



Våre saksbehandlere

Arita Eline Stene, Gro Aalbu, Ragnhild Eklid

Referanse

ARST/2019/413-16/295/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/28	11.05.2021

## Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre - 1.gangs behandling

### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Gorsetgrenda Øvre
- 2 Planbestemmelser Gorsetgrenda Øvre\_23032021
- 3 Rp\_20190004\_Gorgetgrenda Øvre\_UTM32\_sosi45\_240321
- 4 VAO\_02 VAO-plan\_E01
- 5 VA\_01 VA-løsninger\_E01
- 6 OV\_01 Overvannsnotat\_E03
- 7 ROS-anayse Gorsetgrenda Øvre
- 8 INGEO-01. Vurdering av skredfare for nytt planområde ved Gorsetgrenda
- 9 MU2020-38 Øvre Gorsetgrenda i Oppdal vurdering av naturmangf
- 11 Miljømomenter for Gorsetgrenda Øvre
- 12 Momenter ved aktivt landbruk og utvikling av hyttefelt 15.03

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

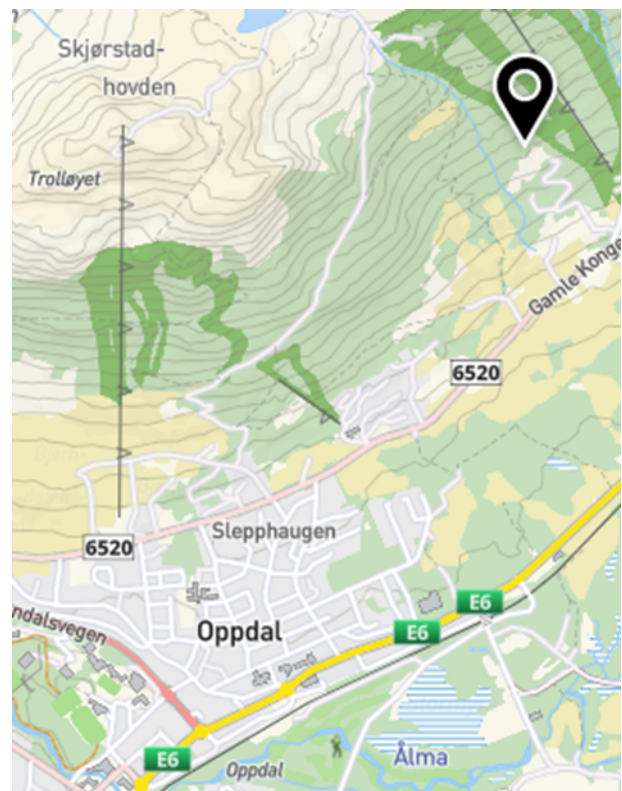
Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Oppdal kommune har 26.03.2021 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre fra Norconsult AS. Planen omfatter del av gnr/bnr 295/1. Forslagsstiller er Harald Rogstad. Oppstartsmøte ble holdt 27.04.20. Her ble premisene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Planområdet er ca. 24,6 da., og ligger ved Oppdal skisenter – Stølen, 2.7 km nordøst for Oppdal sentrum ([Lenke til plankart](#)).

Adkomst til området er fra Gamle Kongeveg, via Gardåvegen og ved utvidet bruk av Øvre Gorsetraket. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

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



Figur 1: Plassering av planområdet.

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.

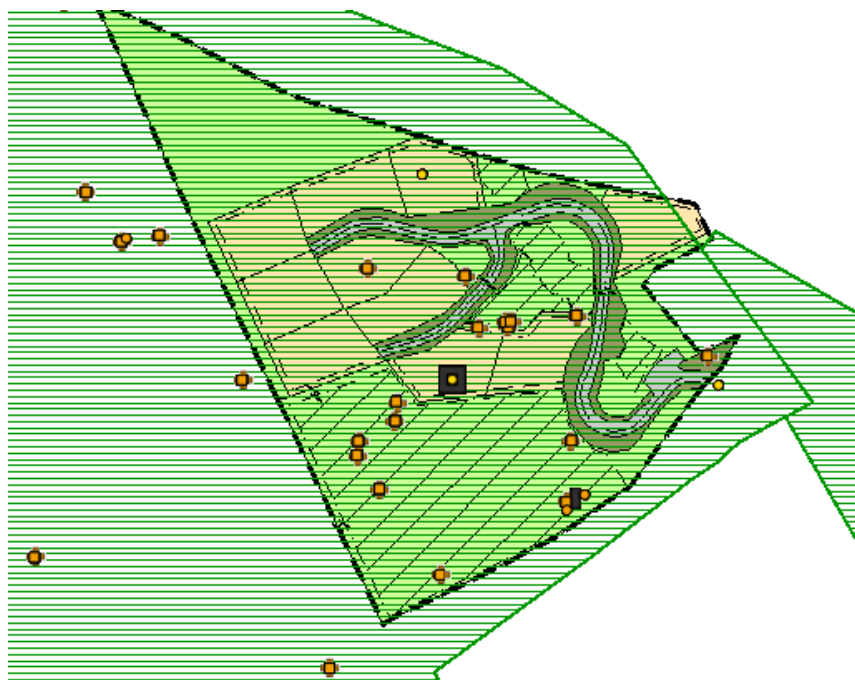
Kommunedirektøren meldte inn plansaken til regionalt planforum og den ble tatt opp i digitalt møte den 17.03.21. Regionalt planforum er en møteplass mellom kommunene og det regionale nivået for diskusjon, samhandling og avklaring rundt større plansaker. Hensikten er tidlig dialog, orientering, avklaringer og eventuell veiledning. Bakgrunnen for innmeldingen var først og fremst hensynet til naturverdiene i området. Referat fra møtet følger vedlagt.

## Miljøfaglig vurdering

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

§8; Kunnskapsgrunnlaget for planområdet er godt og er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Sensitive artsdata i Miljødirektoratets base, Naturbase, Artsdatabanken og Miljøfaglig Utredning (MFU) sin rapport 2020-38.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor naturtypelokaliteten Gorset, registrert som hagemark med svært høy verdi. Det er funn av flere rødlistede arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. En av de rødlista artene, grå narremusserong, er en globalt trua art. Det er funnet 30 arter beitemarkssopp innenfor området. Rødlistearter innenfor planområdet er bakkesøte, rombesporet rødspore, brun engvokssopp, svartblå rødspore, ravnerødspore, melrødspore, tyrkerrødspore, musserongvokssopp, skifervokssopp, bittervokssopp, rødskivevokssopp og lillagrå rødspore. Alle disse artene har sitt leveområde i seminaturlig eng som her.



Figur 2: Forslag til plankart og utbredelse av naturtypen hagemark (grønn skravur) og artsregistreringer fra Artsdatabanken (oransje punkt betyr nær truet/sterkt truet og gule punkt betyr sårbar).

Det er under utarbeidelse en ny rødliste og vurderingene av disse artene er gjort på nytt av en ekspertkomite for sopper. Endringene som sannsynligvis vil bli er at melrødspore, ravnerødspore og musserongvokssopp har hatt en bestandsnedgang og endrer status fra nær truet til sårbar og at resten av de registrerte artene beholder dagens kategori.

Naturtypen semi-naturlig eng; hagemark, er i seg selv en sårbar naturtype som er rødlistet og i tilbakegang, i første rekke grunnet endret arealbruk; nedbygging og endrede driftsformer i landbruket. Denne lokaliteten har verdi svært viktig pga størrelse (200 daa), typevariasjon (mosaikk av naturbeitemark, rik beiteeng hagemark, rik/ekstremrik myr og kalkrike kildesig), tilstand, artsmangfold, rødlistearter og landskapsøkologi som et stort helhetlig kulturlandskap. Denne trua naturtypen regnes som et sentralt hot-spot-miljø for trua arter i Norge.

I april og mai 2020 ble det registrert en hann svartrødstjert nederst i planområdet. Dette er en sårbar art med svært få individer i Norge og som i revidert Rødliste sannsynligvis får status sterkt trua. Ekspertkomiteen for fugl skriver at den nedgraderes fra kritisk trua grunnet en større og økende bestand i våre naboland / Nord-Europa. Hannen som ble observert av to ulike personer lokket på en make.

§ 9; Kunnskapsgrunnlaget anses som godt i denne saken slik at behovet for bruk av §9 «føre-var-prinsippet» er lite. Det må likevel tilføyes at sannsynligheten for å finne flere rødlista og trua arter absolutt er til stede i dette artsrike området. Likedan kommer utbyggingen svært nær eller i direkte berøring med naturverdiene, også forekomster av trua og sårbare arter.

#### § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning.

Oppdal er en stor hyttekommune og mye av utbygginga har skjedd i åpne beiteområder på seminaturlig eng. Denne sårbare naturtypen er avhengig av beiting og et forholdsvis åpent landskap uten for stor grad av gjengroing. Oppdal har store naturverdier knytta til kulturlandskap. Under feltarbeid i 2013 ble det fra Vangslia til Stølen registrert 211 funn av totalt 33 rødlistearter, noe som er et høyt antall. Noen av disse arealene er avsatt til fritid i arealdelen og noe er regulert allerede. Noen områder som har B-verdi, regionalt viktig, er godkjent utbygd. Arealet som vil gå tapt i denne utbygginga har A-verdi og er ikke så veldig stort, men den samla belastninga på denne naturtypen er likevel svært høy i Norge og dette gjelder også regionalt. Oppdal har en betydelig andel av denne naturtypen i Trøndelag og MFU vurderer at den samla belastningen på denne naturtypen er høy. Det er vanskelig å vurdere om tålegrensene for noen av artene i området er nådd eller kan være nær ved å bli nådd. Siden ingen kritisk eller sterkt trua arter er kjent å gå tapt er dette ikke spesielt sannsynlig. Tapet her gjelder sårbare og trua arter som har mange forekomster igjen både lokalt og regional, ut fra nåværende kjent arts kunnskap. Likevel er det kjent at den sårbare naturtypen de er avhengige av; seminaturlig eng /hagemark/ naturbeitemark, er i jevn tilbakegang grunnet arealbruk og endra driftsformer i landbruket. De mest verdifulle områdene innenfor planområdet er forsøkt bevart og det beskrives at det er 4 funn av rødlistearter som trolig går tapt.

§11 Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver – prinsippet vurderes i denne begrensede plansaken å ha liten relevans. Utbygger tilfører her at det har vært flere befaringer i området for å komme fram til beste planløsning av hensyn til naturmangfoldet. Det er utarbeidet egen riggplan som skal følges. Det er også utarbeidet en momentliste som skal ytterligere begrense skader på terreng og biologisk mangfold under utbyggingen.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder – særlig i forhold til antallet rødlista arter som er funnet er det viktig at området blir i så liten grad som mulig fysisk berørt av tiltak i planområdet.

MFU sin rapport konkluderer med at en utbygging her vil ha en betydelig til alvorlig miljøskade for området. Dette til tross for at grunneier og utbygger har vært i nær dialog med Miljøfaglig Utredning AS for å komme fram til et utbyggingsalternativ som i minst mulig grad påvirker verdifulle arter og trua naturtype i planområdet.

Om planen blir sendt ut på høring kan følgende avbøtende og kompenserende tiltak redusere skadene på trua og sårbare arter og naturtype:

- Strengere bestemmelser i forhold til inngjerding. Kun inngangspartiet gjerdes inn på grunn av de store naturverdiene.
- Maks størrelse på hovedbygning reduseres fra 150 m<sup>2</sup> til 75 m<sup>2</sup>.
- Utnyttelsesgrad pr tomt reduseres.

- Tomt BFF 10 tas ut. Denne var ikke med da MFU vurderte området og ser ut som den er flytta bort fra bekken. Flere rødlista arter her.
- Fokus på naturtomter med store naturverdier for kjøpere
- Det skal ikke plantes trær og gamle bjørker skal bevares for å hindre nytt lauvoppslag.
- Det skal ikke brukes kunstgjødsel i planområdet.
- Ved legging av vann/avløp/el i terrenget skal grastorva legges tilbake.
- Ved tilsåing av areal i planområdet brukes kun lokale/regionale naturengblandinger i samråd med Norsk Landbruksrådgivning (NLR).
- Miljøfaglig Utredning eller NLR lager skjøtelsesplan og følger opp denne sammen med grunneier og husdyreier for kulturmarka på eiendommen.
- Beiting med både storfe og sau som vil gi et høyere beitetrykk og positivt for naturverdiene.
- Fjerning av einer og lauvoppslag vil være positivt for naturverdiene og medføre at en del semi-naturlig eng blir restaurert. Dette må fjernes skånsomt på frossen mark, uten å rive opp grastorva eller marka der buskene har stått.

De store naturverdiene i området tilsier at det bør etableres en naturovervåkning av planområdet der både kort – og langtidseffekter av utbyggingen blir studert om planforslaget skulle bli gjennomført.

### **Landbruksfaglig vurdering**

Planområdet er i gardskart registrert som innmarksbeite, og beitekartleggingen til Nibio i 2015 viser arealet som svært godt beite. Dette samsvarer med naturtypekartleggingen i 2014 med hagemark, A-lokalitet, og også i vedlagte rapport fra Miljøfaglig utredning. Området har viktige beitekvaliteter og er et aktivum som vår- og høstbeite for sau og som sommerbeite for storfe.

Landbrukseiendommen er på 767 dekar totalt, herav 102 da fulldyrka og 57 da innmarksbeite + 26 da innmarksbeite i skiheistraseen. Utbygger har 242 vinterfora sau og 3 ammekyr.

Planområdet har lagt som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel siden 2007, og det har vært en ønsket utvikling å utvikle fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse fritid i heistilknyttede områder.

Det er positivt at hyttene er tiltenkt bygd i laft og med trevirke av lokale ressurser, slik sett er dette en helhetstanke som sammenfaller mye med Grønn-fritid – tenkemåten.

I dette tilfellet har utbygger gjort en god øvelse sammen med miljøkonsulentene på å imøtekomme begge deler, både utbygging og bevaring/ekstra skjøtsel av den viktigste lokaliteten. Planområdet er på 24 dekar der alt er kartlagt hagemark, i tillegg har søker 10 dekar av samme hagemark (4 da ovenfor gardshusa, og 6 da i skiheistraseen) som også beites i dag. Når det lages skjøtelsesplan for hagemarka, må all hagemark på gården tas med i skjøtelsesplanen.

Landbruksfaglig er det vanskelig å godkjenne nedbygging av innmarksbeite, og for hagemarka er det viktigste tiltaket at beitingen ikke opphører og at driften av gården og dens ressurser ivaretas videre. Denne utbyggingen kan ivareta begge deler, landbruk støtter en forsiktig utbygging med de vilkår som er gitt i miljøfaglig vurdering over.

### **Folkehelsevurdering**

Planområdet ligger fint til og vil havne øverst i et etablert hyttefelt. Det ligger like ved skiheisanlegget i Stølen og det er kort veg til populære friluftsområder og preparerte skiløyper. Det er positivt at det er lagt inn et litt større sammenhengende grøntareal som ikke skal bebygges og at det er noe luft mellom bebyggelsen som sikrer tilgang til og fra området.

Det er tatt inn bestemmelser som setter begrensninger i når på dagen og hvilke dager anleggsarbeid kan foregå, og avbøtende tiltak med tanke på eventuelle støvplager. Det bør tas inn bestemmelser som setter begrensninger i støynivå.

## Klimafaglig vurdering

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

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk.

Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.<sup>1)</sup>

Som følge av nytt planforslag for Gorsetgrenda Øvre, er det omtrent 10,6 da som endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan og dagens situasjon. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet innmarksbeite. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.



Figur 3: Flyfoto med planavgrensning. Området er klassifisert som innmarksbeite.

Arealbruksendringer i Gorsetgrenda Øvre som følge av planendring, vil basert på verktøyet gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 20,4 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter<sup>2)</sup>.
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 81,6 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

Arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 102 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (20,4 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 81,6 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 10 nordmenn i løpet av et år.<sup>3)</sup>

1) Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:  
Utslipp/opptak av CO<sub>2</sub> (tonn CO<sub>2</sub>-ekv.) = *arealets størrelse (hektar) \* arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO<sub>2</sub> ekv. /hektar /år) \* antall år endringene har effekt (20 år).*

2) CO<sub>2</sub>-ekvivalenter:  
Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO<sub>2</sub> vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)

3) Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO<sub>2</sub>-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

## 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.



Fritidsinnbyggerne er viktig for næringslivet og servicetilbudet i kommunen. Det går fram av kommuneplanens samfunnsdel at det er viktig å tilrettelegge for at flere fritidsboliger kan bygges, det skal være mulig å fortette eksisterende områder og å etablere nye områder der det ligger til rette for det. Det vil si at det kan åpnes for fortetting dersom det ikke gir vesentlige negative konsekvenser for interesser som landbruk, reindrift, naturmangfold, barn- og unges interesser, kulturminner, folkehelse eller samfunnssikkerhet. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, både når det gjelder arealbruk og bestemmelser. Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende plan som skal skape forutsigbarhet for de som ønsker å detaljregulere sine eiendommer i tråd med planen, og for naboer som vil bli berørt av endret arealbruk. Arbeidet med revisjon av kommuneplanen er en prosess der det legges opp til bred medvirkning fra berørte myndigheter og privatpersoner. Kommunedirektøren vil presisere at det er gjennom dette arbeidet framtidig arealbruk blir fastlagt.

Arealet har vært vist til utbyggingsområde i flere kommuneplanperioder. Naturtypekartleggingen kom i 2014 og det ble da kartlagt hagemark i området av svært viktig verdi. Arealet ble likevel videreført som utbyggingsområde ved sist rullering av kommuneplanens arealdel. Premissene kommunen satte for planarbeidet i oppstartsmøte var bl.a at konsekvensen en evt. utbygging har på naturmiljøet og artsmangfoldet må komme fram i forbindelse med planarbeidet. Dette anses ivaretatt, men det kommer fram av utredningen at en utbygging slik planforslaget legger opp til vil få en betydelig til alvorlig miljøskade for området med tanke på lokalitet for en svært viktig naturtype og forekomsten av rødlistearter i planområdet. Forslagsstiller og utbygger har hatt dialog med Miljøfaglig Utredning AS for å tilpasse planforslaget og foreslå avbøtende tiltak til utbyggingen slik at påvirkning på arter og naturverdier kan minimeres. Kommunedirektøren er positiv til at det har vært god dialog med miljøfagkyndig i planarbeidet. For reguleringsplanen sin del er det planbeskrivelse, plankart og bestemmelser som er juridisk bindende og som vil være førende for utbygging. Av avbøtende tiltak her er det bl.a. tatt inn bestemmelser som sier at det kun kan sås naturengblandinger på tomte (ikke gresfrø/ gressplen), begrensninger på hovedbygning, noe tilrettelegging for beiting, forbud mot asfaltering av veg. Av gjenværende grøntområder (som ikke reguleres til veg eller bebyggelse) er det lagt inn hensynssone naturmiljø som setter begrensninger i inngrep på arealet for naturverdiene som ikke nedbygges. Tiltakshaver og utbygger har utarbeidet et notat som beskriver miljømomenter ved utbygging og hvordan utbyggingen planlegges. Dette følger vedlagt.

Området ligger svært heisnært til hvor det er et ønske om høy utnyttelse og arealet er videreført til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, sist vedtatt 2019. Det var også da kjent for kommunen at det er lokalisert svært viktig naturtype i området. Tilstedeværelsen av en svært viktig naturtype og rødlistearter satt opp mot hensynet til forutsigbarheten i kommuneplanens arealdel og ønsket om høy utnyttelse i heisnære området krever stor grad av interesseavveining. Arealbruken anses som avklart i overordnet arealplan og det er forsøkt å ta hensyn til naturverdiene i utarbeidelse av planen. Som det går fram av planbeskrivelsen, kan det være aktuelt med et kartlegging- og overvåkingsprogram under og etter utbygging av området for å finne ut hvordan området påvirkes av utbyggingen og de tiltak som gjøres for å bevare og reetablere viktig naturmangfold. En ser for seg å gjøre enn grundigere kartlegging 5 år etter utbygging. Dette kan gi verdifull kunnskap og ha overføringsverdi til lignende prosjekter. For arts- og naturverdiene er det viktig at skjøtsel med beitedyr fortsetter. Det er positivt at forslagsstiller legger opp til at beiting skal videreføres.

I nærliggende reguleringsplan for Stølen hyttegrend, lokalisert mellom heisene i nedkjøringsløypene i Stølen, er det registrert hagemark med viktig verdi (B). I dette planarbeidet var det også stilt krav om miljøfaglig utredning. Etter feltarbeid ble verdien B beholdt, men det var stort potensiale for funn av flere rødlistede beitemarksopper som kunne øke verdien til svært viktig (A). Behov for å benytte føre-var-prinsippet (§9) ble ansett som tilstede i rapporten og den samlede økologiske belastningen ble vurdert som stor både på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Planen ble godkjent i 2019 med 54 nye fritidstomter. Planforslaget for Gorsetgrenda Øvre legger opp til en betraktelig mer beskjeden utbygging sammenlignet med Stølen hyttegrend. Samtidig har det i løpet av de siste årene blitt et økt fokus på og sterkere føringer fra regionalt og statlig hold om bevaring av naturverdier. Det er også et kommunalt ansvar å ivareta nasjonale og regionale miljøinteresser i tillegg til de lokale.

Kommunedirektøren er i tvil om miljøfaglig vurdering skal tillegges så stor vekt at en ikke bør gå videre med planforslaget slik det foreligger. Dette fordi Miljøfaglig utredning konkluderer med at en utbygging

vil føre til betydelig til alvorlig miljøskade. Etter en konkret vurdering har imidlertid kommunedirektøren kommet frem til at planen bør legges ut på høring. Kommunedirektøren har da i hovedsak lagt vekt på tidligere politiske vedtak, både gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel og planbehandling av Stølen hyttegrend, som tilsier at det er politisk flertall for å tillate utbygging av heisnære områder til tross for kartlagte viktige naturtyper.

Kommunedirektøren har følgende merknader til plankart og bestemmelser:

Det er i bestemmelsene foreslått at maks 40 % av fritidstomta kan inngjerdes og at gjerde skal utformes i samråd med beitebruker. Kommunedirektøren oppfatter det slik at inngjerdingen bør begrenses mest mulig da et gjerde vil sette begrensninger i beiting og kan øke arealet som blir negativt påvirket av utbygging. Det vises til miljøfaglig vurdering. Kommunedirektøren vil tilrå at andre setning i punkt 3.1.1. i) tas ut og erstattes med følgende:

*Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m<sup>2</sup>.*

Det er foreslått maks BYA 30 % og hver enkelt tomt er ca. 750 m<sup>2</sup>. Det vil si at på hver tomt kan ca. 225 m<sup>2</sup> bebygges (207 m<sup>2</sup> dersom en ser bort i fra parkeringsareal). Jo mindre areal som bebygges, jo mindre av naturverdiene anses å bli negativt påvirket. Kommunedirektøren vil tilrå å redusere utnyttelsesgraden ned til maks 25 % i likhet med planforslag for Rånnåenget Sør vedtatt etter mekling med Fylkesmannen i fjor hvor fritidstomter også lå lokalisert på hagemark.

Tomt BFF10 er plassert et sted hvor det er gjort flere funn av rødlista beitemarksopp. Denne tomte var heller ikke med vurderingen i MU-rapporten. Kommunedirektøren mener det kan være fornuftig å ta ut BFF10 fra planforslaget av hensyn til tilstedeværelsen av rødliste-arter og vil tilrå dette.

Det går fram av folkehelsevurdering at det bør tas inn bestemmelser som begrenser støynivå. Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2016) anbefaler basis støygrenser utendørs for bygg og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. For fritidsboliger anbefales maks grenseverdi 65 dB innenfor tidsrommet 07 – 19. Kommunedirektøren er enig i folkehelsevurderingen vil tilrå at det tas inn følgende tilleggssetning til punkt 2.7 i bestemmelsene:

*Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65 dB.*

Når det gjelder punkt 2.11 om forebyggende radontiltak, skal radonsikring skje på bakgrunn av forskrift uavhengig av reguleringsplanen. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket og kommunedirektøren vil derfor tilrå at punkt 2.11 tas ut av bestemmelsene.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

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.

Basert på innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante, har følgende farer blitt utredet:

- Skredfare
- Ekstremnedbør og overvann
- Fremkommelighet utrykningskjøretøy
- Slukkevann for brannvesenet

Når det gjelder skredfare, er det blitt utarbeidet en skredutredning som konkludere med at området har tilstrekkelig sikkerhet for snøskred, flom og sørpeskred i henhold til sikkerhetsklasse S2. En kan regne med økt ekstremnedbør i fremtiden, noe som tilsier at det må etableres gode og fremtidsrettede løsninger for håndtering av overvann. Det er utarbeidet en overvannsplan som bør følges slik at ikke avrenningen fra området vil påvirke nedenforeliggende områder. Planbestemmelsene stiller krav om at overvannsplanen og –notatet skal legges til grunn. Overvann skal håndteres på hver enkelt tomt og det

er satt krav om torvtak. Det bør etableres rutiner for ettersyn og rensk av grøfter og stikkrenner. Når det gjelder tilgjengelighet for utrykningskjøretøy vurderes det slik at vegstandarden er tilfredsstillende med hensyn til vegbredde og stigningsforhold. Maksimal stigning ligger på ca. 12,9 % noe som er noe over kravet i kommuneplanens arealdel som sier maks 12,5 % stigning. Adkomstveg er stengt med bom, men utrykningskjøretøy har mulighet til å passere til enhver tid ved telefonoppringning. Det vurderes slik at ved normalt/godt vintervedklikehold anses fremkommelighet for utrykningskjøretøy som lite sårbart. For slokkevann er dimensjonen på hovedvannledninger og trykkforhold ikke tilfredsstillende for å gi tilstrekkelig trykk og mengde iht. TBRTs slokkevannskrav. VA-planen legger frem tre alternativer som anses som akseptabel ut fra dagens situasjon.

Kommunedirektøren viser til tidligere politiske vedtak, og vil tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## **Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 11.05.2021**

### **Behandling**

#### **Forslag fra Odd Arne Hoel (SP):**

Utvalget for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Dette begrunnes med hensynet til lokaliteten av en svært viktig naturtype av nasjonal og regional interesse, og at utbygging som følge av planforslaget kan føre til betydelig til alvorlig miljøskade hva gjelder forekomst av rødlistearter og naturtypen hagemark.

#### **Forslag fra Eirin Heggvold (AP):**

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

### **Vedtak**

Utvalget som nummererte forslagene slik:

1. Forslag fra Eirin Heggvold
2. Kommunedirektørens tilråding
3. Forslag fra Odd Arne Hoel

Fikk ved avstemning følgende resultat:

Forslag nr. 1: 3 stemmer  
Forslag nr. 2: 0 stemmer  
Forslag nr. 3: 4 stemmer

Forslaget fra Odd Arne Hoel ble vedtatt med 4 mot 3 st. (mindretall: AP, SP v/ H. Rislien og J. Bjørndal-Volden).

### **Vedtaket blir som følger:**



Utvalget for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Dette begrunnes med hensynet til lokaliteten av en svært viktig naturtype av nasjonal og regional interesse, og at utbygging som følge av planforslaget kan føre til betydelig til alvorlig miljøskade hva gjelder forekomst av rødlistearter og naturtypen hagemark.

### **Kommunedirektørens tilråding**

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

#### I plankartet:

Tomt BFF 10 tas ut.

#### I bestemmelsene:

Det tas inn følgende tilleggsetning til punkt 2.7:

*Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65 dB*

Punkt 2.11 tas ut.

Første setning i punkt 3.1.1 f) får følgende ordlyd:

*Tillatt utnyttelsesgrad er maks 25 % BYA pr. tomt.*

Andre setning i punkt 3.1.1. i) tas ut og erstattes med følgende:

*Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m<sup>2</sup>.*