



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/40	18.06.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

275/11 - Detaljreguleringsplan for Fjellskolen - 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 Fjellskolen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- Innta byggegrense mot vilttrekk, eksempelvis i en linje over tomte langs eksisterende bygnings sørvendte fasade.
- Naturområdet endres til LNFR-formål

I bestemmelsene:

- Vurdere hvorvidt det skal inntas krav om bevegelsessensor, samt hvorvidt belysning mot vilttrekk skal begrenses ytterligere.
- Innta forbud mot å anlegge plen
- Innta fellesbestemmelser om støy og støv, med henvisning til retningslinjer i T 1442/2021 og T 152

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Fjellskolen
- 2 Plankart_Detaljreguleringsplan for Fjellskolen
- 3 Fjellskolen Reguleringsbestemmelser
- 4 ROS-analyse Fjellskolen
- 5 Katalog bevarte trær
- 6 Plassering av renseanlegg
- 7 Notat kummer og brønner
- 8 Redegjørelse for renseløsning
- 9 Illustrasjonsplan
- 10 Saksprotokoll Den gamle fjellskolen - Planforespørsel - Saksframlegg

- 11 Oppstartsmøte - Fjellskolen
- 12 Referat fra konsultasjonsmøte 13.06.23
- 13 Uttalelse Trøndelag brann- og redningstjeneste
- 14 Uttalelse Trøndelag brann- og redningstjeneste - utvidelse
- 15 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 16 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune - Utvidelse
- 17 Uttalelse fra Mattilsynet
- 18 Uttalelse fra Mattilsynet - Utvidelse
- 19 Nabo - Arne Carstein Paulsen
- 20 Nabo - Bengt Olav Arntsen
- 21 Nabo - Lars Stene
- 22 Nabo - Randi Ulvang
- 23 Nabo - Trygve Brautaset
- 24 Uttalelse fra NVE
- 25 Uttalelse fra Sametinget
- 26 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 27 Uttalelse fra Statens vegvesen - Utvidelse
- 28 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
- 29 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag - Utvidelse

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 40/2024 i møte 18.06.2024:

Behandling

Terese Guldberg Norheim ba utvalget vurdere hennes habilitet i forhold til Forvaltningslovens §6, andre ledd. Hun ble enstemmig funnet habil (6 st.).

Forslag fra V v/ Haakon Nordseth:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11s å ikke sende forslag til detaljreguleringsplan for Fjellskolen på lovbestemt høring, og ikke å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Dette begrunnes med følgende:

Med referanse i NRAS rapporten 20.12.2021 tåler ikke området mer utbygging og med det økt ferdselstrykk med hensyn på tamreindrifta.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med fire mot tre stemmer (mindretall: V og MDG)

Vedtak

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

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- Innta byggegrense mot villtrekk, eksempelvis i en linje over tomte langs eksisterende bygnings sørvendte fasade.
- Naturområdet endres til LNFR-formål

I bestemmelsene:

- Vurdere hvorvidt det skal inntas krav om bevegelsessensor, samt hvorvidt belysning mot villtrekk skal begrenses ytterligere.
- Innta forbud mot å anlegge plen

- Innta fellesbestemmelser om støy og støv, med henvisning til retningslinjer i T 1442/2021 og T 152

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt.

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Fjellskolen i Grytdalen. Planforslaget legger opp til riving av eksisterende bygg og etablering av opptil 17 frittstående, mindre enheter med fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det jobbes med bestemmelser knyttet til belysning og eventuell byggegrense.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 23.10.23 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Fjellskolen fra Agraff Arkitektur AS. Planen omfatter hovedsakelig gnr/bnr 275/11, hvor Marius Brattgjerd er grunneier. I tillegg omfatter planen en liten del av gnr/bnr 275/1, hvor Svein Mæhlum er grunneier. Forslagsstiller er Fjellskolen AS.

Den 18.11.22 mottok kommunen en planforespørsel for detaljreguleringsplan for Fjellskolen. Siden dette er et område som i henhold til kunnskapsgrunnlaget for beitebruk ikke bør fortettes ytterligere, ble forslagsstiller anbefalt å sende en slik forespørsel for å tidlig i prosessen kunne få en pekepinn på om det var politisk vilje til å gå videre med planen. Kommunedirektøren hadde negativ innstilling til saken grunnet hensynet til reindrifta, og at det i *NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen* ikke anbefales noen ytterligere utbygging i Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa grunnet allerede redusert funksjonalitet av Vora for reindriften. Kommunedirektørens vurdering var at omreguleringen trolig vil endre ferdselsmønsteret innover i fjellet i betydelig grad, og at det er ferdselen som er den største trusselen for reindriften. Utvalg for bygg- og arealplansaker fattet derimot positivt vedtak i saken (sak 22/65, den 06.12.22) med følgende ordlyd:

«Utvalg for bygg- og arealplansaker stiller seg positive til at forslagsstiller og administrasjonen fortsetter med planforslaget, og legger dette frem for utvalgsbehandling jf. pbl. § 12-11. Utvalget ber om at antall bruksenheter reduseres, på bakgrunn av viltkorridor, artsmangfold, myr og kunnskapsgrunnlaget for beitebruken i Trollheimen.»

På bakgrunn av de positive signalene i vedtaket, ble det valgt å gå videre med planinitiativet. Oppstartsmøte for planen ble avholdt den 03.03.23. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Varsel om oppstart ble sendt ut 28.03.23. Den 13.06.23 ble det avholdt konsultasjonsmøte med reindriften i forbindelse med oppstart av planarbeidet, jf. sameloven § 4-4. Det ble avholdt et nytt møte med forslagsstiller den 04.04.2024, hvor det ble avklart at det var behov for VA-anlegg utenfor planområdet. På bakgrunn av dette ble det varslet om utvidet plangrense, med frist for innspill 09.05.2024. Reviderte plandokumenter ble mottatt 16.05.2024.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommen der dagens fjellskole rives og erstattes med frittstående hytter. Tomta er ikke tidligere regulert, men er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel. Tomta ble tidligere brukt som leirskole, men er i dag ikke lenger i bruk. Bygningen har en samlet kapasitet på rundt 100 personer. Det ble i 1996 gjort vedtak om bruksendring til 11 fritidsboliger på tomten. Dette vedtaket ble gitt med vilkår som aldri ble oppfylt, og vedtaket om bruksendring er derfor forfalt.

Fjellskolen ligger langs Grytdalsvegen, og i planinitiativet er det ønske om å etablere opptil 17 frittstående hytter. Det legges opp til små hytter med lavt fotavtrykk og gode fellesarealer. Parkeringen er begrenset til området nærmest Grytdalsvegen. De små hyttene skal tilpasses terrenget i fotavtrykk og form. Det er ikke kommunalt vann- og avløp i området. Man tenker å sette i stand eksisterende vannbasseng som vannforsyning. Det er tenkt å etablere et felles renseanlegg.

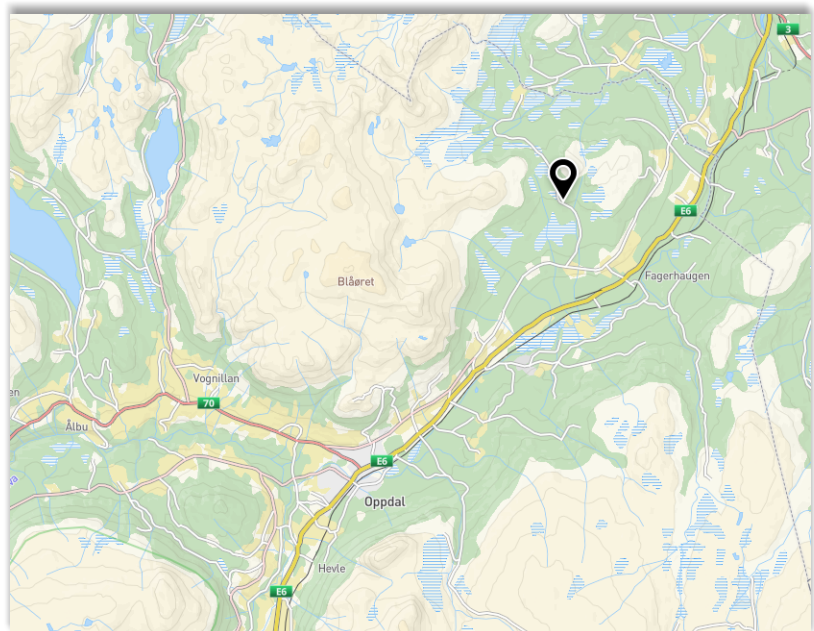
Eiendommen er omtrent 10 dekar stor og består av omtrent 2,7 dekar skog, omtrent 1,4 dekar åpen fastmark og omtrent 1,8 dekar myr, i tillegg til bebygd areal som dekker omtrent 4 dekar av tomte. Beitekvaliteten på tomte er registrert som mindre godt, ettersom at området er forsumpa og delvis utbygd. Det er ikke kartlagt rødlista arter eller naturtyper i området. Over halve tomte ligger innenfor område som i viltkartleggingen fra 2014 er kartlagt som lokalt viktig trekkroute for elg om høsten/vinteren. Trekkvegen er vurdert til å være middels viktig.

Området ligger innenfor reindriftsområde for Trollheimen. I NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen, er det gitt følgende vurdering av det aktuelle området: «For Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa anbefales ingen ytterligere utbygging eller fortetting, grunnet allerede redusert funksjonalitet av Vora for reindriften. Hele delområdet er allerede mye preget av friluftaktiviteter, og det bør gjennomgående ikke legges til rette for nye turstier, skiløyper, skitrekk, nedfarer osv. utover de som eksisterer i dag. Dette gjelder spesielt ruter som «kutter over» beiteland (toppturer med tur/retur i samme trasé er i prinsippet noe mindre negativt).» Det står også følgende i rapporten: «Videre «avsnøring» av Vora er isolert sett kanskje den største konkrete trusselen på større skala.»

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel, men skal sluttbehandles av kommunestyret siden det er mer enn 4 år siden denne ble vedtatt.

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.



Figur 1: Markør viser planområdets plassering.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 25.

Innspillene oppsummeres kort i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag (brev av 17.04.23) peker blant annet på krav til inngjerding, utbyggingens innvirkning på reindrift, påvirkning på naturmangfold, lysforurensning, overvann, bestemmelser for å unngå fremmede arter, og barn og unges interesser.

Trøndelag fylkeskommune (brev av 19.04.23) peker på at planarbeidet må vurdere påvirkning på friluftsliv, at eksisterende landskap og bebyggelse må ivretas og ivaretagelse av vilttrekk.

Statens vegvesen (30.03.23) viser til at planen må ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet, tilrettelegge for myke trafikanter i tråd med universell utforming og at man må sikre god adkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (brev av 11.04.23) viser til adkomst og oppstillingsplasser, vannforsyning og brannslukking, og at man må være obs på å ikke redusere vannforsyning til andre bygg, risiko ved eventuelle solcelleanlegg, og å ikke lagre brannfarlig gass i kjellere og på loft.

Mattilsynet (brev av 11.04.23) peker blant annet på at man må planlegge for sikker levering av drikkevann, krav til VA-plan, det skal tas hensyn til planers innvirkning på vannbalanse og andre vannrelaterte miljøforhold, vannforsyningssystemet må ivareta løsning for slokkevann, drikkevannskilder må sikres mot forurensning, vannforsyningssystemet skal registreres hos Mattilsynet før byggestart, sikre drift av vannforsyningssystemet.

Sametinget (brev av 12.04.23) viser til at det ikke er noen registrerte freda samiske kulturminner i området. Aktsomhetsplikten bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Tensio TS AS (brev av 12.04.23) har ingen innvendinger til planen, men ønsker å være med i detaljplanlegging av føringsveier for strøm til hyttene som er planlagt. I brev av 07.06.23 påpeker de at det for en 22 kV luftlinje er byggeforbud 7,5 meter ut fra senterfase (tråden i midten) til begge sider. For en nettstasjon er det byggeforbud i en omkrets til «huset» på 5,0 meter. For en nedgravd høyspent jordkabel er det byggeforbud oppå kabelen og 1 meter til hver side av den.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) (brev av 18.04.23) anbefaler god avstand til vassdrag og peker på at det må utarbeides plan for overvannshåndtering.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Benqt Arntsen (brev av 29.03.23) mener at utbygging av 16 hytter vil øke aktiviteten på tomten, siden det har vært liten aktivitet der siden tidlig på 2000-tallet. Videre mener han at antallet fritidsboliger bør reduseres i forhold til det som er beskrevet i planinitiativet. Økt trafikk langs Grytdalsvegen vil øke behovet for flere tilrettelagte møteplasser langs veien.

Lars Stene (brev av 18.04.23) mener at antall enheter bør reduseres for å tilpasses eksisterende hyttebebyggelse. Videre må aktiviteten til hare, orrfugl og storfugl hensyntas, en bør tilstrebe lite lysforurensning, og felles oppholdsplasser bør i minst mulig grad sjenere den nærmeste eksisterende bebyggelsen. Ved økt trafikk i Grytdalsvegen, bør det tas høyde for å kompensere med flere møteplasser. Han mener også at det kan diskuteres om det kan kalles en videreføring av aktiviteten på tomta, ettersom at det har vært liten aktivitet her de siste 20 årene.

Randi Ulvang (brev av 05.04.23) mener at dersom planforslaget gjennomføres, må det etableres mange flere møteplasser for bil langs Grytdalsvegen.

Trygve Brautaset (brev av 13.04.23) forventer at hensyn til reinsdyr tas med i beslutningen om en eventuell ytterligere utbygging i området.

Arne Carstein Paulsen (brev av 19.04.23) støtter planforslaget, og mener at initiativet er utarbeidet av eiere som sørger for en god og ansvarsfull utnyttelse av både veien og området ellers.

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

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, Naturbase, Vann-Nett, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart. Det er registrert et vilttrekk som går like sør for tomta. Dette er et middels viktig trekk av lokal verdi, som for elg blir brukt på høst/vinter. Det ble først framsatt krav om naturkartlegging av myra, men dette utgår ettersom myra nå er avsatt som hensynssone naturområde. Det er spillplass for hønefugl på et større myrområde noen hundre meter fra planområdet. Fuglene spiller på senvinter/våren, men er mest aktive i månedsskiftet april/mai. Det er i denne perioden at de er på det mest sårbare. Fuglene er mest aktiv på nattetid og i denne tidsperioden vil det nok naturlig være mindre menneskelig ferdsel.

Mellom myra og dagens bebygde areal går ei grøft som sannsynlig ble gravd da Fjellskolen ble etablert, det er viktig at det ikke gjøres tiltak her for endring av vannbalansen i myra og for myra som vannmagasin ved nedbørsperioder. Planområdet ligger i Orkla vannområde og drenerer til Byna/Orklavassdraget, 121 CC0, og Dønnålibekken. Det oppnås trolig god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet.

Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet og det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg. Tilført masse er kun tillatt på parkeringsareal og det er bra at det allerede er tatt inn i bestemmelsene at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det er også bestemmelse om at det ikke skal sås eller plantes fremmede arter innenfor planområdet. Det anbefales tilleggsbestemmelse om at det ikke er tillatt med etablering av plen. Det skal ikke tillattes inngjerding og plen vil kunne medføre utfordringer med beitedyr, i tillegg har planforslaget fokus på minst mulig naturinngrep.

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. Området i denne delen av Oppdal har en del fritidsbebyggelse fra før. I forhold til at det er et større fokus på å bruke minst mulig natur til utbygging er planforslaget bra i forhold til gjenbruk av bebygd areal, og gjenbruk av stolpehull til små hytter med lite beslag av natur. Det er også gjort et godt arbeid med en plan for bevaring av et stort antall furutrær i planområdet. For hønefugl er bevaring av skog ved spillplasser, og særlig eldre større furutrær, spesielt viktig. Dette gjør at den samla belastningen for hønefugl vurderes å øke i liten grad med denne planen, også tatt i betraktning at fuglenes aktive periode er fra kveld til tidlig morgen.

For hjortevilttrekket som går like sør for planområdet er det også svært viktig å bevare eksisterende vegetasjon og unngå lysforurensning mot sør. Av hensyn til viltet, må belysning vendt mot sør

begrenses, og helst unngås. I andre planområder er det i nyere saker inntatt krav om bevegelsessensor på utebelysning, og at belysning skal begrenses til inngangsparti. I foreliggende sak er det foreslått følgende bestemmelse:

«Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.»

Bestemmelsen begrenser belysning til kun inngangspartier. Dette er positivt. Mot vilttrekket vil det være uheldig med bevegelsessensor, og helst skulle det ikke vært noen belysning mot dette. Dette må vurderes nærmere frem mot sluttbehandling, med oppfordring til høringspartene om å si noe om dette.

En viltkorridor må ha en viss bredde for å kunne fungere, og på kommunens viltkart er slike tegnet inn med en bredde på 200 meter. Dette gjør at eksisterende bygning ligger innenfor denne sonen, men det utbygde området med bygg og parkering er lite interessant for viltet. Ut fra en naturfaglig vurdering foreslås derfor å ta ut hyttene som ligger nærmest trekkveien og sør for eksisterende utbygd areal. Selv om flere av trærne skal stå er det viktig for viltet med et bredere og variert vegetasjonsbelte uten ytterligere utbygging for å kunne passere.

Kunnskapsgrunnlaget tilsier at den samla belastningen for natur i dette området blir forholdsvis liten, ut fra vurdering av natur og arter som er kjent observert i området, og at antall hytter reduseres mot sør.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved utbyggingen.

Landbruksfaglig vurdering

Eiendommen Fjellskolen ligger i et myr/skog-landskap ved Grytdalsvegen. Området ligger innenfor formålsgrænse for vernskog. Planområdet er lokalisert innenfor beiteområde for Nordskogen beitelag og Trollheimen Sijte.

Landbruksfaglig er det ut fra vernskog-hensyn positivt at planforslaget ivaretar tresettingen området har i dag. Det er foreslått å bevare myrområdet nordvest i planområdet. Dette er i plankartet vist som Grønnstruktur/naturområde. For å bedre ivareta myrlokaliteten som i dag, foreslås dette endret til formål LNFR/landbruk. Dermed gjelder aktuelt lovverk som ivaretar naturlokaliteten.

I forhold til beitebruk er det fra forslagsstiller vist til Kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen. Grytdalen er beite for sau, storfe og tamrein. Beitekartleggingen fra Nibio (2015) viser at selve planområdet på 10 dekar er mindre godt beite med myrvegetasjon og bebyggelse. Planbestemmelsene setter forbud mot gjerder og innhegninger.

Kunnskapsgrunnlaget viser til, både i hovedrapporten fra 2021 og tilleggsrapporten fra 2023, at det er økt ferdsel ut fra hytteområder som er problemet. Nordskogen beitelag sitt område er høst/vinterbeite for rein og sommerbeite for sau og storfe. Det er derfor aktiv beitebruk her hele året. Kunnskapsgrunnlaget (NRSA-rapport 2021-12-20) konkluderer i kapittel 3.3.2.1 med at i området *«For Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa anbefales ingen ytterligere utbygging eller fortetting, grunnet allerede redusert funksjonalitet av Vora for reindriften. Hele delområdet er allerede mye preget av friluftaktiviteter (se referanser til Oppdal kommune (2018b) i kap. 3.1.2.2.), og det bør gjennomgående ikke legges til rette for nye turstier, skiløyper, skitrekk, nedfarer osv. utover de som eksisterer i dag. Dette gjelder spesielt ruter som «kutter over» beiteland (toppturer med tur/retur i samme trasé er i prinsippet noe mindre negativt).»*

Tilleggsrapporten (NRSA 2023-01-05) har følgende vurdering av området ved fjellskolen:
«Reduksjon/stopp i ny fritidsbebyggelse er (som ellers i utredningsområdet) sannsynligvis det viktigste enkelttiltaket for å redusere forstyrrelser fra ferdsel, løshunder, forsøpling osv. I Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa anbefales ingen ytterligere utbygging eller fortetting av hyttefelter, primært grunnet reindriften, men også fordi det vil legge til rette for mer ferdsel inn i sentrale deler av beitelaget.»

Forslagsstiller påpeker i planbeskrivelsen at ny bebyggelse vil gi en jevnere fordelt rekreasjonsbruk med mindre antall, anslagsvis inntil 40, enn Fjellskolens bruk som har en kapasitet på 100 personer. Dette stemmer nok godt. For ferdsel og forstyrrelser vil en jevn bruk der hytte-innbyggerne sprer seg over et større turområde være mer forstyrrende for beitedyr, enn klassetrinn på leirskole som er på tur med guide/lærer i samla flokk. Målgruppen som kjøper seg fritidstomt i Grytdalen, er turfolk som vil bo og ferdes ute i naturen, dette blir da en konflikt i forhold til eksisterende beitebruk og de næringer som har sitt virke der fra før.

Landbruksfaglig anbefales det ingen utbygging på Fjellskole-tomta, med begrunnelse i beitenæringens behov for reduksjon av ferdsel i området.

Folkehelsevurdering

Tomta er en del av et større viktig friluftsområde. Området er registrert som utfartsområde, hvor det i områdene rundt Vora og Grytdalen er oppkjørte skiløyper som er en del av stamløypenettet i Oppdal. Det er svært mange gode muligheter for å drive med friluftsliv i området, og det vil i et folkehelseperspektiv være positivt å ha hytte her. Planen legger opp til små hytter, som vil kunne bidra til at folk med trangere økonomi vil kunne få råd til å eie hytte. Det legges også opp til felles hus for alle, som tilrettelegger for sosialt samvær med ulike aktiviteter. Dette vil være positivt for folkehelsa.

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⁾

Planforslaget for Fjellskolen vil ved evt. vedtak legge opp til en helt ny bruk av Fjellskolen-tomta. I dag ligger det 3 bygninger på tomten; et hovedbygg, en styrerbolig og et våningshus. Disse bygningene er tenkt revet, og ny reguleringsplan vil kunne tillate etablering av opptil 17 enheter med fritidsbebyggelse. 2,7 dekar endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av 0,3 daa blandingskog, 2,1 dekar lauvskog og 0,3 dekar uproduktiv barskog. 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 fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 0,6 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipp ved arealendring tilsvarer 79,4 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 80 tonn CO₂-ekvivalenter (0,6 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 79,4 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 7 nordmenn ³⁾.

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.

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)*
3. *Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 11,1 tonn CO₂-ekv per år (Asplan Viak / FIVH 2021).*

Bærekraftsvurdering

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av nye fritidsboliger vil kunne ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet, men trolig ikke i stor grad siden tomtene allerede er utbygd og ny plan også vil legge opp til enkle, små hytter. 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 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).

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.

Vurdering

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til fritidsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030) Planforslaget er i tråd med overordna plan. I henhold til vedtak 22/65 (planforespørsel) er planforslaget redusert med én tomt, fra 18 enheter i planinitiativet til 17 enheter i innsendt planforslag.

Av miljøfaglig vurdering går det fram at det foreligger en viktig lokalitet for orreleik, omtrent 500 meter fra planområdet. I oppstartsmøtet ba kommunen om en kartlegging av aktivitet av orrfugl i spilltida tidlig vår, med en vurdering av samlet belastning. Dette ble ikke gjort, og plankonsulent har kun gjort en egen kort vurdering av dette i planbeskrivelsen. Siden planforslaget kom inn om høsten, og det ville tatt tid før man kunne gjennomføre en kartlegging, besluttet kommunedirektøren at det ville være tilstrekkelig å bestille en faglig uttalelse på virkninger planforslaget kan få på orrfugl.

I planbeskrivelsen står det at:

«Det er gjort en vurdering på bakgrunn av flyfoto og AR5 kartet. Det vurderes lite sannsynlig at planområdet inngår i spillområdene siden de ligger et stykke unna og ikke har den typen landskapsrom der disse observasjonene er gjort.»

Kommunedirektøren er til dels enig i denne vurderingen. På bakgrunn av denne, samt avstanden på 500 meter, vurderes dithen at det er lite sannsynlig at utbyggingen vil påvirke spillplass negativt.

Når det gjelder vilttrekket, peker flere av innspillene på at dette må hensyntas. I planbeskrivelsen fremgår det at dette trekket hensyntas ved å ta vare på vegetasjonen så langt dette lar seg gjøre, og også gjennom å regulere furutrær som ikke tillates hugget. Plassering av hyttene er ikke regulert i plankartet, og det er heller ikke foreslått noen byggegrense mot hensynssonen. Man har derfor i utgangspunktet stor fleksibilitet rundt plassering i byggesak. De angitte furutrærne vil imidlertid være begrensende for plasseringen. Vilttrekket berører ca. 6,2 dekar av tomta, som totalt er på 10 dekar. Gjenstående areal som foreslås regulert til fritidsformål er ca. 900 m². I henhold til vedtaket fra BYAR i sak 22/65, den 06.12.22, ba utvalget om at antall enheter ble redusert «*på bakgrunn av viltkorridor, artsmangfold, myr og kunnskapsgrunnlaget for beitebruken i Trollheimen*». Noen nærmere spesifisering av dette fremgår ikke av vedtaket. Det har derfor vært uklart for kommunedirektøren hvorvidt BYAR anser avgrensningen for vilttrekket som en byggegrense.

Av miljøfaglig vurdering anbefales det å ikke bebygge området som ligger nærmest trekkveien og sør for eksisterende utbygd areal. Kommunedirektøren ønsker imidlertid høringspartenes syn på en mulig byggegrense, og tilrår derfor at planforslaget sendes på høring uten endringer mht. vilttrekk. Det vil da være mulig å innta en byggegrense slik miljøfaglig vurdering viser til, eller eventuelt annen utforming på denne i forbindelse med sluttbehandlingen.

Når det gjelder utendørs belysning, er også dette noe som kan avhenge av hvorvidt det inntas byggegrense. Dersom byggegrensen trekkes langt nord på tomta, er det trolig ikke behov for noen begrensninger i belysningen mot vilttrekket. Dersom det ikke inntas noen byggegrense, kan det være hensiktsmessig å innta forbud mot utendørs belysning som vender mot vilttrekket. Med andre ord bør inngangspartier være vendt mot nord. De nærmere avklaringer omkring dette anses hensiktsmessig å ta etter at høringspartene har levert sine uttalelser.

Miljøfaglig vurdering viser også til at det bør inntas bestemmelse som angir forbud mot å anlegge plen. Kommunedirektøren er enig i dette, og tilrår at det jobbes videre med en formulering på dette i bestemmelsene frem mot sluttbehandling.

Landbruksfaglig vurdering viser til at beitenæringen er svært presset i dette området, og anbefaler at man ikke går videre med planforslaget. Kommunedirektøren foretok en vurdering av dette i forbindelse med sak 22/65 hvor man den gang frarådet å gå videre med planen, det vises til denne vedlagt saksdokumentene. Flertallet i utvalget ønsket imidlertid at man gikk videre, dog med reduksjon i antall tomter. Noen nærmere tallfesting ble ikke gjort, og kommunedirektøren har derfor heller ikke foreslått noen ytterligere reduksjon enn den som forslagsstiller har gjort (fra 18 til 17 enheter). I konsultasjonsmøtet med reindrifta ble det fra reindrifas side forklart at området er presset, og at nye enheter med stor sannsynlighet vil medføre økt ferdsel og press på beiteområdene. I så måte ble det som fremkommer i beiterapporten bekreftet i møtet. Av hensyn til reindrifas vil det være uheldig å etablere nye enheter i området. Siden dette var kjent kunnskap på vedtakstidspunktet i sak 22/65, velger kommunedirektøren å forholde seg til utvalgets vedtak, og tilrår at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Det følger videre av landbruksfaglig vurdering at arealformålet naturområde (myra) bør endres til LNFR. Kommunedirektøren anser det ikke som vesentlig at dette arealet endres til LNFR, da naturområde også ivaretar området på en god måte. Kommunen imøteser imidlertid gjerne høringspartenes syn på dette. Planforslaget legges ut som foreslått.

Av klimavurderingen kommer det frem 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 derfor avklart i overordnet plan. Kommunedirektøren vurderer derfor at utslippene som følge av planendringen kan godtas.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 25-27. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Flere naboer gav innspill om at det bør opparbeides møteplasser langs Grytdalsvegen som følge av utbyggingen. Av planbeskrivelsen fremgår det at man ikke har tatt dette videre inn i planforslaget, fordi trafikken vil bestå av personbiler fremfor buss (som tidligere ved leirskolen), og at det derfor ikke anses som en nødvendig forutsetning for gjennomføringen av planen. Kommunedirektøren kan ikke se at buss har vært mye brukt innover til Fjellskolen de senere år, og at det slik sett ikke blir en bedre situasjon med planforslaget. Grytdalsvegen har imidlertid en vegbredde på ca. 5 meter. Dette er vanlig vegbredde både i større hytteområder, og også langs kommunal veg i boligområder. Kommunedirektøren mener vegbredden er akseptabel, og at det ikke er grunn til å stille krav om opparbeidelse av møteplasser langs veien som følge av utbyggingen.

Statsforvalteren ber i sitt innspill om at kommunen foretar en behovsvurdering hvor man kartlegger antall ledige tomter i ferdig regulerte felt i området.

Regulerte områder langs Grytdalsveien:

Reguleringsplan	Vedtatt	Antall ubebygde tomter	Antall bygde tomter	
Baklia, 1987004	30.04.1987	12	0	
Hyttefelt del av 314/1, 2001013	20.08.2001	2 (solgt)	10	
Hytteområde 316/1, 316/5 og 316/9, 1993003	25.05.2003	2	6	

Oversikten over viser at det kun er 2 ledige tomter per i dag i regulerte felt langs Grytdalsveien. En grov telling viser imidlertid at kommunen har over 200 ferdig regulerte tomter langs Gamle Kongeveg i området mellom Holda og Stavåløkkja som ikke er bebygd. Av disse er trolig flere allerede solgt, og det er også grunn til å tro at flere planer i området vil bli foreslått opphevet i den kommende «planvasken». Man kan etter dette si at tilgjengelige tomter langs Grytdalsvegen er få, men at man har mange tilgjengelige tomter langs Gamle Kongevei som sokner til de samme naturområdene som Fjellskolen.

I henhold til planbeskrivelsen, fremgår det at det ikke avsettes egne arealer til felles uteoppholdsareal. Årsaken til dette er at man ikke ønsker å opparbeide større arealer enn nødvendig. De naturlige arealene mellom bygningene vil fungere som næroppholdsarealer. Som et utgangspunkt ønsker kommunedirektøren at det avsettes arealer til felles opphold i hytteområder. Erfaringsvis ønsker hyttefelt et område som kan brukes til å etablere f.eks en gapahuk/grillplass. I henhold til planen vil ikke et slikt tiltak være tillatt i denne planen. Kommunedirektøren imøteser gjerne høringspartenes syn på dette.

Når det gjelder bestemmelsene, så ønsker kommunedirektøren at det frem mot sluttbehandling inntas en bestemmelse i fellesbestemmelsene om støy og støv. Eksempelvis:

- «Bygge- og anleggsvirksomhet kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65dB. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 152. Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomheten skal vegnettet vannes eller saltes.»

VAO

Det er ikke kommunalt vann og avløp i området. Planen setter krav om utredning av det eksisterende vannbassenget med mål om å sette det i stand slik at det kan fungere som vannforsyning for tiltaket. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VAO-plan.

VAO planen er supplert med Redegjørelse for renseløsning som beskriver at det er tenkt etablert felles rensenanlegg med opparbeidet infiltrasjonsareal som vil tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften for utslipp av avløpsvann.

Kommunedirektøren anser løsningen akseptabel.

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 Fjellskolen er kun strømbrudd ansett å være en mulig risiko som kan gi alvorlige konsekvenser. Årsaken til strømbruddet er vist å være påkjørsel, håndtering av uautoriserte personer eller hærverk på nettstasjon. Sannsynligheten for at det inntreffer er lav, men det kan potensielt gi alvorlig skade. Som forslag til tiltak er det i plankartet inntatt et bestemmelsesområde rundt nettstasjonen. Det følger av bestemmelsene at det kun er tillatt med parkering innenfor bestemmelsesområdet, og at parkering må ha en avstand på minst 1 meter til nettstasjon og mast. Videre stilles det krav om at alle installasjoner skal sikres i tilstrekkelig grad mot påkjørsel og uautorisert håndtering.

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

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale at det jobbes med følgende endringer til planforslaget:

I plankart:

- Vurdere byggegrense mot vilttrekk
- Vurdere endring av arealformål fra naturområde til LNFR-formål

I bestemmelsene:

- Vurdere behov for annen formulering knyttet til belysning
- Vurdere behov for å innta forbud mot plen

- Vurdere behov for ny fellesbestemmelse om støy og støv med henvisning til retningslinjene i T 1442/2021 og T 152

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn, og at det frem mot sluttbehandling vurderes de overnevnte punkt.

Konklusjon og anbefaling:

I vedtaket til planforespørselen den 06.12.22 ber Utvalg for bygg- og arealplansaker om at antall enheter reduseres. Planinitiativet som den gang ble vurdert la opp til 18 enheter med fritidsboliger. Det legges nå opp til maksimalt 17 enheter, så planforslaget har redusert antall enheter med 1.

Kommunedirektøren legger frem planforslaget slik det foreligger, men med noen punkt som må avklares nærmere frem mot sluttbehandling.

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