



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2017/474-15/158/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/4	29.01.2018

Forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen hytteområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen hyttegrend - 1. gangs behandling
- 2 Bestemmelser Nausthagen revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 3 Plankart revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 4 VA - plankart revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 5 158/1 - samordna uttalelse - høring - forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen hytteområde
- 6 Uttalelse fra NVE - detaljreguleringsplan for Nausthagen hytteområde
- 7 Fylkesmannens uttalelse - høring av detaljreguleringsplan for Nausthagen hytteområde - Oppdal kommune
- 8 158/1 - merknadsuttalelse fra Marthe Walbye og Leif Roger Innerdal - forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen Hytteområde
- 9 158/1 - høringsuttalelse fra Lønset idrettslag og Storlidalen løypelag ad. Nausthagen hyttegrend i Storlidalen
- 10 Nausthagen hyttegrend - kartvedlegg til høringsuttalelse
- 11 158/1 - uttalelse fra Turid og Ole Egil Bråten - forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen hyttegrend
- 12 158/1 - Uttalelse fra NVE - forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen hytteområde - Oppdal kommune ber om at vilkår for egengodkjenning fra NVE trekkes
- 13 Scan-2018-01-05-11-29-31-632
- 14 Svar til høringsuttalelse fra Lønset IL og Storlidalen løypelag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 16.10.17, sak 17/94, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Nausthagen hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 18.10.17. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 07.12.17.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 30.10.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 01.11.17.) 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.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 30.11.17. fremmet følgende vilkår for egengodkjenning:

NVE

Med hjemmel i pbl. § 4 – 3, 28 – 1 og TEK17 kap. 7 må det gjennomføres supplerende skredundersøkelse som dokumenterer at kravene om sikker byggegrunn er oppfylt. Dersom det må gjennomføres avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene, må disse forankres i kart og bestemmelser.

Videre fremmer Fylkesmannen følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Fylkesmannen

Fylkesmannen oppfordrer sterkt til at det før sluttbehandling av planen gjøres en grundigere vurdering av myrområdet og vurdere om tomter kan plasseres annerledes eller inngrep kan minimeres. Dersom det er mulig å minimere inngrepene og istandsette de resterende myrområdene bør dette sikres som krav i bestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 24.11.17. ingen merknader til planforslaget.

Det er mottatt følgende merknader fra lag/foreninger og privatpersoner:

Marte Walbye og Leif Roger Innerdal er fastboende på eiendommene gnr/bnr 159/12 og 159/15, som grenser inntil planområdet i øst. I brev av 29.11.17. er de generelt negative til fortetting, som nå skjer for andre gang siden hytteområdet ble etablert. Deres formål med å etablere bolig i området i 1997 forringes betraktelig med den siste planlagte fortetting og utbygging. De protesterer mot forslaget om å utvide parkeringsplassen (P1) østover til plangrensa, samt at den kan åpnes for allmenheten. Dette begrunnes med tidligere negative erfaringer med at plassen var åpen for allmenheten. Det vises videre til at det i nærområdet er etablert fire parkeringsplasser som kanaliserer utfarten utenom etablert bebyggelse. Den etablerte løsningen med begrenset adgang til parkering på P1 for allmenheten har fungert godt, og de vil ikke at dette endres. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Lønset IL og Storlidalen løypelag har i brev datert 04.12.17. kommet med felles høringsuttalelse. De mener den foreslåtte traseen gjennom planområdet vil gjøre det vanskeligere å opparbeide gode løyper. Noen steder mener de det er tilnærmet umulig å legge løypa der den er foreslått. De har lagt ved et utsnitt av plankartet som viser løypetraseen slik den har vært kjørt de to siste årene (blå trase), samt en langt bedre løsning (rød trase) som de vil foretrekke. Den ønskede traseen ligger lenger ned i planområdet. I brevet redegjøres videre for fordeler og ulemper ved de ulike traseene. Redegjørelsene er forholdsvis omfattende, og refereres ikke her. Brevet er i sin helhet vedlagt saken. Dersom den ønskede traseen ikke blir valgt, ber de om at traseen blir justert på de områdene som er spesielt vanskelige. Videre bes om at det tas inn en bestemmelse som åpner for nødvendige terrenginngrep for å få til en akseptabel trase.

Turid og Ole Egil Bråten anfører i e-post mottatt 05.12.17. at: 1. Grunneier/utbygger plikter å opplyse om lik økonomisk deltakelse i vegvedlikehold både sommer og vinter. 2: Kommunen må håndheve regelen om at solgte tomter skal bygges innen en frist på maks 3 år.

Forslagsstiller Dagrun Vasli har i brev av 15.02.18. kommet med svar på høringsuttalelsen fra Lønset IL og Storlidalen løypelag. Brevet vedlegges uten kommentarer fra rådmannen.

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 17/94 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 17/94 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.

Når det gjelder vilkår for egengodkjenning fra NVE, er den allerede imøtekommet ved at Rambøll har utarbeidet en supplerende rapport datert 30.06.17. Rapporten er oversendt NVE, som i brev av 11.12.17. bekrefter at vilkåret for egengodkjenning anses som oppfylt.

Når det gjelder Fylkesmannens faglige råd, vil rådmannen anføre at inngrep i myrområdene er vurdert av planlegger i felt i forbindelse med utarbeiding av planen. Det er lagt vekt på å finne løsninger som gir så små inngrep som mulig. Rådmannen ser derfor ikke behov for å gjøre ytterligere vurderinger av dette. For å understreke behovet for å minimere inngrep i myrområdene, vil rådmannen tilrå at § 1.1. i bestemmelsene gis følgende tilføyelse:

Ved gjennomføring av tiltak i myrområdene, skal det legges spesiell vekt på at inngrepene gjennomføres på en slik måte at påvirkningene på disse områdene blir så små som mulig.

Den foreslåtte løsningen med å utvide parkeringsplassen mot øst var for å ivareta framtidig behov for parkering i tilknytning til skiutfart. Rådmannen ser at det kan være uheldig å kanalisere skiutfarten helt inntil boligbebyggelsen. På bakgrunn av de negative erfaringene med en slik løsning, vil rådmannen tilrå at merknaden hensyntas. Dette innebærer at P1 vises slik den er opparbeidet, og at § 4.2.1. i reguleringsbestemmelsene får følgende ordlyd:

Parkering (P1) er felles for fritidsboligene i planområdet.

Rådmannen kan ut over dette ikke se at fortettingen vil påføre boligeiendommen vesentlig forringelse. Nærmeste tomt (H13) ligger ca. 16 meter høyere, og ca. 60 meter fra tomtegrensen til gnr/bnr 159/12. Avkjørselen til hytteområdet ligger ca. 120 meter fra boligen på gnr/bnr 159/12, slik at støv og støy ikke vil bli til nevneverdig sjananse.

Når det gjelder innspill fra Lønset IL og Storlidalen løypelag, vil rådmannen ikke tilrå at den nedre (røde) traseen velges. Denne løsningen vil innebære at man må omregulere deler av to eksisterende tomter fra fritidsbebyggelse til skiløype. Videre vil løsningen innebære to ekstra kryssinger ev veger. Rådmannen ser at det vil være fordelaktig å justere den foreslåtte traseen slik at den blir mer lik den som har vært oppkjørt (blå trase). Rådmannen har på kartutsnitt datert 05.01.18. utarbeidet et forslag til justering. Det vises til vedlegg 13 i denne saken. For å sikre at det kan gjennomføres nødvendige inngrep i forbindelse med opparbeiding av skiløypetraseen, vil rådmannen tilrå at § 3.2.1. i bestemmelsene gis følgende tilføyelse:

Der det er nødvendig kan det gjennomføres terrenginngrep for å opparbeide en akseptabel trase. Istandsetting av inngrepene skal skje i henhold til § 1.1. i disse bestemmelsene.

Rådmannen har følgende kommentarer til merknadene fra Turid og Ole Egil Bråten:

Pkt. 1 omhandler forhold av privatrettslig karakter som ikke kan løses gjennom reguleringsplanen. Pkt. 2: Konesjonslovens bestemmelser om plikt til å bebygge tomter innen 5 år, er med virkning fra 01.09.17. opphevet. Kommunen har dermed ingen mulighet til pålegge tomteeiere å bebygge tomtene.

Rådmannen vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget vedtas.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 29.01.2018

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding vedtas enstemmig.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Nausthaugen hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 17.10.17, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

Parkeringsplassen (P1) vises slik den er opparbeidet.

Skiløypetraseen vises slik det går fram av kartutsnitt datert 05.01.18.

Reguleringsbestemmelsene:

§ 1.1. gis følgende tilføyelse:

Ved gjennomføring av tiltak i myrområdene, skal det legges spesiell vekt på at inngrepene gjennomføres på en slik måte at påvirkningene på disse områdene blir så små som mulig.

§ 3.2.1. gis følgende tilføyelse:

Der det er nødvendig kan det gjennomføres terrenginngrep for å opparbeide en akseptabel trase. Istandsetting av inngrepene skal skje i henhold til § 1.1. i disse bestemmelsene.

§ 4.2.1. får følgende ordlyd:

Parkering (P1) er felles for fritidsboligene i planområdet.

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i bygningsrådssak 17/94, og det vises til denne.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Nausthaugen hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 17.10.17, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

Parkeringsplassen (P1) vises slik den er opparbeidet.

Skiløypetraseen vises slik det går fram av kartutsnitt datert 05.01.18.

Reguleringsbestemmelsene:

§ 1.1. gis følgende tilføyelse:

Ved gjennomføring av tiltak i myrområdene, skal det legges spesiell vekt på at inngrepene gjennomføres på en slik måte at påvirkningene på disse områdene blir så små som mulig.

§ 3.2.1. gis følgende tilføyelse:

Der det er nødvendig kan det gjennomføres terrenginngrep for å opparbeide en akseptabel trase. Istandsetting av inngrepene skal skje i henhold til § 1.1. i disse bestemmelsene.

§ 4.2.1. får følgende ordlyd:

Parkering (P1) er felles for fritidsboligene i planområdet.

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i bygningsrådssak 17/94, og det vises til denne.