



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/16	12.03.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker
24/25	14.03.2024	Kommunestyret

302/3 - Detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre, ny sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre med følgende endringer:

I plankart:

Parkeringsformålet P2, P3, P4 og P6 breddeutvides med 2,5 meter for å sikre arealer til HC-parkering.

I bestemmelsene:

- Tillegg i kulepunkt nr. 5 i pkt. 2: Det tillates ikke veggkonstruksjon nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16.
- Tillegg i pkt. 3.1, til hvert kulepunkt (3 stk.): Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.
- Tillegg pkt. 3.1: Fasader skal ha middels til mørke jordfarger.
- Tillegg pkt. 3.2: Alle enheter skal oppføres på en slik måte at de kan demonteres og gjenbrukes et annet sted
- Tillegg i pkt. 3.6: Minst 4 parkeringsplasser i hvert delfelt skal opparbeides innenfor kravene for universell utforming.
- Tillegg pkt. 3.7: Interne stier tillates ikke gruset.
- Tillegg i pkt. 6.2: Stier frem til hytter med krav om tilgjengelig boenhet skal vises og opparbeides i en bredde på minst 2,5 meter. Type dekke skal fremgå av søknadskokumentene.
- Tillegg i pkt. 6.3: «... må det gjennomføres prøvetaking av vannkvalitet til eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62»
- Tillegg i pkt. 6.5: «1 år etter ferdigattest for infrastruktur i det enkelte delområdet, skal det leveres vannprøver for eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62.»
- Tillegg i pkt. 6.3: «...må avkjørselen fra fv. 6520/Gamle Kongeveg utbedres. Avkjørselen skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbok N100.»
- Ny formulering pkt. 6.4: Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.
- Tillegg pkt. 6.5: Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 80 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

I planbeskrivelsen:

Tillegg under pkt. 5.2.1: Planområdet planlegges med tilgjengelig boenhet for fire hytter i hvert delfelt. Stier frem til disse hyttene skal opparbeides i tråd med UU-krav i plan- og bygningslov/byggteknisk forskrift. Dette medfører breddeutvidelse på disse strekningene, og et dekke som tilfredsstiller kravene. Parkeringsplasser for disse hyttene skal opparbeides innenfor kravene til UU. På bakgrunn av dette er parkeringsformålene P2, P3, P4 og P6 utvidet med 2,5 meter fra første gangs behandling av planforslaget.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 16/2024 i møte 12.03.2024:

Behandling

Forslag fra V v/ Haakon Nordseth:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12 - 12 første ledd, fjerde setning, sendes planen tilbake grunnet ønske om bedre utredning på følgende områder:

1. Det skal være minimum 4 enheter med universell tilgjengelighet/utforming i prosjektet.
2. Utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker bedre utredning med hensyn på energiløsninger som er tenkt valgt for å redusere energibehov og klimaavtrykk i prosjektet, både med hensyn på forbruk og selvforsyningsgrad. Utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker en selvforsyningsgrad av energi på minimum 80% i prosjektet.

Endringsforslag fra SP, FrP, H og AP v/ Arnstein Granlund:

Siste strekpunkt i kommunedirektørens forslag til endring i bestemmelsene: Tillegg pkt. 6.5 endres til: « Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 60 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.»

Endringsforslaget fra SP, FrP, H og AP v/ Arnstein Granlund ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag, med vedtatte endringsforslag, ble stilt opp mot forslaget fra V v/ Nordseth. Kommunedirektørens forslag med vedtatte endring, ble vedtatt med fem mot to stemmer (mindretall: V).

Vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre med følgende endringer:

I plankart:

Parkeringsformålet P2, P3, P4 og P6 breddeutvides med 2,5 meter for å sikre arealer til HC-parkering.

I bestemmelsene:

- Tillegg i kulepunkt nr. 5 i pkt. 2: Det tillates ikke veggkonstruksjon nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16.
- Tillegg i pkt. 3.1, til hvert kulepunkt (3 stk.): Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.
- Tillegg pkt. 3.1: Fasader skal ha middels til mørke jordfarger.
- Tillegg pkt. 3.2: Alle enheter skal oppføres på en slik måte at de kan demonteres og gjenbrukes et annet sted

- Tillegg i pkt. 3.6: Minst 4 parkeringsplasser i hvert delfelt skal opparbeides innenfor kravene for universell utforming.
- Tillegg pkt. 3.7: Interne stier tillates ikke gruset.
- Tillegg i pkt. 6.2: Stier frem til hytter med krav om tilgjengelig boenhet skal vises og opparbeides i en bredde på minst 2,5 meter. Type dekke skal fremgå av søknadsdokumentene.
- Tillegg i pkt. 6.3: «... må det gjennomføres prøvetaking av vannkvalitet til eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62»
- Tillegg i pkt. 6.5: «1 år etter ferdigattest for infrastruktur i det enkelte delområdet, skal det leveres vannprøver for eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62.»
- Tillegg i pkt. 6.3: «...må avkjørselen fra fv. 6520/Gamle Kongeveg utbedres. Avkjørselen skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbok N100.»
- Ny formulering pkt. 6.4: Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.
- Tillegg pkt. 6.5: Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 60 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

I planbeskrivelsen:

Tillegg under pkt. 5.2.1: Planområdet planlegges med tilgjengelig boenhet for fire hytter i hvert delfelt. Stier frem til disse hyttene skal opparbeides i tråd med UU-krav i plan- og bygningslov/byggteknisk forskrift. Dette medfører breddeutvidelse på disse strekningene, og et dekke som tilfredsstiller kravene. Parkeringsplasser for disse hyttene skal opparbeides innenfor kravene til UU. På bakgrunn av dette er parkeringsformålene P2, P3, P4 og P6 utvidet med 2,5 meter fra første gangs behandling av planforslaget.

Kommunestyrets behandling av sak 25/2024 i møte 14.03.2024:

Behandling

Utvalg for bygg- og arealplansakers forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre med følgende endringer:

I plankart:

Parkeringsformålet P2, P3, P4 og P6 breddeutvides med 2,5 meter for å sikre arealer til HC-parkering.

I bestemmelsene:

- Tillegg i kulepunkt nr. 5 i pkt. 2: Det tillates ikke veggkonstruksjon nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16.
- Tillegg i pkt. 3.1, til hvert kulepunkt (3 stk.): Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.
- Tillegg pkt. 3.1: Fasader skal ha middels til mørke jordfarger.
- Tillegg pkt. 3.2: Alle enheter skal oppføres på en slik måte at de kan demonteres og gjenbrukes et annet sted
- Tillegg i pkt. 3.6: Minst 4 parkeringsplasser i hvert delfelt skal opparbeides innenfor kravene for universell utforming.
- Tillegg pkt. 3.7: Interne stier tillates ikke gruset.
- Tillegg i pkt. 6.2: Stier frem til hytter med krav om tilgjengelig boenhet skal vises og opparbeides i en bredde på minst 2,5 meter. Type dekke skal fremgå av søknadsdokumentene.
- Tillegg i pkt. 6.3: «... må det gjennomføres prøvetaking av vannkvalitet til eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62»
- Tillegg i pkt. 6.5: «1 år etter ferdigattest for infrastruktur i det enkelte delområdet, skal det leveres vannprøver for eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62.»

- Tillegg i pkt. 6.3: «...må avkjørselen fra fv. 6520/Gamle Kongeveg utbedres. Avkjørselen skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbok N100.»
- Ny formulering pkt. 6.4: Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.
- Tillegg pkt. 6.5: Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 60 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

I planbeskrivelsen:

Tillegg under pkt. 5.2.1: Planområdet planlegges med tilgjengelig boenhet for fire hytter i hvert delfelt. Stier frem til disse hyttene skal opparbeides i tråd med UU-krav i plan- og bygningslov/byggteknisk forskrift. Dette medfører breddeutvidelse på disse strekningene, og et dekke som tilfredsstillende kravene. Parkeringsplasser for disse hyttene skal opparbeides innenfor kravene til UU. På bakgrunn av dette er parkeringsformålene P2, P3, P4 og P6 utvidet med 2,5 meter fra første gangs behandling av planforslaget.

For forslaget stemte 25: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Ola Vollan (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (SV), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)

Dermed er utvalg for bygg- og arealplansakers forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre med følgende endringer:

I plankart:

Parkeringsformålet P2, P3, P4 og P6 breddeutvides med 2,5 meter for å sikre arealer til HC-parkering. I bestemmelsene:

- Tillegg i kulepunkt nr. 5 i pkt. 2: Det tillates ikke veggkonstruksjon nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16.
- Tillegg i pkt. 3.1, til hvert kulepunkt (3 stk.): Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.
- Tillegg pkt. 3.1: Fasader skal ha middels til mørke jordfarger.
- Tillegg pkt. 3.2: Alle enheter skal oppføres på en slik måte at de kan demonteres og gjenbrukes et annet sted
- Tillegg i pkt. 3.6: Minst 4 parkeringsplasser i hvert delfelt skal opparbeides innenfor kravene for universell utforming.
- Tillegg pkt. 3.7: Interne stier tillates ikke gruset.
- Tillegg i pkt. 6.2: Stier frem til hytter med krav om tilgjengelig boenhet skal vises og opparbeides i en bredde på minst 2,5 meter. Type dekke skal fremgå av søknadsdokumentene.
- Tillegg i pkt. 6.3: «... må det gjennomføres prøvetaking av vannkvalitet til eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62»
- Tillegg i pkt. 6.5: «1 år etter ferdigattest for infrastruktur i det enkelte delområdet, skal det leveres vannprøver for eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62.»
- Tillegg i pkt. 6.3: «...må avkjørselen fra fv. 6520/Gamle Kongeveg utbedres. Avkjørselen skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbok N100.»

- Ny formulering pkt. 6.4: Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.
- Tillegg pkt. 6.5: Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 60 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

I planbeskrivelsen:

Tillegg under pkt. 5.2.1: Planområdet planlegges med tilgjengelig boenhet for fire hytter i hvert delfelt. Stier frem til disse hyttene skal opparbeides i tråd med UU-krav i plan- og bygningslov/byggteknisk forskrift. Dette medfører breddeutvidelse på disse strekningene, og et dekke som tilfredsstillende kravene. Parkeringsplasser for disse hyttene skal opparbeides innenfor kravene til UU. På bakgrunn av dette er parkeringsformålene P2, P3, P4 og P6 utvidet med 2,5 meter fra første gangs behandling av planforslaget.

Vedlegg

- 1 Grønn Hytteglede innspill Byar.docx
- 2 Saksprotokoll 302/3 - Detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre, sluttbehandling
- 3 Planbeskrivelse Rønningen Nedre, rev. 11.06.23.pdf
- 4 Plankart - Rønningen Nedre 09062023.pdf
- 5 Bestemmelser Rønningen Nedre_1.gangsbehandling
- 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse Grønn hytteglede, rev. 09.06.23.pdf
- 7 Støyutredning veitrafikk, Nedre Rønningen, COWI AS 25.11.22.pdf
- 8 Vurdering av jord- og steinskred i Rønningslia-Oppdalstoppen,12.06.16.pdf
- 9 Saksprotokoll 302/3 - Detaljreguleringsplan for Rønningen nedre, første gangs behandling
- 10 Bane NORs uttalelse.PDF
- 11 Uttalelse Mattilsynet.pdf
- 12 TBRT - Høringsuttalelse
- 13 Statens vegvesen - Uttalelse til høring.PDF
- 14 Statsforvalteren i Trøndelag - høringsuttalelse.pdf
- 15 Ber om utsatt frist på høring
- 16 Innvilget utsatt frist på høring
- 17 Uttalelse - Sametinget.pdf
- 18 Fylkeskommunens uttalelse.PDF
- 19 Innspill reg.plan Grønn Hytteglede.docx
- 20 SVV - Uttalelse til ytterligere vurdering - Støynotat for Nedre Rønningen.PDF
- 21 Fylkeskommunens svar på forepørsel om å trekke innsigelse til Reguleringsplan for Rønningen Nedre - Oppdal kommune.PDF
- 22 302/3 - Tilbakemelding på innsigelse til detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre
- 23 A001 - Oversiktsplan - Utredning gangstier - Rønningen Nedre
- 24 C001 - Plan- og lengdeprofil - Gangsti felt F1 - Utredning gangstier - Rønningen Nedre
- 25 C002 - Plan- og lengdeprofil - Gangsti felt F2 - Utredning gangstier - Rønningen Nedre
- 26 C003 - Plan- og lengdeprofil - Gangsti felt F3 - Utredning gangstier - Rønningen Nedre
- 27 D001 - Terrenganalyse - Utredning gangstier - Rønningen Nedre

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 20.06.2023 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre på lovbestemt høring. Planen legger opp til totalt 73 hytte-enheter, med tilhørende infrastruktur. Det skal etableres nytt kommunalt VA-nett langs E6 frem til planområdet som

enhetene tilknyttet. I høringsperioden er det kommet inn 8 uttalelser fra både sektormyndigheter og forslagsstiller selv. Statsforvalteren og fylkeskommunen fremsatte innsigelse til planen. Dette gjaldt utforming av vegkryss og opparbeidelse av grusede stier i parsellhagen. Kommunedirektøren har i samråd med forslagsstiller foretatt endringer i planforslaget, slik at innsigelsene nå er løst.

Utvalg for bygg- og arealplansaker hadde planen til sluttbehandling i møtet den 05.12.2013, sak 23/104. Utvalgte sendte planen tilbake til administrasjonen, med ønske om ytterligere utredninger på ulike punkt. Saken legges nå frem for ny sluttbehandling. Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer i bestemmelsene, plankartet og planbeskrivelsen.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 20.06.2023, sak 23/63, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 29.06.2023. Uttalefristen ble satt til 17.08.2023. Fylkeskommunen ba i e-post av 27.07.2023 om to ukers utsatt høringsfrist. Dette ble godkjent fra kommunen, og ny frist ble satt til 31.08.2023.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i sin høringsuttalelse at de opprinnelig var svært kritiske til å benytte fulldyrka jord til infrastruktur til fritidseiendommer. Etter å ha sett vurderingene i 1.gangs behandling av plansaken, er de kommet til at løsningen er akseptabel og at det ikke vil fremmes innsigelse til omdisponeringen.

Landbruksavdelingen hos Statsforvalteren fremmer imidlertid innsigelse til planbestemmelsen i pkt. 3.7 inntil at tillatelse til interne stier som er gruset, er tatt ut av bestemmelsen. Dette begrunnes med at tiltak som grusing av stier ved parsellhagene, ikke kan anses å inngå i «Garden som ressurs», og er i strid med LNF-formålet.

Landbruksavdelingen skriver videre om omdisponering av dyrkbart areal. Det er foreløpig ingen nasjonale eller regionale måltall knyttet til omdisponering av dyrkbart areal, men uttaler at dette også bør holdes på et lavt nivå. For dyrka mark oppfordrer statsforvalteren kommunene om å foreta ny vurdering av arealer som er omdisponert til utbyggingsformål, med formål å ta disse arealene tilbake til LNF(R). Tilsvarende er ikke uttalt om dyrkbar mark. De uttaler at kommunen som planmyndighet kan velge å omdisponere arealene tilbake til LNF-formål, og ser positivt på det.

Reindriftsavdelingen og avdeling for klima og miljø har ingen merknader til planforslaget.

Avdeling for samfunnssikkerhet gir faglig råd om at slokkevann utredes mer i enten VAO-plan, eller som vedlegg til reguleringsplanen.

Trøndelag fylkeskommune har i sin uttalelse flere faglige råd og en innsigelse til planforslaget.

Innsigelsen gjelder utforming av kryss ved Gamle Kongeveg, og fylkeskommunen mener krysset må utbedres før tiltak kan påstartes i planområdet.

Fylkeskommunen har følgende faglige råd:

- Krav om opparbeidelse av infrastruktur i bestemmelsene pkt. 6.4 bør omformuleres slik: «Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.»
- Det bør fremgå av planbestemmelsen kap. 6 at ett og ett delområde bygges ut i gangen
- Bestemmelsene bør tillate kun middels til mørke jordfarger i fasadene
- Taktekingsvarianter bør begrenses til for eksempel skifer og torv pga. kulturmiljø
- Takform bør begrenses til saltak

Et annet moment fylkeskommunen tar opp, er planområdets forhold til universell utforming. Fylkeskommunen mener det bør fremgå noe om universell utforming i planbeskrivelsen, selv om planområdet ikke har slik utforming.

Fylkeskommunen viser til at planen må hensynta vassdragsmiljøet i tråd med vannforskriften.

Fylkeskommunen uttaler ikke noe særlig om temaet omdisponering av dyrkbart areal, men henviser til regional plan for arealbruk, kapittel 4.6.

Mattilsynet skriver i sin uttalelse at det er viktig å sikre tilstrekkelig beskyttelse av fjellbrønnene tilknyttet gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62, alternativt at disse tilkobles det kommunale nettet. Mattilsynet skriver videre at fellesbestemmelser kulepunkt nr. 2 bør ha et tillegg om at det også må undersøkes hvorvidt det er mulige planteskadegjørere (PCN, ringråte etc.) i masser som fraktes inn. I e-post til Mattilsynet ønskes det en avklaring på om Mattilsynet ønsker slik kartlegging av masser som fraktes inn, eller ut av området. Mattilsynet skriver i e-post av 23.11.2023 at de mener begge deler, og viser til matloven § 18.

Statens vegvesen ber om en vurdering av hvorvidt plasseringen av støyskjermen er hensiktsmessig plassert, og hvorvidt det er fare for refleksjonsstøy mot eiendommene gnr/bnr 302/9, 302/16 og 303/8. De ber om at den eksakte og detaljerte plasseringen avklares sammen med Statens vegvesen ved prosjekteringen knyttet til byggesak.

Sametinget har ingen merknader.

Trøndelag brann- og redningstjenester viser til sine generelle merknader i plansaker, herunder om krav til kjørbart adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt krav om slokkevann.

Bane Nor har ingen merknader.

Grønn hytteglede AS har også levert høringsinnspill. I sin uttalelse redegjør de innledningsvis for sitt syn på kommuneplanens arealdel, og dens juridiske virkning. Det vises til at arealdelen er et dokument som utgjør

«en bestilling på hva kommunens ledelse ønsker skal/kan skje i gjeldende planperiode. Rønningen Nedre er et klart svar på det Oppdal Kommune ønsker skal skje på denne type areal.»

De viser til hvordan Rønningen Nedre er tenkt utbygd, med skånsom tilpasning til terreng med jordskruer og masser og torv som skal legges tilbake etter etablering av infrastruktur. Skogen bevares i all hovedsak. Arealene som er angitt som dyrkbar mark kan ha blitt brukt til beite for svært lenge siden, men det er store steiner og berg i dagen, som kan ha vært årsaken til at disse områdene ikke har vært dyrket opp tidligere. Det vises videre til at utbyggingen vil være positivt for Oppdalsamfunnet med sysselsetting, og at valgte løsninger av hyttemodeller gir en større gruppe mennesker tilbud om fritidsbolig, i form av lavere pris.

Se alle innspill i sin helhet vedlagt saken.

Utvalg for bygg- og arealplansaker fikk fremlagt planforslaget til sluttbehandling den 05.12.2023. Det ble da i sak 23/104 fattet følgende vedtak:

Vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12 - 12 første ledd, fjerde setning, sendes planen tilbake grunnet ønske om bedre utredning på følgende områder:

1. Utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker bedre utredning rundt mulighetene for universell tilgjengelighet/utforming i prosjektet, og hvor stor andel av enhetene som kan tilfredsstille dette.

2. Utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker bedre utredning med hensyn på energiløsninger som er tenkt valgt for å redusere energibehov og klimaavtrykk i prosjektet, både med hensyn på forbruk og selvforsyningsgrad. Utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker en selvforsyningsgrad på minimum 80% i prosjektet

3. Utvalg for bygg- og arealplansaker ønsker bedre utredning om hvordan boenhetene kan demonteres, gjenbrukes og evt. reetableres på annet areal.

I bestemmelsene:

- pkt 6.5: Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 80 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

Forslagsstiller Grønn Hytteglede AS har inngitt kommentarer til vedtaket i brev av 19.01.2024. I brevet kommenteres de ulike tema fra vedtaket punktvis.

- Universell utforming kommenteres med at terrenget i planområdet gjør det vanskelig å legge opp til en tilgjengelighet som tilfredsstiller kravene. Inngrepene vil bli store, med påfølgende tap av naturmangfold. Forslagsstillerne ønsker å bygge hytter med universell utforming dersom det skulle komme forespørsel om det.
- Når det gjelder energikilde, har forslagsstillerne hatt et samarbeid med Nasjonalparken Næringshage, NIRAS, Norsøk, Landbruk Nordvest og Innovasjon Norge-bioenergi. Her har både biogass fra hønssemøkk, overskuddsvarme fra hønseshus, solenergi, fyringsanlegg og bergvarme blitt vurdert i et bærekraftsperspektiv. Konklusjonen i arbeidet, var at ingen av de

nevnte kildene ville være mer bærekraftig enn strøm via det ordinære nettet i kombinasjon med vedfyring, og solfangere. Alle hyttene oppføres med tilrettelegging for installering av solfangere. Grønn Hytteglede vil også bygge etter passivhusstandard, noe som vil redusere energibehovet vesentlig i bruksfasen sett i lys av at hver enhet maksimalt er 55 m². De presiserer i brevet, at de grep som gjøres med kutt i betong, masseutskifting, graving og grunnisolasjon vil medføre minst en halvering av CO₂-utslippet i byggefasen. I tillegg vil gangadkomst til hyttene, samt montering på påler medføre minimale naturinngrep.

- Hva gjelder demontering og gjenbruk, opplyser forslagsstillerne at alle hytter vil i sin helhet bli bygd i elementer eller i moduler, som gjør de enkle å demontere.
- Forslagsstillerne ønsker at prosenten ferdigbygde enheter før neste byggetrinn kan påstartes senkes fra 80 % til 60 %. Årsaken til dette er de praktiske utfordringene med at søknadsprosesser og opparbeidelse av infrastruktur erfaringsvis tar noe tid.

Se brevet i sin helhet vedlagt saken.

Kommunedirektøren har undersøkt og gjort vurderinger knyttet til de enkelte punkt i BYAR sitt vedtak av 05.12.2023, sak 23/104. Disse fremgår av de nedenstående vurderinger. For øvrig er opprinnelige vurderinger fra sak 23/104 inntatt i foreliggende saksfremlegg, med justeringer der det har vært nødvendig som følge av arbeidet gjort i ettertid.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret. Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven og vannforskriften er gjort i sak 23/63 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse, klima og bærekraftsmål.

Siden forrige behandling av saken, har det blitt vedtatt 1 reguleringsplan for fritidsbebyggelse i området mellom Oppdal sentrum og Fagerhaug. Dette er Detaljreguleringsplan for Sandbekkhaugen, som ligger i Stølen. Her ble det regulert inn to store tomter, med mulighet for minst 8 enheter, og maksimalt 32 enheter. Det fremgår følgende av «Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen» (NaturRestaurering, 20.12.2021):

Hyttfeltene nærmest Oppdal sentrum ligger delvis utenfor Trollheimen slette 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 hyttfeltene og oppover i fjellet bygges ytterligere ned. Dette grunnet mer tap av husdyrbeite, økt fragmentering, og tap av funksjonalitet for dyr og eiere.

Kommunestyret vedtok følgende den 02.02.2023 i sak 23/8:

- 1- Kommunestyet i Oppdal tar «tilleggsutredning for beitebruk og seterdrift for sau og storfe i Oppdals og Rennebus deler av Trollheimen og Ilfjellet», datert 05.01.2023, til orientering.
- 2- Tilleggsutredningen skal sammen med inngrepskartet over Trollheimen og rapporten «Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen», datert 20.12.2021, legges til grunn ved rullering av Kommuneplan for Oppdal og ved behandling av reguleringsplaner, og nye tiltak innenfor, eller som påvirker beiteområdene i Trollheimen

Dersom planforslaget vedtas, har kommunen da vedtatt totalt 123 potensielle hytteenheter siden 2022 (Stølstrøa, Sandbekkhaugen og Rønningen Nedre).

I forbindelse med 1.gangs behandling ble det vedtatt et tilleggsforslag med følgende ordlyd:

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

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

Fylkeskommunen og statsforvalteren har i sine høringsuttalelser kommentert dette i en viss grad. Fylkeskommunen viser til regional plan for arealbruk, kapittel 4.6. I den vedtatte regionale planen for arealbruk i Trøndelag, fremgår det at kommunene må holde omdisponeringen på et lavt nivå. Kommunene må videre foreta behovsprøving ved revidering av arealplanen, for å sikre at det ikke avsettes mer areal til bebyggelse enn nødvendig.

Statsforvalteren viser til at det per nå ikke foreligger noen nasjonale måltall for omdisponering av dyrkbar mark, men at kommunene står fritt til å velge å ikke bygge ned slike arealer.

Kommunedirektøren ønsker å knytte noen kommentarer til utvalgets tillegg. Begrepet «omdisponering» brukes ofte i forbindelse med jordlova § 9, og knytter seg til «dyrka og dyrkbar jord». Begrepet brukes også i forbindelse med arealplaner, når tidligere LNFR-områder avsettes eller reguleres til andre utbyggingsformål. Med «dyrka jord» i jordlova § 9 menes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite. Jordlova § 2 angir virkeområdet for loven. Det fremgår her at §§ 9 og 12 ikke gjelder for områder som er regulert til noe annet enn landbruksformål i reguleringsplan, eller som er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller LNF(R)-spredt i arealdelen. I dette ligger at slike arealer allerede er juridisk «omdisponert» gjennom planprosessen, mens den faktiske omdisponeringen skjer når tiltak påstartes etter en reguleringsplan.

De nasjonale forventninger og retningslinjer om arealbruk, knytter seg først og fremst til fremtidige planer. Det vises til at kommunene i forbindelse med revidering av arealdelen må foreta en vurdering av om områder som i dag ligger til «bebyggelse og anlegg» skal tilbakeføres til «LNFR». I foreliggende sak, er det snakk om etablering av fritidsboliger og parkering/veg på areal som er definert som skog, dyrkbart areal og avsatt til fritidsbebyggelse i arealdelen. I tillegg er det foreslått å legge adkomstvegen over et område som er definert som dyrka mark og avsatt til LNFR-formål i arealdelen. Adkomstvegen skal imidlertid fungere både som landbruksveg og som adkomstveg til fritidsboliger. For de arealer som i foreliggende plansak er avsatt til fritidsformål i arealdelen, er det altså ikke snakk om en juridisk omdisponering, all den tid omdisponeringen allerede har skjedd gjennom vedtakelsen av arealdelen. For adkomstvegen over området som er avsatt til LNFR-formål, vil

reguleringsplanen imidlertid medføre en omdisponering. Graden av omdisponering kan imidlertid nyanseres noe, all den tid vegen også skal brukes som en landbruksveg.

Med det sagt, så er det også viktig for kommunedirektøren å understreke at kommunen juridisk sett står fritt til å endre eller oppheve eldre planer, og også avslå planforslag for områder som kommunen mener bør ligge under andre arealformål.

Kommunedirektøren vil i det følgende gi vurderinger til de enkelte høringsuttalelsene.

Som en følge av innsigelsen fra Statsforvalteren har kommunedirektøren foreslått å innta setning om at «interne stier tillates ikke gruset» i pkt. 3.7. Med denne endringen får pkt. 3.7 følgende ordlyd:

- Innenfor området tillates dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster, enkle veksthus som ikke krever inngrep, areal for kompostering og interne stier. Interne stier tillates ikke gruset. Hver parsellhage skal maksimalt være 350 m². Området tillates inngjerdet.

Statsforvalteren har i brev av 20.11.2023 akseptert løsningen, og innsigelsen anses løst.

Når det gjelder statsforvalters faglige råd om å utrede kapasiteten på slokkevann, er dette diskutert med kommunens avdeling for VA. Det uttales derfra at det ikke vil være noen problemer med uttak av slokkevann og plasseringer av hydranter når det nye VA-anlegget etableres langs strekningen fra Halsetløkka. Rekkefølgekrav viser til at det kommunale VA-nettet inkludert brannhydranter skal være etablert før det kan gis brukstillatelser i feltet.

Kommunedirektøren ser ikke grunnlag for å utrede dette nærmere på nåværende tidspunkt. Kommunen vil være sterkt involvert i VA-løsningen og slokkevannuttak i etterfølgende sak. Det kan ikke påstartes noen arbeider med fremføring av kommunalt VA-anlegg før det er inngått avtale med kommunen v/ Tekniske tjenester om dette. Med rekkefølgebestemmelsen om at brannhydranter skal være etablert før brukstillatelse kan gis, anses dette tilstrekkelig i forbindelse med etablering av fritidsboliger.

Som en følge av innsigelsen fra Fylkeskommunen har kommunedirektøren foreslått å innta et rekkefølgekrav om utbedring av krysset før øvrige tiltak i planområdet kan påstartes. Fylkeskommunen har akseptert følgende løsning, og med det trukket innsigelsen i brev av 14.11.2023:

Tillegg i pkt. 6.3

- Må avkjørselen fra fv. 6520 / Gamle Kongeveg utbedres. Avkjørselen skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbok N100.

Innsigelsen anses løst.

Når det gjelder de faglige rådene har kommunedirektøren vært i kontakt med forslagsstiller, og sett på om noen av disse skal hensyntas og inntas i planbestemmelsene.

Forslag til endring av rekkefølgebestemmelse omkring opparbeidelse av teknisk infrastruktur forslås inntatt. Det samme gjelder forslaget om å innta bestemmelse om trinnvis utbygging. Forslagsstiller ønsker å kunne starte neste trinn når 60 % av enhetene er etablert, og kommunedirektøren var opprinnelig enig i dette forslaget.

I sak 23/104 fattet BYAR vedtak om at 80 % av enhetene skulle være etablert før det kunne gis igangsettingstillatelse til neste trinn. Kommunedirektøren forholder seg til BYAR sitt vedtak, men viser til at forslagsstiller er kritisk til denne prosentandelen. De viser i sitt brev av 19.01.2024 til at:

«Når 80% skal være ferdig med brukstillatelse, kan det bli veldig knapt med tid til søknader og opparbeidelse av infrastruktur i neste felt. Vi ønsker derfor at dette endres til 60%.»

Kommunedirektøren foreslår følgende endring i bestemmelsene pkt. 6.4:

- Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.

Bestemmelse i pkt. 6.5 får følgende tillegg:

- Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 80 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

Fylkeskommunens forslag om å innta bestemmelser om fargekrav på fasader (kun middels til mørke jordfarger) imøtekommes. Kommunedirektøren mener begrensninger på taktekkingsvarianter slik fylkeskommunen beskriver, er for begrensende. Kommunedirektøren mener det ikke vil være et vesentlig brudd med områdets visuelle kvaliteter å tillate tre som taktekkingsmateriale, samt solceller. Det vurderes heller ikke som hensiktsmessig å begrense takform til saltak. Utbyggingen av planområdet skal skje gjennom en felles utbygging, med én utbygger. Dette vil sørge for god planlegging ved plassering og utforming av bygninger. Bygningene er små med maksimal bebygd areal på 55 m², og med middels til mørke jordfarger, mener kommunedirektøren at de arkitektoniske ulikhetene i form av taktekkingsmateriale og takform vil være et visuelt positivt grep for nyanser.

Bestemmelsens pkt. 3.1 endres til følgende ordlyd:

- Bebyggelsen skal oppføres slik at den fremstår med et enhetlig preg med hensyn til form, farger og materialer på fasader. Tak skal tekkes med materialer av tre, stein eller torv. Solceller på tak tillates, og skal integreres i taket. Fasader skal ha middels til mørke jordfarger.

Fylkeskommunen peker på at universell utforming er en del av formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, og oppfordrer kommunen til å beskrive hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt, også dersom planforslaget ikke gir mulighet for universell utforming.

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i sak 23/104 at det skulle ses nærmere på om noen av enhetene i feltet kunne bygges med kravene til tilgjengelig boenhet. I dette ligger at det også må opparbeides parkeringsplasser og adkomst til disse hyttene som tilfredsstillende kravene. Kommunedirektøren tok kontakt med Hoel og Sønner AS for å få utarbeidet en skisse på mulig opparbeidelse av stier og parkeringsplasser i øvre del av planområdet. Skissen viser at det vil medføre noe større terrenginngrep, siden parkeringsplassene på P2, P3, P4 og P6 må breddeutvides med minst 2 meter. Kommunedirektøren foreslår å legge inn en halvmeter sikkerhetsmargin, slik at disse parkeringsplassene breddeutvides med totalt 2,5 meter. I tillegg må stiene opparbeides på en

slik måte at stigningsforhold og bredder oppfyller gjeldende krav. Stier foreslås opparbeidet med en bredde på 2,5 meter, med 0,25 meter skulder på hver side. Som tegningsgrunnlaget viser, vil det være mest hensiktsmessig å plassere hytteenheter med krav om tilgjengelig boenhet så nært parkeringsplassene som mulig. Det foreslås å stille krav om 4 enheter per delområde som må tilfredsstillere kravet. Siden hyttene skal plasseres på stolper, må det på disse hyttene lages trinnfri adkomst i form av eksempelvis ramper.

Kommunedirektøren foreslår følgende tekst i planbeskrivelsen inntatt under pkt. 5.2.1:

Planområdet planlegges med tilgjengelig boenhet for fire hytter i hvert delfelt. Stier frem til disse hyttene opparbeides i tråd med UU-krav i plan- og bygningslov/byggteknisk forskrift. Dette medfører breddeutvidelse på disse strekningene, og et dekke som tilfredsstillere kravene. Parkeringsplasser for disse hyttene skal opparbeides innenfor kravene til UU. På bakgrunn av dette er parkeringsformålene P2, P3, P4 og P6 utvidet med 2,5 meter fra første gangs behandling av planforslaget.

Videre foreslås følgende endring i plankart:

Parkeringsformålet P2, P3, P4 og P6 breddeutvides med 2,5 meter for å sikre arealer til HC-parkering.

Og følgende endring i bestemmelsene:

- Tillegg i pkt. 3.6: Minst 4 parkeringsplasser i hvert delfelt skal opparbeides innenfor kravene for universell utforming.
- Tillegg i pkt. 6.2: Stier frem til hytter med krav om tilgjengelig boenhet skal vises og opparbeides i en bredde på minst 2,5 meter. Type dekke skal fremgå av søknadsdokumentene.
- Tillegg i pkt. 3.1, til hvert kulepunkt (3 stk.): Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.

Når det gjelder uttalelse fra Mattilsynet anses det hensiktsmessig å innta et tillegg i bestemmelsene om at før anleggstiltak påstartes i hvert delområde, skal det fremlegges dokumentasjon på vannprøver for de nevnte eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62, samt krav om innlevering av vannprøver 1 år etter ferdigattest for infrastruktur i hvert delområde.

Det foreslås følgende tillegg til bestemmelsen i pkt. 6.3:

- Må det gjennomføres prøvetaking av vannkvalitet til eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62

Det foreslås følgende tillegg til bestemmelsen i pkt. 6.5:

- 1 år etter ferdigattest for infrastruktur i det enkelte delområdet, skal det leveres vannprøver for eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62.

Når det gjelder Mattilsynets innspill om å innta krav om kartlegging av mulige planteskadegjørere i masser for fraktes inn og ut av planområdet, så mener kommunedirektøren at dette er tilstrekkelig regulert i matloven § 18. Det anses uhensiktsmessig å innta et slikt krav om kartlegging av alle masser, all den tid reglene i matloven § 18 også må overholdes ved flytting av masser som har slikt

potensiale. I Oppdal er det ingen slike kjente forekomster av råte etc., og derfor anses det unødvendig å kreve kartlegging ved all massetransport i planbestemmelsene.

Statens vegvesen stilte spørsmålstegn ved plassering og faren for refleksjonsstøy. Forslagsstiller har brakt høringsuttalelsen videre til konsulenten COWI som har utarbeidet støyrapport knyttet til prosjektet. COWI uttaler i e-post av 17.10.2023 at faren for refleksjonsstøy er liten all den tid støyvullen etableres med mykt terreng (jord). Videre uttaler de at siden vollen har en skråning, så vil refleksjoner i hovedsak være oppover/skrått oppover. Vollen ligger også høyere i terrenget enn vei og boliger, og dette vil bidra til at refleksjonsbidraget blir neglisjerbart. Plankonsulent har uttalt at en mulig løsning er å kun tillate jordvoll nord og vest for 302/9 og 302/16, altså uten skjerm på toppen. Statens vegvesen har til redegjørelsen fra COWI uttalt i brev av 25.10.2023 at de er fornøyd med tilbakemeldingen og ikke har ytterligere tilbakemeldinger.

Kommunedirektøren anser det hensiktsmessig å innta krav om kun jordvoll nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16, slik at kulepunkt nr. 5 i pkt. 2 får følgende ordlyd:

- Støyskjerm mot E6 vist med juridisk linje i plankartet skal anlegges som en voll av løsmasser, eventuelt i kombinasjon med en støyskjerm – veggkonstruksjon av trematerialer. Støyvoll-/skjerm skal være minimum 4 m over terrenget. Det tillates ikke veggkonstruksjon nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16.

Når det gjelder innspillet fra TBRT, er det inntatt rekkefølgekrav om at brannhydranter skal være etablert og klar for tilkobling før det gir brukstillatelser for boenheter i planområdet. Det er regulert inn snuhammer tre steder i planområdet i forbindelse med kjøreveg/parkeringsareal. Disse snuhammerne vil også kunne fungere som oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

I sak 23/104 ba BYAR kommunedirektøren om å utrede «*energiløsninger som er tenkt valgt for å redusere energibehov og klimaavtrykk i prosjektet, både med hensyn på forbruk og selvforsyningsgrad.*» Utvalget ønsket en mulig selvforsyningsgrad på minst 80 % i prosjektet.

Forslagsstillerne har i sitt brev av 19.01 gitt en beskrivelse av arbeidet som er gjort knyttet til dette med energikilde. Det fremgår der at alle de ulike kildene som ble vurdert, endte opp som mindre bærekraftig enn tradisjonell energi via strømmnett og vedfyring, i kombinasjon med solenergi omdannet på den enkelte hytte.

Kommunedirektøren har foretatt undersøkelser knyttet til et mulig krav om selvforsyningsgrad når det gjelder energi. Regelverket er ikke klart og tydelig på dette området, men mye tyder på at et slikt krav i reguleringsplan vil komme i strid med energilovgivningen, og heller ikke ha tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7. Kommunene har eksempelvis adgang til å *tillate* solceller, men det er mer uklart om kommunen kan stille *krav* om dette. Kommunedirektøren kan derfor på nåværende tidspunkt ikke tilråde å stille egne krav om energikilde, all den tid det er grunn til å tro at det er manglende hjemmel for dette i pbl. § 12-7.

Når det gjelder utvalgets ønske om demontering og gjenbruk av bygningene, har forslagsstiller uttalt følgende i sitt brev av 19.01.2024:

«De planlagte hyttene vil i sin helhet bli bygd i elementer eller i moduler. Dette gjør at det er enkelt å demontere hyttene hvis det skulle bli aktuelt. Skruene som hyttene skal stå på er det bare å skru opp igjen hvis det skulle bli aktuelt.»

Kommunedirektøren foreslår derfor følgende inntatt som ny setning under punkt 3.2:

- Alle enheter skal oppføres på en slik måte at de kan demonteres og gjenbrukes et annet sted

Når det gjelder opprinnelig høringsuttalelse samt ettersendt brev av 19.01.2024 fra forslagsstiller Grønn hytteglede AS har kommunedirektøren ingen merknader til dette, utover at planforslaget legger til rette for en ny type hyttebygging i Oppdal. Dersom planen vedtas, og arbeidene igangsettes, vil prosjektet kunne gi økt kunnskap om denne typen utbygging som kan ha overføringsverdi til andre utbyggingssaker i kommunen.

På bakgrunn av den ovenstående vurderingen, vil kommunedirektøren tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer i bestemmelser og plankart.

Konklusjon og anbefaling:

Planforslaget innebærer regulering av tre flater til fritidsbebyggelse, adkomstveg med fellesparkering og parsellhage. Som følge av endringer i planforslaget er innsigelser løst, og flere faglige råd fra sektormyndigheter er inntatt. Kommunedirektøren vil tilrå at forslaget vedtas med disse endringene.