



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
26/2	20.01.2026	Utvalg for bygg- og arealplansaker

271/8, 271/186, 271/200 - Detaljreguleringsplan for Vangslia sentrum - første gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 å fremme planforslag for Vangslia sentrum, og å legge planforslaget ut på offentlig høring og ettersyn jf. § 12-10. Frem mot sluttbehandling må følgende vurderes:

I plankart:

- Det bør vurderes om man skal forskyve veg og fortau noe mot øst forbi stabburet på Prestegården for å sikre større avstand til det vernede bygget.
- Foreslå innregulering av gjerde mot Kjerkvegen 72 med tilhørende rekkefølgekrav.

I planbestemmelser:

- Foreslå rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av o_GS1 fra kirka og opp til Vangsløkkja i forbindelse med utbygging av KBA1 og KBA3.
- Foreslå endring av pkt. 4.2.4 slik at offentlige fortau har krav om fast dekke.

Det må inntas en vurdering av hensynssone drikkevann. Dersom det er behov for avbøtende tiltak knyttet til dette, skal det innarbeides i planen.

Det vil ikke bli gjennomført ny nabovarsling i byggesak. Høringen er eneste varsling, jf. pbl. § 12-10 (3) jf. § 21-3 (5).

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 2/2026 i møte 20.01.2026:

Behandling

Arnstein Granlund (Arbeiderpartiet) fremmet følgende forslag:

Ber om at Utvalg for bygg- og arealplansaker vurderer om jeg, Arnstein Granlund, er habil, da mine svigerforeldre er eiere av Prestegården Gnr 271 bnr 132 og jeg leier og driver dyrkamarka.

Imot forslaget stemte 6: Eirin Heggvold (AP), Olav Kvam (Frp), Terese Guldborg Norheim (H), Arne

Rønning (MDG), Ola Skarsheim (SP), Haakon Nordseth (V).
Arnstein Granlund (AP) unnlot å stemme

Dermed ble Arnstein Granlund vedtatt inhabil.

Ola Skarsheim (Senterpartiet) fremmet følgende tilleggsforslag:

SP v Ola Skarsheim

Det må utredes hvilken påvirkning utbyggingen av 250 leiligheter med tilhørende økt aktivitet vil påvirke naturmangfold og press i utmark og hvordan det vil påvirke beitenæringen.

For forslaget stemte 6: Eirin Heggvold (AP), Olav Kvam (Frp), Terese Guldborg Norheim (H), Arne Rønning (MDG), Ola Skarsheim (SP), Haakon Nordseth (V).

Dermed ble tilleggsforslag vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 å fremme planforslag for Vangslia sentrum, og å legge planforslaget ut på offentlig høring og ettersyn jf. § 12-10. Frem mot sluttbehandling må følgende vurderes:

I plankart:

Det bør vurderes om man skal forskyve veg og fortau noe mot øst forbi stabburet på Prestegården for å sikre større avstand til det vernede bygget.

Foreslå innregulering av gjerde mot Kjerkvegen 72 med tilhørende rekkefølgekrav.

I planbestemmelser:

Foreslå rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av o_GS1 fra kirka og opp til Vangsløkkja i forbindelse med utbygging av KBA1 og KBA3.

Foreslå endring av pkt. 4.2.4 slik at offentlige fortau har krav om fast dekke.

Det må inntas en vurdering av hensynssone drikkevann. Dersom det er behov for avbøtende tiltak knyttet til dette, skal det innarbeides i planen.

Det vil ikke bli gjennomført ny nabovarsling i byggesak. Høringen er eneste varsling, jf. pbl. § 12-10 (3) jf. § 21-3 (5).

For forslaget stemte 6: Eirin Heggvold (AP), Olav Kvam (Frp), Terese Guldborg Norheim (H), Arne Rønning (MDG), Ola Skarsheim (SP), Haakon Nordseth (V).

Dermed ble kommunedirektørens forslag med tilleggsforslag vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 å fremme planforslag for Vangslia sentrum, og å legge planforslaget ut på offentlig høring og ettersyn jf. § 12-10. Frem mot sluttbehandling må følgende vurderes:

I plankart:

- Det bør vurderes om man skal forskyve veg og fortau noe mot øst forbi stabburet på Prestegården for å sikre større avstand til det vernede bygget.
- Foreslå innregulering av gjerde mot Kjerkvegen 72 med tilhørende rekkefølgekrav.

I planbestemmelser:

- Foreslå rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av o_GS1 fra kirka og opp til Vangsløkkja i forbindelse med utbygging av KBA1 og KBA3.
- Foreslå endring av pkt. 4.2.4 slik at offentlige fortau har krav om fast dekke.

Det må inntas en vurdering av hensynssone drikkevann. Dersom det er behov for avbøtende tiltak knyttet til dette, skal det innarbeides i planen.

Det vil ikke bli gjennomført ny nabovarsling i byggesak. Høringen er eneste varsling, jf. pbl. § 12-10 (3) jf. § 21-3 (5).

Det må utredes hvilken påvirkning utbyggingen av 250 leiligheter med tilhørende økt aktivitet vil påvirke naturmangfold og press i utmark og hvordan det vil påvirke beitenæringen.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse v.1.2b.pdf**
- 2 Plankart_12.01.26.pdf**
- 3 Planbestemmelser Vangslia v.1.4.pdf**
- 4 ROS-analyse Vangslia sentrum v.1.1.pdf**
- 5 07a Merknadsbehandling Vangslia sentrum v.0.2.pdf**
- 6 Høringssvar Vangslia sentrum.pdf**
- 7 Referat Oppstartsmøte Vangslia Sentrum.pdf**
- 8 Veg plan profil og snitt v høydebasseng.pdf**
- 9 09c Notat VA OV Vangslia v1.4 .pdf**
- 10 09b VA-plan H01-1 .pdf**
- 11 09a Overvannsplan G01-1 .pdf**
- 12 NGI Rapport Utredning av skredfare Vangslia.pdf**
- 13 Presentasjon etter prøvegraving Vangslia Panorama.pdf**
- 14 SGS Geo Grunnforhold Kjerkvegen V2.pdf**
- 15 SGS Masseberegninger Vangslia Panorama C.pdf**
- 16 Tegninger - rammesøknad - Vangslia Panorama**
- 17 Kommentar til saksfremlegget ved første gangs behandling (ettersendt utvalget 19.01.26)**

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Vangslia sentrum. Planforslaget omhandler helhetlig regulering av næringsarealer med tilhørende parkering i Vangslia tilknyttet skiheis, samt fritidsformål tilknyttet Vangslia Panorama. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det vurderes noen justeringer i plankart og tilføyelse i bestemmelsene.

Det vil ikke bli gjennomført ny nabovarsling i byggesak. Høringen er altså eneste varsling, jf. pbl. § 12-10 (3) jf. § 21-3 (5).

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 23.10.2025 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Vangslia sentrum fra planlegger Structor Lillehammer AS. Planforslaget berører følgende eiendommer: gnr/bnr 271/8, 271/186, 271/200, 271/91, 271/19, 271/308, 271/132, med følgende hjemmelshavere; Oppdal kommune, Strand Eiendom Oppdal AS, Skreen AS, Oppdal Eiendomsutvikling AS, Oppdal skiheiser AS, Agnar og Nina Dørum. Forslagsstillere er Alpinco AS og Oppdal Eiendomsutvikling AS. Oppstartsmøte ble avholdt den 15.05.2025, se referat vedlagt.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging sentralt i Vangslia. Planen legger opp til både fritidsbebyggelse (tidligere omtalt Vangslia Panorama), utleieleiligheter, overnattingstilbud, forretninger, bevertning og tjenesteyting, inklusive tilhørende infrastruktur som veg, gang-sykelveg, parkering, kommunaltekniske anlegg mm. Gjeldende plan for området er Vangslia, planID 2006011, samt del av Detaljreguleringsplan for Vangsløkkja hytteområde (inkl. parkering for skiheisen), planID 2019009. Planområdet er ca. 59 dekar. Adkomst til området er via Kjerkvegen, med avkjørsel fra riksveg 70. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt VA.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart er inntatt i eget notat som følger planforslaget. Det er kommet i alt 20 merknader, hvorav 10 av disse fra det offentlige.

I notatet er merknadene oppsummert og kommentert. Kommunedirektøren ser ikke grunn til å innta oppsummeringen i saksfremlegget, men viser til notatet. Merknadene er kommentert av plankonsulent, og kommunedirektøren støtter seg i all hovedsak til dette.

Noen av merknadene krever ytterligere kommentarer fra kommunedirektøren, se avsnitt *Vurdering av innkomne merknader*.

Som ledd i saksbehandlingen frem mot første gangs behandling, ble planforslaget sendt på intern høring til kommunens avdeling for Tekniske tjenester (TT). Dette fordi planforslaget berører både kommunal veg, vann-, avløps- og overvannsnett, samt renovasjon. Tekniske tjenester har gitt sine innspill i brev av 05.12.2025 vedlagt saken. Overordnet peker TT på viktigheten av at reguleringsmyndigheten har et bevisst forhold til bruken av «o_» og «f_» som betegnelse i plan. «o_» angir at noe skal være offentlig, mens «f_» angir en felles bruk av private. Det typiske eksemplet er forskjellen på kommunal veg (o_veg) og privat veg (f_veg).

Videre peker TT på forslag til endringer i plankart, og behov for å stille rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av infrastruktur. De viser til at ved utbyggingen av Vangsløkkja ble det stilt krav om breddeutvidelse ved avkjørselen, for å unngå oppstuvning av trafikk. Det må vurderes hvorvidt dette ivaretas i planforslaget. Området ved renovasjonsanlegget og høydebassenget må i større grad ivaretas i form av rekkverk på oversiden og sikker adkomst, og VAO-planen må vise hvilke ledninger som er offentlige og hvilke som er private, og håndtering av overvann må komme klart frem. Det må inntas bestemmelser som stiller krav om at offentlig veginfrastruktur skal etableres i tråd med håndbok N100, og ledningsanlegg i tråd med kommunens VA-norm. Stigningsgrad på Kjerkvegen er høy, også etter planforslagets foreslåtte omlegging, og det må foretas utsjekk med Remidt og TBRT om de kommer opp med sine kjøretøy. Også dette innspillet kommenteres under «*Vurdering av innkomne merknader*».

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse, parkering, fritids- og turistformål. Planforslaget er delvis i tråd med overordnet plan, og delvis i strid. Motstriden gjelder areal som er avsatt til parkering, men som nå foreslås til utleie/overnatting/næring med parkering i underetasjen.

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.

Forslagsstiller har bedt om parallell behandling av reguleringsplan og byggesak. Dette innebærer at høringen også vil være nabovarsling jf. pbl. § 12-10 (3) og § 21-3 (5), og at det ikke blir ny nabovarsling etter pbl. § 21-3 (1).

Miljøfaglig vurdering

Ved utøving av offentlig myndighet, skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 inngå som del av beslutningsgrunnlaget, og legges til grunn som retningslinjer. I foreliggende sak anses planforslaget å ikke berøre naturmangfoldet, all den tid utbyggingsområdet ikke tar i bruk nye uberørte areal, eller på annen måte får innvirkning på naturmiljøet i området. Prinsippene i nmfl. §§ 8-12 er derfor vurdert til å ikke komme til anvendelse.

Landbruksfaglig vurdering

Planforslaget vil påvirke fulldyrka jord i området flere steder. Flytting av adkomstveg lenger vest og etablering av gang/sykkelveg vil legge beslag på ca 1100 m² fulldyrka jord fordelt på to jordstykker på eiendom 271/132. Begge parsellene her ligger i dagens reguleringsplan og kommuneplanens arealdel som landbruksformål.

I øverste høyre hjørne foreslås det regulert inn skianlegg på 100 m² fulldyrka jord på eiendom 271/200.

I henhold til Landbruksplan for Oppdal (2023-2033) er det i vedtatt Jordvernstrategi pkt. 1 nullvisjon for nedbygging av dyrka mark. Dette er videreført i Kommuneplanens samfunnsdel (2024-2034) i arealstrategi til delmål 7 – ikke bygge ned dyrket mark, dyrkbar mark og innmarksbeite.

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

Landbruksfaglig er dette viktig å ha med videre i behandlingen. Landbruksarealene i Vangslia er hardt presset. Kombinasjon landbruk på sommer og ski på vinter går godt i lag, problemet er når arealene bygges ned og faktisk blir utilgjengelig for matproduksjon.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrka mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾ Det er beregningsmal for klimagassutslipp fra karbonrike arealer som er brukt.

Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består planarealet av ca 1.2 dekar dyrka jord som endrer arealbruk. Resten av planområdet er grå arealer uten klimagassutslipp i forhold til nedbygging. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk. Arealbruksendringene vil gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 1 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipet fra arealbeslaget her tilsvarer 52 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en ubetydelig konsekvensgrad, se tabell under, med et utslipp på 53 tonn CO₂- ekvivalenter (1 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 52 tonn klimagassutslipp over 20 år). Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært stor negativ konsekvens	Mer enn 100 000 tonn CO ₂ -ekv
---	Stor negativ konsekvens	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv
--	Middels negativ konsekvens	Mer enn 15 000 tonn CO ₂ -ekv
-	Noe konsekvens	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
0	Ubetydelig konsekvens	
+ / ++	Noe/betydelig reduksjon i utslipp/økt opptak	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
+++ / ++++	Stor/svært stor reduksjon i utslipp/ økning opptak	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv

Konsekvenstabell for klimagassutslipp fra Håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø - Miljødirektoratet

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en viss negativ forstand. Utbygging vil på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av naturmangfold og klimagassutslipp begrenses.

Planforslaget er 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).

Utbygging blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv alene, 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 som også er en del av bærekraftig samfunn (bærekraftsmål nr. 11).

Kommunedirektørens samlede vurdering av planforslaget

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

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til fritidsbebyggelse, parkering, fritids- og turistformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030). Planforslaget er i det vesentligste i tråd med overordnet plan, foruten det som er angitt med parkeringsformål i øst.

Planforslaget legger opp til en stor utvikling av det sentrale Vangslia, med både leilighetsbygg for fritidsbebyggelse og utleieleiligheter, overnattingstilbud, forretninger, bevertning og tjenesteyting, inklusive tilhørende infrastruktur. Planforslaget berører flere eiendommer, og flere ulike næringsaktører. Planen med dens innhold anses positivt for utviklingen av skiheisområdet, og vil medføre økt aktivitet i Vangslia. Forslaget er i tråd med kommunens vedtatte samfunnsplan og arealstrategi om fortetting i sentrumsnære/heisnære området.

Av landbruksfaglig vurdering fremgår det at planforslaget berører noe dyrka mark. Det foreslåtte fortauet fra kirka og opp til renovasjonspunktet vil berøre en liten andel av dyrka marka, i tillegg til noen små arealer i ytterkant av planområdet. Disse arealene i ytterkant er i all hovedsak videreføring av byggeområder fra gjeldende plan, og slik sett ingen omregulering av dyrka mark. Statsforvalteren skriver i sin merknad til oppstartsvarselet at «vi forutsetter videre at adkomstveier ikke bygger ned dyrka jord». Planforslaget innfrir ikke dette punktet fullt ut som følge av at man regulerer inn fortau for å bedre fremkommeligheten for både harde og myke trafikanter. Nedbygging av dyrka mark er svært uheldig, men på den annen side er det også viktig å sikre god og sikker fremkommelighet for både harde og myke trafikanter langs strekningen. Utbyggingen vil medføre en vesentlig økning av antall personer som skal til og fra området, både med bil, buss og til fots og det er derfor viktig å hensynta nettopp dette. Kommunedirektøren finner det derfor akseptabelt å omregulere dette arealet.

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

Vurdering av innkomne merknader

Tekniske tjenester peker på forholdet mellom angivelse av offentlig og felles infrastruktur i planen, og kommer med tilbakemeldinger på foreslåtte endringer. Endringene er i all hovedsak imøtekommet av forslagsstillerne. Kommunedirektøren finner det likevel relevant å påpeke at hvorvidt en veg er offentlig (med kommunalt driftsansvar) eller felles (privat driftsansvar) først og fremst avgjøres i reguleringsplan, og at kommunestyret som øverste planmyndighet må ta bevisste valg rundt dette. Kommunedirektøren finner det hensiktsmessig med den løsningen som fremgår av plankartet vedlagt saken, hvor Kjerkvegen inkludert fortau er offentlig fra avkjørselen ved Riksveg 70 og opp til skillet mellom o_FO2 og f_FO3 ved Vangslia Panorama. Når det gjelder det foreslåtte fortauet fra kirka og opp til renovasjonspunktet (o_GS1) er det ikke inntatt noe rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse. Kommunedirektøren har ikke funnet det hensiktsmessig å avvise planforslaget av den grunn, men kommunestyret bør ta stilling til hvorvidt det skal inntas en plikt til opparbeidelse av denne strekningen. Dersom det ikke inntas en rekkefølgebestemmelse, er det ikke noen garanti for at det etableres. Det kan være hensiktsmessig å få høringsparterers syn på dette, og kommunedirektøren inntar derfor dette som eget punkt i vedtaket.

Planforslaget åpner opp for en høy utnyttelse i den sentrale delen av Vangslia, med saltak og ensartet utforming. Eier av Kjerkvegen 130 skriver i sin uttalelse at prosjektet er positivt, men at det pågående planarbeidet for Vangskleva (ved kroa) belaster området negativt. Kommunedirektøren er av den oppfatning at begge planene er akseptable til tross for de noe ulike visuelle uttrykkene. Begge planene oppstiller krav om bruk av tre som hovedmateriale med innslag av stein. Bebyggelsen skal også ha saltak, men Vangskleva oppstiller takvinklen mellom 5 og 20 grader, mens Vangslia sentrum har krav om takvinkel mellom 20 og 30 grader. Tak skal tekkes med sedum eller torv i Vangskleva, mens i Vangslia sentrum er det foreslått bestemmelse om «mørke og matte» materialer, og videre at «alternativer kan være sedum, tre eller skifer». Dersom utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker at taktekkingsmateriale skal begrenses ytterligere enn foreslått formulering i bestemmelsene pkt. 4.1.1.a, kan dette inntas ved første gangs behandling for å få høringsinnspill på de ulike alternativene. Kommunedirektøren er i utgangspunktet av den oppfatning at taktekking bør være sedum eller torv for å sikre lik utforming i Vangslia og med tanke på fordrøyning av overvann. Innsendt rammesøknad for Vangslia Panorama viser at bebyggelse oppføres med torv/sedum.

Eier av Kjerkvegen 72 ønsker at det oppføres et gjerde/støttemur/autovern i eiendomsgrensen. I opprinnelig planforslag ble dette hensyntatt fordi man la gang- og sykkelveg mellom Kjerkvegen og eiendommen. Som en del av saksbehandlingen og dialogen mellom kommunen og forslagsstiller/planlegger er det i gjeldende planforslag foreslått å heller legge fortau på motsatt side av Kjerkvegen. Dette for å unngå å ta mer av dyrka marka enn hva som anses nødvendig. Som følge av denne endringen, anser forslagsstiller det ikke nødvendig å etablere noe gjerde/autovern forbi Kjerkvegen 72. Kommunedirektøren er imidlertid noe skeptisk til å ikke etablere slikt gjerde. Omlegging av veg vil medføre at man får en sving rett overfor boligen, med også stor høydeforskjell mellom vegbane og Kjerkvegen 72. Kommunedirektøren anbefaler at man ser videre på dette frem mot sluttbehandling.

Øvrige kommentarer til planforslaget

Landskapsanalyse/fjernvirkning og hensynet til kirka

Planlegger har foretatt undersøkelser når det gjelder planforslagets innvirkning på landskapet, og da særlig med tanke på fjernvirkning og hensynet til kirken. Kommunedirektøren vurderer dithen at planforslaget ikke vil ha noen særskilt negativ virkning på området, og viser til redegjørelsen i planbeskrivelsen knyttet til dette. Planforslaget viser at det foreslåtte fortauet kommer svært nær fredet stabbur på Prestegården. Det bør vurderes om man skal forskyve veg og fortau noe mot øst forbi stabburet for å hensynta bygningen bedre.

Parkering

Den foreslåtte utbyggingen medfører tap av ca. 200 parkeringsplasser. Reguleringsplanen legger opp til at det kan oppføres parkeringshus på parkeringsarealet mellom Vangsløkkja og Prestkløkkja. Ved etablering av parkeringshus, vil man få flere parkeringsplasser enn i dag. Planen ivaretar fremtidig behov for parkeringsplasser, uten å ta i bruk ubebygde arealer. Det er ikke inntatt noe rekkefølgekrav om oppføring av parkeringshus. Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å be om at slikt krav stilles, all den tid det er i forslagsstillers egen interesse at området har tilstrekkelig parkeringsplasser. Det vurderes også å være hensiktsmessig å avvente utbygging av parkeringshus inntil man ser hvilken fleksibilitet og tilgjengelighet de foreslåtte løsningene med parkeringskjeller fører med seg.

Omlegging av Kjerkvegen og regulering av fortau

Planforslaget innebærer å legge om Kjerkvegen for å få bedre arealutnyttelse. Kommunedirektøren anbefalte i oppstartsmøtet å trekke plangrensen helt ned til kirka for å kunne regulere inn en løsning for myke trafikanter. Det ble vurdert gang- og sykkelveg på østsiden av Kjerkvegen, men etter dialog med forslagsstillerne er denne nå byttet ut med et fortau på vegens vestside. Dette gjør at det blir mindre behov for nedbygging av dyrka mark. Årsaken til endringen var også bedre ivaretagelse av avkjøringen til Vangsløkkja, som per i dag har et forbikjøringsfelt for å hindre at trafikken stopper opp ved avkjøringen. Ved å legge fortau på vestsiden, vil man bevare dagens vegbredde, noe som anses positivt. Det er ikke foreslått rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av fortauet fra kirka og opp til avkjøringen til Vangsløkkja, men det er inntatt rekkefølgebestemmelse for å sikre opparbeidelse av fortauet fra Vangsløkkja og opp til Vangslia Panorama. Kommunedirektøren anser det noe problematisk at det i planen ikke sikres opparbeidelse av hele fortau-strekningen i forbindelse med utbyggingen. Utbyggingen vil medføre økt trafikk, og økt personopphold i området, og et rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse ville etter all sannsynlighet gjort trafikkflyten bedre. Imidlertid har ikke kommunedirektøren funnet grunn til å avvise planforslaget som følge av dette, og foreslår heller at det frem mot sluttbehandling vurderes hvorvidt det skal inntas et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av fortauet. På den måten vil kommunen få innhentet høringsuttalelser på dette, og kan foreta en avveining og beslutning i forbindelse med sluttbehandlingen.

Naboer peker på at omlegging av veg kan medføre økt støy. Planbeskrivelsen viser til at det ikke er krav om støyutredning langs veg i dette tilfellet, og det er derfor konkludert med at man anser omleggingen som akseptabel uten at det treffes tiltak. Kommunedirektøren har forståelse for at omleggingen vil kunne medføre noen økte ulemper for hytteeierne, særlig de lengst mot øst. Likevel viser kommunedirektøren, i likhet med planlegger, til de nasjonale retningslinjene som viser at det ikke er påkrevd med støyskjermingstiltak i foreliggende tilfelle.

I bestemmelsene fremgår det kan fortau kan ha fast dekke. Kommunedirektøren mener at særlig offentlig fortau skal være med fast dekke, og ønsker at det frem mot sluttbehandlingen vurderes

hvorvidt bestemmelsen skal deles mellom offentlig og felles fortau, hvor det på offentlig fortau er krav om fast dekke.

Som følge av omleggingen, foreslås det å flytte renovasjonsanlegget fra området ved høydebassenget, og inn på parkeringsplassen sør for Prestløkkja. Dagens anlegg er lite, og ReMidt har ved flere anledninger uttrykt ønske om endringer her. Det er særlig problematisk med adkomst og kapasitet på dager med høyt besøkstall i skiheis og hytter (typisk påske). Den foreslåtte løsningen innebærer to arealer (ca. 200 m² pr.) med bedre manøvreringsareal rundt.

Drikkevann

Planområdet ligger innenfor hensynssone for drikkevann i overordnet plan. Det er inntatt i planbeskrivelsen at dette skal drøftes videre i VA-notat, men dette er foreløpig ikke gjort. Dette må derfor inntas frem mot sluttbehandling. Kommunedirektøren kan allerede nå se at planforslaget har liten negativ innvirkning på hensynssonen. Vann, avløp og overvann kobles til eksisterende offentlig infrastruktur, og alle tiltak skal gjennomføres i henhold til dagens regelverk. Det er liten sannsynlighet for at tiltak vil påvirke vannverkets brønner, men dette må altså beskrives i VA-notat/planbeskrivelse frem mot sluttbehandling.

Naturfare/geologi

Når det gjelder geologiske forhold samt forholdet til naturfare, er dette utredet og ansett ivaretatt. Området tilfredsstiller sikkerhetsklasse S3 i byggteknisk forskrift og forholdet til pbl. § 28-1 er oppfylt.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal planområdet kobles til det kommunale nettet. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VAO-plan, som godt beskriver VAO-løsninger, samt slokkevann. VAO-planen er gjennomgått av kommunens avdeling for Tekniske tjenester. 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 Vangslia sentrum er 1 hendelse vurdert å havne i gul sone for liv og helse, og risikoreduserende tiltak må vurderes. Dette gjelder snøskred. I den videre analysen vises det til nylig utarbeidet rapport for skred, som konkluderer med at planområdet tilfredsstiller sikkerhetsklasse S3 i byggteknisk forskrift. Det er derfor ikke nødvendig å treffe tiltak.

Én hendelse er vurdert å havne i grønn sone – flom i bekkeløp vest for planområdet. Siden det ikke planlegges for bebyggelse innenfor aktsomhetssonen for bekken, og at det er lagt på hensynssone for ivaretagelse av vassdraget, anses det ikke nødvendig med ytterligere tiltak.

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

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale at det jobbes med følgende endringer til planforslaget:

I plankart:

- Det bør vurderes om man skal forskyve veg og fortau noe mot øst forbi stabburet på Prestegården for å sikre større avstand til det vernede bygget.
- Foreslå innregulering av gjerde mot Kjerkvegen 72 med tilhørende rekkefølgekrav.

I planbestemmelser:

- Foreslå rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av o_GS1 fra kirka og opp til Vangsløkkja i forbindelse med utbygging av KBA1 og KBA3.
- Foreslå endring av pkt. 4.2.4 slik at offentlige fortau har krav om fast dekke.

Det må inntas en vurdering av hensynssone drikkevann. Dersom det er behov for avbøtende tiltak knyttet til dette, skal det innarbeides i planen.

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn med forslag til noen endringer som må vurderes nærmere frem mot en sluttbehandling.