



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2018/2191-38/239/5

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/1	19.01.2021

Forslag til detaljreguleringsplan for Grøtbekken Hytteområde - Sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Grøtbekken hytteområde - 1.gangs behandling
- 2 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Grøtbekken hytteområde - Ny 1.gangs behandling
- 3 Forslag til planbeskrivelse - sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn
- 4 Forslag til planbestemmelser sendes på høring - legges ut til offentlig ettersyn
- 5 Forslag til plankart sendes på høring - legges ut til offentlig ettersyn
- 6 Forslag til VA - plankart sendes på høring - legges ut til offentlig ettersyn
- 7 VA-plan 2019
- 8 Samordnet uttalelse - reguleringsplan for Grøtbekken hytteområde - Oppdal kommune
- 9 Uttalelse med innsigelse - detaljreguleringsplan for Grøtbekken hytteområde - Oppdal 239_5 - 239_30 m. fl..pdf
- 10 239/5 m.fl. - innspill i henhold til forslag til detaljreguleringsplan for Grøtbekken hytteområde
- 12 Beskrivelse av Grøtbekken
- 12 Notat om Grøtbekken ved Skarvatn i Oppdal 12_11_2020.cleaned

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 03.03.20, sak 20/12, å utsette 1.gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Grøtbekken Hytteområde. I møte 02.04.20, sak 20/18, vedtok utvalget å ikke sende planforslaget ut på høring og legge det ut offentlig ettersyn før det ble gjort endringer i plankart og bestemmelser (viser til vedlagt særutskrift av saken).

I møte 12.05.20, sak 20/25, vedtok utvalg for bygg- og arealplansaker å sende forslag til detaljreguleringsplan for Grøtbekken Hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 14.05.20 Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10.juli.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune (brev av 26.05.20) viser til foreslått omlegging av intern adkomstveg og peker på at denne vil bli liggende inn i vegfyllinga 8-9 m fra senterlinje for fylkesveg 6516. Denne har i utgangspunktet ei byggegrense på 15 m. Fylkeskommunen vil som et faglig råd fraråde foreslåtte omlegging av adkomstveg da den vil bli liggende for nære fylkesvegen med tanke på drift og vedlikehold. Det bemerkes at høydeforskjellen vil kunne medføre konflikter ved brøyting av fylkesvegen ved at snø/is havner på internvegen og i hytteveggen. Videre forutsettes det at en

eventuell omlegging av internvegen gjøres uten inngrep som kan påvirke fylkesvegen (og føre til setningsskader). Når det gjelder kulturminner, vurderes det slik at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 18.05.20) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. De minner om den generelle aktsomhetsplikten og mener denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 27.05.20 ingen merknader til planforslaget og viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Mattilsynet skriver i brev av 24.06.20 at det er positivt at det etableres felles avløpsanlegg og at det legges til rette for at eksisterende bebyggelse kan koble seg til, samt at det er etablert hensynssone for drikkevannskilden. Mattilsynet mener det er viktig at kommunen når søknad om tillatelse til tiltak og søknad om utslippstillatelse foreligger, ser til at tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning blir etablert. Forprosjekt VA oppleves som lite konkret med tanke på den faktiske løsningen som er tenkt. De ser helst at ny bebyggelse tilkobles eksisterende vannforsyning. Av rammeplanen fremgår at drikkevannsforskriftens krav, samt krav i plan- og bygningslovens §27-1 skal oppfylles. Dette innebærer krav til prøvetaking for å dokumentere fravær av helseskadelige agens. På grunn av geologien i området kan også radon og uran være relevante tilleggsanalyser. Videre pekes det på at krav til inngjerding av brønn(er) burde tas inn i bestemmelsene da dette er viktig for å sikre tilstrekkelige hygieniske barrierer. Mattilsynet ser at det nevnes muligheter for energiborebrønner, og mener det da er viktig at denne type tiltak ikke kan medføre at forurensninger kommer ned i grunnvannet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 27.05.20 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. TBRT viser videre til retningslinjer som gjelder *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner*. Og til TEK17 §11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning*.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer i brev av 28.05.20 følgende innsigelse til planforslaget:

NVE har innsigelse til planforslaget inntil det er gjennomført en flomberegning som avklarer flomsikkerheten og gir grunnlag for evt. flomreduserende tiltak i vassdraget. Innsigelsen er hjemlet i kravene i TEK17/PBLs § 28-1.

Videre kommer NVE med følgende faglige råd:

Vi anbefaler at en ikke fraviker byggegrensene mot vassdrag gitt i arealdelen men forholder seg til disse.

Brevet fra NVE, med utdypende vurderinger, er i sin helhet vedlagt saken.

Fylkesmannen i Trøndelag (brev av 08.06.20) fremmer følgende innsigelse til planforslaget:

Fylkesmannen fremmer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4, jf. § 1-8, første ledd innsigelse til planen inntil byggegrense mot Grøtbekken settes til 20m, og til det fastsettes bestemmelse om at kantsonen på 20 m skal bevares.

Videre kommer Fylkesmannen med følgende faglig råd om at reguleringsplanen avventes inntil man har fått på plass utredningen mht. reindrift i Trollheimen.

Brevet fra Fylkesmannen med utdypende vurderinger er i sin helhet vedlagt saken.

Av privatpersoner er det mottatt følgende merknad:

Laila og Kasper Mittet, eiere av gnr/bnr 239/35, skriver i brev av 10.07.20 at de opprettholder tidligere merknader ifm planarbeidet. Det vises til at planen skal legge til rette for adkomst til eksisterende tomter, men i planforslaget er det tegnet inn adkomst til gnr/bnr 239/34 og ikke til deres tomt. Mittet mener dette er en uforståelig forskjellbehandling, ikke i tråd med uttalt hovedmål med planen eller

uttalelse fra brann og redning om adkomst til hyttene. De kan ikke akseptere at deres tomt som eneste i planområdet blir stående uten inntegnet adkomst. Parkeringsplasser ved nedsida av Nerskogvegen som er avhengig av privatrettslig avtale anses ikke som en sikker eller egnet løsning. Gangveg inn til tomta mener de ikke er å betegne som en gangveg og er en lite farbar/tilgjengelig trase langs vegkant/brøytekant ovenfor Nerskogvegen. Mittet forventer at når det utarbeides en ny reguleringsplan som skal være fremtidsrettet og av en viss varighet, må det tegnes inn og dermed hjemles en rimelig adkomst også til gnr/bnr 239/35. De foreslår at inntegnet veg forbi gnr/bnr 239/5 tar til venstre ved tomtegrensen til gnr/bnr 239/34 og forlenges langs denne ned til øvre tomtegrense til gnr/bnr 239/35.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

For å imøtekomme innsigelse fra NVE er det blitt utført en flomberegning av Grøtbekken, vurdert flomfare langs bekken og foreslått ny utforming av bekkeløp. Her er 200 årsflommen beregnet til 2.8 m³/s. Bekken er bratt og det er vurdert slik at den må sikres for å hindre erosjon. Den må minimum være 1 m bred i bunnen og 1 m dyp. «Vurdering av flomfare ved Grøtbekken ved Skarvatnet i Oppdal» følger vedlagt, samt en beskrivelse av Grøtbekken. Saksbehandler tok kontakt med klima- og miljørådgiver hos Fylkesmannen for å høre om det kunne aksepteres å åpne for flomsikringstiltak i bekken og byggegrense 10 m. Fylkesmannen mente det er svært uheldig å gjøre tiltak i vassdrag, selv om formålet er flomsikring. Eksisterende fritidsbolig er satt opp før 1987 (jf. historiske flybilder). I de senere årene har klimaendringene ført til hyppigere og kraftigere nedbør enn tidligere, og faren for flom har dermed blitt større. Det er ikke ønskelig å gjøre tiltak i bekken eller å flytte elveløpet for å sikre eksisterende fritidsbolig mot flom. Fylkesmannen påpeker at slike tiltak kan gjennomføres utenom bekkeløpet, nærmere bygget. Det vises til aktsomhetsområde flom (oppdatert i 2020) hvor sonen går omtrent 17 m ut fra bekken på nordsiden i området hvor H1 er foreslått – dvs. en byggegrense på 10 m er ikke nok med tanke på flom. Fylkesmannen er svært skeptisk til at det legges opp til ny bebyggelse i flomsonen da dette vil medføre et behov for flomsikring i neste omgang. Dersom det tas inn i bestemmelsene at flomsikringstiltak ikke skal gjennomføres i selve bekkeløpet, men gjennomføres lenger bort fra bekkanten enn 10 m, kan byggegrense på 10 m aksepteres

Etter dialog med planlegger er det ikke ønskelig med flomsikring / flomvoll utenfor selve bekken da dette medfører et stort terrenginngrep. Aktsomhetsområde for flom har blitt oppdatert i høst/sommer. Planlegger har vært i kontakt med fagkyndig hos NVE og fått tilbakemelding på at det vil være tilstrekkelig med 17 m byggegrense mot bekken dersom flomsikringstiltak ikke gjøres. Det vil da ikke bli gjort noen tiltak/ inngrep i bekken. Tiltakshaver kan da rive eksisterende flomutsatt hytte og sette opp en ny 17 m unna bekk.

Dialog med Fylkesmannen sier at 17m byggegrense er kan godtas, dersom det også tas inn bestemmelser som sikrer kantvegetasjonen og at det ikke skal gjøres flomsikringstiltak i bekken.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 20/18 i utvalget for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 20/18 er vedlagt denne saken

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Trøndelag fylkeskommune

Kommunedirektøren er enig i fylkeskommunens vurderinger om omlegging av adkomstvegen. I planforslaget er denne lagt noe nærmere Nerskogvegen enn i gjeldende plan, noe som kan føre til

konflikter ved drift og vedlikehold. Kommunedirektøren vil derfor imøtekomme fylkeskommunens faglige råd og tilrå at intern adkomstveg i plankartet ikke legges nærmere fylkesvegen enn i gjeldende plan.

Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren 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

De nye tomtene H1 og H2 skal kobles på fellesanlegg før fritidsboligene tas i bruk. Dette er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg til kravene i drikkevannsforskriften og plan- og bygningsloven. Når det gjelder fare for grunnvannsforurensning ligger hele planområdet innenfor sikringssone nedslagsfelt drikkevann med tilhørende bestemmelse som sier at tiltak eller bruk/aktivitet som kan medføre fare for forurensning av grunnvann ikke er tillatt. Rammeplan for vann- og avløp utarbeidet av ARC Rådgivning danner grunnlag for senere detaljprosjektering og søknad om tillatelse til tiltak, samt søknad om tillatelse til utslippstillatelse. I denne er også beskyttelse av borebrønn skissert. Kommunedirektøren mener dette skal være tilstrekkelig.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Innsigelsen til NVE anses imøtekommet da det er utarbeidet en flomberegning som avklarer flomsikkerheten og gir grunnlag for evt. flomreduserende tiltak i vassdraget. «Vurdering av flomfare ved Grøtbekken ved Skarvatnet i Oppdal» er lagt ved. Etter dialog med NVE, anses 17 m som tilstrekkelig avstand til bekk. Innsigelsen imøtekommes.

NVE har anbefalt at en ikke fraviker byggegrensene mot vassdrag gitt i arealdelen men forholder seg til disse. Kommunedirektøren vil påpeke at 20 meter er hovedregelen, men at det i reguleringsplanarbeid gis mulighet til å vurdere om avstanden er hensiktsmessig. Hensynet bak byggegrensa er å sikre tilstrekkelig avstand med tanke på bl.a flom, vassdragsmiljø, kantvegetasjon, allmennhetens tilgang til frilluftsområder osv. Etter nærmere vurderinger i dette tilfellet, anses 17 m som tilstrekkelig for å gi muligheten for byggbare tomter og samtidig ivareta hensynet bak bestemmelsen.

Fylkesmannen i Trøndelag

Når det gjelder faglig råd om å stanse reguleringsplanarbeidet til helhetlig kunnskapsgrunnlag for Trollheimen er på plass, vil ikke kommunedirektøren tilrå å imøtekomme dette. Kommuneplanens arealdel har blitt til gjennom omfattende prosesser med blant annet deltakelse fra sektormyndighetene, for å skape forutsigbarhet for videre arealbruk. Arbeidet med å utarbeide et nytt kunnskapsgrunnlag for reindrifta i Trollheimen er i oppstartsfasen og prosjektet har søkt og nylig fått godkjent skjønnsmidler. Arbeidet er avhengig av fagkyndig ekspertise og legges ut på begrenset anbud snarlig. Rapporten antas slutført i løpet av året. Økt ferdsel og tålegrense for reindrifta vil bli viktige tema, samt en oppdatert kartfesting av flyttleier. Dette vil være nyttig i videre planlegging. Kommunedirektøren mener det er uheldig dersom reguleringsplanen for Grøtbekken må settes på vent i påvente av dette.

Kommunedirektøren vil tilrå, jf. dialog med Fylkesmannen og som ovennevnt, at hensynssone bevaring naturmiljø (H560) til bekken blir vist med bredde 17 m langs området vist til fritidsformål, og at det tas inn en tilhørende ny bestemmelse under §4 med følgende overskrift og ordlyd:

Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560).

Innen område vist med hensynssone c) – bevaring naturmiljø tillates ikke inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen.

Videre tilrås det at andre setning i punkt 3.1.12 i bestemmelsene får følgende ordlyd:
Byggegrense til Grøtbekken er 17 m.

Fylkesmannens innsigelse anses dermed imøtekommet.

Laila og Kasper Mittet

Grunnet plassering av eksisterende og fradelt fritidseiendom, gnr/bnr 239/35, er det utfordrende å regulere inn en adkomstveg direkte inn til tomta. Egen avkjørsel fra fylkesvegen er ikke ønskelig. Løsningen som skisseres i brevet, inntegnet veg forbi gnr/bnr 239/5 tar til venstre ved tomtegrensen til gnr/bnr 239/34 og forlenges langs denne ned til øvre tomtegrense til gnr/bnr 239/35, vil medføre at det reguleres inn veg inn på andres eiendom. Selv om det reguleres til veg, vil bruk av veggen uansett medføre at det må sikres privatrettslige avtaler om adkomst over andres eiendom. I reguleringsplaner er det ikke anledning til å gi bestemmelser om privatrettslige forhold, men en kan gi føringer på bruken av areal. Med tanke på at gnr/bnr 239/5, 34 og 35 har den plasseringen de har med felles grenser, ser ikke kommunedirektøren at å regulere inn veg over de andres eiendom vil ha betydning for adkomst til gnr/bnr 239/35. Dersom gnr/bnr 239/35 ønsker kjøreveg inn til tomta, må dette sikres gjennom vegrett over de aktuelle eiendommene. Dette uavhengig av om veggen reguleres helt inn eller ikke. I gjeldende plan legges det opp til parkeringsplass ved Nerskogvegen. Det er i ny plan regulert inn gangveg slik at dette kan utarbeides i fremtiden om ønskelig.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til innspillene fra Statens vegvesen og TBRT.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 19.01.2021

Behandling

Forslag fra MDG v/Tor Olav Naalsund:

«Utvalg for bygg- og arealplansaker foreslår å ta ut/ ikkje bygge ut planlagt område av omsyn til dei kartlagte svært gode beiteverdiene i området, og av omsyn til den trua naturtypen Naturbeitemark som ligg innafor og ved planlagt område».

Forslag fra Venstre v/Haakon Nordseth:

«Sluttbehandling av planen settes på vent til kunnskapsgrunnlaget for beitenæring og reindrift er tilgjengelig, dette i tråd med Fylkesmannens tydelige anbefalinger»

Vedtak

Det ble stemt på MDGs forslag, som falt med 1 mot 6 stemmer (mindretall: MDG).

Det ble deretter stemt på Venstres forslag, som også falt med 1 mot 6 stemmer (mindretall: V).

Kommunedirektørens tilrådning ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (mindretall: MDG og V).

Vedtak blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Grøtbekken Hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 21.04.20 med følgende endringer:

I plankartet:

- Intern adkomstveg legges ikke nærmere fylkesvegen enn i gjeldende plan.

- Det tas inn en hensynssone bevaring naturmiljø (H560) til bekken med bredde 17 m langs området vist til fritidsformål.

I bestemmelsene:

- Andre setning i punkt 3.1.12 i bestemmelsene får følgende ordlyd:
Byggegrense til Grøtbekken er 17 m.
- Det tas inn en ny bestemmelse under §4 med følgende overskrift og ordlyd:
Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560).
Innen område vist med hensynssone c) – bevaring naturmiljø tillates ikke inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/18 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Grøtbekken Hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 21.04.20 med følgende endringer:

I plankartet:

- Intern adkomstveg legges ikke nærmere fylkesvegen enn i gjeldende plan.
- Det tas inn en hensynssone bevaring naturmiljø (H560) til bekken med bredde 17 m langs området vist til fritidsformål.

I bestemmelsene:

- Andre setning i punkt 3.1.12 i bestemmelsene får følgende ordlyd:
Byggegrense til Grøtbekken er 17 m.
- Det tas inn en ny bestemmelse under §4 med følgende overskrift og ordlyd:
Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560).
Innen område vist med hensynssone c) – bevaring naturmiljø tillates ikke inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/18 i utvalg for bygg- og arealplansaker.