

Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/151	12.12.2024	Kommunestyret

275/11 - Detaljreguleringsplan for Fjellskolen - ny sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Fjellskolen med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Oppdaterte bestemmelser_28.11.2024», hvor endringer er markert i gult.
- Revidert plankart, hvor byggegrense mot vilttrekk er inntatt, og tidligere areal for LAA (LNFR-formål kombinert med avløpsanlegg) er tatt ut, vedlegg 4
- Revidert ROS-analyse hvor «Brannsikkerhet» er inntatt, vedlegg 5
- Revidert VAO-plan hvor sløkkevannskapasitet og endringer i avløpsløsning er vurdert, vedlegg 6

Kommunestyrets behandling av sak 151/2024 i møte 12.12.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Fjellskolen med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Oppdaterte bestemmelser_28.11.2024», hvor endringer er markert i gult.
- Revidert plankart, hvor byggegrense mot vilttrekk er inntatt, og tidligere areal for LAA (LNFR-formål kombinert med avløpsanlegg) er tatt ut, vedlegg 4
- Revidert ROS-analyse hvor «Brannsikkerhet» er inntatt, vedlegg 5
- Revidert VAO-plan hvor sløkkevannskapasitet og endringer i avløpsløsning er vurdert, vedlegg 6

Haakon Nordseth (Venstre) fremmet følgende alternative forslag:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke vedta detaljreguleringsplan for fjellskolen.

Dette begrunnes med tydelige signaler fra ei samlet beitenæring om at tålegrensen med hensyn på fritidsbebyggelse og ferdselstrykk i området er nådd.

16 stemte for forslag 1: Alf Morten Olsen (Kristelig Folkeparti), Arnstein Granlund (Arbeiderpartiet),

Arvid Langseth (Høyre), Eirin Heggvold (Arbeiderpartiet), Eli Dahle (Høyre), John Lauritzen (Fremskrittspartiet), Magni Øveraas (Arbeiderpartiet), Odd Arne Hoel (Senterpartiet), Ola Husa Risan (Senterpartiet), Ola Skarsheim (Senterpartiet), Olav Kvam (Fremskrittspartiet), Rolf Sverre Holum (Senterpartiet), Solveig Rise Mjøen (Høyre), Thorvald Storli (Høyre), Tor Snøve (Arbeiderpartiet), Trond Mesloe (Arbeiderpartiet)

9 stemte for forslag 2: Arne Rønning (Miljøpartiet De Grønne), Elisabeth Hals (Venstre), Haakon Nordseth (Venstre), Hans Bøe (Venstre), Ingrid Husdal Dørum (Venstre), Ingvild Vikan (Sosialistisk venstreparti), Iver Vammervold (Venstre), Jonas Horvli (Venstre), Kerstin Heidi Lillemor Bergenwall (Venstre)

Dermed ble kommunedirektørens forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Fjellskolen med følgende endringer:

- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Oppdaterte bestemmelser_28.11.2024», hvor endringer er markert i gult.
- Revidert plankart, hvor byggegrense mot vilttrekk er inntatt, og tidligere areal for LAA (LNFR-formål kombinert med avløpsanlegg) er tatt ut, vedlegg 4
- Revidert ROS-analyse hvor «Brannsikkerhet» er inntatt, vedlegg 5
- Revidert VAO-plan hvor slokkevannskapitet og endringer i avløpsløsning er vurdert, vedlegg 6

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 275/11 - Detaljreguleringsplan for Fjellskolen, sluttbehandling
- 2 Planbeskrivelse Fjellskolen
- 3 Plankart_Detaljreguleringsplan for Fjellskolen
- 4 ROS-analyse Fjellskolen
- 5 VAO-plan v02
- 6 Illustrasjon avløpsanlegg - H100 v03
- 7 Notat kummer og brønner
- 8 Katalog bevarte Trær 241126 Rev01
- 9 Illustrasjonsplan A10-02
- 10 Referat fra konsultasjonsmøte 13.06.23
- 11 Sammenstilling av innspill etter offentlig høring
- 12 Høringsuttalelse - Statsforvalter.pdf
- 13 Høringsuttalelse Fylkeskommunen.PDF
- 14 Høringsuttalelse Statens vegvesen.PDF
- 15 Høringsuttalelse NVE.PDF
- 16 Høringsuttalelse Mattilsynet.pdf
- 17 275/11 - Høringsuttalelse fra Trollheimen sijte til reguleringsplan for Fjellskolen
- 18 Høringsuttalelse Beitelag.pdf
- 19 Høringsuttalelse - Hytteforening.docx
- 20 Høringsuttalelse - Lars Stene
- 21 Reguleringsbestemmelser_med_foreslåtte_endringer_28.11.24SG

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 18.06.2024 å sende forslag til Detaljreguleringsplan for Fjellskolen på lovbestemt høring og offentlig ettersyn. Gjennom høringsperioden er det kommet uttalelser fra sektormyndigheter, beitelag, reindrifta, hytteforening og privatperson (nabo). Forslagsstiller har via plankonsulent kommet med kommentarer til innspillene. Forslagsstiller har revidert ROS-analyse og utarbeidet en utdypende VAO-plan som følge av innspill.

Kommunestyret ble fremlagt saken for sluttbehandling i møte 21.11.2024. I møtet vedtok kommunestyret følgende:

«Planen sendes tilbake til planlegger. Kommunestyret ber om at arealformålet LAA fjernes, og at avløpsanlegg etableres på gnr / bnr 275 / 11.»

Etter møtet har planlegger korrigert plankart, og oppdatert VAO-beskrivelsen i tråd med kommunestyrets vedtak.

Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til vurderingene av innspillene som er gjort av forslagsstiller, samt tilføyd noen egne endringer. Forslag til oppdaterte bestemmelser er vedlagt saken, og endringer er i dokumentet markert i gult.

Direktøren tilrår at kommunestyret vedtar planen med de foreslåtte endringene.

Saksopplysninger:

Det har siden høsten 2022 vært jobbet med reguleringsplan for Fjellskolen, gnr/bnr 275/11. Forslagsstiller v/plankonsulent Agraff Arkitektur AS ba i brev av 18.11.2022 om en politisk prinsippavklaring på hvorvidt det var ønskelig å gå videre med utarbeidelse av planforslag på eiendommen. Det var da ønske om å rive dagens fjellskole, og etablere 18 frittstående hytter. Planinitiativet ble lagt frem for Utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 06.12.2022. Utvalget vedtok følgende:

Utvalg for bygg- og arealplansaker stiller seg positive til at forslagsstiller og administrasjonen fortsetter med planforslaget, og legger dette frem for utvalgsbehandling jf. pbl. § 12-11. Utvalget ber om at antall brukenheter reduseres, på bakgrunn av viltkorridor, artsmangfold, myr og kunnskapsgrunnlaget for beitebruken i Trollheimen.

Den 13.06.2024 gjennomførte Oppdal kommune og planlegger et konsultasjonsmøte med Trollheimen Sijte jf. sameloven kapittel 4. Reindrifta var i møtet tydelig på at ytterligere hytteenheter i Grytdalsområdet var svært uheldig for deres næring.

Planforslag ble levert 23.10.2023, og utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok følgende:

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

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- *Innta byggegrense mot vilttrekk, eksempelvis i en linje over tomta langs eksisterende bygnings sørvendte fasade.*

- *Naturområdet endres til LNFR-formål*

I bestemmelsene:

- *Vurdere hvorvidt det skal inntas krav om bevegelsessensor, samt hvorvidt belysning mot vilttrekk skal begrenses ytterligere.*

- *Innta forbud mot å anlegge plen*

- *Innta fellesbestemmelser om støy og støv, med henvisning til retningslinjer i T 1442/2021 og T 152*

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt.

I høringsperioden er det kommet uttale fra Trøndelag fylkeskommune, NVE, Mattilsynet, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag, Nordskogen Beitelag, Trollheimen Sijte, Grytdalen hytteforening og nabo Lars Stene.

Kommunedirektøren vil i det følgende oppsummere innspillene.

Statsforvalteren i Trøndelag fremmer følgende faglige råd:

1. Myrarealet bør beholde arealformålet *Grønnstruktur* med underformål *Natur*
2. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 bør sikres gjennom bestemmelsene.
3. ROS-analysen bør oppdateres med hensyn til tema med slokkevann/brannvann for planområdet.
4. Slokkevann og brannvannskapitet løses i en samlet VAO-plan som en del av/vedlegg til reguleringsplanen.

Trøndelag fylkeskommune fremmer følgende faglige råd:

1. Oppfordrer til at man så langt det lar seg gjøre etterstreber ombruk og gjenbruk av byggematerialene som rives
2. Bestemmelser om støy og støv med henvisning til aktuelle retningslinjer
3. Byggegrense mot vilttrekk bør tegnes inn i plankartet
4. Det bør inntas en egen bestemmelse for å unngå belysning mot vilttrekk
5. Det bør inntas forbud mot etablering av plen i bestemmelsene
6. Antall hytter i vilttrekk og mot sør bør reduseres
7. Den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 bør inntas i bestemmelsene

Mattilsynet fremmer følgende råd:

1. Kravet til forsvarlig og hygienisk drikkevann skal oppfylles ved søknad om byggetillatelse. Det må gjøres tilstrekkelige utredninger knyttet til avstander og dybder for drikkevann/avløp
2. Det bør etableres tydelige avtaler knyttet til ansvar for vannforsyning gjennom prosessen fra prosjektering til driftsfase

NVE har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen har ingen merknader.

Trollheimen Sijte viser til referatet fra konsultasjonsmøtet, hvor det fremgår at området rundt Vora er et pressområde for deres næringsvirksomhet. Hyttebyggingen har medført økt ferdsel, noe som resulterer i økt forstyrrelse av enkeltdyr og flokker, og unnvikelse av enkelte områder. De frykter på sikt tap av bæreevne i beiteområdet. Et endret klima medfører større sårbarhet knyttet til beiteområder. Større områder tilgjengelig for beite, medfører større robusthet til å takle disse klimaendringene. Området på sør- og vestsiden av Vora har flere hyttefelt, og disse må også tas med i vurderingen av hvorvidt det skal tillates ytterligere enheter. De viser avslutningsvis til rapporten «Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen», og støtter seg til konklusjonene som fremgår av denne, herunder at tålegrensen er nådd i dette området.

Nordskogen Beitelag innleder sin uttale med å redegjøre for deres rolle, og sitt synspunkt på at det nå begynner å bli svært mange hytter i området Grytdalen/Vora – Stavåløkkja. De viser til antallet ledige tomter, og peker på utfordringene de opplever som følge av hyttene. De ønsker fortrinnsvis ingen ytterligere fortetting, og anmoder om at deres interesser ivaretas.

De skriver videre at dersom det skulle være politisk vilje til å vedta planforslaget, så har de følgende tilbakemelding på forslaget:

1. Avløpsanlegg bør legges på Fjellskolens egen eiendom, og ikke på tilgrensende landbrukseiendom
2. Det bør fremgå tydeligere av bestemmelsene at gjerder ikke er tillatt, også strømtråd
3. Det bør inntas bestemmelse om at plen er forbudt å anlegge
4. Det bør inntas i bestemmelsene at åpninger mellom terreng og bygninger må tettes slik at det ikke utgjør en fare for beitedyra
5. Grytdalsvegen er smal, og det kan være utfordrende å møte traktor med henger og personbil
6. Planforslaget medfører at det etableres nok et krysningsspunkt på skiløypa. Det medfører totalt 4 krysninger av veg på ca. 400 meter

Grytdalen hytteforening viser til at de representerer 60-70 eiere av fritidsbebyggelse med adkomst via Grytdalsvegen, og har følgende innspill:

1. Grytdalsvegen har redusert bæreevne om våren pga. teleløsning, og veien er smal med få møteplasser
2. Det stilles spørsmålstegn ved beregningen som er gjort med tanke på overnattingskapasitet. Hytteforeningen mener det vil være mer nærliggende å beregne 5-6 sengeplasser per hytte. Dette vil påvirke behovet for parkeringsplasser for både hytteeiere og besøkende
3. Den endrede bruken av eiendommen vil medføre en vesentlig økning i trafikkvolumet langs Grytdalsvegen. De mener det er uriktig når forslagsstiller viser til at «det antas at punktbelastningen på veien vil synke og at jevnere bruk vil øke». Personer er tidligere transportert opp til Fjellskolen med buss, og da fortrinnsvis på ukedag. Endringen vil medføre at dette erstattes med 10-25 personbiler, fortrinnsvis på helg. Utbyggingen vil medføre en del anleggstrafikk. Det bør etableres flere møteplasser, samt utbedring av eksisterende plasser i forbindelse med utbyggingen. De viser til vegnormaler fra Statens vegvesen, hvor det fremgår krav om møteplass per 250 meter.
4. Det er lagt til grunn for lite parkeringsareal til de nye hyttene. Det etableres ingen gjesteparkering, kun 1 plass pr. hytte. Det er heller ikke vist trafikkareal innad i planområdet, mellom parkeringen og hyttene. Dette til ulempe for bevegelseshemmede.

5. Avslutningsvis peker hytteforeningen på at det er misvisende å vurdere dithen at reguleringsplanen ikke medfører noen vesentlig endring i trafikkbelastning og persontrafikk for øvrig sett i lys av tidligere bruk. Foreningen peker på at da Fjellskolen var operativ for 20 år siden, var det skolebarn som ble fraktet opp med buss på ukedag, og at øvrig trafikk var minimal.

Lars Stene (gnr/bnr 275/36) har følgende innspill:

1. Det bør innføres begrensninger på belysning fra hyttefeltet.
2. Det bør avsettes areal til felles uteopphold, fortrinnsvis i sør
3. Prosjektet må bekoste utbedringer av Grytdalsvegen med opparbeidelse av møteplasser før prosjektets oppstart
4. Det bør gjøres en nærmere analyse av hvorvidt en utbygging kan forstyrre viltet

Kommunedirektøren viser til høringsinnspillene i sin helhet vedlagt saken.

Planlegger har i samarbeid med forslagsstiller kommentert mange av innspillene, se disse i vedlagt dokument «Sammenstilling av innspill etter offentlig høring». Svært mange av innspillene er ivaretatt, i form av endret plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren støtter seg i all hovedsak til de vurderinger som er gjort av planlegger, og har noen tilføyelser under *vurdering*.

Kommunestyret ble forelagt saken til sluttbehandling i møte 21.11.2024. I møtet vedtok kommunestyret følgende:

«Planen sendes tilbake til planlegger. Kommunestyret ber om at arealformålet LAA fjernes, og at avløpsanlegg etableres på gnr / bnr 275 / 11.»

Etter møtet, har planlegger foretatt endringer i plankart, samt i VAO-dokumenter. Avløpsanlegget planlegges nå innenfor arealformålet *fritid* (FB). Bestemmelsene er også oppdatert, slik at det nå fremgår at avløpsanlegg og teknisk kontrollbygg (7m²) tillates plassert utenfor byggegrense.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 24/40 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at følgende skal vurderes nærmere ved sluttbehandling:

I plankart:

- *Innta byggegrense mot vilttrekk, eksempelvis i en linje over tomta langs eksisterende bygnings sørvendte fasade.*
- *Naturområdet endres til LNFR-formål*

I bestemmelsene:

• *Vurdere hvorvidt det skal inntas krav om bevegelsessensor, samt hvorvidt belysning mot vilttrekk skal begrenses ytterligere.*

• *Innta forbud mot å anlegge plen*

• *Innta fellesbestemmelser om støy og støv, med henvisning til retningslinjer i T 1442/2021 og T 152*

Planlegger og forslagsstiller har i all hovedsak tilpasset seg disse endringene. Kommunedirektøren er enig med Statsforvalter i at naturområdet (myr) bør avsettes til naturområde, fremfor LNFR. Plankartet legges derfor frem uten den foreslåtte endringen ved første gangs behandling.

Som følge av kommunestyrets vedtak, høringsinnspill, tilbakemeldinger fra forslagsstiller og oppdatert VAO-plan, tilrår kommunedirektøren følgende endringer:

I bestemmelsene:

- Bestemmelser knyttet til arealformålet LNFR kombinert med annet hovedformål (tidligere areal for avløpsanlegg, LAA) tas ut
- Det inntas et tillegg i pkt. 2 a): *Det er forbudt å anlegge plen*
- Ordlyden i pkt. 2 d) endres slik at byggegrensen også gjelder for bod
- Det inntas en ny formulering i pkt. 2 e): *Utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg, skjermes mot horisonten, og ha bevegelsessensor. Lyskilden skal ha en fargetemperatur på 2700 K eller varmere. Lysstyrken skal være lavest mulig, og ikke overskride ca. 470 lumen (tilsvarende 40W glødepære. Det kan bare settes opp 1 lampe per hytte og 1 lampe på bod.*
- Det inntas en ny bokstav pkt. 2 f) *Kulturminner* med følgende ordlyd: *Dersom man i opparbeidelse av tiltak i planen oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.*
- Det inntas en ny bokstav pkt. 2 g) *Bygge- og anleggsvirksomhet* med følgende ordlyd: *For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal det legges til grunn luftkvalitets- og støygrenser gitt av Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442/2021. Grenseverdier i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 legges til grunn for støy. Ved eventuelle overskridelser av disse grenseverdiene må det gjennomføres tiltak i henhold til føringene gitt i T-1442/2021 Kapittel 6.3*
- Felles avløpsanlegg inntas i pkt. 3.1.1 a) første setning
- Pkt. 3.1.1 a) andre og tredje setning endres fra 17 enheter til 16 enheter, og fra %-BYA 19 til %-BYA 18
- Det inntas et tillegg i pkt. 3.1.1 b) med følgende ordlyd: *Overgang mellom yttervegg og terreng skal utformes slik at dyr ikke kan sette seg fast.*
- Det inntas en ny bokstav i pkt. 3.1.1 d) *Avløpsanlegg* med følgende ordlyd: *Det kan etableres et lite teknisk kontrollbygg, inntil BYA= 7 m², over minirensanlegget. Avløpsanlegg og kontrollbygg kan plasseres utenfor byggegrensen og innenfor felt FB.*
- Det inntas et tillegg i pkt. 7.1: *Videre skal VA-plan dokumentere tilstrekkelig slokkevannkapasitet.*

Endringene fremgår av oppdaterte bestemmelser vedlagt saken, markert i gult (vedlegg 3).

I plankartet:

- Det inntas byggegrense tvers over eiendommen, langs vegglinn på eksisterende bygning

Beitelaget stiller i sitt høringssvar spørsmålstegn til nødvendigheten av å regulere inn infiltrasjonsareal på tilgrensende landbrukseiendom i sør. Som følge av vedtaket i kommunestyret 21.11.2024, er det tidligere arealet med formål LAA (LNFR kombinert med avløpsanlegg) tatt ut, og avløpsanlegget skal nå plasseres på egen tomt. Beitelagets innspill er således hensyntatt. Avløpsanlegget var tidligere regulert inn på landbrukseiendommen i sør. Årsaken til at dette var regulert inn på dette arealet, var at dagens infiltrasjonsareal til fjellskolen er på denne lokasjonen, samt at potensialet for infiltrasjon kan være noe dårligere lengre nord på tomta. Der består arealet av torv og myr i henhold til NGU's løsmassekart. Den foreslåtte endringen medfører at avløpsanlegget plasseres inne på egen tomt, men foreslått plassering er ikke detaljprosjektert. Det er derfor noe usikkert om plasseringen vist i oppdatert VAO-notat vil ha tilstrekkelig infiltrasjonskapasitet for den mengden avløpsvann det her er snakk om. Prosjektets VA-rådgiver har uttalt at jordhaugfilteret vil ligge i en naturlig forsinking i landskapet med den foreslåtte løsningen, og at plasseringen mest sannsynlig vil kunne gjennomføres. Dette må imidlertid detaljprosjekteres i forbindelse med byggesak, og dersom det viser seg at grunnen ikke er god nok, må det vurderes om anlegget kan plasseres lengre nord/øst på tomta. Kommunedirektøren ønsker i utgangspunktet at areal for avløpsanlegg gis et eget arealformål i reguleringsplaner. Normalt plasseres slike areal litt utenfor regulerte tomter, og da tilgrensende LNF(R)-formål. I foreliggende sak, er utbyggingen begrenset til én tomt. Det er derfor mindre viktig å avsette areal med eget arealformål. Avløpsanlegg til fritidsboliger er en naturlig del av arealformålet *fritid*, og det er derfor akseptabelt at arealet ikke spesifiseres nærmere med eget arealformål.

Videre er ROS-analysen oppdatert med nytt pkt. A5 – Brannsikkerhet. Det er også utarbeidet en VAO-plan som utdyper det tidligere VAO-notatet. Begge er nå oppdatert i tråd med innspill fra sektormyndigheter, og vedlagt saken, samt kommunestyrets vedtak av 21.11.2024.

Kommunedirektøren støtter seg til disse endringene, og anser innspillene og vedtaket imøtekommet.

Når det gjelder Nordskogen beitelag sitt innspill knyttet til gjerder, så anses dette ivare tatt i gjeldende bestemmelse pkt. 4.1, hvor det klart fremgår at det ikke tillates gjerder. Dette gjelder også strømgjerder.

Når det gjelder innspill som ikke foreslås innarbeidet i planforslaget har kommunedirektøren følgende kommentarer:

- Felles uteoppholdsareal er på generelt grunnlag ment å være et areal som skal fungere som et sosialt treffpunkt for en angitt gruppe mennesker, eksempelvis beboere innenfor et angitt område. Oppdal kommune har krav om felles uteoppholdsareal i forbindelse med regulering av nye boligområder. Det er imidlertid ikke noe tilsvarende krav for hyttefelt. Mange planleggere avsetter imidlertid areal til fellesareal, og kommunen ser også verdien av disse områdene i form av at det kan etableres gapahuker/bålplasser etc. I foreliggende sak, har forslagsstiller ikke hatt et ønske om å avsette eget areal til dette formålet, og har beskrevet dette i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren har heller ikke sett grunn til å stille krav om det. Dersom det skulle vise seg at det er behov for et slikt areal, kan det la seg regulere inn på et senere tidspunkt.

- Når det gjelder innspillet knyttet til hyttefeltets påvirkning på viltet i området, så mener kommunedirektøren at dette tidligere er vurdert i sak 24/40, samt ytterligere ivaretatt ved å innta den foreslåtte byggegrensen mot viltkorridoren.
- Både beitelag og hytteforening peker på at trafikkbelastningen allerede er stor langs Grytdalsvegen, og at den foreslåtte utbyggingen vil medføre ytterligere utfordringer med møtende trafikk og slitasje på veien. Kommunedirektøren gjorde i sak 24/40 rede for sitt syn på dette med møteplasser. I saken ble det beskrevet at flyfoto viser en god bredde på veien. Kommunedirektøren merker seg imidlertid de nye høringsinnspillene, hvor det igjen påpekes at veien er smal og at det er utfordringer med møtende trafikk, særlig med større kjøretøy. Kommunedirektøren mener imidlertid at dette er noe som bør løses privat mellom de relevante parter. Dersom det skulle inntas en rekkefølgebestemmelse med krav om opparbeidelse av møteplasser i reguleringsplanen, måtte planområdet blitt utvidet, og møteplassene regulert. Utbygger har vært tydelig på at det fra deres side er ønskelig å bidra til å løse utfordringene med møteplasser, og kommunedirektøren oppfordrer partene til å se sammen på løsninger her.
- Kommunedirektøren har tidligere gjort vurderinger knyttet til tåleevne for beitebrukerne i området. Kommunedirektøren har ikke endret sitt faglige syn på dette, men forholder seg til utvalgets utleggingsvedtak med ønske om utbygging på eiendommen.
- Når det gjelder antallet krysningspunkt for skiløypa, vil det på generelt grunnlag være uheldig at løypa krysser veg. Brøyting inn til Fjellskolen kan imidlertid skje på en slik måte at det legges igjen en såle for å minimere ulempene, og dette gjøres flere steder langs løypenettet i Oppdal. Det er allerede veg inn til Fjellskolen, så slik sett er det allerede nå et krysningspunkt.
- Når det gjelder beregningsgrunnlag på overnattingskapasitet og parkering støtter kommunedirektøren seg til de utredninger som er gjort av forslagsstiller, og viser til tabellen i planbeskrivelsen side 15. Det fremgår her at 12 hytter bygges med to sengeplasser, og 4 hytter med 4 sengeplasser. At det i perioder kan være flere enn 2 (4) personer som oppholder seg i hytta er naturligvis sannsynlig, men likevel anses det tilstrekkelig å legge parkeringsnormen i kommuneplanens arealdel til grunn for dimensjonering av parkeringsarealet.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.

