



Vår saksbehandler

Synnøve Myklebust og Ragnhild Eklid

Referanse

SYMY/2020/788-52/191/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato

Reguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde - Klage på vedtak i sak 22/30 i utvalg for bygg- og arealplansaker

Vedlegg

- 1 191/1 - uttalelse fra statsforvalteren til vedtatt detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 3 Klage på vedtak (vedr. hogst) Brandhaugan II hytteområde
- 4 191/1 - klage på sluttbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde
- 5 Forslag til plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 6 Forslag til planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 21.06.22, sak 22/30, detaljreguleringsplan for Brandhaugan II hytteområde. Vedtaket er påklaget i brev mottatt 01.07.2022 fra Ola Fjøsne på vegne av Rindalshytter Eiendom AS. Klagen går på planbestemmelse pkt. 4.1.8, som sier at bygninger skal ha taktekkning av skifer eller torv. Mulighetene for taktekkning ble innskjerpet etter anbefaling i høringsinnspill fra Trøndelag fylkeskommune etter førstegangsbehandlingen. Klagen går spesifikt på at tre er tatt ut som mulig taktekkning, og det pekes på at tretak og torvtak er de mest vanlige taktekkingsvariantene i området.

I brev av 01.07.22 fra Ola Fjøsne på vegne av tiltakshaver Bernt Aalbu har det kommet inn enda en klage. Denne klagen går på planbestemmelse pkt. 2.7 (pkt. 2.8 i de reviderte planbestemmelsene etter sluttbehandlingen). Bestemmelsen har følgende ordlyd: «All hogst av skog krever forhåndsgodkjenning av kommunen.» Bestemmelsen ble innskjerpet etter anbefaling i innspill fra Statsforvalter etter førstegangsbehandlingen. Forslagsstiller mener bestemmelsen bør endres til: «All hogst er underlagt reglene for hogst i vernskog.» Han mener at vedtatt bestemmelse er en betydelig innskjerpelse av de reglene som allerede finnes i vernskogområder. Videre mener han at vedtatt bestemmelse fører til unødvendig merarbeid og kan i tillegg være vanskelig for kommunen å følge opp.

Av plan- og bygningslovens § 1-9, første ledd, framgår at forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven. Reglene for klage og omgjøring går fram av forvaltningslovens (fvl) kap. 6.

En klage skal behandles i utvalg for bygg- og arealplansaker, som kan imøtekomme klagen og omgjøre vedtaket sitt helt eller delvis, eller velge å ikke imøtekomme klagen. Ved å ikke imøtekomme klagen står planforslaget slik det er vedtatt, og saken blir sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Faglige vurderinger knyttet til miljø, landbruk, folkehelse og klima er gjort i utvalgssak 22/1, og det henvises til denne.

Vurdering

Kommunedirektøren finner at klagen er framsatt av parter i saken med rettslig klageinteresse, jfr. fvl. § 28, første ledd. Klagen er også framsatt innen gitt klagefrist. Utvalg for bygg- og arealplansaker kan oppheve eller endre vedtaket i sak 22/30 dersom organet finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33.

Berørte naboer og sektormyndigheter har i brev av 06.07.22 fått mulighet til å uttale seg til klagen. Innen fristen på 3 uker har det kommet inn ett innspill fra Randi Wærnes Schnell og Magnhild Aakvik Wærnes. De støtter begge klagen. Når det gjelder skogbestemmelsen påpeker de at det er tvil om hvordan denne bestemmelsen skal oppfattes. De synes det er uklart om de nå har tillatelse til å felle enkelttrær på egen eiendom uten å søke kommunen. De ønsker at bestemmelsens ordlyd endres slik at det blir mulig å felle trær på hyttetomtene. Når det gjelder tretak som takteking påpeker de at det allerede er tre eksisterende hyttetomter hvor alle bygninger har tretak, og at det vil være unaturlig å måtte ha annen type takteking på nye bygninger på disse eiendommene. Å måtte søke om dispensasjon for å få fortsette med tretak på eventuelle nye bygninger mener de er upraktisk, byråkratiserende, forsinkende og unødvendig kostbart.

Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter med å godta tretak som taktekningsmateriale. I innspillet fra Trøndelag fylkeskommune ønsket de å begrense antall mulige taktekningsvarianter, og kom med skifer og torv som eksempler på stedegne varianter. Ut fra klagen har det nå kommet frem at flere av de eksisterende hyttene innenfor planområdet har tretak. Det er tydelig viktig for Rindalshytter Eiendom AS å ha mulighet til å bruke tretak som takteking, ettersom flere av hyttene deres leveres med dette taktekningsmaterialet. Kommunedirektøren ser det som uproblematisk å imøtekomme klagen, og anser at området likefullt vil få et godt estetisk preg ved å ha tretak som mulig taktekningsmateriale i tillegg til torv og skifer.

Når det gjelder klage på bestemmelsen om hogst, er kommunedirektøren enig i at bestemmelsen er en innskjerpelse i forhold til planbestemmelser i andre tilsvarende hytteområder med vernskog. En stor del av reguleringsplanområdet består av blandingsskog bestående av lauvskog og furuskog. Skogen er flersjiktet, som vil si at området består av trær med ulike høyder og størrelser. Dette er positivt for både planter og dyr som trives i skogen. Gjennom planområdet går et viktig regionalt villtrekk for hjortevilt og en slik trekk-korridor er ofte av stor betydning også for andre arter. Som Statsforvalter påpeker er det rødlistede fuglearter her i området, og ved befaring ble det konstatert at området er relativt rikt på fugleliv uten at dette er kartlagt spesifikt. I rapporten *Hyttebygging i Oppdal kommune – Samlet belastning for berørte naturtyper og arter i Skardalen og Gjevilvassdalen, Miljøfaglig Utredning, MU – Rapport 2020-22*, blir det også påpekt følgende: «For å ivareta hensyn til hekkende fuglearter i nærområdet til eksisterende og planlagte hyttefelt, er det viktig å ta inn bestemmelser i reguleringsplanene som sikrer at reirtrær, gamle trær og hule trær ikke hogges innenfor eller inntil hytteområdene. Slike trær er viktige også for det øvrige naturmangfoldet.» Både av hensyn til trekkvei for hjortevilt, fugler og andre arter er det derfor svært viktig å bevare mangfoldet i vegetasjonen.

Kommunedirektøren er ikke enig i at bestemmelsen skal endres til «All hogst av skog er underlagt reglene for hogst i vernskog.» Ved en slik endring kan ved til eget bruk og hogst av bjørk skje uten godkjenning av kommunen, og man vil nødvendigvis ikke oppnå tilstrekkelig hensyn til fugl og vilt i området. Kommunedirektøren er enig i at bestemmelsen kan gjøres mer spesifikk gjennom å føye til at dette gjelder for området avsatt til LNFR i planen. Det blir da tydelig at bestemmelsen ikke gjelder for de enkelte hyttetomtene. Denne bestemmelsen vil ikke være vanskelig for kommunen å følge opp da det gjelder kun en grunneier.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker gjør slikt vedtak:

Planbestemmelse pkt. 4.1.8 endres til følgende ordlyd: «Bygninger skal ha takteking av skifer, torv eller tretak.»

Planbestemmelse pkt. 2.8 endres til følgende ordlyd: « All hogst av skog i området avsatt til LNFR-formål krever forhåndsgodkjenning av kommunen», og flyttes til nytt pkt. 3.5.1.2.

Klagene tas bare delvis til følge og saken oversendes Statsforvalter i Trøndelag for endelig vedtak.