



Vangskleva

Anmodning om oppstartmøte

14/05/24

Vangskleva
Anmodning om oppstartmøte

Forslagsstiller:
Oldenburg Eiendom AS



Innholdfortegnelse

Saksopplysninger	1
Prosjekteier	
Plankonsulent	
Eiendomsopplysninger	
Formålet med planen	1
Planområdet	2
Oversikt	
Nærområdet	
Eksisterende bebyggelse	
Adkomst	
Kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	7
Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak	10
Utbyggingsvolum og høyder	15
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	17
Funksjonell og miljømessig kvalitet	20
Støy	
Luftforurensning	
Miljøambisjoner	
Forholdet til gjeldende planer, retningslinjer og pågående planarbeid	21
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	21
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas - sjekklister for ROS	21
Varslingsparter	22
Prosess for samarbeidet og medvirkning	22
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	22
Vedlegg	23

Saksopplysninger

Forslagsstiller

Oldenburg Eiendom AS (org. nr. 990 233 888)

Kontaktperson: Einar Skomsøyvåg

Plankonsulent:

PLAN arkitekter AS (org. nr. 976 729 153)

Kontaktperson: Siri Monkan

Eiendomsopplysninger

Gnr./Bnr.	Adresse	Eier
271/383	-	Oldenburg Eiendom AS
271/245	- -	Oldenburg Eiendom AS
271/246	Kjerkvegen 138	Oldenburg Eiendom AS
271/81	-	Oppdal Skiheiser AS

Tilstøtende eiendommer som kan bli berørt av planforslaget:

271/91 Kjerkvegen 112

271/237 Kjerkvegen 132

Oppdal Skiheiser AS

Kevin Mark og Kristin Walter

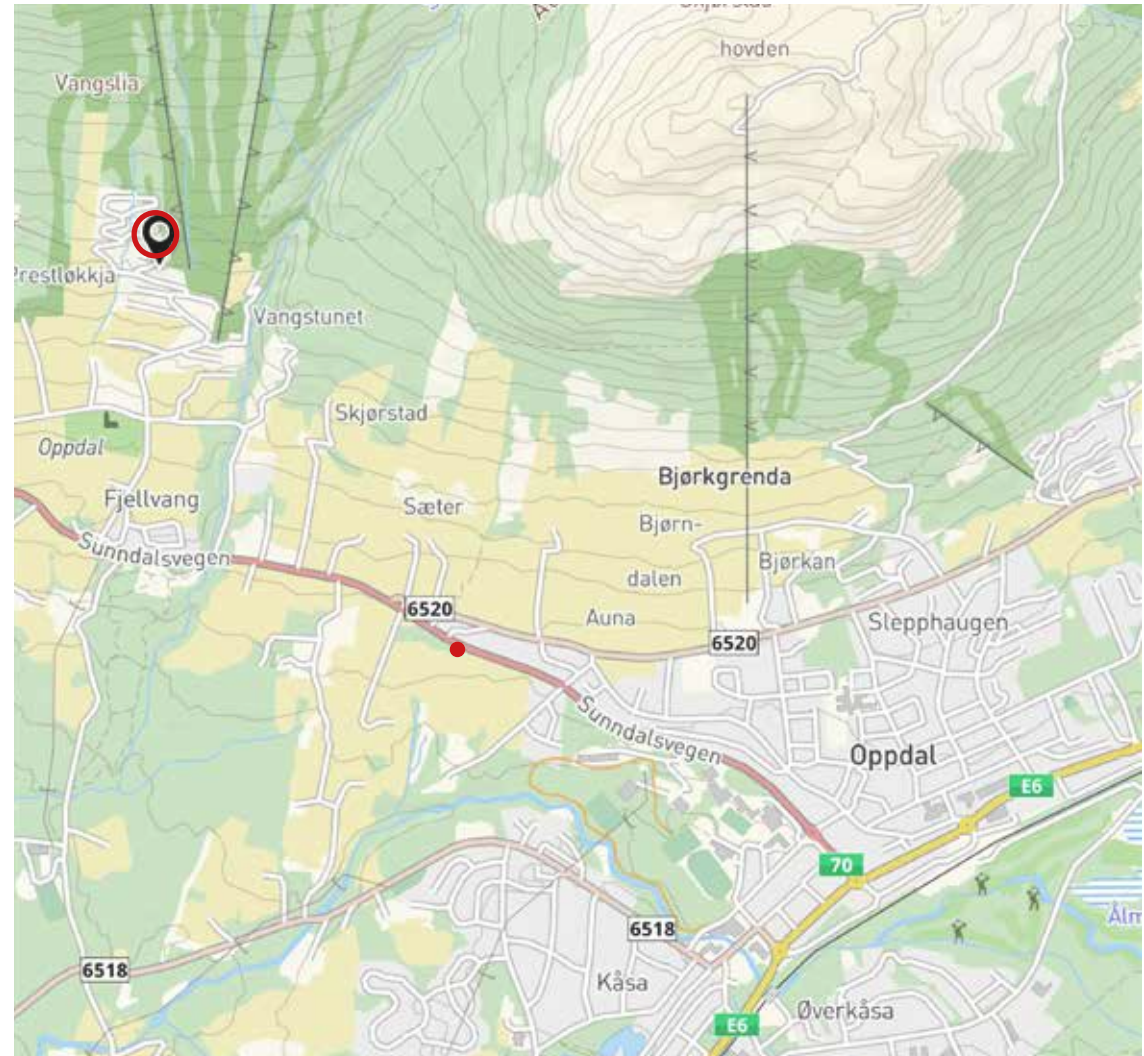
Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg med fritidsboliger, med tilhørende uteareal, parkering og adkomst.

Planområdet

Oversikt

Planområdet ligger i Vangslia, i underkant av 3 km fra Oppdal sentrum.



Oversiktskart: Planområdet ligger i Vangslia (se markør), i underkant av 3 km fra Oppdal sentrum.

Nærområdet

Fjellsiden mot nord er stort sett ferdigutbygd i tråd med gjeldende regulering, dvs, med frittliggende fritidsboliger. Det ligger både frittliggende enkelthytter og leilighetsbygg i nærområdet, samt service bygg for ski- og heisanlegg østenfor. Området for øvrig framstår som delvis utbygd og delvis opparbeidet, det er mange skråninger som ikke er videre bearbeidet etter byggearbeider, veiskjæringer og veifyllinger.



Planområdet ligger sentralt i Vangslia.

Eksisterende bebyggelse i nærområdet

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av frittliggende enkelthytter og leilighetsbygg. Det er varierende plassering av bebyggelse i forhold til eiendomsgrenser. Mange bygningsmessige tiltak ligger svært nært eiendomsgrensen, enkelte bygg har til og med en snipp utenfor eiendomsgrensen.

Takformer er i hovedsak saltak, med tradisjonell materialbruk og bygningsdetaljer. Det er også etablert fritidsbygninger i mer moderne stil, innenfor samme materialbruk og fargesetting.

Tilligende nabobygning med servicebygg for skianlegg har gavlside vendt mot dalen, og store takflater som sammensatte saltak av større bredde. Bygning har sokkeletasje og store vindus-/glassflater mot utsikten.



Et utvalg av ulike bygg i nærområdet.

Eksisterende bebyggelse i planområdet

Det ligger et leilighetsbygg med fritidsboliger innenfor samme vegavgrensning som planlagte prosjekt. Nabobygget har kvadratiske grunnplan og saltak. Det er 2 etasjer over terreng og 1 underliggende sokkeletasje. Bygget er i samme stil som bakenforliggende fritidsboliger.



Det ligger et eksisterende bygg, avgrenset av samme veger. Øverst: sett fra adkomstvegen nord for planområdet. Nederst sett fra sør.

Adkomst

Eiendommen har adkomst i vest fra Kjerkvegen, og det er foretatt en mindre reguleringsendring for å tilpasse veggeometri mot utbyggingsområdet.

Samleveg/tilkomstveg i illustrert prosjekt ligger omtrent der den er i dag, og prosjektering av vegskuldre må avtales med tilligende nabobygning i nord, i form av utforming av vegkanter, lave støttemurer, tilrettelegging og utforming av adkomst nabobygning fra tun.

Ny avkjøring til parkeringsanlegg på sokkelplan må avtales med grunneier av privat veg i sør.



Adkomst til planområdet. Øverst: Nabobygget har adkomst fra oversiden, Planområdet har adkomst fra vest.

Kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i KPA avsatt til fritidsbebyggelse delområde F27, og ligger under sikringssone for nedslagsfelt drikkevann og faresone ras- og skredfare. De to bestemmelsesområdene medfører krav om dokumentasjon i plansaken.

Krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia (F20, F21, F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27, F28 i Vangslia)

- Utnytting: min 40% BRA
- Gesimshøyde min 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m
- Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal
- Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering

Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. For fritidsbebyggelse skal det avsettes 1 parkeringsplass for bil og sykkel per boenhet.



Utsnitt kommuneplanens arealdel

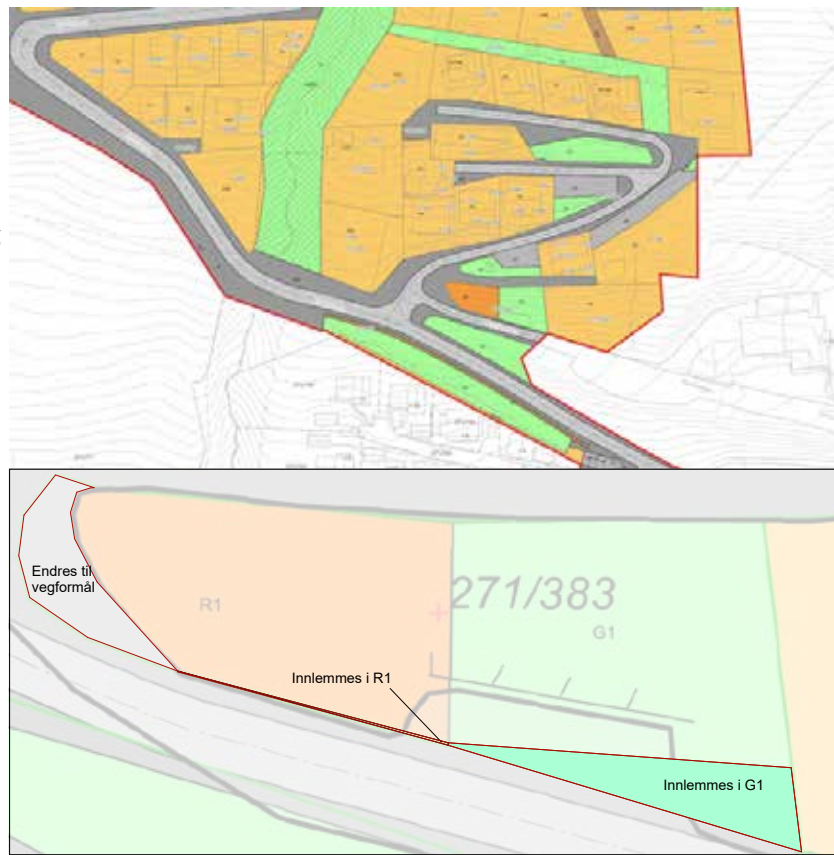
Gjeldende detaljregulering

Området er regulert ved «2015019 Detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby», vedtatt 20.9.2017 og oppdatert 16.6.2023. Planvedtaket er noe endret etter klagebehandling, jf. klagevedtak ARHO/2015/1436-52/271/5.

Planen ble sist oppdatert 16.6.2023, det ble da foretatt en justering av formålsgrensr, og avklart grenser for vegareal knyttet til dette planforsalget.

Reguleringen legger opp til utbygging av et større område med frittliggende fritidsboliger, og fastsetter organisering av dette ved tomteinndeling og maks utnyttelse (40 % BRA). Det kreves minimum 1,5 bilplasser pr enhet når parkeringsanlegg deles av flere enheter.

Planområdet er avsatt til Fritidsbebyggelse, grønnstruktur, renovasjon og vegformål.



Gjeldende detaljregulering Detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby øverst, endring av reguleringsplan nederst.

Tilstøtende planer

Retten sør for planområdet, på tomte 271/200, ligger det nylig vedtatte prosjektet Vangslia Panorama. Byggeprosjektet er hjemlet i dispensasjon gitt 9.6.2023 fra reguleringsplanen 2006011 «Vangslia». Prosjektet har til sammen 60 leiligheter fordelt på tre bygg. Det er dispensert fra byggegrense og vegformål, sitat fra byggevedtaket:

Det omsøkte byggeprosjektet vil også komme i konflikt med planens formålsgrenser. Som betyr at en liten del av omrisset til Bygg C overlapper privat vei PV1. Denne veien blir erstattet av Kjerkevegen som gir helårs adkomst til skiheisens baseområde og Vangslia Kro. I tillegg etableres en overbygd publikumstrapp fra parkeringsarealet på sørsiden til baseområdet. I forbindelse med det nye hyttefeltet Vangslia Fjellandsby ble det i 2016 igangsatt regulering av ny vei mellom Prestløkka hytteområde og Vangslia Panoramas eiendom. For og bidra til en optimalisert veitrase, avga de tidligere Vangslia Panorama eierne, ca 160m² fra sin eiendom til vei-prosjektet. Veiene PV1 + PV2 vil derfor ikke lengre ha noen funksjon(...) Etter en samlet vurdering virker det klart at fordelene er klart større enn ulempene ved å dispensere fra vist plassering i plankartet og PV1 og PV2, jfr pbl § 19-2. Dette begrunnes med at byggene plasseres på sikker byggegrunn, skiheisen får større areal i basestasjonen, PV1 og PV2 erstattes i sin helhet med bedre adkomst til skiheisen.

Det er også satt vilkår om opparbeidelse av fortau og/eller gangveg langs Kjerkevegen (mellom «Onkel Pudder» og trapp til basestasjon).



Gjeldende detaljregulering r105a

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Konsept

Bebyggelsen består av 3 separate leilighetshus, benevnt som bygg A, B og C. I det illustrerte prosjektet er det vist 36 boenheter, samt innendørs parkeringsanlegg. Dette utgjør i omfang ca. 2 600 m² BRA i boligetasje, ca. 204 m² balkonger/terrasser, ca. 990 m² BRA i parkeringstasje, og ca. 127 m² BRA åpent overdekt areal utvendig for innkjøring p-kjeller og åpen carport inkl. sportsbod.

Utvendig parkeringsareal på terrengnivå er oppstillingsplass for 5 biler mot Kjerkvegen i vest, ca. 75 m² areal.

All parkering har adkomst fra eksisterende vegsystemer, med en ny avkjøring på sørside sør mellom bygg A og B til parkeringstasje.



Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Konsept

De tre bygningene vil sammen med eksisterende nabobygg etablere en tundannelse mellom bygningene. Bygningsform og bygningsplassering er tilpasset åpenhet og siktlinjer mellom bygg, og ivaretar romligheten rundt byggene, der hjørner kuttes for å gi mer avstand til nabobygg, utvidelse tun, og oversiktlig gang- og kjøreareal. Avstand mellom bygg er prosjektert for å ivareta visuelle kvaliteter, dannelse av skjermede uterom, siktlinjer, orienterbarhet og lesbarhet i landskap og terreng.



Til venstre: Snitt mellom bygg A og B, til høyre: snitt bygg C

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Konsept

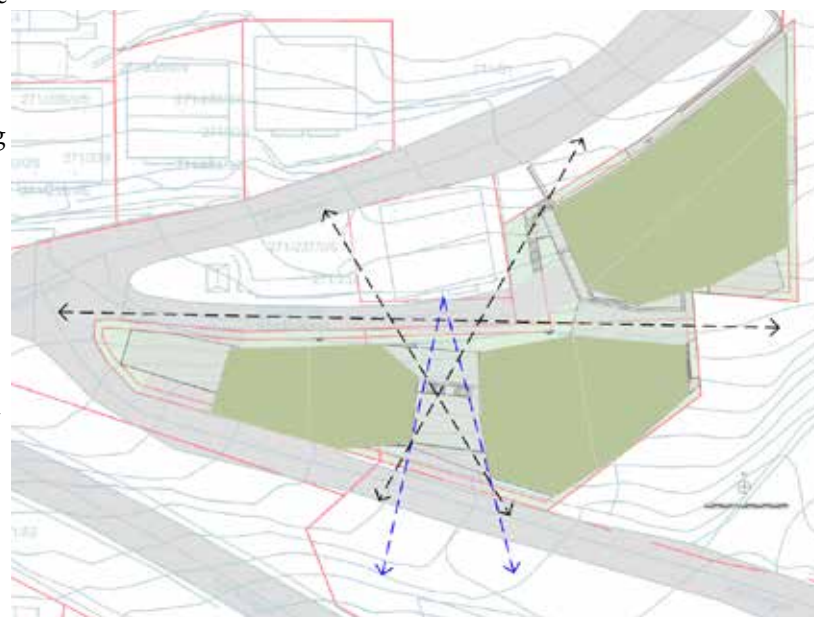
Bygningsformer er tilpasset eksisterende eiendomsgrenser og gitt avstand fra disse. Mellomrom mellom bygg A og B gir overforliggende nabobygning i nord utsikt mot dalen. Åpenhet mellom bygg B og C gir siktlinje fra tilførselsvei mot skibakke.

De tre bygninger er tilpasset eksisterende terrengstigning fra sør til nord; fra sokkeletasjer i sør med parkeringsanlegg med tilknyttet heis- og trapperom, til inngangsnivåer og svalganger med adkomst direkte fra terreng på nordsider. Bygninger i illustrasjonsprosjekt har 2 sokkeletasjer, og 2 etasjer over terreng. Bygninger forholder seg til eksisterende terrengnivå ved eiendomsgrenser, eksisterende veger og vegnivåer, samt eksisterende regulert parkeringsfelt langs veg i nord.

Trapperom og svalganger er inntrukket i bygningsvolumet som en del av bygning, i stedet for å adderes på utsiden som utenpåliggende bygningselementer. Dette gir skjerming for nedbør og vind, og alle tre bygninger har samme prinsipp for vertikal kommunikasjon. Inntrukket trapperom og svalganger plasseres sentralt midt på fasadeliv nord, med innganger i direkte tilknytning til terrengnivå tilførselsveger.

Privat ute oppholdsareal for leiligheter har unik utforming tilpasset etasje, leilighetsplassering og terreng. Over p-kjeller legges takterrasser på tak av parkeringsanlegg. Der innvendig gulv er på tilsvarende nivå som utvendig terreng etableres markterrasser. For overliggende etasjer planlegges skjermede balkonger som del av ytre bygningsstruktur, innenfor ytre bygningsvolum, i stedet for som utenpåliggende / påhengte elementer.

Det planlegges variasjon i leilighetsstørrelser og variert leilighetssammensetning, med ulikt innhold i leiligheter, og unike former og planløsninger. Med tanke på dagens marked og prisnivå legges leilighetsstørrelser på et nøkternt nivå, fra 70-75 m² BRA og mindre, ned til ca 40-45 m² BRA. Det illustrerte prosjektet viser 36 boenheter, dette gir en gjennomsnittlig størrelse på ca. 59 m² pr leilighet, men størrelser og antall kan tilpasses marked og etterspørsel. Illustrert byggegrense er etter forslagsstillers avtale med naboeiendommer. Balkonger kan føres helt fram til eiendomsgrense (dvs. 1 m ut over byggegrense).



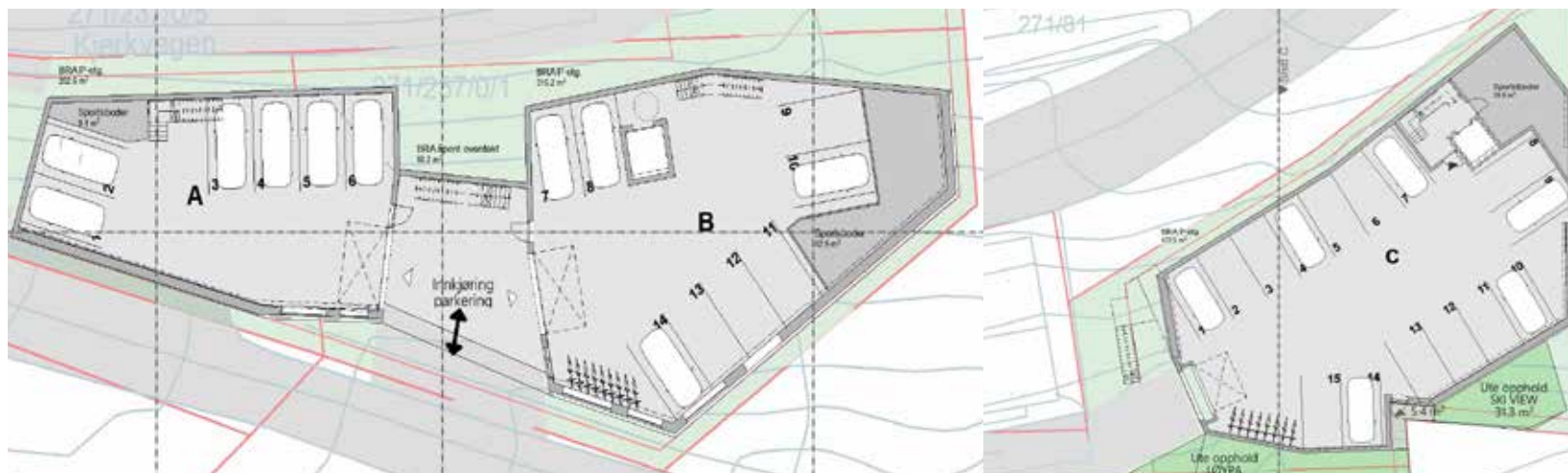
Siktlinjer i planområdet

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Parkering

Boligparkering for bil og sykkel er i størst mulig grad lagt i parkeringsanlegg under fritidsboligene. Dette gir skjerming for snø på vinteren, reduserer bruk av bakkeparkering og parkering langs veg, og frigir areal til ute opphold.

Felles innkjøring for p-kjeller bygg A og B, fra tilliggende veg på sørsiden, her må avkjøringstillatelse avklares med grunneier. I tillegg til p-anlegg under boliger planlegges det på terrengnivå utvendig 5 p-plasser mot vest, på tak av kombinert støttemur og carport for 3 underliggende p-plasser med innkjøring fra tilliggende veg på sørsiden. Innkjøringsvei til p-kjeller bygg C er på egen grunn.



Universell utforming og tilgjengelig boenhet for fritidsbebyggelse

Bebyggelse planlegges i henhold til krav i TEK17. Bygg B og C planlegges med heis.

Bygg A har boenhet kun en etasje opp, eller en etasje ned, fra terrengnivå på tilførselsveg, og har ikke krav til heis iht. TEK17.

Leiligheter planlegges med alle funksjoner på inngangsplanet til leiligheten. Iht. TEK17 er det tilstrekkelig at minimum 50 prosent av boenhetene mindre enn 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet.

Privat ute ppholdsareal for leiligheter planlegges med tilgjengelighet, med trinnfri utgang direkte fra enheten.

Utvendige lekeområder er universelt tilgjengelig via tilførselsveg mellom bygninger, og mellomliggende tun og ute opphold mellom bygg A og B skal ikke ha mer stigning enn krav til universell utforming uterom tillater. Restarealer rundt bygninger vil ha større stigning på grunn av naturlig terrengstigning, og kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Parkeringskjellere har adkomst direkte fra terrengnivå, og er tilgjengelig universelt via heis i bygg B til nedre parkeringsplan bygg A og B, eller øvre parkeringsplan bygg C via heis bygg C.

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Utomhusanlegg

Utearealene ligger mellom bygningene, i tundannelse seg i mellom og sammen med eksisterende nabobygning. Grønt felles uteoppholdsareal legges mellom bygg A og B, i to nivåer, både mot tun på terrengnivå, og nedenfor som takterrasse på tak av innkjøring parkeringsanleggets sokkel. Mellom felles areal og private uteplasser på tak vil det opparbeides en smal sone med privat areal som skjerming for terrasse. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for aktivitet, lek og sosiale treffpunkt, og uteareal planlegges i soner med ulike kvaliteter: Sosialt målpunkt mellom bygningene, i midten, på TUNET. Mellomliggende skjermet areal med mindre sitteplasser og lekeplass for de minste barna, LØYPA, utsiktsareal mellom bygninger med utsikt over dalen, VIEWPOINT VALLEY, og uteområde mot øst direkte tilliggende skibakken med utsikt mot denne, SKI VIEW. Det blir direkte ski-in/ski-out for alle leiligheter via felles uteareal

pparbeides med skråning mindre enn 1:3. Det må også vektlegges at illustrert prosjekt ligger direkte tilknyttet et større skianlegg, der skibakker ikke forventes å bli bebygd slik at disse vil fortsette å være åpne arealer til bruk for sport, aktivitet og ute opphold under alle årstider.

MUA og lekeareal

Uteoppholdsareal er vist som fellesareal for fritidsboliger. Medregnet areal for uteopphold er i stille sone, uten skråninger brattere enn 1:3 og uten sykkel-parkering eller kjøretrafikk, med unntak av nød/nyttetraffic. Samlet utgjør disse arealene ca. 300 m². Stille privat areal er beregnet til å utgjøre ca. 400 m². Samlet uteoppholdsareal blir da ca. 700 m², som utgjør i underkant av 20 m² pr. boenhet, og deler av arealet kan tilrettelegges som lekeareal.

Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal ifølge krav i KPA, dvs. min. 183,6 m² for eiendommen.

Dette kan opparbeides direkte på terreng, både i skrånende terreng og i areal medregnet i MUA.

Til vurdering må det medtas at bygninger ligger i bratt terreng, slik at det ligger en naturlig begrensning hvor mye areal som bør opparbeides med skråning mindre enn 1:3. Det må også vektlegges at illustrert prosjekt ligger direkte tilknyttet et større skianlegg, der skibakker ikke forventes å bli bebygd slik at disse vil fortsette å være åpne arealer til bruk for sport, aktivitet og ute opphold under alle årstider.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utnyttelse

Eiendomsstørrelse er ca. 1 836 m²

BYA for prosjektet er ca. 1 110 m² for bygninger. Dette inkluderer areal for parkeringskjellere, heiser, trapper, svalganger og balkonger. Utover dette planlegges ca. 65 m² BYA som parkeringsareal vest mot Kjerkvegen for bygg A i to nivåer med tilkomst fra eksisterende vegger og terrengnivå, som carport og som utvendig bakkeparkering på tak av carport.

Sum bebygd areal for illustrert prosjekt er ca. 1 110 m² for boligbygninger, og ca. 65 m² BYA for carport/biloppstilling, totalt 1 175 m² BYA. Det gir utnyttingsgrad %BYA = ca. 64% for det viste prosjektet.

Total BRA = ca. 2 600 m² BRA bolig + ca. 204 m² balkonger/terrasser + ca. 990 m² BRA parkeringsanlegg + 127 m² BRA åpent overdekt areal = 3 926 m² BRA. Utnyttingsgrad %BRA = ca. 214% for illustrert prosjekt, der krav i KPA er minst 40%BRA.

Utvendig parkeringsareal på terrengnivå utgjør ca. 75 m², dvs. ca. 4,1 %.

I henhold til KPA kan maks 20 % av bakkeareal nyttes til parkering, og illustrert prosjekt er da innenfor dette kravet.



Utbyggingsvolum og byggehøyder

Høyder

Mønehøyde på nye bygg A og B ligger ca. 3,1 meter lavere enn mønet på nærmeste nabobygning ovenfor.

Mønehøyde på nytt bygg C ligger ca. 3 meter over nærmeste nabobygning, og ca. 60 cm lavere enn neste nabobygning i rekken. Det vil si at bygg C føyer seg inn i høydespekteret til rekken av de fire tilliggende bygninger vestenfor, som har tre ulike mønehøyder, der planlagt bygg C vil være det nest høyeste bygget i mønehøyde. Neste husrekke lengre opp i terreng, ligger med gulvnivå høyere enn mønehøyde bygg C, slik at alle disse bevarer full utsikt over tak av illustrerte bygninger.

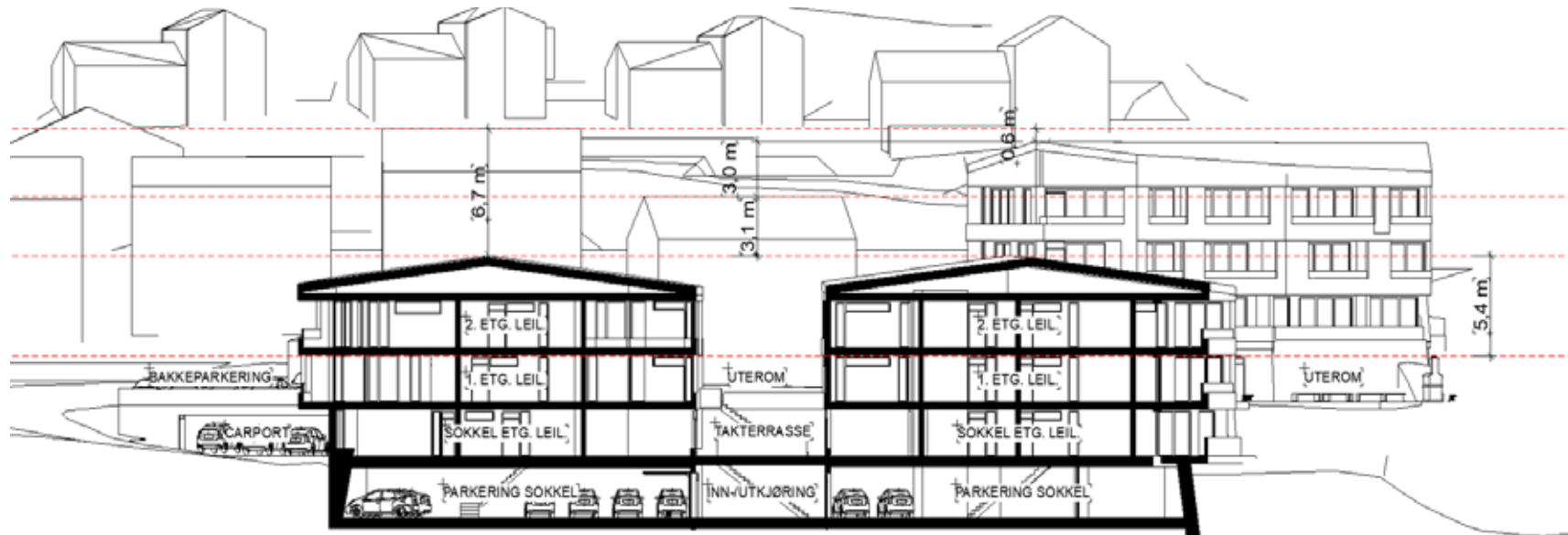
Gesimshøyde er iht. KPA satt til min. 6 m - maks. 14 m, og mønehøyde maks 16 m.

Mønehøyde bygg A er ca. 12,9 m på sørside, ca. 8,2 m på nordside på illustrert prosjekt.

Mønehøyde bygg B er ca. 13,8 m på sørside, ca. 8 m på nordside.

Mønehøyde bygg C er ca. 13,9 m på sørside, ca. 8,2 - 9,2 m på nordside.

Dvs. alle gesimshøyder i illustrert prosjekt er under 14 m og innenfor gjeldende krav i KPA.



Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskap

Overordnet oppleves landskapet som en relativt bratt skråning, der det ligger mange skjæringer og fyllinger oppover i terrenget, som ikke er videre bearbeidet og framstår som åpne sår i landskapet. Illustrert prosjekt vil sørge for opparbeiding av berørte eiendommer, fra grus og fylling til bearbeidet terreng, uterom og bygninger.

Terreng og terrengforming

Illustrert prosjekt tilpasser seg eksisterende skråning i terreng, der terrengforskjell opptas gjennom etablering av 2 sokkeletasjer; en parkeringskjeller/-sokkel noe under terreng på nedre plan mot sør, og en sokkeletasje med boliger med fri fasade i front og deler av sider på neste plan. Over dette ligger 2 etasjer av bygninger over naturlig terreng på nordside. Utover p-kjellere delvis under grunnen planlegges det ingen terrenginngrep som påvirker høyder i området betydelig, men eksisterende terrengnivå vil justeres noe sammenlignet med dagens situasjon, for å ivareta trinnfrie innganger til svalgang og heis, universell utforming felles ute oppholdsareal, tilpasninger til innkjøringer til p-kjellere og carport/biloppstilling, felles tun mot tilliggende nabobygning, markterrasser og trapper i terreng.

Bygningsmasse er delt i tre separate bygg, for å gi mer areal for rom mellom bygg, gode uterom på terrengnivå, siktlinjer mellom bygg og hensyntar mer av utsikten utover dalen for overforliggende nabobygninger. Etasjehøyder er tilpasset høyde på terrengforskjell mellom sør- og nordside bygninger, slik at gulvplan tilpasses terrengnivå på nedsiden, og inngangsplan overside ligger to etasjer lengre opp, på terreng. Mønehøyder på illustrerte bygninger ligger under maks-høyden til nabo-rekken, og vesentlig lavere enn øvrig overforliggende bebyggelse, med mønehøyde under naboers gulvplan 1.etg, og tilpasses med dette både bygningshøyder og ivaretagelse av utsikt for overforliggende bygninger

Geologi

Geologisk vurdering foreligger, og 3 prøvegravinger ble foretatt høsten 2023. Berggrunnen ligger relativt grunt, og alle tre bygg kan legges delvis direkte på fjell og det kan fylles med sprengstein direkte på berg. Bakre murer i parkeringskjellere og boligsokler vil være støttemurer mot overliggende terreng

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Solforhold

Det er foretatt sol- og skyggestudier av planlagt bebyggelse, i vedlagte tegningspakke. Disse viser skyggevirkningen av planlagt bebyggelse på ulike tidspunkter på året og dagen.

Det er ikke mange nabobygg som får konsekvenser av det foreslåtte tiltaket. Nærmeste nabo har utsikt i åpningen mellom bygg A og B, og vil innarbeides i prosjektets felles tun slik at disse uteoppholdsarealer også kan benyttes av nabo. Det er i hovedsak servicebygg for heisanlegg som vil berøres av de lange slagskygger på gitte tidspunkt på året, og da i hovedsak i sommersesong når skianlegg ikke er i bruk.

Leilighetsbyggene har sydvendt fasade, med sydvendte balkonger og terrasser, slik at planlagte leiligheter får gode solforhold på privat ute oppholdsareal.

Utsikt

Leiligheter og balkonger/terrasser er både sørvendt og vendt mot utsikt ut over dalen.

Parkering i kjellere

Illustrert prosjekt viser framtidsrettet og mer urban parkeringsløsning der mesteparten av parkeringsplassene er lagt i p-kjeller under bebyggelsen. Dette er en fordel med tanke på snø, brøyting, utemiljø, uteopphold, trafikk og visuell karakter for eiendommen og området som helhet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Arkitektur

Bygninger planlegges å framstå som mer moderne bygningsformer, men i tradisjonell drakt som stedstilpasning og i helhet med omkringliggende bebyggelse. Grunnplan er ikke rektangulær, men er for hvert bygg tilpasset naturlig terreng, eiendomsgrenser, vegsystemer, adkomster og tilgjengelighet.

Takformer er vist som tilnærmet flate saltak, avskåret etter underliggende bygningsform. Dette gir en gesims som gir en silhuett med referanse til slake fjellformer i landskapet rundt.

Tak bygg A og B har takvinkel på 7 grader, med gavler mot dalen slik deler av bakenforliggende bygningsvolumer har. Tak bygg C har takvinkel på 3 grader, med møne som følger koteretningen i likhet med de nærmeste nabobygninger. Sammensetning og former gir dynamikk og ledighet mellom de tre bygningene.

Balkonger og svalganger bakes inn i ytre bygningsvolum, for å gi skjerming både klimatisk, og visuelt for å holde en renere ytre form og stil.

Nedre sokkel bygges opp av betong og naturstein, som forankrer bygninger i bakken. Neste sokkeletasje med bolig tenkes med lett og åpen front, med mye glass. Både for å gi mye dagslys til leiligheter som ikke er gjennomgående, og for å gi et lettere uttrykk og unngå karakter av sokkeletasje. Bygningsetasjer over terreng utføres med mørke trekledninger på ytre skall, og lysere trekledning på inntrekte partier som svalganger, balkongvegger og eksponerte underside dekker.

Bygningsdetaljer gis mer moderne stil, både i vindusformater, dør- og vindusdetaljer, rekkverk. Fargebruk og materialbruk holdes i tradisjonell stil, med grønne tak, sokler i puss og stein, og ytre fasader i mørkt treverk.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Støyforhold

Området har generelt lite støy og liten trafikkbelastning, noe som gir stille og rolige omgivelser for fritidsbebyggelse. Tilliggende tilkomstveg på sørsiden forventes kun brukt til service- og nødtrafikk til ski- og heisanlegg. Planlagt og ramme-godkjent utbygging av leilighetsbygg Vangslia Panorama har annen innkjøring lengre ned i Kjerkvegen og vil ikke berøre eiendommen trafikkmessig i vesentlig grad. Tilstøtende veger er ikke gjennomgående.

Luftforurensning

Luftforurensning henger sammen med støy fra vegtrafikk, i så måte forventes det at eiendommen er lite utsatt for luftforurensning fra nærliggende veger.

Det er ikke utført overordnet vurdering av luftkvalitetssituasjonen for området så langt forslagsstiller kjenner til. Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten i planområdet er tilfredsstillende. Det vurderes innledningsvis ikke som nødvendig å iverksette avbøtende tiltak for å redusere eksponering for luftforurensning, men avbøtende tiltak i anleggsfasen kan påregnes med tanke på støv generert av byggetiltak.

Miljøambisjon

Det er miljøvennlig å bygge mindre leiligheter, bygge sammen, og å dele på ressurser og fotavtrykk i landskap, i stedet for at alle skal ha hver sin frittliggende hytte på hver sin tomt.

Ambisjonen er å bruke mer naturlige materialer som tre, stein, betong og glass, med lite avgassing med tanke på godt innneklima i boenhetene, taktile kvaliteter og lite bruk av kunstige kompositter. Det er også et mål å bruke kortreiste materialer og arbeidskraft så langt det kan la seg gjøre, innenfor realiserbare kostnadsrammer.

Forholdet til gjeldende planer, retningslinjer og pågående planarbeid

Avvik fra formål i gjeldende regulering - renovasjon og grønnstruktur

I gjeldende detaljregulering er deler av planområdet avsatt til renovasjon og grønnstruktur. Forslagsstiller har i forkant av planprosessen vært i dialog med kommunen, og det er konkludert med at hytter renovasjon kan løses andre steder i området. Skråningen avsatt til grønnstruktur er ei skåning med pågående gjengroing, og er av vurdert til å lite verdt som grunnstruktur.

Parkering

Iht. gjeldende parkering er det krav om 1,5 pakeringsplasser per boenhet. Forslaget er i tråd med KPA, hvor kravet er 1 per boenhet,

Utnyttelse

Planforslaget legger opp til høyere utnyttelse enn angitt i gjeldende regulering.

Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet - tema som ønskes avklart i oppstartsmøtet

- Nedfallsfelt drikkevann
- Faresone for ras- og skredfare
- Avkjøring til p-kjeller/parkering
- Mulighet for å ombruke kjeller til bolig
- Utsiktsforhold og adkomst til tilgrensende fritidsbolig.
- Avvik fra formål i gjeldende regulering
- Utnyttelse

Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas – sjekklister for ROS

I forbindelse med planarbeidet vil det bli gjort en ROS-analyse for planområdet, og resultatene fra denne tas med i planforslaget. Denne skal avdekke risiko og sårbarhet som kan ha konsekvenser ved en utbygging. ROS-analysen kan evt. resultere i hensynssoner eller rekkefølgebestemmelser om tiltak. Sjekklister for tema for ROS følger som vedlegg.

Varslingsparter

Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Sametinget, Mattilsynet, Trøndelag Brann- og Redningstjeneste, Direktoratet for Mineralforvaltning, Tensio OEV. Grunneiere og andre rettighetshavere innenfor og i nærområdene til planområdet og ev. andre berørte bruker- og interesseorganisasjoner.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det sendes ut varsel om planoppstart til berørte parter via altinn, i tillegg varsles dette i avis og på plankonsulenten og kommunens hjemmesider.

Det vurderes som tilstrekkelig å gjennomføre oppstartsvarsling via altinn, samt at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Behov for ekstra møter med myndigheter/berørte parter vurderes underveis i planarbeidet.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det lages en konsekvensutredning av planens virkninger. Lovverket sier også at alle nye byggeområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes.

Planforslaget er i i samsvar med arealformål i overordnet plan. Det vurderes slik at planforslaget ikke har vesentlig virkning for miljø eller samfunn, og at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det er likevell flere hensyn som må tas innfor området, og flere tema som bør utredes i det videre planarbeidet, enten i planbeskrivelsen eller i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Vedlegg

Sjekkliste for ROS

Forslag til plangrense

Vurdering av krav til konsekvensutredning

Beskrivelse av geologien

Oversikt eksisterende VA

VA-Plan SKISSE

Tegningspakke inkludert: Situasjonsplan

Planer

Snitt

Oppriss

Illustrasjoner

Sol- og skyggekart