



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2015/1436-34/271/5

|               |               |            |
|---------------|---------------|------------|
| Behandles av  | Utvalgssaksnr | Møtedato   |
| Bygningsråd   | 17/72         | 28.08.2017 |
| Kommunestyret | 17/80         | 20.09.2017 |

## **Forslag til detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby - sluttbehandling**

### **Vedlegg**

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby - 1. gangs behandling
- 2 Revidert forslag til detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby til 1. gangs behandling i bygningsrådet. Del 1.
- 3 Plankart oppdatert ihht bygningsrådets vedtak
- 4 VA-plankart oppdatert ihht bygningsrådets vedtak
- 5 Bestemmelser oppdatert ihht bygningsrådets vedtak
- 6 Høringsuttalelse fra hjemmelshaver av gnr. 271, bnr 203, Vangslia Fjellandsby
- 7 Forslag til detaljreguleringsplanen for Vangslia Fjellandsby - høring
- 8 Innspill til detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby
- 9 30 P- plasser
- 10 Vangslia\_Fjellandsby-Hørings svar-Prestløkka\_Hytteforening
- 11 271/5 - merknader til forslag til detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Sakens øvrige dokumenter.

### **Saksopplysninger**

Bygningsrådet vedtok i møte 19.06.17, sak 17/52, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 21.06.17. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10. august 2017.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Sør-Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 03.07.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* har i samordnet uttale ved brev av 10.08.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning. For å redusere uttak av kantskog mest mulig, anbefaler Fylkesmannen at det tilføyes i bestemmelse 1.1. at uttak av kantskog ikke tillates ut over det som er nødvendig for gjennomføring av

tiltak i tråd med planen. Statens vegvesen har i brev av 28.07.17. ingen merknader til planforslaget. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har i brev av 04.07.17. ingen merknader til planen.

Det foreligger merknader fra flere berørte naboer.

Eier av gnr 271 bnr 203, Johan F. Schønheyder, ber i brev mottatt 26.07.17. oppsummert om følgende:

1. Definisjon av antall boenheter planen skal ta høyde for.
2. Støytiltak ved den nye vegtraseen må beregnes og dokumenteres i forhold til overnattingsvirksomhet ved gnr 271 bnr 203. En forutsetter at kostnaden bæres av tiltakshaver. Minimum må det settes av areal for en enkel støyskjerm i tillegg til den foreslåtte «hurtigvoksende» vegetasjon som lydteknisk ikke har særlig støydemping.
3. Ny plan som definerer hvor og hvordan skitrafikken skal foregå, og hvor den skal krysse vegsystem.
4. Parkeringskravet settes til minimum 1,25 pr. boenhet, helst 1 + 1 i garasje.
5. Bedre plass til søppelhåndtering i feltet for å avlaste økt trafikk i flaskehalsene til Vangslia.

Schønheyder mener videre at grunnforholdene i området kan være ustabile på grunn av vannoppkommer. Det vises til erfaringene fra Prestløkkjafeltet og Vangslia Fjelltun.

Brevet i sin helhet er vedlagt denne saken.

Eier av gnr 271 bnr 90, Eva Gjengset, opprettholder i e-post mottatt 26.07.17. sine synspunkter i brev av 15.05.17, sendt planlegger Ola Fjøsne. Gjengset presiserer nødvendigheten av at tomtegrensene inn mot hennes eiendom blir lagt slik at det blir tilstrekkelig plass til snøbrøyting og tilbringertjeneste til hyttas inngangsparti. Videre at grøntområdet i bakkant blir utvidet og skråningen utbedret. Det må legges inn ski inn/ut mellom tomtene H36 og H37. Videre bes om at begrepet «fritidsboliger» presiseres til «private hytter». Gjengsets brev av 15.05.17. er gjengitt på sidene 46 – 48 i planbeskrivelsen. E-post mottatt 26.07.17. er vedlagt denne saken.

Oppdal Skiheiser AS har i e-post mottatt 31.07.17. kommet med innspill til 30 parkeringsplasser i Vangslia Fjelltun. Plassering er vist på kartutsnitt vedlagt e-posten. E-posten med vedlegg er vedlagt denne saken.

I brev av 31.07.17. fremmer Sverre Kjetil Rød på vegne av hytteeierne i Øvre Prestløkkja 8, 10 og 12 merknader til planen. Trond Kvamsdal fremmer på vegne av Prestløkkja Hytteforening tilsvarende merknader i brev av 04.08.17.

Overordna forhold.

Det må etableres en sikker og effektiv trafikkløsning langs Kjerkvegen før det gjennomføres ytterligere utbygging i Vangslia. Dette inkluderer flere parkeringsplasser, bredere veg, av- og påstigningsområder og nytt trafikkmønster som hindrer muligheten til å parkere langs Kjerkvegen. Byggegrense mot bekk og dyrkamark må være i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Forhold som direkte berører Prestløkkja hyttefelt.

1. Plassering av bom for innkjøring til Øvre Prestløkkja.

Ny bom må plasseres slik at alle parkeringsplassene som tilhører Prestløkkja hyttefelt er innenfor bommen. Bommen må være separat for hyttefeltet. Dette løses ved å flytte startpunktet for den planlagte nye veggen lenger nord/øst.

2. Avstand fra hyttefelt til planlagt ny veg.

De finner det urimelig at hytteeierne langs Øvre Prestløkkja skal påføres belastningen som følge av stor trafikkøkning. For å bøte på dette må avstanden fra tomtegrensene på Prestløkkja hyttefelt til vegskulder på planlagt ny veg være minimum 15 meter.

### 3. Sikringstiltak.

Det må etableres støttemur eller autovern på nedsiden av den nye vegen på den strekningen som grenser til Prestløkkja hyttefelt. Dette for å hindre at biler som sklir av vegen havner i hytte- eller garasjevegg.

### 4. Vegetasjonsbelte.

Vegetasjonsskjermen mellom Prestløkkja hyttefelt og den nye vegen må bestå av lauvtrær og vintergrønne trær i et omfang som er tilstrekkelig til å dempe trafikkstøy både sommer og vinter.

Brev av 04.08.17. fra Prestløkkja Hytteforening er i sin helhet vedlagt denne saken. Brev av 31.07.17. fra Sverre Kjetil Rød vedlegges ikke da det er identisk med brevet fra hytteforeningen.

I brev av 10.08.17. fra Frank Brækken på vegne av eierne av gnr 271 bnr 17 og gnr 271 bnr 180 bes om at gjerdeplikten opprettholdes også i utbyggingsperioden. Videre vises til at det kan bli behov for å forbedre kapasiteten for bekken nedover, noe utbygger må bekoste. Det bes om at dette tas inn i planen. Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er ikke fullt ut i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal sluttbehandles av kommunestyret.

## **Miljø, landbruk og folkehelse**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 17/52 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 17/52 er vedlagt denne saken.

## **Vurdering**

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg til dette lovverket når utbyggingen skal gjennomføres.

Rådmannen kan ikke se at det er behov for at pkt. 1.1. i bestemmelsene gis en tilføyelse om uttak av kantskog slik Fylkesmannen anbefaler. Kantskogen er tenkt bevart ved at det er satt av en hensynssone for bevaring av naturmiljøet langs bekken. Det går fram av pkt. 7.2.1. at det innenfor hensynssonen kun er tillatt å foreta tynningshogst.

Rådmannen har følgende vurderinger av merknadene fra berørte naboer:

Når det gjelder pkt. 1 i merknadene fra Johan F. Schönheyder vil rådmannen vise til pkt. 3.1.1. i bestemmelsene, der det går fram at det innenfor planområdet kan oppføres frittliggende fritidsboliger. Det kan dermed ikke oppføres fritidsleiligheter. Bestemmelsen åpner likevel for mer enn en boenhet pr. tomt. Med maks mønehøyde på 9 meter, og krav om sokkel på de fleste tomtene, ligger det til rette for mer enn en boenhet pr. tomt, uten at dette er nærmere definert. Rådmannen mener dette gir liten forutsigbarhet, og vil tilrå at § 3.1.1. i bestemmelsene gis følgende tilføyelse:

*Det tillates oppført maksimum 3 boenheter pr. tomt.*

Til pkt. 2 vil rådmannen anføre at det er ca. 9 meter fra bebyggelsen på gnr 271 bnr 203 til vegskuldra på den nye vegen, ikke 4 – 5 meter slik Schönheyder antar. Rådmannen kan ikke se at trafikk til og fra planområdet vil bli av et slikt omfang at det er behov for støyberegning eller støyskjerm. Her vektlegges også at det planlegges lav hastighet (30 km/t) i området.

Rådmannen kan ikke se at det er behov for å utarbeide en plan som definerer hvordan skitrafikken skal gå, og hvor den skal krysse vegsystem. Den mest naturlige passasjen mellom de to heisanleggene vil være på oversida av bebyggelsen i planområdet. Det vil også være mulig å benytte den nye internvegen på oversida av Prestløkkja hytteområde.

Det framgår av pkt. 3.1.5. i bestemmelsene at det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Dette vil ikke gi rom for gjesteparkering på tomtene. Rådmannen mener dette er uheldig, da det vil føre til økt press på parkeringsplassene knyttet til dalstasjonen i Vangslia. Rådmannen vil derfor tilrå at det for tomter som bygges ut med en boenhet settes krav om minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, settes krav om minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet. § 3.1.5. i bestemmelsene endres til:

*For tomter som bygges ut med en boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.*

Rådmannen er enig med Schönheyder i at det bør settes av areal til renovasjon internt i planområdet, og vil tilrå at ca. halvparten av grønnstrukturen (G1) vest for tomt H1 settes av til dette formålet. Arealet benevnes R1, og det tas inn en ny § 4.6 i bestemmelsene. Paragrafen får følgende ordlyd:

#### *4.6. Renovasjon (R1)*

*4.6.1. Område R1 er felles for alle tomtene i planområdet. Området skal beplantes på en slik måte at det blir skjermet for innsyn.*

Når det gjelder ustabile grunnforhold knyttet til vannoppkommer, er dette noe som man må være oppmerksom på, og løse i forbindelse med prosjektering og godkjenning av vegnett og hytter.

Når det gjelder merknadene fra Eva Gjengset er disse i all hovedsak ivaretatt i planforslaget. Det er ikke åpnet for bygging av fritidsleiligheter. Rådmannen foreslår å begrense antall boenheter på den enkelte tomt til maksimum 3. Maks mønehøyde på tomtene H36 og H37 er satt til 6,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng for å minimere tap av utsikt for Gjengset. Parkering, snøbrøyting og tilbringertjeneste til hyttas inngangsparti vil ikke bli endret som følge av planen. Rådmannen vil ikke tilrå at det legges inn areal for ski inn/ut mellom tomtene H36 og H37. En slik passasje vil lede ut i en bratt bekkedal, og derfor være lite egnet til formålet. Rådmannen mener «fritidsboliger» er et presist begrep, og vil ikke tilrå at dette endres til «private hytter».

Rådmannen vil tilrå at innspillet fra Oppdal Skiheiser AS om 30 parkeringsplasser i Vangslia Fjelltun imøtekommes ved at det settes av parkeringsareal i tråd med skisse vedlagt innspillet. (Vedlegg 9 i denne saken).

Når det gjelder merknadene fra Prestløkkja Hytteforening og hytteeierne i Øvre Prestløkkja 8, 10 og 12 har rådmannen følgende kommentarer:

Når det gjelder trafikksituasjonen i Kjerkvegen viser rådmannen til saksinnledningen i sak 17/52 i bygningsrådet. Rådmannen forutsetter at utbyggingsaktørene i området går sammen om å finne

løsninger som gjør at trafikkbildet i området ikke forverres. Rådmannen har i samme sak begrunnet hvorfor byggegrense mot bekk og dyrkamark avviker fra bestemmelsene i kommuneplanen, og kommenterer ikke dette nærmere her. Rådmannen har følgende kommentarer til de punktene som direkte berører Prestløkkja:

1. Bommen er plassert slik at alle parkeringsplassene som tilhører Prestløkkja ligger innenfor. Dersom det er ønskelig med egen bom for Øvre Prestløkkja kan dette løses ved å sette opp en bom i innkjøringen til området. Rådmannen vil ikke tilrå at startpunktet for den nye veggen flyttes mot nord/øst.
2. Avstanden fra Prestløkkja hyttefelt til vegskulder på den nye veggen er 10 meter. Rådmannen vil ikke tilrå at denne økes til 15 meter, da dette vil legge for mye beslag på utbyggingsarealene nord for veggen.
3. Rådmannen vil heller ikke tilrå at det settes opp autovern eller støttemur. For å sikre at biler ikke sklir av veggen, bør det heller settes opp stabbesteiner (store steiner fra området) langs vegkanten.
4. Vegetasjonsskjermen vil ikke i særlig grad bidra til å dempe trafikkstøy. Rådmannen ser det derfor som lite hensiktsmessig å stille krav om at skjermen skal bestå av både lauvtrær og vintergrønne trær.

Når det gjelder merknadene fra Brækken legger rådmannen til grunn at gjerdeplikten i området blir fulgt også i anleggsperioden. Når det gjelder avrenning fra planområdet, er det i rammeplanen for vann og avløp lagt opp til at det legges separat ledningsnett for tomte-drens og takvann fram til hver tomt. Drensvann ledes til bekken i 5 punkter ved infiltrasjon i stedlige masser og pukkseng. Det er planlagt minst mulig endringer i naturlige avrenningsveier i feltet. Hurtig avrenning fra takflater unngås ved at det er krav om torvtak på bygningene. Avrenning fra opparbeidede flater som veger og parkeringsplasser kan skje noe hurtigere enn før planområdet opparbeides. Hvem som skal bære kostnadene ved en eventuell oppgradering (oppdimensjonering) av rør mv i bekkeløpet nedstrøms planområdet som følge av utbyggingen, er et privatrettslig spørsmål som ikke løses i reguleringsplanen.

Etter innspill fra Enhet for kommunalteknikk vil rådmannen tilrå at krav om torvtak ikke gjelder høydebassenget som er nødvendig for vannforsyningen i planområdet. Dette for å unngå at jordbakterier kan forurense drikkevannet. Første setning i § 3.1.4. endres til:

*Bygninger skal, med unntak av høydebassenget, ha takteking av torv.*

Rådmannen vil tilrå at planforslaget vedtas med ovennevnte endringer.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 20.09.2017**

### **Behandling**

Arnt Gulaker erklærte seg inhabil og fratradte sakens behandling.

### **Vedtak**

Arnt Gulaker ble enst. erklært inhabil. (24 st.). Idar Heggvold tiltrådte.

Bygningsrådets innstilling ble enst. vedtatt.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. Vedtaket gjelder plankart (datert 29.05.17.), VA-plankart (datert 02.06.17.) og bestemmelser (datert 02.06.17.) revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 17/52, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Ca. halvparten av grønnstrukturen (G1) vest for tomt H1 vises med formål renovasjon. Arealet benevnes R1.
- Det settes av areal til 30 parkeringsplasser i Vangslia Fjelltun som vist på skisse vedlagt innspill fra Oppdal Skiheiser AS.

I bestemmelsene:

§ 3.1.1. gis følgende tilføyelse:

*Det tillates oppført maksimum 3 boenheter pr. tomt.*

Første setning i § 3.1.4. endres til:

*Bygninger skal, med unntak av høydebassenget, ha takteking av torv.*

§ 3.1.5. endres til:

*For tomter som bygges ut med en boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.*

Det tas inn en ny § 4.6. med følgende ordlyd:

#### ***4.6. Renovasjon (R1)***

***4.6.1. Område R1 er felles for alle tomtene i planområdet. Området skal beplantes på en slik måte at det blir skjermet for innsyn.***

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/52 i bygningsrådet.

### **Saksprotokoll i Bygningsråd - 28.08.2017**

#### **Behandling**

Arnt Gulaker erklærte seg inhabil i saken.

## **Innstilling**

Arnt Gulaker ble enstemmig erklært inhabil (6 st.).

Rådmannens forslag ble enstemmig tiltrådt (6 st.).

### ***Innstillingen blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. Vedtaket gjelder plankart (datert 29.05.17.), VA-plankart (datert 02.06.17.) og bestemmelser (datert 02.06.17.) revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 17/52, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Ca. halvparten av grønnstrukturen (G1) vest for tomt H1 vises med formål renovasjon. Arealet benevnes R1.
- Det settes av areal til 30 parkeringsplasser i Vangslia Fjelltun som vist på skisse vedlagt innspill fra Oppdal Skiheiser AS.

I bestemmelsene:

§ 3.1.1. gis følgende tilføyelse:

*Det tillates oppført maksimum 3 boenheter pr. tomt.*

Første setning i § 3.1.4. endres til:

*Bygninger skal, med unntak av høydebassenget, ha takteking av torv.*

§ 3.1.5. endres til:

*For tomter som bygges ut med en boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.*

Det tas inn en ny § 4.6. med følgende ordlyd:

#### *4.6. Renovasjon (R1)*

*4.6.1. Område R1 er felles for alle tomtene i planområdet. Området skal beplantes på en slik måte at det blir skjermet for innsyn.*

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/52 i bygningsrådet.

## **Rådmannens tilråding**

Bygningsrådet rå kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Kommunesstyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. Vedtaket gjelder plankart (datert 29.05.17.), VA-plankart (datert 02.06.17.) og bestemmelser (datert 02.06.17.) revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 17/52, med følgende endringer:

På plankartet og VA-plankartet:

- Ca. halvparten av grønnstrukturen (G1) vest for tomt H1 vises med formål renovasjon. Arealet benevnes R1.
- Det settes av areal til 30 parkeringsplasser i Vangslia Fjelltun som vist på skisse vedlagt innspill fra Oppdal Skiheiser AS.

I bestemmelsene:

§ 3.1.1. gis følgende tilføyelse:

*Det tillates oppført maksimum 3 boenheter pr. tomt.*

Første setning i § 3.1.4. endres til:

*Bygninger skal, med unntak av høydebassenget, ha takteking av torv.*

§ 3.1.5. endres til:

*For tomter som bygges ut med en boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.*

Det tas inn en ny § 4.6. med følgende ordlyd:

*4.6. Renovasjon (R1)*

*4.6.1. Område R1 er felles for alle tomtene i planområdet. Området skal beplantes på en slik måte at det blir skjermet for innsyn.*

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/52 i bygningsrådet.