



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/21	11.03.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

154/2 - Forslag til Detaljreguleringsplan for Bortistu Storli - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bortistu Storli på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Følgende endringer vurderes frem mot sluttbehandling:

- FB3 og FB4 slås sammen til én tomt på plankartet. Tomtenummer oppdateres i planmateriale som en følge av dette.
- Vurdere hvorvidt det skal reguleres inn egen avkjørsel til tomt FB18 på sørsiden av FB19.
- Vurdere hvorvidt bestemmelse 3.1.1 k skal endres slik at gnr/bnr 154/7, 62, 88 og 89, og de nye FB54, FB55 og FB56 får følgende tekst: "Store vindusflater utføres med deling", mens øvrige tomter får følgende tekst: "Vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse".
- Vurdere hvorvidt bestemmelse 3.1.1 a skal endres for å sikre at ny bebyggelse harmonerer godt med bebygde omgivelser, eksempelvis sette begrensning på maksimalt areal for fritidsbolig.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 21/2025 i møte 11.03.2025:

Behandling

Tilleggsforslag fra Venstre:

Utvalg for bygg og arealplansaker vektlegger beitenæringenes bekymring for det økte ferdselstrykket. Faktagrunnlaget i NRAS rapporten er også tydelig på dette. Vi ber om høringsinstansenes syn på tålegrensen i området.

Tilleggsforslaget falt med tre mot fire stemmer (mindretall: V).

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bortistu Storli på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Følgende endringer vurderes frem mot sluttbehandling:

- FB3 og FB4 slås sammen til én tomt på plankartet. Tomtenummer oppdateres i planmateriale som en følge av dette.
- Vurdere hvorvidt det skal reguleres inn egen avkjørsel til tomt FB18 på sørsiden av FB19.
- Vurdere hvorvidt bestemmelse 3.1.1 k skal endres slik at gnr/bnr 154/7, 62, 88 og 89, og de nye FB54, FB55 og FB56 får følgende tekst: "Store vindusflater utføres med deling", mens øvrige tomter får følgende tekst: "Vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse".
- Vurdere hvorvidt bestemmelse 3.1.1 a skal endres for å sikre at ny bebyggelse harmonerer godt med bebygde omgivelser, eksempelvis sette begrensning på maksimalt areal for fritidsbolig.

- 1 **Bortistu-Storli planbeskrivelse_03.03.2025**
- 2 **Plankart.pdf**
- 3 **Bestemmelser_første gangs behandling**
- 4 **Bortistu-Storli ROS-analyse_28.02.2025**
- 5 **Overordnet VA-notat.pdf**
- 6 **Skredfarevurdering detaljregulering ved Bortistu hyttefelt.pdf**
- 7 **Konsultasjonsmøte med reindrifta - Bortistu-Storli**
- 8 **Møtereferat - beitelag/grunneier/forslagsstiller**
- 9 **Oppstartsmøte - reguleringsplan Bortistu Storli.DOCX**
- 10 **Anders Solem 11.11.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 11 **Cecilie With - innspill til varsel om oppstart**
- 12 **Eli Støa 30.10.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 13 **Geir Herlog Weight Mostue 16.10.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 14 **Jordahl og Blix, 23.10.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 15 **Laila Marie Grøthe 15.10.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 16 **Lars Odsæter 24.10.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 17 **Løfgren 24.10.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 18 **Martha Grenne Holen 12.11.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 19 **Mattilsynet 08.11.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 20 **Møre og Romsdal fylkeskommune - innspill til varsel om oppstart**
- 21 **NVE 09.11.23 - innspill til varsel om oppstart**
- 22 **Sametinget 26.10.23 - innspill til varsel om oppstart**

- 23 Solrun Alida Aag 12.11.23 - innspill til varsel om oppstart
- 24 Statsforvalteren i Trøndelag 13.11.23 - innspill til varsel om oppstart
- 25 TBRT 18.10.23 - innspill til varsel om oppstart
- 26 Tensio AS 17.10.23 - innspill til varsel om oppstart
- 27 Trøndelag fylkeskommune 06.11.23 - innspill til varsel om oppstart
- 28 Tilbakemelding på Detaljreguleringsplan Bortistu Storli

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Bortistu Storli. Planforslaget legger opp til fortetting med 9 nye tomter, i et eksisterende hyttefelt. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det jobbes med noen endringer i plankart og bestemmelser.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune mottok den 25.11.2024 forslag til detaljreguleringsplan for Bortistu Storli fra planlegger Troll Arkitektur AS. Planen omfatter del av gnr/bnr 154/2, og senere fradelte hyttetomter innenfor angitt plangrense. Grunneier og forslagsstiller er Linda Mai Helmersen. Oppstartsmøte ble avholdt den 01.09.2023. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med 9 nye tomter. Gjeldende plan for området er *Reguleringsplan Bortistu Stoli, 2004001* og *Reguleringsplan Bortistu Storli 2010006*. Planområdet er ca. 324 dekar og ligger i Storlidalen, ved Storligrenda. Adkomst til området er fra Storlidalsvegen.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen kapittel 7.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag:

1. Landbruk: Statsforvalteren støtter fortetting i etablerte hyttefelt fremfor nye områder, så lenge det ikke går utover viktige interesser. Beiteforholdene er gode, og det anbefales å vurdere behovet for gjerder. God dialog med beitelagene er viktig.
2. Reindrift: Statsforvalteren understreker konsultasjonsplikt ved saker som berører samiske interesser.
3. Klima og miljø:

- Forurensning: Anbefales å inkludere bestemmelser om lysforurensning og støygrenseverdier. Luftforurensning og støy i anleggsfasen må vurderes.
 - Naturmangfold: Planområdet har flere viktige naturtyper og arter, som den kritisk truede vipe. Effekten på viper og vilt i området må vurderes. Det anbefales grundig kartlegging og vurdering av naturmangfold.
 - Klima og klimatilpasning: Planen bør inneholde tiltak for å redusere klimagassutslipp og tilpasse seg klimaendringer. Et klimagassregnskap anbefales. Effektiv energibruk og vurdering av flomrisiko er viktige. Overvannshåndtering bør inkluderes i planen.
 - Massebalanse: Håndtering av overskytende jord- og steinmasser bør vurderes etter forurensningsloven.
4. Fremmede arter: Rekkefølgebestemmelser anbefales for å hindre spredning av fremmede arter i området.
 5. Friluftsliv: Skiløypetrase bør tas med i plankartet.
 6. Vassdrag: Det er ikke planlagt nye tomter nær vassdrag. Nye veier og tomter bør ikke komme i berøring med vassdrag.
 7. Fritidsbebyggelse: Det er flere verdier som må ivaretas, spesielt naturverdier, friluftsliv og landskap, i planleggingen av fritidsbebyggelse.
 8. Barn, unge og helse: Felles uterom for sosiale fellesskap bør reguleres. Fortettingens effekt på eksisterende fritidsbebyggelse må vurderes, og trafiksikkerhet samt stier for allmennheten bør ivaretas. Støy i både drift- og anleggsfase må vurderes og reguleres.
 9. Samfunnssikkerhet: Kommunen må sikre og godkjenne en ROS-analyse, og det stilles krav til innholdet i denne analysen. Statsforvalteren varsler innsigelse hvis kravene ikke følges.

Trøndelag fylkeskommune har følgende innspill:

1. Nærmiljø og folkehelse: Det understrekes at barns og unges oppvekstvilkår skal tas hensyn til i alle plan- og byggesaker, samt hvordan universell utforming ivaretas. Viktigheten av å bevare eksisterende friluftsmål og sikre god kvalitet i fortetting fremheves.
2. Veg og trafiksikkerhet: Det er positivt at ny veiadkomst kobles til eksisterende adkomstveier. Fylkeskommunen ønsker vurdering av sammenslåing av noen avkjørsler og understreker at byggegrensen på 15 meter fra vegens midtlinje må opprettholdes.
3. Vannforvaltning: Planen skal ta hensyn til regional vannforvaltningsplan og miljømål etter vannforskriften for å sikre at vassdragsmiljøet ivaretas.
4. Fiskeforvaltning: Fylkeskommunen påpeker at hensynet til bekkene innenfor planområdet bør ivaretas, i tråd med oppstartsmøtets referat.
5. Kulturminner og kulturmiljø: Planområdet ligger i et kulturlandskapsområde med spredt verneverdig historisk bebyggelse, men det er ikke registrert noen kulturminner innenfor selve planområdet. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten.

Møre og Romsdal fylkeskommune anbefaler at det ikke legges nye tomter i sørlig del av området, ned mot elva Lona. Det forutsettes at avløpsutfordringene blir løst etter forurensningsloven og at det sikres i anleggsfasen at løsmasser ikke flyter ned i elva

NVE støtter kommunens råd fra oppstartsmøtet, og peker på fire områder som må sjekkes ut:

1. Vassdrag: Anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdrag.
2. Sikkerhet mot flom: Reell flomfare må avklares og tas hensyn til.

3. Sikkerhet mot skred i bratt terreng: Reell fare for skred må være avklart og tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumentert, jf. jamfør TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred.
4. Overvann: anbefaler å utarbeide en plan for overvannshåndtering og å bruke tretrinnsstrategien.

Mattilsynet peker på fem områder som må sjekkes ut:

1. Sikre at eksisterende drikkevannsbrønner i området ikke blir negativt påvirket av nyetableringer. Dette må redegjøres for i VAO-planen.
2. Utarbeide VAO-plan som viser en gjennomførbar løsning som sikrer tilstrekkelige mengder trygt drikkevann.
3. Innhente opplysninger om vannkvaliteten i eksisterende brønner, eventuelt analysere nye prøver. Uran må analyseres på grunn av type bergarter i området. Det må også vurderes om det er behov for andre kjemiske analyser.
4. Ved flytting og håndtering av matjord og masser må det undersøkes om det er registrert planteskadegjørere i området.
5. Bebyggelse, gjerder med mer må utformes og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan komme til skade.

Sametinget viser til at det er liten sannsynlighet for automatisk fredede kulturminner i området, men minner om den generelle aktsomhetsplikten. De minner videre om kommunens konsultasjonsplikt.

TENSIO TS AS ser ingen utfordringer med fortettingen, men bes om å bli holdt informert.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav for tilrettelegging av slokkeinnsats, og tilstrekkelig slokkevann. De viser også til reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Laila Marie Grøthe ønsker felles BYA% på 35 % på alle tomtene i planområdet, og at fellesparkeringen P2 beholdes.

Vigdís Sæterli og Einar B. Hjetland ønsker at fellesparkeringen P2 beholdes.

Geir Herlog og Weight Mostue ønsker at dagens bestemmelser til gjeldende plan videreføres i ny plan, og at parkeringsplass P2 beholdes.

Kari Jordahl og Ivar Blix ønsker at ny tomt sør for Storlidalsvegen vurderes med tanke på plassering, adkomstveg fra parkering, eksisterende store trær, tillatt høyde og møneretning for å minimere ulemper for nabo. De opplever lavt trykk i VA-systemet, og peker på at brønnvann kan bli en utfordring. De ønsker at det vurderes tilsig, vannkvalitet, avrenning og forurensningsfare til Krokåtbekken. De mener videre at utnyttelsesgraden bør reduseres, og at 35 % BYA er mye.

Synnøve Løfgren og Christina Løfgren (156/35) ønsker at mønehøyden på ny hytte vest for deres eiendom holdes nede. De ønsker at felles parkeringsplass opprettholdes, og at arealer avsatt til felles uteopphold ikke blir festplasser/områder som krever mye opparbeidelse/dugnad.

Ingrid og Lars Hov Odsæter, Eli Støa og Anders Solem har levert like innspill. Disse går ut på følgende:

1. Påvirkning på områdets helhetsuttrykk: ønsker at det vurderes plassering av hytter for å ivareta rom for vegetasjon mellom hyttene og at de blir godt integrert i omgivelser.

2. Store terrenginngrep: Begrense terrenginngrep på de hyttene øverst i Krokåttegen. Unngå ruvende hytter i landskapet.
3. Utnyttelse og høyder: Ønsker at det vurderes BYA for nye tomter slik at det stemmer med eksisterende hytter.
4. Høyde på gesims: Ønsker at det vurderes maks tillatt gesimshøyde sett i sammenheng med at det kan være store terrengforskjeller på tomtene.
5. Avstand fra fylkesvei: Ønsker at det vurderes avstand til fylkesvei ved plassering av nye tomter med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse langs veien.
6. Parkering: Flere hytteiere har rettighet til to parkeringsplasser nede ved Storlidalsvegen. Disse kan ikke fjernes uten utkjøp av rettighetene.

Solrun Alida Aag ønsker ikke at de hyttene som har fått godkjent økt utnyttelsesgrad legges til grunn som normalen i ny plan. Hun peker på at to av de nye tomtene som er foreslått ligger i et bratt skrånende terreng, og ønsker at det vurderes hvilke konsekvenser et større inngrep kan få. Også hun viser til at det er behov for vinterparkering i ukedagene langs hovedveien.

Martha Grenne Holen 154/28 har innspill til de to tomtene langs Storlidalsvegen. Hun peker på mulig støy fra veg, ivaretagelse av frisiktsone ved avkjørsel og parkeringskrav til nye hytter. Hun viser også til at ny bebyggelse vil skjerme utsikt, og at høyder på ny bebyggelse må vurderes ut fra terreng.

Etter oppstartsvarslet har *Storlidalen Løypelag* sendt inn en anmodning om å bli holdt orientert i forbindelse med planprosessen, og ber om å få tilsendt planforslaget dersom det sendes på høring. Kommunedirektøren vil følge opp dette.

Etter fristen for innspill til oppstartsvarslet, har også nabo Eli Støa sendt inn en henvendelse til kommunen angående planforslaget. Hun viser til at det er positivt at høyder på hyttene senkes til 6 meter, og er ikke negativ til fortetting i seg selv. Hun peker imidlertid på at det bør settes begrensning på maksimalt 150 m², og ikke 35 % BYA som i planforslaget. Hun er også skeptisk til å åpne opp for sokkeletasjer.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Vurdering

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som berører natur. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Sensitive artsdata i Miljødirektoratets base, Artskart og Naturbase.

Det er i 2014 registrert beite- og kalvingsområde for elg som avgrenses helt sør i planområdet lengst mot elva Lona. Området har en større avgrensning i hovedsak på andre sida av elva, og kalvingsområdet ligger nok helst i områder uten menneskelig forstyrrelse utenfor hytteområdet. Det bør ikke tilrettelegges for ferdsel mot sør og over elva fra hytteområdet. Arealene for beiting er i furu- og myrområder mot Storli gard på begge sider av elva. Trekkroute for elg er registrert like øst for planområdet og går i retning skogsområdene rundt elva Lona og sør for Lona. I beskrivelsen for registreringen er det vurdert at elgen av og til trekker over Okla til/fra Stenboeng i Storlidalen. Trekket har lokalverdi og er registrert for årstidene vår og vinter (pers. korrespondanse mellom planlegger og Ingvar Stenberg, 07.03.2023, forfatter av Kartlegging av vilt i Oppdal kommune - 2014).

NiN-kartlegging (Natur i Norge) er utført av Miljødirektoratet i Storlidalen sommeren 2019 og det ble kartlagt noen lokaliteter av rødlista naturtyper innenfor gruppa seminaturalig eng, men disse blir ikke berørt av planforslaget.

En enkeltobservasjon gjort 15.06.2022 av den kritisk trua vipe er registrert på ei myr omtrent 150 m fra planområdet. Av andre rødlistede fuglearter i nærheten av planområdet er granmeis og tretåspett.

Kunnskapen vurderes som god nok og «føre-var-prinsippet» § 9 kommer dermed ikke til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning.

Nye tiltak på sørsiden av Storlidalsvegen vil trolig ikke skape større konflikt for elgens oppholdsområder i form av trekkvei, beite – og kalvingsområder, da det ligger flere hytter rundt og sør for de nye hyttene som er foreslått. Nye hytter vil føre til noe økt ferdsel, trolig i hovedsak på etablerte turmuligheter både sommer og vinter i dette området. Vipas hekkelokaliteter ligger helst på dyrka mark og helt åpne områder. Med bakgrunn i Artsdatabankens rødlistevurdering, at vipa søker til dyrka mark, avstanden til nye tiltak og at nye hytter blir liggende sammen med eksisterende hytter, er vurderingen at nye tiltak ikke vil føre til en negativ konsekvens for vipa.

Planforslaget med bestemmelser er opptatt av å minimere påvirkninger på natur og den samla belastningen på de tidligere nevnte fugleartene blir trolig svært liten. Det er viktig å la eldre trær stå, både furu og lauvskog.

§11 Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver – prinsippet vurderes i denne begrensede plansaken å ha liten relevans.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder – det er viktig med størst mulig bruk av stedegen masse i utbygginga og stedegen vegetasjon i revegetering av sår i terrenget. Dette synes godt ivare tatt i planbestemmelsene.

Nærmeste resipient for planområdet er Krokåtbekken, registrert på vann-nett.no som Lona bekkefelt, ID109-405-R. Opplysninger fra vann-nett.no sier at resipienten har svært god økologisk og god kjemisk tilstand. Videre nedstrøms er elven Lona resipient, som er en del av Drivavassdragets vannområde, og er registrert på vann-nett.no som Lona nedre del, ID 109- 279-R. Elven har i dag god økologisk og kjemisk tilstand. Påvirkning på vannkvaliteten i forhold til avrenning fra hytter er ukjent.

Krokåtbekken med mindre sidebekker er hensyntatt i planlegginga og kantvegetasjon og bekkeløp påvirkes ikke.

Det store myrområdet mellom Storlidalsvegen og øverste delen av feltet er klassifisert som grunn myr, middels omdanna. Myra er sammenhengende i en lengde på 1,33 km og er hele 179,8 dekar samla areal. Ingen av de nye tomtene i fortetningsplanen er plassert på myr.

Landbruksfaglig vurdering

Reguleringsplan Bortistu Storli er en fortetting av eksisterende planer med planID 2004001 og 2010006. Det søkes om fortetting med 9 nye tomter, der en tomt er sør for Storlidalsvegen, 5 tomter like nord for Storlidalsvegen og 3 høyere opp i lia.

Landbrukseiendommen Bortistu, gnr 154 bnr 2, består totalt av 1595 dekar, herav 52,5 da fulldyrka jord, 4,2 da innmarksbeite, 207,6 da produktiv skog. I tillegg er landbrukseiendommen en del av Storli sameie med samlet areal 40781 dekar. Bortistu drives i dag med bortleie av jord til en nabogard, mens gardsdriften er endret til reiseliv, kurs- og konferanser.

Foreslått regulering vil beslaglegge 5,6 dekar nytt areal til fritidsbebyggelse med tomtestørrelse inntil 750 m². I tillegg er alle veger regulert inn i ny plan, samt skiløypa. Reell endring i arealutnyttelse utgjør 8 dekar.

De 6 nederste nye tomtene ligger i areal klassifisert som dyrkbar jord. Kartlaget dyrkbar jord sammenfaller ofte med myr, da det historisk har vært godt oppdyrkingsland. Landbrukskontoret har vært på befaring i området på barmark 2023, og for tomtene FB 57-62 er det ikke lenger myr i grunnen, men delvis tresatt jorddekt fastmark, de tre øverste tomtene FB 54-56 ligger i produktiv skog, blandingsskog furu/bjørk, på areal kartlagt som godt beite. At myrtilstanden for de nederste tomtene har forsvunnet kan ha endret seg pga. anleggelse av veger og byggetiltak i området.

Planforslaget har hensyntatt rike engareal som slåttemark og naturbeitemark på en god måte. Planbestemmelsene inneholder retningslinjer for gjerdning som ivaretar beitebruken i området godt, det er også satt forbud mot bruk av elektriske gjerdar. De tre øverste tomtene i produktiv skog ligger i et skogområde som vanskelig lar seg utnytte skogbruksmessig da de fortetter et område med veger og hytter fra før.

Naturrestaurering sine to rapporter om beitebruk i Trollheimen (2021 og 2023) viser til at fjellområdet nord for hyttefeltet er beite for rein i store deler av året: Sommerbeite, høstbeite, høst-vinterbeite og vinterbeite. De to første beitetidene gjelder areal vest for Halsen og de to siste beitetidene gjelder Okla-Storhornet øst for Halsen. Det er vist en flyttlei mellom Sandbekken og Ustigard hytteområde for å kunne flytte rein på avveie tilbake til Trollheimen. Flyttleia over Halsen mellom Okla og Halsbekkdalen er viktig i drifta og ofte i bruk.

Konklusjonen i NRSA-rapport 2021 for området Storli til Nausthagen er at fortetting av eksisterende hyttefelt med noen få enheter kan vurderes, men flyttlei vest for Ångardsvatnet må i alle tilfeller ikke røres samt at flyttleia over Halsen er viktig i drifta. Økt trafikk mellom Storlidalen og Vassendsætrin kan virke barrieredannende på rein og andre beitedyr som pr i dag trekker fritt over dette relativt smale partiet. NRSA-rapport 2023 konkluderer med at Hornlia og særlig Storlidalen er springbrett for mye ferdsel innover i sentrale deler av beiteområdet, og eventuell fortetting her bør være svært begrenset (et fåtall nye hytter etter grundige vurderinger og innspill fra beitelaget).

Det er gjennomført møte mellom forslagsstiller og beitelag/grunneierlag i området, beitelaget er åpen for fortetting i et lite omfang slik det foreslås, men stiller krav om lite inngjerdning i området.

Planområdet har i dag 7 eksisterende tomter som ikke er bebygd, der fire fortsatt er i eie av forslagsstiller. Tilsammen blir det 16 nye tomter som skal bebygges, av de 9 nye tomtene er 5

plassert på mindre godt beite og 4 på godt beite. Ingen av tomtene i reguleringsplan Bortistu ligger på svært godt beite.

Landbruksfaglig vurderes å kunne tolerere fortetting i denne reguleringsplanen. Strenge regler vedr inngjerding gjør at det blir plass for vilt og beitedyr på trekk i området. Det er viktig at bestemmelsene om gjerding følges opp i praksis. Det er i det videre arbeid viktig å følge opp de tiltak som beitenæringen etterspør: hvordan kan man aktivt kanalisere ferdsel mot stier/løyper som allerede er mye brukt, samt få ut informasjon til folket om beitebruk i området - både sau og tamrein, særlig til nye kjøpere av hytter.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i et mye brukt friluftsområde, med turmuligheter både sommer og vinter. Planen avsetter egne areal til felles uteopphold, dette er svært positivt. Videre er det også positivt at skiløypa nå er regulert inn med vist trasè.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Det foreslås regulert inn 9 nye tomter sammenlignet med gjeldende plan og 13 dekar endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av 8 daa blandingsskog med middels bonitet og 4 dekar myr. Det meste av denne myra er tidligere drenert og det er nå blitt til fastmark med lauvskog uten myrpreg. Dette er foreløpig ikke endret i kartbasen. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra.

Arealbruksendringene vil gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 200 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipet fra arealbeslaget her tilsvarer 1200 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en ubetydelig konsekvensgrad, se tabell under, med et utslipp på 1400 tonn CO₂-ekvivalenter (200 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 1200 tonn klimagassutslipp over 20 år). Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært stor negativ konsekvens	Mer enn 100 000 tonn CO ₂ -ekv
---	Stor negativ konsekvens	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv
--	Middels negativ konsekvens	Mer enn 15 000 tonn CO ₂ -ekv
-	Noe konsekvens	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
0	Ubetydelig konsekvens	
+ / ++	Noe/betydelig reduksjon i utslipp/økt opptak	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
+++ / +++++	Stor/svært stor reduksjon i utslipp/ økning opptak	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv

Konsekvenstabell for klimagassutslipp fra Håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø M-1941, Miljødirektoratet

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arelets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av fritidsboliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området består relativt uberørt i et ellers tettbygd område. I tillegg vil hytteutbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av naturmangfold begrenses, og bevaring av vegetasjon og vassdrag hensyntas på en god måte.

På den annen side, er planforslaget positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold), og utbyggingen kan også bidra til utvikling innenfor mål nr. 9 (industri, innovasjon og infrastruktur).

Hytteutbygging blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv, men det bringer også med seg positive synergier i form av arbeid for håndverkere, varehandel og muligheter for utvikling av Oppdal som et tettsted i vekst.

Kommunedirektørens samlede vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til fritidsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030) Planforslaget er i tråd med overordna plan.

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises det til vurderingene ovenfor.

Av klimavurderingen kommer det frem at arealbruksendringen medfører økning i klimagassutslipp. Nedbygging av areal vil i hovedsak alltid føre til utslipp i forhold til null-alternativet. Området er vist til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, og arealbruken er derfor avklart i overordnet plan. Kommunedirektøren vurderer derfor at utslippene som følge av planendringen kan godtas.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen kapittel 7. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

I planforslaget er gnr/bnr 154/7 foreslått delt i to (FB3 og FB4). Årsaken til dette er trolig at gnr/bnr 154/7 er delt i to i gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren foreslår at denne tomten vises som én tomt i planforslaget, og at dette endres til sluttbehandlingen. Planmaterialet må oppdateres i forhold til dette (omnummerering).

I plankartet er det videre foreslått å dele 154/29 i to, til FB18 og FB19. Formen på ny tomt FB18 anses noe uhensiktsmessig, med en lang smal korridor på sørsiden. Dette er trolig for å kunne sikre arealer til adkomst inn på tomta. Kommunedirektøren vil foreslå at dette heller reguleres med arealformål *kjøreveg* og tilhørende sidearealer, *annen veggrunn*.

Når det gjelder utforming av bebyggelsen, støtter kommunedirektøren planlegger i at det bør være differensiert BYA% for tomtene i planområdet. Årsaken til det, er at de nye tomtene er vesentlig mindre enn de eksisterende. Det anses derfor hensiktsmessig at det er en differanse her. Nabo Eli Støa peker på at det i dagens reguleringsplan er krav om maks 150 m² totalt bruksareal (t-BRA) per tomt, og ber om at dette videreføres. Planlegger har ikke imøtekommet dette, da det er foreslått 25 % BYA på gamle tomter, og 35 % BYA på nye. Kommunedirektøren mener Støa har et godt innspill, og mener bestemmelser om utnytting bør ses nærmere på frem mot en eventuell sluttbehandling. Det er ønskelig med innspill fra partene i plansaken på dette, både naboer og forslagsstiller. Dagens kommuneplanbestemmelse for fritidsbebyggelse angir maks 35 % BYA, og da med tanke på tomtestørrelser inntil 750 m². Når det her er snakk om fortetting med 9 nye tomter fordelt i et stort hyttefelt som i all hovedsak er utbygd, er det viktig med god tilpasning til de bygde omgivelsene. Mange ønsker i tillegg til selve hytta, en garasje/anneks/bod. Kommunedirektøren mener det bør åpnes opp for at man kan tillate det. Man kan derfor se på muligheten for å regulere krav om maksimal størrelse på hytte i tillegg til f.eks. 25 % / 35% BYA.

Når det gjelder vindusutforming, er det i gjeldende bestemmelser angitt krav om tradisjonell deling og størrelse for hyttefeltet, med unntak av for tomtene 154/7, 62, 88 og 89, hvor kravet er at store vindusflater skal utføres med deling. Dette innebærer at man kan ha en annen utforming på selve vinduene, eksempelvis form, og at de mer tradisjonelle delingene med sprosser kan erstattes med annen type deling. I planforslaget er det foreslått følgende ordlyd for alle tomtene:

“Store vindusflater skal utføres med deling (sprosser)”

Kommunedirektøren anser det hensiktsmessig å videreføre bestemmelsene slik de er i dag, og at de nye tomtene FB54, 55 og 56 tilknyttes “Store vindusflater skal utføres med deling”, mens de øvrige nye hyttene knyttes til “Vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse”. Kommunedirektøren vil foreslå at disse endringene gjøres frem mot sluttbehandling.

En av hyttenaboene peker på at det bør utredes for støy for de nye tomtene nærmest Storlidalsvegen. Det er ikke kartlagt for støy fra Storlidalsvegen i planforslaget, og det foreligger heller ikke støysonekartlegging langs veien.

Det ligger et periodisk trafikkregistreringspunkt (Bukkbakken) om lag 300 m øst for planområdet hvor gjennomsnittlig døgntrafikk pr år er 113, og andel tunge kjøretøy er 7%. Skiltet hastighet på stedet er

80 km/t. Det er utarbeidet en forenklet metode for å vurdere støy i områder med lav trafikk og få støykonflikter. Denne metoden er konservativ i den forstand at den garantert dekker områder hvor støy må vurderes. Med en årsdøgntrafikk på 500 ÅDT, hastighet på 80 km/t og andel tunge kjøretøy på 7 % vil gul støysoner maksimalt strekke seg 40 m ut fra senterlinje veg ifølge denne sjablongmetoden. Det er 3 tomter som ligger relativt nært Storlidalsvegen, FB60, FB61 og FB62 med avstand til tomtegrense på 25m for FB 60 og 30m for FB 61 og 62.

Det er flere forhold som tilsier at utstrekningen av støysonene er vesentlig mindre enn 40 m. Sjablongmetoden korrigerer ikke for atmosfærisk demping, som ville ha redusert utbredelsen av støysonen med ca. 20 %. Trafikkmengden er betydelig lavere enn 500 ÅDT, en halvering av trafikkmengden reduserer støyen med 3 dB. Skiltet hastighet er 80 km/t, men standarden på veien tilsier at dette er høyere enn det som er forsvarlig å kjøre, spesielt med tanke på at veien er smal og at det er mange avkjøringer i området. Dersom man reduserer hastigheten til 70 km/t, vil maksimal utbredelse av støysonen reduseres med 10 m.

Kommunedirektøren anser det derfor som lite sannsynlig at de foreslåtte tomtene vil havne i gul støysoner. Det er inntatt krav i bestemmelsene om at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 skal legges til grunn.

Skred/naturfare

Det er utarbeidet en skredrapport av Norconsult. Rapporten konkluderer med at området tilfredsstiller sikkerhetsklasse S2. Det pekes på at det er positivt om skogen nord for planområdet består. Kommunedirektøren leser ikke rapporten slik at dette er et premiss for skredsikkerheten, men heller et supplement. Planforslaget tar med dette videre, og legger inn forutsetning om at siden området er avsatt til LNFR-formål og er vernskog, så anses skogen tilstrekkelig ivaretatt. Kommunedirektøren kan ikke se at arealformålet LNFR i seg selv gir noen begrensninger i hogst. Området er imidlertid en del av Oppdals vernskog, og hogst skal i utgangspunktet meldes i fra om. Dersom det hugges i stort omfang, bør det gjennomføres en ny skredkartlegging. Optimalt sett, burde plangrensen vært utvidet slik at arealet kunne inngått i planen og fått tillagt egne bestemmelser og hensynssoner. Siden kommunedirektøren forstår skredrapporten dithen at ivaretagelse av skogen ikke er nødvendig for skredsikkerheten, anses den valgte løsningen i planforslaget som akseptabel.

Vann, avløp og overvann

I oppstartsmøtet ble det fra kommunens side redegjort for at det stilles krav om VA-plan som skal sendes inn sammen med planforslag. Følgende fremgår av referatet:

Det må der beskrives hvilke løsninger som kan være aktuelle, og det må tas jordprøver. Både små fellesanlegg og enkeltanlegg kan være aktuelt, men må undersøkes nærmere av fagkyndig. Det må redegjøres for drikkevannet i feltet (eksisterende og nytt), og om avløpsanlegg kommer i konflikt med dette. Det kartlegges hvorvidt eksisterende brønner kan brukes til de nye tomtene.

I planforslaget er dette fulgt opp gjennom et VAO-notat med vedlegg utarbeidet av SWECO. I notatet pekes det på at det sannsynligvis må etableres lokale løsninger for håndtering av avløpsvann, med muligheter for fellesanlegg for hytter som deler tomtegrense. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, men infiltrasjonspotensiale er vurdert slik at det er mulig å etablere

renseløsninger på hver tomt eller som fellesanlegg for tilgrensende tomter. Endelig avløpsløsning vil derfor avklares ved søknad om utslippstillatelse for hver enkelt tomt. Når det gjelder vann, så pekes det på at det er ønskelig å koble seg på eksisterende brønner. Det er imidlertid ikke gjort noen undersøkelse av kapasitet. Dersom det skulle vise seg å være behov for et høydebasseng, er det ikke tatt høyde for det i planen, herunder ikke avsatt arealer til dette formålet. Dersom det skal etableres nye borebrønner, er det viktig å etablere disse slik at de ikke kommer i konflikt med eksisterende infrastruktur og eksisterende avløpsløsninger.

Kommunedirektøren mener arbeidet som er gjort i VAO-notatet burde vært mer grundig, og fulgt opp premissene i oppstartsmøtet i større grad. Kommunedirektøren finner under tvil, at notatet oppfyller minimumskrav, og at både vann og avløp vil kunne la seg løse.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Bortistu Storli er det vurdert at fire hendelser krever tiltak i stor eller liten grad. Dette er:

1. Skred
2. Flom i vassdrag
3. Ekstremnedbør/overvann
4. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

Tiltakene er følgende:

1. Skred – bevare vegetasjon mellom hytter og skråninger for å hindre at erosjonsfaren øker. Bevaring av eksisterende skog i overkant av planområdet vil bidra til å holde sannsynlighetsnivået og konsekvensnivået nede. Dette området er utenfor planen og er satt av til LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Det forventes ikke byggeaktivitet i dette området.
2. Flom i vassdrag - Bevaring av myrarealer og vegetasjonsbelte langs bekk for å sikre at bekken fortsetter å ha flomdempende arealer. Legge inn byggegrense på de ubebygde tomtene som berøres av aktsomhetssonen slik at nye bygg havner utenfor flomaktsomhetssonen. Sørge for areal til grøfting langs veger i plankart.
3. Ekstremnedbør/overvann - Sikre at myrarealer og vegetasjonsbelte langs bekk blir bevart. Sikre areal til grøfter langs veger i plankart.
4. Fremkommelighet utrykningskjøretøy - Legge inn breddeutvidelse av bratte svinger for utrykningskjøretøy (brann) i nytt plankart og nye bestemmelser.

De fleste tiltakene er fulgt opp i planforslaget. Det er imidlertid ikke inntatt byggegrense mot aktsomhetssone for flom slik det fremgår av ROS-analysen. Kommunedirektøren har undersøkt NVE's aktsomhetskart, og konkluderer ut fra de at de nye tomtene ligger utenfor aktsomhetsområdet. Vurderingen er dermed at det ikke anses nødvendig å følge opp dette i det øvrige planmaterialet.

I ROS-analysen er slokkevann inntatt som et punkt, men ikke fulgt opp med konkrete tiltak i reguleringsplanen. Tilgang på slokkevann er generelt en utfordring i de mer avsidesliggende områdene slik som for eksempel Storlidalen. Slokkevann må medbringes i tankbil, og påfylling skjer

ved åpen vannkilde. Det er flere alternative steder å fylle vann langs Storlidalsvegen. Det viktigste i planprosessen er å sørge for at bebyggelsen plasseres med avstand, og i dette tilfellet vil det være uproblematisk å overholde minstekravet på 8 meter mellom byggverk.

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon og anbefaling:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bortistu Storli på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med noen angitte punkt som bør undersøkes nærmere frem mot sluttbehandling.