



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/35	28.05.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

271/343 og 271/344 - Endring av reguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrennd

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende mindre endring av detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet:

- Tomtene H2-1 og H2-2 slås sammen til én tomt, H2-1
- Det inntas nytt pkt. 2.7 i bestemmelsene: «På tomt H2-1 skal det opparbeides en hensiktsmessig oppstillingsplass på minst 90 m² for brannbil. Dette skal omsøkes og vises på situasjonsplan ved søknad om igangsettingstillatelse for fritidsbolig på tomta.»
- Pkt. 3.1.5, 1. setning endres til: Bygninger skal ha takteking av torv eller skifer

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 35/2024 i møte 28.05.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende mindre endring av detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet:

- Tomtene H2-1 og H2-2 slås sammen til én tomt, H2-1
- Det inntas nytt pkt. 2.7 i bestemmelsene: «På tomt H2-1 skal det opparbeides en hensiktsmessig oppstillingsplass på minst 90 m² for brannbil. Dette skal omsøkes og vises på situasjonsplan ved søknad om igangsettingstillatelse for fritidsbolig på tomta.»
- Pkt. 3.1.5, 1. setning endres til: Bygninger skal ha takteking av torv eller skifer

Vedlegg

- 1 Korrespondanse - søknad om mindre planendring - Øvre Vangstunet hyttegrennd
- 2 As-Built Overvannsanlegg Vangslia 2021-12-20 (H0Vpm78EU) (1).pdf

- 3 Perspektiv med skifer på taket..pdf
- 4 Søknad mindre planendring-Rev.25.03.2024.pdf
- 5 520-Situasjonsplan m hytte.pdf
- 6 C001-Kartgrunnlag for omregulering-Rev.21.03.2024.pdf
- 7 D-1-Situasjonsplan.pdf
- 8 C-2-Kvittering nabovarsel.pdf
- 9 C-4-SvarPåNabovarsel 271 8 0 (4).pdf
- 10 C-5-Bekrefet merknad.pdf
- 11 Q-1-2016001 Bestemmelser.pdf
- 12 Q-3-2016001 Plankart.pdf

Saksopplysninger:

Teambygg Oppdal AS søker på vegne av Mathias Undlien Reitan om planendring for detaljreguleringsplan Øvre Vangstunet Hyttegrend. Søknaden går ut på å slå sammen tomtene H2-1 og H2-2, samt å endre bestemmelsen om taktekkingsmateriale slik at det tillates tre og skifer i tillegg til torv. Etter dialog, er søkers tidligere ønske om tre frafalt. I søknaden er det begrunnet hvorfor disse tomtene ønskes slått sammen. Det fremgår at H2-1 er:

«veldig liten og bratt, spesielt i sør-østre hjørne. Svingen på veien i nordøstre hjørne er veldig krapp og veien er derfor lagt litt inn på tomta. Adkomstveien inn på nederste tomt blir derfor veldig bratt og problematisk. Tomta blir lite egnet for hytteplassering.»

Søker viser til at dersom endringen godkjennes, vil ny tomt få en størrelse på 1108 m². Prosjektert fritidsbolig oppfyller planbestemmelsens krav om minst 40 % BRA.

I tidligere korrespondanse med Trøndelag brann- og redningstjeneste har det fremkommet opplysninger om at adkomsten for brannbil er vanskelig i planområdet. Ved å slå sammen disse tomtene, vil man samtidig etablere en oppstillingsplass for brannbil. Dette medfører at brannbilen kommer lengre opp i hyttefeltet enn per i dag.

Til planendringen er det kommet nabomerknad fra Oppdal skiheiser. De minner om at det ligger infrastruktur, herunder strøm og vann som forsyner snøkanonanlegget til skiheisen i området H2-1 og H2-2. De viser til at denne må hensyntas, herunder bestemmelsene i pkt. 1.6 og 1.7.

Søker har kommentert merknaden med at planendringen i seg selv ikke medfører noen endringer for infrastrukturen og at dette vil bli håndtert i etterfølgende byggesak.

Vurdering

Den foreslåtte sammenslåing av tomter vil medføre at ny tomt overskrider retningslinjene i kommuneplanens arealdel på maks 750 m² for fritidstomt. Kommunedirektøren anser imidlertid utvidelsen av tomta som svært hensiktsmessig til tross for at retningslinjen om maksimal størrelse på hyttetomt overskrides med ca. 350 m². Dette begrunnes med behovet for opparbeidelse av oppstillingsplass for brannbil. Når det gjelder eksisterende infrastruktur som ligger på disse tomtene, så forutsettes dette løst i byggesak. Dagens bestemmelser hensyntar dette, og planendringen medfører ingen endringer rundt dette forhold.

For å sikre opparbeidelse av oppstillingsplass, foreslår kommunedirektøren å innta nytt pkt. 2.7 i bestemmelse med følgende ordlyd:

«På tomt H2-1 skal det opparbeides en hensiktsmessig oppstillingsplass på minst 90 m² for brannbil. Dette skal omsøkes og vises på situasjonsplan ved søknad om igangsettingstillatelse for fritidsbolig på tomte.»

Når det gjelder endringen av taktekkingsmateriale, har kommunedirektøren vært i tvil. Fritidsbebyggelsen i Vangslia og øvre del av Stenan har i all hovedsak torv som taktekkingsmateriale. I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan for Vangslia Fjellandsby, var det viktig å stille krav om torv på grunn av både dens funksjon som absorpsjon og forsinking av overvann. I tillegg var kravet om torv knyttet til planområdets visuelle kvaliteter, hvor ens taktekkingsmateriale skulle ha en arkitektonisk funksjon for å binde bebyggelsen sammen. Det er ikke gitt noen dispensasjoner fra dette i planområdet.

I detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet hyttegrend har ikke torv hatt like stor betydning for overvannshåndteringen. Det er gode dimensjoner på overvannsledninger som leder ut i Skjördøla, og planområdet er vesentlig mindre enn fjellandsbyen. Dette medfører mindre tette overflater i området, og mindre belastning på overvann nettet. Hensynet til håndtering av overvann vil derfor ikke settes til side som følge av foreslått planendring. Dette bekreftes også i e-post av 26.04 fra søker hvor det utdypes ytterligere hvorfor det ikke er ønskelig med torv.

Når det gjelder de visuelle kvaliteter, er dette i all hovedsak opp til politisk skjønn når dette fastsettes i reguleringsbestemmelser. Kommunedirektøren har i samråd med forslagsstiller kommet til at tre som taktekkingsmateriale ikke bør tillates, slik at man eventuelt kun har torv eller skifer å velge mellom. Dette skaper mindre variasjon i området. I tillegg er det svært få, om noen, hytter i området som har tre som taktekkingsmateriale. I planområdet øst for Øvre Vangstunet, skiller bestemmelsene mellom taktekkingsmateriale for bolig/fritid Stenan (krav om torv), bolig/fritid Ner Skjørstad (torv, tre, skifer eller betongtakstein) og bolig Stenan (torv, tre, skifer eller betongtakstein).

Dette innebærer at 7 av tomtene øverst i Stenan kan oppføres med torv, tre, skifer eller betongtakstein. Øvre Vangstunet hyttegrend ligger ca. 150 meter nord-vest for disse tomtene. I tillegg viser søker til at flere bygg i området har skifer (Oppdal kirke, prestegården og eksisterende gårdsbruk sør for planområdet).

Dersom H2-1 og H2-2 tillates sammenslått, vil det være totalt fem ubebygde tomter i planområdet som potensielt kan oppføres med skifer som taktekkingsmateriale.

Kommunedirektøren er på bakgrunn av den ovenstående vurderingen kommet til at skifer kan tillates i dette planområdet i tillegg til torv, og at pkt. 3.1.5, 1. setning i bestemmelsene endres til:

«Bygninger skal ha taktekkning av torv eller skifer.»

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren tilrår at utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar endring av detaljreguleringsplan for Øvre Vangstunet slik at tomt H2-1 og H2-2 slås sammen, og at det tillates torv og skifer som taktekkingsmateriale. I tillegg inntas ny bestemmelse med krav om opparbeidelse av oppstillingsplass for brannbil.

