



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2017/562-26/276/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/54	27.08.2018

Forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkkja hytteområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser til høring - offentlig ettersyn
- 2 Plankart til høring - offentlig ettersyn
- 3 VA - plankart til høring - offentlig ettersyn
- 4 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkkja hytteområde - 1. gangs behandling
- 5 Høringsuttalelse til reguleringsplan for Stavåløkkja hytteområde - Oppdal kommune
- 6 Innspill Stavåløkkja_1
- 7 Merknader til detaljreguleringsplan for Stavåløkkja hytteområde
- 8 Høring reguleringsplan Stavåløkkja

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 08.05.18, sak 18/32, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkkja 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 27.06.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkeskommunen viser til at det innenfor reguleringsområdet er registrert en automatisk fredet kullgrop med idnr. 240131 i den nasjonale kulturminnedatabasen. Fylkeskommunen tillater at reguleringsplanen for Stavåløkkja hytteområde vedtas uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser av kullgropen. Fylkeskommunen fraråder ut fra landskapshensyn at de øverste tomtene H50 – H62 plasseres på en rett linje. Fylkeskommunen opplyser i e-post mottatt 06.07.18. at kullgropa er fjernet fra databasen Askeladden, og at det dermed ikke er nødvendig at den vises på plankartet med hensynssone.

Sametinget (brev av 16.05.18.) 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.

Statens vegvesen har i brev av 05.06.18. ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynets vurdering i brev av 02.07.18. er at planforslaget ikke kommer i konflikt med eksisterende drikkevannsinteresser. Det er positivt at det er etablert plan for vann og avløp.

Trøndelag brann- og redningstjeneste har i brev av 27.06.18. ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner bl.a. om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid.

Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 05.07.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen har følgende faglige råd:

1. Det bør gjøres en vurdering av hvilken betydning hyttefeltet kan få for reindrifta i Trollheimen, samt en vurdering av om man bør redusere antall tomter, og/eller legge tomtene nedenfor hensynssone reindrift.
2. Det bør også gå fram hvordan man tenker å kanalisere ferdselen utenom viktige reindriftsområder.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Reidun og Eiler Wessel (e-post mottatt 05.07.18.) undres over at bekken gjennom området ikke er tegnet inn på plankartet. Med 20 meter byggegrense mot bekken er det særdeles vanskelig å bygge på tomtene H12 og H13. Det må legges inn byggegrense mot bekken på disse tomtene. E-posten følger vedlagt denne saken.

Jan Tore Fossum har i brev av 01.07.18. på vegne av 9 hytteeiere i området i korte trekk følgende merknader til planforslaget:

Innledningsvis vises til 3 hytteundersøkelser, der det framkommer at fortetting innenfor eksisterende områder oppfattes som det mest negative en hytteeier kan oppleve. Det er overraskende at dette ikke tas hensyn til, hverken av planleggingsmyndighet, grunneier eller utbyggere. Det stilles spørsmål om behovet for en såpass stor utbygging, som vil pågå i mange år framover. Anleggstrafikk og byggeaktivitet vil ødelegge opplevelsen med å være på hytta. Alle har bygd ut sine eiendommer i tråd med reguleringsplanen fra 1987. De har trodd at vedtatt reguleringsplan skulle gi forutsigbarhet, og blir derfor skuffet og overrasket når gjennomførte hytteundersøkelser og vedtatte reguleringsplaner settes til side. Videre pekes det på at adkomst via eksisterende vegnett er uheldig, da det for noen hytter vil føre til en mangedobling av trafikk forbi hyttene. Det foreslås derfor å legge hovedadkomsten vest for planområdet. Dette vil gi rom for planlagt utbygging, men vil også gi en adkomst som er mye mer framtidsrettet, og som gir flere grunneiere muligheter til utvikle sine eiendommer. De oppfatter det som et viktig signal at eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. Det henstilles om at rådmannen gjennomfører en mer grundig vurdering av planrekkefølgen, enn bare en konklusjon om at ny plan er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel. Det bes om at begrepet «motstrid» utdypes nærmere. De mener videre at planens utredninger i forhold til planverket og områdets sårbarhet ikke er tilstrekkelig belyst. Videre vises til at ny bebyggelse skal innpasses i bestående struktur og at ny bebyggelse underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnyttning, samt eksisterende infrastruktur. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Ingrid Bjerke og Ivar Arne Hagen, eiere av gnr/bnr 293/1 (som grenser mot planområdet i øst), mener i brev av 09.07.18. at planen som nå legges fram viser en uheldig utvikling. Den sterke utnyttelsesgraden og arrondering av tomtene vil uvilkårlig gi negative virkninger for naboeiendommene. Videre mener de

at det gis feil opplysninger under pkt. 2.2. i planbeskrivelsen. Beskrivelsen «den forholdsvis konsentrerte hyttebebyggelsen» gjelder ikke for deres teig øst for planområdet, men derimot neste teig på østsiden. Det viser videre til at det i saksframlegget er lagt opp til justering av skiløypa, og forutsetter at traseen blir i samsvar med det som ble avtalt på befaring i juni 2016. 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 18/32 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 18/32 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 ser at det ut fra landskapshensyn kan være uheldig å plassere tomter på en rett linje lengst nord i planområdet. Rådmannen mener likevel at hensynet til god arealutnyttelse her må veie tyngre. Løsningen vil også hindre senere fortetting, og dermed skape forutsigbarhet for de som etablerer seg i området.

Når det gjelder innspill fra Trøndelag brann- og redningstjeneste viser rådmannen til at det i den sørlige delen av planområdet skal etableres en dam der det kan tas ut slokkevann. Planområdet ligger ca. 300 meter fra Stavåa, der det også kan tas ut slokkevann.

Når det gjelder Fylkesmannens faglige råd, har rådmannen følgende kommentarer:

Rådmannen viser til at området har vært vist som utbyggingsområde til fritid i flere kommuneplanperioder. Hensynssone reindrift ble vist f.o.m. 2011. I gjeldende kommuneplan er det ikke vist hensynssone reindrift i selve planområdet, men planområdet grenser til hensynssone reindrift i nord. Områdene omkring Grythatten benyttes helst senhøstes, og er et potensielt vinterbeite. Det må påregnes at utbygging i tråd med planen vil gi noe økt ferdsel til fots inn i hensynssonen, særlig om sommeren. Om vinteren vil skiløypa som går gjennom området bidra til å kanalisere ferdselen utenom viktige reindriftsområder. Rådmannen kan ikke se at utbygging i tråd med planen vil føre til nevneverdige ulemper for reindriften i Trollheimen.

Planforslaget legger etter rådmannens syn opp til en god arealutnytting ved at de delene av planområdet som har god byggegrunn i all hovedsak er vist til tomter. Myrområdene i nordøst og arealene langs bekken gjennom området er vist med formål LNFR. Dette gjør det vanskelig med senere fortetting av området, og gir dermed god forutsigbarhet for de som etablerer seg i området. Rådmannen vil derfor ikke tilrå at antall tomter reduseres. I og med at de delene av planområdet som har god byggegrunn

allerede er utnyttet slik planforslaget foreligger, vil det ikke være mulig å flytte et antall tomter lenger ned i planområdet. Med samme antall tomter kan rådmannen vanskelig se at en slik løsning vil bidra til å redusere ferdsel inn i hensynssonen for reindrift.

Rådmannen er enig med Reidun og Eiler Wessel i at bekken gjennom planområdet må vises på plankartet og VA-plankartet, og at det på tomtene H12 og H13 må vises byggegrense på 20 meter mot bekken.

Rådmannen har følgende kommentarer til brev av 01.07.18. fra Jan Tore Fossum på vegne av 9 hytteeiere:

Rådmannen har forståelse for at det oppfattes som negativt når det nå kommer en ny reguleringsplan som åpner for 74 nye hytter i området. Området har imidlertid vært vist til fritidsformål gjennom flere kommuneplanperioder. Det bør derfor ikke komme som noen overraskelse at området nå foreslås utbygd i henhold til gjeldende kommuneplan.

Når det nå foreslås 74 nye tomter i et område som pr. i dag inneholder 13 tomter, hvorav 10 er bebygd, mener rådmannen at planforslaget må ses på som ny plan som inneholder eksisterende tomter og bebyggelse, snarere enn fortetting av et eksisterende hytteområde. Med fortetting menes først og fremst at det etableres nye tomter mellom eksisterende hytter i planområder som allerede er relativt tett utbygd. Et grep for å redusere ulempene for eksisterende bebyggelse er at det i planforslaget ikke foreslås nye tomter som grenser inntil eksisterende tomter.

Med en reguleringsplan fra 1987 som viser svært lav utnyttelse av området, og beliggende i et område som gjennom flere kommuneplanperioder er vist til fritidsformål, mener rådmannen det må være forutsigbart at det på et eller annet tidspunkt vil komme en ny plan.

Rådmannen vil også peke på at adkomst til eksisterende fritidseiendommer i gjeldende reguleringsplan er vist som stiadkomst. I gjeldende bestemmelser går det fram av pkt. 5 at det skal opparbeides to parkeringsplasser. Fra parkeringsplassene skal det føres adkomststi fram til den enkelte hytte. De bygde vegene fram til eksisterende fritidseiendommer i planområdet er m.a.o. ikke i tråd med gjeldende plan. Den nye planen vil gi lovlig adkomst til disse eiendommene.

Rådmannen ser det av fire grunner som uaktuelt å legge hovedadkomst vest for planområdet. Hovedbegrunnelsen er at vegen over en strekning på ca. 40 meter fra avkjøring fra Gamle kongeveg vil få stigning på ca. 20 %. Kommuneplanbestemmelsene åpner for maks. 12,5 %. I tillegg vil avkjørselen bli liggende i en sving, noe som at hensyn til trafikksikkerheten ikke er ønskelig. Videre er det ikke ønskelig å få en ekstra avkjørsel fra Gamle Kongeveg. Det er videre ikke hensiktsmessig at adkomst legges på en eiendom som ikke inngår i planområdet. Rådmannen vil derfor tilrå at den foreslåtte adkomstløsningen blir vedtatt.

Når det gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, er det slik at eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen inntil det blir vedtatt en ny reguleringsplan. Utgangspunktet for utarbeiding av ny reguleringsplan er arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det er motstrid mellom eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel når arealformål og/eller bestemmelsene er ulike.

Rådmannen ser ingen grunn til å kommentere Bjerke og Hagens meninger om planforslaget i deres brev av 09.07.18. Rådmannen kan ikke se at det i pkt. 2.2. i planbeskrivelsen gis feilaktige opplysninger. De to siste setningene i dette punktet lyder: «Området grenser i nord, øst og vest mot skogområder og sør mot dyrkamark og Gamle Kongeveg. Områder øst for planområdet inneholder forholdsvis konsentrert hyttebebyggelse». Med «områder øst for planområdet» siktes til reguleringsplanen for Stavåløkken

Østre hytteområde, som har forholdsvis konsentrert bebyggelse. Det er ikke foretatt endring av skiløypetraseen i forhold til befaring i juni 2016.

Planens virkninger på naturmangfoldet i området er belyst i sak 18/32 i bygningsrådet, og det vises til denne.

Med unntak av ovennevnte endringer, vil rådmannen tilrå at planforslaget vedtas slik det foreligger.

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 detaljreguleringsplan for Stavåløkkja hytteområde. Vedtaket gjelder bestemmelser datert 08.02.18. slik de foreligger, og plankart og VA-plankart datert 08.02.18, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

Bekken gjennom planområdet må vises på plankartet og VA-plankartet. På tomtene H12 og H13 vises byggegrense på 20 meter mot bekken.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/32 i bygningsrådet.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stavåløkkja hytteområde. Vedtaket gjelder bestemmelser datert 08.02.18. slik de foreligger, og plankart og VA-plankart datert 08.02.18, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

Bekken gjennom planområdet må vises på plankartet og VA-plankartet. På tomtene H12 og H13 vises byggegrense på 20 meter mot bekken.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 18/32 i bygningsrådet.