



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/24	01.04.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

271/245 - Forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 jf. § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 24/2025 i møte 01.04.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 jf. § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart - 19.02.2025
- 2 Reguleringsbestemmelser 20.02.2025
- 3 Planbeskrivelse rev 21.03.25
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf
- 5 VA-plan, Oppdal Maskinkompani.pdf
- 6 Overordnet overvannsplan, Norconsult.pdf
- 7 Overordnet situasjonsplan overvann, Norconsult.pdf

- 8 Illustrasjoner - planer, snitt og fasader.pdf
- 9 Illustrasjoner - Volumstudier.pdf
- 10 Illustrasjoner - Sol- og skyggestudier.pdf
- 11 Innspill til varsel om oppstart.pdf
- 12 Oppstartsmøte - referat.pdf
- 13 VANGSKLEVA - Rammesøknad tegninger.pdf

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Vangskleva. Planforslaget legger opp til etablering av 3 leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 01.11.2024 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Vangskleva fra planlegger Plan Arkitekter AS. Planen omfatter eiendommene gnr/bnr 271/245, 271/246, 271/283, samt deler av gnr/bnr 271/81. Forslagsstiller er Oldenborg Eiendom AS og oppstartsmøte ble avholdt den 22.04.2024. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg med fritidsboliger, med tilhørende uteareal, parkering og adkomst. Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. Planområdet er ca. 2,5 daa og ligger i området Vangslia. Adkomst til området er fra riksveg 70 via Kjerkvegen. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann og avløp.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 48-69.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag har ingen merknader til planforslaget, men i uttalelsen er det vist til flere fagområder og forskjellige krav som må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. Disse oppsummeres punktvis:

- *Konsultasjonsplikten etter sameloven må ivaretas*
- *Hensynet til naturmangfoldlov og landskapskvaliteter*
- *Ivaretagelse av støy og støv*
- *Tiltak for å redusere klimautslipp*
- *Ivaretagelse av overvann*
- *Sikre at fremmede arter ikke spres*
- *Sikre krav om parkeringskjeller, minner om tilgjengelig boenhet og krav til HC-plass*
- *Dagens bruk av planområdet må beskrives*
- *ROS-analyse skal utarbeides i tråd med nasjonale krav*

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til planforslaget

Remidt viser til at eksisterende punkt for fritidsrenovasjon i Vangslia allerede er sprengt og at renovasjon for nytt prosjekt må løses på annen måte eller ved utvidelse av eksisterende punkt.

Tensio TS mener at bestående nettstasjon i området skal ha tilstrekkelig kapasitet.

Mattilsynet viser til at planområdet berører hensynssone for drikkevann og at dette må utredes. Det oppfordres også til at lokalt vannverk gis mulighet til å komme med innspill.

NVE viser til at reel fare for skred må avklares samt at det må utarbeides plan for overvann.

Sametinget viser til at den generelle aktsomhet- og meldeplikten bør nevnes i bestemmelsene.

I forbindelse med varsel om oppstart er det kommet inn flere innspill til planen fra naboer. Kommunedirektøren vil ikke gjengi alle innspillene her, men innspillene er oppsummert i planbeskrivelsen.

Samlet sett går innspillene i hovedsak på følgende forhold

- Tap av utsikt
- Solforhold
- Trafikksikkerhet
- Brudd på gjeldende reguleringsplan

Plankonsulent har kommentert innspillene i planbeskrivelsen. Det vises også til innspillene i sin helhet vedlagt.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles av kommunestyret.

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

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

I denne saken ble det i oppstartsmøtet avklart at forslagsstiller ønsker parallell behandling av plansak og byggesak. Det innebærer at høringsperioden også er perioden for nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3. Rammesøknad vil behandles i perioden frem mot sluttbehandling, og det fattes administrativt vedtak kort tid etter sluttbehandling. Av denne grunn, vedlegges også dokumentasjonsgrunnlag for rammesøknad (tegninger/illustrasjoner).

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som berører natur. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Vann-Nett, Artskart og Naturbase.

Det er i 2014 registrert en trekkroute for elg helt i planområdets øvre grense, denne går fra Storli via Gjevilvassdalen og framover bygda og krysser E6 ved Tågvollan. Arter som er registrert innenfor

planområdet er buskskvett, brunflekket perlemorvinge, gråsisik og grønnsisik, alle arter med livskraftige bestander.

NiN-kartlegging (Natur i Norge) er utført av Miljødirektoratet i dette området i september 2023 og det ble ikke kartlagt noen lokaliteter av rødlista naturtyper innenfor planområdet.

Vannforekomsten her er Skjærdøla bekkefelt og elva Skjærdøla med ID 109-159-R. Opplysninger fra Vann-Nett sier at resipienten har god økologisk og udefinert kjemisk tilstand. Videre nedstrøms er elva Driva resipient, som er en del av Søre Nordmøre vannområde. Elva har i dag svært dårlig økologisk tilstand som skyldes parasitten Gyrodactylus Salaris, som Driva enda ikke er friskmeldt fra etter avsluttet kjemisk behandling i 2024. Den kjemiske tilstanden i Driva er god i forhold til forsure, men dårligere i forhold til fosfor.

Kunnskapen vurderes som god nok og «føre-var-prinsippet» § 9 kommer dermed ikke til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning.

Vangslia er et svært tett utbygd område i tilknytning til skiheisene her og planområdet ligger inneklemt mellom utbygde veier og fritidsbebyggelse med høy tetthet. Nye fritidsleiligheter vil føre til noe økt ferdsel, trolig i all hovedsak kanalisert til etablerte alpintilbud i dette området, skiheisen starter 100 meter unna. Planen vil ha svært liten økt samla belastning for trekkruta for elg litt lenger oppe i lia, og naturen generelt i dette området.

§ 11 Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver – prinsippet vurderes i denne begrensede plansaken å ha liten relevans.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder – det er viktig med størst mulig bruk av steds egen masse i utbygginga og steds egen vegetasjon i revegetering av sår i terrenget. Dette synes godt ivare tatt i planbestemmelsene.

Bestemmelsene med sedum eller torv som takteking er positivt i forhold til fordrøyning av overvann. Bekken som planlegges lagt om har nok i

dag minimal effekt for fordrøyning av overvann.

Landbruksfaglig vurdering er ikke nødvendig i denne plansaken. Kommunen har sendt forespørsel til Trollheimen Sijte om behov for konsultasjonsmøte. Dersom konsultasjon er ønskelig, gjennomføres dette før sluttbehandling.

Klimafaglig vurdering her er ikke nødvendig da området er klassifisert som åpenfastmark og svært lav bonitet.

Folkehelsevurdering

Planområdet er en del av et større kartlagt friluftsområde av typen utfartsområde, og er kartlagt som svært viktig friluftsområde (Vangslia-Hovden-Stølen). Planområdet i seg selv blir ikke brukt som friluftsområde i dag, men planområdet ligger i umiddelbar nærhet til skiheis og langrennsløyper.

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av fritidsboliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området består av noe vegetasjon i et ellers tettbygd område. Det er viktig at byggingen tilpasses på en slik måte at tap av natur begrenses, og bevaring av vegetasjon hensyntas på en god måte.

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

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

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til fritidsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030). Planforslaget er i tråd med overordna plan. Planforslaget innebærer at man går fra å kunne bygge to bygg med inntil 6 enheter, til å bygge tre bygg med inntil 29 enheter. Dette er i tråd med ønsket utvikling av de heisnære områdene, og også i tråd med vedtatt arealstrategi.

Kommunedirektøren har ingen innspill til endringer i plankart eller bestemmelser.

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

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 48. Som nevnt innledningsvis er det flere innspill fra naboer. Disse innspillene går i hovedsak på samme forhold og kommunedirektøren vil kommentere hovedpunktene. Plankonsulent har også vurdert og kommentert innspillene i planbeskrivelsen.

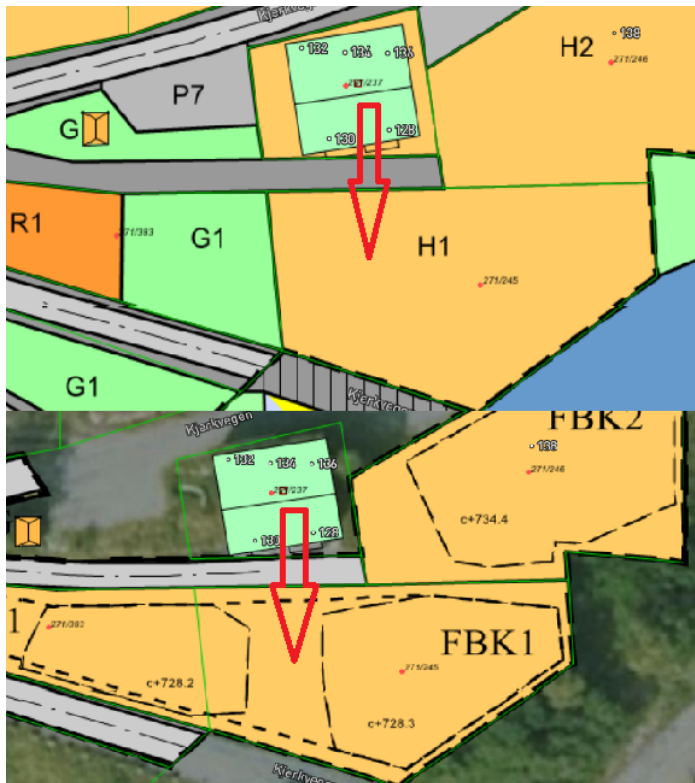
- Tap av utsikt og solforhold

Arealet i området rundt nabobygninger har vært vist til fritidsformål i lang tid og muligheten for en regulering og oppføring av nye bygg har dermed vært en kjent mulighet. I gjeldende reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby er deler av arealet vist til tomt H1 og H2. På disse tomtene vil det i dag være mulig å oppføre 3 boenheter pr. tomt med mønehøyde på inntil 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

Tar man tomt H1 som eksempel vil gjennomsnittlig terreng med sannsynlighet ligge på ca. kote 719 og møne kan dermed ligge på ca. kote 728. I forslag til ny reguleringsplan er dette arealet vist med regulert byggehøyde på 728,2.

Det må også nevnes at dagens reguleringsplan tillater bebyggelse rett i forkant (sør) for nabo i nord. Med ny reguleringsplan vil det være regulert åpenrom mellom byggene og hovedutsikten mot sør vil være fri (se figur 1 under).

Kommunedirektøren ser at det kan bli noe tapt utsikt for nabo, men kan ikke se at dette utgjør noen stor forskjell i forhold til dagens regulering.



Figur 1: Øverst: Reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby.
Nederst: Planforslag for Vangskleva

- Trafikksikkerhet

Planforslaget medfører en økning i antall boenheter, hvor det går fra maksimalt 6 enheter i dag, til minimum 15 enheter i planforslaget. Det foreslås maksimalt 29 enheter. Parkering skjer i hovedsak i parkeringskjeller, men det legges også opp til noen få parkeringsplasser på bakkeplan. Den største trafikkandelen langs Kjerkevegen er fra riksvegen og opp til heisområdet. Det er nylig etablert gang- og sykkelveg i området for stolheisen, med skilting. Periodevis vil det også være høy trafikk videre oppover og inn i Vangslia Fjellandsby, da særlig i forbindelse med vinterferie, påske og jul/nyttår. Fartsgrensen er imidlertid lav (40 km/t), og det etableres ingen ny avkjøring fra Kjerkevegen. Kommunedirektøren anser trafikksikkerheten tilstrekkelig ivaretatt.

- Brudd på gjeldende reguleringsplan

Det er riktig at planlagt prosjekt vil bryte med gjeldende reguleringsplan og det er nettopp derfor det aktuelle området reguleres på nytt, i samsvar med planlagt prosjekt. Dette er også gjort flere ganger tidligere. Bebyggelsen i Vangslia fjelltun er for eksempel oppført i henhold til reguleringsplan for Vangslia-Gardåa fra 1985. Samme område ble senere regulert i reguleringsplan for Vangslia fra 2006, som igjen ble erstattet av reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby i 2017.

Nytt planforslag innebærer at noe areal omreguleres. Dette gjelder R1 (renovasjon) og G1 (grønt anlegg), dagens eiendom gnr/bnr 271/383. R1 i dagens reguleringsplan var i sin tid tenkt som et renovasjonspunkt for Vangslia Fjellandsby. Kommunen og Remidt har senere gått bort fra en slik løsning på grunn av lite areal og bratt terreng. I ny reguleringsplan er det aktuelle areal regulert til renovasjon for Vangskleva. Når det gjelder G1 (grønt anlegg) ligger dette arealet i ei bratt skråning (ca. 10 meter bred og 4 meter høydeforskjell).

Kommunedirektøren kan ikke se at dette arealet egner seg til opphold, men arealet kunne hatt en visuell verdi dersom det hadde vært beplantet.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet knyttes til kommunalt ledningsnett. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VAO-plan, som godt beskriver VAO-løsninger, samt slokkevann. Kommunedirektøren støtter seg til denne planen, og anser krav til VAO og slokkevann ivaretatt.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Vangskleva er det gjennomgått en sjekkliste for potensielle farer/farlige hendelser. I sjekklisten er det vurdert hvor sannsynlig hendelsen kan være og konsekvens dersom hendelsen skjer. For Vangskleva er alle hendelser vurdert å ha lav sannsynlighet og middels til lav konsekvens, og dermed ingen krav til å iverksette tiltak.

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

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn.