



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/20	11.03.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

290/1 - Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 6 - 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 Bjørkmoen 6 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 20/2025 i møte 11.03.2025:

Behandling

Alternativt forslag fra Venstre:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 6 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Dette begrunnes med.

1. Det betydelig skjerpede jordvernet fra regionalt og statlig hold.
2. Vedtatt arealstrategi kommuneplanens samfunnsdel (2024 - 2034) «Ikke bygge ned dyrket mark, dyrkbar mark og innmarksbeite»
3. Tilgjengelige ferdigregulerte tomter innenfor sentrumsområdet er store og kan ikke forsvare å regulere innmarksbeite til boligformål

Venstres forslag ble vedtatt med fire mot tre stemmer (mindretall: AP v/Eirin Heggvold, H v/ Kjell Auke og Frp v/ Olav Kvam)

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 6 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Dette begrunnes med.

1. Det betydelig skjerpede jordvernet fra regionalt og statlig hold.
2. Vedtatt arealstrategi kommuneplanens samfunnsdel (2024 - 2034) «Ikke bygge ned dyrket mark, dyrkbar mark og innmarksbeite»
3. Tilgjengelige ferdigregulerte tomter innenfor sentrumsområdet er store og kan ikke forsvare å regulere innmarksbeite til boligformål

Vedlegg

- 1 Forslag til plankart 02.03.2025
- 2 Forslag til planbeskrivelse 27.02.2025
- 3 Planbestemmelser 27.02.2025.
- 4 VAO-plan
- 5 Forslag til VA-plankart 25.02.2025
- 6 Forslag til risiko og sårbarhetsanalyse 28.02.2025

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Bjørkmoen 6. Planforslaget legger opp til etablering av 4 boligtomter med tilhørende infrastruktur. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 05.12.2024 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 6 fra planlegger Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr/bnr 290/1, grunneier er Stein Ove Volden som også er forslagstiller for planen. Oppstartsmøte ble avholdt den 15.11.2021 hvor premissene for videre planarbeid ble gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for 4 boligtomter med tilhørende infrastruktur.

Planområdet er i dag omfattet av reguleringsplan for Bjørkmoen (1995007). I gjeldende plan er området avsatt til boligformål. Videre er planområdet i kommuneplanens arealdel vist med arealformål boligbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Nytt planområde er ca. 5 da og ligger i området Bjørkmoen, nordøst for Oppdal sentrum. Adkomst til området er fra Bjørkmovegen og Bjørkmoflata.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 9-29.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag

1. Landbruk

Planen har som mål å tilrettelegge for 4-5 tomter med boligbebyggelse og tilhørende anlegg på et 5,1 dekar stort område klassifisert som innmarksbeite. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men jordvernet har blitt strengere siden planen ble vedtatt. Kommunen må vurdere om utbyggingen er nødvendig og i tråd med de nye jordvernreglene. Statsforvalteren ønsker effektiv arealbruk og høyere tetthet for å redusere presset på landbruksareal, samt arealeffektive parkeringsløsninger.

2. Reindrift

Ingen merknader.

3. Klima og miljø

Arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2019. I 2022 ble det registrert hagemark med stor verdi innenfor planområdet, som er sårbar og har viktig økosystemfunksjon. Ny kunnskap om naturmangfoldet gjør det utfordrende for Statsforvalteren å akseptere utbygging i Bjørkmoen 6. De anbefaler derfor at kommunen ikke går videre med planforslaget.

4. Barn og unge og Helse og omsorg

Støy- og luftforurensning: Det må vurderes støyforhold og grenseverdier i henhold til T-1442/21. Planen må inkludere tiltak for støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet og universell fremkommelighet under byggefasen.

Trafiksikkerhet: Trafiksikkerhet må vurderes og sikre trygge adkomstveier for myke trafikanter.

Bokvalitet: Fortetning må ikke gå på bekostning av bokvalitet. Planen må oppfylle kommunens krav til uterom, solforhold og tilgjengelighet for alle.

Barn og unges interesser: Planen må ivareta kvalitetskrav for leke- og oppholdsarealer og sikre trygg skolevei og adkomst til fritidsaktiviteter.

Universell utforming: Planen må sikre universell utforming og tilrettelegge for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Samfunnssikkerhet

Det må utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3, og følge DSBs veileder.

Trøndelag fylkeskommune viser til at planen er i tråd med overordnet plan og har derfor ingen avgjørende innspill på dette tidspunkt i plansaken.

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader, men poengterer følgende:

Statens vegvesen forventer at planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderer hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på det omkringliggende vegnettet, med prioritet på trafiksikkerhet og framkommelighet. Forhold rundt krysset mellom Bjørkmovegen og E6 bør belyses. Adkomst for nødetater og gode renovasjonsløsninger må sikres. Vegnormaler skal ligge til grunn for utforming av veg og sideområder, inkludert krav til geometrisk utforming, avkjørsler/kryss og friskt. Universell utforming skal vurderes og ivaretas i planleggingen av nye veger og gater, inkludert gang- og sykkeløsninger, knutepunkter og holdeplasser. For mer veiledning, se Håndbok V129.

Sametinget minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene som eget punkt.

Mattilsynet

Det er positivt at det kreves en VAO-plan som skal legges ved planforslaget, og boligene skal kobles til offentlig vann og avløp. VAO-planen må vise beregnet vannbehov, kapasitet, trykk, ledningsnettets dimensjoner, og kapasitet til vannbehandlingsanlegg og drikkevannsbasseng. Planen må utarbeides av fagpersoner og kartlegge eksisterende infrastruktur. Sikker levering av helsemessig trygt drikkevann må sikres. Løsninger for slokkevann må ha tilstrekkelig kapasitet for å unngå uønskede konsekvenser. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt må inkluderes.

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.

Bane Nor har ingen merknader

NVE viser til at det er viktig at håndtering av overvann er del av videre planlegging slik at vannet finner gode og trygge veier gjennom planområdet.

Tensio TS uttaler at nettmessig løsning vil være å hente lavspent i nettstasjon som ligger litt sør for Bjørkmoen 6. Det legges en lavspent jordkabel frem til et kabelskap på reguleringsområdet og stikkledning til hver boenhet.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Bjørkmoen AS:

Bjørkmoen AS har ingen innvendinger mot planlegging og utbygging av Bjørkmoen 6, og ser det som en slutføring av reguleringsplanen fra 1995. De påpeker at adkomst, vann og avløp skal kobles til deres eiendom. De nevner også tidligere ekstrakostnader påført av kommunen ved utbygging av Bjørkmoen 4, og ønsker at kommunen medvirker til tilbakebetaling av merverdiavgift for infrastrukturanleggene. Dette vil kunne redusere kostnader og tomtepriser.

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 boligbebyggelse og 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.

Foreliggende planforslag vil erstatte deler av reguleringsplanen for Bjørkmoen (1995007), vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.95, sak K 4/95.

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.

§ 8; Kunnskapsgrunnlaget for planområdet er godt og området er lite og oversiktlig. Miljøfaglig rådgiver var på befaring med tiltakshaver i oppstarten av planarbeidet. Det ble i oppstartsmøte stilt krav fra kommunen om å gjennomføre en naturkartlegging etter Miljødirektoratets instruks fra 2022 og tilhørende artskartlegging, det vises til Miljøfaglig Utredning (MFU) sin rapport 2023-14. Feltarbeidet ble utført i august 2022 og det ble funnet en rekke karakterarter for semi-naturlig eng. Alle artene har livskraftige bestander, unntatt lutvokssopp som har fått status som Nær truet i Rødliste for arter fra 2021. Dette skyldes at til tross for at arten finnes i store deler av landet så er leveområdet seminaturlig mark i beite- og seterlandskap i forholdsvis sterk tilbakegang. Potensialet for flere interessante arter her er små, også for fugl.

Innenfor planområdet ble det kartlagt naturtypen seminaturlig mark av typen hagemark. Selv om dette er en naturtype det er betydelige forekomster av i Oppdal har den status som sårbar på Rødlista for naturtyper. Dette skyldes at slik gammel kulturmark er i sterk tilbakegang grunnet endret arealbruk, redusert beiting og effektivisering i landbruket.

Til tross for at dette er en forholdsvis liten lokalitet med lite rødlistearter får den høy kvalitet og god tilstand, noe som skyldes at området er i aktiv bruk ved beiting og er i ekstensiv hevd uten tegn til kunstig gjødsling eller fremmede arter.

§ 9; Kunnskapsgrunnlaget anses som godt i denne saken slik at behovet for bruk av § 9 «føre-var-prinsippet» ikke er til stede.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning.

Oppdal er en stor hyttekommune og mye av utbygginga har skjedd i åpne beiteområder på seminaturlig eng. Denne sårbare naturtypen er avhengig av beiting og et forholdsvis åpent landskap uten for stor grad av gjengroing. Oppdal har store naturverdier knytta til kulturlandskap. Endel av disse arealene er avsatt til fritid i arealdelen og noe er regulert allerede. Det er lite slike areal avsatt til boligbebyggelse. Arealet av den sårbare naturtypen som vil gå tapt i denne utbygginga er på ca. 5 dekar. Den samla belastninga på denne naturtypen er svært høy i Norge og dette gjelder også regionalt. Oppdal har en betydelig andel av denne naturtypen i Trøndelag og MFU vurderer at den samla belastningen på denne naturtypen i Oppdal er stor. Det er kjent at den sårbare naturtypen; seminaturlig eng /hagemark, er i jevn tilbakegang grunnet arealbruk og endra driftsformer i landbruket. Kommunen har et arbeid på gang med gjennomgang av reguleringsplaner med fokus på naturverdier, og det er betydelig grunn til å tro at dette arbeidet vil medføre en redusert samla belastning på seminaturlig mark i kommunen.

§ 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 å ikke tilføre masser her med frø og plantedeler fra fremmede uønskede arter.

Avbøtende / kompenserende tiltak

MFU sin rapport konkluderer med at en utbygging her vil forringe lokaliteten kraftig og gi alvorlig miljøskade. Det er vanskelig med avbøtende tiltak om det skal bygges boliger her. Det foreslås derfor å iverksette kompenserende tiltak ved å gjenoppta skjøtsel og beiting på gjengrodd seminaturlig eng som er ute av bruk for å redusere skadene på den sårbare naturtypen hagemark. Tiltakshaver har et areal med gammel seminaturlig mark på ca. 4 ganger størrelse, 20 dekar, i forhold til det som går tapt. Ut ifra at det er godt kartlagt og lite funn av rødlistearter i den aktuelle lokaliteten støttes dette kompenserende tiltaket ut ifra en miljøfaglig vurdering. Det anses som svært gjennomførbart å gjenskape seminaturlig mark med potensiale for rødlistearter i denne teigen, som ikke har vært beitet i en lengre periode. Tiltakshaver har også betydelig større kulturmarker som i dag skjøttes på en svært god måte med potensiale for flere rødlistearter enn i planområdet.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukseiendommen Vollen er i aktiv drift med produksjon av melk og storfekjøtt, i tillegg til å forpakte en gård med sauedrift. Landbrukseiendommen består av 752 dekar totalt, herav 154 da fulldyrka jord, 67 da innmarksbeite og 227 da produktiv skog. Eiendommen er i tillegg en del av Hovden sameie, samt Oppdal bygdeallmenning. Familien Volden har nå bestemt seg for å bygge ut fjøset med ny liggeavdeling for kyr for å imøtekomme lausdriftkravet som inntreffer i 2034.

Arealet som søkes regulert har allerede godkjent reguleringsplan med formål bolig (planID 1995007), samt at det i kommuneplanens arealdel (2019) er avsatt til boligformål. Omsøkte areal er på ca. 5 dekar og er i dag inneklemmt mellom to boligområder både i nord og sør.

Arealet er tresatt innmarksbeite som er i bruk. Hele innmarksbeite-teigen er på 26,8 dekar, og det har vært mest intensiv beiting her i vest slik at 13,5 dekar av innmarksbeite-teigen er klassifisert som hagemark. Arealet er ikke klassifisert som dyrkbar jord.

Statsforvalter viser i sin uttale til planoppstart til innskjerping av jordvernet samt til miljøfaglige vurderinger knyttet til hagemark. Landbruksfaglig støttes dette, samtidig er det gradering av dyrka jord slik at fulldyrka jord bør gis strengere vern enn innmarksbeite. Det vises til vedtatt jordvernstrategi i Landbruksplan for Oppdal 2023-2033:

- 1. Nullvisjon på nedbygging/omdisponering av fulldyrka og overflatedyrka jord til andre formål enn landbruk*
- 2. Restriktiv omdisponering av dyrkbar jord, innmarksbeite, svært godt/godt beite og produktiv skog til andre formål enn landbruk.*
- 3. Dersom det i kommuneplan/reguleringsplan eller ved omdisponering etter jordlovens § 9, gis tillatelse til omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til andre formål enn landbruk – skal det stilles krav om konsekvensutredning og matjordplan.*

Omsøkte areal faller inn under pkt. 2 i jordvernstrategien.

Videre er følgende vedtatt i arealstrategien til kommuneplanens samfunnsdel (2024-2034):

Ikke bygge ned dyrket mark, dyrkbar mark og innmarksbeite

Eiendommen har 26,8 dekar hagemark av høy kvalitet og 40 dekar naturbeitemark av høy kvalitet. På forpaktet gård Slettvold ivaretar søker 78 dekar hagemark av høy kvalitet. Naturtypene og kulturlandskapselementene er godt ivaretatt, fordi dette er et gårdsbruk i aktiv drift.

Fra et landbruksfaglig perspektiv er det generelt sett uheldig å bygge ned innmarksbeiter. Forslagsstiller har beskrevet at han ønsker å kompensere for nedbyggingen ved å restaurere gammel kulturmark lenger øst, som ved aktiv beiting og skjøtsel trolig vil oppnå samme biologisk mangfold som de 5 dekar i vest. Dersom reguleringsplanen vedtas, vil dette være et avbøtende tiltak som lempet på de negative sidene ved å ta i bruk innmarksbeite til utbygging.

Folkehelsevurdering

Planområdet vil utgjøre en fortetting av et sentrumsnært boligområde. Tilgangen på de sentrumsnære aktivitetene er gode, i tillegg til å kunne utøve friluftsliv i umiddelbar nærhet. Området ligger i nærheten av fritidsparken i Kåsen, og har også turmuligheter i Hovdin-området. Området ligger rett ved Gamle Kongeveg som har etablert fortau. Planen åpner opp for inntil 8 nye boenheter. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det inntatt krav om felles uteareal der hvor man etablerer 4 eller flere boenheter. I retningslinjen vises det til at det ved fortetting kan gjøres unntak, dersom områdets helhet tilsier at det ikke vil være nødvendig med felles uteopphold eller lekeplass. I Bjørkmoen-området er det gjennom tiden regulert inn mange lekeplasser. I nylig vedtatt Bjørkmoen 5, er det regulert inn to lekeplasser. I tilgrensende plan Bjørkmoen 4 er det også regulert inn lekeareal. Siden planområdet er såpass lite, vurderes dithen at det ikke er nødvendig å avsette egne arealer til felles uteopphold eller lekeplass.

I nyere vedtatte planer med arealformål *turdrag* har det vært inntatt rekkefølgekrav om opparbeidelse av slike turdrag i en bredde på 2 meter og grusdekke. Turdraget i foreliggende plan er svært lite, og har mer funksjon som en vegetasjonsskjerm mot boligbebyggelsen mot nord. Siden området likevel kan bli brukt som «snarveg» opp til Gamle Kongeveg via driftsveg i vest, er det inntatt arealformål turdrag.

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⁾

Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består planarealet av ca 4,5 daa innmarksbeite. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk. Arealbruksendringene vil gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 4 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipet fra arealbeslaget her tilsvarer 189 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en ubetydelig konsekvensgrad, se tabell under, med et utslipp på 193 tonn CO₂-ekvivalenter (4 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 189 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 - 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.) = arealets 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

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. FNs bærekraftsmål nr. 2 er å «utrydde sult». Dette innebærer blant annet at vi skal arbeide for å oppnå matsikkerhet, bedre ernæring og fremme bærekraftig landbruk. Dette handler lokalt om å opprettholde beredskap gjennom matproduksjon, utnytte landbruksarealene og hindre tap av matjord.

Når det gjelder bærekraftsmål nr. 2, nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) har planforslaget en negativ effekt. Utbygging av området vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da deler av området er skogareal i et ellers tettbygd område. I tillegg vil boligutbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen 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).

Nedbygging av areal 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 vurdering

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

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

I oppstartsmøte ble det anbefalt å ta med de to eksisterende tomtene i nord i planforslaget. Disse tomtene er ikke tatt med i planforslaget for Bjørkmoen 6 da det har vært usikkerhet om tverrforbindelse fra E6 til Gamle kongeveg skal gjennomføres. Slik kommunedirektøren ser det har de aktuelle tomtene allerede reguleringsplan med bestemmelser og dersom tverrforbindelse skulle bli aktuell må dette tas gjennom ny planprosess hvor de 2 tomtene også kan tas med.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 9-29. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Planområdet for Bjørkmoen 6 kobles direkte på eksisterende boligområde med Bjørkmoen 4 i sør og eksisterende boliger i nord. Med en slik beliggenhet vil det ikke være behov for opparbeidelse av infrastruktur frem til planområdet. Planforslaget vil detaljregulere siste del av opprinnelig reguleringsplan for Bjørkmoen (1995007), og i så måte være i tråd med kommunens helhetlige utbyggingstanke for Bjørkmoen boligområde.

Bjørkmoen markerer grensen for sammenhengende bebyggelse fra sentrum. Planområdet har kort avstand til sentrum og sentralskoleanlegg. Det antas at befolkningstrykket vil være størst i områder nærmest skoleanleggene og områder tilknyttet kommunal infrastruktur. Kommunedirektøren ser at det på generelt grunnlag er uheldig å ta i bruk innmarksbeite til utbyggingsformål. Arealet i foreliggende sak har imidlertid både vært avsatt i kommuneplanen og også regulert til boligbebyggelse i svært lang tid. Som nevnt over, har kommunen helt siden 1995 hatt en overordnet plan for Bjørkmoen, for å gjøre området til et attraktivt og sentrumsnært boligområde.

Kommunedirektøren mener den utbyggingen av den siste parsellen av Bjørkmoen vil være akseptabel til tross for at det beslaglegger innmarksbeite. Dette i lys av tidligere politiske vedtak, behovet for sentrumsnære boliger, men ikke minst som en avslutning for Bjørkmoen boligområde i henhold til overordnet plan.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

Plankartet viser 4 boligtomter med størrelse inntil 1000 m² i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for inntil 2 boenheter pr. tomt og arealutnyttelsen for planområdet blir derfor 4-8 boenheter fordelt på ca. 5 da. Dette er lik arealutnyttelse som for tilstøtende boligområde i Bjørkmoen 4.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet knyttes kommunalt nett. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VAO-plan, som godt beskriver VAO-løsninger, samt slokkevann. Kommunedirektøren støtter seg til denne planen, og anser krav til VAO og slokkevann ivaretatt.

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 Bjørkmoen 6 er 5 hendelser vurdert (å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak kan vurderes) å være relevante uønskede hendelser som kan inntreffe.

6 hendelser er vurdert å havne i gule felt (30, 42, 11, 29, 47, 48, 55), der tiltak er vurdert.

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn.