



Våre saksbehandlere

Arita Eline Stene, Eirik Eingrind, Ragnhild Eklid

Referanse

ARST/2020/788-13/191/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	22/1	18.01.2022

Forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde - 1.gangs behandling

Vedlegg

- 1 planbeskrivelse 16.11. 2021
- 2 Forslag til planbestemmelser
- 3 Forslag til plankart
- 4 Forslag til VA - plankart
- 5 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE
- 6 191/1 - referat fra oppstartsmøte

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Oppdal kommune har 29.10.2021 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde fra Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr 190 bnr 1. Forslagsstiller er Solveig Sandbløst Aalbu og Bernt Sveås Aalbu. Oppstartsmøte ble holdt 03.09.2020. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Planområdet er ca 125 da stort, og ligger ca 11 km vest for Oppdal sentrum. Adkomst til området er fra Osvegen. Bebyggelsen skal kobles til Vardammen vann- og avløpsanlegg. ([Lenke til plankart](#))

Det ble holdt ny befarings i området etter initiativ fra Oppdal kommune 21.09.2021, hvor tiltakshavere, planlegger, representanter fra administrasjonen i Oppdal kommune og utvalg for bygg- og arealplansaker deltok. På bakgrunn av denne befarings ble det besluttet å endre planforslaget. Endringen gikk hovedsakelig ut på å ivareta viltkorridoren i planområdet, som er viktig for hjortevilt. Tomter ble flyttet fra den mest sentrale delen av trekkveien, slik at en sone på 100 meter forble ubebygd.

4 av tomtene som ble tatt ut fra trekkveien ble plassert i nærheten av etablert bebyggelse, og det ble sendt ut et varsel til de som i størst grad ble berørt av dette.

Ved eventuelt sluttvedtak vil ny plan erstatte gjeldende plan for Brandhaugan hytteområde fra 2011, samt utvide planområdet østover og noe i vest. Gjeldende plan for Brandhaugan hytteområde er ca. 30 da stort, mens Brandhaugan II er ca. 125 da stort.

Planforslaget legger ikke opp til fortetting i området i gjeldende reguleringsplan, men legger opp til fortetting i området lenger øst. Planen går fra 29 tomter (11 i gjeldende reguleringsplan, pluss 18 i

området avsatt til fritidsbolig) til totalt 50 tomter. Dette innebærer totalt 21 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal sluttbehandles av utvalg for bygg- og arealplansaker.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i Naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til utvalg for bygg- og arealplansaker, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljøfaglig vurdering

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

Kunnskapsgrunnlaget §8:

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal, Sensitive artsopplysninger, Artsobservasjoner, Naturbase, Kilden og Artskart, samt ny Rødliste for arter 2021. Planområdet er i 2021 naturtypekartlagt, men det er ikke funnet naturtyper etter Miljødirektoratets instruks, NiN eller rødlistearter. I tillegg har Miljøfaglig Utredning AS (MFU) i 2020, på oppdrag fra kommunen, utarbeidet en rapport som gjelder hyttebygging og samlet belastning for berørte naturtyper og arter i Skardalen og Gjevillvassdalen.

Det er en del registreringer av rødlistearter og ei svært viktig naturbeitemark nært planområdet.

I kommunens viltkart er det registrert trekkvei for gaupe gjennom planområdet sammenfallende med hjortevilttrekket. Elgen synes å ha to hovedruter for regionalt trekk Oppdal-Rennebu. Denne viltsonen gjennom planområdet viser vestlig trase via Ålbu/Dørumshovden. Informasjon om vestlig trase er best, men ruta er ikke fullgodt kjent på hele strekningen, og den er minst detaljert nord for Grøtsetra. De to hovedtrekkene synes å gå sammen i østhellings vest for Dørumselva, og går deretter nordover, forbi Grøtsetra. Elgens vandring mellom vinterbeite i Rennebu og vår/kalvingsområde Raudhovden/Dørumshovden er stadfestet ved hjelp av radiomerka dyr, en distanse på ca 3 mil. Etter årtusenskiftet er det rapportert økt overvintring i Oppdal, både av elg og hjort. Trolig på grunn av mer milde/snøfattige vintre er trekket derfor blitt noe mindre omfattende, men deler av ruta er også brukt ved kortere trekk store deler av året. En fungerende viltkorridor er viktig både som trygg vandringsvei mellom nøkkelbiotoper og som spredningsvei for å utveksle arvemateriale. Generelt vil en korridor for trekk av hjortevilt være viktig også for anna vilt, ikke minst sky arter som helst unngår åpne områder. Hjorten er ikke rapportert å følge denne ruta, den krysser sjelden nord for Rv70, og rådyr er oftest nokså stasjonære men benytter deler av ruta ved kortere trekk. Både terrengformasjoner og utstrekninga av skogbeltet tilsier at området Ålbu-Vognill er godt egnet for dyretrekk. Skogen strekker seg nærmest sammenhengende ned mot Driva, som her har slakkere bredder enn de markerte juva på aust/vestsida. Åser og lave fjell mot nord forenkler overgangen mot Rennebu (det åpne kulturlandskapet østafør og særlig Storhornet vestafør må regnes som en barriere for trekk. Viltvekt for elgtrekket er satt til 3 fordi det er vurdert som regionalt viktig, både for utveksling av dyr mellom delbestander og trekk mellom sommer- og vinterområde. Nord og nordøst for planområdet er området registrert som raste –og beiteområde for elg.

Det er ikke registrert trua naturtyper, arter med nasjonalt forvaltningsansvar eller rødlistearter innenfor planområdet.

Kommunedirektøren anser kunnskapsgrunnlaget i området for tilstrekkelig og føre-var prinsippet i §9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Samla belastning §10:

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Etter befaring i september 2021 ble plankartet endret og noen tomter fra den mest sentrale delen av viltkorridoren ble flyttet og dette gir en åpen sone på ca 100 meter. Likevel er det 4 tomter som fortsatt er plassert i den grønne passasjen som gjenstår forholdsvis uberørt idag. I Miljøfaglig Utredning AS sin rapport presiseres det at av hensyn til hjorteviltet er det særlig viktig at det ikke fortettes i de gjenværende, grønne korridorene innenfor og mellom hytteområdene. Miljøfaglig vurdering blir derfor at tomtene H14 – H17 bør tas ut slik at den samla belastningen på trekkvei her ikke blir for stor. Her vurderes inn både anleggsperiode, støy, nye bygninger og økt ferdsel i et sårbart område for hjortevilt og andre arter som bruker den gjenværende grønne korridoren her. Tilførselsvei fra Osveien vurderes å få noe negativ betydning, men trafikkikkerhet er også et viktig moment her.

Det vurderes slik at en fortetting i resten av planområdet vil ha liten negativ påvirkning. Dette skyldes i stor grad fravær av rødlista arter og trua naturtyper. Men det er viktig at de større trærne i området får stå og at bare de som står i veien for bygninger og infrastruktur fjernes i forbindelse med en utbygging. MFU har i en annen plansak uttalt at samlet sett i Oppdal er den samla belastningen på gammel furuskog med tilhørende arts mangfold middels stor. Det vurderes ikke å være behov for avbøtende tiltak ut over å spare middelaldrende og gamle furutrær for hogst eller annen negativ påvirkning. Gamle furutrær kan potensielt være levested for mange arter, også rødlistearter som kan etablere seg på disse.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved utbyggingen og at minst mulig natur blir berørt. Det bør brukes stedeegne masser og naturlig revegetering av terrenget. Plen bør ikke tillates, men naturengblanding tilpassa fjellbygd Trøndelag er greit.

Landbruksfaglig vurdering

Eiendommen Oppigard Aalbu 191/1 består av 2251 dekar totalt, derav 77 da fulldyrka jord, 51 da innmarksbeite og 149 da produktiv skog. Omsøkte planområde som ikke allerede er veg eller bebygg med eksisterende hytter består av 58,7 da produktiv skog og 7,6 da uproduktiv skog. Skogen har størst andel furuskog og noe lauvskog iblandet i fuktigere parti. Eiendom 190/1 blir ikke berørt arealmessig ut over allerede vedtatt plan og vurderes ikke nærmere her.

Arealet ligger i utmark og beites av Gjevilvassdalen beitelag for sau, samt Skaret-Gjevilvassdalen kalvsankelag med storfe. Beitekartleggingen i Oppdal (Nibio, 2015) viser det meste av tomtearealene som mindre godt beite. Det er i planbestemmelsene § 3.1.10 lagt begrensninger på inngjerding i tråd med retningslinjer i kommuneplanens arealdel, samt forbud mot elektrisk gjerding. Det er ei tomt som grenser inntil dyrka mark, der er 10 m byggegrense lagt inn.

Planforslaget legger opp til 21 nye tomter. Samlet areal for nye tomter og nye veger utgjør ca 25 dekar som vil bli utilgjengelig som skogbruksareal i framtid, det vil si nær halvparten av denne teigens produktive skog og ca 17 % av gardens totale barskogressurs. Det foreligger ikke skogbruksplan for eiendommen pr i dag, denne er bestilt og vil foreligge i februar 2023. Det gjøres oppmerksom på at skogloven er gjeldende fram til reguleringsplan foreligger, og etter vedtatt reguleringsplan gjelder fremdeles skogloven for areal regulert med formål landbruk.

Det nye kunnskapsgrunnlaget NRAS-rapport Beitebruk Trollheimen viser til at det er ferdsel fra økt antall fritidsinnbyggere som utgjør det største problemet og ikke hyttene i seg selv. Det siteres fra kap 3.3.2.2 Gjevilvassdalen: *Begrenset fortetting (anslagsvis noen titalls enheter, totalt sett) vil kunne vurderes i de allerede sterkt utbygde feltene i dette delområdet, men det må hentes inn konkret informasjon fra beitenæringen om hvor dette vil skape minst konflikt og slik at de få resterende*

beiteområdene av stor verdi bevares. Flere hytter vil medføre ytterligere belastning på utmarka gjennom ferdsel, men i forhold til eksisterende antall hytter, vil netto endring ved restriktiv fortetting bli liten.

Brandhaugan er i en ytterkant av beiteområdene til både sau, storfe og tamrein, samt at det er kartlagt som mindre godt beite. Landbruksfaglig kan utbygging i henhold til reguleringsplan gjennomføres.

Folkehelsevurdering

Det aktuelle området er tilknyttet sti- og løypenettet, både sommer og vinter, som gir kort avstand til flotte friluftsområder som kan gi gode naturopplevelser.

Planforslaget har avsatt et felles sosialt uteoppholdsareal, plassert sentralt i området. Dette arealet kan opparbeides med bord, benker og grillplass, som vil kunne være positivt for hyttemiljøet.

Det legges opp til økt fortetting i området, noe som for eksisterende hytteeiere i området kan oppleves som negativt. Ved fortetting er det derfor viktig at området ikke mister landskapskvalitetene, og at areal til lek og friluftsliv ivaretas.

Økt trafikk kan virke plagsomt. Samtidig kan utbygging i nærområdet gi mulighet for å øke den tekniske standarden for eksisterende hytter som igjen kan føre til økt bruk. Det legges opp til en oversiktlig utforming av veiene, som er positivt for trafiksikkerheten. Det er også positivt for trafiksikkerheten at hovedatkomsten blir via Osvegen og ikke Brandhaugvegen, da avkjørselen til Brandhaugvegen er bratt og uoversiktlig. Samtidig vil dette føre til mer trafikkbelastning for tomtene nord i planområdet.

Klimavurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Planforslaget for Brandhaugan II hytteområde vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan. Der ligger det 9 ubebygde tomter, samt 20 bebygde tomter. Det foreslås regulert inn 21 nye hyttetomter sammenlignet med gjeldende plan. Ca. 22,7 da endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av uproduktiv barskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

- Utslipp fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 1,1 tonn CO₂-ekvivalenter 2).
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 695,1 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 694 tonn CO₂-ekvivalenter.

Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 66 nordmenn 3).

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra fritidsboligene.

- 1) Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:

$$\text{Utslipp/opptak av CO}_2 \text{ (tonn CO}_2\text{-ekv.)} = \text{arealets størrelse (hektar)} * \text{arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO}_2 \text{ ekv. /hektar /år)} * \text{antall år endringene har effekt (20 år)}$$
- 2) CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)
- 3) Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO₂-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

Samlet vurdering

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

Av klimavurderinga kommer det fram at arealbruksendringen medfører økning i klimagassutslipp. Nedbygging av skog vil i hovedsak alltid føre til utslipp i forhold til null-alternativet. Området er vist til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, og arealbruken er avklart i overordnet plan og det vurderes derfor slik at utslippene som følge av planendringen kan godtas.

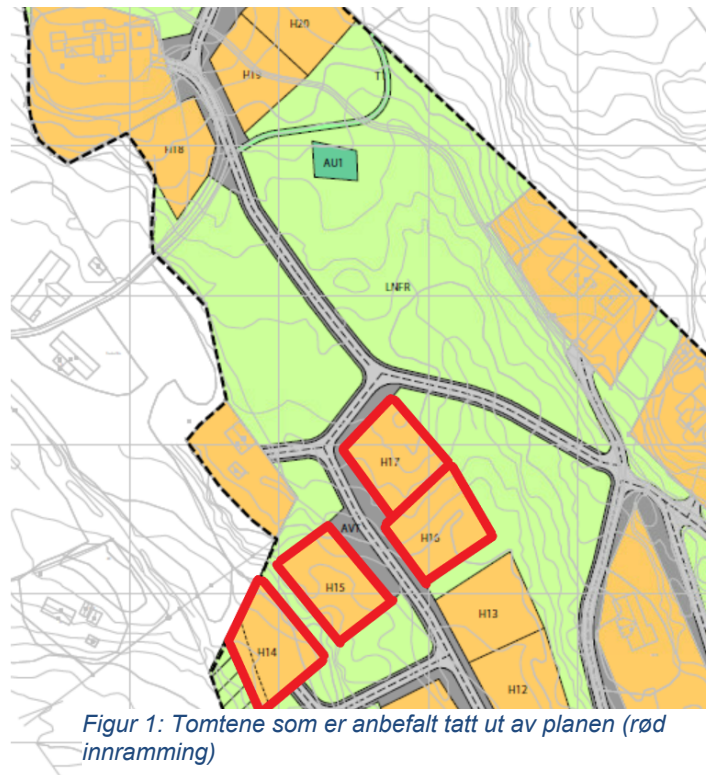
Kommunedirektøren har følgende merknader til planforslaget:

Etter befaringen er det i det nye planforslaget flyttet tomter ut fra den mest sentrale delen av viltkorridoren, som gir en åpen sone på ca. 100 meter. I det nye forslaget er det fortsatt 4 tomter plassert i den grønne passasjen som er forholdsvis uberørt. I rapporten fra Miljøfaglig Utredning AS fremgår det at det er viktig for hjorteviltet at det ikke fortettes i gjenværende grønne korridorer. Selv om hjortevilt ikke er trua eller sårbare arter har disse artene en stor verdi i samfunnet i form av jaktutøvelse og rekreasjonsverdi for mange i befolkningen, og bevaring av leveområder og trekkleier er viktige for å fortsatt kunne utøve denne tradisjonen. Med bakgrunn i både anleggsperiode, støy, nye bygninger og økt ferdsel i et sårbart område for hjortevilt og andre arter som bruker den gjenværende grønne korridoren, anbefaler kommunedirektøren at tomtene H14 – H17 tas ut slik at den samla belastningen på trekkveien ikke blir for stor.

Dersom disse tomtene ikke blir tatt ut av planen vil kommunedirektøren tilrå en tilleggssetning i §3.1.10 med følgende ordlyd:

På tomtene H14- H17 er det kun tillatt med inngjerding av inngangsparti/tun av hensyn til viltkorridor.

Lysforurensning i hytteområder har blitt en stadig mer aktuell problemstilling og kommunedirektøren er kjent med at Kommunal- og moderniseringsdepartementet jobber med en ny veileder for fritidsbebyggelse og at lysforurensning vil være tema her. Med økende utbygging, medfører dette også økt bruk av kunstige lyskilder. *Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys* (Store Norske Leksikon). Dette kan medføre at det blir vanskeligere å se stjernehimmelen, være negativt for økologien (kunstig lys kan forvirre dyr og planter) og kan også påvirke helsen vår. Kommunen kan regulere lysforurensning i kommune-/reguleringsplaner og kommunedirektøren mener dette kan være



Figur 1: Tomtene som er anbefalt tatt ut av planen (rød innramming)

aktuelt å vurdere for nye reguleringsplaner i Oppdal. For å dempe de negative virkningene lysforurensning kan ha, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.

Fellesbestemmelsen i punkt 2.6 sier at «2.6. Vann og avløp til bebyggelse på tomtene H1 – H21 skal opparbeides i henhold til godkjent VA- plan/plankart, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm. Tillatelse til utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse på tomt H1 skal gis i forbindelse med byggesak.» (kommunedirektørens understrekning). Siste setning (understreket) er formulert som en rekkefølgebestemmelse, med vilkår om tiltak som må utføres før man kan sette i gang utbygging. Det bør også presiseres i hvilket steg av byggesaken tiltaket må være utført. Kommunedirektøren mener utslippstillatelse må være gitt før ny fritidsbolig tas i bruk. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at siste setning i punkt 2.6 flyttes under «§5 Rekkefølgebestemmelser» og får følgende ordlyd: *Før det kan gis brukstillatelse for fritidsbolig på H1 skal det foreligge godkjent løsning for utslipp av avløpsvann*

Kommunedirektøren legger merke til at det i forslag til bestemmelser under §3, er følgende overskrift. «§3.1 Bebyggelse og anlegg» med underoverskriften «Ny bebyggelse (H1-H21)». Slik denne er formulert gjelder bestemmelsene bare for nye tomter. Da står eksisterende bebyggelse uten bestemmelser, noe som er uheldig. Kommunedirektøren vil tilrå at bestemmelsene også skal gjelde for eksisterende bebyggelse slik at underoverskrift i «§3.1 Bebyggelse og anlegg» får følgende ordlyd: *§ 3.1. Fritidsbebyggelse m/ tilhørende anlegg.*

Bestemmelsene vil dermed være gjeldende for alle fritidstomtene innenfor planområdet. Det påpekes at bestemmelsene ikke vil ha tilbakevirkende kraft, men vil være gjeldende for fremtidige tiltak.

Punkt 3.1.5, første setning sier at det «skal opparbeides minimum 2 parkeringsplass på hver tomt». Kommunedirektøren finner det tilstrekkelig at minimumskravet er 1 parkeringsplass på hver tomt i henhold til parkeringsnormen i kommuneplanbestemmelsene, uten at dette vil hindre opparbeiding av mer parkering – om ønskelig. I tillegg er det foreslått regulert inn fire tomter uten kjøreadkomst hvor det vil være uhensiktsmessig å kreve opparbeidet parkeringsplass. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at første setning og tilleggssetning i punkt 3.1.5 får følgende ordlyd:

Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1.

For å ivareta mest mulig vegetasjon i området, både med tanke på overvannshåndtering, demping av virkningen byggetiltak, og hensyn til naturområdet og fugleliv vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn følgende fellesbestemmelse:

Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.

Kommunedirektøren legger merke til at det er vist byggegrense i plankartet, men at dette ikke er vist i tegnforklaringen, og vil derfor tilrå at dette tas inn i plankartet.

I tilhørende punkt 3.1.9, står det i andre setning at «Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomtene H-11 og H-13 er 15 meter». Siden det ikke er noe bekk i nærheten av disse tomtene, forstår kommunedirektøren det slik at det er en formulering som henger igjen fra forrige plankart, og vil tilrå at det henvises til tomt H10 og H14 i tråd med revidert plankart, slik at andre setning i punkt 3.1.9 får følgende ordlyd:

Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomtene H10 og H14 er 15 m.

I punkt 3.2.1.1 står det i siste setning at «Rettigheter vedr. eksisterende atkomst videreføres i planen.» Kommunedirektøren bemerker at det ikke er anledning til å regulere privatrettslige forhold. Erklæring om vegrett eller andre lignende avtaler må fremlegges ved søknad om fradeling av tomt og byggesøknad uavhengig av planbestemmelsen. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at setningen tas ut av bestemmelsene.

Andre setning i punkt 3.1.4 sier at «Ved opparbeidelse av tomtene skal massebalanse tilstrebes.» Kommunedirektøren er av den oppfatningen at «tilstrebes» er uklar og ikke entydig, slik at det vil være skjønnsmessig å tolke bestemmelsen. Dette er uheldig i en reguleringsplan, og være utfordrende for bygningsmyndigheten å følge opp. Kommunedirektøren vil tilrå at setninga tas ut og erstattes med: *Planering av terreng tillates kun for bebyggelse og parkering. Bygninger skal plasseres med massebalanse. For plassering av søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser massebalanse. Ved nødvendig utskifting av masser for sikker byggegrunn, tillates dette innenfor rammene av massebalanse*

Kommunedirektøren bemerker at det i planbeskrivelsen omtales utregninger gjort av Trønderenergi (Notat 2017.05.24_Flomberegning Gjevilvatnet) knyttet til vannstanden i Gjevilvatnet ved 1000-årsflom. Denne beregnes til 661,96 moh, som tilsvarer en vannstandsstigning på 1,16 meter i Osen. Tross usikkerheten på vannstanden i Vardammen (2,5 kilometer lenger ned i vassdraget) ved en 200-årsflom, anses det som lite sannsynlig at vannet vil flomme over Osvegen, beliggende på kote 622. Kartgrunnlag viser at tomt H21 er relativt flat, men at den heller svakt i retning sør-vest. Tomtas nord-østre del ligger på kote 623. For å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå for 200-årsflom anbefales det å tillate plassering av fritidsbolig på kote 623 på tomt H21, og kommunedirektøren vil derfor tilrå en tilleggssetning i punkt 3.2.4 med følgende ordlyd: *Fritidsbolig på tomt H21 skal plasseres med topp grunnmur på kote 623*

Kommunedirektøren legger merke til at bom ikke er tatt med i plankartet og vil derfor tilrå at dette tas inn.

Det fremgår av planbeskrivelsen at hovedadkomst til planområdet skjer fra Osvegen, ved utvidet bruk av avkjørsel til Vardamsflata. Brandhaugvegen er planlagt stengt fysisk med bom eller lignende ved snuplass SP1 vist på plankartet. Dette med hensyn til trafikksikkerheten da avkjørsel til Brandhaugvegen fra Rv70 er bratt og uoversiktlig, som Statens vegvesen har signalisert at de ikke vil godta utvidet bruk av med mindre avkjørselen utbedres. Stenging av vegen vil også hindre omkjøring til Osvegen fra Rv70. Kommunedirektøren kan ikke se at stengsel er regulert inn i plankart eller bestemmelser, og mener at det bør settes vilkår om at stengsel er på plass før det gis byggetillatelse på fritidsboliger for å sikre at dette blir ivaretatt. Kommunedirektøren vil tilrå at det tas inn en rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd: *Bom eller annen fysisk stengsel på Brandhaugveien skal være etablert før Brandhaugvegen kobles på Osvegen / eller senest før det gis igangsettingstillatelse på fritidsboliger i området.*

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Brandhaugan II er 6 hendelser vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak kan vurderes. Dette gjelder radongass, klimatilpasning/flomfare, fare for overvannsflom, sårbar fauna/fisk, brann/politi/sivilforsvar og høyspentlinje(stråling).

6 hendelser er vurdert å havne i gule felt, der tiltak må vurderes. Dette gjelder vei/bro/trafikknutepunkt, støy/støv – anleggsperiode, støy/støv – vegtrafikk, ulykke i av/påkjørsler og ulykke med gående/syklende.

Planområdet ligger delvis innenfor område kartlagt som svært viktig friluftsområde (Raudhovden – Nonshøa – Gjevilvasshytta) som er beskrevet som en av de viktigste innfallsportene til Trollheimen. Vurderingen er at området allerede er preget av hytteutbygging og fortettingen anses ikke å være av stor negativ virkning på bruken og opplevelsen av friluftsområdet, slik at avbøtende tiltak ikke er nødvendig.

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

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 18.01.2022

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens tilrådning ble enstemmig vedtatt.

Vedtak blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Tomtene H14-H17 tas ut på grunn av vilthensyn.

I plankartet:

Byggegrense tas inn i tegnforklaringen.

Bom tas inn i plankartet.

I bestemmelsene:

Siste setning i punkt 2.6 flyttes under «§5 Rekkefølgebestemmelser» og får følgende ordlyd:
Før det kan gis brukstillatelse for fritidsbolig på H1 skal det foreligge godkjent løsning for utslipp av avløpsvann

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd: *Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.*

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.*

Underoverskrift i §3.1 Bebyggelse og anlegg får følgende ordlyd: *§ 3.1. Fritidsbebyggelse m/ tilhørende anlegg.*

Andre setning i punkt 3.1.4 tas ut og erstattes med følgende setning:

Planering av terreng tillates kun for bebyggelse og parkering. Bygninger skal plasseres med massebalanse. For plassering av søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser massebalanse. Ved nødvendig utskifting av masser for sikker byggegrunn, tillates dette innenfor rammene av massebalanse.

Det tas inn en tilleggssetning i punkt 3.2.4 med følgende ordlyd:
Fritidsbolig på tomt H21 skal plasseres med topp grunnmur på kote 623

Første setning og tilleggssetning i punkt 3.1.5 får følgende ordlyd:

Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1.

Andre setning i punkt 3.1.9 får følgende ordlyd:

Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomtene H10 er 15 m.

Siste setning i punkt 3.2.1.1 tas ut.

Det tas inn en rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

Bom eller annen fysisk stengsel på Brandhaugveien skal være etablert før Brandhaugvegen kobles på Osvegen / eller senest før det gis igangsettingstillatelse på fritidsboliger i området.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§8 – 12 anses ivaretatt

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Tomtene H14-H17 tas ut på grunn av vilthensyn.

I plankartet:

Byggegrense tas inn i tegnforklaringen.

Bom tas inn i plankartet.

I bestemmelsene:

Siste setning i punkt 2.6 flyttes under «§5 Rekkefølgebestemmelser» og får følgende ordlyd:

Før det kan gis brukstillatelse for fritidsbolig på H1 skal det foreligge godkjent løsning for utslipp av avløpsvann

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd: *Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.*

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.*

Underoverskrift i §3.1 Bebyggelse og anlegg får følgende ordlyd: *§ 3.1. Fritidsbebyggelse m/ tilhørende anlegg.*

Andre setning i punkt 3.1.4 tas ut og erstattes med følgende setning:

Planering av terreng tillates kun for bebyggelse og parkering. Bygninger skal plasseres med massebalanse. For plassering av søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser massebalanse. Ved nødvendig utskifting av masser for sikker byggegrunn, tillates dette innenfor rammene av massebalanse.

Det tas inn en tilleggssetning i punkt 3.2.4 med følgende ordlyd:

Fritidsbolig på tomt H21 skal plasseres med topp grunnmur på kote 623

Første setning og tilleggssetning i punkt 3.1.5 får følgende ordlyd:

Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1.

Andre setning i punkt 3.1.9 får følgende ordlyd:

Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomtene H10 og H14 er 15 m.

Siste setning i punkt 3.2.1.1 tas ut.

Det tas inn en rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

Bom eller annen fysisk stengsel på Brandhaugveien skal være etablert før Brandhaugvegen kobles på Osvegen / eller senest før det gis igangsettingstillatelse på fritidsboliger i området.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§8 – 12 anses ivaretatt