



Våre saksbehandlere

Synnøve Myklebust, Marte K. Dørum og Ragnhild Eklid

Referanse

SYMY/2020/789-62/292/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret	22/101	06.10.2022

Forslag til reguleringsplan for Stavåløkken østre, endring - Ny sluttbehandling i kommunestyret

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre - Ny 1.gangs behandling
- 2 Særutskrift Forslag til reguleringsplan for Stavåløkken østre, endring - Sluttbehandling
- 3 Forslag til planbeskrivelse 27.05. 2021
- 4 Forslag til planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling 1
- 5 Forslag til plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 6 Forslag til VA - plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 7 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE 2
- 8 Vann og avløpsplan Stavåløkken
- 9 Miljøfaglig utredning - rapport Stavaåløkken Østre - naturmangfold
- 10 292/1 - uttalelse til høring - forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken østre - endring
- 11 292/1 - uttalelse fra Sametinget - detaljreguleringsplan for Stavåløkken østre - endring
- 12 Kart
- 13 292/1 - NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - endring av detaljreguleringsplan for Stavåløkken østre
- 14 292/1 - Fylkeskommunens uttalelse - endring av detaljreguleringsplan for Stavåløkken østre, Oppdal kommune
- 15 Høringsuttalelse detaljregulering Stavåløkken Østre - Stavåløkkja Hytteforening
- 16 UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STAVÅLØKKEN ØSTRE - ENDRING - OPPDAL KOMMUNE
- 17 Detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre - 5021_291_1 - Høringsuttalelse
- 18 292/1 - høringsuttalelse fra Statsforvalteren - reguleringsplan for Stavåløkken østre
- 19 Høringsutt. Stavåløkkja 28.4. 2022
- 20 Driftsstyre Nedre Stavåløkkja vannverk.28.04.22
- 21 Høringsuttalelse detaljregulering Stavåløkken Østre – Oppdal kommune
- 22 2022-04-28 høringsuttalelse Stavåløkken Østre
- 23 Høringsuttalelse Stavåløkken Østre - endring 292_1 290422
- 25 292/1 - høringsuttalelse som konkluderer med at H1 og H2 må tas ut pga. bekk
- 26 292/1 - vedrørende innsigelse på reguleringsplan for Stavåløkken østre
- 27 Jordprøver infiltrasjon
- 28 Prøve 1 - 0,5 meter
- 29 Prøve 2 - 1,0 meter
- 30 Brev til forslagsstiller - Avklaringer angående muligheter for videre saksgang - Reguleringsplan for Stavåløkken østre
- 31 292/1 - klage på vedtak 29/23 i BYAR

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Innledende saksopplysninger

Oppdal kommune mottok 27.05.21 forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre hytteområde fra plankonsulent Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr/bnr 292/1. Forslagsstiller var opprinnelig Buen Utvikling v/Kjell Jørstad Braut, men er i løpet av planprosessen endret til privatpersonene Ingrid og Kjell J. Braut. Oppstartsmøte ble holdt 22.10.20. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for i utgangspunktet 8 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, samt adkomst til tomt gnr/bnr 292/57 som ikke har innregulert egen atkomst. Det er også foreslått et avløpsanlegg i nedre del av området som er felles for ny og etablert bebyggelse. Planområdet ligger på Stavåløkkja, på oversiden av Gamle Kongeveg, ca. 9 km nordvest for Oppdal sentrum og er ca.150 da stort. Adkomst er fra Gamle Kongeveg via Østre Stavåløkkjvegen. Bebyggelsen skal kobles til privat vann- og avløpsanlegg. Hoel & Sønner AS har utarbeidet en VA-plan som følger planforslaget.

22.06.21 hadde utvalg for bygg- og arealplansaker en befarings i planområdet. Til stede var også grunneier/forslagsstiller, planlegger, et utvalg fra administrasjonen og berørte naboer i området.

Planforslaget ble lagt fram for behandling i utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 24.08.21, sak 21/44. Det ble der vedtatt å utsette behandlingen inntil kunnskapsgrunnlaget for reindrift og beitenæring var klart. I påvente av dette, har Miljøfaglig Utredning AS, på oppdrag fra forslagsstiller, utarbeidet en utredning av området av hensyn til myr og naturmangfold med bl.a skogsfugl. Da kunnskapsgrunnlaget for reindrift og beitenæring forelå, ba forslagsstiller om at saken skulle vurderes på nytt og at ny kunnskap skulle bli hensyntatt ved videre behandling. Saken ble derfor lagt fram til ny 1.gangs behandling 18.01.22 i sak 22/2, basert på nytt kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen og Miljøfaglig Utredning Notat 2021–N42.

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 18.01.2022, sak 22/2, å ta ut to av de tiltenkte tomtene grunnet myrområde og nærliggende bekk. De vedtok videre å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal i utgangspunktet sluttbehandles av utvalg for bygg- og arealplansaker. Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 21.06.2022, sak 22/29, å avslå detaljreguleringsplan for Stavåløkken østre. Avslaget begrunnes med forholdet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur, samt generelt press på naturressurser.

I brev av 09.08.22 ba forslagsstiller om å få saken fremlagt for kommunestyret for endelig behandling, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11. Dette ble begrunnet med at det ble opplevd som at flertallet i utvalg for bygg- og arealplansaker gjennom sitt vedtak ikke forholdt seg til føringer gitt av kommunestyret, som har vært en forutsetning for deres planforslag.

Kommunedirektøren vurderer hensikten bak bestemmelsen i pbl. § 12-11 å ivareta rettssikkerheten til private forslagsstillere, når planforslag fremmes i tråd med kommuneplanens arealdel. Selv om ordlyden i § 12-11 viser til «planinitiativ», anser kommunedirektøren at bestemmelsen også må kunne fange opp tilfeller hvor planen avslås i sin helhet i forbindelse med sluttbehandling, som i foreliggende tilfelle. Det vises i den sammenheng til departementets uttalelse av 06.12.2019, hvor det også her fremgår at forslagsstiller har rett til å få planforslaget fremlagt for kommunestyret dersom administrasjon/planutvalg vedtar å avslå et planforslag.

Saksopplysninger for andregangs behandling av planforslaget

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 18.01.2022, sak 22/2, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 03.03.2022. Videre ble planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 29.04.2022.

Innen fristens utløp ble følgende merknader mottatt:

Statens vegvesen har i brev av 07.03.22 ingen merknader til planforslaget.

Sametinget (brev av 04.03.22) kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene. De foreslår følgende tekst når det gjelder dette: «Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i brev av 14.03.22 at de på grunn av stor saksmengde bare gir en generell tilbakemelding på planforslaget. De viser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplan, og minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendige hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Trøndelag fylkeskommune (brev av 17.03.22) har ikke satt vilkår for egengodkjenning, men kommer med følgende planfaglige vurderinger til planforslaget: Fylkeskommunen mener det er positivt med fortetting av fritidsboliger når det gjelder å skåne belastningen på natur og miljø. På den annen side er det viktig at hensynet til eksisterende hytteeiere blir ivaretatt.

Videre viser fylkeskommunen til sitt brev ved varsel om oppstart, der de påpekte at området har en svært høy utnyttelse fra før av. De frarådet den gang kommunen om å gå videre med planarbeidet. Det er ønskelig å opprettholde landskapets kvaliteter med tanke på natur, kulturmiljø og estetikk, samt å beholde landskapet som grunnlag for aktiviteter, og som skjerming mot vind og mot innsyn.

Planforslaget legger til rette for en tursti, TD1, gjennom planområdet. Løypetraseen gjennom området er ivaretatt. Fylkeskommunen støtter likevel kommunens vurdering om at det er få adkomstmuligheter til friluftslivsområder utenfor planområdet bortsett fra tilrettelagte veger. Fylkeskommunen ser imidlertid at turdrag og løypetrase avbøter noe av dette problemet.

Det er viktig å sikre at hyttene har god tilgang til attraktive turområder, både sommer og vinter. Fylkeskommunen anbefaler en kanalisering av ferdsel, gjennom skilting og merking av ferdselsårer, som vil kunne skåne både gjenværende natur, og gi trygg adkomst fra den enkelte hytteeiendom. Til slutt minner fylkeskommunen om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Mattilsynet skriver i brev av 25.04.22 at de etter etterspørsel fikk tilsendt VAO-plan fra kommunen, og har etter dette vært i kontakt med Hoel & Sønner, som utarbeidet denne planen. Grunnen til at de etterspurte VAO-plan var at de hadde mottatt henvendelse fra en abonnent til et eksisterende vannforsyningssystem i området. Det gjaldt utfordringer med forsyningskapasitet og trykk i perioder der det er stor belastning. I tillegg var det kommet inn innspill i saken der dette var tatt opp som en bekymring. Grunneier svarte ut dette med at det har vært innkjøringsproblemer med vannforsyningen, og det antydes at misnøyen har vikarierende motiver. Dette gjelder øvre vannverk (VA1).

Det vises til VAO-planen, og at det i den fremgår at tomtene H1 og H2 skal kobles til et nytt borehull som ennå ikke er etablert. Tilsvarende skal det etableres et nytt renseanlegg for disse to tomtene. De øvrige nye tomtene skal kobles til det øvre vannverket, samt fordeles på eksisterende

avløpsrenseanlegg innenfor planområdet. Kapasitetsberegninger for øvre brønn er utført. I VAO-planen er det tatt utgangspunkt i 700 liter drikkevann i døgnet per enhet. Ut fra det beregnes Q-maks til 1.86 l/s. I VA Miljø Blad 100 Avløp i spredt bebyggelse, valg av løsning er det oppgitt et døgnforbruk på 200 liter per person i hytte med full sanitær standard. Ifølge NIBIO er beregningsgrunnlaget 5 personer per enhet for små anlegg, med en reduksjon av antall personer per enhet for større fellesanlegg. Dette betyr at i perioder med mye besøk på fritidseiendommene kan ett brukerdøgn i hytte med full sanitær standard utgjøre minst 1000 liter/døgn. Tar man utgangspunkt i dette vil Q-maks bli 2.66 l/s, og ikke 1,86 l/s. En konsekvens av dette vil være trykkfall og bortfall av vann. Trykkløst nett kan utgjøre en helsefare hvis nettet ikke er tett, ved at grøftevann renner inn i ledningsnettet.

De skriver videre at VAO-planen viser at eksisterende basseng skal utvides med 2 m³, totalt magasinivolum vil være 15 m³. Det vil bedre leveringssikkerheten, og det forutsetter at alle abonnentene kan forsynes fra dette bassenget. Videre står det at det anbefales at det etableres en brønn til for å bedre leveringssikkerheten. Det nederste vannverket i feltet sliter med å levere tilstrekkelig med drikkevann i perioder. Ved å etablere en brønn til, i tillegg til brønnen som skal etableres for tomtene H1 og H2, vil det kanskje være mulig å sikre alle tomtene i området tilfredsstillende vannforsyning.

Det vil i alt bli 4 avløpsrenseanlegg i tilknytning til øvre og nedre felt. I VA-Miljø Blad 100 står det at avstand fra infiltrasjonsanlegg til drikkevann bør være mer enn 100 meter. Ved kortere avstand må man vurdere nøyte grunnvannstrøm, fjellformasjon og sprekkdannelser samt løsmassenes sammensetning mellom utslippssted og drikkevannsuttak. I VAO-planen står det at nærmeste borebrønn nedstrøms planlagt renseanlegg (AVL4) er 53.6 meter, og det er ikke gjort noen videre vurderinger av dette. De mener at ved så korte avstander kan det oppstå uønskede hendelser der vannet blir forurenset. Det er også flere eldre infiltrasjonsanlegg i området allerede. Mattilsynet vurderer feltet som at det er en sammenblanding av avløp og drikkevann som ikke er gunstig for beskyttelsen av drikkevannet. De har fått opplyst at det lite trolig er avrenning inn mot brønnene, men fjellbrønner kan ha sprekker som fører forurensninger ned i grunnvannet. Videre viser de til PBL § 3-1 i).

Mattilsynet oppfordrer Oppdal kommune til å avklare situasjonen knyttet til vannforsyning og avløpsanlegg i området for å få en helhetlig vurdering av dette, og viser til drikkevannsforskriften § 26. Til slutt påpeker de på at øvre vannforsyningssystem ikke er registrert hos dem, selv om kommunen stiller krav om dette.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT) har i brev av 25.04.22 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. Videre vises det til retningslinjer som gjelder Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner og til TEK17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.

Statsforvalteren (brev av 26.04.22) fremmer med hjemmel i pbl. § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 og vannforskriften §4, innsigelse til planen inntil bestemmelse § 2.8 endres. Denne bestemmelsen åpner opp for rensk av mindre bekkeløp for å redusere faren for overvannsflo. Rensk er ikke definert, og kan bety forskjellige tiltak avhengig av tolkning. Det må ikke tillates tiltak i bekker utover å fjerne gras og kvist som kan samles opp og føre til oppstuvning. Setningen må tas ut. Eventuelt kan begrepet «rensk av bekkeløp» defineres som å fjerne gras og kvist som tetter bekkeløpet. Rensk av vegggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter er uproblematisk.

I tillegg kommer Statsforvalteren med noen faglige råd:

For å sikre beiteinteressene i området bør bestemmelse § 3.1.12 sette vilkår om at kun en begrenset del av tomta, fortrinnsvis i tilknytning til inngangspartiet, gjerdes inn.

Sotbeger er en nær truet art som lever på gamle furutrær, og Statsforvalteren mener at det derfor er positivt at det er tatt inn i bestemmelsene at *Middelaldrende og gamle furutrær ikke skal fjernes, ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av infrastruktur*. Statsforvalteren er

imidlertid usikker på om bestemmelsen er lett å tolke så lenge § 2.6 viser til Retningslinjer for meldeplikt av hogst i fjellbjørkeskog, og dermed åpner opp for hogst av ved til husbehov. Det gis råd om at § 2.6 tas ut da retningslinjene gjelder uavhengig av planen.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Stavåløkkja hytteforening (brev av 21.04.2022) viser til det nye kunnskapsgrunnlaget for beite, og at dette legger føringer for at det av hensyn til beitebruk ikke bør tilrettelegges for ytterligere fritidstomter i dette området. Det argumenteres videre med at det allerede er ledige fritidstomter i nærområdet. Ytterligere fortetting i hele området vil komme i tillegg til ledige tomter. Dette medfører også uforutsigbarhet for hytteeiere som forholder seg til gjeldene reguleringsplaner, men også for grunneiere som har usolgte hyttetomter. Hytteforeningen har tillit til at utvalg for bygg og arealplansaker ved neste behandling tar hensyn til de føringer kunnskapsgrunnlaget gir når det gjelder fritidsbebyggelse i områdene rundt Storhøa/Grytdalen/Vora.

Videre har hytteforeningen tanker om planområdet generelt. De mener det er viktig å opprettholde områdets karakter og at ytterligere fortetting begrenses. Mange medlemmer mener at området for å bevare dets karakter må betraktes som fullt utbygd allerede. Flere hytteeiere har også påpekt problemer med vanntilførsel til hyttene via de eksisterende vannverkene. Enkelte har vært uten vann i feriehøytider som påskeferien. Dette er et anliggende som ligger utenfor hytteforeningen, men som har stor betydning for hytteeierne.

Hytteforeningen kommer så inn på folkehelse, friluftsliv og natur. Målet med hytteliv i Oppdal er for de aller fleste friluftsliv. Det er derfor viktig at dagens skiløype reguleres inn i tillegg til forlenget løype mot Lia. Det må også vurderes om tomtene øverst i feltet eliminerer muligheten for en grønn korridor til friluftsområdene ovenfor hyttefeltet, spesielt om sommeren. Nabofeltet hos Renander har også hytter bygd inntil grenselinjen, noe som hindrer korridor også denne vegen. Slik planen nå foreligger begrenses tilgangen til turterrenget da planen mangler grønnkorridorer som leder turgåere gjennom feltet uten at det blir ubehagelig å ta seg frem. Hytteeierne i det øverste feltet har påpekt at det er et utstrakt fugle- og dyreliv i området, blant annet at området rundt noen av tomtene er spillplass for storfugl, samt observasjoner av hønsehauk i området. Stadig utbygging og fortetting forringer artsmangfoldet.

Til slutt går hytteforeningen inn på overvannsproblematikk. Dette er allerede et problem i dag, hvor ansvaret for utbedring faller på hytteforeningen, uavhengig av årsak, klima eller fortetting. Det gjør det ikke enklere at virkninger av tiltak øverst i planområdet får negative konsekvenser for bebygde tomter langt ned i planområdet. Hytteforeningen peker på nedbygging av myr, og viser til Oppdal kommune sin klima- og energiplan. De stiller seg undrende til at enkelte tomter ikke er tatt ut av planen, selv om det i miljørapporten pekes på at disse tomtene er delvis på myr. Både ut fra et miljøperspektiv og med tanke på overvannsproblematikken, er det viktig å ta vare på de myrområdene som finnes i området.

Vannføring av overflatevann er et stort problem i området. Årsakene kan være flere, blant annet fortetting som bidrar til endring av vannføringsveier og reduserte arealer for magasinering av vann, samt klimaendringer med blant annet flere perioder med stor nedbør og større temperatursvingninger. Hytteforeningen har de siste 5-10 årene brukt betydelig summer på investering i større gjennomføringsrør gjennom veier, nye overløp og tining av rør på vinteren. Vannføringen i bekkene blir stadig større, og det må forventes at utfordringene øker også uten fortetting. Enhver endring påvirker nedløpssystemet av rør og bekker fra øverst i feltet til nederst i feltet. For å redusere negative endringer må derfor myr og skog beholdes i størst mulig grad. Hytteforeningen er ikke fornøyd med hvordan dette løses i planutkastet, eller ROS analysen hvor svaret er økt tilsyn og vedlikehold. Med den dokumentasjonen vi har på overflatevannsproblematikken, med kraftig redusert bufferkapasitet i feltet grunnet utbygging blir dette en altfor enkel tilnærming som også vil skyve ytterligere ansvar over på Hytteforeningen, både praktisk og økonomisk, noe som er klart urimelig.

Som et innspill har hytteforeningen i vedlagte kart avmerket to punkter hvor det renner mye vann. Ved punkt 1 er røret underdimensjonert, og det bør muligens legges inn et overløp samtidig med isolering for å unngå ising. Et tiltak som trolig vil gi mest effekt er en drengroft ovenfor feltet, som leder vannet

bort fra det problematiske området. Overvannproblemene er godt dokumentert, og hytteforeningen forventer at planen for å løse overvannsproblematikken er godt faglig forankret, og at foreningen blir en del av dette planarbeidet.

Ingrid og Kjell Jørstad Braut (brev av 13.03.22) ønsker at tomtene H1-H6 får endret maks byggehøyde til 5 meter og oppstuggu til 7 meter, i likhet med alle andre hytter i området. Alternativt henholdsvis 4,5 og 6 meter. Tomtene H7 og H8 mener de kan ha redusert byggehøyde siden de har naboer ved siden av. De har sett på omkringliggende hytter, og alle disse er med oppstuggu eller med 2 plan. Dagens regulering ligger på maks mønehøyde på 4,5 og 6 meter oppstuggu. Dette ble senere endret til 5 meter og 7 meter da det var vanskelig å bygge innenfor høydekravet og samtidig ivareta de tekniske kravene til ei hytte. I denne prosessen erkjente kommunens saksbehandler at det ikke var grunnlag for at disse tomtene skulle ha annen byggehøyde enn andre hytter i området.

Jørstad Braut har følgende argumenter for endring av byggehøyde:

- Maks byggehøyde på totalt 4,5 meter vil vanskeliggjøre å få bygd en hytte i stavlaft, som mange ønsker og som også det er flere av i området fra før.
- Hvis man skal bygge innenfor maks 4,5 meters høyde, altså uten oppstuggu, vil man måtte øke totalt avtrykk på tomt, som igjen har begrensninger når det gjelder maks BYA.
- Kan ikke se at en oppstuggu skulle kunne være negativt for nabohyttenes utsikt. Heller en liten oppstuggu enn økt avtrykk.
- H1-H6 bør kunne få samme uttrykk som omkringliggende hytter, slik at det totalt ser ryddigere ut.
- Hvis man øker grunnflate, vil det også være negativt for tomtene. Det er ønske om å redusere og tilstrebe minst mulig inngrep i selve tomtene, og naturen rundt.

Hege Bye-Andersen – på vegne av 19 hytteeiere øverst i feltet (brev av 28.04.2022) kommer med en rekke argumenter til hvorfor planforslaget ikke bør vedtas. De viser til det nye kunnskapsgrunnlaget utarbeidet for beitebruken i Trollheimen, og at dette legger føringer for at det ikke bør tilrettelegges for ytterligere fritidstomter i dette området. I tillegg vises det til at det allerede er ledige fritidstomter – de nærmeste er kun noen hundre meter unna – slik at denne fortettingen vil komme i tillegg til de mange ferdigregulerte tomtene som ennå ikke er solgt, men godkjent for hyttebygging. Det vises til kommunens argument at «fortetting er ønskelig fremfor å ta hull på nye områder», og de mener at dette er et uttrykk som bør benyttes i kommuner/områder der det ikke allerede er ledige tomter. I denne sammenhengen mener de dette blir det misvisende siden Oppdal kommune allerede har innregulert 1000 fritidstomter som ennå ikke er bebygde. Kommunen mangler planstrategi for tomtereserven noe som gir manglende forutberegnelighet for både hytteeiere, og grunneiere som ikke får solgt tomtene sine.

Overvannsproblematikken mener de heller ikke blir ivaretatt på en god nok måte. Det er allerede et problem i dag, hvor ansvaret for utbedringer allerede er pulverisert og medfører at det er hytteforeningen som må betale for utbedringer. Det gjør det ikke enklere at virkninger av tiltak øverst i planområdet får negative konsekvenser for tomtene langt nede i planområdet.

De mener videre at MFU sin rapport er mangelfull og at den ikke har vært gjenstand for grundige undersøkelser over tid i et område hvor det er observert blant annet hønsehauk med reir og en unge på nabotomten til H6 (opprinnelig tomt H8).

Mette Vestli (brev av 28.04.22) viser til felles uttalelse fra hytteeierne i det øvre feltet av Stavåløkken Østre hytteområdet og har følgende tilleggsbemerkinger:

Dagens hyttebygging i Oppdal fremstår som «bymessig» med høy grad av opparbeidelse av tomtearealene. Dette medfører behov for inngjerding mot beitedyr, og Vestli kan ikke se at kommuneadministrasjonen har ressurser til og/eller prioriterer å følge opp kommunens reguleringsplaner. Dette medfører at hytteområdene mister verdi som beiteområder. Den foreslåtte utbyggingen vil langt på vei stenge dagens beitekorridor nord for den planlagte skiløypa, samtidig som den naturlige vinteradkomsten mot nord blir avstengt for hyttene øverst i feltet.

Vestli erfarer at utbyggingen som allerede er gjort, har medført betydelige, uløste problemer med overvann, og er bekymret for at ytterligere utbygging vil forsterke dette. Det uttrykkes også bekymring for kapasitet i vannverk, og erfarer at den fortettingen som er gjennomført i nedre del av hyttefeltet har ført til overbelastning av vannverket der, slik at deres hyttenaboer for andre år på rad har opplevd vannløs påske.

Avslutningsvis påpekes det at det er uheldig at dette hytteområdet for kort tid siden ble markedsført og priset med utgangspunkt i at området ikke skulle fortettes ytterligere. Å fravike dette allerede nå er uheldig for Oppdals omdømme overfor hytteoppdalingen så vel som næringsetablerere.

Aage Tørris Ekker (28.04.22) uttrykker mistillit mellom hytteeiere og grunneier av hyttefeltet. Videre skriver han at det hevdes at fortettingen skal bidra til å utnytte investeringer. Tidligere investeringer i dette feltet, både når det gjelder veier og vannforsyning, mener han er svært godt utnyttet allerede. Han peker særlig på vannproblematikken i området. En rekke hytteeiere i området får i dag ikke det produktet de har kjøpt når det gjelder tilgangen på vann.

Av ulike årsaker opplever de i de nedre delene av feltet at overvannregimet er betydelig endret. Det merkes godt at mye av den tidligere flomdempingen i myrene i øvre deler er ødelagt av grøfting og drenering. Forløpet av vårflommen er nå mye mer usikker, og nye inngrep i myrene vil øke denne risikoen.

Ekker går også inn på naturtap, og viser til at dette er en av vår tids store utfordringer og at det ligger forventninger både nasjonalt og internasjonalt om å bidra aktivt til å redusere dette tapet. Noen av de mest sårbare og utsatte naturtypene er myr og våtmark, og dette er også koblet til klimaeffekter. Oppdal kommune vektlegger dette i sin arealforvaltning, og det bør være uproblematisk for kommunen å følge opp sine egne ambisjoner.

Videre mener han at høringsforslagets beskrivelse av artsmangfold framstår som særdeles mangelfullt. Ekker mener kartleggingsinnsatsen er for dårlig og er gjennomført på et tidspunkt på året hvor området sannsynligvis er på sitt mest artsfattige. Han uttrykker også misnøye over at det ikke er gjort forsøk på innspill fra hytteeiere angående dette. Ekker er selv fugleinteressert, og mener at fuglelivet i området er variert. Blant annet er det observert en rekke hakkespettarter og flere rovfuglarter og uglearter. I tillegg er området spillplass for både storfugl og orrfugl, og disse artene observeres i området gjennom hele året. Forekomsten av vadefugl er usikker, men i de øvre delene finnes både småspove og enkeltbekkasin. Det finnes også en rekke spurvefugler i området, og en del slike arter hekker i området. Området har i perioder en svært god bestand av hare, og ekorn yngler flere steder. Om de foreslåtte planene realiseres vil området forringes både som naturområde, hytteområde og beiteområde.

Driftsrådet for Nedre vannverk (28.04.22) påpeker at tomtkjøperne som får vann fra nedre vannverk ble pålagt tilkoblingsplikt til ledningsnett fra vannverket, samt vedlikeholdsoppfølging av vannverket gjennom kjøp av eiendommen. De peker videre på flere forhold de mener er kritiske med tanke på fortettingen.

Først peker de på overvannsproblematikken. I 2018-2020 var alle avløpsrør under de 3 veiene hvor avrenning fra det øvre myrområdet må passere, fullstendig spekt igjen med stålis. For å unngå at vann rant inn i nedre vannverk og veier ble ødelagt, måtte det skaffes avløp gjennom rørene og tiltak med isfjerning ble iverksatt. Kostnadene var høye. I 2021 var nedbør/temperatur av en slik karakter at avløpsrørene ikke ble blokkert. Driftsrådet for Nedre vannverk mener at overvann fra det øvre området sammen med klima/avrenning er en kritisk faktor. De mener det er ille nok med de bestående hyttene, men med utbygging vil vannavrenningen øke betydelig.

Det pekes så på plassering av renseanlegg og vannkvalitet. Det vises til Hoel & Sønner AS sin vann og avløpsplan for området, og at de oppgir 700 liter pr døgn pr hytte. Driftsrådet mener at hvis øvre felt blir fullt utbygget til 23 enheter vil forbruket ved maks uttak per hytte bli 16 100 liter, altså 16,1 m³ per døgn. Det vannet som tappes og benyttes inn i hyttene vil renne ut i terrenget fra renseanleggene.

Nedre vannverk (VA2) med pumpeanlegg ligger ca. 37 meter fra det nedre renseanlegget (AVL3) – i tillegg strømmer vannet fra de 2 øverste renseanleggene ned gjennom terrenget og renner ned gjennom området til bekken som passerer 5 meter fra vannverket. Driftsrådet uttrykker bekymring for at en ytterligere økning av belastning i bruken av renseanlegget rett ovenfor nedre vannverk vil forringe vannkvaliteten som leveres til 25 hytter.

Driftsrådet kommer så inn på manglende kapasitet i nedre vannverk. Vannverket som ble satt i drift i 2003 var forbeholdt 14 enheter, og i 2022 er 25 hytter tilknyttet anlegget. Det har gjentatte ganger blitt klaget til grunneier, da vanntrykket tidvis har vært veldig svakt. De hyttene som ligger øverst i feltet har ofte mistet vannet helt. Fagfolk har fastslått at ytelsen til pumpen er for svak, samt at en kompresjonstank på 328 liter er for liten. Dette er også i år bekreftet av Hoel & Sønner AS.

Til slutt peker driftsrådet på at det er mangel på en helhetlig plan. De ber om at kommunen tar ansvar for at hele området blir sett på med tanke på forsvarlig vanntilførsel. Mattilsynet bør inn for å kontrollere/vurdere plassering av renseanlegg og grunneier bør pålegges å sørge for tilstrekkelig vanntilførsel. Hverken øvre eller nedre vannverk er registrert hos Mattilsynet, og driftsstyret har blitt møtt med undring når analyser har blitt bestilt.

Erik Engebretsen, Finn Erik Munkvold og Kari Berget (28.04.22) peker på at det går et bekkeløp ved tomt H1 og H2 som ikke er omtalt, og som ikke kommer riktig frem på brukte kart. Bekken er ikke inntegnet i sin helhet, og tomt H2 er omtalt som ikke berørt av bekk, noe de mener er feil. Inntegningen i Norgeskartet viser at bekken «starter» nedenfor innkjøringen til tomt 292/38, noe de mener ikke stemmer. Bekken starter på myrene bak 292/29, samt vestre område på vestre side av hovedveien i feltet. Her kommer det tidvis mye vann, og fra myrene bak 292/29 kommer det vann hele året inn i denne bekken. Denne bekken krysser før under hovedveien og over i hovedbekken, men ble flyttet pga. vannmassene og overvann som oppsto ved 292/35. Den ble så ledet ned langs vestsiden av Østre Stavåløkkjvegen. Det stilles spørsmål ved hva som skjer med denne bekken og avstand til hyttetomter H1 og H2. Det vises til at det ikke er tillatt å endre bekkeløp eller fjerne kantvegetasjon i et belte langs bekker. Disse tomtene vil derfor vanskelig la seg bebygge og det er også lite ønskelig, i forhold til å fungere som en naturlig buffer for overflatevann, noe som er nevnt å være en mulig utfordring i området. Det vises til bestemmelse i punkt 1.7 i kommuneplanens arealdel «Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.» Krav til avstand mellom tomter og bekk er oppgitt til 20 meter, og de mener dette ikke kan oppnås for tomt H1 og H2.

Det vises så til ROS-analysen, hvor det er oppgitt risikoreducerende tiltak som kan vurderes. Det stilles spørsmål ved hvem som skal følge opp følgende; holde grøfter og stikkrenner under oppsyn, og sørge for strøing av glatte forhold. De mener at dette må grunneier gjøre, som følge av at fungerende tiltak ikke iverksettes eller settes krav til i ROS-analysen. De mener videre at hytteeierne ikke skal bli belastet for dette.

Det pekes så på naturmangfoldet i området. De mener at Artsdatabanken ikke kan sies å være oppdatert, og at det er atskillig flere arter enn det som kommer frem i den miljøfaglige rapporten. De nevner at det i området finnes blant annet ekorn, hare, grevling, tiur, diverse hakkespettarter, hønsehauk og masse småfugl som linerle, kjøttmeis, blåmeis, dompap og svarthvit fluesnapper.

Når det gjelder vann og avløp har de forståelse for at grunneier skal kunne utnytte anlegget som han har kostet, men da må det gjøres ordentlig og etter de kravene som foreligger. Det vises til Mattilsynets krav til vannverkseier om nok vann til enhver tid, også høytider som jul, vinterferie og påske. Braut er vannverkseier for både øvre og nedre vannverk. Nedre vannverk er overbelastet og underdimensjonert, og har ingen buffertank å avhjelpest med. Som kunde mener de det er mangel på forventet leveranse av varen på dette anlegget, ref. beregninger vedlagt ny plan av Hoel & Sønner. De mener videre at kommunen må se på hele området som ett for å få vanntilførsel på stell, for å bistå hytteeierne i dette. De forutsetter også at det er satt krav til plan og tiltak for håndtering av vanntilførsel og overvann i hele planområdet, før tomtene H1-H6 får igangsettingstillatelse (pkt 7.1).

Videre går de inn på brutte lovnader om at det ikke ville bli noen ytterligere fortetting i feltet, og det pekes på uforutsigbarheten dette gir for hytteeierne.

Til slutt går de inn på brannsikkerhet. I nedre del av feltet er det ikke tilrettelagt for brannvann. Her er det store avstander til eneste/nærmeste kum, som er øverst i feltet; Øvre vannverk. Det stilles spørsmål ved om alt er tilrettelagt for brann og redning slik det stilles krav om av TBRT.

Konklusjon:

- Tomt H1 og H2 tas ut av planen grunnet plassering ved flomstor bekk
- Kommunen krever at vannforsyningen og overvann i hele feltet sees på i sammenheng
- Alle vannverk meldes inn hos Mattilsynet, og følges opp av vannverkseier
- Kommunen bidrar til forutsigbarhet for hytteeierne.

Miljøfaglig vurdering

Kommunedirektøren viser til tidligere vurderinger av miljøforhold gjort i sak 22/2 (førstegangsbehandling i januar 2022) på side 3, i utvalg for bygg- og arealplansaker. Oppsummeringsvis konkluderer kommunedirektøren her med at de fleste nye tomtene ikke er plassert på myr. To av de foreslåtte kom i konflikt med myr, og kommunedirektøren foreslo derfor å ta ut den ene, og flytte på den andre, samt innta ei byggegrense. Dette ble vedtatt i utvalgsbehandlingen. Videre konkluderes det med at området ikke anses å ligge i noen villtrekk for elg, men at 0,5 -1,5 km nordøst for planområdet er viktig hekkeplass for vadefugl. I noen databaser er det observasjoner i området av flere spurve – og finkefugler, flere meisearter, hare (nær truet) og haukugle. Det er flere år, også i 2021, registrert grønnfink og granmeis som nå har fått status sårbar på Rødlista. Dette sammenfaller med befarings og vurdering fra MFU.

I forbindelse med høringen, er det kommet inn flere innspill som går på miljø.

Det er flere som peker på at den miljøfaglige rapporten utført av Miljøfaglig Utredning er mangelfull. Flere mener at undersøkelsen er gjennomført på en tid på året hvor artsmangfoldet er på sitt laveste, og at rapporten virker overfladisk og er preget av hastverksarbeid. Man kunne fått et enda bedre kunnskapsgrunnlag dersom man hadde observert området over tid, men en rapport som dette gir likevel et greit overblikk over verdiene i området. Rapporten er utarbeidet av svært kompetent fagfolk. Dette er fagfolk som er ute i felt store deler av året, og som gjennom en dagsundersøkelse klarer å skille et viktig område fra et mindre viktig område. Selv om ikke alle fugleartene som bruker området som leveområde blir observert på denne ene dagen, er områdets potensielle kvaliteter som funksjonsområde for arter vurdert. Kommunedirektøren mener rapporten gir et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og velger å legge den til grunn.

Det blir påstått at det hekker hønsehauk i området, og det vises til et vedlagt bilde av en hønsehauk i et tre. Hadde det vært snakk om hekking, hadde nok dette blitt avdekket gjennom den miljøfaglige rapporten. Ved hekking kan man tydelig se reir i treet, også utenom sesong. Dette er reir som blir brukt om igjen flere ganger, gjerne med flere års mellomrom. Det er sannsynlig at det blir observert hønsehauk i området med jevne mellomrom, men dette er en art som beveger seg over store områder og arten vil sannsynligvis bli lite berørt av at det kommer noen flere hytter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert noen hekkelokalitet for hønsehauk i databasen Sensitive artsdata.

Når det gjelder spillplass for storfugl og orrfugl, er det gjort en vurdering av områdets kvaliteter for dette i den miljøfaglige rapporten. Her står det at det er usannsynlig at dette er en fast spillplass, ettersom at det er altfor mye hytter i området allerede for at det egner seg som spillplass for storfugl, og det er altfor små myrer og/eller andre åpne miljøer for at det egner seg som spillplass for orrfugl. Det stemmer nok likevel at det er observert tilfeldig spill av enkeltindivider av orrfugl, men da mer tilfeldig etter at spillet på hovedleiken er avsluttet. Området regnes derfor ikke til å ha noen vesentlig verdi som spillplass.

I flere av høringsinnspillene er det ramset opp en rekke arter, særlig fuglearter, som er observert i området. Det er ikke overraskende at det er observert mange ulike fuglearter i dette området, men det vurderes likevel som at utbygging av 6 nye hytter ikke vil påvirke fuglenes leveområde i vesentlig grad.

Landbruksfaglig vurdering

Landbruksfaglige vurderinger er gjort i sak 22/2 i utvalg for bygg- og arealplansaker. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 22/2 er vedlagt denne saken.

En sentral del av diskusjonen til BYAR ved sluttbehandling av planen var hvordan hytteutbygging i det aktuelle området påvirker leveområdet for tamrein. Hensynet til reindrift ble likevel ikke nevnt i selve vedtaket. Det ble vist til NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen (heretter kalt beiterapporten). Under vurderinger av konkrete delområder i utredningsområdet står det følgende om delområde 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. For Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa anbefales ingen ytterligere utbygging eller fortetting, grunnet allerede redusert funksjonalitet av Vora for reindriften. Hele delområdet er allerede mye preget av friluftaktiviteter, og det bør gjennomgående ikke legges til rette for nye turstier, skiløyper, skitrekk, nedfarter osv. utover de som eksisterer i dag. Dette gjelder spesielt ruter som «kutter over» beiteland (toppturer med tur/retur i samme trasé er i prinsippet noe mindre negativt).»

Kommunedirektøren mener at vurderingene som er gjort for området i rapporten er vanskelig å tolke. Utvalg for bygg- og arealplansaker tolker vurderingene strengere enn det kommunedirektøren gjorde i sitt saksframlegg for andregangs behandling i BYAR. Her mener kommunedirektøren at vurderingene er nyansert, og at noe fortetting er akseptabel og må vurderes nærmere i hver enkelt sak. I denne saken er det snakk om fortetting av 6 hytter i et eksisterende hytteområde, og fortettingen vurderes derfor til å ha liten påvirkning på reindriften sammenlignet med mange andre hytteutbyggingssaker.

Når utvalget vurderer en slik «beskjeden» fortetting som uakseptabel med hensyn til reindriften, ønsker kommunedirektøren å få noen tydeligere retningslinjer fra politikerne som avklarer nærmere hvordan administrasjonen skal håndtere temaet i fremtidige utbyggingssaker. Det er vanskelig å vite hvor det er ment at grensen skal gå når det i rapporten står at det i de mest sentrumsnære områdene vil kunne aksepteres noe fortetting, «anslagsvis noen titalls enheter, totalt sett», mens det for Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa ikke anbefales noen ytterligere utbygging eller fortetting grunnet reindriften. Kommunedirektøren vurderte fortetting i Stavåløkken østre til ikke å omfatte Grytdalsskaret – men er klar over at ferdselen fra dette hytteområdet kan omfatte området videre innover Grytdalen. Beitebruken reiser flere problemstillinger. Herunder grensen mellom «sentrumsnære hyttefelt» og hyttefelt hvor fortetting bør være uaktuelt. Et relevant moment i vurderingen er også at en økning i antall fritidsboliger genererer økt ferdsel inn mot reinbeiteområdene. Hvordan Oppdal kommune skal forholde seg til disse problemstillingene, er det viktig å avklare for å sikre forutsigbarhet i videre planarbeid.

Folkehelse

Folkehelsevurderinger er gjort i sak 22/2 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Se særutskrift vedlagt. I all hovedsak vurderes slik at planforslaget ikke medfører ulempe for folkehelse. Det er ikke kommet merknader knyttet til folkehelse, og kommunedirektøren opprettholder sine vurderinger.

Vurdering

For vurderinger knyttet til miljø, landbruk, folkehelse og klima vises det til særutskrift av sak 22/2 (førstegangs behandling) vedlagt denne saken, samt de ovenstående suppleringsene.

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven der det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Merknad tas til orientering.

Trøndelag fylkeskommune

Kommunedirektøren ønsker å imøtekomme fylkeskommunens anbefaling om kanalisering av ferdsel gjennom skilting og merking av ferdselsårer, for å skåne gjenværende natur og gi en trygg atkomst til den enkelte hytteeiendom. Kommunedirektøren foreslår å legge til en rekkefølgebestemmelse § 7.2 i reguleringsplanens bestemmelser, som lyder som følger: «Før det gis igangsettelsestillatelse for hytter på H1-H6 skal ferdselsårer i området skiltes/merkes tydelig.»

Mattilsynet

Mattilsynet kommer med innspill på vann og avløp. Når det gjelder øvre vannverk mener kommunedirektøren at kapasiteten her er tilfredsstillende for de nye enhetene som skal kobles på. Ifølge VAO-planen skal eksisterende basseng utvides, noe som vil bedre leveringssikkerheten. Ut ifra mattilsynets innspill kan det virke som at det er utfordringer med forsyningskapasitet og trykk i øvre vannverk (VA1), men kommunedirektøren er av den oppfatning av at drikkevannsproblematikken i all hovedsak er knyttet til nedre vannpunkt (VA2). Kommunedirektøren forstår det som at det tidligere har vært trykkbortfall i nedre vannverk, men at flere hytter som tidligere var koblet på dette vannverket nå skal koble seg på øvre vannverk, og at problematikken således vil bli løst. Fortettingen vil ikke påvirke kapasiteten i nedre vannverk, da det ikke skal kobles til nye hytter til dette anlegget.

Ved førstegangsbehandling var det inntegnet en ny borebrønn for vannforsyning til H1 og H2. Dette vurderes som en dårlig løsning, da det kan forekomme forurenset vann i området fra avløpsanlegg i nord. Kommunedirektøren har i samråd med forslagsstiller funnet det mer hensiktsmessig at H1 og H2 knyttes til eksisterende borebrønn på gnr/bnr 292/9. Det må fremlegges dokumentasjon på at denne borebrønnen har tilstrekkelig kapasitet før det gis igangsettingstillatelse på tomtene H1 og H2. Kommunedirektøren foreslår å ta inn følgende ordlyd i ny bestemmelse § 7.4: «Før det gis igangsettingstillatelse på H1 og H2 skal det fremlegges dokumentasjon på at borebrønn på gnr/bnr 292/9 har tilstrekkelig kapasitet».

Når det gjelder nytt avløpsanlegg AVL4, har kommunedirektøren etterspurt jordprøver, og resultatene fra undersøkelsene ble oversendt kommunen 10.06.22. Prøvene havner høyt i felt 1 i infiltrasjonsdiagrammet, og gir samme resultat som jordprøvene for anlegg 2 og 3 som tilsier et infiltrasjonsareal pr. tomt på 25 m², jf .Rammeplan for vann og avløp for Stavåløkkjen Østre hytteområde godkjent 26.03.2012. Med bakgrunn i dette mener kommunedirektøren at det er lite sannsynlig at avløpsrenseanleggets plassering vil ha negativ påvirkning på drikkevannskilder nedstrøms.

Mattilsynet gjør også oppmerksom på at VA1 ikke er registrert hos dem, og at dette er noe kommunen stiller krav til. Kommunedirektøren har derfor lagt inn en ny rekkefølgebestemmelse som lyder som følger: «VA1 må registreres av mattilsynet før igangsettelsestillatelse for utbygging kan gis.»

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)

Merknad tas til orientering. Slokkevann kan hentes ut fra brønn i øvre del av feltet jf. planbeskrivelsen pkt. 4.16.

Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren i at bestemmelse § 2.8 er for dårlig formulert, og vil imøtekomme Statsforvalterens forslag til endring, og dermed fjerne grunnlaget for innsigelse. Bestemmelsen endres til følgende ordlyd: «For å redusere faren for overvannsflokk tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av vegggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov.» Statsforvalteren har etter dette ved brev av 13.05.22 trukket sin innsigelse. Når det gjelder Statsforvalters planfaglige råd om å begrense inngjerding av tomtene ytterligere i bestemmelse § 3.1.12, så begrenser jo denne bestemmelsen allerede inngjerding på tomtene ved at kun 40% av tomtarealet kan gjerdes inn. Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig å holde seg til retningslinjen i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.2, og holder fast ved bestemmelsen i § 3.1.12. Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren i at § 2.10 er vanskelig å tolke når man ser den i sammenheng med § 2.6. Sistnevnte paragraf er overflødig, ettersom retningslinjene det vises til gjelder uavhengig av planen. I tillegg er den motstridende til § 2.10 siden den åpner for hogst til husbehov. Dette er spesielt uheldig ettersom den nær trua arten sotbeger, som lever på gamle furutrær, er registrert i nærområdet. For å i større grad sikre middelaldrende og gamle furutrær fjernes § 2.6, og Statsforvalterens faglige råd tas til følge.

Stavåløkkja hytteforening

Hytteforeningen viser til kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen (NaturRestaurering, 2021), og argumenterer med at dette legger føringer for at det av hensyn til beitebruk ikke bør tilrettelegges for ytterligere fritidstomter i dette området. Kommunedirektøren vurderer at rapporten er mer nyansert. Det står følgende i kunnskapsgrunnlaget om det aktuelle området: "Noe fortetting av disse feltene (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." Noe fortetting er altså akseptabelt, og i tillegg er det store miljømessige fordeler ved å fortette eksisterende hytteområder fremfor å stikke hull på nye. Den negative påvirkningen som ny utbygging vil ha på beiteområdene må vurderes i hver enkelt sak, og i denne saken vurderes fortetting med 6 nye fritidseiendommer til å ha liten forringende påvirkning.

Selv om fortetting skal prioriteres fremfor utbygging av nye områder er det viktig å ikke overskride tålegrensen for et område. I denne saken er det snakk om noen få hytter spredt over et større område, og kommunedirektøren mener at områdets karakter blir tilstrekkelig ivaretatt ved gjennomføring av planendringen.

Når det gjelder problematikk knyttet til vannforsyning vises det til vurdering gjort til Mattilsynets innspill. Det er uttrykt bekymring når det gjelder de nye hyttene øverst i feltet, og at disse kan ødelegge den eksisterende grønnkorridoren som fører til friluftsområdene ovenfor hyttefeltet. Det vil være over 10 meter mellom tomt H5 og H6, og kommunedirektøren vurderer dette som nok plass til passasje. Mellom tomt H5 og H6 er det etablert en grøft for å ta unna vannet nord for de øverste eksisterende tomtene. I forbindelse med oppføring av hytter på H5 og H6 må grøfta legges om, og utbedres slik at den kan håndtere vannmengdene gjennom året. Kommunedirektøren anser passasjen mellom disse tomtene som tilstrekkelig, og det er også mulig å bruke vegen på østsiden av grøfta for å komme seg ut i friluftsområdene.

Hytteforeningen viser til Oppdal kommunes klima- og energiplan hvor kommunen har bestemt seg for å unngå nedbygging av myr. Ved førstegangsbehandlingen av saken ble tomta som i sin helhet var tenkt plassert på myr (tidligere H5) tatt bort. I tillegg ble H3 (tidligere H4) trukket lenger bort fra myra, og det ble tatt inn byggegrense mot myra. Nå gjenstår kun H4 (tidligere H6) som delvis er plassert på myr. Her er myra grunnlendt, tresatt og relativt kalkfattig. Myrområdet generelt bærer preg av drenering i forbindelse med tidligere nedbygging, og er i ferd med å gro igjen til skog. Derfor mente kommunedirektøren ved førstegangsbehandling at det var akseptabelt å plassere tomta her. Utvalg for bygg- og arealplansaker støttet seg til kommunedirektørens tilrådning. Ettersom myrområdets kvalitet

allerede er redusert på grunn av eksisterende hytteutbygging, er det også grunn til å tro at myras funksjon som flomdemper er begrenset.

Når det gjelder naturmangfold i området vises det til miljøfaglig vurdering.

Overvannsproblematikken i området er et tema som bekymrer mange. Kommunedirektøren mener at problematikken er løsbart, og at de nye tomtene ikke vil føre til en vesentlig forverring av problemet. I bestemmelsenes § 7.1 er det gitt rekkefølgebestemmelse som sier at: «Før det kan gis igangsettelsestillatelse for fritidsbolig på tomt H1-H6 skal det lages en helhetlig plan samt gjennomføres tiltak for håndtering av overvann i hele planområdet.» Denne bestemmelsen sikrer god planlegging og at tiltak blir gjort før hyttene kan bygges. Det er naturlig at hytteforeningen blir en del av dette planarbeidet, ettersom dette i utgangspunktet er et ansvar som faller på hytteeierne selv i form av private stikkledninger under innkjørsler.

Hytteforeningen skriver selv at det må forventes at utfordringene knyttet til overvann vil øke også uten fortetting. Dette understreker bare det faktum at det uansett må gjøres grep i feltet, som også den enkelte hytteeier er ansvarlig for. Flere stikkrenner i området virker til å være altfor små i forhold til vannmengden som skal renne gjennom. I tillegg er det et stort problem med kjøving i området, så et viktig tiltak vil være å anlegge flere varmekabler eller andre tiltak som hindrer at vannet fryser i forbindelse med de private stikkledningene. Det er lagt ved noen bilder i innspillene som viser overvannsproblematikk. Slik kommunedirektøren ser det, er disse problemområdene på andre steder enn de nye tomtene. Eksempelvis i svingen mellom 292/50 og 292/45. De nye tomtene vil ikke ha noen innvirkning på dette området, da vannet fra disse vil ledes vest for problemområdet.

Ingrid og Kjell Jørstad Braut

Jørstad Braut ønsker forhøyet tillatt byggehøyde for tomtene H1-H4. Kommunedirektøren fastholder sitt forslag i førstegangsbehandlingen, og imøtekommer ikke innspillet. Dette begrunnes med områdets estetiske kvaliteter, og spesielt hensynet til naboene.

Hege Bye Andersen

Bye-Andersen viser til at det allerede er innregulert 1000 fritidstomter i kommunen, og at denne fortettingen kommer i tillegg til disse. Kommunedirektøren viser her til kommunens overordnede ønske om fortetting innenfor eksisterende utbygde arealer, blant annet for å kunne utnytte eksisterende infrastruktur. I lys av dette, anser kommunedirektøren at planforslaget er i tråd med overordnet strategi. Kommunedirektøren viser ellers til miljøfaglig vurdering og vurdering av høringsinnspillet fra Stavåløkkja hytteforening.

Mette Vestli

Når det gjelder innspill knyttet til beitedyr, kan kommunedirektøren ikke se at beitedyra blir hindret i sin ferdsel nord for regulert skiløype som følge av de tre nye tomtene H4, H5 og H6. Kravet til maksimalt inngjerdet areal på 40 % vil sikre gode arealer for beitedyrene. Beitelaget har heller ikke inngitt innspill som belyser eventuelle utfordringer for dem, og kommunedirektøren anser hensynet til beitedyr tilstrekkelig ivaretatt. Vestli skriver også at hyttebyggingen i Oppdal bærer preg av stor grad av opparbeidelse, noe som medfører behov for inngjerding mot beitedyr. Hun mener videre at kommuneadministrasjonen ikke prioriterer å følge opp kommunens reguleringsplaner, og at hytteområdene derfor mister sin verdi som beiteområder.

Utvalg for bygg- og arealplansaker fattet den 09.11.2021 vedtak om tilsynsstrategi etter plan- og bygningsloven for Oppdal kommune i perioden 2022 – 2024. Et av de prioriterte tilsynsområdene er inngjerding av fritidseiendommer. Kommunedirektøren vil derfor prioritere tilsyn med inngjerding de neste to årene.

Når det gjelder overvannsproblematikk vises til vurderinger gjort til hytteforeningens uttalelse. Når det gjelder vannforsyning vises til vurderinger gjort til Mattilsynets innspill.

Aage Tørris Ekker

Når det gjelder naturmangfold vises det til miljøfaglig vurdering tidligere i saksframlegget.

Når det gjelder overvannsproblematikk og nedbygging av myr vises det til vurderinger gjort til hytteforeningens uttalelse.

Når det gjelder vannforsyning vises til vurderinger gjort til Mattilsynets innspill.

Driftsrådet for nedre vannverk

Når det gjelder overvannsproblematikk vises det til vurderinger gjort til hytteforeningens uttalelse.

Når det gjelder vannforsyning vises til vurderinger gjort til Mattilsynets innspill.

I tillegg har kommunedirektøren følgende kommentar til dette:

Avstanden fra det nederste eksisterende renseanlegget (AVL3) til nedre vannverk er kort.

Renseanlegget er i utgangspunktet dimensjonert for 6 hytter og belastningen vil øke med en hytte fra dagens situasjon fra 4 til 5 hytter. Renseanlegget er et minirensesanlegg med etterfølgende etterpolering/infiltrasjon i grunnen. Anleggets rensegrad skal tilfredsstillende badevannskvalitet, og etterfølgende infiltrasjon vil gjøre at vannet kan betraktes som rent. Dagens situasjon viser at kvaliteten på drikkevannet er tilfredsstillende og tilkobling av en ekstra hytte vil ikke endre situasjonen i vesentlig grad. Avstanden fra de øverste renseanleggene er over 250 meter. Disse har samme rensegrad og det er lite sannsynlig at disse vil kunne påvirke drikkevannet til nedre vannverk.

Erik Engebretsen, Finn Erik Munkvold og Kari Berget

Kommunedirektøren har blitt opplyst om at hytten overfor H1 og H2 har samlet alt tilsig bak sin hytte i en grøft og ført det ut i veigrøften. Hele veigrøften mot tomt H1 og H2 er helt tørr på sommeren og veigrøften er derfor ingen bekk. Denne grøften har en stikkrenne under veien som kommer ut ved gnr/bnr 292/38. Her er det også tørt på sommeren.

Når det gjelder innspill knyttet til ansvarsforhold for å holde grøfter og stikkrenner åpne, samt strøing ved glatte forhold, er dette ikke noe som kan reguleres i en reguleringsplan. Dette omhandler driftsforhold, som må løses internt i feltet.

Når det gjelder naturmangfold vises det til miljøfaglig vurdering tidligere i saksframlegget.

Når det gjelder overvannsproblematikk vises til vurderinger gjort til hytteforeningens uttalelse.

Når det gjelder vannforsyning vises til vurderinger gjort til Mattilsynets innspill.

Når det gjelder hensyn til brannsikkerhet, vises det til at etterfylling av slokkevann kan skje via borebrønn i øvre del av feltet, og brannhydrant ved Fagerhaug sentrum.

Når det gjelder påståtte brutte lovnader om at hyttefeltet ikke skulle fortettes noe mer og uforutsigbarhet knyttet til dette, er dette en privatsak som ikke kommunedirektøren kan ta stilling til i sine vurderinger.

Forslagsstiller har rett til å få fremlagt den opprinnelige saken på nytt for kommunestyret, og kommunedirektøren har derfor uendret tilrådning i saken. Dersom kommunestyret ønsker å avslå detaljreguleringsplanen på bakgrunn av beiterapporten, er det ønskelig med et prinsipielt tillegg som kan gi veiledning til administrasjonen i fremtidige, tilsvarende saker. Likeledes gjelder dette dersom planforslaget avslås med hensyn til fortettingsproblematikk.

Behandling

Arne Braut ba kommunestyret vurdere hans habilitet i saken.

Forslag fra SP v/ Odd Arne Hoel:

Kommunestyret avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre. Avslaget begrunnes med forholdet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur, samt generelt press på naturressurser.

Vedtak

Arne Braut ble enstemmig funnet inhabil i saken (23 st.). Hilde Rislien inntreer som vara.

Kommunedirektørens tilrådning ble vedtatt med 16 mot åtte stemmer (m.tall AP v/ Rune Morten Myrhaug, SP v/ Odd Arne Hoel, V, SV, MDG, og Uavh. v/ Ingrid Grøtte Johannsson). (24 st.)

Vedtak blir som følger:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre med følgende endringer:

Planbestemmelsene får følgende endringer:

	Nåværende bestemmelse:	Ny bestemmelse:
§ 2.6	«All hogst i vernskog, unntatt hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk, krever forhåndsgodkjenning av kommunen. Det vises til retningslinjer for meldeplikt av hogst i fjellbjørkeskog.»	Fjernes
§ 2.8	«For å redusere faren for overvannsfloam tillates rensk av mindre bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov.»	«For å redusere faren for overvannsfloam tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov.»
§ 7.2		«Før det gis igangsettelsestillatelse for hytter på H1-H6 skal ferdselsårer i området skiltes/merkes tydelig.»
§ 7.3		«VA1 må registreres av mattilsynet før igangsettelsestillatelse for utbygging kan gis.»
§ 7.4		«Før det gis igangsettelsestillatelse på H1 og H2 skal det fremlegges dokumentasjon på at borebrønn på gnr/bnr 292/9 har tilstrekkelig kapasitet.»

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt.

Kommunedirektørens tilråding

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre med følgende endringer:

Planbestemmelsene får følgende endringer:

	Nåværende bestemmelse:	Ny bestemmelse:
§ 2.6	«All hogst i vernskog, unntatt hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk, krever forhåndsgodkjenning av kommunen. Det vises til retningslinjer for meldeplikt av hogst i fjellbjørkeskog.»	Fjernes
§ 2.8	«For å redusere faren for overvannsfloam tillates rensk av mindre bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov.»	«For å redusere faren for overvannsfloam tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov.»
§ 7.2		«Før det gis igangsettelsestillatelse for hytter på H1-H6 skal ferdselsårer i området skiltes/merkes tydelig.»
§ 7.3		«VA1 må registreres av mattilsynet før igangsettelsestillatelse for utbygging kan gis.»
§ 7.4		«Før det gis igangsettelsestillatelse på H1 og H2 skal det fremlegges dokumentasjon på at borebrønn på gnr/bnr 292/9 har tilstrekkelig kapasitet».

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt.