

Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/72	29.08.2023	Utvalg for bygg- og arealplansaker

298/5 - Forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde - 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 Nedre Stølslia hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- Tomtene H19 – H22 tas ut

I bestemmelsene:

- Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer
- 3.3.2.2: «opparbeidelse av nytt bekkeløp» tas ut

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 72/2023 i møte 29.08.2023:

Behandling

Alternativt forslag fra utvalget:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde på lovbestemt høring. Dette begrunnes med følgende:

1. Planområdet klassifiseres som svært godt beite i NIBIO kartleggingen av arealene. Med nasjonale og internasjonale politiske føringer er det problematisk å bygge ned matproduserende arealer til fritidsbebyggelse med referanse i FN sitt bærekraftsmål 2 (utrydde sult).
2. Nedbygging av arealet vil svekke avgiverbruket som landbrukseiendom betydelig. Med en landbrukspolitisk intensjon om å bevare små og mellomstore bruk er dette problematisk.
3. Naturtypekartleggingen avdekket naturtyper som er truet (VU) og et stort artsmangfold med flere sårbare arter innenfor planområdet. Dette berører FN sitt bærekraftsmål 15 (livet på land) i betydelig grad.

4. Forslag til Landbruksplan for Oppdal bør følges, jf. delmål 3 i denne – tiltak med prioritet 1: *«Veksten i tettsteder og områder for fritidsbebyggelse skal ikke skje på jordbruksareal, dyrkbar jord, produktiv skog eller verdifulle beiter og naturområder.»*

Forslaget fra utvalget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde på lovbestemt høring. Dette begrunnes med følgende:

1. Planområdet klassifiseres som svært godt beite i NIBIO kartleggingen av arealene. Med nasjonale og internasjonale politiske føringer er det problematisk å bygge ned matproduserende arealer til fritidsbebyggelse med referanse i FN sitt bærekraftsmål 2 (utrydde sult).
2. Nedbygging av arealet vil svekke avgiverbruket som landbrukseiendom betydelig. Med en landbrukspolitisk intensjon om å bevare små og mellomstore bruk er dette problematisk.
3. Naturtypekartleggingen avdekket naturtyper som er truet (VU) og et stort artsmangfold med flere sårbare arter innenfor planområdet. Dette berører FN sitt bærekraftsmål 15 (livet på land) i betydelig grad.
4. Forslag til Landbruksplan for Oppdal bør følges, jf. delmål 3 i denne – tiltak med prioritet 1: *«Veksten i tettsteder og områder for fritidsbebyggelse skal ikke skje på jordbruksareal, dyrkbar jord, produktiv skog eller verdifulle beiter og naturområder.»*

Vedlegg

- 1 **Forslag til plankart**
- 2 **Forslag til planbestemmelser**
- 3 **Forslag til planbeskrivelse**
- 4 **Skedrapport**
- 5 **Forslag til VA-plankart**
- 6 **Kartlegging av miljøverdier**
- 7 **Overvannshåndtering**
- 8 **RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE**
- 9 **Befaring bekk 27.06.2023**
- 10 **Forslagstillers uttalelse om bekk**

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Nedre Stølslia hytteområde. Planforslaget legger opp til 22 fritidstomter. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det jobbes med at tomtene H19-H22 tas ut.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 05.06.2023 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Nedre Stølslia hytteområde fra planlegger Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr/bnr 298/5, grunneier Arild Hagen. Forslagsstiller er Arild Hagen og oppstartsmøte ble avholdt den 14.02.2020 og 01.11.2021. Her ble premisene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Planområdet er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er hele område avsatt til fritidsbebyggelse hvorav 2,1 da i nord er vist til BFR20 – Fremtidig fritidsbebyggelse hvor det er krav om naturtypekartlegging før 1. gangs behandling av reguleringsplan. Planområdet er ca. 27 da og ligger i Stølen-området, ca. 3 km nordøst for Oppdal sentrum. Adkomst til området er fra Gamle Kongeveg. Bebyggelsen skal gjennom private ledninger internt i feltet kobles til kommunalt vann- og avløp.

Innspill:

Varsel om oppstart er sendt ut i to omganger, 08.04.2020 og 06.12.2021. Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 7-39.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag viser til at det er viktig å bevare mest mulig vegetasjon i hele planområdet. Grønncorridor er viktig med tanke på spredning og vil ha en dempende effekt på klimaendringer.

Trøndelag fylkeskommune viser til at det er viktig med god tilgang til friluftsområder både vinter og sommer, og at dette må sikres i planforslaget. Fylkeskommunen mener at det er svært positivt at adkomst til planområdet legges fra eksisterende avkjørsel. Videre vises det til at det må gjennomføres en støyutredning for bebyggelse i gul støysone. Plankonsulent har anført at ny bebyggelse og uteoppholdsareal vil legges utenfor gul støysone.

Statens vegvesen uttaler ved første varsel at man må vurdere å samordne avkjørslene langs fylkesvegen. Videre vises det til at vurderinger av trafikksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er Trøndelag fylkeskommunes sitt ansvarsområde.

Sametinget viser til at det er lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet.

Mattilsynet viser til generelle krav til vannforsyning.

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.

NVE viser til flere forhold som bør vurderes for å få en god overvannshåndtering. Det vises også til at området ligger i et aktsomhetsområdet for jord- og flomskred og at det må foreligge dokumentasjon på at området kan benyttes iht. sikkerhetskrav.

Tensio TS opplyser at alle tomtene i planen kan forsynes fra bestående nettstasjoner i området. All forsyning vil være med jordkabler.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

- Kartein Yttervik (299/52) uttaler på vegne av eiendommens hjemmelshavere at de ønsker at bekken forbi deres eiendom ikke endres. Det ønskes også at veien flyttes slik at man slipper sjenerende billys
- Eiere av 299/20, 21 19 og 1 har i samråd uttalt at de ikke ønsker avkjøring som går over innkjøring til parkeringsplass. Plankonsulent har besvart innspillet med at avkjøring vil etter ny vurdering bli lagt slik at den ikke berører 299/1.

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

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

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 ikke registreringer i planområdet i kartbasene, og det er noe av årsaken til at det ble framsatt krav om naturkartlegging.

Skogbiolog Terje O. Nordvik og biolog Jan Erik Tangen gjennomførte kartlegging 29.6.2021.

Når det gjelder fugl ble i alt 16 arter observert under befaringen, samlet for begge delområdene. Dokumentert hekking i form av mating av unger ble observert hos kjøttmeis, blåmeis, gråfluesnapper og møller. Sistnevnte art forekommer sparsomt i Trøndelag (ref. Artsdatabanken/Artsobservasjoner). Observasjonen ble gjort i det åpne, beitepregede arealet i delområde 1 på nedsida av Gamle Kongeveg. Et søk i Artsobservasjoner viser en god del funn av møller i kommunen, men kun et fåtall der hekking er dokumentert. Øvrige fuglearter som ble observert: Munk, bokfink, bjørkefink, løvsanger, gransanger, gråtrost (også flyvedyktige årsunger), jernspurv, rødstrupe, linerle, stær (ungfugl), gråsisik og gulspurv (en syngende). To av de opplistede artene er rødlistede; stær og gulspurv, begge med status NT – nær truet, og begge hovedsakelig knyttet til jordbruks- og kulturlandskap. Bjørkefink og gråsisik har status som norske ansvarsarter, der Norge har mer enn 25 % av den europeiske populasjonen (ref. Artsdatabanken, Rødlista i et europeisk perspektiv). Av virvelløse dyr ble 3 lushatthumler observert næringsøkende på tyrihjel. I tillegg ble i alt 6 eksemplarer av hvit båndmåler skremt ut fra vegetasjonen under befaringen i området. Grunnet svært fuktige værforhold var forholdene for kartleggingen av denne dyregruppen dårlige.

I den naturfaglige rapporten er planområdet delt i to, herunder delområde 1 og delområde 2 som ligger henholdsvis på nord- og sørsiden av Gamle Kongeveg. Videre beskriver rapporten forskjellige lokaliteter basert på naturtype.

Lokalitet 1: Arealet nedenfor Gamle Kongeveg, samt den nedre tredjedel av arealet ovenfor vegen er skogkledd med lauvtrær. Selv om området tidligere har vært beitet med storfe og er gammel kulturmark, er det i dag mest nærliggende å karakterisere det som skogsmark ifølge rapporten til Terje O. Nordvik. Hoveddelen består av høgstaudeskog, og storbregner inngår som en mosaikk i denne. Arealet bærer preg av å være stabilt fuktig, og er trolig kildevannspåvirket. I nedre del ligger det en del stor stein som stammer fra tilgrensende dyrkingsareal. Som landbruksfaglig uttale påpeker er dette kartlagt som svært godt beite, det betyr at om det hadde blitt gjenopptatt beiting her ville området raskt blitt et svært godt beite av stor verdi for landbrukseiendommen.

Lokalitet 2: Det øvrige arealet i delområde 1 er mer glissent med lauvtrær, med en stor variasjon av eldre og yngre trær. Med bakgrunn i beitehistorikk og dagens skogbilde, benevnes dette arealet som semi-naturlig eng i utformingen kalkrik fukteng. I og med at den er vurdert å være i tilbakegang på

landsbasis, har den status som sårbar (VU) i Norsk rødliste for naturtyper 2018. I nedre del ligger det en del stor stein som stammer fra tilgrensende dyrkingsareal.

Lokalitet 3 ligger utenfor planområdet.

Ut ifra landbruks – og miljøfaglig vurdering frarådes å regulere området til hyttetomter. Klassifiseringen til Nibio som svært godt beite og naturfaglig rapport som viser betydelige verdier i området sammenfaller.

Gjennom hele området ovenfor Gamle kongeveg planlegges det å legge eksisterende bekk i veggrøft. Det er viktig at hensynet til bekk og kantvegetasjon blir ivaretatt, jf Vannressursloven. Bekker er viktige med tanke på både naturmangfold og som flomdemper i landskapet. Som vassdrag regnes vannløp både med og uten årssikker vannføring så lenge det adskiller seg tydelig fra omgivelsene. Representanter fra kommunedirektøren var på befaring 27.6.23 i en tørr periode, det var da vannføring i bekken og den framstår som en bekk som hører inn under Vannressursloven.

Planområdet ligger i Søre Nordmøre vannområde og drenerer til Drivavassdraget og vannforekomsten Gardåa 109-259R. Denne oppnår trolig god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet.

Det er ikke funnet fremmede arter innenfor området bortsett fra utplanta bartrearter, sembrafuru, blågran og hemlock. Disse opptrer i lite antall og vurderes å ha forholdsvis liten betydning for naturverdiene i området. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at andre fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser om at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det må også settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor 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. Området i denne delen av Oppdal er i dag sterkt preget av menneskelig virksomhet i form av hytter, infrastruktur, alpinanlegg og gårdsbruk med dyrka mark. Gjenværende skogkledde arealer framstår som fragmenterte, men viktige elementer i kulturlandskapet.

Vegetasjonsbelter som dette er svært viktige for å bevare mangfoldet av planter, fugl og insekter, og er også svært viktige som skjul og reirplasser, og som spredningskorridorer. Vegetasjonsbelter er også viktige med tanke på å dempe effekten av klimaendringer. Befaringa som ble gjort i fuglenes hekketid viser et stort mangfold i området av fugl, og også en forholdsvis artsrik flora. Selv om seminaturlig eng er en trua naturtype som det fortsatt er en del av i Oppdal, og svært mye er blitt nedbygd av fritidsbebyggelse, har Oppdal et særlig ansvar for å ta vare på slike svært artsrike områder. Den samla belastninga er svært stor for alle typer av gammel kulturmark (semi-naturlig eng) i en større sammenheng, men også i Oppdal. Årsaken til at området nedenfor Gamle kongeveg er kartlagt som høgstaudeskog og ikke seminaturlig eng er utfra befaring og miljøfaglig vurdering fravær av beiting de senere år.

Kunnskapsgrunnlaget tilsier at den samla belastningen for natur i dette området blir middels stor ut fra vurdering av naturtyper og artsfunn.

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

Landbruksfaglig vurdering

Garden Stølen, gnr 298 bnr 5, er totalt på 523 dekar. Herav er 43,6 da fulldyrka og overflatedyrka jord, 186 da produktiv skog, og 2,3 da er registrert som innmarksbeite. Garden drives i dag ved at fjøs og beiter er utleid til hestehold og driveplikten ivaretas ved bortleie av jord til grasproduksjon.

Arealet som søkes regulert er i gardskart vist som uproduktiv skog, mens det i 2011 ble vegetasjonskartlagt som engbjørkeskog og høgstaudeskog (Kartlegging Bjørndalen-Liabekken, Nibio 2011) noe som sammenfaller godt med Rapport 2022: 01-22 Kartlegging av miljøverdier av Terje Nordvik. Ved befarig i slutten av juni var arealet over Gamle Kongeveg, i rapporten omtalt som lokalitet 2 og 3 (ca 7 dekar), beitet med hest og kvalifiserer til klassifisering som innmarksbeite i AR5. Arealet nedenfor Gamle Kongeveg er i 2011 kartlagt engbjørkeskog, men er pr i dag ikke i bruk som beite.

For landbrukseiendommen vil en nedbygging på permanent basis av dette arealet redusere eiendommen for tilgjengelig beiteareal. Landbrukseiendommen Stølen er en liten til middels stor gard i Oppdalsmålestokk, og som selvstendig gardsbruk er tilgang til vår- og høstbeiter avgjørende for å få god drift. Hele arealet er vist som svært godt beite i kilden.nibio.no og kartlag utmarksbeite/vegetasjon.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til skiheis og langrennsløyper. Det er i tillegg avsatt to mindre areal til annet uteopphold. Av planbestemmelsen går det fram at disse er felles for tomtene i planområdet og at på disse arealene kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv. Ut i fra et folkehelseperspektiv anses området godt egnet til høy utnyttelse som foreslått.

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 lavutslippsamfunn 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 dette arealet av 20,5 daa uproduktiv lauvskog OG 0,1 daa beite. 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 5,3 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipp ved arealendring tilsvarer 598 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 603 tonn CO₂-ekvivalenter (5,3 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 598 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 54 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. Nedbygging av natur 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.

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

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 2 (utrydde sult), nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. For å utrydde sult må man blant annet 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. Landbrukseiendommen Stølen blir vesentlig redusert for framtidig matproduksjon ved gjennomføring av denne reguleringen og er ikke framtidsrettet sett i et bærekraftsperspektiv.

Videre vil utbygging av fritidsboliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området består relativt uberørt i et ellers tettbygd område. I tillegg vil hytteutbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av naturmangfold begrenses, og bevaring av vegetasjon og vassdrag hensyntas på en god måte.

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

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

Samlet vurdering

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

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

Kommentarer til miljø-, landbruks-, folkehelse- og klimavurderinger

Av miljøfaglig vurdering går det fram at tomter som ligger innenfor område benevnt «lokalitet 2» anbefales tatt ut. Dette gjelder tomtene H19 – H22 og det er også gjennom disse tomtene det renner en bekk. Realisering av disse tomtene vil medføre at bekken må flyttes, noe som også vil endre forholdene i kantvegetasjonen langs bekken. Dette temaet ble tatt opp i forbindelse med oppstartsmøte og det ble stilt krav om en fagkyndig redegjørelse for bekken med tanke på avvik fra KPA § 1.7. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er redegjort i tilstrekkelig grad. På bakgrunn av kartlagte naturtyper og bekken er kommunedirektøren skeptisk til at tomtene H19 – H22 tas med i planforslaget. Det vektlegges likevel at planforslaget er i samsvar med arealformål i KPA og det vurderes at planforslaget kan sendes på høring slik det foreligger, men kommunedirektøren ønsker

at sektormyndighetene særlig vurderer om de nevnte tomtene kan godtas med tanke på naturmangfold og forhold til bekk.

Kommunedirektøren støtter miljøfaglig vurdering og tilrår at det fram mot sluttbehandling jobbes med hvorvidt tomtene H19-H22 bør tas ut fra planen.

Landbruksfaglig vurdering viser til at en utbygging i tråd med planforslaget vil redusere landbrukseiendommens beitearealer. Kommunedirektøren anser imidlertid at all den tid arealene ligger med fritidsformål i kommuneplanens arealdel, er denne arealutnyttelsen allerede avklart i tidligere politiske vedtak.

Når det gjelder folkehelsevurdering har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer.

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. 7-39. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Dersom den videre saksbehandlingen frem mot sluttbehandling viser at tomtene H19-H22 bør tas ut, må plankart og bestemmelser korrigeres for dette. Herunder må tomtenummer korrigeres, samt bestemmelse 3.3.2.2 endres slik at "opparbeidelse av nytt bekkeløp» tas ut.

Plankart og bestemmelser er i tråd med overordna plan og kommunedirektøren har, foruten det overstående, ingen vesentlig kommentarer.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet knyttes til eksisterende privat vann- og spillvannsnett som videre knyttes til kommunalt vann- og avløp i Nedre Stølsvegen sør for planområdet. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VA-plan og overvannsnotat, som sammen 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 Nedre Stølslia er 7 hendelser vurdert å havne i grønne felt (6 Radongass, 9 Klimatilpasning/flomfare, 10 Fare for overvannsflom, 11 Sårbar flora, 12 Sårbar fauna, 14 Vassdragsområder, 24 Brann/politi/sivilforsvar, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak kan vurderes.

6 hendelser er vurdert å havne i gule felt (29 Trafikknutepunkt, 30 Støy/støv i anleggsperiode. 42 Støy/støv veitrafikk, 47 Ulykker/påkørsler, 48 Ulykker med gående/syklende, 55 Ulykker ved anleggsgjennomføring), der tiltak må vurderes.

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:

- Tomtene H19 – H22 tas ut

I bestemmelsene:

- Bestemmelser justeres i forhold til tomtenummer
- 3.3.2.2: «opparbeidelse av nytt bekkeløp» tas ut

Kommunedirektøren tilrår 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 lovbestemt høring og offentlig ettersyn.