



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2016/584-22/289/72

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	17/73	28.08.2017

## Detaljreguleringsplan for Sletvold Vestre hyttegrend - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Sletvold Vestre hyttegrend - 1. gangs behandling
- 2 Planbestemmelser datert 27.04.17.
- 3 Plankart datert 27.04.17.
- 4 VA-plankart datert 27.04.17.
- 5 Merknad Oppdal kommune-signert s.1
- 6 Detaljreguleringsplan Sletvold Vestre Hyttegrend 2017-Merknad
- 7 Protest til vedtak i bygningsrådet 09.05.17 - Reguleringsforslag "Sletvold vestre hyttegrend" 1.gangs behandling
- 8 Kart

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 09.05.17, sak 17/42, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Sletvold Vestre hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 10.05.17. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10.07.17.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Sør-Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 29.05.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* har i samordnet uttale ved brev av 04.07.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning. På vegne av Statens vegvesen fremmes følgende faglige råd:

1. Det forutsettes at kryssutformingen gjøres i henhold til håndbøkene til Statens vegvesen.

2. Det bør gis bestemmelser om hvordan arealer regulert til annen veggrunn, tekniske anlegg skal benyttes.
3. I bestemmelsene § 6 hensynssoner, bør det tilføyes at det ikke tillates snøopplag eller brøytekanter over 0,5 meter innenfor hensynssonen.

Cobra Eiendom AS v/Ole Dalen, som eier og driver Låven, har i brev av 28.06.17. kommet med en rekke merknader. Det vises bl.a. til en betydelig omsetningsøkning fra 2008 til 2017, en utvikling som forventes å fortsette. Økningen vil skje på ekstra åpningsdager (fredager) samt flere utleiedager (fredager og søndager). Uteområdene er under opparbeidelse med gapahuk/peis/grill og utescene. Åpningstidene på Låven er satt fra 13.00 – 02.30. Tellingene vinteren 2017 viser at det i gjennomsnitt er 250 mennesker innom Låven i løpet av en åpningsdag. Det som vil møte nye hytteeiere vil være afterski hver helg fredag og lørdag i sesongen. Frakt inn og ut vil generere trafikkstøy. Det vises til at det ikke er gjennomført støymålinger, men en uttalelse på mer generelt grunnlag. Dalen antar at det i løpet av tre år vil være en eller annen form for festligheter på Låven 52 uker i året. Det vises til en sak fra Trondheim der nye beboere klaget på støy fra en allerede etablert restaurant. Dalen håper dette ikke gjentar seg i denne saken. Han vil gjerne drive butikken ut fra de retningslinjene og tillatelsene som er gitt av Oppdal kommune. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Eier av gnr/bnr 288/1, Erik I Bjerke, kommer i brev av 08.06.17. med en rekke merknader som gjengis i korte trekk nedenfor. Han mener det er unødvendig å fjerne infrastruktur og vegadkomst til et større område til fordel for en hytte. Det er ikke en begrunnelse at tomtene er små. Det vises videre til at svært mange hytter i heisnære områder i Oppdal har landbruksområde og landbruksveger i umiddelbar nærhet. Den innlagte byggegrensen gjør at tomtens praktiske anvendelse hva gjelder størrelsen på bygg blir uforandret i forhold til vegtraseen. Vestre adkomst er for bratt for kjøring med dyretilhenger, og den må krysse en vannledning samt et våtområde. Bjerke mener videre at det ikke er i tråd med intensjonene i kommuneplanen å prioritere utvidelse av en hyttetomt når dette medfører stenging av eksisterende godkjent og regulert landbruksveg. Man vil da avskjære den eneste muligheten man har for en rimelig og naturlig adkomst til området vest for Sletvoldheisen. Bjerke anfører videre at vegen også må kunne benyttes dersom området vest for Sletvoldheisen skulle bli benyttet til utbygging av boliger eller hytter. Den bratte adkomsten via Bjørndalsvegen vil aldri bli et godt alternativ. Det bes om at adkomst til gnr/bnr 288/1 opprettholdes forbi tomt H1, og at det knyttes en egen bestemmelse til dette, der det åpnes for framtidig bruk til landbruksformål og eventuell ny framtidig bruk uten kompensasjon. Det pekes avslutningsvis på at tiltakshaver før seksjonering har gjerdeplikt mot gnr/bnr 288/1. Det bes om at dette tas inn i bestemmelsene. Brevet er i sin helhet 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 17/42 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 17/42 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.

Rådmannen mener pkt. 1 i faglige råd fra Statens vegvesen er ivaretatt ved avkjørselen fra Gamle Kongeveg. Rådmannen er enig i at det bør knyttes en bestemmelse til arealformålet annen veggrunn, tekniske anlegg, og vil tilrå at bestemmelsene tilføyes et nytt pkt. 4.1.2. med følgende ordlyd:

*Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVT) kan benyttes til frisiktsoner, og eventuelt andre tekniske installasjoner.*

Rådmannen er også enig at det i bestemmelsenes § 6, hensynssoner, bør tilføyes at det ikke tillates snøopplag eller brøytekanter over 0,5 meter innenfor hensynssonen. Rådmannen vil tilrå at § 6.1.1. gis følgende tilføyelse:

*Innenfor hensynssonen tillates heller ikke snøopplag eller brøytekanter som overstiger 0,5 meter.*

Når det gjelder merknadene fra Cobra Eiendom AS v/Ole Dalen, vil rådmannen vise til vurderingen i sak 17/42. Rådmannen kan ikke se at merknadene gir grunn til å endre disse vurderingene, og mener §§ 2.1., 3.1.8. og 3.1.9. i bestemmelsene ivaretar forholdene til støy fra Låven. Dette vil også gjelde ved utvidet drift. For å gi mulighet til å gjennomføre tiltak mot trafikkstøy, vil rådmannen likevel tilrå at § 4.3.1. gis følgende tilføyelse:

*Om ønskelig kan eier av tomt H3 sette opp tilsvarende støyskjerm i tomtegrensen mot areal vist som annen veggrunn, grøntareal (AVG).*

Når det gjelder merknader fra Bjerke, mener rådmannen at det i første rekke er adkomst til dyrkamarka på gnr/bnr 288/1 som må ivaretas. Rådmannen vil si seg enig med Bjerke i at adkomst fra vest ikke er et godt alternativ da en slik løsning betinger bygging av ca. 200 meter ny veg. Veggen må delvis bygges i bratt terreng, noe som vil medføre store terrenginngrep. Området nord for dyrkamarka er i Miljødirektoratets Naturbase registrert som Hagemark. Lokaliteten (Slettvollen) har verdien Viktig. Områdene mellom Bjørndalsvegen og Gorsetgrenda var gjenstand for en grundig vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanen i 2015. På grunn av at det i dette området er en rekke naturtypelokaliteter med verdien Viktig og Svært viktig, ble konklusjonen at det her ikke var aktuelt å legge ut nye områder til fritidsbebyggelse. Rådmannen tror dette er en konklusjon som vil stå seg i overskuelig framtid. Rådmannen mener uansett at det ikke ville vært aktuelt å benytte internvegen til tomtene H1 – H3 i Sletvold Vestre hyttegrend som adkomst til områder for boliger eller fritidsboliger vest for Sletvoldheisen.

Dersom Bjerkes ønske om atkomst til gnr/bnr 288/1 via Sletvold Vestre hyttegrend imøtekommes, vil tomt H1 bli redusert med ca. 65 m<sup>2</sup> og få et areal på ca. 498 m<sup>2</sup>. Til sammenligning er tomtene H2 og H3 på hhv. ca. 415 m<sup>2</sup> og ca. 427 m<sup>2</sup>. På grunn av byggegrense mot dyrkamarka på gnr/bnr 187/1, vil bebyggbart areal på tomt H1 ikke bli redusert. Ulempen er at arealet ikke kan benyttes til eksempelvis parkering. Rådmannen kan heller ikke se at drift av de østlige delene av landbrukseiendommen gnr/bnr 288/1 vil skape så stor trafikk at det vil være til nevneverdig sjenanse for framtidige hytteeiere i planområdet. For drift av de vestlige delene av gnr/bnr 288/1, vil det være naturlig å benytte adkomsten fra vest.

Rådmannen vil etter en samlet vurdering tilrå at det vises adkomst til gnr/bnr 288/1 i planen. Rådmannen vil tilrå at siste setning i § 4.1.1. får følgende ordlyd:

*Internvegen i planområdet gir adkomst til de tre tomtene, og kan benyttes til drift av landbrukseiendommen gnr/bnr 288/1.*

Hvorvidt vegen skal kunne benyttes uten kompensasjon eller ikke, er et privatrettslig spørsmål som det ikke kan tas stilling til i en reguleringsplan.

Gjerdeplikten må ivaretas og gjerdet vedlikeholdes årlig. Dette er et privatrettslig spørsmål som utbygger og eierne av landbrukseiendom 288/1 i vest og 287/1 i sør må avklare.

Rådmannen har sett nærmere på avgrensningen av planområdet. Ved avkjøringen fra Gamle Kongeveg overlapper avgrensningen 3 gjeldende reguleringsplaner. Dette er bebyggelsesplan for Sletvoldområdet fra 1992, reguleringsplan for skiløypa fra 2008 og reguleringsplan for Gamle Kongeveg og gang/sykkelveg til Stølen fra 2007. Planforslaget og de eldre planene har samme reguleringsformål. Areal vist med formål AVT (annen veggrunn, tekniske anlegg), GS1 (grønnstruktur) og SL1 (skiløype) øst for sikttekanten bør tas ut av planen. Det samme gjelder AVT og SL1 vest for sikttekanten. Sikttekantene bør beholde i planen for å få knyttet bestemmelse til disse arealene. Videre bør areal vist med formål næringsbebyggelse (N1) tas ut av planen, slik at avgrensningen følger vegen. I vest er mindre areal på gnr/bnr 288/1 tatt inn i planområdet og vist med landbruksformål. Rådmannen finner dette hensiktsmessig, da disse arealene i gjeldende plan for Sletvoldområdet er vist med formål næring. Ny plan vil erstatte deler av gjeldende plan for Sletvoldområdet, planident 1992009.

Rådmannen vil tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 28.08.2017**

### **Behandling**

#### **Vedtak**

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

#### ***Vedtaket blir som følger:***

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sletvold Vestre hyttegrend. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser datert 27.04.17, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Internveg vises fram til gnr/bnr 288/1.
- AVT, GS1 og SL1 øst for sikttekanten tas ut av planområdet.
- AVT og SL1 vest for sikttekanten tas ut av planområdet.
- N1 tas ut av planområdet, slik at avgrensningen følger vegen.

I bestemmelsene:

Siste setning i § 4.1.1. får følgende ordlyd:

*Internvegen i planområdet gir adkomst til de tre tomtene, og kan benyttes til drift av landbrukseiendommen gnr/bnr 288/1.*

Det tilføyes en ny § 4.1.2, som gis følgende ordlyd:

*Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVT) kan benyttes til frisiktsoner, og eventuelt andre tekniske installasjoner.*

§ 4.3.1. gis følgende tilføyelse:

*Om ønskelig kan eier av tomt H3 sette opp tilsvarende støyskjerm i tomtegrensen mot areal vist som annen veggrunn, grøntareal (AVG).*

§ 6.1.1. gis følgende tilføyelse:

*Innenfor hensynssonen tillates heller ikke snøopplag eller brøytekanter som overstiger 0,5 meter.*

Planen erstatter deler av gjeldende bebyggelsesplan for Sletvoldområdet, planident 1992009.

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven, vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/42 i bygningsrådet.

## **Rådmannens tilråding**

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sletvold Vestre hyttegrend. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser datert 27.04.17, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Internveg vises fram til gnr/bnr 288/1.
- AVT, GS1 og SL1 øst for sikttrekanten tas ut av planområdet.
- AVT og SL1 vest for sikttrekanten tas ut av planområdet.
- N1 tas ut av planområdet, slik at avgrensningen følger vegen.

I bestemmelsene:

Siste setning i § 4.1.1. får følgende ordlyd:

*Internvegen i planområdet gir adkomst til de tre tomtene, og kan benyttes til drift av landbrukseiendommen gnr/bnr 288/1.*

Det tilføyes en ny § 4.1.2, som gis følgende ordlyd:

*Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVT) kan benyttes til frisiktsoner, og eventuelt andre tekniske installasjoner.*

§ 4.3.1. gis følgende tilføyelse:

*Om ønskelig kan eier av tomt H3 sette opp tilsvarende støyskjerm i tomtegrensen mot areal vist som annen veggrunn, grøntareal (AVG).*

§ 6.1.1. gis følgende tilføyelse:

*Innenfor hensynssonen tillates heller ikke snøopplag eller brøytekanter som overstiger 0,5 meter.*

Planen erstatter deler av gjeldende bebyggelsesplan for Sletvoldområdet, planident 1992009.

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven, vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/42 i bygningsrådet.