

Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/63	20.06.2023	Utvalg for bygg- og arealplansaker

302/3 - Detaljreguleringsplan for Rønningen nedre, første gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre på lovbestemt høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

I bestemmelser:

- Tillegg til pkt. 6.4:

Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) til den enkelte tomt, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 63/2023 i møte 20.06.2023:

Behandling

Tilleggsforslag fra SP v/ Odd Arne Hoel:

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

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

Votering:

Tilleggsforslaget fra SP v/ Hoel ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak, med vedtatte tillegg, ble enstemmig vedtatt.

Vedtatt

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende detaljreguleringsplan for Rønningen Nedre på lovbestemt høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

I bestemmelser:

- Tillegg til pkt. 6.4:

Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) til den enkelte tomt, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

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

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

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Rønningen Nedre, rev. 11.06.23.pdf**
- 2 Plankart - Rønningen Nedre 09062023.pdf**
- 3 Bestemmelser Rønningen Nedre rev. 11.06.23.docx**
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse Grønn hytteglede, rev. 09.06.23.pdf**
- 5 Støyutredning veitrafikk, Nedre Rønningen, COWI AS 25.11.22.pdf**
- 6 Vurdering av jord- og steinskred i Rønningslia-Oppdalstoppen,12.06.16.pdf**

Sammendrag:

Oppdal kommune har mottatt privat planforslag om detaljregulering av fritidsbebyggelse i Rønningen Nedre. Planforslaget legger opp til flateregulering, hvor det reguleres totalt tre flater.

Reguleringsplanen er resultat av prosjektet «Grønn Fjellhageby», hvor forslagsstillerne i samarbeid med flere aktører har sett på muligheter for mer bærekraftig hytteutbygging. Planforslaget legger opp til totalt 73 hytte-enheter, med tilhørende infrastruktur. Parkering skjer via felles parkering nord-vest for hyttene. Området legger også opp til areal for bygninger med felles-funksjoner, samt areal til felles parsellhage. Det skal fremføres kommunalt vann- og avløpsanlegg til området, og det er igangsatt en prosess med Oppdal kommune vedrørende dette. Kommunedirektøren tilrår at planutvalget legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med et tillegg i bestemmelsene.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune mottok den 27.01.2023 planforslag for Rønningen Nedre. Området ligger på gnr/bnr 302/3, hvor Joar Grønset og Kirsten O. Aune Grønset er grunneiere. Forslagstiller er Grønn hytteglede AS, og Plankontoret er plankonsulent. Den 11.06.2023 ble det oversendt korrigerede bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse, 09.06 oppdatert plankart og 19.04.2023 ble det oversendt kart over VA-ledninger inn til de flateregulerte tomtene.

Oppstartsmøte ble avholdt 11.11.2021 og ekstra møte avholdt 29.06.2022, hvor premissene for videre arbeid ble gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten er å legge til rette for totalt 73 hytter med tilhørende infrastruktur. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål fritids- og turistformål (BKB4), samt omfattet av LNFR-formål. Planforslaget er således i all hovedsak i tråd med overordnet plan. Det er imidlertid foreslått regulert støyskjerm/voll mot E6, samt adkomst over dyrka mark samt delvis felles parkering, på areal angitt med LNFR-formål i kommuneplanen. Videre foreslås det regulert inn LNFR-formål og jordbruks-formål, samt at eksisterende tomt 302/16 inntas i planforslaget med arealformål i tråd med kommuneplanen.

Planområdet er ca. 88 dekar, og ligger mellom Gamle Kongevei og E6, ca. 4 km nordøst for Oppdal sentrum. Adkomst til området er via både E6 og Gamle Kongevei. Bebyggelsen skal knyttes til kommunal vann- og avløpsanlegg. Det er per i dag ikke kommunale VA-ledninger til området, men det er igangsatt en prosess sammen med Oppdal kommune for fremføring av dette.

Området ligger delvis i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. I 2016 ble det utarbeidet en rapport som viser at Rønningslia hytteområde tilfredsstillende krav til sikker byggegrunn for jord- og flomskred. Denne rapporten er vedlagt planforslaget, som dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet jf. pbl. § 28-1.

Området ligger videre i gul støysone for sin nærhet til E6. Det er utarbeidet en rapport av COWI AS, som konkluderer med at det må bygges en støyskjerm langs E6.

Representanter fra administrasjonen var på befaring av området 09.09.2022, sammen med forslagsstillerne og plankonsulent. Bakgrunnen for befaringsen var at statsforvalteren frarådet å legge adkomstveg over dyrka mark, og ba forslagsstillerne se på alternative løsninger.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 20-30.

Innspillene oppsummeres kort i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag er svært kritiske til å legge adkomstveg over dyrka mark, og viser til nasjonal jordvernstrategi (2021) og brev fra landbruks- og matminister Borch og kommunal- og distriktsminister Gram av 23.03.2022. De viser til at parsellhage er inkludert i LNFR-formålet, men da under forutsetning at det ikke etableres infrastruktur eller gjennomføres andre bygge- og anleggstiltak. Statsforvalteren skriver videre om flere forhold som må beskrives i forbindelse med planforslaget, herunder konsekvenser for landbruket, skogressurser, beiteinteresser og kulturlandskapet. Avdeling for klima og miljø peker på at deler av området ikke er i tråd med overordnet plan, og skriver at det er uheldig at det tas hull på et nytt, uberørt område før ledige tomter i nærheten er bebygde. De peker videre på støy, støv og forurensning i grunn må redegjøres for. De peker på at deler av området ligger i gul støysone mot E6, og at grenseverdier for støy må overholdes. Det pekes videre på at retningslinjer for luftkvalitet må ivaretas, og at det bør inntas bestemmelser om belysning. Det pekes videre på naturmangfoldloven, og viktigheten av at vurdering av den inntas i saksbehandlingen. Det er ikke registrert naturtyper i området. Overvann bør fortrinnsvis løses med infiltrasjon i grunn. Det må utvises varsomhet knyttet til innføring av fremmede arter.

Mattilsynet skriver i sin uttalelse at området har usikkerhet knyttet til tilstrekkelig vannmengde, og viser til NGU sin kartlegging som viser begrenset grunnvannspotensiale. Det vises til at avløpsløsninger må sikre at det ikke oppstår forurensning, og at planens innvirkning på eksisterende drikkevannskilder må redegjøres for. Det vises til at VAO-planen må redegjøre for kapasitet og valg av løsninger.

Trøndelag fylkeskommune viser til at adgang til friluftsområder må beskrives i planbeskrivelsen, og at avkjørsel fra Gamle Kongevei med siktsoner bør inkluderes. Videre skrider de at retningslinjer for støy og luftkvalitet må inntas i bestemmelsene, og at planens innvirkning på grunnvannsforekomsten Myran må beskrives/redegjøres for. De minner avslutningsvis om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven, og skriver at de stiller seg til disposisjon for dialog/spørsmål i det videre planarbeidet.

Statens vegvesen viser til at planområdet ligger i gul støysone, og at dette må ivaretas i det videre planarbeidet. De skriver videre at ROS-analysen må beskrive hvordan planen vil påvirke E6, herunder siktsoner, samt adkomst for nødetater og renovasjonsløsninger. Statens vegvesen skriver at de vil være i dialog med planlegger/forslagsstiller i det videre planarbeidet.

Bane Nor uttaler at det må redegjøres for hvordan overvann/endrede dreneringslinjer vil kunne påvirke jernbanen, samt at det må redegjøres for hvorvidt planen vil kunne medføre økt ferdsel over planovergangen som er i nærheten. De skriver avslutningsvis at utbygger må forholde seg til retningslinjene for tiltak nær jernbaneanlegg.

Sametinget har ingen merknader til planen, men minner om den generelle aktsomhetsplikten knyttet til samiske kulturminner.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav for tilrettelegging av slokkeinnsats, og tilstrekkelig slokkevann. De viser også til reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk.

NVE viser til at området er omfattet av aktsomhetskart for jord- og flomskred, og at dette må undersøkes nærmere før planen legges ut på høring.

TENSIO uttaler at det krysser en lavspent luftlinje over planområdet, og at denne må hensyntas. Videre skriver de at området ikke har tilstrekkelig strømforsyning til de nye enhetene, og at det derfor må etableres ny nettstasjon. De ber om å bli orientert i den videre saksgangen.

Det er ikke kommet innspill til oppstartsvarelet fra privatpersoner.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget. Kommunedirektøren knytter seg i all hovedsak til kommentarene.

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, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljøfaglig vurdering

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

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal fra 2014-2016, Naturbase, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart.

Det er i Artskart vinteren 2023 registrert to granmeis på føringsplass i nærheten, VU – sårbar, på rødlista. Granmeisen trives i blandingsskog i nærheten av fuktige områder, og fragmentering av slike habitater kan virke negativt inn. Den er også avhengig av morkne trestammer for uthakking av reirhull. Granmeisen er stedbunden og er her hele året. Ingen andre registreringer.

Det er ikke gjennomført kartlegging av fremmede arter innenfor området og det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Alle løsmasser som fraktes inn i området må være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter, dette gjelder også støyvullen. Det er tatt inn i bestemmelsene at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Utarbeidelse av vegetasjonsplan før byggetillatelse gis er svært positivt for å bevare trær i området, her må også eldre og morkne trær bevares.

Planområdet ligger i Trøndelag vannområde og drenerer til Orklavassdraget og vannforekomsten Retta, ID 121-584-R. Retta har en moderat økologisk tilstand og mengden total-nitrogen var svært høyt ved målinger utført i 2016. Det skal tas nye vannprøver i 2023. Foreslåtte tiltak for å oppnå god økologisk tilstand i tråd med vedtatte mål i Regional vannområdeplan går på området landbruk. Planområdet berører grunnvannsforekomsten Myran. Det foreligger lite data i Vann-Nett om grunnvannsforekomsten slik at det er utfordrende å uttale seg om hvordan planen potensielt kan påvirke grunnvannsforekomsten. Kommunen vurderer at ønsket tiltak ikke har noe negativ påvirkning på grunnvannsforekomsten ettersom vann -og avløp løses ved påkobling til kommunalt nett. 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.

Gode infiltrasjonsmasser og lite terrenginngrep gjør at det vurderes å ikke være behov for egne overvannsløsninger i planområdet.

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

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Området ble kartlagt etter Natur i Norge (NiN)-metodikken i 2021, uten funn av naturtyper som er trua, nær trua eller har en sentral økosystemfunksjon. Utbyggingen er planlagt med metoder som skal bevare terreng og vegetasjon i størst mulig grad og det skal utarbeides vegetasjonsplan i forkant av utbyggingen. Her må også morkne eldre lauvtrær hensyntas, og ikke bare store furuer. 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 og den samla belastningen for naturmangfold blir liten.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved byggingen, kildesortering og forsvarlig håndtering av avfall også under byggeperioden, og at det ikke tilføres frø eller materiale fra fremmede, skadelige plantearter.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukseiendommen Rønningen Nedre, gardsnummer 302 bruksnummer 3 er totalt på 814 dekar, herav 59 da fulldyrka jord, 38 da innmarksbeite og 208 da produktiv skog. Eiendommen drives med eggproduksjon og salg av grovfôr. Innmarksbeitene leies bort til et nabobruk som driver med sau.

Arealet som foreslås regulert er totalt ca. 88 dekar, hvorav ca. 13 dekar er fulldyrka mark, og 63 dekar er produktiv skog. Ca. 52 dekar av skogarealet er vist som dyrkbar jord og stiller dermed under samme jordvern-vurdering som dyrka jord etter § 9 i jordlova: «dyrkbar jord må ikkje omdisponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Det fulldyrka arealet er i planforslaget regulert til LNFR-formål, med unntak av den planlagte veitraseen som på deler av strekningen planlegges anlagt på fulldyrka jord. Tapet av jordbruksareal til vei på ca 1,5 dekar er ikke i tråd med vedtatte målsettinger om økt matproduksjon, og det hadde fra ei landbruksfaglig vurdering vært ønskelig med et annet trasevalg. Som det framgår av planbeskrivelsen har andre trasevalg som ikke berører dyrkajord vært forsøkt uten at de har latt seg gjennomføre. Representanter fra administrasjonen i Oppdal kommune har vært på befaring for å blant annet se på adkomstmuligheter. Når det ikke lar seg gjøre å finne alternativ adkomst som ikke berører dyrkajord, er den valgte traseen vurdert til å være den beste. Den valgte traseen følger en gammel avlingsvei/traktorvei som deler skiftet i to. På grunn av at arealet rett ned for fjøset på Nedre Rønningen er svært bratt, og at dyrka jorda er delvis delt av en naturlig forsinking i terrenget, drives dyrkajorda i dag som to skifter, ett i nord og et i sør. Det midtre partiet har i de senere år ikke blitt høstet, og den planlagte adkomstvegen gir slik driftsforholdene er i dag, ingen endringer for arrondering og drift av arealene.

For å kompensere for den tapte dyrkajorda i forbindelse med adkomstvegen, er det avsatt et areal på ca 1,9 dekar til nydyrking lengst nord i planområdet. Arealet er i dag åpen fastmark, og kartlagt som dyrkbar jord i Nibio gardskart. «Søknad om godkjenning av plan for nydyrking» må godkjennes av Oppdal kommune før nydyrkingsarbeidet igangsettes. Matjordlaget fra veitraseen må gjenbrukes på nydyrkingsfeltet.

Ny adkomst må legges slik at den også kan fungere som avlingsvei til dyrka jorda, dermed kan dagens avlingsvei fjernes.

Det er avsatt et areal til «andelsjordbruk – parselhager» på dyrkajorda ved adkomstvegen, rett ned for fjøset på Nedre Rønningen. Det framgår av veilederen «Garden som ressurs - Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan etter plan- og bygningsloven» (KMD og LMD) at parselhager inngår i LNFR-formålet forutsatt at det ikke legges opp til infrastruktur eller bygge/anleggstiltak. Parselhager der fritidsbeboerne kan dyrke egne grønnsaker og andre nyttevekster har gjennom hele pilotprosjektet «grønn fjellhageby» vært en viktig del av konseptet. Ønsket om å etablere parselhager vurderes som positivt både med tanke på økt fokus på selvberging og forståelsen for landbruksdrift blant fritidsbeboerne. I Landbruksplan for Oppdal 2023-2033, som har vært på høring, er å «legge til rette for mer selvdyrking» et av tiltakene under delmål 6 «landbruket i Oppdal skal arbeid for bedre klima og miljø». Arealet som er avsatt til parselhager ble etter innspill fra Oppdal kommune lagt til det arealet langs planlagt adkomstvei som de senere år ikke har blitt drevet på grunn av arronderingsmessige forhold. Selv om arealet ikke er egnet for dagens store landbruksmaskiner, vil det være godt egnet til andelsjordbruk. Parselhagene vil også være godt synlig ved ankomst til planområdet, noe som trolig vil være positivt både for å vise fram områdets tilknytning til matproduksjon, og for at arealene skal holdes i hevd.

Arealet vil fortsatt være jordbruksareal som er omfattet av driveplikt etter jordlovens § 8. Det innebærer at dersom arealet som er lagt ut til parsellhager på grunn av manglende interesse eller andre forhold ikke blir brukt til matproduksjon, så har grunneier driveplikt på arealet.

Planområdet berører ca. 63 da produktiv lauv- og blandingskog, noe som verken er i tråd med målet om å bygge opp en bærekraftig skogressurs, eller å stimulere til økt karbonbinding i skog. Det vurderes som positivt med tanke på karbonbindingen at utbyggingen skal skje på en slik måte at minst mulig av skogen tas ut, og at særlig store furutrær bevares. Det er også positivt for bunnvegetasjonen at hyttene er tenkt plassert på påler.

Det foreslåtte reguleringsplanområdet er ikke i bruk til beite i dag, og er ikke del av utmarksbeite. Naturrestaurering As har utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen i 2021, med tilleggsutredning i 2023. Hovedkonklusjonen her for området Oppdal sentrum-Vora er at noe fortetting av eksisterende hyttefelt må kunne vurderes, men ikke i området Storhøa og Vora. Vedrørende fortetting skrives «Disse bør legges i de aller mest utbygde og lavestliggende deler av hyttefeltene, gjerne utenfor grensen til beitelaget.» Det framheves i rapportene at det ofte ikke er selve avtrykket av hytta som er problemet, men ferdselen fritidsbruken medfører. Naturlig turområde for Rønningen Nedre er opp i alpinbakkene, både sommer og vinter, samt skiløypenettet. Rapportene konkluderer med at «Dersom det ikke anlegges nye turruter, oppkjørte løyper eller nedfarter o.l videre innover fjellet, er det mye som tyder på at negativ påvirkning av beite- og funksjonsområder ikke vil påvirkes mye mer negativt i framtiden.»

Folkehelsevurdering

Området ligger relativt nært friluftsområder for både vinter- og sommeraktivitet. Planområdet ligger i nærheten av skiløypa som går fra Stølen, samt skisenter. I tillegg er det mange stier nord for planområdet for fotturer på sommeren. Planområdet legger opp til høy utnyttelse i form av mange enheter. Det legges imidlertid også opp til at naturlig terreng skal bevares, store steiner og trær ivaretas, kulturlandskap med steinrøys ivaretas og brukes som et element i feltet. Dette er også med på å skape et godt planområde for rekreasjon og nærhet til natur, som mange verdsetter i forbindelse med fritidsbolig. Planområdet legger også opp til parsellhager som kan gi gode kvaliteter og tilføre et hytteområde noe nytt.

Klimafaglig vurdering

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

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

Planforslaget legger opp til 73 mindre fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Det er felles parkeringsløsninger og ikke vei inn til hyttene. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består arealet som bygges ned av 1 daa uproduktiv lauvskog og 34 daa middels produktiv lauvskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 års endring av arealbruk.

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

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 102 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipp ved arealendring tilsvarer 1060 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 1162 tonn CO₂-ekvivalenter (102 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 1060 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til 104 nordmenn ³⁾.

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

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*
3. *Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 11,1 tonn CO₂-ekv per år (Asplan Viak / FIVH 2021).*

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 ny plan kan godtas.

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av fritidsboliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området består relativt uberørt i et ellers tettbygd område. I tillegg vil hytteutbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av naturmangfold begrenses, og bevaring av vegetasjon og vassdrag hensyntas på en god måte.

På den annen side, er planforslaget positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold), og utbyggingen kan også bidra til utvikling innenfor mål nr. 9 (industri, innovasjon og infrastruktur).

Hytteutbygging blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv, men det bringer også med seg positive synergier i form av arbeid for håndverkere, varehandel og muligheter for utvikling av Oppdal som et tettsted i vekst.

Samlet vurdering

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til kombinert fritids- og turistformål, fritidsformål og delvis LNFR-formål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030) Planforslaget er i tråd med overordna plan hva gjelder tiltak på fritids- og turistformål (BKB4) og fritidsformål. Deler av planforslaget er i strid med overordnet plan. Dette gjelder adkomstvegen, deler av parkeringsplassene, og støyvoll som er plassert på LNFR-formål.

Når det gjelder innkomne innspill til oppstartsvarslet slutter kommunedirektøren seg i all hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises det til vurderingene ovenfor, og kommunedirektøren støtter seg til disse.

Administrasjonen har hatt dialog med forslagsstiller knyttet til planbestemmelsene. I samråd med forslagstiller og plankonsulent, er bestemmelsene endret noe fra første innsending. De vedlagte bestemmelsene er et resultat av dialogen som har vært.

Mot slutten av tiden før utsending, ble det avdekket at rekkefølgekravene knyttet til infrastruktur var noe vage. I dialog med forslagsstiller vil kommunedirektøren derfor foreslå at det inntas følgende tillegg til pkt. 6.4:

Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) til den enkelte tomt, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

Kommunedirektøren har utover dette, ingen ytterligere forslag til endringer til de foreslåtte bestemmelsene.

Av klimavurderingen kommer det frem 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 derfor avklart i overordnet plan. Kommunedirektøren vurderer derfor at utslippene som følge av planendringen kan godtas.

Det er utarbeidet en støyrapport av COWI AS på oppdrag fra forslagsstillerne. Rapporten viser at det må gjennomføres støysikringstiltak i form av jordvoll/støyskjerm langs E6. Det er innregulert juridisk linje i plankartet som viser plasseringen av denne. Det er også inntatt i bestemmelsene at terrasser og balkonger som ikke ligger på stille side, og der gulvnivå er mer enn 50 cm. over terreng, skal skjermes med rekkverk minst 1,4 meter over gulvnivå.

Planområdet er vist med aktsomhetsområde for jord- og flomskred, herunder utløpsområde. I 2016 ble det utarbeidet et rapport for jord- og flomskred i Rønninglia av professor dr.ing. Steinar Roald. Rapporten viser at hytteområdene i Rønninglia, på oversiden av Gamle Kongevei, ikke er utsatt for jord- og flomskredfare, og rapporten erstatter dermed aktsomhetskartene. Planområdet for Rønningen Nedre ligger lengre ned i terrenget, men er knyttet til det samme utløpsområdet som rapporten fra 2016 tar for seg. Forslagsstiller og plankonsulent har vist til denne rapporten for forholdet til naturfare (pbl. § 28-1). Kommunedirektøren legger rapporten til grunn.

VAO

Når det gjelder vann, avløp og overvann, skriver plankonsulenten at det skal fremføres kommunale vann- og avløpsledninger, og at overvann håndteres internt i området. Det er ikke utarbeidet en egen VA-plan, slik det ble stilt krav om i oppstartsmøtet. Årsaken til dette er i all hovedsak at fremføring av kommunalt vann- og avløpsnett skal være et samarbeid mellom kommunen og utbygger, og at dette prosjektet ikke har kommet langt nok til at det er grunnlag for en VA-plan. Det er imidlertid utarbeidet et forslag til ledningstrase fra eksisterende tilknytningspunkt og frem til tomtene F1-F3. Forslagsstiller ønsker å komme i gang med behandling av reguleringsplanen, og det er derfor foreslått en del rekkefølgebestemmelser for å sikre tilkobling til VA. Herunder at kommunen skal ha godkjent løsninger for påkobling til tomtene F1-F3 før fradeling av arealer, videre at det skal utarbeides situasjonsplan for hvert enkelt delområde før igangsettingstillatelse på F1-F3 kan gis, samt at det ikke kan gis brukstillatelse på hytter før vann- og avløp er påkoblet nettet.

Området foreslås regulert som flateregulering. Dette innebærer blant annet at plassering av bygninger og annen infrastruktur internt i området ikke er avklart. Kommunedirektøren anser at rekkefølgebestemmelsene er med på å sikre at det etableres forsvarlig infrastruktur til området før hyttene tas i bruk, og at valg om flateregulering i større grad åpner for at det ikke trengs detaljert VA-plan på nåværende tidspunkt. Det er avklart med kommunens avdeling for tekniske tjenester at det er god vann-kapasitet knyttet til det kommunale vannverket, da det ikke er grunnvann som benyttes. Slik sett, anses ikke innspillene fra mattilsynet om NGU's oversikt over grunnvannsreserver som relevant. Dette innebærer at også krav om slukkevann vil være ivaretatt.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen.

I ROS-analysen for Rønningen Nedre er 1 hendelse vurdert å havne i grønt felt, der risikoen er akseptabel. Dette gjelder ekstremnedbør, regnflom, erosjon og jord- og flomskredfare. Årsaken til at jord- og flomskredfare er inntatt, er anvisningen av området som aktsomhetsområde i NVE Atlas. Det foreligger som nevnt over, en rapport fra 2016 som viser at området over planområdet, med samme utløsningsområde, tilfredsstiller sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift for hyttebebyggelse. Det er i ROS-analysen vist til denne rapporten knyttet til de ulike hendelsene, og tiltak er dermed ikke nødvendig.

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

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på offentlig høring. Kommunedirektøren tilrår følgende tillegg i bestemmelse pkt. 6.4:

Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) til den enkelte tomt, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.