



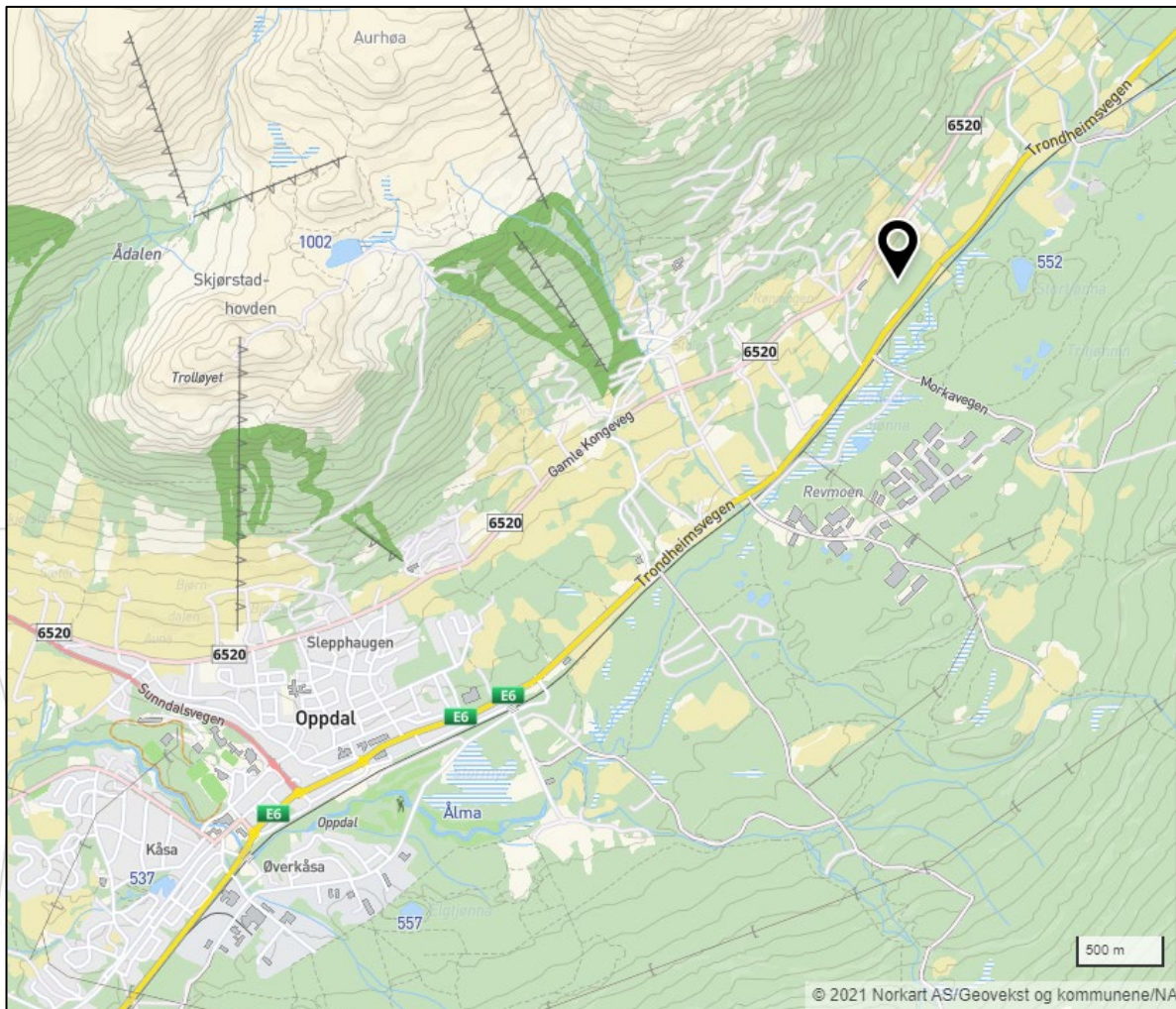
Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan

Rønningen nedre

Oppdal kommune

Planforslag fra Grønn Hytteglede AS, rev. 11.06.23
utarbeidet med bistand fra Plankontoret



Planområdet beliggenhet vist med svart markør mellom Gamle Kongeveg og E6, 4 km nordøst for Oppdal sentrum.

Oppdragsnavn: Detaljreguleringsplan Rønningen nedre

Plan Id: 5021 2021 005

Forslagsstiller: Grønn Hytteglede AS

Utarbeidelse av planforslaget		
Utarbeidet planforslag	Dato	Plankart inkl. sosi-fil: Hilde Storli Planbeskrivelse, bestemmelser og ROS-analyse: Jostein Kongsvik
Kvalitetssikring og korrektur	19.01.23	Grønn Hytteglede AS
	25.01.23	Plankontoret ved Hilde Storli
	27.01.23	Oversendelse av planforslag til Oppdal kommune
Rev. etter kommunens gjennomgang i samråd med Grønn Hytteglede	11.06.23	Oversendelse av planforslag til Oppdal kommune

Kommunens behandling		
Referat fra oppstartsmøte	dato	Kommunens avklaringer av råd, rammer og krav til planarbeidet Deltagere i møte:
1. gangs behandling	dato	Vedtak i utvalg for bygg og arealplansaker (BYAR) om utlegging av planforslag til offentlig ettersyn og høring
Offentlig ettersyn og høring	I perioden fra den til høringsfrist den	
2. gangs behandling	dato	Behandling i BYAR av innkomne merknader med vedtak av innstilling til Kommunestyret
Sluttbehandling		Vedtak i Kommunestyret
Ikrafttredelse	dato	Tre ukers klagefrist.

Innhold

1.	Innledning.....	4
2.	OPPSTART AV PLANARBEIDET	4
2.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	4
2.2	Medvirkning og innspill til planarbeidet.....	4
3.	STATUS FOR PLANOMRÅDET.....	6
3.1	Gjeldende arealplaner	6
3.2	Beliggenhet, adkomst og omfang.....	6
3.3	Grunnforhold, skog og landskap	6
3.4	Spor etter tidligere bruk av planområdet	7
3.5	Naturmangfold - Kartlegging av naturtyper	7
3.6	Vassdrag - vannressurser.....	7
3.7	Kvalitetsheving av eiendomsgrenser.....	7
5.	PLANFORSLAGET.....	8
5.1	Plankart.....	8
5.2	Beskrivelse av planforslaget med bestemmelser	12
5.2.1	Fritidsbebyggelse (F1, F2, F3 og 302/16).....	12
5.2.2	Annen bebyggelse (AB) – Lager andelsjordbruk.....	13
5.2.3	Grønnstruktur - Turdrag (TD)	13
5.2.4	Samferdsel – kjørevei, annen veggrunn og parkering (P1 – P7).....	13
5.2.5	LNFR-arealer	14
5.2.6	Støyskjerm mot E6.....	15
5.2.7	Bebyggelse som skal fjernet	15
5.2.8	Påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.....	16
5.2.9	Overvann	16
6.	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	16
6.1	Naturmangfold	16
6.2	Forurensning	17
6.3	Klima og klimatilpasning.....	18
6.4	Landbruk.....	18
6.5	Friluftsliv	19
7.	INNSPILL TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET	20

Vedlegg:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av planforslaget, Plankontoret rev.
- Støy fra veitrafikk Nedre Rønningen, COWI AS 25.11.22
- Kart med trasé for forlengelse av kommunalt vann- og avløpsnett gjennom Hallsetløkka fram til planområdet Rønningen nedre, 19.04.23

1. INNLEDNING

Grønn Hytteglede AS har engasjert Plankontoret til å bistå i utarbeidelsen av en detaljreguleringsplan for utbygging av fritidsbebyggelse på en del av gbnr.302/3. I Kommuneplanens arealdel er området angitt som BKB4, *kombinert formål fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål*. Utgangspunktet for planarbeidet har vært å legge til rette for gjennomføring av mer bærekraftige løsninger enn det som har vært vanlig for slike utbygginger.

Pilotprosjekt Grønn fjellhageby – bærekraftig fritid.

Planområdet på Rønningen nedre har vært lokalitet for gjennomføringen av pilotprosjektet Grønn Fjellhageby – Bærekraftig fritid. Prosjektet ble initiert og gjennomført i regi av Nasjonalparken Næringshage på Oppdal, med økonomisk støtte fra Innovasjon Norge.

Det var 6 samlinger i perioden 12.10.20 – 23.06.21. Deltagere har vært Kirsten O Aune Grønset og Joar Grønset (grunneiere Rønningen nedre), Økoloft As, Troll Arkitektur, Plan- og forvaltning i Oppdal kommune og Plankontoret, Berkåk.

Det var deltagelse og foredrag fra ulike fagmiljøer om aktuelle tema og løsninger med bærekraft som fellesnevner. Og med søkelys på et bredt spekter av bærekraftløsninger knyttet til utbygging og bruk av fritidsbebyggelse, bl.a. med bakgrunn i EUs taksonomi for bærekraftig aktivitet. Oppstart av reguleringsarbeidet ble påbegynt like etter at pilotprosjektet ble avsluttet.

2. OPPSTART AV PLANARBEIDET

2.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

I tråd med Grønn Hytteglede sine ønsker fremmet Plankontoret et planinitiativ datert 21.09.21 til kommunen. På bakgrunn av planinitiativet gjennomførte kommunen et oppstartsmøte den 11.11.21, med forslagsstillerne og Plankontoret.

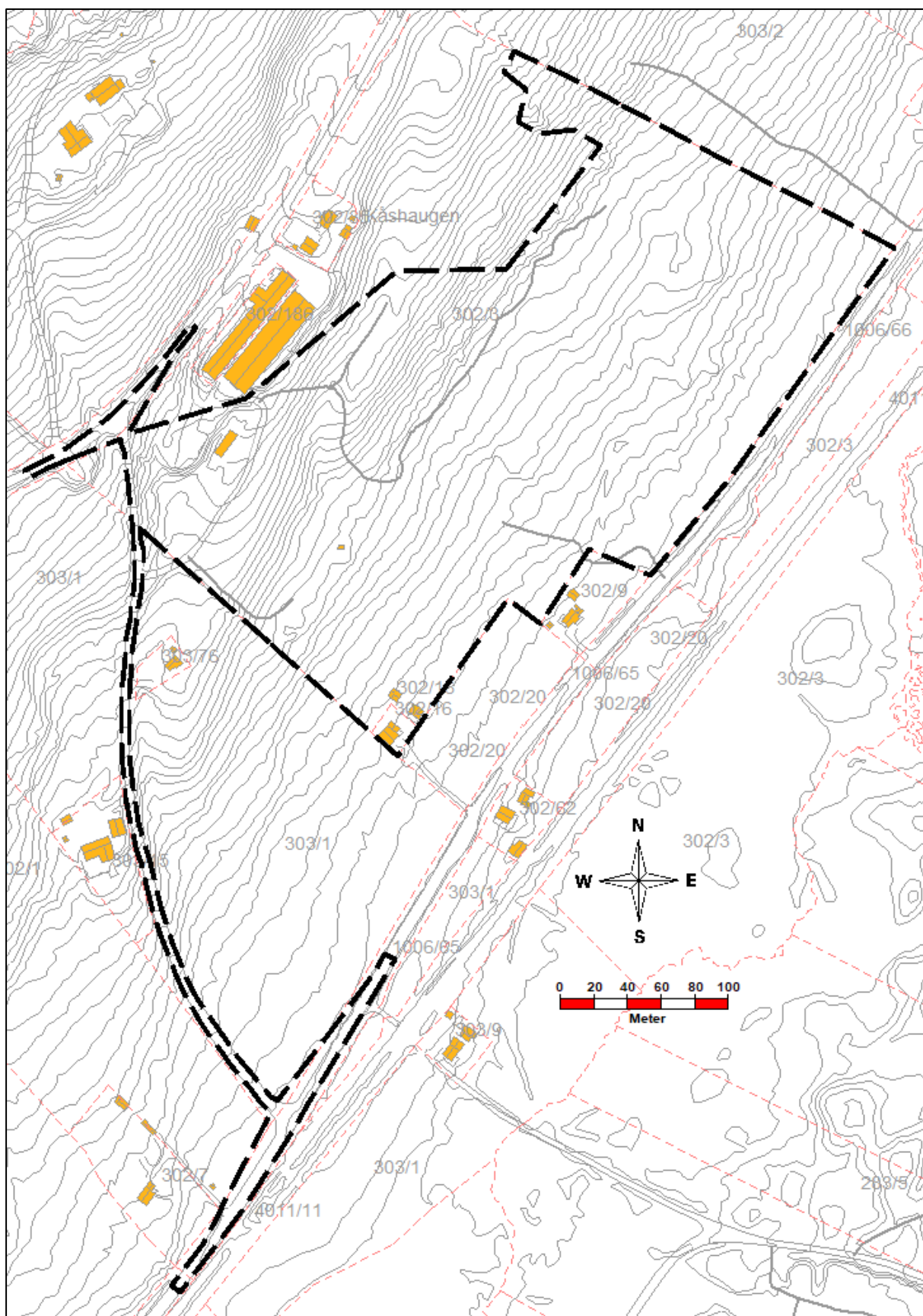
I oppstartsmøte gjennomgikk kommunen planinitiativet opp mot rammer og krav i kommuneplanen, plan- og bygningsloven og annet berørt regelverk. Dette framkommer av kommunens referat fra oppstartsmøtet.

Etter oppstartsmøte har forslagsstiller Grønn Hytteglede AS revurdert deler av opplegget for gjennomføring av planarbeidet og utbygging. Dette var i hovedsak en endring fra en hytte/boenhet pr. tomt, til tre tomter på rundt 10 dekar med mulighet for mellom 59 og 73 hytter på de tre tomtene til sammen. Dette ble tatt opp i et møte med kommunen den 29.06.22 og lagt til grunn for gjennomføringen av planarbeidet.

2.2 Medvirkning og innspill til planarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i midten av juli 2022, på kommunens hjemmeside og i OPP-avisa. Samtidig ble oppstartsvarsel sendt til berørte grunneiere, myndigheter og andre berørte interesser. Frist for innspill ble satt til den 22.08.22.

I kapittel 7. er det laget et sammendrag med kommentarer til innkomne innspill til planarbeidet.

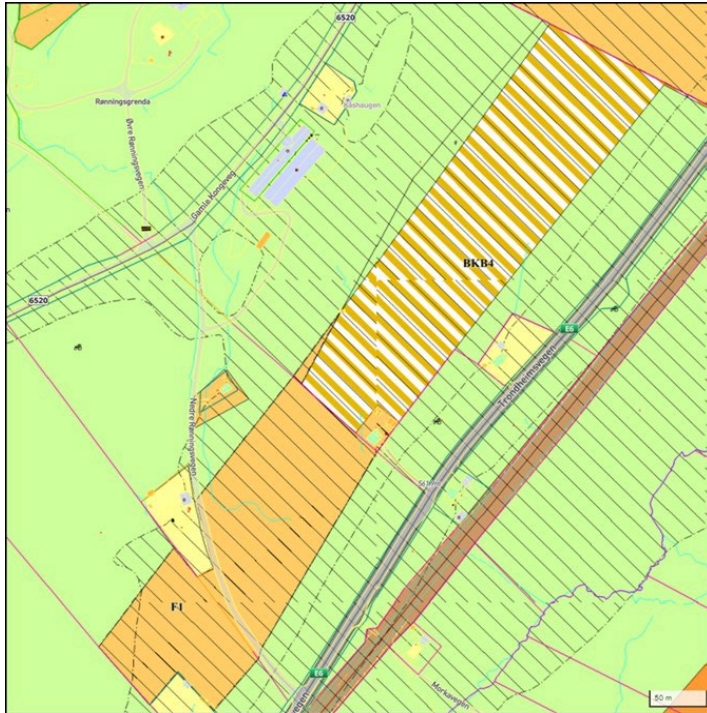


Planområdet vist med svartstiplet plangrense. Etter innspill fra Fylkeskommunen og Vegvesenet er frisiktsoner med tilliggende veiareal langs Gamle Kongeveg og E6 tatt med.

3. STATUS FOR PLANOMRÅDET

3.1 Gjeldende arealplaner

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplaner som omfatter planområdet. Planområdets status i kommuneplanens arealdel er vist på kartutsnittet:



Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel, hvor utbyggingsområdet BKB4 er vist med oransje og kvite striper, LNFR-areal er vist med grønt og fritidsbebyggelse er vist med oransje. Svart skrøvet angir gul støysone iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Driftsbygningen til Høne Pøne er vist med blått. Avkjørsel fra E6 til Nedre Rønningsvegen er vist i nedre bildekant.

3.2 Beliggenhet, adkomst og omfang

Planområdet ligger ca. 4 km nordøst for Oppdal sentrum, mellom Gamle Kongeveg og E6. Adkomst til planområdet skjer via E6 og Gamle Kongeveg, og med ny avkjørsel fra Nedre Rønningsvegen. Planområdet dekker ca. 88 dekar, i hovedsak avgrenset etter eiendomsgrensene rundt gnr.302 bnr.3, i tillegg er Nedre Rønningsvegen med avkjørslar fra E6 og fra Gamle Kongeveg (Fv6520) inkludert.

3.3 Grunnforhold, skog og landskap

Løsmassene i området er av NGU beskrevet som tykk morenemasse med en tykkelse fra 0,5 m eller mer (NGUs nettside <http://geo.ngu.no/kart/>). I nedre del er det på flere steder berg i dagen. Terrenget har en helling på mellom 5 og 15 grader ned mot sørøst. Brattest i den øvre delen med dyrkamarka, og mindre helling i skogområdet som er avsatt til bebyggelse i arealdelen. Planområdet ligger mellom 560- og 598 moh.

Planområdet kan grovt sett deles i to. Den øvre delen opp mot vest/nordvest som stort sett er åpen og består av dyrkamark. Mens den største delen av planområdet, i nord, øst og sør er skogkledd. Skogen er dominert av bjørk med innslag av andre lauvtre og furu, hvor noen store furutrær setter sitt preg på området. Det er frodig og variert vegetasjon i busk- og marksjiktet. Det er gjort noe tynning av skogen, spesielt ned mot E6 hvor skogen er åpen. Høyere opp er skogen tettere og med en del grove og høye trær. Det er noen små koller i skogområdet med berg i dagen og flere kampe-/buldresteinar som også preger området. Ellers er det en del berg i dagen i den nedre delen.

3.4 Spor etter tidligere bruk av planområdet

Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag. Det er tydelige tegn etter tidligere bruk av området. Rett ovenfor skogområde ligger en rydningsrøys som delvis er overgrodd. Rydningsrøysa ligger omtrent på samme høyde gjennom hele planområdet. Rydningsrøysa er både et kulturminne (ikke fredet) og leveområde for vegetasjon, insekter, fugler og dyr. Fylkeskommunen har i innspillet til regulerings-arbeidet vurdert at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Det er spor etter en driftsvei rett nedenfor driftsbygning-Høne Pøne, veitraséen følger videre en rygg ned til en åpning i rydningsrøysa. Videre går veien nedenfor rydningsrøysa nordøstover. Fra åpningen i rydningsrøysa går det et råk, delvis igjengrodd, ned mot E6.



Bilde til venstre av rydningsrøysa i den nordøstre delen av planområdet, bilde er tatt mot sørvest. Bilde til høyre av rydningsrøysa helt sørvest i planområdet, bilde er tatt mot nordøst.

3.5 Naturmangfold - Kartlegging av naturtyper

I 2021 ble det i regi av Miljødirektoratet gjennomført kartleggingen av naturtyper etter NiN2-instruksen (*Natur i Norge*) som omfattet planområdet. Ifølge miljødirektoratet ble det ikke funnet naturtyper som er *truet, nær truet eller som har en sentral økosystemfunksjon*, i eller nær planområdet. Det er ikke registrert rødlista arter i planområdet.

3.6 Vassdrag - vannressurser

Det er ingen vassdrag eller bekker med helårs vannføring i planområdet. Det er et lite bekkesig langs plangrensen i nordøst og et lite oppkomme som medfører et fuktig område i den nordlige delen av skogområdet. Rett nedenfor skogbelte som danner et skille på dyrkamarka er det et oppkomme/myrhull. NGUs kart angir at grunnvannspotensialet i området antas å være begrenset.

3.7 Kvalitetsheving av eiendomsgrenser

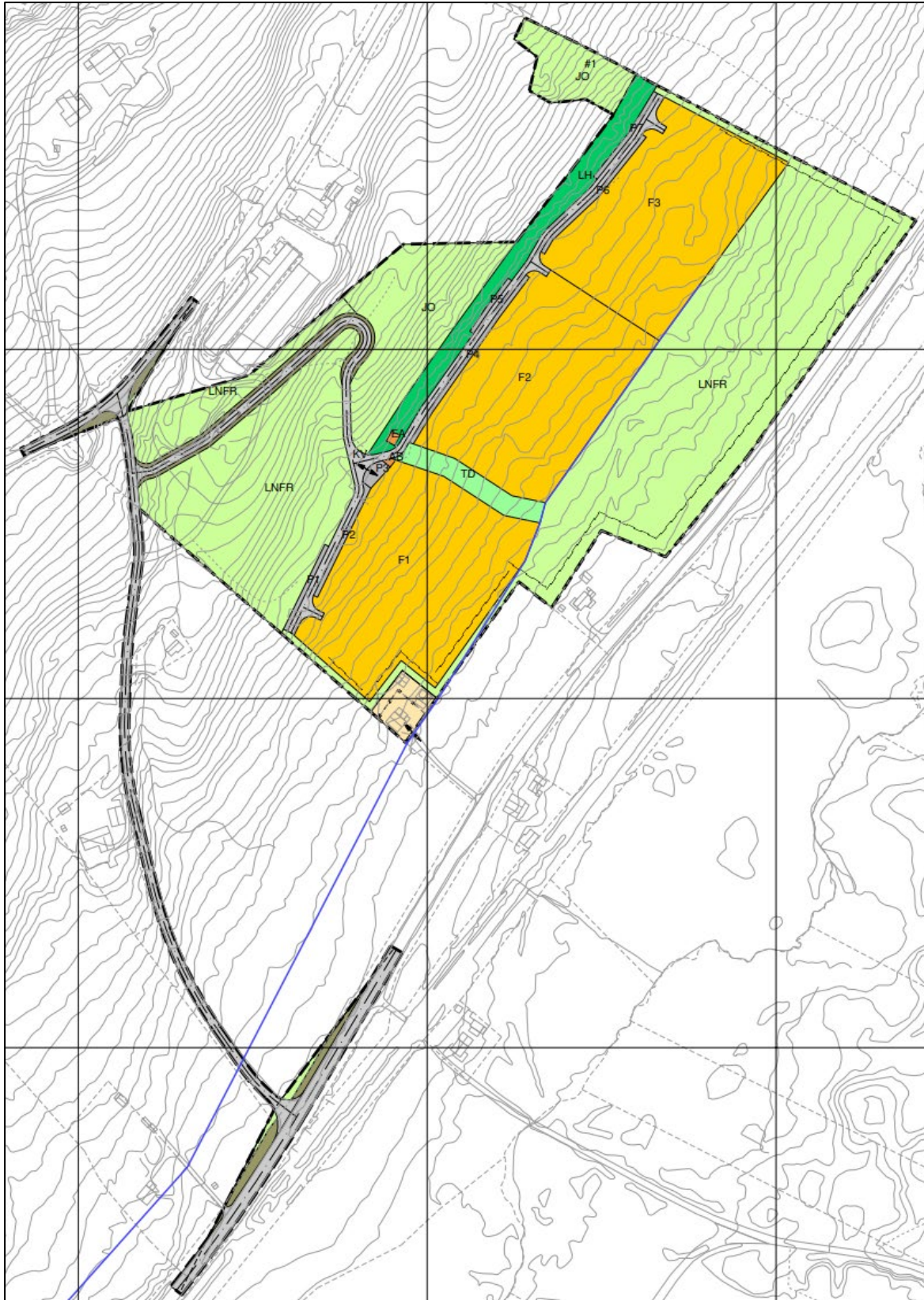
I oppstartsmøte opplyste kommunen at det i matrikkelen var usikre eiendomsgrenser rundt planområdet. I 2021 og 2022 har kommunen gjennomført kvalitetsheving av de usikre eiendomsgrensene og oppdatert dette i matrikkelen. Kommunen har klargjort at disse kartdataene nå har en nøyaktighet på mindre enn 3 cm.

Kvalitetsheving av eiendomsgrensene avdekket et behov for endringer av eiendomsgrensen rundt fritidseiendom gbnr.302/16. Dette er nærmere beskrevet på side 13, under kap. 5.2 *Beskrivelsen av planforslaget*.

5. PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken. Plankartet og bestemmelsene foreligger på egne dokument. Plankartet og tegnforklaring er vist på de neste sidene.





5.1 Plankart






TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN


BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Fritidsbebyggelse-konsentrert (F1-F3)
	Andre typer bebyggelse og anlegg (AB)
	Energianlegg




SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

	Kjøreveg (KV)
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser (P1-P7)










GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

	Turdrag (TD)
---	--------------

LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)

	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Jordbruk (JO)
	Særlige landskapshensyn (LH)


LINJESYMBOLER

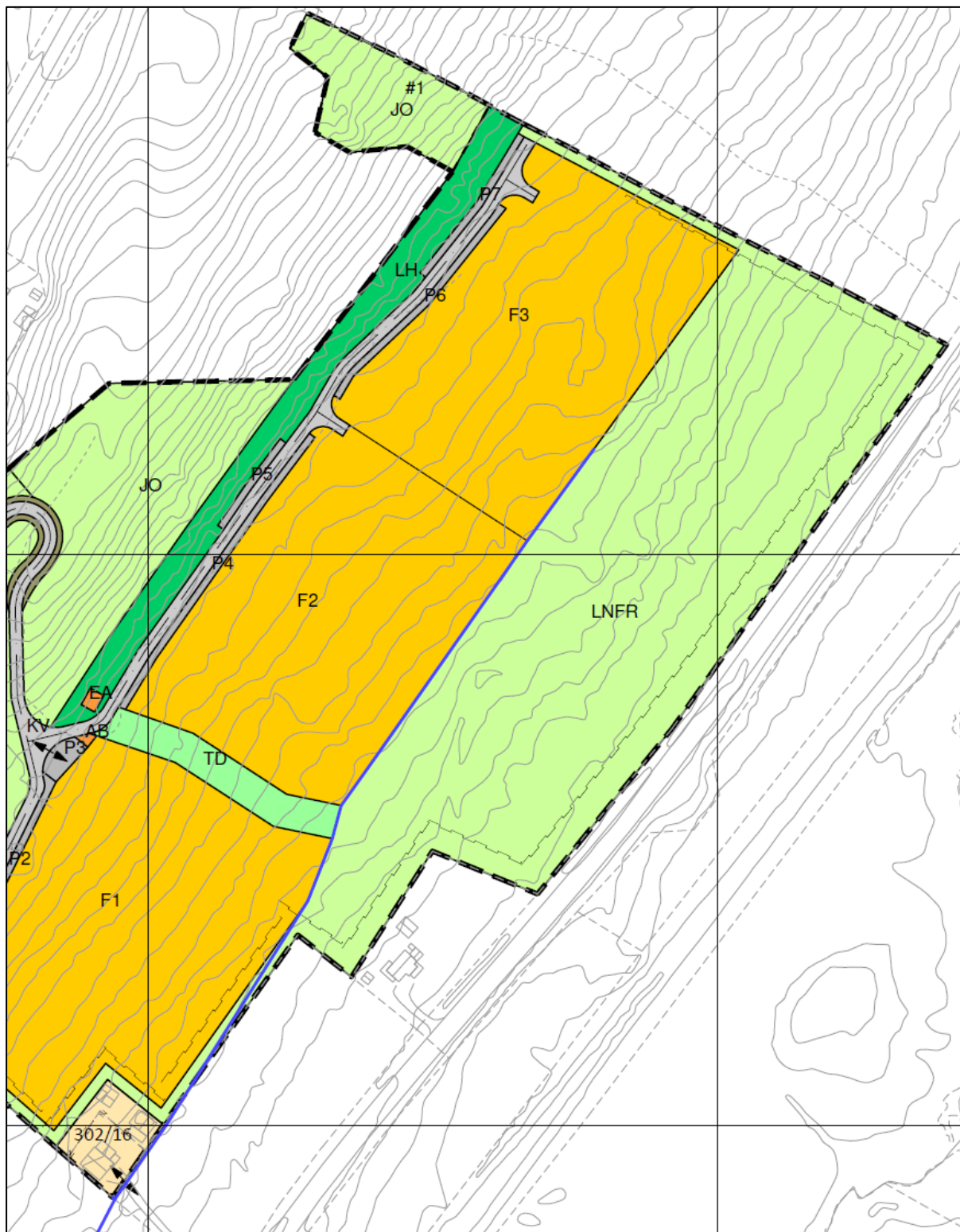
	Plangrense Rønningen nedre
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert støyskjerm
	Grense for arealformål
	Grense for bestemmelseområde

PUNKTSYMBOLER

	Avkjørsel
---	-----------

Illustrasjonslinje i kartet

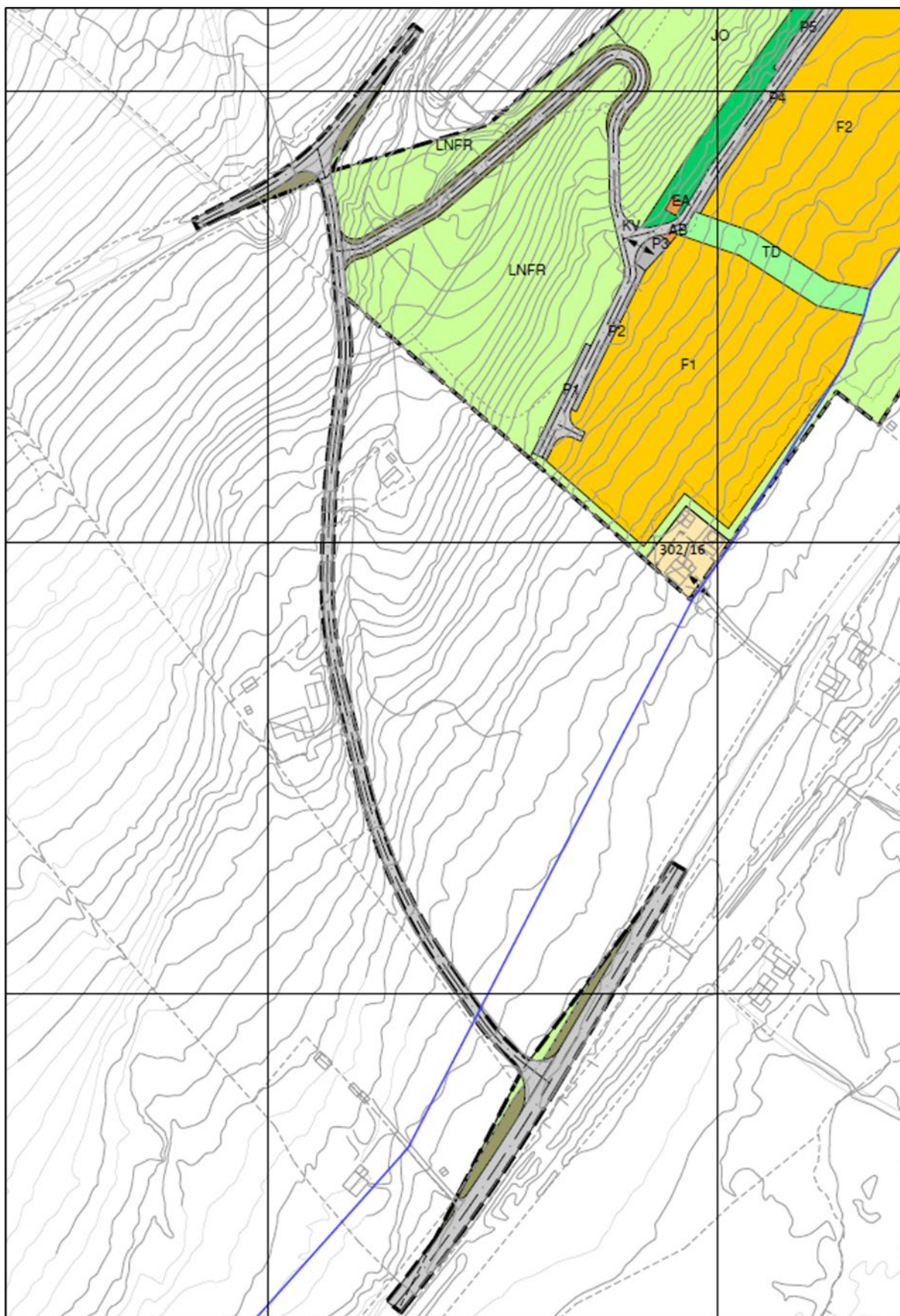
	Trase for vann -og avløpsledning
---	----------------------------------



Nordre og østre del av planområdet med tomtene F1-F3 for fritidsbebyggelse med tilhørende kjøreveg, annen veggrunn og parkeringsplasser P1-P7. Energianlegg-Nettstasjon (EA) ved kjøreveg (KV) og rett nord for Annen bebyggelse – lager (AB) ved enden av turdrag (TD).

LNFR-områder omfatter JO #1 for oppdyrking lengst nord, området JO for andelsjordbruk i nordvest/øvre del, området for landskapshensyn (LH, mørk grønn) langs rydningsrøysa, samt øvrige LNFR-områder lengst øst og vest.

Trasé for støyskjerm mot E6 er vist med svart strek i sør over tomt F1, videre over østre deler av LNFR-område og siste del inn over tomt F3 i nordøst. Lengst sør er det lagt til rette for utvidelse av fritidseiendom gbnr.302/16 (lys brunfarge).



Utsnitt av den vestre og sørlige delen av plankartet med avkjørsler fra E6 i sør og Gamle Kongeveg i nord, via Nedre Rønningsvegen med foreslått avkjørsel og kjøreveg ned til hyttetomtene F1-F3, samt LNFR-arealer.

5.2 Beskrivelse av planforslaget med bestemmelser

Påskrift fra plankartet i parentes.

5.2.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert (F1, F2, F3)

Det legges til rette for oppføring av mellom 59 og 73 små hytter fordelt på tre store tomter, F1 - F3. Dette skal gi bedre muligheter til å tilpasse hver hytte til terreng og vegetasjon, når dette kan skje uavhengig av tomtegrenser for hver hytte, samtidig som bilvei og parkering er lagt utenfor tomtene. Dette skal bidra til å bevare mye av kulturlandskapet og naturpreget i området. Som vist i plankartet legges det til rette for en utvidelse av nåværende fritidseiendom gbnr.302/16 slik at tilhørende bebyggelse kommer innenfor eiendomsgrensen.

Bestemmelser om utnyttelsesgrad:

1. Hver tomt (F1 – F3) skal ha et antall hytter som i snitt tilsvarer et areal på mellom 400- og 500 m² pr. hytte.
2. Det tillates kun et bygg pr. boenhet, med maks bebygd areal (BYA) på 55 m² inkl. terrasse.
3. Innenfor hver tomt tillates i tillegg tre bygg som skal være felles for hytteeierne innenfor tomta. Et flerbruksbygg på maks 100 m² og inntil to sportsboder på maks 66 m² pr. bygg.
4. Bebyggelsen heves over terrenget og fundamenteres med jordskruer eller lignende løsninger, uten planering for best mulig å bevare terreng og vegetasjon rundt bebyggelsen.
5. Maks mønehøyde 7 m og maks gesimshøyde 6 m, over gjennomsnittlig terreng rundt bygning.

Minimum- og maksimum antall hytter

Kravet om at det skal være mellom 400- og 500 m² pr. hytte innenfor hver tomt innebærer et totalt antall på mellom 59- og 73 hytter fordelt på de tre tomtene:

- Mellom 21- og 26 hytter på tomt F1
- Mellom 19- og 24 hytter på tomt F2
- Mellom 19- og 23 hytter på tomt F3

Totalt bebygd areal

Den foreslåtte bebyggelsen med hytter og fellesbygg gir et totalt bebygd areal (BYA) på mellom 3245- og 4015 m², dvs. mellom 11- og 13 % av totalt tomteareal (F1 – F3). Med mange relativt små hytter.

Bebyggelsen, hytter og fellesbygg, plasseres samordnet i en situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for hver tomt.

Adkomst fra parkeringsplass til bebyggelsen

Fra parkeringsplassene langs veien og ned til hyttene skal det opparbeides gang-/sykkelsti med grus, maks. 1,5 m bred. Stiene skal opparbeides slik at mye av ferdselen kanaliseres og begrenser slitasje på vegetasjon og utgraving av løsmasser.

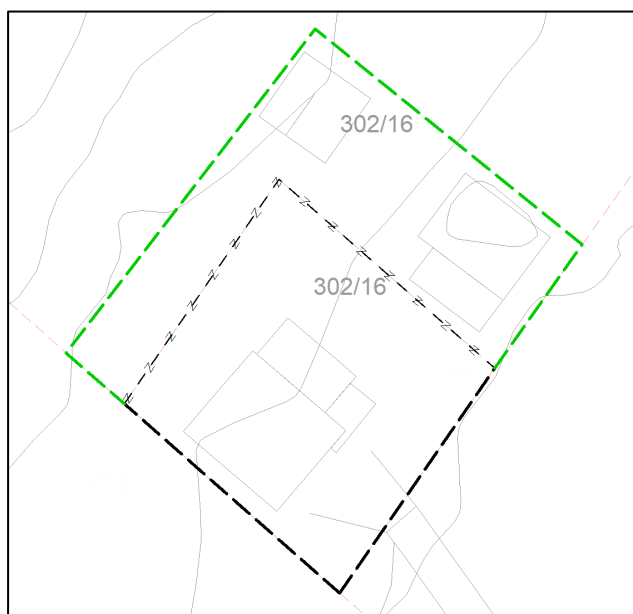
Det er en del store furutrær, kampesteiner og rydningsrøyser som i størst mulig grad bør bevares. For å bevare rotsystemet til de store furutrærne skal det ikke gjøres inngrep i grunn rett under furukrona. Dette er krav som er gitt i en planbestemmelse.

Det forutsettes at det kan monteres solcellepaneler på bebyggelsen, dette er ivaretatt i en egen planbestemmelse.

5.2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (302/16)

I forbindelse med kvalitetsheving av eiendomsgrensene i 2021/2022 ble det klarlagt at to bygg i tilknytning til fritidseiendom 302/16 er oppført utenfor tomta. De to byggene ligger i dag på 302/3, ved det sørlige hjørne av tomt F1. Vi har fått opplyst at dette skyldes misforståelser mellom kommunen og eierne av 302/16, på bakgrunn av hvordan grensen for eiendommen var vist i grunnkartet.

Gbnr.302/16 er inkludert i planområdet og det er foreslått nye tomtegrenser slik at de to byggene kommer innenfor eiendommen. Arealet som tilføyes 302/16 er avsatt til fritidsformål i arealdelen. Tilleggsarealet utgjør 370 m² og gjør at 302/16 totalt vil bli 787 m², endringen er vist på kartutsnittet under. Dette legger til rette for utvidelsen av eiendommen.



Kartutsnitt med forslag til ny tomte-grense (grønnstiplet) og med oppheving av deler av gjeldende grense rundt fritidseiendom 302/16. Dette vil inkludere de to byggene oppført rett utenfor denne eiendommen.

5.2.3 Område for energianlegg - nettstasjon (EA)

Etter varslet oppstart av planarbeidet ga Tensio TS AS innspill om at det måtte innreguleres en ny nettstasjon for elforsyning til den planlagte bebyggelse i området. I samsvar med reguleringsbestemmelse 2. Fellesbestemmelser, ledningsnett og kabler legges i grunnen der det ikke kommer i konflikt med regulerte arealformål og hensynssoner. Traséer for el.kabler internt i feltet skal så langt som mulig samordnes med annen infrastruktur.

5.2.4 Annen bebyggelse (AB) – Lager andelsjordbruk

I tilknytning til bruken av andelsjordbruket med parsellhager er det avsatt 18 m² til annen bebyggelse (AB) for oppføring av lager. Arealet ligger ved parkeringsplass P3 ved det nordlige hjørnet av tomt F1.

5.2.5 Grønnstruktur - Turdrag (TD)

Området mellom tomtene F1 og F2 er foreslått avsatt med 10 meters bredde til turdrag på bakgrunn av at det ligger et gammelt råk i denne traséen. Det vurderes som hensiktsmessig å videreføre dette for ferdsel av fritidsbeboere og andre. Det tillates å gruse og/eller legge klopper for en sti som kan begrense slitasje på vegetasjon og unngå utgraving av masser. Skog og annen vegetasjon kan tynnes slik at ikke rydningsrøysa gror ned.

5.2.6 Samferdsel – Kjøreveg, annen veggrunn og parkering (P1 – P7)

Alternative traséer vurdert for adkomst/kjørevei til planområdet

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel (vedtatt 2019), fremmet grunneierne til gbnr.302/3, Kirsten Aune Grønset og Joar Grønset, to alternative forslag til traséer for adkomst til planområdet. Det ble skissert et forslag med en direkte avkjørsel fra E6 og inn til planområdet fra sørøst. Forslaget til ny avkjørsel ble sendt til Vegvesenet som avviste det.

Etter dette ble det sendt et innspill til kommunens rullering av arealdelen om byggeområdet på 302/3 (jamfør planområdet) med forslag om ny avkjørsel fra Nedre Rønningsvegen og inn over nabo-eiendommen 303/1 sørvest for planområdet. Dette forslaget ble avvist av grunneier til 303/1, i en skriftlig merknad.

Adkomst – Kjøreveger og annen veggrunn

Adkomst til planområdet er foreslått via E6 og Gamle Kongeveg (Fv6520) og inn på Nedre Rønningsvegen (privat), med ny avkjørsel foreslått ca. 40 m nedenfor Gamle Kongeveg. Avkjørslene fra E6 og fra Gamle Kongeveg inkluderer nødvendig veistrekninger for å vise kravet til frisiktsoner.

Fra ny avkjørsel på Nedre Rønningsvegen er veitraséen lagt langs fyllingen nedenfor driftsbygningen (Høne Pøne). Deretter flater terrenget ut og veitraséen går i en u-sving. Herfra følges en trasé som tidligere har vært brukt til drifts-/traktorvei ned mot sør langs en rygg ned til der veien deles i to stikkveier. En stikkvei går videre sørvestover langs rydningsrøysa og gir adkomst til tomt F1. Den andre stikkveien følger den gamle veitraséen gjennom en åpning i rydningsrøysa og videre nordøstover, langs oversiden av tomt F2 og F3 og rett nedenfor rydningsrøysa. Det er avsatt en vendehammer/snuplass for hver av tomtene F1 – F3.

Veitraséen er lagt for å gi sikker og god framkommelighet med moderat stigning. Videre er vegtraséen mulig tilpasset landskapet og store deler av traséen følger i sporene etter en gammel drifts-/traktorvei. Veien er avsatt med 4,5 m bredde. Fra avkjørselen og ned gjennom skråningen under driftsbygningen er det i tillegg vist 2 m *annen veigrunn* på begge sider pga. sidehelling med behov for skjæring/fylling. Denne første delen av veitraséen er i dag preget av inngrep og ulik bruk. I fyllingen under driftsbygningen er det blandede masser med en del store steiner.

På bakgrunn av Statsforvalterens kommentarer til planarbeidet, spesielt knyttet til landbruksinteressene ble det 09.09.2022 gjennomført en befaring med forslagstiller Grønn Hytteglede, kommunen og Plankontoret. Vegtraséen over dyrkamarka ble synfart uten at det kom noen synspunkter for endring. Etter forslag fra kommunen ble området for *Andelsjordbruk – Parsellhager* flyttet fra dyrkamarka sørvest i planområdet til dyrkamarka som ligger rett nedenfor driftsbygningen til Høne Pøne.

Bilparkering

Bilparkering er regulert langs veien i overkant av tomtene, slik at en unngår inngrepene en vei fram til hver hytte ville innebære. Det er avsatt en p-plass (2,5 x 6 m = 15 m²) pr. hytte. Adkomst mellom parkeringsplassene og hyttene skal skje på grusede gang- og sykkelstier innenfor hyttetomtene. Det tillates ladepunkt for elbiler.

5.2.7 LNFR-arealer

LNFR – Andelsjordbruk – parsellhager (JO)

Den fulldyrkamark a, 5,5 dekar, sentralt/nord i planområdet er foreslått avsatt til *LNFR-formål - jordbruk - andelsjordbruk med parsellhager*. Dette i tråd med veilederen, *Gården som ressurs* (KMD og LMD), om bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruksarbeidet ([h-2401_garden-som-ressurs.pdf](https://www.regjeringen.no/h-2401_garden-som-ressurs.pdf) (regjeringen.no)). Veilederens punkt 1.3, side 10 og 11: «*Andelsjordbruk og parsellhager*

inngår i LNFR-formålet forutsatt at det ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak.»
Dette området er ikke egnet for dagens store landbruksmaskiner og vil være mer egnet og gi en bedre utnyttelse ved bruk til andelsjordbruk.

Dette er et tilbud rettet mot fritidsbeboere i planområdet. Innenfor område tillates dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster, enkle veksthus som ikke krever inngrep, areal for kompostering og interne stier som er gruset. Hver hageparsell kan være på maks. 350 m². Området tillates inngjerdet. Ved opphør av andelsjordbruket med parselhager skal området tilbakeføres til dyrkbar mark. Det tillates inngjerding av området for andelsjordbruk.

LNFR – Bestemmelsesområde oppdyrking (JO-#1)

Nord i planområdet er et «restareal» på 1,9 dekar (ortofoto under) foreslått avsatt til bestemmelsesområde med krav om oppdyrking. Dette som kompensasjon for beslag av dyrkamark for deler av kjøreveien og P-plasser ved F1. Dette er beregnet å gi noe mer dyrkamark i området enn pr. 2022.

LNFR – Særlige landskapshensyn (LH)

Rydningrøysa som skiller dyrkamarka fra arealene nedenfor, er et kulturminne som bør bevares. Sammen med vegetasjonsbeltet langs sidene av røysa utgjør dette et spesielt levested for fugler og dyr. Det er foreslått en reguleringsbestemmelse om at arealet med rydningsrøysa skal bevares og at markvegetasjon kan ryddes/tynnes slik at røysa ikke gror ned. En del trær og vegetasjon i busksjiktet bør bevares.

LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,

Øvrige LNFR-områder lengst øst og vest i planområdet, er avsatt til dette arealformålet. Dette omfatter arealene opp mot Gamle Kongeveg, nordvest i planområdet, samt arealene i sørøst nedenfor tomtene F1- F3. Som anbefalt i vedlagt støyutredning tillates støyskjerm mot E6 anlagt innenfor LNFR-areal som beskrevet i neste punkt.

5.2.8 Støyskjerm mot E6

I tråd med støyutredningen er det lagt inn en støyskjerm med juridisk linje i plankartet. I fra sørenden av planområdet er støyskjermen vist 2-3 m innenfor tomt F1. Videre følger den plangrensen parallelt nordøstover til der den avsluttes et stykke innenfor tomt F3. Iht. støyutredningen må støyskjermen være minimum 4 m over terrenget. Støyskjermen kan anlegges som en støyvoll av løsmasser, ev. i kombinasjon med en støyskjerm på toppen, utformet som vegg.

Støyskjermen skal bidra til at trafikkstøyen fra E6 holdes innenfor grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB på uteoppholdsarealene til fritidstidsbebyggelsen.

5.2.9 Bebyggelse og anlegg som skal fjernes

Det er to bygg i planområdet som planlegges fjernet. De ligger i den vestlige/sørvestlige delen av planområdet og er vist i grunnkartet. Den ene er gjødsellager for Høne Pøne bestående av støypt bunn og vegger (80 m²) som ligger drøyt 20 m sør for driftsbygningen. Det andre er en arbeidsbrakke (8 m²) som ligger i nedre kant av dyrkamarka. Det er planlagt en ny løsning for gjødsellagring. I planforslaget er omrisset av begge byggene regulert med juridisk linje; «Bebyggelse som forutsettes fjernet». Det går en lavspent kabel i luftspenn over planområdet. I reguleringsbestemmelse 6.3 er satt krav om at slik at den ikke kommer i konflikt med utbyggingen.

5.2.10 Påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett

Kommunen har planlagt forlengelse av vann- og avløpsnettet gjennom Hallsetløkka og inn i planområdet Rønningen nedre. Traséen er vist på et vedlagt kart slik kommunen har skissert den. Før byggetillatelse kan gis må traséer for stikkledninger til hvert bygg og plassering av brann-hydranter vises på en situasjonsplan for hver tomt, sammen med øvrige tiltak på hver tomt F1 – F3.

5.2.11 Overvann

Hellingen i planområdet er mellom 5- og 15 grader, noe som hindrer oppdemning av overvann. Ovenfor og nedenfor den planlagte bebyggelsen er det betydelige ubebygde arealer som infiltrerer overvann naturlig. Den lave dekningsgraden av den planlagte bebyggelsen (11-13 %) innenfor tomtearealene F1-F3 gjør at det også vil være store arealer innenfor tomtene som vil infiltrere overvann. NGUs N50 kart på nett (<https://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=5021>) viser at de dominerende løsmassene med tykk morene i planområdet har middels infiltrasjonsevne. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være behov for fordrøyning eller ledning av overvann i planområdet utenom veigrøfter.

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

Samfunnssikkerhet ifm. planforslaget er tatt opp og vurdert i en vedlagt ROS-analyse.

6.1 Naturmangfold

Planforslaget vurdert iht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget:

Planområdet ble NiN-kartlagt i 2021 men det ble ikke registrert naturmangfold i tråd med NiN-systematikken. Det er registrert tyrihjelms i utkanten av planområdet, men utenfor områdene med planlagt inngrep. Tyrihjelms er en norsk ansvarsart, det vil si at 25-50% av den europeiske bestanden av arten finnes i Norge. I Norsk artsliste er den vurdert som livskraftig. Det vurderes at tyrihjelmene som finnes i området ikke vil bli vesentlig påvirket av den foreslåtte utbyggingen.

§ 9. Førre var prinsippet:

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for at planforslaget kan gjennomføres med liten risiko for irreversible skader på naturmangfoldet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Området ble NiN-kartlagt i 2021, uten funn av spesielt viktig naturmangfold. Utbyggingen er planlagt med metoder som skal bevare terreng og vegetasjon i størst mulig grad. Bilparkering skal skje inntil vei, utenom hyttetomtene. Byggene planlegges hevet over terreng og vegetasjon, noe som begrenser inngrepene. Selv om det er planlagt relativt mange hytter/boenheter er bebygd areal svært lavt, 11–13 % totalt for de tre tomtene, mot 25-30 % som er ganske vanlig. Av tomtearealene er det i snitt 400-500 m² pr. hytte, noe som også er relativt lavt.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Med et bestemmelsesområde #1 er et restareal som foreslås oppdyrket. Dette for å kompensere for arealbeslaget av kjøreveien som går over dyrkamark a. Ellers er det i bestemmelsene lagt forholdsvis strenge føringer på å begrense nye inngrep i terreng og naturmiljøet.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Grønn Hytteglede har i samarbeid med kommunen begynt en prosess for framføring av kommunalt vann- og avløpsnett. Dette vil sikre håndtering med rensing av avløp, i tråd med de normer og krav som gjelder for dette. Avfall skal leveres kildesortert på ReMidt IKS sitt returpunkt for fritidsrenovasjon ved krysset Gamle Kongeveg - Gorsetråket, Stølen.

Det er satt krav i bestemmelsene om at før ev. løsmasser fraktes inn i planområdet må ansvarshavende/tiltakshaver undersøke om massene er uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.

6.2 Forurensning

Grunnforurensning

På miljødirektoratets miljøatlas (<https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>) foreligger det ingen opplysninger om grunnforurensning i planområdet.

Støyutredning - Trafikkstøy

I tråd med krav i arealdelen for planområdet er det utarbeidet en støyutredning (vedlagt) av COWI AS. Støyutredningen gjelder trafikkstøy, i hovedsak fra E6. Støyutredningen er utarbeidet med utgangspunkt i *RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (T-1442/2021)*, Kap.4.4 Fritidsboliger

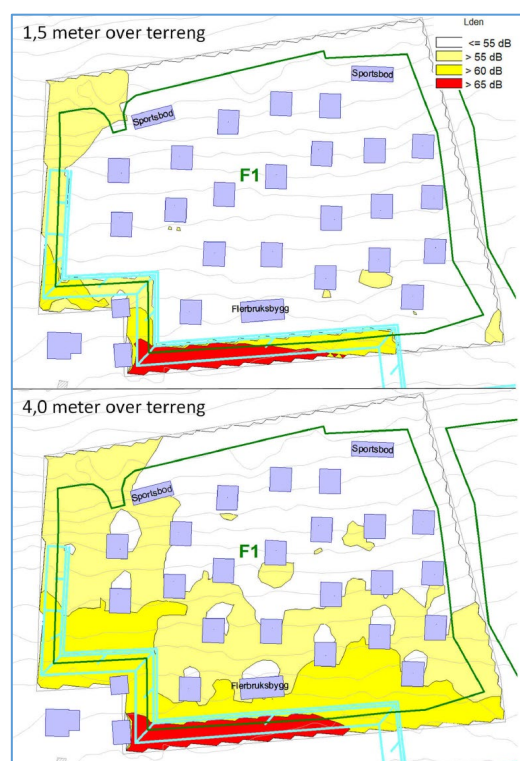
Kvalitetskriteriene om tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer, samt stille side gjelder også for fritidsboliger. For fritidsboliger er det i utgangspunktet ikke krav til innendørs støynivå.

Som anbefalt i støyutredningen er det innenfor plangrensen *Regulert støyskjerm* mot E6. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at støyskjermen skal ha en høyde på minimum 4 m over terreng. Figur 3 (under) fra støyutredningen viser effekten av støyskjermen 1,5 m over terreng at nesten hele arealet på tomt F1 kommer innenfor støygrensen på $L_{den} \leq 55$ dB*. Dette basert på at planlagt bebyggelse har en høyde på 6,5 m over terreng.

* A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld -natt (jf. T-1442/2021, side 7).

Støykart X003 og X004, bilag til støyutredningen, viser at tomtene F2 og F3 er mindre støyuutsatt enn F1. Med 4 m høy støyvoll/-skjerm vurderes støynivået å komme under anbefalt støygrense for uteoppholdsareal for det meste av bakkeplan, med fremtidig bebyggelse på tomtene F1-F3,

Figur 3 fra støyutredningen. Øverste utsnitt viser at nesten hele tomt F1 kommer innenfor grensen for støy fra vei på $L_{den} \leq 55$ dB på uteoppholdsareal. Støyen er da beregnet 1,5 m- (kart over) og 4 m (kart under) over terreng, med 4 m høy støyvoll/-skjerm (skarp grønn strek) og med planlagt antall bygg og byggenes størrelser.



Det vil kunne bli behov for lokale tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold for hytter som blir liggende minst skjermet mot støy. Det gjelder særlig for hyttene nærmest E6. Aktuelle tiltak som er anbefalt i støyutredningen:

- Eventuelle balkonger eller takterrasser kan utformes med skjerm mot E6 for å oppnå tilfredsstillende lydforhold på privat uteareal. Dette må sees i sammenheng med størrelse til privat og felles uteareal på bakkeplan.
- Minst ett soverom, og gjerne flere oppholdsrom, planlegges med åpningsbart vindu mot stille side, slik at man kan luften uten å bli utsatt for høye støynivåer.

Det første punktet over er fulgt i reguleringsbestemmelse 7.3, men ikke det andre punktet, ettersom det i utgangspunktet ikke er krav til innendørs støynivå for fritidsboliger iht. retningslinje T-1442/21.

Luftkvalitet

På miljøstatus (<https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>) foreligger det ingen registreringer av luftforurensning i eller nært planområdet. Det er heller ingen indikasjoner på at dette er et problem i området.

Lysforurensning

Statsforvalteren har i sitt innspill til planarbeidet påpekt at alle levende organismer er tilpasset lysets naturlige variasjon gjennom døgnet og året, og at kunstig belysning vil påvirke og virke forstyrrende på naturmiljøet. Videre at kraftig belysning eller lysforurensning kan medføre flere miljø- og naturutfordringer.

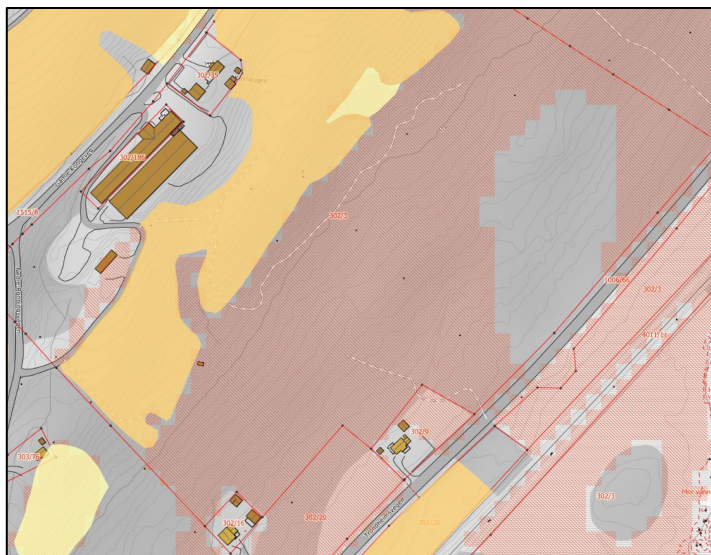
Det er foreslått en bestemmelse om at utendørs belysning kun skal monteres på bygninger og på en slik måte at det minimerer lysforurensningen. Utebelysningen skal kun lyse opp nærområdet inntil bygg der det er mest behov for det.

6.3 Klima og klimatilpasning

De små hyttebyggene det legges opp til gir betydelige lavere materialforbruk og gir mindre energibehov i bruk. Det vurderes å utnytte avfall fra Høne Pøne til biogass for bruk til den planlagte bebyggelsen. Bebyggelsen vil kreve uttak av skog, men det legges opp til at minst mulig skog må tas ut og at de største trærne, spesielt furutrær, skal få stå. Som kompensasjon for utslipp av CO₂ ved uttak av skog innenfor hyttetomtene er det i bestemmelsene stilt krav om planting av stedegne treslag i LNFR-område nedenfor hyttetomtene.

6.4 Landbruk

Kartutsnittet (kilden.nibio.no) viser fordeling mellom fulldyrka jord (gulbrunt) og dyrkbar mark (rødstiplet) i området som inngår i plan. Det meste av den dyrkbare marka er bevokst med lauvskogen på middels bonitet og med noen spredte furutrær.



På den fulldyrkamark a (5,5 dekar) sentralt/nord i planområdet er foreslått til *LNFR-formål med andelsjordbruk - parsellhage*. Ifølge veilederen «*Gården som ressurs*», om bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruksarbeidet av KMD og LMD, inngår *Andelsjordbruk og parsellhager i LNFR-formålet, forutsatt at det ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak*.

Som det kommer frem av innspill oppsummert i kap.7 er Statsforvalteren svært kritiske til at fulldyrka jord blir benyttet til infrastruktur og lagerbygg i tilknytning til fritidsbebyggelse.

Statsforvalteren viser videre til: «*I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål eller samferdselsanlegg, skal det alltid foretas en alternativ vurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov (SPR-BATP), friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold*»

Det ble før oppstart av reguleringsarbeidet skissert et forslag til en ny avkjørsel direkte fra E6 til planområdet, med sikte på ny fritidsbebyggelse. Imidlertid avviste vegvesenet dette forslaget.

6.5 Friluftsliv

Det er avsatt en 10 m bred korridor for *Grønnstruktur – turdrag* etter det gamle råket som går opp gjennom området, mellom tomt F1 og F2. Ellers gjør planområdets beliggenhet at planforslaget vurderes å ikke medføre noe stort hinder eller ulempe for allmennhetens ferdsel og friluftsliv.

Det er ca. 2,5 km fra planområdet til alpinanlegget i Stølen. Generelt er det mye fint turterreng i områdene rundt Oppdal sentrum, også tilrettelagte bl.a. med sykkelstier. Fra planområdet er det ca 700 m langs veien opp til skiløypen som går fra Stølen mot Fjellskolen og Vora.



Adkomst fra planområdet og opp til skiløypa (blå strek opp til venstre) Stølen – Fjellskolen/Vora vist med blåstiplet strek opp langs Rønningsløkkjvegen.

7. INNSPILL TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET

Innkomne innspill er oppsummert og kommentert i tabellen under. Det er ikke kommet innspill fra privatpersoner.

Sammendrag innspill fra myndigheter	Plankontorets kommentarer
<p>Statsforvalteren, 18.08.22</p> <p>Landbruk</p> <p>Vi er svært kritiske til at fulldyrka jord blir benyttet til infrastruktur og lagerbygg i tilknytning til fritidsbebyggelse. Den planlagte veien vil også dele et sammenhengende jordbruksareal, noe som vil gi en dårligere arrondering. Vi minner om at jordvernet er innskjerpet gjennom nasjonal jordvernstrategi vedtatt av Stortinget i juni 2021. Vi har også fått en ny innstramming i brev fra landbruks- og matminister Borch og kommunal- og distriktsminister Gram den 23.3.2022. Her understreker ministrene betydningen av å ta vare på matjorda.</p> <p>Regional plan for arealbruk 2022-2030, vedtatt i Fylkestinget i mars 2022, skal legges til grunn for kommunal virksomhet i regionen. I planen står det følgende: «I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål eller samferdselsanlegg, skal det alltid foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov (SPR-BATP), friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold». Vi kan ikke se at det er foretatt noen alternativvurdering. Som sagt er vi sterkt kritiske til at fulldyrka jord blir benyttet til disse formålene, og forventer at det ses på alternativ plassering for infrastruktur og lagerbygg hvor fulldyrka jord ikke blir berørt.</p> <p>For å kompensere for omdisponering av fulldyrka jord, legger planen opp til oppdyrking av et nytt område innenfor planavgrensningen. Mesteparten av dette området er registrert i NIBIO Kilden som dyrkbar jord. Det kan være positivt at det legges opp til nydyrking, samtidig er vi kritisk til at dette erstatter omdisponeringen av den fulldyrka jorda. Det kan være problemstillinger rundt jordkvalitet, klima og at disse områdene kan ha andre viktige funksjoner. Dyrkbar jord er også en tilleggsressurs for framtidig behov for mer areal til matproduksjon.</p> <p>Det er planer om å sette av et område med andelslandbruksparsellhage. Vi er positive til tiltak som er i samsvar med LNFR-formålet som kan fremme folks mulighet til å dyrke egen mat. Ifølge veileder «Garden som ressurs» kan andelsjordbruk og</p>	<p>Tomt på 18 m2 for Annen bebyggelse (AB) – lager for andelsjordbruk er flyttet bort fra dyrkamarka, nedenfor rydningsrøysa. Videre er det foreslått å dyrke opp et «restareal» på 1,9 dekar som ligger brakk nord i planområdet. Dette for å kompensere for dyrkamarka, målt til maks 1,5 dekar, som deler av veien og noen P-plasser ved tomt F1 beslaglegger.</p> <p>Det faktiske skille mellom dyrkamarka og skogområdet nedenfor er rydningsrøysa, dette er grunnlaget for at dyrkamarka ble etablert etter at stein i området ble samlet i rydningsrøysa.</p> <p>Slik Statsforvalteren etterspør har det vært foreslått en alternativ avkjørsel til planområdet. Dette ble gjort før oppstart av reguleringsarbeidet. Det ble sendt en forespørsel til vegvesenet med en skissert avkjørsel direkte fra E6 med sikte på ny fritidsbebyggelse i planområdet. Vegvesenet avviste imidlertid muligheten for en slik avkjørsel i dette området.</p>

parsellhage inngå i LNFR-formålet forutsatt at det ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak. For å ivareta at området brukes til jordbruksproduksjon, også dersom det blir slutt på parsellvirksomheten, mener vi at jordressursene sikres best ved å regulere området til landbruk og presisere i bestemmelsene at det ikke er tillatt med infrastruktur eller bygge- /anleggstiltak. De andre områdene innenfor planavgrensningen som har landbruksformål må også reguleres inn med dette i planen, for å sikre ivaretagelse av jordressursene. Alternativt kan arealene tas ut av planområdet.

Vi har ikke merknader til at området avsatt i kommuneplanen til kombinert formål fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål brukes til fritidsbebyggelse. God arealutnyttelse er viktig for å unngå press på andre landbruksarealer til fritidsbebyggelse. Vi merker oss at det legges opp til høy grad av utnyttelse, og vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Vi ber også om at følgende utredes/belyses ifm. planforslaget:

- Konsekvenser for landbruket. Driftsmessige og arronderingsmessige konsekvenser.
- Konsekvenser for skogressurser, karbonbinding og -lagring og tilgang til omkringliggende skogområder.
- Ev. konsekvenser for beiteinteresser og avbøtende tiltak.
- Konsekvenser for kulturlandskapet.

Vi ser ikke hvor en alternativ adkomst med bil kan skje uten at deler av veien går over en del av dyrkamarka.

Arealer utenom vei, p-plasser og hyttetomter er regulert til LNFR-areal, som i praksis her innebærer at kun tiltak i landbruket er tillatt.

I bestemmelsene foreslås det at adkomstveien skal fungere som en kombinert hyttevei og landbruksvei.

Det er satt krav om et min.- og maks. antall hytter pr. tomt, dette sikrer et moderat arealbeslag, mellom 400- og 500 m² pr. hytte. Samtidig som små enheter på 55 m² gir et lavt bebygd areal i forhold til tomtearealene.

De driftsmessige konsekvensene av veien begrenses ved å tilrettelegge for bruk av landbruksmaskiner for adkomst og kryssing av veien.

Utbyggingen legger opp til at mye av skogen i området vil bør få stå av hensyn til karbonbinding.

Den nedre delen av planområdet avsatt til LNFR-formål, vil i den grad det er praktisk mulig kunne benyttes til beitebruk.

Rydningrøysa er ivarettatt som et viktig landskaps-

	<p>element og et kulturminne. Selv om bebyggelsen vil prege området er det i bestemmelsene lagt vekt på at viktige trekk i landskapet skal bevares.</p>
<p>Klima og miljø</p> <p>Arealformålet innenfor den foreslåtte planavgrensningen er for deler ikke i samsvar med overordna plan.</p> <p>Det er stor tomtereserve i allerede regulerte områder i nærheten. Det er uheldig å ta hull på et nytt, uberørt område før de ledige tomtene er bebygd.</p> <p>For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv, støy og forurensning i grunnen er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet. Se også rundskriv T-2/16: <i>Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.</i></p> <p>Våre ansvarsområder er i stor grad ivaretatt i oppstartsvarsel og referat fra oppstartsmøte.</p> <p><u>Forurensning</u></p> <p>Så godt som hele planområdet ligger i gul støysone fra E6. I henhold til utkast til ROS-analyse skal tiltak vurderes i tråd med anbefalingene i støyrapport. Grenseverdier for støy må overholdes, jfr. retningslinje T-1442 (2021), samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-2061). Når det gjelder luftforurensning (støv) må retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget.</p> <p>Lysforurensning er i ferd med å bli et problem for miljøet også utenfor de største byene. Alle levende organismer påvirkes av lysets naturlige variasjon gjennom døgnet og året. På samme måte påvirkes de av kunstig belysning. Ved planlegging og utforming av belysningsanlegg bør det også tas hensyn til at for kraftig belysning eller lysforurensning kan medføre flere miljø- og naturutfordringer. Mye utendørs belysning når hytta ikke er i bruk er i tillegg energisløsende.</p> <p>Det bør tas inn i bestemmelsene at utendørs belysning planlegges og etableres på en måte som minimerer lysforurensningen fra lysanlegget.</p>	<p>Den første/øverste delen av adkomstveien ligger i LNFR-område i overordna plan. Etter å ha vurdert flere ulike alternative adkomst-traséer har det vist å ikke være mulig å legge adkomstveien andre steder.</p> <p>Hvis arealdelen skal være forutsigbar, som vel er noe av formålet, må en kunne forvente at arealbruken skal kunne følges opp i tråd med arealdelen. Spørsmålet om store arealreserver er et overordnet spørsmål som bør håndteres ved rulling av arealdelen.</p> <p>Iht. støyutredning og retningslinje T-1442/21 er det i bestemmelsene foreslått krav om støyskjerm for å overholde krav til støygrense på uteoppholdsarealer.</p> <p>Det foreligger ingen registreringer av luftforurensning eller indikasjoner på at dette er et problem i planområdet.</p> <p>Det er foreslått en bestemmelse om at utendørs belysning bør begrenses og kun opplyse bebyggelsens fasader og uteplass og ikke spres av hensyn til naturmiljø og naboer.</p>

<p>Naturmangfold Planområdet er NiN-kartlagt, og det er ikke registrert naturtyper i området. Det er heller ikke andre kjente naturverdier i området. I utkanten av planområdet er det registrert tyrihjelms, som er en norsk ansvarsart, det vil si at 25-50% av den europeiske bestanden av arten finnes i Norge. Planforslaget vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (NML) av 2009.</p> <p>Klima og klimatilpasning Det er tenkt at planen skal innarbeide tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Dette er i tråd med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Ifølge referatet bør planen ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann. Generelt bør overvann løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, Fremmede, skadelige arter Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet, også på eventuelle torvtak.</p>	<p>Den foreslåtte utbyggingen vurderes å ikke vil være vesentlig begrensende for tyrihjelmens vekst og spredning i området.</p> <p>En viktig positiv faktor på miljø og energibruk er små enheter som gir mindre energiforbruk og arealbeslag, samt at byggene forutsettes plassert med minst mulig inngrep. Jevnt hellende terreng og store infiltrerbare arealer ovenfor, nedenfor og rundt bebyggelsen gjør at det er vurdert å ikke være behov for overvanntiltak i området.</p> <p>Forslaget om tiltak mot fremmede skadelige arter er tatt inn i planbestemmelsene.</p>
<p>Samfunnssikkerhet Det er vedlagt en ROS-analyse som, muligens, er under utarbeidelse. Vi avventer derfor eventuelle merknader til planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.</p> <p>Videre arbeid Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som kommer frem av oppstartsvarslet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no. • fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste. • Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e- 	<p>ROS-analyse er vedlagt planforslaget.</p>

post: plantrondelag@kartverket.no	
Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens	

<p>Mattilsynet 15.08.22</p> <p>Vann- og avløp</p> <p><u>Vurdering:</u></p> <p>For å beskytte folks helse (drikkevannsforskriften §1) er det viktig at det planlegges for sikker levering av helsemessig trygt og nok drikkevann, jf. drikkevannsforskriften §9, leveringssikkerhet. Det er derfor positivt at kommunen i oppstartsmøtet stiller krav til løsning for vann og avløp, og at det skal foreligge en VA-plan sammen med planforslaget.</p> <p>Vi ser også at det finnes bebyggelse inntil planområdet. Konsekvenser for disse med tanke på eventuelt eksisterende drikkevannskilder i området er ikke omtalt.</p> <p><u>Innspill til planarbeidet:</u></p> <p>Vi viser til veileder Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet):</p> <p><i>«For å kunne sikre areal til vannforsyningsanlegg, reseauanlegg for avløpsvann og eventuelt pumpestasjoner, er det viktig at det blir utarbeidet en vann- og avløpsplan for området parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan / bebyggelsesplan.</i></p> <p><i>Vann- og avløpsplanen må gi svar på hvordan vannforsyning og avløpsbehandling skal gjennomføres innenfor området, og reguleringsplanen bør ikke tas opp til behandling før en ser at det er mulig å få til ledningstraséer i området».</i></p> <p>Vi vil bemerke at en VA-plan skal utarbeides av personer med relevant faglig kompetanse.</p> <p><u>Valg av løsning for vann og avløp</u></p> <p>Vi støtter forslaget som står i referatet fra oppstartsmøtet om at utbygger retter en henvendelse til kommunen om samarbeid for fremføring av kommunalvann – og avløpsledning. Ved tilkobling til eksisterende vannforsyningsystem vil mange faktorer være kjent, blant annen vannkvalitet, kapasitet, leveringssikkerhet og driftsbetingelser. Da vil også kravet som står i møtoreferatet om at tilfredsstillende vannforsyning skal være dokumentert være ivaretatt.</p> <p>Ved etablering av nytt vann – og avløpsanlegg er det mange hensyn som må tas. Vi ser av ortofoto i planinitiativet at område for bebyggelse er skissert. Tilsvarende er område for fellesbygg / - funksjoner avsatt nederst i feltet. Slik vi leser denne avgrensningen skal vann og avløp plasseres i samme området.</p>	<p>I arbeidet med reguleringsplan er det ikke framkommet opplysninger om andre drikkevannskilder nær planområdet enn de som er registrert i området et stykke ovenfor/nord for planområdet</p> <p>I samarbeid med kommunen planlegges det fremføring og påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.</p>
---	--

Område for beskyttelse av eventuelt ny(e) drikkevannskilde(r) er ikke vist i planområdet.

En annen utfordring er ifølge ROS – analysen muligheten til å finne tilstrekkelige mengder drikkevann i området. Ifølge NGU sin kartlegging er det begrenset grunnvannspotensiale i området. Ut fra den usikkerheten som er knyttet til kapasiteten i området vil det å vedta en reguleringsplan der det planlegges å etablere ny vannforsyning i planområdet kunne by på utfordringer knyttet til å ivareta kravet til vannforsyning og leveringssikkerhet.

Etablering av ny vannforsyning innenfor planområdet

Det er viktig at løsning for drikkevannsforsyning blir avklart tidlig i prosessen. Hvis grunnvannspotensialet i området er tilstrekkelig, og det blir aktuelt å etablere ny vannforsyning, må det settes av nødvendig areal for å beskytte drikkevannskilden og vanntilsigsområdet. Tilsvarende for avløpsløsning(er) slik at det ikke oppstår konflikt mellom drikkevann og avløp. Faglige anbefalinger sier at man må avsette areal til vannforsyning og område for avløp før man etablerer annen infrastruktur og bebyggelse.

I VA – Miljø Blad 100 står det omtalt at avstand fra infiltrasjonsanlegg til drikkevann bør være mer enn 100 meter.

Ved kortere avstand må man vurdere nøye grunnvannstrøm, fjellformasjon og sprekkdannelser samt løsmassenes sammensetning mellom utslippssted og drikkevannsuttak.

Dybde og vannivå i brønn under drift må vurderes i forhold til forventet grunnvannsnivå under utslippspunktet.

Grunnvannstrømmen må, med god sikkerhetsmargin, gå fra brønn mot utslippspunkt. Er det liten kapasitet i brønnen kan det i perioder med stort forbruk trekkes vann inn til brønnen fra en større radius enn i perioder med lite forbruk.

Vi ser at det er noe bebyggelse tett inntil planområdet. Vi kan ikke se at dette er omtalt i mottatte dokumenter når det gjelder vann – og avløpsløsninger for disse. Her må eksisterende avløpsløsninger kartlegges med tanke på forurensningsfare av eventuelt nye drikkevannsbrønner innenfor planområdet. Videre må eksisterende drikkevannskilder kartlegges med tanke på forurensningsfare ved etablering av nytt avløpsreanseanlegg.

Ved plassering av brønn(ene) er det også viktig å ta hensyn til andre mulige forurensningsfarer, som for eksempel dyrkamark, biloppstillingsplasser mm.

Dette er noe som må være avklart når planen sendes til 1. gangs høring, og være gjort rede for i VA – planen. I plan – og bygningsloven § 3-1 i) er det presisert at planlegging skal ta hensyn til planers innvirkning på vannbalanse og andre vannrelaterte miljøforhold. Det er søkelys på å legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur.

Det er derfor viktig at planleggingen også omfatter nødvendig infrastruktur, slik som ledninger for vann og avløp, systemer for håndtering av overvann og andre elementer, for eksempel tilgang til tilstrekkelige mengder helsemessig betryggende drikkevann, som skal ivaretas på planleggingsstadiet. Tilsvarende gjelder også å kartlegge og sikre tilstrekkelig beskyttelse av eventuelt eksisterende og planlagte drikkevannskilder i og i nærheten av planområdet.

Vannkvalitet og kapasitet

Når det er snakk om ny vannforsyning, er vannkvalitet og kapasitet ofte ukjent. Det er viktig at vannkvaliteten blir undersøkt for å se om den er tilfredsstillende i forhold til grenseverdiene og tiltaksgrensene gitt i drikkevannsforskriften. Hvis det eksisterer borebrønner i området allerede, vil det være mulig å få en indikasjon på hvordan vannkvaliteten er i området. I tillegg vil resultater fra vannprøver avdekke om det er behov for vannbehandling. I tillegg til bakteriologiske/fysikalske analyser kan jern, kalsium og mangan være en utfordring i grunnvann. I enkelte områder kan også uran, radon og fluorid være en utfordring. Dette fremkommer ofte av type bergarter i området. I VA Miljø Blad 100 Avløp i spredt bebyggelse, valg av løsning, er det i dimensjoneringsgrunnlaget under kapittel 4 oppgitt et døgnforbruk på 200 liter per person i hytte med full sanitær standard. Dette samsvarer med beregningsgrunnlaget i drikkevannsforskriften. Vannføringen i maks time kan være langt høyere, spesielt for små anlegg.

Dette betyr at i perioder med mye besøk på fritidseiendommene, som i vinterferien og i påsken, så kan ett brukerdøgn i hytte med full sanitær standard utgjøre minst 1000 liter/døgn. Vi har også erfart at hytter i perioder huser langt flere enn 5 personer.

VA-plan

Når det gjelder VA – planen har vi en forventning til at den viser en gjennomførbar løsning som sikrer tilstrekkelige mengder drikkevann med tilfredsstillende kvalitet. Ved å legge kommunens VA – norm legges til grunn for arbeidet vil det bidra til å i større grad sikre trygt drikkevann og robuste anlegg. Viktige momenter i VA – planen er å synliggjøre beregnet vannbehov innenfor planområdet ved full utbygging. Er det tenkt uttak fra brannhydrant tilkoblet vannverket må dette med i beregningsgrunnlaget. Uttak av slokkevann fra underdimensjonerte vannverk kan få uønskede følger for blant annet ledningsnettets samt vannets hygieniske kvalitet. I tillegg er trykk, ledningsnettets dimensjoner samt magasinkapasitet i ledningsnett og eventuelle drikkevannsbasseng aktuelle momenter. Konflikter mellom planlagt arealbruk og eksisterende vannforsyning /

ledningsanlegg må avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig. Planen må vise hvordan konfliktene planlegges løst.

Lokalisering av og adkomst til planlagte VA- anlegg: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkingsanlegg, renseanlegg, slokkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningsystemer, etc. bør fremgå av plantegning.

Vi ber om å få tilsendt VA – planen sammen med planforslaget når planen sendes til høring.

Ny vannforsyning - registreringsplikt

Når det etableres ny vannforsyning fremkommer det av drikkevannsforskriften hvilke krav som gjelder. Mattilsynet kan også kontaktes om det er behov for veiledning. Det er blant annet krav til registrering hos Mattilsynet for

vannforsyningssystemer som forsyner 2 eller flere boliger / fritidsboliger før etablering, jf. drikkevannsforskriften § 17.

Er vannforbruket antatt å bli større enn 10 m³ det døgnet det brukes mest vann vil det utløse krav om plangodkjenning av vannforsyningssystemet før etablering av vannverket kan finne sted. Det er vannverkseiers ansvar å sikre at dette blir ivaretatt.

Bestemmelser

Vi støtter bestemmelsen om utbyggings- og påkoblingsplikt som er gjengitt i møterefateret.

ROS-analyse

Det er viktig at det foreligger en fullverdig ROS-analyse. ROS-analysen skal blant annet vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk i forhold til dagens forutsetninger.

For drikkevannsinteresser og grunnvann er det også viktig å vurdere hvordan fremtidige varslede klimaendringer kan innvirke.

Bane NOR, 15.08.22

Endret arealbruk kan føre til hurtigere avrenning og endrede dreneringsveier, noe som igjen kan gi økt fare for flom og erosjonsskader nedstrøms planområdet. Det er viktig å unngå at tiltaket fører til økt fare for skader og ulemper for jernbanen i den sammenheng. Vi ber om at det gjøres en fagkyndig vurdering av dette, og at eventuelle nødvendige avbøtende tiltak beskrives.

I forbindelse med planarbeidet er det også viktig at tiltakshaver vurderer om den planlagte fritidsbebyggelsen kan føre til økt ferdsel over jernbanens planovergang ved Dovrebanens km 434,035, samt at eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak beskrives. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for

Jevnt hellende terreng og store infiltrerbare arealer ovenfor, nedenfor og rundt bebyggelsen gjør at det er vurdert å ikke være behov for overvanntiltak i område.

Det er lagt opp til at ferdselen, også ifm. friluftsliv og turer skal skje via veien opp mot nord/nordvest fra hyttene. Vi kan ikke se at planforslaget

nasjonale interesser i arealplanlegging samt i vårt tekniske regelverk. Vi forutsetter at tiltakshaver setter seg inn i dette materialet.	medfører sannsynlig fare for økt ferdsel over jernbanen.
---	--

<p>Sametinget, 17.08.22</p> <p>Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.</p> <p>Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Aktsomhetsplikten i Kulturminnelovens § 8 gjelder uavhengig av reguleringsplan. Informasjonsbehovet om dette bør løses via mer effektive kanaler, for eks. i kontakten med utbygger og ansvarshavende i forbindelse med byggesaksbehandlingen.</p>
--	---

<p>Statens vegvesen, 17.08.22</p> <p>Planområdet ligger i gul støyzone fra E6, og det er jf. punkt 3.4 i kommuneplanens arealdel derfor krav om støyvurdering før reguleringsplanen sendes på høring.</p> <p><u>Innspill til varsel om planoppstart</u></p> <p>Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan en økning av trafikken fra hyttefeltet vil påvirke E6. Det må også vurderes om siktforholdene i avkjørselen til hyttefeltet er bra nok. Adkomst for nødetaer må ivaretas og gode renovasjonsløsninger skal sikres.</p> <p>Som beskrevet i referatet skal ferdsel av myke trafikanter ikke kanaliseres mot E6, men heller mot Gamle Kongeveg. Skulle støyvurderingen vise at det er behov for støyvoll/-skjerming, ber vi om at lokalisering av denne avklares med oss tidlig i planprosessen. Det skal også gjennom planbestemmelsene sikres at planområdet er tilstrekkelig skjermet mot støy fra E6. Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarslet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.</p>	<p>Det er foreslått krav til støyskjerming i tråd med anbefalingene i gjennomført støyutredning i planområdet. Støyskjermingen er planlagt plassert i tråd med de krav som Vegvesenet har klargjort i et teamsmøte om dette.</p> <p>I perioder må det forventes en økt bruk av avkjørselen til Nedre Rønningsvegen, spesielt ifm. helg og andre utfartstidsrom. Gjennom året vil det være en tilfeldig spredning i bruken av hyttene. Endrede og mer fleksible løsninger for eks. hjemmekontor, gjør at en del av bruken av fritidsboliger sannsynligvis skjer mer spredt enn tidligere. Det vil være behov for siktrydding langs E6 mot avkjørselen her. Dette vil øke sikkerheten i bruken av denne avkjørselen. I plankartet er det lagt inn frisiktsoner iht. kravene i vegvesenets håndbok.</p>
--	--

Trøndelag Fylkeskommune, 22.08.22

Området ligger nære store friluftslivsområder i nord. Adgang til friluftsområder bør beskrives og bevares i planen.

Trafikkfaglige vurderinger

Planens avkjøring fra privat til offentlig veg går i nord ut på fv. 6520/Gamle kongeveg og i sør ut på E6. Det er naturlig å tenke at planområdet vil generere økt trafikk i begge avkjøringer.

Plangrensene bør utvides slik at de inkluderer avkjøring mot fylkeskommunal/offentlig veg - Gamle kongeveg.

Avkjøringen i nord er noe utflytende og har litt begrenset sikt på grunn av vegetasjon. Planarbeidet må vurdere hvorvidt det er nødvendig med tiltak for å stramme opp denne avkjøringen.

Støy

Området ligger svært utsatt til i forhold til støy fra veg, men fylkeskommunen vurderer at dette hovedsakelig kommer fra E6, og i mindre grad fra fv. 6520/Gamle kongeveg. Vi gjør allikevel oppmerksom på at Fylkeskommunen som vegeier av fylkesveg har ansvaret for at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442 Og T-1520). Det må gjennomføres en støy- og støvutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig med kvaliteter for et godt bomiljø. Dette gjelder også uteoppholdsarealene. Videre må planbestemmelsene om støy være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak.

Vannforvaltning

Planområdet berører grunnvannsforekomsten Myran. Det foreligger lite data i Vann-Nett om grunnvannsforekomsten slik at det er utfordrende for fylkeskommunen å uttale seg om hvordan planen potensielt kan påvirke grunnvannsforekomsten. Vi forutsetter at kommunen som har bedre lokalkunnskap sørger for at ønsket tiltak ikke har noe negativ påvirkning på grunnvannsforekomsten. Generelt har grunnvannsforekomster viktig verdi som potensielle drikkevannskilder. Dette gjelder særlig i et fremtidig klimaperspektiv siden grunnvannsforekomster har en naturlig bedre beskyttelse mot ytre påvirkninger (eks. økt tilførsel av organisk materiale) enn overflatevannsforekomster.

Fylkeskommunen støtter for øvrig kommunens vurderinger omkring vann og vassdrag uttrykt gjennom referatet fra oppstartsmøtet.

De viktigste områdene for friluftsliv fra planområdet er vurdert å være nord/ovenfor planområdet. Dette er beskrevet med adkomst vist på kart under kap. 6.5 *Friluftsliv* på side 19.

Som foreslått her er krysset Nedre Rønningsvegen - Gamle Kongeveg tatt med, dette inkluderer også frisiktsoner.

Iht. støyutredning og retningslinje T-1442/21 er det i bestemmelsene foreslått krav om støyskjerm for å overholde krav til støygrense på uteoppholdsarealer.

Vann- og avløp skal løses ved påkobling til kommunalt nett.

<p>Fylkeskommunen stiller seg gjerne til disposisjon dersom det er ønskelig ved spørsmål angående regional vannforvaltningsplan eller vannforskriften.</p> <p>Automatisk fredede kulturminner</p> <p>Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten et ter§ 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.</p> <p>Videre planarbeid</p> <p>Så langt har ikke fylkeskommunen andre merknader til igangsatte planarbeid. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn. For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. I så tilfelle blir planen behandlet politisk i fylkesutvalget.</p> <p>På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre utdyping, avklaringer, råd og drøftinger dersom kommunene har behov for dette.</p>	<p>Det ligger en sammenhengende rydningsrøys som dekker hele lengden av planområdet (ca 370 m). Røysa skiller byggeområdet fra dyrkamarka ovenfor. Denne røysa er et kulturminne og blir beholdt som et viktig landskapselement. Et gammelt råk ned gjennom skogen i planområdet blir opprettholdt med LNFR-formål, slik at det kan fungere som et grøntdrag.</p>
---	---

<p>NVE, 19.08.22</p> <p>NVEs Konkrete innspill</p> <p>NVEs aktsomhetskart viser at planområdet kan være utsatt for jord- og flomskred. Før planen sendes på høring, må det dokumenteres at sikkerheten mot skred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 § 7-3.</p>	<p>I ROS- analysen er det konkludert med at dette aktsomhetsområde for jord- og flomskred ikke innebærer fare for liv og helse, eller skader på bebyggelsen.</p>
--	--

<p>Tensio, 09.08.22</p> <p>Vi vil få komme med en del opplysninger vedr. strøm i området:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vi har en bestående lavspent luftlinje som krysser over området. 2. For å forsyne 27 hytter må det oppsettes ny nettstasjon i området nord for «Høne Pøne». Vi ber derfor om at det innreguleres plass til en nettstasjon. Plassering avtales med vår Ketil Kojen treffes på vårt kontor på Oppdal. Kabeltraseer internt i feltet må så langt som mulig samkjøres med annen infrastruktur, derfor er det viktig at vi blir holdt orientert om videre saksgang. 	<p>Så vidt vi har registrert er det bare spor i vegetasjon, mens selve luftspennet er fjernet.</p> <p>Kojen kontaktes direkte for plassering og omfang for ny strømforsyning, <u>for maks 73 hytter/boenheter.</u></p>
---	--