



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2017/727-23/289/55

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/19	09.04.2018

## Detaljreguleringsplan for Sletvoldtunet hytteområde - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Sletvoldtunet - 1. gangs behandling
- 2 S-bestemmelser\_Sletvoldtunet\_rev01\_01022018
- 3 S-regplan\_Sletvoldtunet\_rev01\_20180111
- 4 Vedlegg 3 - Overordnet VA-plan
- 5 Reguleringsplan SletvoldstunetOppdal Kommune
- 7 Utbygging av Sletvoldtunet 289/55, merknader til reguleringsplanforslag
- 8 Detaljregulering for Sletvoldtunet hytteområde - høring - uttalelse på vegne av eier av Trollrådet 4
- 9 289/55 - utbygging av Sletvoldtunet , merknader til reguleringsplanforslag
- 10 Sletvoldtunet hytteområde II

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 29.01.18, sak 18/5, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Sletvoldtunet hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 01.02.18. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 23. mars 2018.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Sør-Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 15.02.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Ut fra landskapshensyn og hensynet til omgivelsene mener fylkeskommunen at antall tomter bør reduseres noe.

*Sametinget* (brev av 21.02.18.) 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.

*Statens vegvesen* har i brev av 12.02.18. ingen merknader til planforslaget.

*Mattilsynet* har i brev av 01.03.18. ingen spesielle merknader til planforslaget. Det er positivt at VA-plan er etablert, og at bebyggelsen skal kobles til offentlig vannforsyning. Ledningsnettets må være tilstrekkelig dimensjonert for å takle forventet vannforbruk, inkludert slokkevann.

*Fylkesmannen i Trøndelag* mener det er positivt at planforslaget ivaretar eksisterende turløype/skiløype i øvre del av planområdet. Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

*Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)* minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats. Tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger må opprettholdes i anleggsperioden. Avstand mellom bygninger må ivaretas for å forebygge at en brann i området får urimelig store konsekvenser. Avstanden må være 8 meter med mindre det er iverksatt tiltak som hindrer brannspredning mellom byggene. Dersom det tilrettelegges for lading av el-biler i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas.

Det er mottatt merknader fra følgende lag og privatpersoner:

Sameiet Sletvold grendalag viser i brev mottatt 20.02.18. til at Trollrådet er vist som adkomst til planområdet, og forutsetter at det inngås en bindende avtale om bruken. Det vises til at gjeldende reguleringsplan for området tillater en utnyttelsesgrad på 20 %. Det er kun tillatt med en etasje og oppstuggu der oppstuggudelen utgjør omtrent 1/3 av grunnflaten. Tomten på Sletvoldtunet var bebygget med enetasjes hus. Det er relativt liten høydeforskjell mellom hyttene på sørsiden av Trollrådet og tomten til Sletvoldtunet. Den foreslåtte utbyggingen med toetasjes hus vil bli som en mur som hindrer all utsikt fra hyttene på sørsiden av Trollrådet. Dette vil medføre et kraftig verditap på disse hyttene. Det må forventes at relativt nye reguleringsplaner gir forutsigbarhet. Man kunne derfor ikke drømme om at det ville bli tillatt med ytterligere fortetting. Det må påregnes at det vil bli rettet et solid erstatningssøksmål mot Oppdal kommune fra de berørte hytteeierne. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Morten Alsos (eier av Trollrådet 8) har i e-post mottatt 12.03.18. en rekke merknader som han oppsummerer slik:

Det kan ikke bygges høyere enn en etasje, i alle fall i den øverste rekken mot eksisterende hytter. Det er for høy utnyttelsesgrad på tomtene, og det er for mange enheter. Tomtene er plassert for nærmest skiløypa. Det blir alt for mye folk på et veldig lite område. Dette bryter med eksisterende tillatelser og bygningsstruktur. Alsos hevder at han ikke har fått noen som helst informasjon eller er blitt spurt om innspill i prosessen. E-posten er i sin helhet vedlagt denne saken.

Berit og Steinar Madsen (eier av Trollrådet 6) ber i e-post mottatt 15.03.18. om at:

- Det bygges boenheter på en etasje.
- Boenhetene plasseres så langt vekk fra skiløypa og Trollrådet som mulig.
- Antall boenheter reduseres.

E-posten er i sin helhet vedlagt denne saken.

Adnor Advokat har på vegne av Roger Grindflaten (eier av Trollrådet 4) i e-post mottatt 16.03.18. kommet med merknader vedrørende byggegrense mot skiløypa. Det vises til at rammene i kommuneplanen er 20 meter, og at private planforslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanen. Det vises til planbeskrivelsen der det er vist til at det i oppstartsmøtet ble avtalt 3 meter byggegrense mot skiløypa, og at kommunen i en så tidlig fase ikke kan binde seg. E-posten er i sin helhet vedlagt denne saken.

Robert Johnsen, eier av Trollrådet 10, har i e-post mottatt 19.03.18. en rekke merknader til planforslaget. Han peker på at en utnyttelsesgrad på 40 – 60 %, kombinert med toetasjes bygg vil medføre et enormt volum av bygningsmasse på tomta. Estetisk vil det skille seg ut fra eksisterende

bebyggelse. Videre vises til byggt teknisk forskrift (TEK 10), § 5 -1. Under fastsetting av grad av utnytting står det bl.a. at formålet er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Han mener det ikke er tatt høyde for dette i planforslaget. Videre pekes det på at ROS-analysen burde ha vurdert noen hendelser på en annen måte. Ved fortetting bør man følge samme byggestil som hyttene i feltet har fra før. Videre pekes på at det ikke er avsatt nok areal til parkering. Det stilles videre spørsmål om brannsikkerheten er ivaretatt, og om det er tilstrekkelig tilgang på slokkevann. Han mener videre det bør være mer enn 3 meters byggegrense mot skiløypa. Under henvisning til FS's barnekonvensjon stilles spørsmål ved om barn og unges sikkerhet er ivaretatt. Det stilles også spørsmål ved om målene på de hyttene som er lagt ved planbeskrivelsen er verifisert mot tilgjengelige mål på tomtene. Videre pekes på at det vil bli liten plass til snøopplag på tomtene. Han mener det bør framlegges eksakte målsatte tegninger slik at det blir mulig å se et helhetlig bilde av planene for området. Det pekes også på at dialogen med de mest berørte burde vært bedre. E-posten er i sin helhet vedlagt denne saken.

Stig Fjeldset, eier av gnr/bnr 290/26 øst for BFK 13, peker i brev mottatt 21.03.18. på at en såpass høy fritidsbolig bare 5 – 6 meter fra han veranda vil føre til at han mister all utsikt og ettermiddagssol fra sørvest/vest. Byggegrense på to meter fra hans eiendom er uakseptabelt. Han aksepterer videre ikke at bekken legges i rør, da dette er en flombekk. Han mener den planlagte utbyggingen vil føre til økonomisk verdiforringelse på hans eiendom. Det foreslås at hele utbyggingsområdet senkes til samme nivå som Gamle Kongeveg. Alternativt insisterer han på at tomt BFK 13 tas ut av planen, og slås sammen med det planlagte friområdet. Han viser videre til § 11 – 8 Hensynssoner i plan- og bygningsloven. 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 18/5 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 18/5 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 at merknadene fra TBRT i første rekke må ivaretas gjennom byggesaksbehandlingen. Eksempelvis vil det være behov for brannprosjektering da bygningene kommer nærmere hverandre enn 8 meter.

Når det gjelder merknadene fra Sameiet Sletvold grendalag vil rådmannen vise til at avtale om bruk av Trollraket som adkomst til planområdet er en privatrettslig sak som ikke løses gjennom behandlingen av reguleringsplanen. Rådmannen legger til grunn at Sletvoldtunet AS inngår nødvendige avtaler.

Sletvoldtunet er i gjeldende reguleringsplan fra 1992 benevnt som område L3. Det framgår av pkt. 5 i bestemmelsene at områdene L1 – L3 skal nyttes til konsentrert fritidsbebyggelse/turistanlegg i max. 2 etasjer iflg. byggeforskriftens definisjon. Max BYA på L3 er i gjeldende plan 20 %. Denne planen gjelder inntil den blir erstattet av en ny plan.

Sletvoldtunet er i kommuneplanens arealdel vist til fritidsformål, og ligger i område F24 Sletvold, der det i pkt. 2.2. i bestemmelsene til kommuneplanen er gitt strenge krav om høy utnytting. Det framgår at gesimshøyde er minimum 6 meter – maks 14 meter og maks mønehøyde 16 meter. BYA er minimum 40 %, maksimum 60 %. Dette er en videreføring av bestemmelsene i kommuneplanen for perioden 2010 – 2021, da Sletvoldområdet var vist til næringsformål. Det er bestemmelsene i kommuneplanen som skal legges til grunn ved utarbeiding av ny plan.

Planforslaget legger opp til maks gesimshøyde på 6 meter, og maks mønehøyde på 8 meter. Illustrasjon i planbeskrivelsen viser mønehøyde på 7,56 meter, og gesimshøyde på 4,8 meter. Dette er noe under kravene i kommuneplanbestemmelsene, men akseptert av bygningsrådet i sak 18/5. Planforslaget legger med andre ord opp til en betydelig lavere bebyggelse enn det det er åpnet for i kommuneplanen.

Rådmannen vil med bakgrunn i ovenstående gjøre en samlet vurdering av merknadene fra Sameiet Sletvold grendalag, Morten Alsos, Berit og Steinar Madsen, Adnor Advokat, Robert Johnsen og Stig Fjeldset.

#### *Høyde på bygningsmassen:*

Rådmannen viser til at det også i medhold av gjeldende reguleringsplan kunne vært oppført bygg i to etasjer innenfor planområdet slik planforslaget legger opp til. Det er lagt opp til at bebyggelsen blir noe lavere enn det som er fastsatt i bestemmelsene til kommuneplanen. Dette burde derfor ikke komme som en overraskelse på Sameiet Sletvold grendalag og beboerne i Trollråket. Rådmannen kan derfor ikke se at det er grunnlag for å fastsette andre byggehøyder enn det planforslaget legger opp til.

#### *Utnyttelsesgrad (BYA):*

Utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan er 20 %. Planforslaget legger opp til en betydelig økning, minimum 40 %, maksimum 60 %. Dette er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan, og bestemmelsene i forrige kommuneplanperiode. Rådmannen vil også peke på at Fylkesmannen i brev av 20.06.17. (uttale til oppstartsvarelet) uttaler at det for så sentrale utbyggingsområder er viktig at det legges opp til en effektiv arealbruk. Dette vil bidra til å redusere presset på omkringliggende landbruksområder i et langt perspektiv. Rådmannen ser at dette bryter med eksisterende bebyggelse i Trollråket, men vil likevel vektlegge at planforslaget er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen, og dermed i tråd med kommunestyrets ønsker om hvordan arealene skal utnyttes.

#### *Avstand til skiløypa:*

Byggegrense mot skiløypa på 20 meter er i første rekke ment å gjelde for mer perifere planområder. I sentrumsnære planområder, der det er krav om tett utnytting, har det vært vanlig å akseptere at kravet om 20 meter kan fravikes. Dette ble også signalisert i oppstartsmøte 07.04.17. Etter en avveining mellom kravet til høy utnyttelse og ivaretaking av skiløypa, ble det satt som krav at skiløypa skal vises i planen, og akseptert en byggegrense på minimum 3 meter. Planforslaget viser en byggegrense på minimum 6 meter. Bortsett fra hytta på gnr/bnr 289/64 (Trollråket 4) ligger de andre fire hyttene i Trollråket nærmere skiløypa enn 6 meter. I perioder der det er fare for at grus og stein kan bli kastet inn i skiløypa ved brøyting, vil det være plass til noe snøopplag på tomtene sør for vegen.

#### *Sikkerhet for barn og unge:*

Rådmannen mener sikkerhet for barn og unge er tilstrekkelig ivare tatt i forhold til skiløypa. Seksten hytter vil naturlig nok generere noe trafikk, men hastigheten på adkomstvegen er lav, og området der

vegen krysser skiløypa er relativt flatt. Det har for eksempel ikke vært registrert ulykker eller tilløp til ulykker der skiløypa krysser Gardåvegen, som er tilførselsveg til hytteområdene i Stølen og Gorsetgrenda.

#### *Brannsikkerhet:*

Planområdet skal kobles til kommunalt ledningsnett for vannforsyning. Ledningsnettet har stor kapasitet. Rådmannen forutsetter at det interne ledningsnettet dimensjoneres slik at kravene til slokkevann blir ivaretatt. Dette vil være et krav når det søkes om byggetillatelse på infrastrukturen i planområdet.

#### *Parkering:*

I bestemmelsene til kommuneplanen er det ikke angitt krav til parkering. Planbeskrivelsen inneholder skisser av planlagt bygningstype. Det framgår her at det legges opp til 1 p-plass i førsteetasjen på hyttene. Rådmannen er enig i at dette er for lite, og vil tilrå at det stilles krav om minimum 2 p-plasser pr. tomt. Rådmannen vil tilrå at det tas inn et nytt avsnitt under § 5.1. i bestemmelsene. Avsnittet får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt, hvorav den ene kan plasseres i hyttens første etasje.*

#### *Byggegrense mot gnr/bnr 290/26:*

Rådmannen er enig med Fjeldset i at byggegrense på to meter mot eiendommen gnr/bnr 290/26 er for lite. Videre er rådmannen enig i at det er viktig å ta vare på bekken helt øst i planområdet. Rådmannen vil derfor tilrå at byggegrense på tomtene BFK 13 – BFK 16 settes til 4 meter fra tomtegrensen. Rådmannen vil ikke tilrå at tomt BFK 13 tas ut av planen.

#### *Senking av terrenget:*

Den nedre delen av planområdet ligger omtrent på samme nivå som Gamle Kongeveg, mens den øvre delen ligger ca. 3 meter høyere. Rådmannen vil ikke tilrå at terrenget senkes slik at hele planområdet blir liggende på samme nivå som Gamle Kongeveg. Dette vil vanskeliggjøre framføring av veg og bevaring av skiløypa. Videre vil det bli utfordrende å ta vare på bekken, som da ville blitt liggende høyere enn resten av planområdet.

Fjeldsets henvisning til § 11 – 8 i plan- og bygningsloven gjelder ved utarbeiding av kommuneplanens arealdel, og kommenteres ikke nærmere.

Rambøll bekrefter at varsel om oppstart se sendt ut i henhold til naboliste fra Oppdal kommune. Morten Alsos er oppført på denne lista. Det synes derfor underlig når han hevder at han ikke har fått noen som helst informasjon eller er blitt spurt om innspill i prosessen.

Rådmannen mener at § 5.2. legger unødige begrensninger på preparering av skiløypa når dette tillates i perioden 1. desember til 15. april. Preparering av skiløypa må være tillatt når snøforholdene tillater det. Rådmannen vil tilrå at § 5.2. får følgende ordlyd:

*Skiløypa skal ha en bredde på minimum 5 meter, og kan prepareres når snøforholdene tillater det.*

Som det går fram av ovenstående, er de fleste av innkomne merknader fra privatpersoner ikke imøtekommet. Dette begrunnes i hovedsak med at planforslaget er i tråd med arealformålet og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Arealdelen har blitt til gjennom omfattende prosesser med bred medvirkning. Det er av avgjørende betydning at kommuneplanen skaper forutsigbarhet for tiltakshavere som ønsker å gjennomføre utbygging i tråd med planen. Planforslaget er også i tråd med de føringene kommunen ga i oppstartsmøtet 07.04.17.

Rådmannen vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planforslaget vedtas med ovennevnte endringer.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 09.04.2018**

### **Behandling**

Arnt Gulaker ba bygningsrådet ta stilling til hans habilitet.

### **Vedtak**

Arnt Gulaker ble enstemmig erklært inhabil (6 st.). Ingen vara tiltrådte.

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt (6 st.).

### ***Vedtaket blir som følger:***

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sletvoldtunet hytteområde. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 11.01.18, VA-plankart datert 04.12.17, og bestemmelser sist revidert 01.02.18. med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

På tomtene BFK 13 – BFK 16 vises byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrensen.

Reguleringsbestemmelsene:

Det tilføyes et nytt avsnitt i § 5.1. i bestemmelsene. Avsnittet får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt, hvorav den ene kan plasseres i hyttens første etasje.*

§ 5.2. får følgende ordlyd:

*Skiløypa skal ha en bredde på minimum 5 meter, og kan prepareres når snøforholdene tillater det.*

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i bygningsrådssak 18/5, og det vises til denne.

## **Rådmannens tilråding**

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sletvoldtunet hytteområde. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 11.01.18, VA-plankart datert 04.12.17, og bestemmelser sist revidert 01.02.18. med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

På tomtene BFK 13 – BFK 16 vises byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrensen.

Reguleringsbestemmelsene:

Det tilføyes et nytt avsnitt i § 5.1. i bestemmelsene. Avsnittet får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt, hvorav den ene kan plasseres i hyttens første etasje.*

§ 5.2. får følgende ordlyd:

*Skiløypa skal ha en bredde på minimum 5 meter, og kan prepareres når snøforholdene tillater det.*

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i bygningsrådssak 18/5, og det vises til denne.