



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2015/723-25/156/2

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	16/85	29.08.2016

Forslag til detaljreguleringsplan for Gjelhaugtrøa hyttegrend - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Gjelhaugtrøa - 1. gangs behandling
- 2 Plankart, sendes på høring
- 3 Planbestemmelser sendes på høring
- 4 156/2 - reguleringsforslag Gjelhaugtrøa hyttegrend - Storlidalen Løypelag sin høringsuttalelse
- 5 Merknad til detaljreguleringsplan for Gjelhaugtrøa hyttegrend
- 6 Gjelhaugtrøa hytteområde - ny avkjørsel 17.07.16.
- 7 Uttalelse fra Statens vegvesen - ny adkomstløsning for Gjelhaugtrøa hyttegrend

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 11.04.16, sak 16/32, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gjelhaugtrøa hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 14.04.16. Videre er planforslaget ved brev av samme dato sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 03.06.16.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 15.04.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Det er fylkeskommunens vurdering at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Sametinget (brev av 21.04.16.) ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 18.05.16. ingen merknader til planforslaget, og det er ikke satt vilkår for egengodkjenning.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i brev av 26.05.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen har heller ingen faglige råd til reguleringsplanen.

Storlidalen løypelag mener i brev av 29.05.16. at den foreslåtte adkomsten ikke er akseptabel. Det vises til at adkomsten vil gå parallelt med Storlidalsvegen over en strekning på ca. 80 meter, og også parallelt med skiløypa i samme lengde. Forslaget medfører at adkomsten må krysse skiløypa to ganger. Skiløypa vil med en slik løsning bli svært skadelidende. Det er ikke plass til snøopplagring fra de to vegene, og løypelaget frykter at både snø og grus vil bli kastet opp i skiløypa. Løypelaget mener at utbygger må gå en runde til med Statens vegvesen for å få tillatelse til en ny, direkte avkjøring fra Storlidalsvegen. Oppdal kommune som reguleringsmyndighet bør bruke sin faglige og politiske tyngde for å støtte dette arbeidet. Brevet i sin helhet er vedlagt denne saken.

Eierne av gnr/bnr 154/41, Klara Jacobsen og Reidar Dahl, viser i e-post mottatt 03.06.16. til at de er nærmeste naboer til Gjelhaugtrøa hyttegrend og adkomsten til planområdet slik den er foreslått. De ber om at kommunen sørger for at planområdet får egen avkjørsel fra Storlidalsvegen. Dette vil være avgjørende for at adkomsten til de nye fritidsboligene skal bli funksjonell for hytteeierne, og at ulempene ikke skal bli unødvendig store for de som bruker skiløypa og for dem som nærmeste naboer. E-posten er i sin helhet vedlagt denne saken.

Rådmannen har etter dette vært i kontakt med Statens vegvesen, som i brev av 07.07.16. bl.a. skriver:

Hvis Oppdal kommune ønsker å endre reguleringsplan for Gjelhaugtrøa, må dere kartfeste forslag til ny løsning og sende reguleringsplanen på begrenset høring til berørte parter.

Rådmannen har vært i dialog med planlegger/forslagsstiller, som har utarbeidet er revidert plankart med forslag til ny avkjøring. Revisjonen er datert 17.07.16. Det reviderte plankartet er ved brev av 18.07.16. sendt på begrenset høring til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen, Storlidalen løypelag og berørte naboer. Uttalefrist ble satt til 15.08.16.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i brev av 27.07.16. ingen merknader til endringen.

Statens vegvesen har i brev av 19.08.16. ingen merknader til den foreslåtte adkomstløsningen, forutsatt at adkomsten møter deres krav om utforming med tanke på sikt, sammenkobling mellom avkjørselen og hovedvegen, krav til fall/stigning og krav til rør i veggrøft under avkjørselen.

Det er ikke mottatt ytterligere merknader fra Storlidalen løypelag eller eierne av gnr/bnr 154/41.

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 22.07.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 16/32 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 16/32 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.

Berørte sektormyndigheter har ikke satt vilkår for egengodkjenning. Statens vegvesen har akseptert den nye adkomsten forutsatt at den tilfredsstillter deres krav til slike avkjørsler.

Den nye adkomstløsningen ivaretar merknadene fra Storlidalen løypelag, og eierne av gnr/bnr 154/41.

Rådmannen mener den nye adkomstløsningen er vesentlig bedre enn den som lå i det opprinnelige planforslaget, og vil derfor tilrå at den nye løsningen blir vedtatt.

I den nye løsningen er skiløypa delvis flyttet noe nærmere Storlidalsvegen enn i det opprinnelige forslaget. Dette innebærer at byggegrensene på tomten H1 og H2 må justeres tilsvarende. Rådmannen vil tilrå at byggegrensen settes til 15 meter fra skiløypa som i det opprinnelige forslaget.

Pkt. 5.1.1. i reguleringsbestemmelsene må endres som følge av ny avkjørsel. Rådmannen vil tilrå at dette punktet får følgende ordlyd:

Adkomst til alle reguleringsformål i Gjelhaugtrøa hyttegrend er via egen avkjørsel fra Storlidalsvegen (Fv. 511). Adkomsten skal utformes i henhold til Statens vegvesens krav når det gjelder siktforhold, sammenkobling mellom avkjørselen og hovedvegen, krav til fall/stigning og krav til rør i veggrøft under avkjørselen.

Rådmannen vil etter dette tilrå at bygningsrådet vedtar reguleringsplanen for Gjelhaugtrøa med plankart revidert 17.07.16. med overnevnte justering av byggegrensene på tomtene H1 og H2. VA-plankartet må revideres i tråd med den nye adkomstløsningen. Reguleringsbestemmelser sist revidert 10.02.16. vedtas med overnevnte endring av pkt. 5.1.1.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gjelhaugtrøa hyttegrend. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 17.07.16, og reguleringsbestemmelser sist revidert 10.02.16. med følgende endringer:

På plankartet:

Byggegrense på tomtene H1 og H2 vises 15 meter fra skiløypa.

VA-plankartet revideres i tråd med ny adkomstløsning og justering av byggegrenser på tomtene H1 og H2.

I reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 5.1.1. gis følgende ordlyd:

Adkomst til alle reguleringsformål i Gjelhaugtrøa hyttegrennd er via egen avkjørsel fra Storlidalsvegen (Fv. 511). Adkomsten skal utformes i henhold til Statens vegvesens krav når det gjelder siktforhold, sammenkobling mellom avkjørselen og hovedvegen, krav til fall/stigning og krav til rør i veggrøft under avkjørselen.

Bygningsrådet viser til saksinnledning og vedtak i sak 16/32, og anser at prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 29.08.2016

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gjelhaugtrøa hyttegrennd. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 17.07.16, og reguleringsbestemmelser sist revidert 10.02.16. med følgende endringer:

På plankartet:

Byggegrense på tomtene H1 og H2 vises 15 meter fra skiløypa.

VA-plankartet revideres i tråd med ny adkomstløsning og justering av byggegrenser på tomtene H1 og H2.

I reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 5.1.1. gis følgende ordlyd:

Adkomst til alle reguleringsformål i Gjelhaugtrøa hyttegrennd er via egen avkjørsel fra Storlidalsvegen (Fv. 511). Adkomsten skal utformes i henhold til Statens vegvesens krav når det gjelder siktforhold, sammenkobling mellom avkjørselen og hovedvegen, krav til fall/stigning og krav til rør i veggrøft under avkjørselen.

Bygningsrådet viser til saksinnledning og vedtak i sak 16/32, og anser at prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.