

Planbeskrivelse

Detaljplan

Sandbekkhaugen

Oppdal kommune

PlanID : 2020006

Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: *Detaljplan Sandbekkhaugen - fritidsboliger*

PlanId: *2020006*

Forslagsstiller: *Erobra Eiendom AS v/ Rune Oterholm*

Utbygger: *Erobra Eiendom AS*

Plankonsulent : *3de arkitektur & design as - v/ Håkon Hammes*

Rådgiver Ras og skred : *Skred AS v/ Hallvard Skaare*

Rådgiver VVA plan : *CSveen AS v/ Christian Sveen*

<i>Revisjon 02</i>	
<i>Dato 2022-10-16</i>	<i>Oppdatering av planbeskrivelse . Nytt VA-notat samt oppdatert rapport fra Skred AS.</i>
<i>Revisjon 03 - 03.03.2023</i>	<i>Revisjon / oppdatering av planbeskrivelse. Revisjon av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse etter 1. gangsbehandling, detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen datert 31 mai 2023 Revisjon av plankart, planbeskrivelse , bestemmelser og ROS Rev. VA-plan, terrengsnitt, planbeskr., bestemmelser samt oppdatering av kommentar til merknader fra naboer.</i>
<i>Revisjon 04 - 05.06.2023</i>	
<i>Revisjon 04 - 23.08.2023</i>	
<i>Revisjon 05 - 06.09.2023</i>	

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøte

Reguleringsbestemmelser

Plankart - samt sosifil

ROS-analyse

Kapasitetsanalyse VVA plan

VVA-plan

Ras- skred og flomanalyse - 2 stk rapporter fra Skred AS

Kopi av nabovarsel 1 og 2 samt kunngjøring,

Planbeskrivelse <i>Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune</i>	Dato : 01.03.2021 Rev. : 06.09.2023	Side 2
---	--	---------------

Innhold

<i>Planbeskrivelse</i>	1
<i>Detaljplan</i>	1
<i>Sandbekkhaugen</i>	1
<i>Oppdal kommune</i>	1
<i>PlanID : 2020006</i>	1
1. <i>HENSIKTEN MED PLANEN</i>	5
1.1 <i>Plankonsulent / forslagsstiller</i>	5
1.2 <i>Hensikten med planen</i>	5
1.3 <i>Utredningsbehov</i>	5
1.4 <i>Konsekvensutredning</i>	5
1.5 <i>Fravik fra overordnet plan</i>	5
2. <i>PLANSTATUS</i>	6
2.1 <i>Kommuneplanens arealdel</i>	6
2.2 <i>Gjeldende reguleringsplan</i>	7
3. <i>BESKRIVELSE AV EKSIST. PLANOMRÅDE</i>	8
3.1 <i>Eksisterende - beliggenhet, omfang og adkomst</i>	8
3.2 <i>Beliggenhet, omfang og adkomst – nytt varsel</i>	9
3.3 <i>Dagens bruk av eiendommen</i>	10
3.4 <i>Naturforhold i og rundt planområdet</i>	10
3.5 <i>Områdets egnethet til fritidsboliger</i>	11
4. <i>PLANPROSESS OG MEDVIRKNING</i>	12
5. <i>PLANFORSLAG</i>	13
5.1 <i>Plankart - datert 23 aug 2023</i>	13
5.2 <i>Kort beskrivelse av planforslaget</i>	14
5.2.1 <i>Fritidsbebyggelse konsentrert - FB 1</i>	14
5.2.2 <i>Fritidsbebyggelse blokk - FB 2</i>	14
5.2.3 <i>Kjøreveg – SV1</i>	14
5.2.4 <i>Kjøreveg - SV 2</i>	14
5.2.5 <i>Kjøreveg - SV 3</i>	14
5.2.6 <i>Annen veggrunn - teknisk – SVT 1-2</i>	14
5.2.7 <i>Annen veggrunn - grøntareal – SVG 1-2</i>	14
5.2.8 <i>Annen veggrunn - grøntareal – SVG 3-5</i>	15
5.2.9 <i>VS - Vannspeil - VS 1 – 3</i>	15
5.2.10 <i>Hensynssone - Frisiktsone</i>	15
5.2.11 <i>Hensynssone - Ras og skredfare</i>	15
5.2.12 <i>Andre sikringssoner</i>	15
5.2.13 <i>Juridiske linjer</i>	15

5.2.14	Arealoversikt – formål i planen	16
5.2.15	Vann og avløp	17
6.	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN.....	18
6.1	Landbruk	18
6.2	Naturmangfold.....	18
6.3	Kulturmiljø og kulturminner.....	19
6.4	Barn og unge – Friluftsliv.....	19
6.5	Trafikkforhold.....	19
6.6	Universell utforming.....	19
6.7	Ras og skredfare.....	19
6.8	Befolkningsøkning	19
7.	INNKOMNE INNSPILL OG MERKNADER.....	20
8	NYTT NABOVARSEL- Innspill og merknader.....	41
9 –	Vedlegg.....	45

1. HENSIKTEN MED PLANEN

1.1 Plankonsulent / forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av 3de arkitektur & design AS og planforslaget fremmes på vegne av Erobra Eiendom AS som er forslagstiller og utbygger.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere for nye fritidsboliger på eiendommen.

Herunder fritidsboliger i blokkformasjon på begge formålsfelt FB1 og FB2. Det legges opp til at det tillates konsentrert bebyggelse for begge felt. Det planlegges etablert parkering under bakken for begge felt. Herunder 2 etasjer + parkeringskjeller/sokkel for FB1 samt 5 etasjer + parkeringskjeller for FB2.

1.3 Utredningsbehov

Detaljplanen vil inneholde utarbeidelse av en ROS analyse. Hensikten med ROS-analysen er å sikre at viktige sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn blir integrert i planleggingen, slik at omfang og skader av uønskede hendelser i anleggs- og driftsfasen reduseres.

ROS analysen er utarbeidet i henhold til prinsippene i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) metodikk slik den er beskrevet i DSB veileder: "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen", utgitt i april 2017.

1.4 Konsekvensutredning

Ref §6 i Forskrift for konsekvensutredning så er denne reguleringsplanen unntatt krav om konsekvensutredning grunnet tidligere konsekvensutredning i gjeldende reguleringsplan Vangslia Garåa, delområde Hellaugstøl. datert 12 august 1986.

Formålet med den planlagte reguleringen er i tråd med opprinnelige reguleringsplan.

1.5 Fravik fra overordnet plan

Kommuneplanen setter krav til min. 40% BRA for planområde F21.

I planforslaget er det iht avtale med Oppdal kommune valgt å bruke min %-BYA til å avgrense grad av utnyttning. Dvs. %-BYA med et minimumskrav iht intensjonen i kommuneplanen.

Dette er forøvrig ikke å regne som et reelt fravik da kommuneplanen kun setter et minimumskrav.

Planbeskrivelse	Dato : 01.03.2021	
Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Rev. : 06.09.2023	Side 5

2. PLANSTATUS

2.1 Kommuneplanens arealdel

KPA 2019-2030 av 20 juni 2019 med planid 5021 2018008.

Gjeldende plan forutsetter etablering av fritidsboliger i dette området. Den planlagte detaljreguleringen for eiendommen vil være i tråd med rammene i gjeldende KPA.

Kommuneplanens areal del for området :



2.2 Gjeldende reguleringsplan

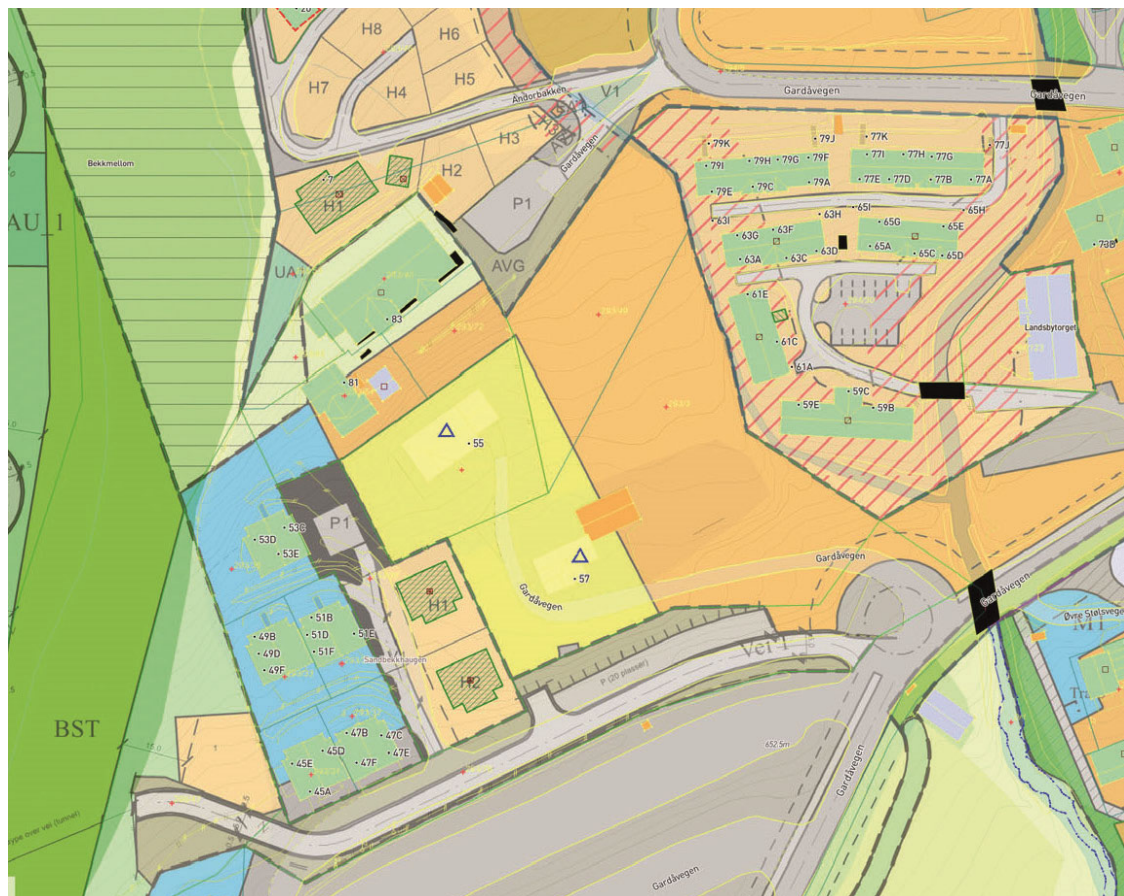
Eiendommen ligger innenfor følgende reguleringsplan. :

Reguleringsplanen for Vangslia Garåa, delområde Hellaugstøl. datert 12 august 1986.

Gjeldende plan forutsetter etablering av fritidsboliger i dette området.

Den planlagte detaljreguleringen for eiendommen vil være i tråd med rammene i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner for området :



3. BESKRIVELSE AV EKSIST. PLANOMRÅDE

3.1 Eksisterende - beliggenhet, omfang og adkomst

Planområdet ligger Stølen alpinanlegg i Oppdal kommune – opprinnelig varsel 6 april 2020.

Eiendommen har G.nr. / B.nr. 293 / 3 og 49.

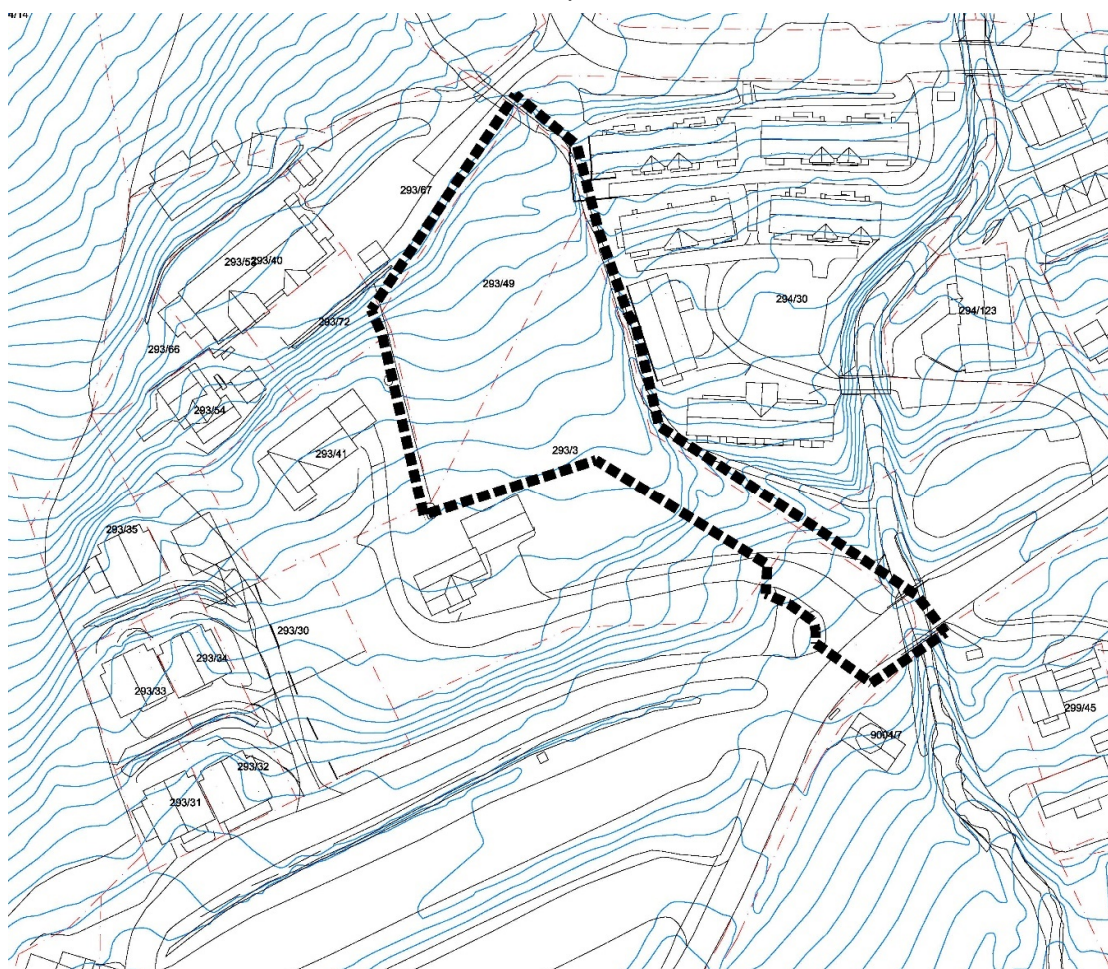
Planens omfang utgjør 4,5 daa.

Adkomst :

Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.

Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.

Planområdet – Kartutsnitt – varsel sendt ut 6 april 2020 :



3.2 *Beliggenhet, omfang og adkomst – nytt varsel*

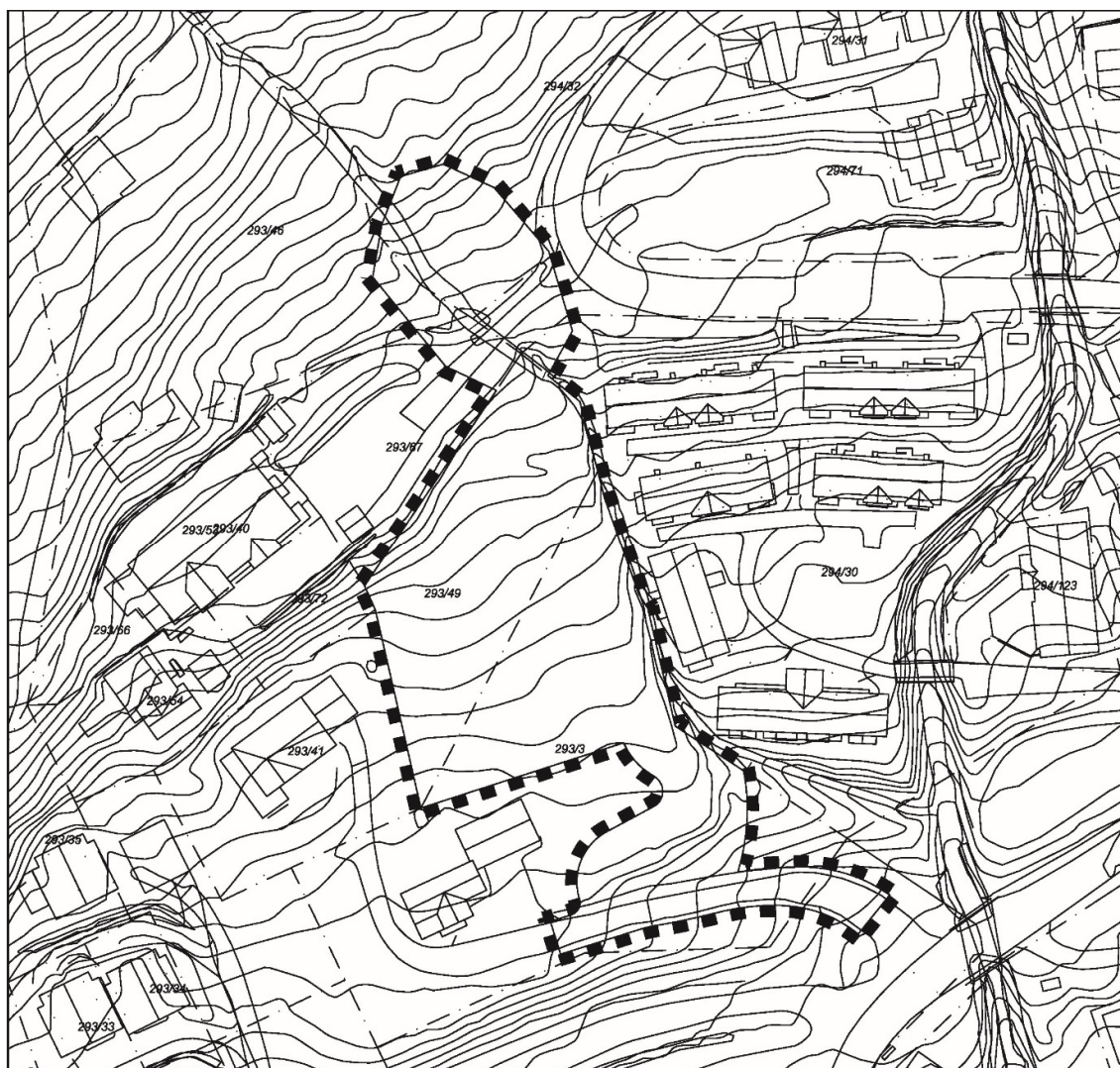
Nytt varsel sendt ut 28 juli 2022

Planarbeidet varsles og kunngjøres på nytt som følge av at planområdet utvides i nordlig del av planen.

Planområdet må utvides for å etablere tilstrekkelig sikring mot skred / ras og flom langs Sandbekken iht vedlagte rapport fra firma Skred AS.

Planens omfang utgjør nå 4,4 daa.

Planområdet – Kartutsnitt – nytt varsel sendt ut 28 juli 2022



3.3 Dagens bruk av eiendommen

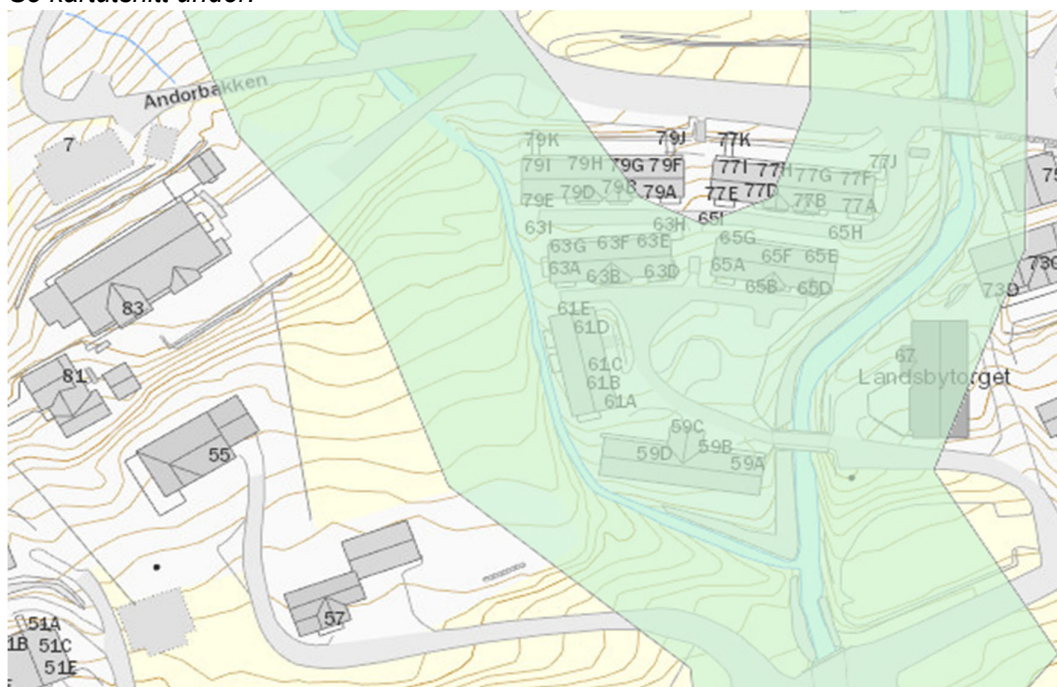
Eiendommen ligger i dag som en delvis godt kultivert blomstereng med noe busker og trær langs Sandbekken.



3.4 *Naturforhold i og rundt planområdet*

Søk i Miljødirektoratets baser viser at området består åpen fastmark med tykk morene masse uten påvist forekomst av kvikkleire.

*Cirka halve planområdet, mot øst, er vist som Flom aktsomhetsområder (NVE)
Se kartutsnitt under.*



På NVE temakart - NVE Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred vises nordøstre del av planområdet, (en liten del av et stort område utenfor planområdet), som potensielt_Jord-Flomskredfare.



Se også ROS analysen

Samt tiltak for sikring av eiendommen mot ras-skred og flomfare i bestemmelsene.

Ut i fra meteorologiske data for vind og nedbør, er det ingen spesielle unormale klimatiske utfordringer i området, dette vurderes også å gjelde for lokalklimaet i planområdet.

3.5 Områdets egnethet til fritidsboliger

Planområdet er en del av et større område som i gjeldende planverk er satt av til fritidsbebyggelse ved Stølen i Oppdal kommune.

Eiendommen har potensiale til å kunne etablere fritidsboliger som har meget god kontakt med opparbeidet struktur for alpine aktiviteter og flotte naturområder som åpner for forskjellige fritidsaktiviteter nært opp til eiendommen.

Eiendommen vil få gode solforhold.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Det ble gjennomført et oppstartsmøte (jf. PBL § 12-8) den 12 mars 2020 for planarbeidet der Oppdal kommune, 3de arkitektur & design as og Erobra Eiendom as var representert.

Planspørsmålet ble gjennomgått av kommunen, som orienterte om hvilke krav de stiller til planarbeidet og hva som må utredes i denne forbindelse.

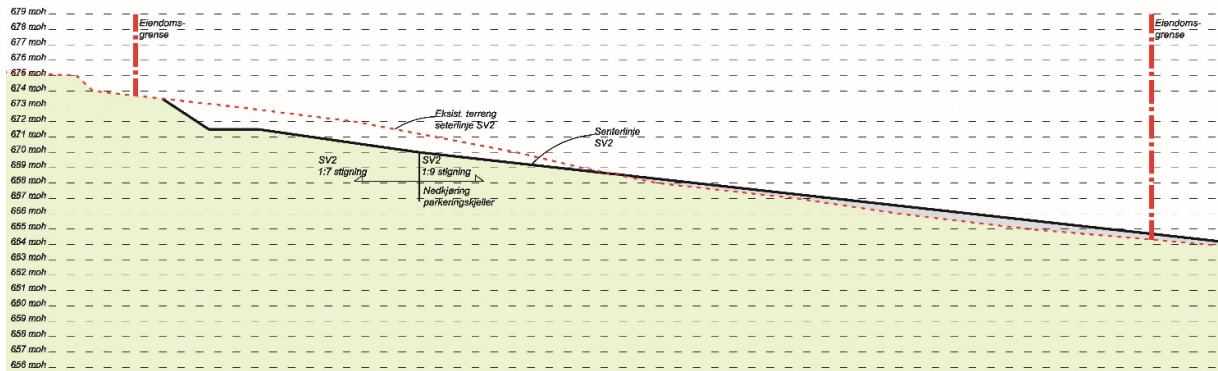
Dette fremgår av kommunens møtereferat, som følger planforslaget som vedlegg.

På bakgrunn av oppstartsmøte ble oppstart av planarbeidet varslet som vist under til berørte sektormyndigheter, grunneiere/naboer og interesseorganisasjoner.

Innspillene til planarbeidet ved 2 stk runder samt kommentarer og forklaring til revisjoner er oppsummert i kapittel 7 og 8.

<i>Oppstartsmøte</i>	<i>12 mars 2020</i>
<i>Varsel til naboer og sektormyndigheter</i>	<i>6 april 2020</i>
<i>Kunngjøring</i>	<i>8 april 2020</i>
<i>Nytt nabovarsel til naboer og sektormyndigheter</i>	<i>28 juli 2022</i>

Terrengsnitt – SV2 :



5.2 Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse av fritidsboliger med parkering under bakken samt noe parkering på bakken.

5.2.1 Fritidsbebyggelse konsentrert - FB 1

Formålet omfatter areal for etablering av fritidsboliger over 2 etasjer pluss sokkel / kjeller og med mulighet for parkeringskjeller. Minimum BYA 40 %. Inntil 12 stk enheter på feltet

5.2.2 Fritidsbebyggelse blokk - FB 2

Formålet omfatter en bygningsmasse over 5 etasjer pluss sokkel / parkeringskjeller som legges inntil terrenget i den nordlige del av eiendommen. Minimum BYA 40 %. Terrenget vil der omtrent skjule de 2 nederste etasjene mot nord. Inntil 20 stk enheter på feltet.

5.2.3 Kjøraveg – SV1

Eksisterende privat adkomstvei til boliger med avkjøring fra den kommunale Gardåvegen.

5.2.4 Kjøraveg - SV 2

Ny adkomstvei til fritidsboligene med avkjøring fra SV1. Bredde på veibane minimum 4,0m.

5.2.5 Kjøraveg - SV 3

Eksisterende privat vei som krysser Sandbekken over en bro på nordsiden av feltet.

5.2.6 Annen veggrunn - teknisk – SVT 1-2

Eksisterende annen veggrunn – teknisk - langs den private veien SV1

Areal som skal brukes til grøft, skulder, snødeponi mv samt føring av tekniske anlegg / VA.

5.2.7 Annen veggrunn - grøntareal – SVG 1-2

Grøntareal langs den private veien SV2 med innslag av tekniske føringar som VA-ledninger, kabler, samt funksjon som grøft og snødeponi etc. Herunder inngår også bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon langs Sandbekken samt sikringssone mot flom fra Sandbekken.

Planbeskrivelse Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Dato : 01.03.2021 Rev. : 06.09.2023	Side 14
---	--	---------

Skred AS forutsettes at det etableres en flomvoll mot planområdet. Dette regulert inn som en sikringssone sosikode 190. Flomvollen skal primært legges i den nordlige delen av denne sikringssonen samt med minsteavstand 10,0 m fra bekkekant.

Rapporten forutsetter videre at det i tillegg skal prosjekteres inn en adekvat heving av veien SV2 med en foreløpig beregnet overhøyde på 1,3m over Sandbekken som en forlengelse av oppstrøms voll. Dette tiltaket skal gjelde helt ned til sørlig del av sikringssonen.

Krav til sikringstiltakene beskrives i bestemmelsene.

5.2.8 Annen vegggrunn - grøntareal – SVG 3-5

Grøntareal langs Sandbekken på nordsiden av eiendommen og SV3 med noe innslag av eksisterende tekniske føringer som VA-ledninger, kabler, samt funksjon som grøft og snødeponi etc.

Rapporten fra Skred AS sier at det forventes en begrenset mengde sørpeskredmasser inn i det vurderte området. Hastighetene til sørpeskredmassene er også forholdsvis lave, men det vil være behov for et tiltak som demper energien i skredet slik at skadepotensialet begrenses

Skred AS anbefaler derfor at det etableres et masseavlagringsbasseng som sikringstiltak.

Krav til sikringstiltakene beskrives i bestemmelsene.

5.2.9 VS - Vannspeil - VS 1 – 3

Sandbekken

5.2.10 Hensynssone - Frisiktsone

Frisiktsone i krysset SV1 og SV2.

5.2.11 Hensynssone - Ras og skredfare

Ras og skredfare. Sosikode 310.

5.2.12 Andre sikringssoner

Sikringssone for flom og skredfare – sosikode 190. Flomvollen plasseres innen for denne sonen

Rapport fra firma Skred AS forutsettes bla.a at det etableres en flomvoll mot planområdet fra Sandbekken, samt et masselagringsbasseng på nordsiden av eiendommen.

5.2.13 Juridiske linjer

Omfatter linjer som sikringssoner , faresoner, planens begrensningsformålsgrenser, byggegrenser, senterlinjer, siktlinjer, formålsgrenser og hensynssoner

Planbeskrivelse Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Dato : 01.03.2021 Rev. : 06.09.2023	Side 15
---	--	---------

5.2.14 Arealoversikt – formål i planen

Arealformål		m ²
PBL § 12,5 nr.1 - bebyggelse og anlegg		
Fritidsbebyggelse blokk - sosikode 1123		
FB1		964
FB2		690
PBL § 12,5 nr.2 - samferdsel og teknisk infrastruktur		
Veg- sosikode 2010		
SV1		265
SV2		361
SV3		75
Annen veggrunn teknisk - sosikode 2018		
SVT 1		48
SVT 2		55
Annen veggrunn grøntanlegg - sosikode 2019		
SVG 1		137
SVG 2		1 116
SVG 3		137
SVG 4		495
SVG 5		85
PBL § 12,5 nr.3 - Grønnstruktur		
Vannspeil - sosikode 3061		
VS 1		50
VS 2		29
VS 3		10
SUM § 12,5 nr. 1-3		4 517
PBL § 12,5 nr.6 - Hensynssoner		
Frisikt sone - sosikode 140		65
Ras og skredfare - sosikoden 310		1 779
Andre sikringssoner - sosikode 190		100
SUM § 12,5 nr. 6		1 944

5.2.15 Vann og avløp

VA-notat er utarbeidet av CSveen AS v/ Christian Sveen.

Se vedlegg for komplett VA-notat - revidert 24 august 2023

Csveen AS er engasjert av Erobra Eiendom AS for utarbeidelse av overordnet VA-notat (detaljregulering Sandbekkhaugen BF).

VA-notat inneholder tilpassede løsninger for Vann/vannforsyning, slokkevann , spillvann, overvann, fordrøyning og klimafaktorer / flom-faktorer - ref. rapport fra Skred AS

Notatet orienterer om dagens situasjon og fremtidig situasjon. Kort om prosjektet. Det planlegges 32 nye boenheter på eiendommer 293/46, 293/49 samt deler av 293/3 i Oppdal kommune.

Tomtene består i dag av morenemasser (sammenhengende dekke) med stedvis stor mektighet. Morenemassene er dekt av grøntområder. Området rundt planområdet består av spredte boliger i grøntområder.

Hele planområdet er ca. 4,5 daa stort, hvor ca 3,5 daa utvikles for boliger og infrastruktur.

Retningslinjer og forutsetninger

Løsninger beskrevet i dette notatet er basert på krav i Oppdal kommunes VA-norm (www.VAnorm.no).

Andre dokumenter som ligger til grunn er referat fra oppstartsmøte dat. 12.03.2020, innspill til varsel om planoppstart fra ulike aktører, flom- og skredrapport utarbeidet av Skred AS, samt dialog med enhet for tekniske tjenester.

Det er hentet informasjon og data fra følgende tjenester Norsk Klimaservicesenter, NGU løsmassekart, kommunekart, NVEs kartveileder til reguleringsplaner, samt NVE Atlas.

Planbeskrivelse Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Dato : 01.03.2021 Rev. : 06.09.2023	Side 17
--	--	----------------

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Landbruk

Arealressurskartet viser at eiendommen ikke berører interesser innenfor landbruk eller skogsområder.

Det er noe innslag av trær og busker på tomta i nord og østlig den av tomta.

Det er noe kantvegetasjon langs Sandbekken som skal bevares.

6.2 Naturmangfold

Prinsipper for offentlig beslutningstaking jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12:

- **Kunnskapsgrunnlaget:**

Det er ingen spesielle registreringer på artsdatabanken / naturbasen innenfor planområdet.

- **Føre-var-prinsippet:**

Planområdet ligger i et område som er preget av både tett og spredt bebyggelse av fritidsboliger. Eiendommen er delvis kultivert som en blomstereng.

Kantvegetasjonen langs Sandbekken forutsettes bevart i planen, selv om den er såpass begrenset så anses vi de å være viktig med tanke på biologisk mangfold.

- **Økosystemtilnærming og samlet belastning:**

Trær og busker innenfor planområdet er allerede såpass fragmentert at planlagt bebyggelse ikke vil utgjøre noen belastning for økosystemet.

- **Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:**

Tiltaket vil ikke medføre betydelige skader på naturmangfoldet, men planbestemmelsene sikrer at det ikke skal gjøres større skader enn hva som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, og at etter anleggs- og byggearbeid skal arealene settes i en stand som er forenlig med formålene som arealene er avsatt til.

- **Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:**

Bestemmelsene sikrer at det blir tatt hensyn til miljø i utbyggings- og bruksperiode ved hensyn til bla. støy og renovasjonsanlegg.

Planbeskrivelse <i>Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune</i>	Dato : 01.03.2021 Rev. : 06.09.2023	Side 18
---	--	---------

6.3 Kulturmiljø og kulturminner

Det er verken fornminner eller andre registrert kulturminner innenfor planområdet eller på eiendommer som grenser til planområdet.

6.4 Barn og unge – Friluftsliv

Planforslaget vurderes til å ikke medføre noen negative konsekvenser for friluftsområder.

6.5 Trafikkforhold

Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.

Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.

Planforslaget vurderes å gi en akseptabel og forventet belastning og iht intensjonen i gjeldende planverk.

6.6 Universell utforming

Planforslagets bestemmelser ivaretar krav til universell utforming.

Bestemmelsen gjør unntak fra en del krav i forskriften for fritidsbolig med en boenhet. For fritidsbolig med flere boenheter gjelder forskriften i sin helhet.

6.7 Ras og skredfare

Det er både skredfare og flomfare på eiendommen.

Rapport fra firmaet Skred AS beskriver anbefalte løsninger for planen og tiltak mot flom- og skredfare langs Sandbekken.

Ekstra sikringstiltak skal prosjekteres innen det kan gis igangsettingstillatelse.

6.8 Befolkningsøkning

Planforslaget åpner for etablering av inntil 32 stk fritidsboligenheter på eiendommen.

Fritidsboligene vil variere noe i størrelse slik at det kan passe for både små og litt større familier.

Planlagt utbygging vil ligge innenfor planverkets intensjon for eiendommen.

Planbeskrivelse Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Dato : 01.03.2021 Rev. : 06.09.2023	Side 19
--	--	----------------

7. INNKOMNE INNSPILL OG MERKNADER

I tabellen under er det sammendrag av merknader og innspillene med forslagsstillers kommentarer. - Fra nabovarsel sendt ut 6 april 2020.

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
Innspill fra NVE – 29 februar 2021 Skredfare Skred AS gjennomførte i 2018 en skredfarekartlegging i regi av NVE (alle relevante typer skred). Området inngår ikke arealer som anses skredfareutsatt og skredfaren anses derved som avklart. Flomfare/overvann / klima Etter det vi kan se av referatet fra oppstartsmøtet viser kommunen til at feltet lenger nord har en byggegrense mot vassdraget på 10 meter men at det da var nødvendig med flomsikring. Etter det vi kan se er det kryssingspunkter over elva i form av veger både nedenfor og ovenfor planområdet. Hvorvidt disse er å anse som «kritiske punkt» som kan bidra til oppstuvning av vann ved flomhendelser, kjenner vi ikke til. Uansett er det viktig å se tiltaket i sammenheng med nedbørfeltet i sin helhet og vurdere hvordan dette tiltaket påvirker vassdraget- og eksisterende- og evt. planlagt nærliggende bebyggelse samt ta høyde for mer ekstremvær i framtida. Vi forutsetter derfor at det gjennomføres en flomfare-utredning med tilhørende vannlinjeberegning av fagkyndig. Evt. nødvendige avbøtende tiltak for å oppfylle sikkerhetskravene i TEK/Pbl må tas inn i planen. Kantsone Av flybilder ser det ut som om mesteparten av opprinnelig kantsone er fjernet. Vi anbefaler at det reetableres en kantsone mot vassdraget med stedegen vegetasjon i tråd med vannressurslovens § 11 og at det tas inn bestemmelser som ivaretar dette. Byggegrense Oppdal kommune reviderte kommuneplanens arealdel for litt over et år siden. Vi har i ettertid sett flere eksempler på at en ønsker å fravike byggegrensene mot vassdrag i planen. Etter vårt syn er det viktig at en med en så vidt ny plan er litt tilbakeholden med slike fravik og vi anbefaler derfor at en søker å opprettholde en byggegrense mot vassdragene i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.	Planen forutsetter at bestemmelser inkluderer alle råd som kommer fram i den nye flom og skredfare utredningen til Skred AS som tiltakshaver har kjøpt inn. Tiltakshaver har ikke utført arbeider på tomte, men bestemmelsene er nå revidert mht kantsone ned til bekken. 24 aug 2023: Avstanden fra Sandbekken er satt til min. 10m fra bekken og der sikringssonen og videre veianlegget starter. Det gir en avstand på ca 18m-20m til byggegrensa.

Innspill fra Sametinget - 1 mars 2021 Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	Bestemmelsene er justert iht innspill fra Sametinget.
Innspill fra Beitelaget - 8 mars 2021 Som beitelag forvalter vi beiteområder og ressurser tilknyttet sommerbeite til dyra våre. Vi har ingen innvendinger mot infrastruktur og tomteoppdeling. Men har store ønsker om at dere legger opp utbyggingen mest mulig skånsomt i terrenget og ivaretar de mest verdifulle beiteområdene. Ønsker at skjæringer og veikanter såes i med beitefrø og at friområder ikke snauhugges for bevaring av skog. Vår oppfordring er at utbygger / entreprenør fører en god dialog med grunneiere og beitelag spesielt under oppstartsfasen og under anleggssperioden når det gjelder beitende dyr og infrastruktur som blir berørt. Utbygger skal til enhver tid vise hensyn til beite og beitende dyr. Ved kryssing eller endringer på utgarder skal disse til enhver tid være tette og trygge for beitende dyr. Utgarder som settes opp skal til enhver tid være tette og trygge for beitende dyr. Dette gjelder alle typer gjerder. Beitelaget kan kun akseptere nettinggjerder i stål oppsatt mot beiteområder. Strømtråd kan brukes i kortere perioder ved behov, men da ikke strømnett. Vi anbefaler ferister der utgarder krysses av vei. Disse skal holde Vegvesen standard på bredde og legges ihht beskrivelse. Det kreves minimum 1 meter underdekning.	Vi har ikke fått informasjon om at det i dag finnes beiteområder inntil eiendommen, men vi har justert bestemmelsene iht innspill fra Beitelaget vedrørende skjæringer og gjerder.

**Innspill fra Trøndelag brann og redning IKS
9 mars 2021**

Brann-og redningstjenesten minner om følgende

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innbefatter også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slokkevannskapasiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan- og bygningsloven § 27-1 og byggeteknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-7 med veiledning. I henhold til plan- og bygningsloven skal det på planstadiet, foreligge en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3)

Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget, byggene tas i bruk (blant annet skal eksist. og nye brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet).

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS disponerer ikke maskinelt høyderedskap i Oppdal kommune. I Oppdal kommune er det kun deltidsmannskaper med dreierende vaktordning. Dette må hensyntas i planleggingen.

Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11-6.

Brannsikkerheten i bygningenes kal være i henhold til forskriftskravene.

Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp, må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannvannskummer i området.

Dersom det tilrettelegges for lading av fremkomstmidler (som el-biler og -sykler) i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gass-

Planforslaget inneholder en VA plan som inneholder beregning av slokkevannskapasitet og vil bli saksbehandlet også detaljert i en eventuell byggesak. Videre vil kravet til tilgjengelighet bli ivaretatt i VA planen.

Øvige innspill vedrørende TEK krav vil bli ivaretatt ifb med en eventuell byggesak.

Alle fritidsboligene vil ha god tilgjengelighet for innsatsmannskaper.

<i>drevne kjøretøyi parkeringskjeller under bakkenivå.</i> <i>For å sikre brann-og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann-og redningstjenesten kan benytte eget samband</i> <i>Alarmorganisering for brannalarmanlegget (herunder plassering av brannsentral med bisentraler, nøkkelbokser, varsellamper, merking og orienteringsplaner) må være utført på en slik måte at brann-og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold.</i> <i>Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskaper.</i> <i>Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boligass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.</i>	
Innspill fra Tensio - 12 mars 2021 <i>Slik vi ser det ut fra siste mottatte skisser, bør området la seg forsyne ut fra bestående nettstasjon (i nærheten) med lavspentkabler. Antall og dimensjoner får vi komme tilbake til når ser størrelser på inntakene i hver leilighet. Håper dette er tilstrekkelig opplysninger nå.</i>	<i>Vi noterer at det er god kapasitet i området.</i> <i>Dimensjonering av anlegget forutsettes avklart i en eventuell byggesak.</i>
Innspill fra Mattilsynet - 16 mars 2021 <i>Vi ser av referatet fra oppstartsmøtet at det er kommunal vann- og avløpsløsning i området. Kommunen stiller krav til VA-plan og VA-plankart samt at kommunens VA-norm skal legges til grunn. Tilkoblingen skal gjøres i samarbeid med Enhet for tekniske tjenester i kommunen. Håndtering av overvann og klimapåslag (NVE) skal også inngå i arbeidet.</i> Drikkevann og avløp <i>Det er positivt at kommunen stiller krav til vann- og avløpsplan, VA-kart mm. i oppstartsmøtet. Det er viktig at det blir satt fokus på vann og avløp så tidlig som mulig i planprosessen. Dette for å kunne få til en helhetlig håndtering av dette innenfor området, samt synliggjøre hvordan avdekte konfliktpunkter skal løses. Det kan være eksisterende infrastruktur for vann og avløp, kilder eller nedslagsfelt til privat vannforsyning eller enkeltvannforsyning.</i>	<i>Planforslaget inneholder en VA plan som hensyntar kommunens norm og løsning for bla.a. overvannshåndtering , avløpsvann og drikkevann samt beregning av slokkevannskapasitet.</i> <i>24 aug 2023</i> <i>Revidert VVA plan er utarbeidet av fagkyndig person.</i>

Dette ivaretas best ved at det stilles krav til vann- og avløpsplan (VA – plan) for hele planområdet.

I noen tilfeller vil det være relevant og se VA – arbeidet i sammenheng med overvannshåndtering og eventuelt annet vannmiljø. Som beskrevet i møtoreferatet er det viktig at klimaprognoser også inngår i vurderingene.

Når det gjelder VA – planen har vi en forventning til at den viser en gjennomførbar løsning som sikrer tilstrekkelige mengder drikkevann med tilfredsstillende kvalitet. Det er positivt at kommunen viser til at VA – normen skal legges til grunn for arbeidet.

Viktige momenter i VA – planen er å synliggjøre beregnet vannbehov innenfor planområdet ved full utbygging. I tillegg trykk, ledningsnettets dimensjoner samt magasinkapasitet i ledningsnett og eventuelle drikkevannsbasseng. Det er også viktig at krav til slokkevann blir avklart i denne prosessen.

Er det tenkt uttak fra brannhydrant tilkoblet vannverket må dette med i beregningsgrunnlaget. Uttak av slokkevann fra underdimensjonerte vannverk kan få uønskede følger for blant annet ledningsnettet samt vannets hygieniske kvalitet.

Vi presiserer at våre innspill ikke går på valg av løsning for slokkevann, men dersom brann- og redningstjenesten eller det i regelverket stilles krav som gjør at vannverket må levere slokkevann, så skal man påse at det ikke påvirker ledningsnett / vannverket på en uheldig måte eller kan føre til innsug av forurensninger i ledningsnettet.

Vi vil bemerke at en VA-plan skal utarbeides av personer med relevant faglig kompetanse.

Godkjenning av Teknisk VVA-plan må ikke forveksles med tillatelse til tiltak eller i gangsetting for opparbeidelse av infrastruktur som skal gis av Byggesakskontoret (PBL § 27-1).

En godkjenning av Teknisk VVA-plan erstatter ikke prosjekterendes ansvar og plikt til kvalitetssikring av prosjektdokumentasjonen.

Forurensning

Forurensende avrenning til vannmiljøet i området vil også kunne få direkte eller indirekte konsekvenser for drikkevanns-kvaliteten, enten som akutt eller akkumulert forurensning. Det er derfor viktig å unngå forurensende utslipp til vassdrag. Vi viser til vannforskriften § 17. Det er i den forbindelse også viktig å tenke på type masser man bruker i og i nærheten av vassdrag

24 aug 2023

Revidert VVA plan er utarbeidet av fagkyndig person.

Planforslaget inneholder en VA plan som hensyntar innspillene fra Mattilsynet.

slik at disse ikke kan avgi tung-metaller eller andre giftige stoffer til vannforekomster. ROS-analyse Det er viktig at det foreligger en fullverdig ROS-analyse. ROS-analysen skal blant annet vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk i forhold til dagens forutsetninger. For drikkevanns-interesser og grunnvann er det også viktig å vurdere hvordan fremtidige varslede klimaendringer kan innvirke. Dyrevelferd/dyrehelse Mattilsynets forvaltningsområde omfatter dyrevelferdsmessige evt. også dyrehelse-messige uheldige konsekvenser som følge av naturinngrep. Det er viktig at man klarer å opprettholde mest mulig eksisterende trekkruiter for vilt for å unngå unødvendige belastninger. Vi viser til Lov om dyrevelferd §§ 1-3. Spesielt § 3. Generelt om behandling av dyr - «....., og beskyttes mot fare for unødige påkjenninger og belastninger».	<i>Dette ivaretas i ROS analyse og VA plan</i>
Innspill fra Fylkeskommunen - 18 mars 2021 Kulturminner eldre tid Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Vannforvaltning og overflatevann Bekken Gardåa (Vann-NettID 109-259-R) renner gjennom planområdet. Vannforskriftens §§4 og 12 må svares ut. Bekken ligger i nedbørsfeltet til Driva-vassdraget og dermed i Møre og Romsdal vannregion sitt område. Vi har derfor sendt saken videre til Møre og Romsdal fylkeskommune ved Håkon Slutaas, hakon.slutaas@mrfylke.no, som vil svare ut vannfaglige vurderinger. Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. Statlige Planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Fremtidens klima vil ha flere episoder av styrtregn. Å sørge for grønne områder er ikke bare viktig for folkehelse og utearealer, men er også et naturlig verktøy for å avlaste overløpsnett.	<i>Bestemmelsene tar hensyn til innspill fra Fylkeskommunen.</i> <i>Planforslaget inneholder en VA plan som hensyntar innspillene fra Fylkeskommunen.</i>

Innspill fra Statsforvalteren - 26 mars 2021

Landbruk

Tiltaket er i tråd med overordna plan. For så sentrale utbyggingsområder er det positivt at det legges opp til en effektiv arealbruk. Dette vil bidra til å redusere presset på omkringliggende jordbruksareal i et langsiktig perspektiv. For å sikre at arealbruken faktisk blir så god som planlagt, er det viktig å innarbeide minimumskrav til utnyttelse i bestemmelsene.

Klima og miljø

For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet.

Arealformålet innenfor den foreslåtte planavgrensningen er i samsvar med overordna plan.

Støy og luftkvalitet/støv

Det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-442/2016), og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget.

Naturmangfold

Det må beskrives hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. Naturmangfoldloven (NML) § 7. Se Veileder til naturmangfoldloven kapittel II (T- 1554).

Utnyttelsesgrad og parkering

Det er positivt at nye fritidsboliger er tenkt som rekkehus/blokkbebyggelse og at det er planlagt parkeringskjeller for rekkehusbebyggelsen. Dette vil gi en høy arealutnyttelse.

Klima og klimatilpasning

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det er positivt at fritidsbebyggelsen plasseres nært heisanlegg da dette vil kunne redusere behovet for biltransport i området.

Overvann

Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger. Harde flater og manglende drenering medfører økt belastning

Innspillene ivaretas i bestemmelsene

Innspillene ivaretas i bestemmelsene.

Innspillene ivaretas i VA-notat

24 aug 2023

Revidert VVA plan er utarbeidet av fagkyndig person.

på ledningsanlegg. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og –mengde.

Massebalanse

Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset skal vurderes i planprosessen.

Frømmede arter

Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at frømmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av frømmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås frømmede arter i planområdet.

Friluftsliv

Planområdet grenser opp til et statlig sikra område, Bekkemellom, som er p-plass i tilknytning til heisanleggene og preparerte skiløyper i Stølen, samt utgangspunkt for preparert skiløype til Fjellskolen og Stavsjøen. Det er viktig at tiltak i planområdet ikke blir til hinder for tilgjengeligheten til det sikra friluftsområdet.

Planområdet ligger innenfor et større, kartlagt område, som dekker flere skiheiser og nedfarter m.v. og er klassifisert som Svært viktig friluftslivsområde. Som det også er beskrevet i referatet fra oppstartsmøtet må gode gjennomgående løsninger og grønne korridorer ivaretas.

Vassdrag

Sandbekken renner gjennom og like utenfor planområdet. Det er viktig at hensynet til denne blir ivaretatt, og at det ikke blir gjort tiltak i eller nært bekken verken permanent eller i anleggsfasen. Det må settes av tilstrekkelig kantskog langs bekken.

Fritidsbebyggelse

Vi viser ellers til Miljøverndepartementets veileder T-1450 om planlegging av fritidsbebyggelse.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen.

Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

** følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke*

** sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarselet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)*

** ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)*

** sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter*

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker :

** være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017 (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)*

** inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei»*

** inneholde en kildeliste til analysen*

** ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkes ROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere*

** ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken*

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf.DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

** det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger. det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde*

** grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert*

<i>* det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser .</i> <i>* det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering</i> Videre arbeid Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvårselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. <i>* Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.</i> <i>* Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktiliste.</i> <i>*Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no</i>	
--	--

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
1- Innspill fra Thomas Håpet 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 19 Ødelegger utsikt og skiller seg negativt ut da byggingen blir annerledes enn øvrig bebyggelse.	Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for de feltene FB1 og FB2 fra 4 etasjer til 2 etasjer. Feltet FB1 har fått redusert største høyde på gesims til 12,5m. Boligene vil bli tilpasset øvrig fritidsbebyggelse med bl.a. krav om torv på tak i bestemmelsene. 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.

2 - Innspill fra Elin Hønstad Vaagan 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 51 Nabovarselet synes å være svært lite detaljert ang utforming og detaljer rundt den planlagte bebyggelsen på tomten. Dette gjør det vanskelig å klage, på detaljer vi ikke vet. De punkter vi ønsker å belyse mer denne klagen er følgende: • Gesimshøyden, Utbygger ønsker å bygge med maksimal mønehøyde på 9m, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Dette er et svært viktig punkt for en del av bebyggelsen på Oppdal alpintun, da leilighetenes stue og oppholdsrom samt veranda er vendt den veien. Det bør tas hensyn til at denne er så lav som mulig, pga lys og solforhold i eksisterende leilighetsbygg. Vi mener dette forringer vår eiendom, og at eksisterende leilighetsbygg mister utsikt. • I merknadene til oppstartsmøtet står det at kommunen kan avvike i byggegrensen til Sandbekken. Dette ønsker vi å motstride oss, da denne er svært viktig for området og naturen. Det er også svært stor vannføring i elva på vår og tidlig sommer, og ved å opprettholde min 20 meter byggegrense vil dette ivaretas på en bedre måte • Ang trafiksikkerhet ved avkjør sel fra Gardåvegen ønsker vi å påpeke at det er svært mye trafikk der allerede. Det er allerede 2 eller 3 avkjørsler i eksisterende veinett der utbygger planlegger avkjørsel, og flere kan skape muligheter for alvorlige trafikkulykker med myke trafikanter involvert.	Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak. Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid. 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt. Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m. Boligene vil bli tilpasset øvrig fritidsbebyggelse med bl.a. krav om torv på tak i bestemmelsene. Oppdal Alpintun har en ekstrem utnyttning og tetthet både internt på tomte samt at noen fundamenter ligger ute i Sandbekken. Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg. Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen. Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune. 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt. Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.
3 - Innspill fra Martin Ansnes 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 57 Erobra Eiendom AS ønsker å bygge opptil 16 meters mønehøyde noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan som tilsier tillatt mønehøyde på 9 meter. Dette høres ruvende ut iforhold til den eksisterende bebyggelsen i grenda, og som vil skille seg negativt ut for området.	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt. Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.

<i>Dette er ett fritidsområde, og ikke høy og tett utnyttelse som i en by. Det er derfor ønskelig at dagens reguleringsplan etterleves også i dette prosjekter.</i> <i>Det bes også om at det legges føringer slik det er nevnt om bebyggelse fra bekken - det er på våren særdeles mye vann i bekken, slik at ny bebyggelse forholder seg til avstandskravet som er satt for i gjeldende regulering.</i> <i>Utover dette oppleves søknaden som mangelfull med lite forklaring av planlagt bebyggelse, adkomst, terrengendringer mm. Dette gjør det vanskelig å forholde seg til søknaden på en god måte.</i>	<i>Boligene vil bli tilpasset øvrig fritidsbebyggelse med bl.a. krav om torv på tak i bestemmelsene.</i> <i>Oppdal Alpintun har for øvrig en ekstrem bymessig utnyttning og tetthet både internt på tomte samt at noen fundamenter faktisk ligger ute i Sandbekken. Dette burde bekymre beboere i Oppdal Alpintun.</i> <i>Vi oppfordrer naboene til å se på planforslagets rapport fra firmaet Skred AS som beskriver forebyggende og aktive tiltak mot flom- ras- og skredfare fra bekken.</i> <i>Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak. Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid.</i>
4 - Innspill fra Odd Arild Kortgård 19 april 2021 - 193 / 40 / 0 / 3 <i>Utbygger ønsker å endre eksisterende reguleringsplan for tillatt mønehøyde fra ni meter til femten meter. Dette vil bryte kraftig med eksisterende bebyggelse, og forringe hele Stølen. Dette er spesielt uheldig da byggene vil være det første nye gjester i området ser.</i> <i>Vi ber derfor om at man beholder eksisterende tillatelse med mønehøyde på maksimalt ni meter. Vi kan ikke se at dette vil være til vesentlig ulempe for utbygger, men det vil sikre en forsvarlig utbygging av området.</i> <i>Vi vil i tillegg gjøre oppmerksom på at enhetene på Sandbekktunet har tinglyste rettigheter på parkering og skibod rett over området som søkes omregulert. I øyeblikket er det en utbygging i gang på oversiden hvor det fortsatt er uavklart om disse rettighetene vil bli ivarettatt. Vi ønsker derfor å bli informert om hvordan våre rettigheter er tenkt ivarettatt før området reguleres.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Boligene vil bli tilpasset øvrig fritidsbebyggelse med bl.a. krav om torv på tak i bestemmelsene.</i> <i>Oppdal Alpintun har en ekstrem utnyttning og tetthet både internt på tomte samt at noen fundamenter ligger ute i Sandbekken.</i> <i>Naboens bekymring vedrørende parkering i området er veldig forståelig da det er veldig relevant for nærområdet og eksisterende felt.</i> <i>Planforslaget inneholder imidlertid all parkering og gjesteparkering innenfor egen tomt her med bl.a. parkeringskjeller.</i>
5 - Innspill fra Torben Holm Pedersen 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 49 <i>Nabovarselet syntes å være svært lite detaljert, rundt den planlagte bebyggelsen på tomten.</i> <i>Vi ønsker en mere detaljert plan.</i> <i>Det vi kan læse ut av det fremsendte er at man ønsker å bygge 16 meter i mønehøyde.</i>	<i>Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak. Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid – dvs detaljplan.</i> 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i>

<i>Vi kan på ingen måte akseptere at der bliver bygget i 16 meter. Vi kjøpte leiligheten vår i 2018 og betalt ekstra for utsikt og bra sol forhold.</i> <i>Hvis dere fortsatt ønsker å bygge slik at vi mister utsikt og sol forhold, kan dere forvente en erstatningssak.</i>	<i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Vi oppfordrer naboen til å sette seg inn i gjeldende planverk hvor bla.a. denne eiendommen av Oppdal kommune er satt av til oppføring av fritidsboliger i KPA og gjeldende reguleringsplan. Endret utsikt og solforhold vil måtte komme en eller annen gang.</i>
6 - Innspill fra Vivian Aasen Rustad og Alf Birger Rustad 19 april 2021 - 193 / 40 / 0 / 5 <i>Utbygger ønsker å endre eksisterende reguleringsplan for tillatt mønehøyde fra ni meter til femten meter.</i> <i>Dette vil bryte kraftig med eksisterende bebyggelse, og forringe hele Stølen.</i> <i>Dette er spesielt uheldig da byggene vil være det første nye gjester i området ser. Vi ber der for om at man beholder eksisterende tillatelse med mønehøyde på maksimalt ni meter. Vi kan ikke se at dette vil være til vesentlig ulempe for utbygger, men det vil sikre en forsvarlig utbygging av området.</i> <i>Vi vil i tillegg gjøre oppmerksom på at enhetene på Sandbekktunet har tinglyste rettigheter på parkering og skibod rett over området som søkes omregulert. I øyeblikket er det en utbygging i gang på oversiden hvor det fortsatt er uavklart om disse rettighetene vil bli ivaretatt. Vi ønsker derfor å bli informert om hvordan våre rettigheter er tenkt ivaretatt før området reguleres.</i> <i>Vi ønsker derfor å bli informert om hvordan våre rettigheter er tenkt ivaretatt før området reguleres.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Naboens bekymring vedrørende parkering i området er veldig forståelig da det er veldig relevant for nærområdet og eksisterende felt.</i> <i>Planforslaget inneholder imidlertid all parkering og gjesteparkering innenfor egen tomt her med bla.a . parkeringskjeller.</i> <i>Tinglyste rettigheter utenfor planområdet er ikke relevant for planforslaget.</i> <i>Utbygger er ikke part i deres inngåtte avtaler og rettigheter for parkering i området.</i>
7 - Innspill fra Lise Eriksen 19 april 2021 - 193 / 40 / 0 / 6 <i>Utbygger ønsker å endre eksisterende reguleringsplan for tillatt mønehøyde fra ni meter til femten meter. Dette vil bryte kraftig med eksisterende bebyggelse, og forringe hele Stølen. Dette er spesielt uheldig da byggene vil være det første nye gjester i området ser. Vi ber derfor om at man beholder eksisterende tillatelse med mønehøyde på maksimalt ni meter. Vi kan ikke se at dette vil være til</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Naboens bekymring vedrørende parkering i området er veldig forståelig da det er veldig</i>

vesentlig ulempe for utbygger, men det vil sikre en forsvarlig utbygging av området. Vi vil i tillegg gjøre oppmerksom på at enhetene på Sandbekktunet har tinglyste rettigheter på parkering og skibod rett over området som søkes omregulert. I øyeblikket er det en utbygging i gang på oversiden hvor det fortsatt er uavklart om disse rettighetene vil bli ivaretatt. Vi ønsker derfor å bli informert om hvordan våre rettigheter er tenkt ivaretatt før området reguleres.	relevant for nærområdet og eksisterende felt. Planforslaget inneholder imidlertid all parkering og gjesteparkering innenfor egen tomt her med bla.a . parkeringskjeller. Tinglyste rettigheter utenfor planområdet er ikke relevant for planforslaget. Alle naboer får tilgang til reviderte plandokumenter og kan lese disse ved høringsutkastet som kommunen legger ut.
--	---

8 - Innspill fra KRISTIAN SUNDLAND 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 60 Nabovarsel mottatt ser ut til å være mangelfullt og lite detaljert MHP bebyggelsen som er planlagt på tomten. Dette gjør det vanskelig å klage, på detaljer som for oss er ukjente. De punkter vi ønsker å belyse med denne klagen er følgende: • Gesimshøyden, Utbygger ønsker å bygge med maksimal mønehøyde på 9m, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Dette er et svært viktig punkt for store deler av bebyggelsen på Oppdal alpintun, da leilighetenes stue og oppholdsrom samt veranda er vendt den veien. • Det bør tas hensyn til at denne er så lav som mulig, pga lys og solforhold i eksisterende leilighetsbygg. Vi mener dette forringer vår eiendom, og at eksisterende leilighetsbygg mister utsikt. I merknadene til oppstartsmøtet står det at kommunen kan avvike i byggegrensene til Sandbekken. Dette ønsker vi å motstride oss, da denne er svært viktig for området og naturen. Det er også svært stor vannføring i elva på vår og tidlig sommer, og ved å opprettholde min 20 meter byggegrense vil dette ivaretas på en bedre måte • Ang trafiksikkerhet ved avkjør sel fra Gardåvegen ønsker vi å påpeke at det er svært mye trafikk der allerede. Det er allerede 2 eller 3 avkjørsler i eksisterende veinett der utbygger planlegger avkjørsel, og flere kan skape muligheter for alvorlige trafikkulykker med myke trafikanter involvert.	Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak. Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid – dvs detaljplan. Alle naboer får tilgang til reviderte plandokumenter og kan lese disse ved høringsutkastet som kommunen legger ut. Dokumentene inneholder detaljerte reguleringsbestemmelser som beskriver rammene ved utbyggingen. 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt. Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m. Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen. Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg. Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen. Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.
---	--

9 - Innspill fra KINE ELISE HAVNSUND HÅBET
19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 19

Utbygger ønsker å bygge med maksimal mønehøyde på 9m, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Dette er et svært viktig punkt for en del av bebyggelsen på Oppdal alpintun, da leilighetenes stue og oppholdsrom samt veranda er vendt den veien.

Det bør tas hensyn til at denne er så lav som mulig, pga lys og solforhold i eksisterende leilighetsbygg.

Vi mener dette forringer vår eiendom, og at eksisterende leilighetsbygg mister utsikt. I merknadene til oppstartsmøtet står det at kommunen kan avvike i byggegrensen til Sandbekken.

Dette ønsker vi å motstride oss, da denne er svært viktig for området og naturen. Det er også svært stor vannføring i elva på vår og tidlig sommer, og ved å opprettholde min 20 meter byggegrense vil dette ivaretas på en bedre måte

- Ang trafiksikkerhet ved avkjør sel fra Gardåvegen ønsker vi å påpeke at det er svært mye trafikk der allerede.

Det er allerede 2 eller 3 avkjørslar i eksisterende veinett der utbygger planlegger avkjørsel, og flere kan skape muligheter for alvorlige trafikkulykker med myke trafikanter involvert.

5 juni 2023 og 6 sep 2023 :

Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.

Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.

Detaljplanen ligger innenfor intensjonen med eksisterende planverk og inneholder en utbygging som naboene må kunne forvente.

Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.

Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.

Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.

Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.

10 - Innspill fra ANNE HOKSTAD
19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 43

Som det framkommer fra andre beboere i Alpintunet bemerkes det både usikkerhet vedr høyde på byggene som skal bygges og bekymring ifht økt motorisk ferdsel fra planlagt avkjørsel.

5 juni 2023 og 6 sep 2023 :

Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.

Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.

Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.

Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.

Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.

11 - IDA FUGLUM**19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 63**

Klage på mottatt nabovarsel Oppdal, 293/49, 7338 Oppdal

Viser til mottatt nabovarsel ang. byggeplanene på tomten Sandbekkhaugen, Stølen mottatt 6. april 2020 i Altinn.

Nabovarselet synes å være svært lite detaljert ang. utforming og detaljer rundt den planlagte bebyggelsen på tomten. Dette gjør det vanskelig å klage, på detaljer vi ikke vet.

De punkter vi ønsker å belyse med denne klagen er følgende:

- Gesimshøyden,
Utbygger ønsker å bygge med maksimal mønehøyde på 9m, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Dette er et svært viktig punkt for en del av bebyggelsen på Oppdal alpintun, da leilighetenes stue og oppholdsrom samt veranda er vendt den veien.

Det bør tas hensyn til at denne er så lav som mulig, pga lys og solforhold i eksisterende leilighetsbygg. Vi mener dette forringer vår eiendom, og at eksisterende leilighetsbygg mister utsikt.

I merknadene til oppstartsmøtet står det at kommunen kan avvike i byggegrensen til Sandbekken. Dette ønsker vi å motstride oss, da denne er svært viktig for området og naturen.

Det er også svært stor vannføring i elva på vår og tidlig sommer, og ved å opprettholde min 20 meter byggegrense vil dette ivaretas på en bedre måte

- Ang trafiksikkerhet ved avkjørsel fra Gardåvegen ønsker vi å påpeke at det er svært mye trafikk der allerede.

Det er allerede 2 eller 3 avkjørsler i eksisterende veinett der utbygger planlegger avkjørsel, og flere kan skape muligheter for alvorlige trafikkulykker med myke trafikanter involvert.

Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak.

Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid – dvs detaljplan.

5 juni 2023 og 6 sep 2023 :

Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.

Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.

Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.

Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.

Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.

Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.

12 - JANNICKE HUSEVÅG**19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 6**

Ønsker ikke at det bygges høyere enn det som er gjort ellers i området (9 meter). Både av hensyn til utsikt, solforhold på naboeiendom og estetikk.

Ønsker at det tilrettelegges for skikjøring og akning gjennom området.

5 juni 2023 og 6 sep 2023 :

Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.

Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.

<i>Ønsker at tilkomstvei blir nedenfra og ikke ovenfra. Belastning på vei på oversiden av Oppdal Alpintun er allerede stor.</i> <i>Det er også trangt her vinterstid med både vei og parkering, og tidvis krevende å få brøytet skikkelig.</i> <i>Ønsker heller ikke unødig trafikkstøy gjennom bebyggelsen.</i> <i>Det er også veldig mange til fots i området grunnet tilkomst til alpinbakke og skiløype.</i>	<i>Det foreligger ikke plankrav om naboers trafikk gjennom denne eiendommen, men naboer kan rette en henvendelse til eier av eiendommen. Detaljplanen vil ikke hindre slik trafikk.</i> <i>Detaljplanen betinger parkering på egen eiendom og vil ikke skape unødig trafikkstøy gjennom bebyggelsen som ikke er utredet i eksisterende planverk.</i> <i>Detaljplanen vil overhodet ikke hindre naboers gående trafikk til utfartsområder og alpinbakke.</i>
--	--

13 - MONICA GUSTAD BJØRNBETH 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 13 <i>I forhold til eksisterende bebyggelse vil det være uheldig med mønehøyde over 9 meter (som er maks i dagens gjeldende reguleringsplan).</i> <i>Det vil bli ruvende og skille seg ut fra eksisterende bebyggelse.</i> <i>Solforhold og utsikt vil også forringes veldig for oss på Oppdal Alpintun.</i> <i>Byggegrensen til Sandbekken bør absolutt ikke avvikes. Bekken og området rundt den danner en fin grønn naturlig lunge i naturen samt et naturlig skille mellom eiendommene.</i> <i>Til tider stor vannføring i bekken taler også for å beholde 20-metersgrensen.</i> <i>Utsikt og sol lysforhold vil også påvirkes negativt med å avvike fra 20-metersgrensen.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Detaljplanens intensjoner ligger godt innenfor det naboer må forvente av utbygging på eiendommen.</i> <i>Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.</i>
---	--

14 - GLENN ROBERT FRENCH 19 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 50 <i>Nabovarselet synes å være svært lite detaljert ang utforming og detaljer rundt den planlagte bebyggelsen på tomten. Dette gjør det vanskelig å klage, på detaljer vi ikke vet. De punkter vi ønsker å belyse med denne klagen er følgende:</i> <i>• Gesimshøyden, Utbygger ønsker å bygge med maksimal mønehøyde på 9m, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Dette er et svært viktig punkt for en del av bebyggelsen på Oppdal alpintun, da leilighetenes stue og oppholdsrom samt veranda er vendt den veien. Det bør tas hensyn til at denne er så lav som mulig, pga lys og solforhold i eksisterende</i>	<i>Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak.</i> <i>Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid – dvs detaljplan.</i> 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i>
--	---

<i>leilighetsbygg. Vi mener dette forringer vår eiendom, og at eksisterende leilighetsbygg mister utsikt.</i> <i>• I merknadene til oppstartsmøtet står det at kommunen kan avvike i byggegrensen til Sandbekken. Dette ønsker vi å motstride oss, da denne er svært viktig for området og naturen. Det er også svært stor vannføring i elva på vår og tidlig sommer, og ved å opprettholde min 20 meter byggegrense vil dette ivaretas på en bedre måte</i> <i>• Ang trafiksikkerhet ved avkjør sel fra Gardåvegen ønsker vi å påpeke at det er svært mye trafikk der allerede.</i> <i>Det er allerede 2 eller 3 avkjørsler i eksisterende veinett der utbygger planlegger avkjørsel, og flere kan skape muligheter for alvorlige trafikkulykker med myke trafikanter involvert.</i>	<i>Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.</i> <i>Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.</i> <i>Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.</i> <i>Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.</i>
--	--

15 - MARIUS RENNAN 17 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 57 <i>Erobra Eiendom AS ønsker å bygge opptil 16 meters mønehøyde noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan som tilsier tillatt mønehøyde på 9 meter. Dette høres ruvende ut i forhold til den eksisterende bebyggelsen i grenda, og som vil skille seg negativt ut for området.</i> <i>Dette er ett fritidsområde, og ikke høy og tett utnyttelse som i en by. Det bes også om at det legges føringer slik det er nevnt om bebyggelse fra bekken - det er på våren særdeles mye vann i bekken, slik at ny bebyggelse forholder seg til avstandskravet som er satt for i gjeldende regulering.</i> <i>Utover dette er det en veldig "tynn" søknad som inneholder lite forklaring av planlagt bebyggelse, adkomst, terrengendringer mm.</i> <i>Noe som gjør det vanskelig å forholde seg til søknaden på en god måte.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.</i> <i>Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak.</i> <i>Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid – dvs detaljplan.</i>
--	--

16 - ARVE HOLM 20 april 2021 - 193 / 40 / 0 / 7 <i>Utbygger ønsker å endre eksisterende reguleringsplan for tillatt mønehøyde fra ni meter til femten meter.</i> <i>Dette vil bryte kraftig med eksisterende bebyggelse, og forringe hele Stølen.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i>
--	---

Planbeskrivelse	Dato : 01.03.2021	
Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Rev. : 06.09.2023	Side 37

<i>Dette er spesielt uheldig da byggene vil være det første nye gjester i området ser. Vi ber derfor om at man beholder eksisterende tillatelse med mønehøyde på maksimalt ni m.</i> <i>Vi kan ikke se at dette vil være til vesentlig ulempe for utbygger, men det vil sikre en forsvarlig utbygging av området.</i> <i>Vi vil i tillegg gjøre oppmerksom på at enhetene på Sandbekktunet har tinglyste rettigheter på parkering og skibod rett over området som søkes omregulert.</i> <i>I øyeblikket er det en utbygging i gang på oversiden hvor det fortsatt er uavklart om disse rettighetene vil bli ivaretatt. Vi ønsker derfor å bli informert om hvordan våre rettigheter er tenkt ivaretatt før området reguleres.</i>	<i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Tinglyste rettigheter utenfor planområdet er ikke relevant for planforslaget.</i> <i>Utbygger er ikke part i deres inngåtte avtaler og rettigheter for parkering i området.</i>
---	--

17 - JAN HÅKON WOGNILD 20 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 64 <i>Hei.- Egentlig har jeg den oppfatning at det er tett nok med fritidsboliger i dette området.</i> <i>Men forventer i alle fall at bygningene vil harmonere med bebyggelsen rundt.</i> <i>Det vil si maks 2 etasjer + eventuelt sokkeletasje.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i>
--	--

18 - ANDREAS YSTGAARD 20 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 59 <i>Nabovarselet synes å være svært lite detaljert ang utforming og detaljer rundt den planlagte bebyggelsen på tomten. Dette gjør det vanskelig å klage, på detaljer vi ikke kjenner.</i> <i>De punkter vi ønsker å belyse med denne klagen er følgende:</i> • Gesimshøyden, Utbygger ønsker å bygge med maksimal mønehøyde på 9m, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Dette er et svært viktig punkt for en del av bebyggelsen på Oppdal alpintun, da leilighetenes stue og oppholdsrom samt veranda er vendt den veien. <i>Det bør tas hensyn til at denne er så lav som mulig, pga lys og solforhold i eksisterende</i>	<i>Naboen har misforstått utsendte varsel og blander sammen og etterlyser informasjon som vil komme ut ifb med et eventuelt framtidig nabovarsel i en byggesak.</i> <i>Dette er et varsel om oppstart av planleggingsarbeid – dvs detaljplan.</i> 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i>
---	--

<i>leilighetsbygg. Vi mener dette forringer vår eiendom, og at eksisterende leilighetsbygg mister utsikt.</i> <i>• I merknadene til oppstartsmøtet står det at kommunen kan avvike i byggegrensen til Sandbekken.</i> <i>Dette ønsker vi å ikke, da denne er svært viktig for området og naturen. Det er også svært stor vannføring i elva på vår og tidlig sommer, og ved å opprettholde min 20 meter byggegrense vil dette ivaretas på en bedre måte</i> <i>• Ang trafiksikkerhet ved avkjør sel fra Gardåvegen ønsker vi å påpeke at det er svært mye trafikk der allerede.</i> <i>Det er allerede 2 eller 3 avkjørsler i eksisterende veinett der utbygger planlegger avkjørsel, og flere kan skape muligheter for alvorlige trafikkulykker med myke trafikanter involvert.</i>	<i>Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.</i> <i>Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.</i> <i>Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.</i> <i>Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.</i>
--	--

19 - ARNE VALNES PEDERSEN 20 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 10 <i>Som eier av Gardåvegen 79J kan jeg ikke se at utbyggingen vil være til noen direkte sjenanse.</i> <i>For de som bor i vestenden av bygg A og C, hele bygg E og F vil mønehøyde være avgjørende for solforhold og utsikt.</i> <i>Jeg vet ikke hva som er vanlig å utarbeide i slike byggesaker men det er ønskelig at det utarbeides solskyggekart for planlagt bygge-masse og at dette fremkommer ved første gangs offentlig ettersyn.</i> <i>Jeg ønsker heller ikke at man fraviker krav til avstand til Sandbekken.</i>	<i>Detaljplanens intensjoner ligger godt innenfor det naboer må forvente av utbygging på eiendommen.</i> <i>Detaljplanen vil ikke gi avgjørende redusert utsikt og solforhold for naboene.</i> <i>Planen tar hensyn til ras og skredfare fra Sandbekken. Rapport fra firmaet Skred AS følger detaljplanen.</i>
---	---

20 - ANNIKA SEHESTED GRESSETH 20 april 2021 - 193 / 40 / 0 / 1 <i>Som eier av Gardåvegen 79J kan jeg ikke se at utbyggingen vil være til noen direkte sjenanse.</i> <i>Jeg ønsker ikke en mønehøyde på 15 meter, det vil ikke bli noe pent for de som skal besøke Stølen.</i> <i>Ønsker at ønsker at man beholder eksisterende tillatelse på 9 meter.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.</i>
---	---

Planbeskrivelse	Dato : 01.03.2021	
Sandbekkhaugen- fritidsboliger - Oppdal kommune	Rev. : 06.09.2023	Side 39

<i>Jeg er også litt urolig på hvor disse skal ha innkjøring og parkering.</i>	<i>Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.</i> <i>All parkering skjer på egen eiendom samt i parkeringskjeller.</i> <i>Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.</i>
--	---

21 - KARIN HAUGSETH JOHNSEN 22 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 62 <i>Har innvendinger til byggets høyde, som er i strid med gjeldende reguleringsplan, og som vil være til sjenanse for dagens beboere.</i> <i>Har også innvendinger til adkomstveg.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Adkomst skjer fra Gardåvegen ca 460m fra fylkesveg 6520 Gamle kongeveg.</i> <i>Det er ikke registrert ÅDT for Gardåvegen men Gamle kongeveg har oppgitt en ÅDT på 750 ved krysset Gardåvegen.</i> <i>Eiendommen har en adkomst som er i tråd med gjeldende planverk i Oppdal kommune.</i>
--	--

22 - ERIK SCHLØSSER-MØLLER 28 april 2021 - 294 / 30 / 0 / 12 <i>Det fremstår som at både byggehøyde og utnyttelsesgrad er vesentlig større en området forøvrig, og den planlagte bebyggelsen vil både avvike fra det eksisterende, og til dels frata nabobebyggelse de kvaliteter som utsikt som er en vesentlig begrunnelse for å bebo området.</i> <i>Det bør vurderes om man burde legge inn gangstier gjennom området for å bedre tilgjengeligheten til skianlegget, samt forenkle turmuligheter til fots i gjennom området.</i>	5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i> <i>Det foreligger ikke plankrav om naboers trafikk gjennom denne eiendommen, men naboer kan rette en henvendelse til eier av eiendommen.</i> <i>Detaljplanen vil ikke hindre slik trafikk.</i>
--	---

8 NYTT NABOVARSEL- Innspill og merknader

I tabellen under er det sammendrag av merknader og innspillene med forslagsstillers kommentarer. – Fra nytt nabovarsel sendt ut 28 juli 2022.

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
01 - Innspill fra Mattilsynet : 26 aug 2022 Innspill Vi kan ikke se at utvidelsen av planområdet kommer i konflikt med registrerte drikkevannskilder eller nedslagsfelt for drikkevannskilder. For øvrig viser vi til våre innspill 16. mars 2021, vår ref. 2021/46954.	Innspill fra 16 mars er hensyntatt i VA planen

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
02- Innspill fra Trøndelag brann og redning : 29 aug 2022 I tillegg vil vi minne om: Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til bygninger rundt, opprettholdes. Det må også sikres at adkomstveier, oppstillingsplasser og slukkevannforsyningen er som forutsatt til/i disse byggene. Dersom dette ikke er tilstrekkelig i perioder, må det etableres kompensierende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet. I Oppdal kommune er det deltidsmannskaper med dreiende vakt. Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. Teknisk forskrift (TEK) 17 § 11-6. Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene. Tilrettelegging for innvendig ladning av fremkomstmidler er et område der brannsikkerheten spesielt må hensyntas. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller og på loft. Brannalarmanlegg må prosjekteres slik at unødige alarmer unngås. Skal solcelleenergi benyttes, må det tilrettelegges for en effektiv slukkeinnsats for innsatsmannskapene våre.	Innspill fra 9 mars 2021 og 29 aug 2022 er hensyntatt i VVA planen. Siste rev. 24 aug 2023 Hensyntas ifb med en evt byggesak.

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
03 - Innspill fra Fylkeskommunen : 21 sep 2022 Videre planarbeid Fylkeskommunen ber om at digital planavgrensning oversendes snarest mulig. Så langt har ikke fylkeskommunen andre merknader til igangsatte planarbeid. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn. For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. I så tilfelle blir planen behandlet politisk i fylkesutvalget. På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre utdyping, avklaringer, råd og drøftinger dersom kommunene har behov for dette.	Innspill fra 18 mars 2021 og 21 sep 2022 er hensyntatt i detaljplanen

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
04 - Innspill fra NVE : 22 sep 2022 NVEs konkrete innspill Planområdet grenser til Sandbekken. Etter varsling av planoppstart er flom- og skredfare i planområdet kartlagt (rapport 22298-01-1, datert 03.06.2022, av Skred AS). Kartleggingen konkluderte med at det var for lav sikkerhet mot både skred og flom på deler av planområdet. I rapporten går det fram hvilke sikringstiltak som er nødvendige for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet etter TEK 17 §7-2 og 7-3. Dette krever sikringstiltak både innenfor opprinnelig varslet planområdet og lenger oppover Sandbekken. Planområdet er derfor utvidet, slik at det omfatter areal til å etablere sikring mot flom og skred.	Innspill fra 28 feb 2021 og 22 sep 2022 er hensyntatt i detaljplanen. Sikringstiltak fra firmaet Skred as er innarbeidet i detaljplanen.

<i>Sikringstiltakene som er beskrevet er lagt innenfor kantsonen og ivaretar vegetasjonsbelte til bekken.</i> <i>Det er positivt.</i> <i>Figuren som viser kantsone er ikke målsatt, men ser ut til å ha god bredde.</i> <i>Vi anbefaler at kommunen ser til at kravet til opprettholdelse av kantvegetasjonen blir ivaretatt ved den foreslåtte bredden.</i> <i>Se også NVEs veileder 2/2019 om kantvegetasjon.</i> <i>Ellers viser vi til vårt innspill til førstegangs varsel om oppstart.</i> <i>Innspillene er også aktuelle for den utvidede delen av planområdet.</i>	<i>Bestemmelser er oppdatert med krav til opprettholdelse av kantvegetasjon.</i> 5 juni 2023 og 6 sep 2023 : <i>Tiltakshaver har tatt hensyn til innspill fra naboene ved å endre høyden på fritidsboligene for FB1 – se terrengsnitt.</i> <i>Etter førstegangsbehandling er FB 1 og FB 2 slått sammen til ett felt. FB1 kan bebygges med 2 etasjer pluss sokkel / kjeller med en maksimal gesimshøyde på 8,5m.</i>
---	--

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
05 - Innspill fra Statsforvalteren : 23 sep 2022 Videre arbeid <i>Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet.</i> <i>Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.</i> <i>• Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser.</i> <i>Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.</i> <i>Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen.</i>	<i>Innspill fra 26 mars 2021 og 23 sep 2022 er hensyntatt i detaljplanen.</i>

Avsender, brev datert	Forslagsstillers kommentarer
06 - Innspill fra Statens Vegvesen : 1 sep 2022 Innspill Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS analysen vurderes hvordan oppføring av fritidsboliger vil påvirke trafikken i omkringliggende vegnett. Vo forutsetter at trafiksikkerhet blir prioritert og med tanke på god logistikk i området. Adkomst for nødetater må ivaretas og gode renovasjonsløsninger skal sikres. Vi viser til vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dens sideområder.	Det planlegges oppført en beskjedent antall enheter på tomte og trafikkøkningen er helt i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Innspill fra Statens vegvesen er ivaretatt i bestemmelsene.

9 – Vedlegg

Kopi av nabolister, kvittering av nabovarsel , kunngjøring og varselbrev