

Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
22/56	21.11.2022	Utvalg for bygg- og arealplansaker

298/44 - Detaljreguleringsplan for Stølstrøa - Førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-11 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Stølstrøa på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Vedtaket gjelder plankart datert 02.08.22, VA-plankart datert 25.03.22, bestemmelser datert 10.11.22 og planbeskrivelse datert 10.11.22 med følgende endringer:

I plankartet:

- Fellesavkjørselen f_KV2 endrer navn til PV.

I planbeskrivelsen:

- Følgende setning nederst på side 9 i planbeskrivelsen fjernes: «For gjesteparkering benyttes offentlige p-plasser langs Rønningslivegen rett sørøst for tomta.»
- Fellesavkjørselen f_KV2 endrer navn til PV.

I bestemmelsene:

Punkt	Ordlyd i forslag til bestemmelser:	Endres til:
3.8		«Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.»
5.2	«Kjøreveg f_KV2 skal være felles adkomst for beboere/brukere av FKS1 og FKS2. F_KV2 skal ha en effektiv veggbredde på netto 4 m.»	«Kjøreveg PV skal være felles adkomst for beboere/brukere av FKS1 og FKS2. PV skal ha en effektiv veggbredde på netto 4 m.»
9.1		Rekkefølgebestemmelse: «Området skal undersøkes for fremmede arter. Blir det funnet fremmede, skadelige organismer skal disse fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.»

9.2		Rekkefølgebestemmelse: «Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
9.3		«Det bør ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.»

Prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, anses ivaretatt.

Vedlegg

- 1 Planid 21 2046 Planbesk Stølstrøa rev. 10.11.22.pdf
- 2 Forslag til planbestemmelser_(kommune) Stølstrøa 101122
- 3 Planid 21_2046 Plankart Stølstrøa m_bygg A3 500 020822
- 4 Planid 21_2046 Plankart Stølstrøa A3 500 020822
- 5 Planid 21_2046 Overordnet VA-plan Stølstrøa 25.03.2022
- 6 Planid 21_2046 ROS-analyse Stølstrøa 14.08.22
- 7 Planid 21_2046 Skredvurdering GeoNorway 09.09.22
- 8 2022.05.12 - Mulighetsstudie Stølstrøa 050522
- 9 Planid 21_Stølstrøa solstudie 200622
- 10 2022.08.05 - Illustrasjon - gesimshøyde pulttak
- 11 Referat fra oppstartsmøte_13.01.22_Stølstrøa

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 56/2022 i møte 21.11.2022:

Behandling

Fellesforslag fra utvalget til endring av vedtak:

Kommunedirektørens forslag vedtas med følgende endringer:

Punkt 3.8 i planbestemmelsene endres til: Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.

Punkt 9.3 i planbestemmelsene endres til: «Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.

Fellesforslaget fra utvalget ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag med vedtatte endring ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-11 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Stølstrøa på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Vedtaket gjelder plankart datert 02.08.22, VA-plankart datert 25.03.22, bestemmelser datert 10.11.22 og planbeskrivelse datert 10.11.22 med følgende endringer:

I plankartet:

- Fellesavkjørselen f_KV2 endrer navn til PV.

I planbeskrivelsen:

- Følgende setning nederst på side 9 i planbeskrivelsen fjernes: «For gjesteparkering benyttes offentlige p-plasser langs Rønningslivegen rett sørøst for tomta.»
- Fellesavkjørselen f_KV2 endrer navn til PV.

I bestemmelsene:

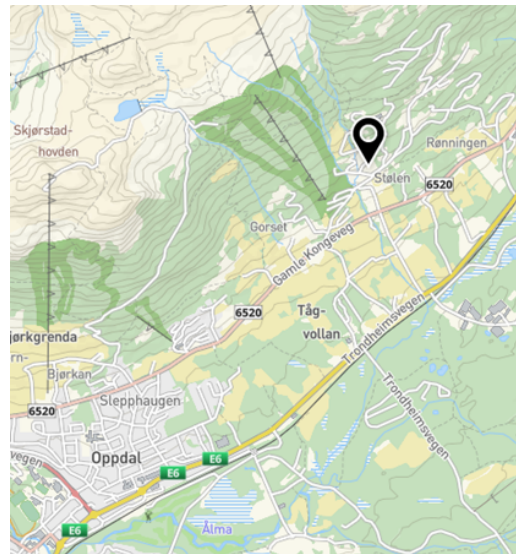
Punkt	Ordlyd i forslag til bestemmelser:	Endres til:
3.8		«Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.»
5.2	«Kjøreveg f_KV2 skal være felles adkomst for beboere/brukere av FKS1 og FKS2. F_KV2 skal ha en effektiv vegbredde på netto 4 m.»	«Kjøreveg PV skal være felles adkomst for beboere/brukere av FKS1 og FKS2. PV skal ha en effektiv vegbredde på netto 4 m.»
9.1		Rekkefølgebestemmelse: «Området skal undersøkes for fremmede arter. Blir det funnet fremmede, skadelige organismer skal disse fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.»
9.2		Rekkefølgebestemmelse: «Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
9.3		«Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.»

Prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, anses ivaretatt.

Sakens øvrige dokumenter finnes i ephorte-sak 21/2046.

Sammendrag:

Det er utarbeidet reguleringsforslag for Stølstrøa, gnr/bnr 298/44. Planområdet ligger omtrent 400 meter nordøst for Stølen skisenter, på nordsiden av Gardåvegen (se figur 1). Planforslaget går ut på etablering av opptil 18 enheter med fritidsleiligheter fordelt på 4 frittstående leilighetsbygg. Byggene vil bestå av to etasjer, i tillegg til sokkeletasje hvor det skal være parkeringskjeller. Den 2,65 dekar store tomte er i dag regulert til boligformål, og det står en eldre ubebodd bolig på tomte som man tenker å rive. I kommuneplanens arealdel er tomte avsatt til fritidsformål, og det er i området krav om høy utnyttelse av arealet. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet arealplan. Bebyggelsen skal kobles til eksisterende VAO-anlegg i Gardåvegen rett sør for planområdet. Det har kommet inn negative nabomerknader i saken. Etter en helhetsvurdering av planforslaget er kommunedirektøren likevel positive til planforslaget, og tilrår at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Figur 1: Markør viser planområdets plassering.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har 22.06.22 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Stølstrøa fra Steinland Multiplan AS v/ Torbjørn Vatlestad. Komplette planforslag ble mottatt 19.09.22. Planen omfatter gnr. 298 bnr. 44. Forslagsstiller er Bjørnar Klein Reinertsen v/ FKR AS og Cecilie Klein Reinertsen. Oppstartsmøte ble holdt 13.01.22. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 18 fritidsboliger i form av 4 frittstående leilighetsbygg i 2 etasjer, samt parkeringskjeller/sokkel med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg. Det står en eldre bolig på tomte i dag som er tenkt revet. [Lenke til planforslag vist i kommunekart.](#)

Planområdet er ca. 2,65 dekar stort, og ligger ca. 400 meter nordøst for Stølen skisenter, på nordsiden av Gardåvegen, ca. 3 km nordøst for Oppdal sentrum. Adkomst til området vil være fra den kommunale vegen Gardåvegen, som munner ut i Fylkesveg 6520 (Gamle Kongeveg) 700 meter sørvest for området. Bebyggelsen skal kobles til eksisterende VAO-anlegg i Gardåvegen rett sør for planområdet.

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. Området er regulert gjennom eksisterende reguleringsplan for Vangslia – Gardåa – Hellaugstøl (planID 1986005) fra 1986. Nytt planforslag vil ved evt. vedtak erstatte denne.

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, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Vurdering

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som kan berøre natur.

Kunnskapsgrunnlaget § 8: Det er gjort søk i aktuelle kartbaser uten at det er funnet noen registreringer. Det var befaring av arealet 20.09.2022 uten at det ble gjort spesielle registreringer. Området er fra gammelt av jordbruksjord, men drifta opphørte på 80-90-tallet da hyttebygginga starta for fullt i dette området. Potensialet for funn av rødlistearter anses som svært lite.

§ 9 og § 10 om føre-var og samla belastning for naturmangfold kommer ikke til anvendelse i denne saken.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det bør brukes stedegne masser.

Landbruksfaglig vurdering

Arealet har i sin helhet bestått av bygninger og fulldyrka jord, men det ble slutt på drifta her på 80-90-tallet. Arealet er nå klassifisert som bebygd areal. Det vil trolig ikke være nødvendig å tilføre matjord til de planlagte fritidsboligene for tilsåing og ev. etablering av plen, dette er også en stor fordel i forhold til potensiell tilførsel av fremmede arter. Det øverste matjordlaget skal skrapes av og ivaretas til tilsåing, beplantning mm innenfor planområdet. Overskytende matjord skal sorteres fra og brukes til matproduksjon, dette må inn i planbestemmelsene.

I NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag beitebruk Trollheimen er det gitt følgende vurdering av området fra Oppdal sentrum til Vora/Gisna: «*Hyttefeltene nærmest Oppdal sentrum ligger delvis utenfor Trollheimen sijte og nærområdene er normalt viktigere for husdyr enn for rein. Husdyr er mindre sensitive for direkte forstyrrelser fra mennesker. Noe fortetting av disse feltene (anslagsvis noen titalls enheter, totalt sett) vil kunne vurderes, men det vil være uheldig om utmarka mellom de eksisterende hyttefeltene og oppover i fjellet bygges ytterligere ned. Dette grunnet mer tap av husdyrbeite, økt fragmentering, og tap av funksjonalitet for dyr og eiere.*» Den omsøkte tomte ligger i sentrumsnært hyttefelt, hvor problematikk knyttet til husdyr generelt er større enn problematikk knyttet til reindrift. Kart over beiteområde for Vekveselva-Lia beitelag viser at deler av tomte akkurat ligger innenfor beitelagsgrensen. NIBIOs kart over beitekvalitet for sau viser imidlertid at hele tomte og hytteområdene rundt er registrert som uproduktivt areal for beitekvalitet. Det er derfor trolig lite problematisk for beitedyr dersom den omsøkte planen blir gjennomført. Det ligger også et ubebodd bolighus på tomte fra før av, men den nye planen legger opp til en mye høyere utnyttelse enn opprinnelig. Det kan diskuteres hvorvidt 18 nye fritidsboliger vil kunne påvirke beitedyr negativt ved å generere økt ferdsel i utmark. I rapporten står det imidlertid at fortetting av noen titalls enheter i sentrumsnære områder kan vurderes. Den omsøkte planen er å betrakte som en fortetting av eksisterende hyttefelt, og bidrar ikke til økt utbygging i utmarka mellom eksisterende hyttefelt eller oppover i fjellet.

På bakgrunn av rapporten er planforslaget ut fra et landbruksfaglig perspektiv akseptabelt.

Folkehelsevurdering

Fortetting kan ha både positive og negative konsekvenser for folkehelse. For mange er friluftsliv og naturtilgang en viktig grunn til å eie hytte. Økt hytteutbygging og fortetting kan gi flere muligheter til dette, men det kan oppleves som negativt for eksisterende hytteeiere. I dette tilfellet vil ny plan legge opp til en svært høy utnyttelse av tomta, og solforholdene til bygningene vil kaste noe skygge på naboeiendommene i øst når sola er i vest. Byggestilen som er tenkt på leilighetsbyggene bryter også med eksisterende bebyggelse i området, og vil nok for mange oppleves som negativt. I nabomerknadene kommer det frem av flere av merknadene at de i utgangspunktet ikke har noe imot omregulering til fritidsbebyggelse, men at de er negative til typen bebyggelse det legges opp til. De skulle helst sett at det ble bygget hytter i samme stil som i hytteområdet ellers. Planområdet ligger i et område hvor høy utnyttelsesgrad er en forutsetning i kommuneplanens arealdel. I et fremtidsperspektiv er det også svært positivt at det i mer sentrumsnære områder legges opp til høy utnyttelsesgrad og konsentrert bebyggelse, fremfor å bygge ut andre uberørte områder.

Tomta er en del av et større kartlagt friluftsområde av typen utfartsområde, og er kartlagt som svært viktig friluftsområde (Vangslia-Hovden-Stølen). Planområdet i seg selv blir ikke brukt som friluftsområde i dag. Fra tomta er det kort veg til skianlegg, skiløype og turområder.

Det er avsatt omtrent 450 m² til felles uteopphold på sørsiden av planlagt bebyggelse, i tillegg til private verandaer på mellom 10-15 m², som også er tenkt plassert på sørsiden. Det er svært positivt at det legges opp til sørvendte fellesarealer med gode solforhold. Det er også positivt at det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise stier og hvordan disse er tilknyttet overordnede grønnkorridorer og vegnett. Å tilrettelegge for lett tilgang til omkringliggende friluftsområder vil være en styrke for området.

Klimavurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990.

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 Stølstrøa vil ikke føre til endring av arealbruk sammenliknet med dagens bruk, da formålet er å legge til rette for økt bruk av eksisterende bebygd tomt. Ifølge NIBIOs kartløsning, Kilden, er hele den 2,65 dekar store tomta allerede klassifisert som bebygd areal.

Arealbruksendringene vil dermed ikke føre til et annet utslipp eller opptak sammenliknet med dagens situasjon.

I et klimaperspektiv er det positivt at det legges til rette for høy utnyttelsesgrad med mange enheter med fritidsboliger innenfor tomta.

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 10,5 tonn CO₂-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

Vurdering av bærekraftsmål

Bærekraftig utvikling er et overordnet mål i alle saker som berøres av plan- og bygningsloven, og er lagt til grunn i lovens formålsbestemmelse §1-1, første ledd: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.» Dette gjenspeiler FNs bærekraftsmål, som er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. Det er viktig at vedtakene som blir truffet i henhold til plan- og bygningsloven ikke strider mot bærekraftmålene, og at man streber etter at disse overordnede målene blir nådd.

FNs bærekraftsmål nummer 2 er å utrydde sult. Dette innebærer blant annet om at vi skal arbeide for å oppnå matsikkerhet og bedre ernæring, og fremme bærekraftig landbruk. I planbestemmelse § 3.5 i reguleringsplan for Stølstrøa står det at «Overskytende matjord som er til overs etter bygge- og anleggsarbeidene skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.» Denne bestemmelsen sikrer at potensiell verdifull matjord ikke går til spille, men blir utnyttet et annet sted hvor det er behov for mer matjord.

Bærekraftsmål nummer 3 har som overordnet mål å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Planforslaget legger opp til å fremme god folkehelse ved at det legges opp til felles uteoppholdsareal. I tillegg er det mange muligheter for å drive med friluftsliv i nærområdet, noe som er svært viktig for folkehelsen (se avsnitt folkehelsevurdering). Planforslaget legger også opp til høy utnyttelse av området, som for mange hyttenaboer kanskje kan oppleves som negativt for folkehelsen, ettersom det kan øke støy og forringe utsikt og solforhold. I et fremtidsperspektiv for folkehelse vil det likevel være mye bedre å fortette eksisterende hyttefelt fremfor å ta hull på nye områder. Bygges naturen ned vil det gå ut over mulighetene for friluftaktiviteter i fremtiden. Ikke minst vil det få alvorlige konsekvenser for klima og naturmangfold, to andre viktige bærekraftsmål.

Bærekraftsmål nummer 13 handler om å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem, mens bærekraftsmål nummer 15 handler om livet på land og blant annet å fremme bærekraftig bruk av økosystemer og stanse tap av naturmangfold. At kommunen legger opp til fortetting av allerede utbygde områder vil på sikt være positivt for alle bærekraftmålene som over er nevnt. Alle disse målene henger i stor grad sammen. Det er vanskelig å bekjempe klimaendringer om vi reduserer det biologiske mangfoldet. Om vi ikke bekjemper klimaendringene vil det få store negative konsekvenser for folkehelsen, blant annet i form av økt matmangel.

Planforslaget for Stølstrøa vil gi lite utslipp av klimagasser sammenlignet med mange andre tilsvarende utbyggingssaker, ettersom at området allerede er bebygd (se avsnitt klimavurdering). Siden området allerede er bebygd er det heller ikke noe viktig naturmangfold i området. Naturmangfoldlovens §§8-12 regnes som ivaretatt (se avsnitt miljøvurdering).

Bærekraftsmål nummer 8 går på anstendig arbeid og økonomisk vekst. Her er målet å fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle. Vedtak av nye reguleringsplaner som denne, som legger opp til etablering av nye bygg og tilhørende anlegg, bidrar til å opprettholde arbeidsplasser for bygg- og anleggsarbeidere. Flere fritidsboliger bidrar også til økt handel og økonomisk vekst i kommunen. Det kan likevel diskuteres hvor bærekraftig en slik økonomisk vekst vi være over tid.

Bærekraftmål nummer 6 har som mål å sikre bærekraftig vannforvaltning, tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle. I reguleringsplanen for Stølstrøa legges det i bestemmelse 5.4 opp til at fritidsboligene knyttes til kommunalt vann-, avløp- og overvannsnett. Kommunens VA-norm skal følges, og VAO-anlegg skal opparbeides i henhold til VA-plan som følger reguleringsplanen. Bærekraftmålet regnes som ivaretatt.

Risiko og sårbarhet

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 er planforslaget vurdert mot 52 mulige tema i henhold til sjekklister for uønskede hendelser. 9 tema ble vurdert som relevante og har blitt risikovurdert. Det er gjort vurdering av risiko i både anleggs- og driftsfasen. Det er identifisert 2 hendelser som kan medføre negative konsekvenser for miljø eller samfunn hvis avbøtende tiltak ikke gjennomføres. Dette er støy- og støvplager, samt mulig forurensning avrenning til drikkevannskilder. Dette gjelder fortrinnsvis bygge- og anleggsfase for begge tema.

Avbøtende tiltak for å minimere støy og støv fra trafikk er at reguleringsbestemmelsene stiller krav til godkjent gjennomføringsplan under bygge- og anleggsperioden. Krav til støy i henhold til T-1442 og T-1520 i løpet av driftsperioden er sikret i bestemmelse 8.2. Avbøtende tiltak når det gjelder forurensning til sjø/vassdrag er krav i plan for lagring/deponering av oppgravde masser, håndtering av forurensende masser og håndtering av overvann fra anleggsvirksomhet.

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

Samlet vurdering

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

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger inne i planbeskrivelsen s. 15–19. Det har kommet inn flere kritiske nabomerknader til planforslaget ved varsel om oppstart. Dette viser at saken er noe konfliktfylt. Innspillene er oppsummert under:

- *Området er regulert til boligformål og ikke fritidsformål.*
- *Planlagte byggestil bryter fullstendig med etablerte hytteeiendommer i området (høye, dominerende bygg, flate tak og svært høy utnyttelsesgrad).*
- *Tiltaket vil gi forringet utsikt og dårligere solforhold for hyttenaboer. Hyttene på østsiden vil miste solen fra sine hytter tidlig på ettermiddagen. Hytter på både østside og vestsiden får dårligere utsikt.*
- *På grunn av den høye utnyttelsen som er tenkt, uttrykkes det bekymring knyttet til økt trafikk i området, herunder støyproblematikk.*
- *Leilighetsbyggene bes senket ned i terrenget, samtidig som at volum og antall leiligheter blir redusert. Færre og større leiligheter legger bedre til rette for å kunne etablere gode private uteplasser til hver leilighet, som ikke bør ligge mot vei og veistøy.*
- *Det foreslås at parkeringskjellere blir lagt under eksisterende terreng i dag.*

- *Noe av tomten mot sør bør reguleres til friareal for å oppnå god nok avstand til naboer.*
- *Adkomst foreslås endret til adkomst fra Rønningslivegen ved p-plass. Foreslått adkomst er for uoversiktlig og trafikkfarlig. Veien er bratt og utfordrende på vinterføre.*
- *Eiere av naboeiendom 298/40 erkjenner ikke at deres eiendom inngår i planområdet, og at det er tenkt adkomst gjennom deres eiendom. De ber om at planforslaget endres slik at deres eiendom ikke blir en del av den foreslåtte reguleringsplanen. En bilvei over deres eiendom, tett opp mot hytteveggen, vil medføre støyulempere og vil hindre fremtidig utnyttelse av deres eiendom, hvor de har planer om å i fremtiden sette opp en garasje. Den eksisterende adkomsten som går over deres eiendom er en sti/skogsvei som aldri har blitt benyttet som bilvei, og det foreligger ingen tinglyste rettigheter som gir adkomst over deres eiendom. De mener at adkomst må løses med direkte adkomst fra Rønningslivegen.*
- *Flere stiller seg i utgangspunktet positive til utbygging av hytter i området, så lenge det bygges i tilsvarende stil som eksisterende hytter i nærområdet.*

Det er viktig å presisere at planforslaget er justert noe etter at innspillene kom inn. Prosjektet har blitt nedskalert i grunnflate, fra 2 større leilighetsbygg til 4 mindre, og adkomstveien er flyttet noe lenger øst. Det legges nå opp til 16-18 fritidsboliger, mot 12 fritidsboliger som var tenkt tidligere. Høyden på byggene er som før. Siden planforslaget er justert, er det ikke alle innspillene over som lenger er relevante i forhold til det nå gjeldende planforslaget.

Det omsøkte arealet er i dag regulert til boligformål, hvor det står et eldre bolighus som i dag ikke er bebodd. Den gjeldende reguleringsplanen er fra 1986, og selv om arealet her er avsatt til boligformål, ligger arealet i dag inne som fritidsformål i kommuneplanens arealdel. Det kan dermed fremmes nye reguleringsplaner i tråd med dette formålet. Det bør likevel søkes å ta hensyn til eksisterende hyttebeboere, natur, landskap og andre viktige verdier i området. En bør søke å ivareta det eksisterende områdets preg og kvaliteter.

Tomta ligger i område F21 i kommuneplanens arealdel, med krav om høy utnyttelse og egne bestemmelser og retningslinjer. Det er positivt å legge opp til en høyere utnyttelse av eksisterende hyttefelt fremfor å ta hull på nye områder. I et så populært fritidsboligområde vil det være en betydelig bedre utnytting av en så stor tomt å legge opp til 16 fritidsleiligheter fremfor at et så stort areal står nærmest ubrukt slik som i dag. En slik type planlegging med fortetting/utvidelse av eksisterende hyttefelt, er ofte mer krevende enn å regulere et helt nytt felt. Grunneiere, utbyggere og hytteeiere har ulike interesser og mange hytteeiere er negative til omregulering og fortetting i utbygde felt. I slike saker er det spesielt viktig at forslagsstillere/utbyggere tilrettelegger for medvirkning og deling av informasjon slik at en kan ta hensyn til eksisterende interesser for å unngå konflikt.

Kommunedirektøren har forståelse for at det er negativt for eksisterende hytteeiere at det nå vil legges opp til fortetting i form av fritidsleiligheter i nærheten av deres hytter. Planforslaget med sine høye bygg, pulttak og høy utnyttelsesgrad bryter med etablerte hytteeiendommer i nærområdet. Av nabomerknad er det uttrykt ønske om at parkeringskjellere legges under eksisterende terreng i dag. Dette regnes som ivaretatt, da parkeringskjellere og bygg skal felles inn i terrenget ved bruk av sokkelløsninger. Omkringliggende bebyggelse har saltaksløsning. Det er likevel ønskelig å legge opp til en pulttaksløsning på grunn av at det gir gode energiløsninger, i tillegg til at denne takformen gir bedre sikt for naboer. Solanalysen viser at omsøkte bygninger vil kaste noe skygge på naboeiendommene i øst når sola står i vest. Kommuneplanens arealdel skal være et styringsverktøy som skaper forutsigbarhet overfor fremtidig bruk av arealer. Ettersom det i kommuneplanen er satt krav om høy utnyttelse i området, må hyttenaboer regne med noe forringelse av utsikt og solforhold på sine tomter. Selv om det meste av omkringliggende bebyggelse er i form av enkelthytter, vil

kommunedirektøren påpeke at det også ligger flere leilighetsbygg rett sørvest for planområdet på andre siden av Gardåvegen. Det er altså ikke helt fremmed å etablere nye leilighetsbygg i dette området.

Adkomsten til planområdet er tenkt plassert på naboeiendom gnr/bnr 298/40. Planen la opprinnelig opp til å bruke eksisterende adkomst tett opp mot hytteveggen på denne eiendommen. I nabomerknad til varsel om oppstart var hjemmelshaveren av eiendommen svært negativ til denne plasseringen av adkomst. I nabomerknad er det uttrykt ønske om at adkomsten legges fra Rønningslivegen ved p-plass. Dette vil ifølge plankonsulent bli for utfordrende å få til, på grunn av terrengets karakter og bratthet. Tiltakshaver/plankonsulent har vært i dialog med hjemmelshaveren av gnr/bnr 298/40, og kommet til at avkjøringen heller legges noen meter lenger øst i Gardåvegen for at ikke naboen skal få ny til trafikk rett utenfor hyttedøra. Krav til maks stigning på adkomstveg (1:8) vil bli ivaretatt. Det legges opp til at fellesavkjørselen skal etableres etter vegnormalen N100. Kommunedirektøren forventer da et fall på denne slik at overvann ikke renner ut i den kommunale vegen (ref. N100: 4.1.4.1-5). Det må også etableres stikkrenne under innkjørselen ut mot kommunal veg. I dag mangler det grøft på oversiden langs kommunal veg, men dette skal etableres av kommunen i 2023. Fellesavkjørselen er forkortet til f_KV2 i planforslaget. Dette må endres til PV (privat veg) i alle plandokumentene, ettersom at KV er forkortelse for kommunal veg innen samferdselsterminologien. Ellers regner kommunedirektøren trafiksikkerheten som ivaretatt.

NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag beitebruk Trollheimen konkluderer med at det kan skje «noe fortetting» i området. Kommunedirektøren er kommet til at planforslaget ikke har vesentlig negativ innvirkning på beitebruken i området.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Området ble derfor nærmere utredet av Geo Norway. Rapporten konkluderer med at sannsynligheten for at tomt 298/44 utsettes for skred er mindre enn 1/1000. Eiendommen har altså tilfredsstillende sikkerhet for skred i henhold til krav i sikkerhetsklasse S2 gitt i TEK17.

I Statsforvalteren i Trøndelag sitt høringsinnspill i forbindelse med planoppstart (brev av 18.02.22) står det at det i nærheten av boligbebyggelse alltid er potensiale for fremmede arter, og at det derfor bør legges inn en rekkefølgebestemmelse som sier at området skal undersøkes og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang. Videre står det at det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter, og at det bør settes bestemmelse om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Kommunedirektøren kan ikke se at noen av disse bestemmelsene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og foreslår derfor at disse legges inn under punkt 9.1, 9.2 og 9.3 i bestemmelsene.

Statsforvalteren går i sitt brev også inn på problematikken knyttet til lysforurensning. Alle levende organismer påvirkes av lysets naturlige variasjon gjennom døgnet og året. På samme måte påvirkes de av kunstig lys. Statsforvalteren mener det bør tas inn i bestemmelsene at belysning planlegges og etableres på en måte so minimerer lysforurensningen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at noen slik bestemmelse er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og foreslår derfor å legge inn følgende bestemmelse under punkt 3.8: «Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.»

I planbeskrivelsen står det at det legges opp til gjesteparkering på offentlig parkeringsplass langs Rønningslivegen rett sørøst for tomta. Dette er en mye brukt parkeringsplass, og på vinterstid er parkeringsplassen ofte full i helger og ferier. Kommunedirektøren har konstatert overfor plankonsulent at det ikke er greit å legge opp til gjesteparkering på dette arealet. Eventuell gjesteparkering må løses på egen tomt. Plankonsulent har i dialog med kommunen presisert at det

ikke er tenkt å legge opp til noen særrett for gjesteparkering på den offentlige parkeringsplassen, men at denne parkeringen kun skal brukes ved behov når det er plass. Det er ikke planlagt noen annen løsning for gjesteparkering, og det er heller ikke noe krav om dette i kommuneplanen. Setningen i planbeskrivelsen som sier at offentlige p-plasser langs Rønningslivegen rett sørøst for tomta kan benyttes som gjesteparkering, må fjernes.

Bebyggelsen skal kobles til eksisterende VAO-anlegg i Gardåvegen rett sør for planområdet. VA-plan følger planforslaget. Kommunedirektøren har ingenting å utsette på VA-planen, og den er godkjent av VA-myndighetene i kommunen. Anlegget på tomta forblir privat.

Bærekraftmål nummer 2, 3, 6, 7, 8, 13 og 15 er vurdert til å være relevante for den omsøkte reguleringsplanen. Planforslaget er ikke vurdert til å komme i strid med noen av de aktuelle bærekraftmålene, og hensynet til bærekraftmålene regnes dermed som ivaretatt.

Konklusjon og anbefaling:

Ettersom at tomta allerede er bebygd, er ikke planforslaget i vesentlig konflikt med hverken miljø, landbruk, klima eller bærekraftmålene. Planforslaget oppleves som negativt for flere av hyttenaboene på grunn av den høye utnyttelsen som er tenkt. Siden området i kommuneplanen er avsatt til fritidsformål, i tillegg til at det stilles krav om høy utnyttelse i det aktuelle området, er et slikt planforslag noe hyttenaboer må regne med.

Kommunedirektøren vil, med endringene øverst i saksframlegget, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.