

Kjersti Bjerke, landskapsarkitekt MNLA
Akersbakken 5
0172 Oslo

Oslo 03.09.2021

Oppdal Kommune

Innspill til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenden Øvre, PlanID 20200004

«Grønnvasking er en form for villedende markedsføring der et produkt eller en virksomhet fremstilles som bedre enn den faktisk er i forhold til innvirkning på klima, natur og menneske».

Wikipedia

Innrømmet, jeg kaster med stein i glasshus, og har som landskapsarkitekt og byplanlegger selv fremmet reguleringsaker og illustrasjonsprosjekter som forherliger en utbyggers reelle intensjoner. Men når det skjer i min barndomsgrend, og min generasjon virker til å fortsette utbyggingen som de før oss, vil jeg som fagperson stille noen spørsmål. Kanskje skal vi fortsette som før, og kanskje er det riktig at de heisnære områdene fortettes framfor andre naturområder i fjellheimen. Lia ved Stølen skisenter har de siste årene blitt massivt utbygd. **Det opprinnelige terrenget er stedvis uleselig. Ny bebyggelse skyter opp med en skala og størrelse som får selv grendas fjøs til å ligne små uthus. Er det et problem? I mine øyne ja, for pr. nå ser ingen de estetiske og landskapelige konsekvensene av hyttebygda Oppdal.**

Tiltakshaver skal ha ros for en plansak som virker godt gjennomarbeidet med flere faggrupper involvert. Her er mange gode beskrivelser og «løfter», som alle i sum tegner et bilde av et ønske om et eksempelprosjekt for utbygging i Oppdal hvor bærekraft, naturmangfold, fritidsboliger og husdyrhold kombineres. Men er det i realiteten det bygda får? **I planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene er det få konkrete krav, føringer og ikke minst, illustrasjoner, som gjør en landskapsarkitekt overbevist. Vis meg at intensjonene er reelle, og at dette ikke er en «grønnvasket» reguleringsplan for å fortsette en utbygging som før.**

Videre stiller jeg spørsmål til en del av planbeskrivelsen og planbestemmelsene, fritt sortert under kategori.

Estetikk og materialbruk

Gjennomgående virker alle føringer og bestemmelser som gjelder estetisk utforming og terrengbearbeiding for «løse» i formuleringen, og gir rom for tolkning, smak og behag – og framtidige konflikter. Som fellesbestemmelse 2.4. Hva menes med «Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget»?

Dette bør spesifiseres og kravsettes, eks. maks helning fylling, krav til murer - maks høyde og størrelse stein, grensesnitt for avvik fra opprinnelig terreng osv. Videre «Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig ha god estetisk utforming som passer inn i området.» Bestemmelsen er viktig, men uten videre føringer forvirrende. Hvordan opprettholdes landskapsbildet? Har det noe med andel vegetasjon og naturlige overflater å gjøre? Terrengform i forhold til opprinnelig landskap? Tillates store hellelagte terrasser og overbygde uteplasser hvis dette har en «estetisk utforming som passer inn i området»? Hva passer inn i området? Leskjermer i glass? En særegen hytteestetikk i laft?

Det er meget positivt at det spesifiseres at det ved nyplanting skal benyttes stedeegne tresorter og planter. Videre bør eksisterende vegetasjon og trær som skal vernes anmerkes på plankart dersom dette skal betraktes som en virkende fellesbestemmelse (2.4)?

Fellesbestemmelse 2.9 Byggesøknad. Kan det stilles krav om flere tegninger som kan synliggjøre de estetiske og landskapelige virkningene av forslaget? Situasjonsplan 1:500 som foruten foreslåtte krav også illustrerer omkringliggende bebyggelse, overvannshåndtering, hovedmål på bygg, avstand til nabogrense, avstand til vei. Medfølgende et terrengsnitt med innmålt terreng, gjennomsnittlig terrenghøyde og prosjektert terreng og bebyggelse, med påførte kotehøyder? Kan en landskapsplan i mål 1:200 i tillegg være et verktøy for å sikre at føringer og bestemmelser om skånsom utbygging, bevaring av vegetasjon, gjerdeomfang osv. faktisk blir ivare tatt?

Bestemmelser til arealformål 3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF. For punkt b, c, e gjelder at bestemmelsene knyttet til estetikk og tilpassing til terrenget er meget generelle og uforpliktende.

Punkt f. Tillatt utnyttingsgrad 30% og hovedbygning BYA 150 m². Tåler tomtene og landskapet denne utnyttelsesgraden? Er det forenelig med det bratte terrenget? Kan det illustreres med et volumstudie på tomtene hvor maks BYA skisseres inn?

Punkt i. Andel av tomta som tillates inngjerdet. Er 40 % forenlig med planbeskrivelsens intensjoner? Ikke bare i forhold til tilstrekkelig areal beitemark, men også bevaring av naturmangfold og landskapspreg? Er det behov for mer skreddersydde byggegrensener for hver tomt? Krav til naturtomt, også innenfor evt. gjerde? – ref. fellesbestemmelse 2.4.

Punkt h. Antall parkeringsplasser, bestemmelsen endres fra *skal* til *kan*? Hvis en tomteeier ønsker en særlig skånsom utbygging, bør ikke antall parkeringsplasser være et krav?

Punkt j, k møne- og grunnmurshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Kan det illustreres i prinsippsnitt for hver enkelt tomt hva maks mønehøyde da faktisk kan bli? Gjennomført utbygging i omkringliggende områder har i flere tilfeller vist seg alt for høy, med visuelt svært eksponerte tak og karnapper sett fra dalbunnen, og voldsomme sokkelplatåer i forhold til lias naturlige landskap.

Punkt l. tak med torv. Grønne tak er helt klart positivt både landskapelig og for overvannshåndtering. Det spesifiseres ikke krav til miljø-torv eller hvor torv kan hentes fra, er målet grønne tak – uavhengig av vekstmedium jf. reguleringsplanens bærekraftambisjoner?

Hovedgrep, naturmangfold og miljø

Planbeskrivelsen s. 22 pkt. 5.2 Hovedgrep. I samarbeid med et lokalt laftefirma er det et ønske om en «helhetlig og bærekraftig utbygging i området». Kan de illustrere hva de mener med, og hvordan de vil gjennomføre «en skånsom utbygging»? Hvilke faktiske juridiske planbestemmelser og føringer sikrer dette? Utbyggers vedlegg «Miljømomenter for Gorsetgrenda øvre» ligger ikke ved plansaken, og er vel pr. definisjon heller ikke bindende?

Planbeskrivelsen s.15 pkt. Naturmangfold og miljø. Det stilles spørsmål til hvordan dagens bruk av kjøretøy på planområdet har påvirket figur. 11 Vurdering av naturverdier og registrerte rødlisteforekomster (figur 12). Spor etter motorisert ferdsel er lesbart på luftfoto på karttjenester som gulesider, skjerm bilde under. Naturverdifunnene (figur 11&12) virker i noen grad til å ha påvirket det fysiske plangrepet for området, men spørsmålet er så om dette faktisk var det beste grunnlaget for et godt plangrep?



Luftfoto fra gulesider.no, fremmet planavgrensning stiplet inn av innspillsforfatter.

Planbeskrivelsen s. 13 pkt. 4.3 Dagens arealbruk. Positivt at grunneier ønsker en skjøtelsesplan og overvåking av artsmangfoldet. Kan dette bli en føring for plansaken og området, pr. nå gir dette avsnittet en følelse av «grønnvasking». Under samme mistanke faller LNF område L6, s. 23, pkt. 5.3.3 LNF areal. L6 er ikke en del av dagens gjeldende områderegulering. Grunneier kan fritt pleie sin grunn til bedre beitemark, uten at dette innlemmes i reguleringsplanen?

I fremmet forslag oppfattes L6 som grønn «pynt» på planen og arealregnskapet, eller faktisk avsatt til VA anlegg og el. Dette burde løses innenfor gjeldende planavgrensning.

Terrengetilpasning og kjøreveg

Vegtraseen virker detaljprosjektert med en forholdsvis finmasket inndeling av annen veggrunn - grøntareal og LNF områder i plankartet. Ut fra planbeskrivelsen s. 23, pkt. 5.3.2 er det også gjort nøye vurderinger om trase, stigningsforhold, skjæringer, fyllinger og murer. Hvorfor vedlegges det ikke så mer detaljerte tegninger av kjørevegen, hvor det framkommer helningsgrad på skjæringer og fyllinger, prosjektert vei høyde mot eksisterende terreng høyde, et lengdesnitt av hele lia med vegtraseen mv.? Intensjonen om en «skånsom utbygging» og veiskjæringene som beiteareal kan sannsynliggjøres gjennom blant annet veitegninger og snitt.

Fellesbestemmelse 2.5 Reetablering av terreng. Positivt at ordinert grasfrø ikke tillates, og at det kan nyttes regionale naturengblandinger. Hvis veiskjæringene faktisk skal benyttes til beiting, er reetablering uten tilsåing i praksis realistisk? Hvis nei, bør alternativet utgå. Kan bruk av ferdige engmatter med en egen «Oppdalsblanding» være et alternativ? Eller faktisk lagring og gjenbruk av øverste torvlag fra områdene som graves ut til vegtrase mv?

Overvannshåndtering

I overvannsnotatet på side 14 står «Det er utforende å finne fellesarealer for infiltrasjon og fordrøyning innenfor det relativt bratte planområdet. Det må derfor legges ekstra vekt på å infiltrere og fordrøye vannet på hver enkelt tomt». Spørsmålet er så om dette er vektlagt i selve planbestemmelsene og plankartet? Det er ikke bestemmelser knyttet til en overvannsplan ved byggesøknad, krav til omfang overvannshåndtering på overflaten, eller f.eks pukkmagasin under parkeringsplass. Heller ikke tykkelse vekstlag på tak – noe som vektlegges i stor grad som et fordrøyningstiltak. Planbestemmelse 2.2 Overvannshåndtering bør spesifiseres og med tydeligere føringer for den enkelte tomt. Overvann håndteres lokalt, men hva og hvor naturlig flomvei og resipient for området? Tillates påslipp av overvann på kommunalt nett?

En bærekraftig utbygging for fremtidens klima gir plass til vannet, gjerne som et pluss på overflaten i naturlige drag, fremfor i veigrøfter og restarealer. For å forstå de landskapelige konsekvensene av fremlagt VAO-plan bør planlagte tiltak illustreres med terrengsnitt. Det bemerkes også at bekk 2 mot øst, planlegges ledet i drensledning og dypdreneringsgrøft til L2 og infiltrasjon og fordrøyningsvolum i VAO planen, med dette er ikke lesbart på plankart eller bestemmelser. Likeledes bestemmelse til hensynssone 4.1 Hensynssone naturmiljø. Er bestemmelse knyttet til H560_2 forenelig med VAO-planens prosjekterte terrenggrøft?

Oslo 03.09.2021

Kjersti Bjerke