



Til Oppdal kommune

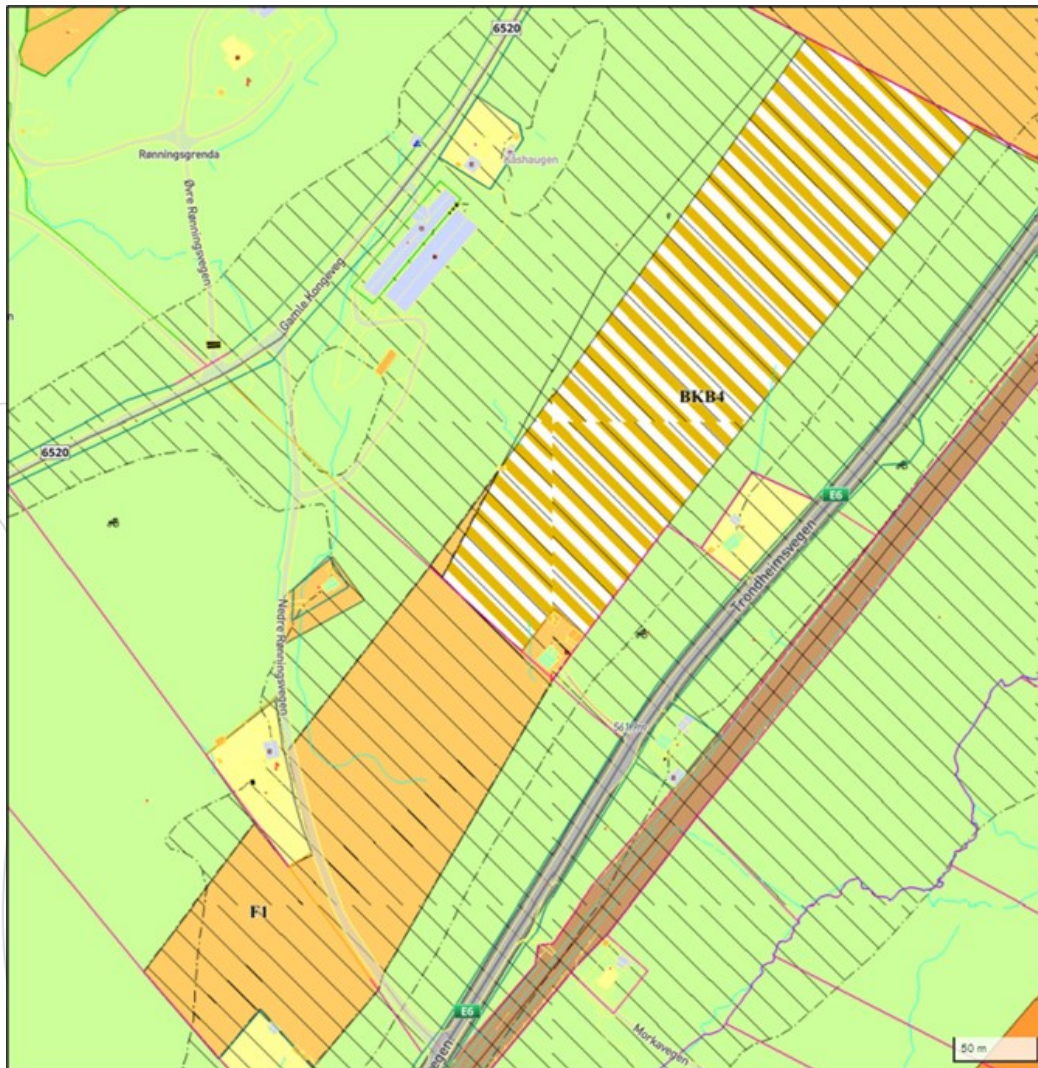
post@oppdal.kommune.no

Berkåk den 21.09.21

PLANINITIATIV FOR OPPSTART AV DETALJREGULERING GRØNN HYTTEGLEDE, RØNNINGEN NEDRE, DEL AV GBNR.302/3

Kirsten O Aune Grønset og Joar Grønset har engasjert Plankontoret til å bistå i utarbeidelsen av en detaljreguleringsplan for utbygging på en del av gbnr.302/3. I Kommuneplanens arealdel er område angitt som BKB4, *kombinert formål fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål*.

I medhold av Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1, fremmes her et planinitiativ. På bakgrunn av dette ber vi om å få gjennomført et oppstartsmøte så snart det lar seg gjøre.



Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel, hvor utbyggingsområde BKB4 er vist med oransje og kvite striper, LNFR-areal er vist med grønt og svart skravur angir gul støysone iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

Bakgrunn

Pilotprosjekt Grønn fjellhageby – bærekraftig fritid.

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

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

Det har vært fokus på et bredt spekter av bærekraftsløsninger knyttet til utbygging og bruk av fritidsbebyggelse, bl.a. med bakgrunn i EUs taksonomi for bærekraftig aktivitet.

EUs taksonomi med mål for bærekraftig aktivitet:

1 begrensning av klimaendringer

2 klimatilpasning

3 bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser

4 omstilling til en sirkulær økonomi

5 forebygging og bekjempelse av forurensning

6 beskyttelse og gjenopprettelse av biologisk mangfold og økosystemer

Det har vært deltagelse og foredrag fra ulike fagmiljøer om aktuelle tema og løsninger: Revegetering og skånsom utbygging, bærekraftig mobilitet/transportløsninger, andelsjordbruk og energiløsninger.

Tidlig i prosjektet ble det gjennomført en landskapsanalyse under ledelse av Troll Arkitekter. Landskapsanalysen la et grunnlag for vern og bruk av de ulike arealene i planområdet. Videre i prosjektet ble det lagt rammer for et konsept med moduler for små laftehytter, som Troll Arkitekter og Økolaft har utviklet konstruksjonsprinsipper for. Landskapsanalysen og hyttekonseptet er lagt til grunn for planinitiativet.

Kirsten O Aune Grønset og Joar Grønset har engasjert Plankontoret for å bidra i utarbeidelsen av en detaljreguleringsplan for å legge til rette for en mulig gjennomføring av de løsningene som er utviklet i pilotprosjektet.

Planinitiativ

I tråd med § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, fremmes det et planinitiativ med forslag til premisser for planarbeidet, i henhold til punktene (a-l) i denne bestemmelsen.

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for en mer bærekraftig utbygging og bruk av fritidsbebyggelse med småhytter, tilhørende infrastruktur og andre fellesfunksjoner.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger mellom Gamle Kongevei og E6, ca 4 km nordøst for Oppdal sentrum. Adkomst er planlagt via avkjørsel fra E6 til Nedre Rønningsvegen, rett sørvest for planområdet. I tillegg til arealet BKB4, foreslås planområdet å omfatte arealet på gbnr.302/3 ned til eiendomsgrensen mot E6 og med et område ovenfor BKB4, opp mot Nedre Rønningsvegen og hønsehuset-Høne Pøne.

Totalt vil da planområdet omfatte drøyt 79 dekar, mellom 560- og 590 moh., i hovedsak beliggende i svak helling mot sørøst. Den øvre nordvestre delen av planområdet består av ca 14 dekar med dyrkamark. Resten av planområdet består av blandingsskog dominert av bjørk med innslag av andre lauvtre og furu. Vegetasjon i bunn- og busksjiktet framstår som artsrik. Opp gjennom skogen er det et råk som er i ferd med å gro igjen. Det er noen små myrdrag i området. Løsmassene består av morene med flere store kampesteiner/blokker som ruver i terrenget.

Ny fritidsbebyggelse vil medføre økt bruk av avkjørsel fra E6 til Nedre Rønningsvegen. Økt menneskelig aktivitet og ferdsel vil påvirke dyreliv og vegetasjon, og endre forutsetningene for annen bruk av området. Bebyggelsen vil endre landskapsbilde, som vil bli mest synlig fra naboeiendommene i sørvest, nordøst og nord. Ellers vil bevaring av det meste av skogen i området begrense innsyn, spesielt fra vest og sør. Den nye bebyggelse vil kunne utløse flere vekselvirkninger med driften av Høne Pøne. I første omgang blir det utredet bruk av avfall fra Høne Pøne til biogass for energiproduksjon, alternativt som direkte varmekilde.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Trase for kjørevei planlegges fra Nedre Rønningsvegen, og videre like nedenfor driftsbygning - Høne Pøne nordvest i planområdet. Veien foreslås videre lagt ned til like i underkant langs dyrkamarka, med P-plasser langs veien, rett i overkant av byggeområdet (BKB4).

Det er beregnet areal til 27 tomter for små hytter - fritidsbebyggelse, konsentrert i den øvre delen av byggeområdet. I den nedre delen av byggeområdet foreslås kun bygg og anlegg for fellesfunksjoner som sykkelparkering, bod, badstu, skrivestue og flerbruksbygg. Det må vurderes om det er behov og hensiktsmessig å etablere støyvoll/-skjerm lang E6 eller bare støyskjerming i fasader/vindu.

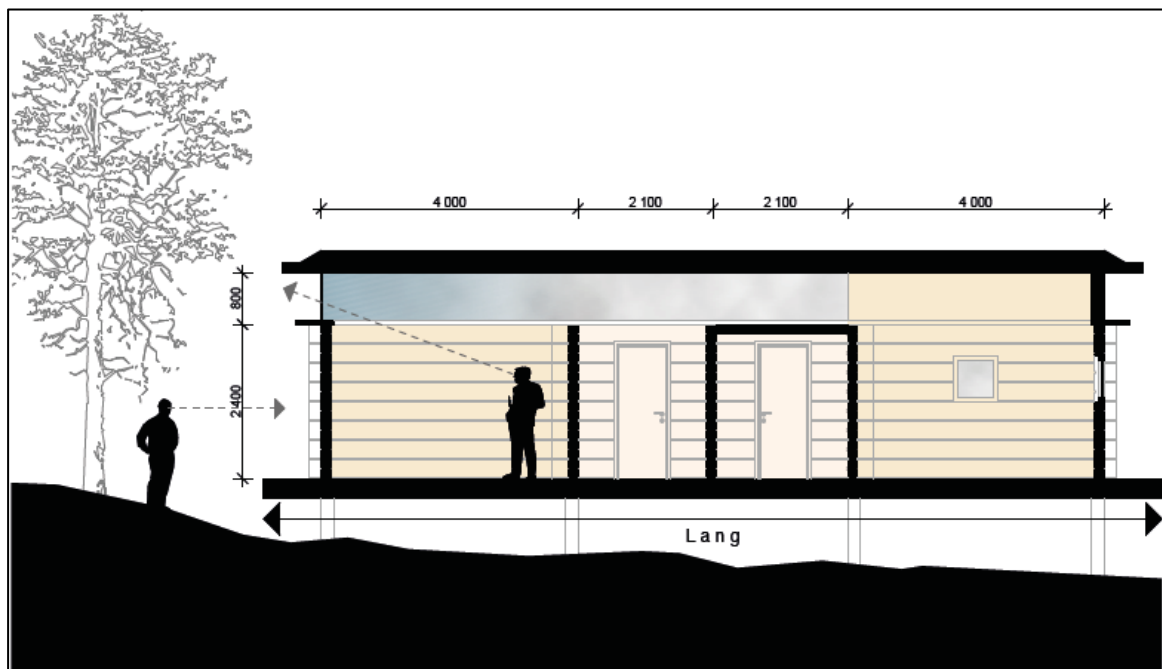
Fra kjørevei/P-plasser i overkant foreslås gangvei ned til hver tomt. Utenom gangveier vil terreng og vegetasjon mellom tomtene foreslås avsatt til arealformålene *grønnstruktur – naturområdet*, alternativt *LNFR – friluftsmål*.

Et stykke med dyrkamarka i den vestligste delen av planområdet foreslås brukt til andelsjordbruk, med sikte på at fritidsbeboere i området kan få mulighet til å dyrke til eget bruk. Mulig arealformål for område med andelsjordbruk kan være *fritidsbebyggelse – kolonihage*.

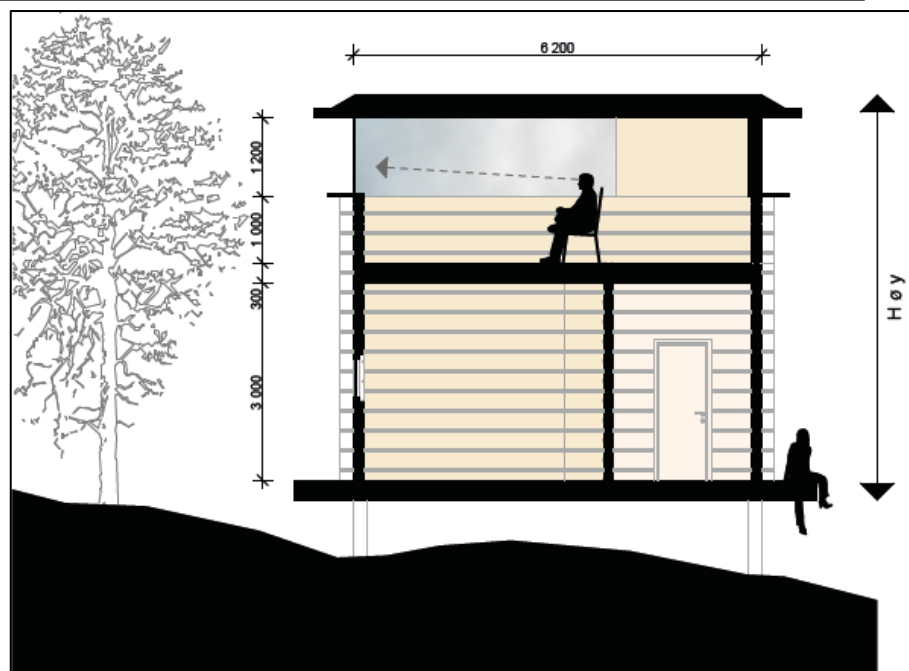
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tas utgangspunkt i 27 tomter á 400 m² med et maks bebygd areal (BYA) på 25 % pr. tomt. Laftemodulene muliggjør variasjon i utnyttelse av tomteareal og bygghøyde. Ved bruk av to etasjer vil det være behov for makshøyde på 7 m. Det forutsettes 1 m byggegrense innenfor grensen av hver tomt. Noe som krever 6 m avstand mellom tomtene for å innfri kravene mot spredning av brann.

Areal for felles funksjoner er satt til maks 500 m², dette kan for eks. omfatte flerbruksbygg, badstu, skrivestue, sykkelparkering og felles bod. Areal for infrastruktur er anslått til 1000 m². Dette gir et totalt arealbeslag på ca. 12,5 dekar og at 68 % av arealet i byggeområde (BKB4) blir uten inngrep.



Eksempler fra konseptet med laftede hytter på påler, med ulike moduler. Illustrasjonene er laget av Troll Arkitekter.



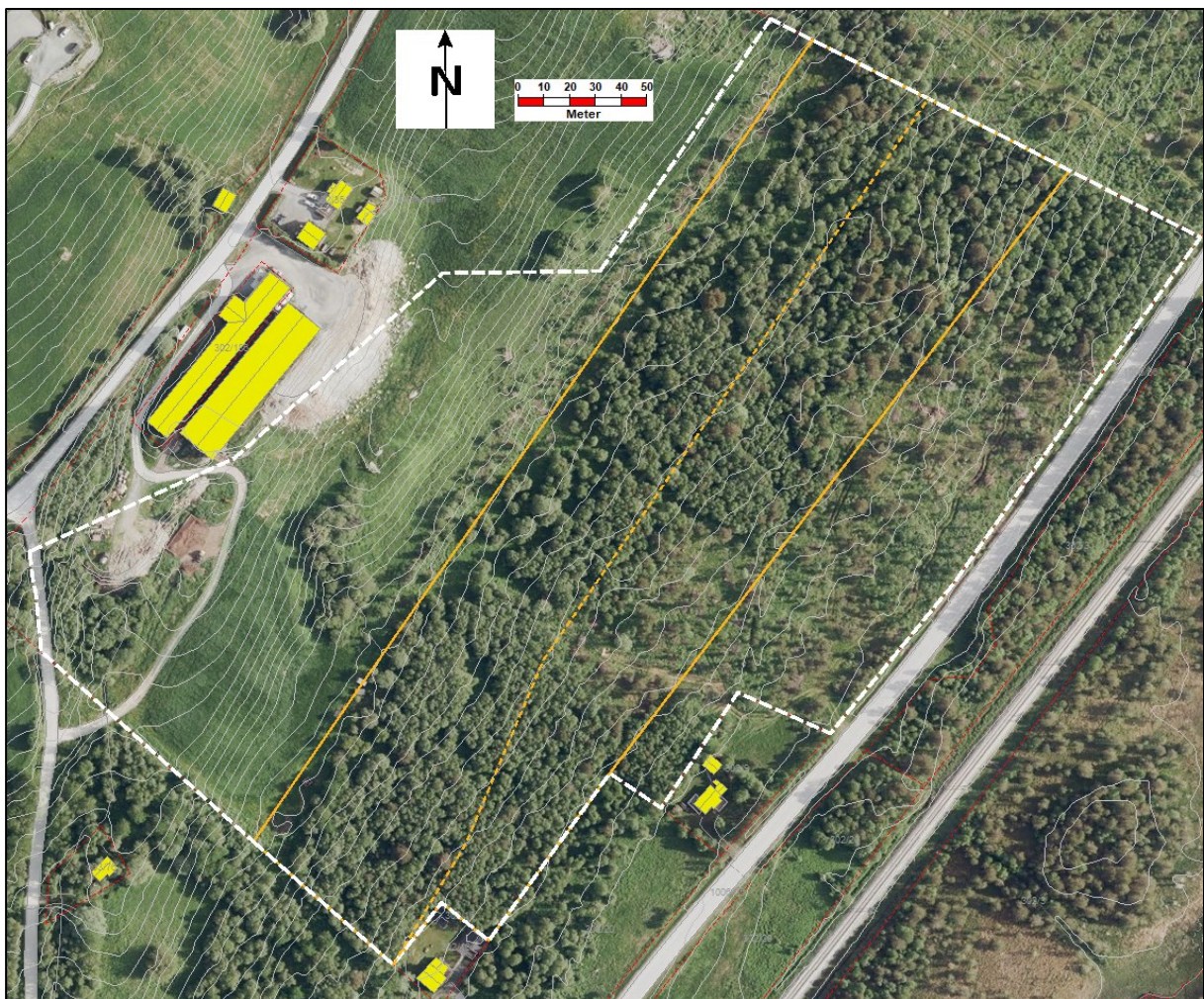
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet og

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Adkomsten med ny avkjørsel og kjørevei ned til byggeområde vil bli lagt i en trasé som gir sikker og god framkommelighet, tilpasset landskapet så langt som mulig. Planforslaget vil bli basert på de kartlegginger og analyser som er gjort i pilotprosjektet, for å bevare kvalitetene i landskapet. I tillegg må det gjennomføres kartlegging av naturmangfold, som vil fylle ut kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet.

Konsentrasjon av bebyggelsen i den øvre delen av byggeområdet bidrar til å bevare store deler av skogen, annen vegetasjon og kulturlandskapet med tidligere tiders bruk av området. Dette bidrar til å redusere inngrepene og omfanget av infrastruktur, og gi god avstand til E6 med skogen som sikt- og støydemper. Det gamle råket som går opp gjennom skogen foreslås lagt til rette for ferdsel og som utgangspunkt for gang- og sykkelforbindelse ned til E6.

Plassering av hyttetomter og bebyggelse skal tilpasses elementer i landskapet som kampesteiner, store trær og små hauger. Dette gir områder som er egnet til lek og uteopphold, som så langt som mulig skal bevares mellom tomtene/bebyggelsen.



Ortofoto (2019) med forslag til avgrensning av planområdet med kvitstiplet strek og området avsatt til bebyggelse (BKB4) i kommuneplanens arealdel innenfor oransje stiplet strek. Oransje stiplet strek er satt som nedre grense for hyttetomter, mens fellesbygg/-funksjoner tillates i nedre del av byggeområdet. Adkomst er planlagt via Nedre Rønningsvegen, til venstre i bilde. Bebyggelse er markert med gult.

g) Forholdet til kommuneplanens arealdel, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kartutsnittet på side 1 viser arealet BKB4 (39 dekar) avsatt til *kombinert formål fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål* i Kommuneplanens arealdel. Den øvrige delen av planområdet (ca 40 dekar) er avsatt til LNFR-formål; *areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*. Utbyggingsområde BKB4 ligger innenfor *gul støysone iht. Retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442*. For støyfølsom bebyggelse i støysoner er det i arealdelens kapittel 3.4 Støy, er det krav om at det må foreligge støyvurdering før reguleringsplanen sendes på høring.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Virkinger mellom forslag om fritidsformål og gårdsdriften/ Høne Pøne. Virkninger på naboene rundt planområdet. Virkninger og betydning støyen fra E6 vil ha på brukere av hyttene. Hvilke betydning og vekselvirkninger denne formen for fritidsbebyggelse/-bruk vil ha på lokalsamfunnet og utvikling av fremtidig fritidsbebyggelse. I tillegg må tema som bl.a. kilmaeffekter og risiko- og sårbarhet utredes.

i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget iht. DSB sin veileder (2017) om ROS-analyse av kommunale arealplaner. Et søk i NVEs atlas på nett viser ingen aktsomhetssoner for naturfarer som berører den aktuelle utbyggingen.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Direktoratet for mineralforvaltning, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, Oppdal Everk, naboer (basert på martrikkelutdrag fra kommunen), eventuelle lag og foreninger som kan bli berørte av planforslaget. Ved utsending av varsel om oppstart av planarbeidet vil det bli vedlagt en kartskisse med forslag til planavgrensning, og aktuelle arealformål og ev. hensynssoner.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Utforming av planforslaget bør så langt som mulig avklares i dialog mellom grunneier/forslagsstiller, kommunen, Troll Arkitekter og Plankontoret. Det samme gjelder avklaringer av vesentlige interesser med andre myndigheter, naboer/ rettighetshavere og andre instanser. Ellers følges standard planprosessen for privat detaljregulering iht. plan- og bygningslov med aktuelle forskrifter.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planarbeidet skjer med bakgrunn at utbygging skal skje innenfor byggeområdet BKB4 og at det dermed ikke er krav om konsekvensutredning. Ellers vil virkningene for miljø og samfunn bli vurdert og forsøkt ivaretatt på en best mulig måte i planforslaget.

Svar sendes til post@plankontoret.net og ronningslia@oppdal.com

Med hilsen

Plankontoret
Jostein Kongsvik, rådgiver
Tlf: 411 47 596
www.plankontoret.net