



## Saksframlegg

### Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                             |
|------------|------------|------------------------------------|
| 23/61      | 20.06.2023 | Utvalg for bygg- og arealplansaker |

## 283/118 og 284/1 - Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 - 1. gangs behandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

#### I bestemmelsene:

- Pkt 2.5 tas ut
- Nytt pkt. 2.5 med følgende tekst tas inn «Det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet»
- Bestemmelse 3.1.7 må endres til «På tomtene B5-B33 ...», likeledes gjelder dette bestemmelse 4.1.1 «Tomtene B1-B33 ...» og bestemmelse 8.4 «Ved ferdigstillelse av hovedavkjøring til B1-B33 ...»
- I rekkefølgebestemmelse 8.1 er det henvist til KPA § 1.6.2, dette må endres til 1.6.3
- Nytt pkt 8.6: Det skal utarbeides matjordplan med en konkret jordflyttingsplan både for avgiver- og mottakerfeltet av matjord før videre tiltak i planområdet kan gjennomføres

### Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 61/2023 i møte 20.06.2023:

#### Behandling

John Bjørndal-Volden ba utvalget vurdere hans habilitet i saken.

John Bjørndal-Volden ble enstemmig funnet inhabil (6 st.) Eivind Risan tiltrådte som vara.

#### Forslag fra SP v/ Hilde Rislien:

BYAR er skeptisk til all nedbygging av areal som etter jordloven er definert som dyrkbar eller dyrka mark. BYAR imøteser likevel høringspartenes innspill til planforslaget.

BYAR ber om at det i denne saken spesielt fokuseres på hensiktsmessigheten av en eventuell omdisponering av areal som i dag etter jordloven er definert som dyrkamark.

Utvalget vedtar dermed med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å sende mottatt planforslag på høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Tillegg til pkt. 2.5: «Det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet»
- Bestemmelse 3.1.7 må endres til «På tomtene B5-B33 ...», likeledes gjelder dette bestemmelse 4.1.1 «Tomtene B1-B33 ...» og bestemmelse 8.4 «Ved ferdigstilling av hovedavkjøring til B1-B33 ...»
- I rekkefølgebestemmelse 8.1 er det henvist til KPA § 1.6.2, dette må endres til 1.6.3

#### **Alternativt forslag fra V v/ Haakon Nordseth:**

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 på lovbestemt høring.

Dette begrunnes med at arealene i hovedsak er fulldyrket matjord. Med de nasjonale og internasjonale politiske føringene, og behovet for matjordarealer nå og fram i tid ønsker ikke BYAR å båndlegge disse arealene til boligformål.

#### **Votering:**

Det ble først votert over forslaget fra V v/ Nordseth. Dette forslaget falt med en mot seks stemmer (Mindretall: V).

Det ble så votert mellom kommunedirektørens forslag og forslaget fra SP v/ Rislien. Forslaget fra SP ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

BYAR er skeptisk til all nedbygging av areal som etter jordloven er definert som dyrkbar eller dyrka mark. BYAR imøteser likevel høringspartenes innspill til planforslaget.

BYAR ber om at det i denne saken spesielt fokuseres på hensiktsmessigheten av en eventuell omdisponering av areal som i dag etter jordloven er definert som dyrkamark.

Utvalget vedtar dermed med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å sende mottatt planforslag på høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Tillegg til pkt. 2.5: «Det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet»
- Bestemmelse 3.1.7 må endres til «På tomtene B5-B33 ...», likeledes gjelder dette bestemmelse 4.1.1 «Tomtene B1-B33 ...» og bestemmelse 8.4 «Ved ferdigstilling av hovedavkjøring til B1-B33 ...»
- I rekkefølgebestemmelse 8.1 er det henvist til KPA § 1.6.2, dette må endres til 1.6.3

#### **Vedlegg**

- 1 Forslag til planbeskrivelse 23.04.2023**
- 2 Forslag til plankart 23.04.2023**
- 3 Forslag til planbestemmelser - revidert 23.04.2023**
- 4 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE**
- 5 Plantegning VA for regulering H01 28.11.2022**
- 6 Plantegning VA for regulering H02 28.11.2022**
- 7 Overvannsplan - OV\_01 notat**
- 8 Overvannsplan - OV\_02 Analyser og beregninger**
- 9 Overvannsplan - OV\_03 Planskisse**
- 10 Overvannsplan - OV\_04 Planskisse med nedbørfelt**

## **Sammendrag:**

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for nytt boligfelt på Bjørkmoen. Planforslaget legger opp til 29 tomter, samt 4 flateregulerte områder. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med noen endringer i planbestemmelsene.

## **Saksopplysninger:**

Oppdal kommune har den 18.01.2023 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 boligområde fra Ola Fjøsne. Revidert planbeskrivelse, plankart og bestemmelser er mottatt 24.04.2023. Planen omfatter del av gnr/bnr 283/118 og gnr/bnr 284/1. Forslagstiller er Bjørkmoen AS og oppstartsmøte ble avholdt den 29.10.2020. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det ble avholdt et møte mellom kommunen, forslagsstiller og planlegger 11.04.2023 hvor noen tema ble drøftet. Herunder byggegrenser, antall enheter, lekeplass og utforming av veg-areal. Etter møtet, ble det innsendt reviderte dokumenter 24.04.2023. Planområdet er ca. 63 da stort, og ligger like øst for Oppdal sentrum mellom Gamle Kongeveg og E6. Planområdet har adkomst fra etablert veinett Bjørkmovegen, som også er hovedadkomst til naboboligområdene Bjørkmoen 3 og Bjørkmoen 4. Planforslaget legger til rette for etablering av 29 nye boligtomter + 4 flateregulerte areal. Tomtene får en størrelse på ca. 1 da.

Planområdet er i dag omfattet av reguleringsplan for Bjørkmoen (1995007). I gjeldende plan er området hovedsakelig avsatt til bolig- og forretningsformål. Videre er planområdet i kommuneplanens arealdel vist med arealformål boligbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles av Utvalg for bygg- og arealplansaker.

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.

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal fra 2014-2016, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart.

Det er i Artskart våren 2020 registrert granmeis, VU – sårbar på rødlista. Granmeisen trives i blandingsskog i nærheten av fuktige områder, og fragmentering av slike habitater (inklusive drenering av våtmark) kan virke negativt inn. Den er også avhengig av morkne trestammer for uthakking av reirhull. Granmeisen er stedbunden og er her hele året. Observasjonen er basert på lyd i et egnet hekkeområde. Ettersom skogen her ble hogd i 2018-19 kan det være at lokaliteten er litt øst for planområdet. Samtidig er det fortsatt igjen en del morkne trestammer av lauvtrær der skogen er hogd.

Det er også en observasjon av hønehauk våren 2020. Hønehauken har hatt en betydelig bestandsnedgang og har nå status som sårbar (VU) på rødlista. Artens hekkeplasser er ikke offentlig tilgjengelig og ved en sjekk av denne basen er det ingen kjent hekkelokalitet like i nærheten. Området her er heller ikke et typisk viktig område for denne arten, så observasjonen er trolig av et næringssøkende individ.

I viltkartet er det markert hekkeområde for vipe 5-600 meter unna planområdet. Hekkesesongene 2015 og 2016 hadde 2-3 par vipere fast tilhold med revirmarkering på jordene ved Tågvollan, og i 2016 ble det funnet reir ca. 100 m fra E6. I 2020 ble det observert 1 individ på våren ca. 200 m øst for planområdet. Svært få hekkeområder er kjent i kulturlandskapet i Oppdal de siste åra. Vipa er oppført som CR, kritisk trua art, i rødlista fra 2021. Avgrensinga av dette viltområdet viser ikke grensene for vipas hekke/funksjonsområde. Storspove, VU, sårbar på rødlista, er også observert ca. 500 m unna uten dokumentert hekking i april-juni 2015-16, men ikke senere observasjoner i kartbasene.

Det er ikke gjennomført kartlegging av fremmede arter innenfor området og det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det er opplyst at utenom knust fjell skal det ikke fraktes jordmasser inn i området. Det bør settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Planområdet ligger i Søre Nordmøre vannområde og drenerer til Drivavassdraget og vannforekomsten Gardåa 109-259R. Denne oppnår god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet. Det er positivt at det søkes å videreføre og etablere åpne overvannsløsninger i planområdet.

Kommunedirektøren anser kunnskapsgrunnlaget i området for tilstrekkelig og føre-var prinsippet i § 9 kommer ikke til anvendelse.

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Det er regulert flere boligområder i dette området og det er avsatt grøntdrag både øst og vest for planområdet. Kunnskapsgrunnlaget tilsier at den samla belastningen for natur i dette området blir liten så lenge områdene østenfor beholdes som LNFR i kommuneplanen. Om det skulle bli utbyggingsoppstart i hekketida, april-juni, må området sjekkes med tanke på vipe og storspove og oppstart av arbeidet må eventuelt vente til fuglene har forlatt reiret.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved byggingen. Skogsområdet er allerede uthogd ut ifra planbeskrivelsen og flyfoto.

### **Landbruksfaglig vurdering**

Forslag til ny reguleringsplan berører to landbrukseiendommer:

Gnr 284/1 der berørt areal er 26 da produktiv skog.

Gnr 283/118 der berørt areal er 34 da fulldyrka jord, 0,5 da produktiv skog og 1 da lauvskog. 3,1 dekar av skogarealet er vist som dyrkbar jord.

Forslag til reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel som viser arealet til boligformål, og erstatter gjeldende reguleringsplan for Bjørkmoen (1995007). I ettertid er jordvernet betydelig skjerpet, sist i brev til kommunene datert 23.03.2022 fra Kommunal- og distriktsdept. og Landbruks- og matdept. Fra brevet siteres: «En strammere jordvernpolitikk tilsier at kommunene ved planrevisjoner bør vurdere om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til LNFR-formål.»

Oppdal kommune har bare 1,8 % fulldyrka og overflatedyrka jord, landbruksfaglig sett burde det være unødvendig å bygge ned mer dyrka jord i Oppdal, da det er alternative arealer vist som

boligformål i kommuneplanens arealdel som også er sentrumsnært. Jordvern handler om samfunnsinteresser som bærekraft og matsikkerhet og er grunnlag for beredskap og sjølforsyning. Landbruksfaglig bør både fulldyrka og dyrkbar jord, samt produktiv skog, tas vare på som næringsareal for framtidig verdiskaping i landbruksnæringa.

Arealet med produktiv skog er hogd i 2018/19. Det presiseres at både jordlovens § 8 (driveplikt) og skogloven gjelder for området inntil arealet faktisk er tatt i bruk til annet formål.

Dersom forslag til reguleringsplan likevel gjennomføres, er det her riktig å stille krav om nydyrking av tilsvarende areal som bygges ned, dvs de 32,7 dekar fulldyrka jord og ca. 3 dekar dyrkbar jord som blir berørt. Det foreslås derfor et vilkår om matjordplan som nytt pkt 8.6 under rekkefølgebestemmelsene, og samtidig kan pkt 2.5 under fellesbestemmelsene tas ut. Matjordplan innebærer en jordflyttingsplan som på grunnlag av jordprøver, jordprofil mm avklarer hvordan matjorda best mulig kan flyttes til et nydyrkingsfelt. Planen må inneholde en vurdering av et konkret nydyrkingsfelt med vurderinger av jordsmonn og avlingsfordel på det nye jordstykket. Vilkår om matjordplan er nedfelt i Regional plan for arealbruk Trøndelag, vedtatt av Fylkestinget 9.03.2022. Statsforvalteren har utarbeidet en veileder for slik jordflytting, basert på erfaringer fra bl.a. Orkland.

### **Folkehelsevurdering**

Helsefremmende boligområder kjennetegnes av innbyggere som er inkluderende, sosiale og tar vare på hverandre. Slike bosamfunn er en viktig sosial kapital for kommunen, noe som vil styrke bærekraftsmål 3, god helse og livskvalitet, samt bærekraftsmål 11, bærekraftige byer og lokalsamfunn. For at dette skal skje, er det viktig at planen prioriterer store nok og funksjonelle areal slik at beboerne kan treffes og utvikle sosiale fellesskap og nettverk. Nærlekeplasser vil fungere som sosiale møteplasser for alle i boligområdet. Dette vil styrke samholdet mellom beboerne og knytte nettverk for både voksne og barn som kan styrke trygghet og inkludering, reduserer ensomhet og som også kan utjevne sosial ulikhet for de i boområdet.

Lekeplassområdet som vist i plantegningene bør endres til to områder med tanke på hvor mange beboere som kan bli boende i området, samt at kun et område ikke vil innfri de ulike behov for aktiviteter aldersgruppene vil ha. Små barn med foreldre har behov for å treffe andre foreldre med barn på lekeplassen for å knytte kontakter og leke med andre barn. Det skal finnes en nærlekeplass for de minste barna som bør ligge rett i nærheten av boligen. Litt større barn trenger plass til å spille ball og andre aktiviteter som krever mer plass i nærområdet uten å må dra ned til sentralskoleanlegget. Det store lekeplassområdet bør være 1 mål og skal være for aldergruppa 6 - 12 år, slik at det kan spilles ball og andre mer plasskrevende aktiviteter. Det er positivt for boligfeltet og ha et slikt tilbud, slik at de større barna også kan være i boligfeltet på fritiden. Dette kan også knyttes sammen til en stor nærlekeplass sammen med området B3 og B4. Denne store nærlekeplassen kan godt ligge som i plankartet, men det bør i tillegg etableres en nærlekeplass for de mindre barna 0-6 år. Lekeplassen bør være såpass stor at det kan etableres grillplass med benker og en lekeplass for de minste barna.

Området vil være mye trafikkert både til dette planområdet, men også til andre boligfelt i området. Mange barn skal sykle og gå til skolen og fritidsaktiviteter fra dette området og det bør derfor tilrettelegges med gangvei fra planområdet og videre til Museumsvegen. Gangvei er en mye mer trafiksikker tilrettelegging enn et fortau, samt at det er bedre plass til sykling på en gang- og sykkelveg. Området generere mange myke trafikanter og det er mange skolebarn fra dette planområdet, men også i etablerte områder i nærheten.

Det er viktig at friområdet F1 bevares slik at man sikrer en grønn korridor i planområdet.

## Klima og bærekraft

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.<sup>1)</sup>

Planforslaget for Bjørkmoen 5 flater regulerer et areal på ca. 63 dekar som endrer arealbruk sammenlignet med dagens bruk til jordbruk og skogbruk. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av 26 daa lavbonitets barskog, 34 daa dyrka mark og 1 daa lauvskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

- Opptak av klimagasser uten arealbruksendring tilsvarer 18 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter <sup>2)</sup>.
- Utslipp ved utbygging av arealet tilsvarer 1025 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 1043 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (18 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 1025 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til 94 nordmenn <sup>3)</sup>.

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. I tillegg har arealet i dag en flomdempende effekt

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:  
Utslipp/opptak av CO<sub>2</sub> (tonn CO<sub>2</sub>-ekv.) = arealets størrelse (hektar) \* arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO<sub>2</sub> ekv. /hektar /år) \* antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO<sub>2</sub>-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO<sub>2</sub> vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*
3. *Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 11,1 tonn CO<sub>2</sub>-ekv per år (Asplan Viak / FIVH 2021).*

Av klimavurderinga kommer det fram at arealbruksendringen medfører økning i klimagassutslipp. Nedbygging av skog vil i hovedsak alltid føre til utslipp i forhold til null-alternativet. Området er vist til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, og arealbruken er avklart i overordnet plan og det vurderes derfor slik at utslippene som følge av ny plan kan godtas.

## 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.

### **Samlet vurdering**

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

Det går fram av miljøfaglig vurdering at det bør settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet. Kommunedirektøren støtter miljøfaglig vurdering og tilrår ny fellesbestemmelse med følgende tekst «det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet».

Av landbruksfaglig vurdering går det fram at jordvernet er kraftig skjerpet etter at gjeldende arealdel i kommuneplanen ble vedtatt i 2019, og at fulldyrka og dyrkbar jord, samt produktiv skog, bør tas vare på som næringsareal for framtidig verdiskaping i landbruksnæringa. Slik kommunedirektøren ser det, omfatter innsendt planforslag areal som allerede er regulert og avsatt til utbyggingsformål i reguleringsplan for Bjørkmoen (1995007). Kommunedirektøren er enig i at jordvernet er viktig, men tatt i betraktning at planområdet i dag allerede er regulert til utbyggingsformål, samt at planforslaget er i tråd med KPA, vurderes det likevel at planforslaget bør godkjennes og legges ut på offentlig høring. Kommunedirektøren støtter landbruksfaglig vurdering når det gjelder matjordplan og tilrår at bestemmelse 2.5 tas ut og ny rekkefølgebestemmelse 8.6 om matjordplan tas inn, «Før byggetillatelse skal det utarbeides en matjordplan».

Det går fram av folkehelsevurderingen at lekeplassområdet som vist i plankartet bør endres til to områder med tanke på hvor mange beboere som kan bli boende i området, samt at kun et område ikke vil innfri de ulike behov for aktiviteter aldersgruppene vil ha. I ettertid er plankartet revidert og det er inntatt en nærlekeplass «LP2» ved tomt B20 i tillegg til det store lekeplassområdet «LP1».

I KPA bestemmelse 1.6.3 stilles det krav om at boligbebyggelse skal ha et egnet uterom på minst 30 m<sup>2</sup> og at halvparten av uterommet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Foreliggende planforslag viser 29 tomter og en stor lekeplass med areal litt over 1000 m<sup>2</sup>, samt en mindre nærlekeplass på ca. 200 m<sup>2</sup>. I forslag til planbestemmelser 3.1.7 tillates inntil 63 boenheter for B5-B31. For hver av disse boenhetene skal det opparbeides minst 15 m<sup>2</sup> felles leke- og oppholdsareal jf. KPA 1.6.3. Minimum areal leke-/oppholdsareal blir da 945 m<sup>2</sup> og forslag til plankart er dermed i tråd med KPA. Det er også positivt at det er avsatt ekstra areal til nærlekeplass slik at lenger nord i planområdet som er området som blir utbygd først.

Når det gjelder trafiksikkerhetstiltak med gangvei mot Museumsvegen er dette tiltak som faller utenfor planområdet. I naboplanområdet Bjørkmoen 3 er det i dag innregulert fortau langs Bjørkmovegen ned til P.K. Gorseths veg. Kommunen arbeider med ny reguleringsplan for areal i Bjørkmoen 3 som i dag er regulert til barnehage. I foreløpig planutkast er det her langt inn gangveg videre fra kryss P.K. Gorseths veg/Bjørkmovegen frem til bom ved Museumsvegen, slik at man får et helhetlig fortau langs Bjørkmovegen. Kommunedirektøren vil derfor foreslå å innta fortau langs Bjørkmovegen i forbindelse med behandlingen av ny plan i P.K Gorseths veg.

Av klimavurdering kommer det fram at endring i arealbruk medfører økte klimagassutslipp. Området er vist til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er således avklart i overordnet plan, og det vurderes dermed slik at utslipp som følge av utbygging kan godtas.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger inne i planbeskrivelsen s. 8 – 39. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort av Ola Fjøsne.

Kommunedirektøren har følgende merknader til plankart, VA-plankart og reguleringsbestemmelser datert 23.04.2023:

I plankartet er det vist vendehammer i enden av veiene. Disse skal i hovedsak sørge for at større kjøretøy som søppelbiler enkelt kan snu. I Oppdal kommune er ansvaret for avfallshåndtering satt bort til ReMidt. I retningslinjene til ReMidt er det krav om kjørbær vei frem til abonnent og i «kjørbær vei» ligger det at en eventuell snuplass skal være tilstrekkelig stor. I hovedsak betyr dette at en vendehammer bør dimensjoneres for lastebil i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 (Veg- og gateutforming – krav til utforming og dimensjonering av offentlig vei og stikkveier som gir atkomst til eiendom). I foreliggende plan er vendehammer noe mindre enn hva som er beskrevet i ReMidts retningslinjer. Plankonsulent har uttalt at vendehammer i plankartet er dimensjonert etter modell Bjørkmoen 4 og at disse har vist seg å fungere i praksis. Slik kommunedirektøren ser det kan foreslått løsning fungere, men stiller seg åpen til at dette må endres basert på eventuelle høringsuttalelser. Utformingen av vegarealer skal godkjennes av kommunen v/tekniske tjenester i forbindelse med byggesak og senere overtakelse. I henhold til foreslått bestemmelse i pkt. 4.1.3 skal *veger og avkjørsler bygges etter gjeldende standarder eller annen løsning som godkjennes av Oppdal kommune*. Kommunedirektøren vurderer derfor på nåværende tidspunkt at arealene vil få en hensiktsmessig funksjonell utforming.

I plankartet er det vist 2 tomter som pr. i dag er del av Bjørkmoen 4 (B2 og B3). Bakgrunnen for dette er at disse tomtene opprinnelig var planlagt med løfter (pumpestasjon) for spillvann. I ettertid, når man ser Bjørkmoen 4 og Bjørkmoen 5 i sammenheng, har forslagsstiller vurdert at det vil være bedre å legge avløpet i selvføll gjennom Bjørkmoen 5 og videre til kommunal tilkoblingspunkt ved Biltema. Med denne løsningen vil det også være naturlig å samtidig etablere infrastruktur for de nordligste tomtene i Bjørkmoen 5 ved bruk av en midlertidig atkomst mellom B2 og B3. Kommunedirektøren er enig i at dette kan være en god løsning. I revidert plankart av 23.04.2023 er disse tomtene benevnt B32 og B33. Kommunedirektøren bemerker imidlertid at tilhørende bestemmelser ikke er oppdatert slik at B32 og B33 er inkludert. Bestemmelse 3.1.7 må endres til «På tomtene B5-B33 ...», likeledes gjelder dette bestemmelse 4.1.1 «Tomtene B1-B33 ...» og bestemmelse 8.4 «Ved ferdigstilling av hovedavkjøring til B1-B33 ...»

Kommunedirektøren ser at det i rekkefølgebestemmelse 8.1 er referert til KPA bestemmelse 1.6.2. Rekkefølgebestemmelsen omhandler lekeplasser og den funksjonskrav og riktig henvisning til KPA vil være bestemmelse 1.6.3.

Når det gjelder vann og avløp, skal feltet som nevnt kobles til kommunalt tilkoblingspunkt ved Biltema. Sammen med planforslaget er det utarbeidet VA-plankart som viser planlagt trase for VA-ledninger og løsning for slokkevann. I tillegg har Norconsult utarbeidet et detaljert overvannsnotat som beskriver dagens situasjon og overvannsløsninger som må etterfølges slik at utbygging ikke skal forverre flom- og overvannssituasjonen. Referanse til overvannsnotatet er inntatt i flere av planbestemmelsene. Kommunedirektøren støtter seg til denne planen, og anser krav til VAO og slokkevann ivaretatt.

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 5 er det fem hendelser som er vurdert å havne i grønne felt



(6 radongass, 9 flomfare, 10 flomfare, 11 sårbar fauna, 24 brann/politi), der risikoen er akseptabel, men risikoreducerende tiltak kan vurderes.

Seks hendelser er vurdert å havne i gule felt (29 trafikknutepunkt, 30 støy/støv, 42 støy/støv, 47 ulykker/påkjørsel, 48 ulykker, 55 ulykker ved anleggsgjennomføring), der tiltak må vurderes.

Risikoreducerende tiltak er vurdert og beskrevet i analysen og kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

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

**Konklusjon og anbefaling:**

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på offentlig høring med noen endringer i planbestemmelsene.