som viser at tomtene i all hovedsak ligger utenfor støysone. Et smalt belte langs de øverste tomtene mot Gamle Kongeveg er imidlertid berørt av gul støysone. Arealet er såpass lite, at det ikke vil være til hinder for å kunne plassere fritidsbolig på tomtene, og også ha tilfredsstillende utearealer.

Kommunen har vært i dialog med statsforvalter og fylkeskommune om deres innsigelser.

I brev av 05.07.2024 løses tre innsigelser fra Statsforvalteren, med følgende løsning:

- Støykrav i bygge- og anleggsperioden:
  - o Ordlyd i bestemmelse § 2.3 må spesifisere at bestemmelsen gjelder bygg- og anleggsarbeid. Kommunen foreslår at bestemmelsen endres til «Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00

(LpAeq16) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.»

- Bekkerensk:
  - o Bestemmelse § 2.7 foreslås endret til «For å redusere faren for overvannsflom tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov. Graving i bekkeløpet er ikke tillatt.»
- H19-H22 tas ut

I brev av 08.08.2024 løses innsigelse knyttet til støygrenseverdier, med følgende løsning:

- Det inntas ny bestemmelse i pkt. 2.9 med følgende ordlyd: «Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysoner (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (< 55 dB).»

Som følge av innsigelsen fra fylkeskommunen angående avkjørsler, ble det skissert ny løsning for avkjørsler, hvor man samordner avkjørslene til eksisterende hytter og de nye foreslåtte tomtene.

I utvalgsmøte 19.11.2024, sak 24/72, vedtok Utvalg for bygg- og arealplansaker å legge planforslaget ut på begrenset høring med de nye forslagene til avkjørsler inntegnet. Fylkeskommunen aksepterer løsningen, og innsigelsen anses løst. Statsforvalteren i Trøndelag har ingen merknader til endringen. Nabo Sonja Renander skriver i sin uttale at hun ikke ønsker å gi sitt samtykke til endret løsning for avkjørsler siden landbrukseiendommen hennes skal legges ut for salg, og at dette bør være opp til ny eier.

Kommunen har ikke mottatt andre uttalelser på foreslått løsning.

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

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

## Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i k-sak 23/115, 05.10.2023 i kommunestyret. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at følgende skulle vurderes nærmere frem mot sluttbehandlingen:

- I plankart:
  - o Tomtene H19-H22 tas ut



- I bestemmelsene:
  - Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer
  - 3.3.2.2: «opparbeidelse av nytt bekkeløp» tas ut

På bakgrunn av høringsinnspill og faglige vurderinger, ønsker kommunedirektøren å opprettholde dette, og foreslår derfor at de ovenstående punktene gjennomføres. Plankart og bestemmelser vedlagt denne saken, er oppdatert i tråd med dette.

Når det gjelder innsigelser, er alle disse nå løst på en tilfredsstillende måte. Det henvises til den ovenstående redegjørelsen under «saksopplysninger» for de omforente løsningene.

Når det gjelder faglige råd, kommenteres disse punktvis nedenfor.

- Byggegrense mot dyrkamark – innspillet tas til følge og er korrigert i plankart vedlagt saken
- 3.1.9 – Vegetasjon – Endres til: *«Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og parkering. Berørt vegetasjon skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknad»*
- ROS-analyse og solceller – innspillet tas til følge, oppdatert ROS-analyse er vedlagt saken.
- Tilrettelegging av sti og annet turterreng – Det ble under planarbeidet konkludert med at de nye vegene vil være tilstrekkelig for adkomst videre ut i terreng. Det er ingen stier som går direkte gjennom planområdet i dag, og de naturlige turområdene er nordover, ved å krysse Gamle Kongeveg. Planbeskrivelsen vedlagt saken er korrigert i tråd med dette.
- Kulturminnehenvising – Det inntas en ny bestemmelse i pkt. 2.10 med følgende ordlyd: *Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune/Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.*
- Når det gjelder overvann, løses dette fortrinnsvis med fordrøyning på egen tomt. Øvrig overvann føres via stikkrenner og veggrøfter ut i enten eksisterende bekk, eller via infiltrasjon nedstrøms på landbruksområdet sør for planområdet. Nærmere detaljer blir del av prosjekteringen i forbindelse med byggesak. Skisse er utarbeidet, og vedlagt saken «Forslag til løsning vedr. overvann 04.06.2025».
- Gjerde – Innspillet tas til følge, og det foreslås ny bestemmelse i pkt 3.1.11 *«Gjerder skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.»*
- Støysone er hensyntatt, med kartlagt støysone og tilhørende bestemmelser.

Alle faglige råd anses imøtekommet.

De innkomne merknadene fra naboene sør for Gamle Kongeveg er nå imøtekommet, slik at avkjørslene samles og man får én felles avkjøring. Dette uten at det går på bekostning av eksisterende parkerings/manøvreringsareal.

Når det gjelder uttalelsen fra Renander, så vil selve utbyggingen håndteres på et senere tidspunkt. Etablering av de nye avkjørlene må avklares mellom grunneierne før tiltak kan påstartes.

Når det gjelder slokkevann, er det etablert en kommunal kum med uttak for slokkevann ca. 150 meter vest for planområdet langs Gamle Kongeveg. Det er dermed god kapasitet på slokkevann i nærområdet.

**Konklusjon og anbefaling:**

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