



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2016/1736-31/296/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/20	09.04.2018

## Forslag til detaljreguleringsplan for Gardågrenda hytteområde - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Gardågrenda Hytteområde - 1. gangs behandling
- 2 2018 01 19 Reguleringsbestemmelser Gardågrenda
- 3 1634\_2017007\_Rp\_GardågrendaHytteområde\_Plankart-Tegn901-20180209\_M1000-A2
- 4 Gardågrenda - oppdatert VA-plankart
- 5 Samordna uttalelse fra Fylkesmannen, SVV og NVE - høring - forslag til detaljreguleringsplan for Gardågrenda hytteområde

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 18.09.17, sak 17/90, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gardågrenda hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 21.09.17. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10.11.17.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Sør-Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 01.11.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

*Sametinget* (brev av 04.10.17.) kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om det generelle aktsomhetsansvaret etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Mattilsynet har i brev av 31.10.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men har følgende planfaglige råd:

- Ledningsnettlet må dimensjoneres slik at tilstrekkelig mengder drikkevann kan distribueres til abonnentene.

- Det må sikres at tilkobling til offentlig vannforsyning gjøres i samråd med vannverkseier, og at abonnentene som etter farekartlegging kan utgjøre en særlig fare for forurensning av drikkevannet ved tilbakestrømming, har egnet sikring mot dette.
- I byggefasen, og etter ferdigstilling, er det viktig at det tas hensyn til eventuelle eksisterende infrastruktur knyttet til forsyning av drikkevann. Dette gjelder både offentlig og privat vannforsyning.

Statens vegvesen har i brev av 05.10.17. ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 08.11.17. satt tre vilkår for egenerkjennelse.

#### *Fylkesmannen*

*1. Med bakgrunn i jordlova og nasjonale føringer for jordvernet, herunder Meld. St.9 (2011 – 12) «Landbruks og matpolitikken – velkommen til bords» og den nasjonale jordvernstrategien, fremmer Fylkesmannen vilkår til planforslaget inntil arealutnyttelsen økes slik at den imøtekommer kommuneplankravet for en større del av området, jf. vurderinger under Landbruk og bygdeutvikling.*

#### *NVE*

*2. Det må gjøres en vurdering av om det kan gå flom-/jord-/sørpeskred i områdene i overkant av planområdet, som berøres av NVE's aktsomhetskart for skred. Her må det gis en beskrivelse av hele skredløpet, hvor en identifiserer potensielle løseområde og vurderer de potensielle skredbanene som kan utgjøre fare for planområdet. Videre må det gjennomføres beregninger/modelleringer av et 1000-årsskred for å finne ut om dette er noe som kan utgjøre en fare mot den planlagte bebyggelsen.*

*3. Vassdragets kapasitet dokumenteres og dersom kapasiteten er for liten i forhold til gjeldende dimensjonerende hendelse (200-årsflom) må det gjennomføres avbøtende tiltak, slik at sikkerhetskravene imøtekommes.*

Fylkesmannen ser at innsigelsene fra NVE innebærer en omfattende utredning som går ut over selve planområdet. Samtidig må faren mot den planlagte bebyggelsen være avklart før utbygging. Fylkesmannen vil derfor invitere kommunen og NVE til et møte for å drøfte hvordan dette best kan løses.

Møtet ble holdt 06.12.17. Foruten representanter fra Fylkesmannen, NVE og Oppdal kommune møtte planlegger og en representant fra Rambøll, som har gjennomført skredvurdering for planområdet.

Det er ikke mottatt merknader fra privatpersoner.

Planlegger Øivind Holten har i februar 2018 sendt inn forslag til nytt plankart, der området reguleres i felt uten tomteinndeling. Videre foreslås å endre pkt. 4.2. i bestemmelsene, der det legges opp til at det skal sendes inn detaljert situasjonsplan for hvert felt i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Situasjonsplanen skal vise tomteinndeling, adkomst fra veg og plassering av bygninger og parkeringsareal på den enkelte tomt. Det er avklart med Fylkesmannen i Trøndelag at endringene ikke medfører at det er behov for ny høring.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

## **Miljø, landbruk og folkehelse**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 17/90 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 17/90 er vedlagt denne saken.

## Vurdering

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Rådmannen kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Mattilsynet faglige råd må ivaretas i byggesaksbehandlingen knyttet til utbygging av vannforsyning og avløp.

Det har etter møtet 06.12.17. vært dialog mellom planlegger og Fylkesmannen for å avklare Fylkesmannen vilkår for egengodkjenning. Det nye plankartet datert 09.02.18, der planområdet er delt inn i felt, og krav om minimum 40 % utnyttelsesgrad, er en løsning Fylkesmannen i e-post mottatt 19.02.18. har akseptert. Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning anses med dette imøtekommet.

Det har også vært dialog med NVE for å avklare deres vilkår for egengodkjenning. Det er gjennomført en uavhengig kvalitetskontroll av Rambølls skredfarevurdering for området, rapport sist revidert 09.01.18. Kvalitetskontrollen er utført av Skred AS, som også har foretatt flomberegninger. Skred AS konkluderer i rapport datert 06.03.18. med at planområdet tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot flom og skred i TEK 17, §§ 7.2. og 7.3. NVE har i brev av 22.03.18. på bakgrunn av rapporten trukket sine vilkår for egengodkjenning. NVE's vilkår for egengodkjenning anses med dette imøtekommet.

Rådmannen har vurdert det nye plankartet, der planområdet er inndelt i felt uten tomteinndeling. Bakgrunnen for denne typen regulering er at forslagsstiller ønsker mer fleksibilitet for å kunne tilpasse utbyggingen til det markedet til enhver tid etterspør. Rådmannen anser dette som positivt, da det vil bidra til å sikre at planområdet blir utbygd. Denne formen for regulering kan også medføre en mer variert utbygging av planområdet ved at det åpnes for både enkeltstående hytter og leilighetsbygg. Rådmannen mener likevel at reguleringsbestemmelsene sikrer en helhetlig utbygging når det gjelder utforming av bygningsmassen. Endringen vil dermed ikke i vesentlig grad påvirke naboer eller områdene rundt planområdet. Før det kan foretas fradeling av tomter innen de enkelte feltene, må planen vise tomteinndeling. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det framlegges situasjonsplan med tomteinndeling. Det må da samtidig søkes om mindre planendring for å få godkjent tomteinndelingen. Rådmannen mener en slik søknad kan behandles administrativt, da dette ikke vil medføre endring av arealformål. Rådmannen mener det må presiseres i en ny rekkefølgebestemmelse, pkt. 3.2, at det ikke kan skje fradeling av tomter før tomteinndeling er godkjent. Punktet får følgende ordlyd:

*Før det kan foretas fradeling av tomter i de enkelte feltene, skal det foreligge vedtak om mindre planendring som viser tomteinndelingen.*

Rådmannen vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at plankart datert 09.02.18. blir godkjent.

VA-plankart datert 21.09.17. viser traseene for vannforsyning og avløp. Disse kan i all hovedsak legges til grunn for utbyggingen, men det vil trolig bli behov for mindre justeringer underveis. Rådmannen

legger til grunn at dette avklares i forbindelse med søknad om byggetillatelse, og vil tilrå at VA-plankartet vedtas slik det foreligger.

Rådmannen vil tilrå at planforslaget vedtas med ovennevnte endring av bestemmelsene.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 09.04.2018**

### **Behandling**

#### **Forslag fra SP v/ Kari Toftaker:**

Bygningsrådet viser til Jordlova § 9 som sier: " Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida" og avviser på dette grunnlag forslag til detaljreguleringsplan for Gardågrenda Hytteområder.

### **Vedtak**

Det ble stemt alternativt mellom rådmannens tilråding og forslag fra K. Toftaker. Rådmannens tilråding ble vedtatt med 6 mot 1 st. (mindretall: SP v/ K. Toftaker).

#### ***Vedtaket blir som følger:***

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gardågrenda hytteområde. Vedtaket gjelder plankart datert 09.02.18, VA-plankart datert 21.09.17. slik de foreligger, og bestemmelser sist revidert 19.01.18. med følgende endring:

Det tilføyes et nytt pkt. 3.2. med følgende ordlyd:

*Før det kan foretas fradeling av tomter i de enkelte feltene, skal det foreligge vedtak om mindre planendring som viser tomteinndelingen.*

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i bygningsrådssak 17/90, og det vises til denne.

### **Rådmannens tilråding**

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gardågrenda hytteområde. Vedtaket gjelder plankart datert 09.02.18, VA-plankart datert 21.09.17. slik de foreligger, og bestemmelser sist revidert 19.01.18. med følgende endring:

Det tilføyes et nytt pkt. 3.2. med følgende ordlyd:

*Før det kan foretas fradeling av tomter i de enkelte feltene, skal det foreligge vedtak om mindre planendring som viser tomteinndelingen.*

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i bygningsrådssak 17/90, og det vises til denne.