



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2017/1043-24/210/2

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/53	27.08.2018

Forslag til endring av detaljreguleringsplanen for Remma hytteområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser til høring og offentlig ettersyn
- 2 Forslag plankart til høring - offentlig ettersyn
- 3 Forslag til VA - plankart til høring- offentlig ettersyn)
- 4 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Remma hytteområde - 1. gangs behandling
- 5 Høringsuttalelse til endring av detaljreguleringsplan for Remma hytteområde - Oppdal kommune
- 6 210/2 - merknader til detaljreguleringsplan for Remma hytteområde
- 7 Merknader fra eier 226-13 - Ståle Kirkvold 090618
- 8 210/2 - forslag til endring av reguleringsplan for Remma hytteområde - innspill i forbindelse med høring/ettersyn
- 9 Vedrørende forslag til endring av detaljreguleringsplan for Remma hytteområde
- 10 Merknad til forslag til detaljreguleringsplan Remma hytteområde 080718
- 11 Skisseforslag veitrase 080718
- 12 Forslag til ny atkomst til tomtene H3 og H4 - samt utvidelse av tomt H2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 08.05.18, sak 18/31, å sende forslag til endring av detaljreguleringsplanen for Remma Hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 14.05.18. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 09.07.18.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 29.05.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men forutsetter at fortettingen ikke medfører utslipp/forringelse av miljøtilstanden i Rembekken og Skarvatnet. Fylkeskommunen peker på at det på to eksisterende tomter er vist arealformål fritidsbebyggelse helt ned til Skarvatnet. Dette er ikke i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og bør rettes opp. Fylkeskommunens vurdering er 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 15.05.18.) 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 mener i brev av 02.07.18. at planforslaget ikke kommer i konflikt med eksisterende drikkevannsinteresser. Det er positivt at plan for vann og avløp er etablert, og at tilkobling skjer til fellesanlegg.

Trøndelag brann- og redningstjeneste har i brev av 27.06.18. 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.

Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 06.07.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen er på grunn av reindriftsinteressene skeptisk til ytterligere utbygging i dette området. Fylkesmannen er ikke enig i at flere hytter ikke vil ha noen særlig betydning for reindrifta. Fylkesmannen er særlig bekymret for ferdsel østover til høst- og vinterbeitene i Grythattenområdet. Fylkesmannens uttale er vedlagt denne saken.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Per Magne Dørum, eier av gnr/bnr 210/28, peker i brev av 25.05.18. på at det i umiddelbar nærhet til tomtene H3 og H4 ligger en flekk med våtmark/begynnende myr, som er beitested for flere fuglearter og amfibier. I tillegg ligger en vannile ca. 12 meter nedenfor eiendommen. Han mener vannilen og våtmarksområdet vil være en saga blott dersom det bygges på de to tomtene. Dørum anfører videre at den planlagte vegen til tomtene H3 og H4 i høyeste grad vil berøre hans eiendom ved at han vil få veger på begge sider av eiendommen. Han foreslår at adkomst til de to tomtene legges fra sør. Dette vil gi en mer trafikkikker påkjøring inn på fylkesvegen, og gi kortere brøyting om vinteren. Løsningen vil også avlaste den uheldige påkjøringen lenger nord, der det allerede er 12 brukere. Oppdal Graving og Transport (OGT) har vurdert de to løsningene. Deres kostnadsberegning viser at løsningen fra sør blir ca. kr. 60 000,- rimeligere enn den fra nord. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Ståle Kirkvold, eier av gnr/bnr 226/13, foreslår i brev av 09.07.18. å flytte den nederste delen av tomt H2 ca. 12 meter mot sørøst for å unngå at den etablerte stien ned til eiendommen og videre ned til Skarvatnet går over tomt H2. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Forslagsstiller Snorre Haugland foreslår i brev av 24.05.18. å utvide tomt H2 ved å flytte det nordøstre hjørnet av tomta ca. 10 meter mot nord. Tomta vil med dette bli ca. 200 m² større. Dette er begrunnet med at utvidelsen vil gjøre det enklere å plassere bygninger på tomta. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Øyvind Solem og Linda Fredriksen, eiere av gnr/bnr 210/23, har listet opp sju punkter som de mener gjør at det bør vurderes en annen vegtrase til tomtene H3 og H4.

1. Sikkerhet i forhold til deres eiendom og hytte.
2. Økte snømengder på nedsiden av ny veg.
3. Dårligere adkomst om vinteren.
4. Det vil bli skjemmende med en høy støttemur.
5. Adkomst fra sør slik det går fram av brev fra Per Magne Dørum vil være et bedre alternativ.
6. Strømkabel med skap går der vegen ovenfor deres eiendom er planlagt.
7. Den planlagte adkomsten til tomtene H3 og H3 vil være uheldig i forhold til naturmiljøet i området.

Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Astrid E. B. Huseby, eier av gnr/bnr 210/17, mener i brev av 08.07.18. at planforslaget ikke tar hensyn til de ulemper en ytterligere utbygging av området medfører. Trafikkbelastningen på eksisterende veg tett inntil tomtегrensen har økt betydelig gjennom de siste årenes utbygging av hytteområdet. Dette fører til en rekke ulemper for eiendommen:

- Innflomming av vann- og sandmasser under vårflom.
- Igjenbrøyting av soveromsvinduer og inngang.
- Bratt stigning gjør at bilene må holde høy hastighet, noe som har skapt trafikkfarlige situasjoner og bidrar til støy- og støvplager.
- Plassering av hytta i 1964 – 65 ble foretatt av grunneier, da uten planer om utbygging av et større hytteområde med helårsveg.
- Økende høydeforskjell ved gjentatt påfylling av toppdekket på vegen vanskeliggjør etablering av parkeringsplass på egen tomt uten store, skjemmende fyllinger.

Det bes om at kommunen vurderer omlegging av vegtraseen på østsiden av Nerskogvegen. Alternative forslag er vist i vedlagt kartutsnitt. Brevet med kartutsnitt er vedlagt denne saken.

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 18/31 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 18/31 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.

De to eiendommene som er vist med formål fritidsbebyggelse helt ned til Skarvatnet (gnr/bnr 226/10 og 226/29) er fradelt som fritidseiendommer. For å ivareta kommuneplanens bestemmelse om at bygninger ikke skal plasseres nærmere Skarvatnet enn 50 meter, vil rådmannen tilrå at det for disse to eiendommene og tomt H1 legges inn en byggegrense på 50 meter mot Skarvatnet.

Rådmannen har ingen spesielle kommentarer til merknadene fra Mattilsynet og Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Når det gjelder Fylkesmannens merknader i forhold til reindriftsinteressene, er det rådmannens vurdering at fem nye tomter i de tett utbygde områdene øst for Skarvatnet ikke vil føre til nevneverdig økt belastning for reindrifta i Trollheimen. Vinterstid går ferdselen fra disse områdene i all hovedsak vestover og inn på det preparerte skiløypenettet vest for Skarvatnet.

Saksbehandler og planlegger har 10.07.18. vært på befaring for å vurdere merknadene fra Dørum, Kirkvold, Haugland og Solem/Fredriksen. Konklusjonen etter befaringen er at det vil bli en bedre løsning at adkomst til tomtene H3 og H4 legges fra sør slik det er vist i situasjonsplan datert 13.09.17. fra Oppdal Graving og Transport AS. Man unngår da inngrep nær vannilen og det fuktige området rundt denne. Tomtene H3 og H4 ligger sør for dette området. Det nordvestlige hjørnet av tomt H2 flyttes ca. 3 meter mot sør, slik at stien fra parkeringsplassen og ned til Skarvatnet kan benyttes uten at den går over tomt H2. Av hensyn til 20 meters byggegrense mot Rembekken er det ikke mulig å flytte dette hjørnet 12 meter mot sør. Det nordøstlige hjørnet flyttes mot nord i tråd med innspill fra forslagsstiller. Endringene går fram av vedlagte kartutsnitt mottatt 12.07.18. fra planlegger, se vedlegg 12. Merknadene fra berørte naboer og forslagsstiller i denne delen av planområdet anses etter dette imøtekommet.

Vegen på oversida av Husebys eiendom går på det nærmeste ca. 1 meter fra eiendomsgrensa. De to hjørnene på hytta som ligger nærmest, har en avstand til veggen på ca. 3,5 meter. Veggen gir adkomst til 11 fritidseiendommer, hvorav 10 er bebygd, samt Remmasetra. Ved første gangs behandling av planforslaget ble fire av fem tomter som var foreslått på oversida av Husebys eiendom tatt ut av planen. Rådmannen kan ikke se at en ekstra fritidseiendom vil føre til nevneverdige endringer av dagens situasjon. Rådmannen vil ikke tilrå at veggen legges om slik det er skissert fra Huseby. Husebys forslag vil medføre at veggen de første 50 metrene fra der den tar av fra eksisterende veg vil få en stigning på ca. 26 %. Eksisterende veg har en stigning på ca. 21 % over en strekning på ca. 70 meter. Det går fram av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel at nye hovedadkomstveger kan ha en stigning på maksimum 12,5 %. Husebys forslag vil i tillegg medføre betydelige terrenginngrep. Rådmannen mener Husebys ulemper må forsøkes løst ved bedre grøfting på oversida av veggen, samt at snøen ved brøyting legges på oversida av veggen, og ikke ned mot Husebys hytte.

Rådmannen vil tilrå at planforslaget vedtas med de ovennevnte endringene.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 27.08.2018

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 endring av detaljreguleringsplanen for Remma hytteområde. Vedtaket gjelder bestemmelser sist revidert 10.05.18. slik de foreligger, og plankart og VA-plankart sist revidert 10.05.18, med følgende endringer:

- Det vises byggegrense på 50 meter mot Skarvatnet på eiendommene gnr/bnr 226/10 og 226/29, samt tomt H1.
- Adkomst til tomtene H3 og H4 legges fra sør slik det er vist i kartutsnitt mottatt 12.07.18. fra planlegger.
- Grensene på tomt H2 vises slik det går fram av samme kartutsnitt.

Merknadene fra Trøndelag fylkeskommune, Dørum, Kirkvold, Haugland og Solem/Fredriksen anses med dette imøtekommet.

Merknadene fra Huseby er ikke imøtekommet.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/31 i bygningsrådet.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 endring av detaljreguleringsplanen for Remma hytteområde. Vedtaket gjelder bestemmelser sist revidert 10.05.18. slik de foreligger, og plankart og VA-plankart sist revidert 10.05.18, med følgende endringer:

- Det vises byggegrense på 50 meter mot Skarvatnet på eiendommene gnr/bnr 226/10 og 226/29, samt tomt H1.
- Adkomst til tomtene H3 og H4 legges fra sør slik det er vist i kartutsnitt mottatt 12.07.18. fra planlegger.
- Grensene på tomt H2 vises slik det går fram av samme kartutsnitt.

Merknadene fra Trøndelag fylkeskommune, Dørum, Kirkvold, Haugland og Solem/Fredriksen anses med dette imøtekommet.

Merknadene fra Huseby er ikke imøtekommet.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/31 i bygningsrådet.