



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2018/525-32/296/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	19/40	27.05.2019

Forslag til detaljreguleringsplan for Stølen hyttegrend - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Stølen hyttegrend - 1. gangs behandling
- 2 Særutskrift Stølen hyttegrend - anmodning om redusert byggegrense mot nedfartsløypa i øst
- 3 2019 03 06 Reguleringsbestemmelser Stølen hyttegrend
- 4 5021_2018004_Rp_Stolen_Plankart_Niv1_og_2_M1000_A2-Tegn911E
- 5 Stølen_VA-plan_Tegn918C-060319_M1000-A3
- 6 Stølen hyttegrend - alternative trafoplasseringer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 28.01.19, sak 19/2, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stølen hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

I e-post mottatt 07.02.19 anmodet Øvind Holten på vegne av Saltdalshytta Utvikling AS om å redusere byggegrensa mot nedfartsløypa fra 15 meter til 5 meter. I bygningsrådets møte 04.03.19, sak 19/17, ble det vedtatt at byggegrense mot nedfartsløype i øst settes til 15 meter og mot heistrase i vest til 10 meter.

Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 15.03.19. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10.05.19.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 01.04.19 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 27.03.19) 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 20.03.19 ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynet mener i brev av 09.04.19 at det er positivt at vannforsyning skal løses med tilkobling til offentlig vannforsyning i området, og at det i bestemmelsene er satt føringer for vannforsyningen.

Mattilsynet kommer med innspill om at tilgang til slokkevann / vurdering av kapasitet synes ikke å være omtalt i planen.

Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 03.05.19 ikke satt vilkår for egengodkjenning, og mener planforslaget redegjør for landbruksinteressene og vurderinger knyttet til disse. Fylkesmannen som landbruksmyndighet har akseptert at utnyttingsgraden reduseres på grunn av spesielle terrengforhold i området.

Oppdal E-verk bemerker i e-post av 09.04.19 at det ikke er avsatt areal for nettstasjon (trafokiosk) i planen og kommer med forslag til to alternativer til plassering av dette.

Oppdal Skiheiser v/ Arnulf Erdal har i brev av 22.03.19 følgende kommentarer til planen:

1. For skisenteret er det viktig at bredden på løypa ikke blir forringet ift. dagens situasjon dersom det bygges hytter i nedre områder av Ekerenget og ned mot Rockoss. For skisenteret vil det være å foretrekke at byggegrense på 15 meter mot løypa opprettholdes.
2. Utformingen av kulvert/tunnel i overkant av heisenes dalstasjon bør ha en utforming og bredde slik at skitraseen ikke blir forringet ift. dagens situasjon. Tunnelen må sikres og anlegges slik at det ikke oppstår farefulle situasjoner og slik at det ikke blir en brå kul på toppunktet. Det må fylles med masser i over- og nedkant for å få en jevn overgang ned mot Rockoss og heisens dalstasjonsområde.
3. Hele det berørte området må sikres av utbygger for all fremtid etter standarder som er normale i alle skisentre (sikringsnett og polstringer).
4. Utbygger må sørge for å gjøre fremtidige hytteeiere kjent med at det blir snøproduksjon, skuterkjøring og preparering til alle døgnets tider, samt at alle nedfarter er lukket etter stengetid for aking, lek og skikjøring.

Videre påpekes det at foreslåtte utbygging vil gi en begrensning på ytterligere heisutvikling i nedre områder av skisenteret i Stølen.

Marta Stensheim Haugen fraråder vedtak av planen med begrunnelsen om at planlagt utbygging vil frata alle som benytter området til lek og frikjøring mellom nedfartene denne muligheten, og er av den oppfatning at stadig flere trygge områder for utfoldelse blir utsatt for hyttebygging. Det påpekes at bygda mister noe av tilbudet som gagnar både fastboende og hyttefolk og at dette kan redusere antall besøkende i Stølen skiheis og Oppdal som ski- og hyttestedestinasjon. Videre ønskes det at bygdas politikere denne gangen setter ned foten og velger mangfold framfor økonomiske interesser.

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 19/2 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 19/2 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Til Trøndelag fylkeskommune og Sametinget

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.

Til Mattilsynet

Det kommunale ledningsnett har stor kapasitet og rådmannen forutsetter at det interne ledningsnett dimensjoneres slik at kravene til slokkevann blir ivaretatt. Dette vil være et krav når det søkes om byggetillatelse på infrastrukturen i planområdet.

Til Oppdal E-verk

Areal for nettstasjon (trafokiosk) har blitt avsatt og er vist i vedlagt kartutsnitt datert 15.04.2019. To alternativer til plassering av nettstasjon ble foreslått av tiltakshaver. Alternativ 2 illustrert i kartutsnittet ble ansett som mest fordelaktig med tanke på byggegrensen til nedfartsløypa i øst, og plasseringen er nå avklart med Oppdal E-verk. Rådmannen tilrår at alternativ 2 legges inn i plankartet.

Til Oppdal Skiheiser v/ Arnulf Erdal

Byggegrensa på 15 meter mot nedfartsløypa i øst er vedtatt i bygningsrådets sak 19/2 og sak 19/17 og vil dermed bli opprettholdt. Utforming og bredde av kulvert/tunnel, samt sikkerhet relatert til dette, anses ivaretatt gjennom pkt. 3.2.3 i reguleringsbestemmelsene. Utførelsen av denne er grundig planlagt. Når det gjelder merknaden under punkt 3, er utbygger innstilt på å sikre der dette fremstår som nødvendig. Rent praktisk vil dette dreie seg om nederste del av nedfarten. Det vil være naturlig at Oppdal Skiheiser og utbygger i fellesskap går gjennom tiltak og behov for dette når utbygging skjer. Terrenghelningen i området er fordelaktig ved at planområdet ligger høyere i terrenget enn nedfartsløypene. Dette, i tillegg til byggegrensene i øst og i vest, vurderes som tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten. Når det gjelder punkt 4, er dette forhold som ikke går utover det en kan forvente ved å kjøpe hytte i sentrum av et skianlegg. Negative forhold som følge av snøproduksjon og preparering anses som marginale i forhold til det formål som snøproduksjonen har; å sikre gode kjøreforhold og nok snøunderlag for aktivitet i bakken.

Til Marta Stensheim Haugen

Området som planen ligger innenfor er vist til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel av 2015, og fremtidig næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel av 2011. Det har derfor over en lengre periode vært kommunestyrets intensjon å bygge ut dette området. Planforslaget er i tråd med overordnet plan og det foreligger ikke forhold som tilsier at den ikke skal kunne vedtas.

Punkt 3.1.16 i reguleringsbestemmelsene sist revidert 06.03.19, gjentas i punkt 3.2.3. Rådmannen vil derfor tilrå at siste setning i punkt 3.2.3 tas ut.

Med ovennevnte endring vil rådmannen tilrå at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 27.05.2019

Behandling

Arnt Gulaker spurte om sin habilitet i saken.

Tilleggsforslag fra Høyre v/Olav M. Mellemsæter:

På 10 meters byggegrense mot nedfartsløype i øst.

Vedtak

Arnt Gulaker ble enstemmig erklært inhabil (6 st.) og Ola Skarsheim tiltrådte.

Tilleggsforslag fra O.M. Mellemsæter falt med 1 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag ble vedtatt med 5 mot 1 stemme (mindretallet: O.M. Mellemsæter).

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølen hyttegrennd. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 06.03.19 med følgende endringer:

Areal til nettstasjon (trafokiosk) legges inn i plankartet, jfr. alternativ 2 i vedlagte kartutsnitt datert 15.04.2019.

Siste setning i punkt 3.2.3 i bestemmelsene tas ut.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/2 i bygningsrådet.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølen hyttegrennd. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 06.03.19 med følgende endringer:

Areal til nettstasjon (trafokiosk) legges inn i plankartet, jfr. alternativ 2 i vedlagte kartutsnitt datert 15.04.2019.

Siste setning i punkt 3.2.3 i bestemmelsene tas ut.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/2 i bygningsrådet.