



Vår saksbehandler

Arita Eline Stene, Ragnhild Eklid, Gro Aalbu, Marte Kleveland Dørum

Referanse

ARST/2019/413-44/295/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret		27.01.2022

## Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre - 1.gangs behandling
- 2 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre -1 gangs behandling
- 3 Planbeskrivelse Gorsetgrenda Øvre
- 4 Planbestemmelser Gorsetgrenda Øvre\_28062021
- 5 Rp\_20190004\_Gorgetgrenda Øvre\_UTM32\_1.gangsbehandling
- 6 VAO\_02 VAO-plan\_E01
- 7 OV\_01 Overvannsnotat\_E03
- 8 VA\_01 VA-løsninger\_E01
- 9 295/1 - statsforvalterens uttalelse til forslag til reguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre
- 10 20210903\_innspill Gorsetgrenda øvre\_K.Bjerke
- 11 Merknad Gorsetgrenda Øvre SEPTEMBER 2021
- 12 Landbruksfaglig uttale 295/1 - innsigelse etter Jordlovens §9
- 13 Anmodning om vurdering av innsigelse - Gorsetgrenda Øvre
- 14 295/1 - vedrørende anmodning om vurdering og trekking av innsigelse for Gorsetgrenda Øvre
- 15 Revidert planforslag\_22112021\_
- 16 Vedrørende forslag til revidert planforslag for Gorsetgrenda Øvre - Oppdal kommune
- 17 Forslagsstillers kommentar til høringsmerknader\_20122021

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte 31.05.21, sak 21/81, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 30.06.21. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 03.09.21.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 01.09.21 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Fylkeskommunen påpeker at det ikke er gjennomført medvirkningsopplegg eller informasjonstiltak ut over at varslingsbrev er sendt berørte parter i forbindelse med planoppstart. Fra folkehelse understrekes det viktigheten av gode medvirkningsprosesser og informasjon underveis i prosessene. Ikke minst siden planområdet ligger inntil eksisterende område for fritidsbebyggelse i Gorsetgrenda og er en utvidelse/forlengelse av eksisterende felt.

*Sametinget* (brev av 27.07.21) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Statens vegvesen* har i brev av 28.07.21 ingen merknader til planforslaget.

*Norges vassdrags- og energidirektorat* (brev av 21.08.21) tar skredfarevurderingen 11.12.20, fra Norconsult AS til etterretning. NVE mener at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, bør reguleres til et eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. Dette vil sørge for at arealene ikke blir bebygget. Det er positivt at det er regulert inn en 12 m bred hensynssone bevaring av naturmiljø (H560) langs Buabekken for å bevare kantvegetasjon og bekkeløpet gjennom hensynssonen, men mener bekken som krysser området bør i tillegg reguleres til et eget formål, f.eks. friluftsområde i sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 6).

*Mattilsynet* mener i brev av 30.08.21 at det er positivt at kommunen stiller krav til utforming av VA – anlegg da dette bidrar til å sikre robuste løsninger som bidrar til lengre levetid på anlegget og tryggere distribusjon av drikkevann. Det er også viktig at ledningsnettets dimensjon og kapasitet er kartlagt, slik at man unngår mulige situasjoner som kan påvirke ledningsnettet eller drikkevannet negativt. De kan ikke se at eierforhold til nytt distribusjonssystem for drikkevann er avklart og mener dette må avklares. Dersom dette skal eies av Oppdal Sentrum vannverk, vil dette bli en del av ansvarsområdet til vannverket. Alternativt: dersom det skal eies av annen privat part, vil dette eierskapet være å anse som «eier av vannforsyningssystem» etter drikkevannsforskriften. Denne eieren vil være ansvarlig for å oppfylle relevante krav. For å sikre ryddige forhold, mener Mattilsynet at dette bør avklares, og det er nyttig om dette utredes og eventuelt beskrives.

*Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)* har i brev av 12.08.21 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioder. Det vises til møte den 29.10.20 om slokkevann for Gorsetgrenda. Det bemerkes at dagens forskrifter må følges og brannvesenets innsatsmuligheter må hensyntas ved opparbeidelse og tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats. Stigningsforhold på 12,5 % er for høyt i forhold til deres retningslinjer om tilrettelegging innsatsmannskap.

*Statsforvalteren i Trøndelag* har i brev av 30.08.21 fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

1. *Statsforvalteren som landbruksmyndighet fremmer med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9 innsigelse til planen. Dette på grunn av de negative virkningene planforslaget vil få for beiteinteresser, hagemark, samt kulturlandskapet.*
2. *Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer med hjemmel i pbl § 5-4, og med bakgrunn i nml § 9 og rundskriv T-2/16, innsigelse til planen. Dette på grunn av risiko for store negative konsekvenser for naturtypen og de rødlistede artene som vokser der.*

Statsforvalteren har ut fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til saken. Brevet er i sin helhet vedlagt saken.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

*Kjersti Bjerke*, 03.09.2021 stiller spørsmålstegn ved utbyggingen som har vært til nå oppi lia ved Stølen skisenter og ved videre utbygging av området. Det vises til at den «bærekraftige» intensjonen i liten grad gjenspeiles konkret i plandokumentene. Brevet er forholdsvis langt og er vedlagt saken. Kommunedirektøren vil oppsummere noen momenter slik:  
Det pekes på at bestemmelsene er noe løst formulert og mangler presiseringer til krav, både vedrørende estetikk og utforming, bevaring av vegetasjon, terrengtilpasning, landskapsbilde m.m.

Videre spørres det om tomtene og landskapet tåler en utnyttingsgrad på 30% og hovedbygning BYA 150 m<sup>2</sup> med tanke på bratt terreng, og bestemmelsene om inngjerding og parkering er forenlig med planbeskrivelsens intensjoner. Det savnes prinsippillustrasjoner som viser volumer og mønehøyder. 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.

Det pekes på at det i samarbeid med et lokalt laftefirma er det et ønske om en «helhetlig og bærekraftig utbygging i området». Det er ønskelig med en illustrasjon hva som menes med dette, og hva som menes med «en skånsom utbygging», og hvilke juridiske planbestemmelser og føringer som sikrer dette. Det spesifiseres ikke krav til miljø-torv eller hvor torv kan hentes fra, og om målet grønne tak – uavhengig av vekstmedium.

Det stilles spørsmål til hvordan dagens bruk av kjøretøy på planområdet har påvirket figur. 11 (s.15 i planbeskrivelsen) og vurdering av naturverdier og registrerte rødlisteforekomster (figur 12). Naturverdi-funnene 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 med hensyn til spor etter motorisert kjøretøy.

Bjerke mener det er mot positivt at grunneier ønsker en skjøtselsplan og overvåkning av artsmangfoldet, og spør om dette kan bli en føring for plansaken og området, da det per nå gir 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.

Vegtraseen virker detaljprosjektert med en forholdsvis finmasket inndeling av annen veggrunn - grøntareal og LNF områder i plankartet. Det etterlyses mer detaljerte tegninger av kjørevegen, med 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. 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.?

I overvannsnottatet på side 14 står «*Det er utførende 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 forenlig med VAO-planens prosjekterte terrenggrøft?

*Ingrid Bjerke og Ivar A. Hagen* (brev datert 03.09.2021) stiller spørsmål til om Gorsetgrenda hytteområde ble slik det tidligere var planlagt. Et nabosamarbeidet mellom fem grunneiere startet i 2006, og ved oppstarten av reguleringsarbeidet underskrev samtlige en henvendelse til Oppdals politikere med et felles utgangspunkt. Deres hovedmål med felles reguleringsplan var:

- Å skape en utvikling som ivaretar kulturlandskapet

- Å gjennomføre en skånsom plassering av hytter/hyttetun underordnet landskapsverdiene/terrengformasjonene.
- Å utvikle en samlet plan som skaper helhet i lia
- Å utvikle en plan i tråd med de rådende trender i eksisterende landbrukspolitikk.

Prosessen var lang og krevende, for å ivareta kulturlandskap, landbruksdrift og utbygging. Situasjonen i dag er at tre eiendommer er utbygd med delvis meget høy utnyttelse. Det kulturlandskapet som skulle ivaretas er i disse områdene i stor grad borte. To eiendommer er så langt ikke utbygd, den ene tilhører Bjerke (293/1). Deres område ligger vest for, og med felles grense til, Rogstads eiendom innenfor opprinnelige Gorsetgrenda hytteområde. Når en i dag ser resultatet i Gorsetgrenda er det etter deres mening grunn til å spørre; hvor har det sviktet? Er det milliongevinstene som har lokket? Er det kreditorer som har presset? Er det utenbygds utbyggingsselskap med mål om stor profitt? Er det svak saksbehandling og politisk styring, og/eller blanding av roller?

Ved behandlingen av planforslaget i 2006 ble det stilt krav fra Fylkesmannen. I uttalelse av 11.11.08 minner Fylkesmannen om følgende meklingsresultat: «*Området vises som byggeområde fritidsbebyggelse. Verdifull kulturmark ivaretas i detaljplanleggingen gjennom at det utarbeides samla plan for området*». Fylkesmannen skriver videre at kommunen som planmyndighet må foreta endringer som ivaretar de kartlagte miljøverdiene på en bedre måte, og bidra til gode løsninger for alle berørte grunneiere. Videre at planforslaget er i strid med nasjonale miljø- og kulturlandskapsinteresser. På dette grunnlaget ble de foreslåtte fire øverste tomtene på vår eiendom (293/1) fjernet, og fem tomter på Rogstads eiendom (295/1) ble fjernet. Tomtene på Rogstads eiendom var innenfor det arealet som nå søkes godkjent utbygd med ti tomter i planen for Gorsetgrenda Øvre. Om tomtene i Gorsetgrenda øvre blir godkjent ser vi at dette kan skape presedens for større utnyttelse i øvrige høyereliggende deler av Gorsetgrenda hytteområde.

Videre bemerkes følgende:

- De naturlige vannveiene i Gorsetgrenda hytteområde er allerede veldig forstyrret. Det er mye vann på avveie i det tidligere utbygde området, og mye avrenning inn til vårt areal som altså ligger på vestsiden. Noe er aktivt ledet bort fra hyttene inn til våre hyttetomter, og noe av vannet tar sine egne veier pga for dårlig tilrettelegging. Mye av vannet fra flombekk 1 og 2 som skisseres i planarbeidet for Gorsetgrenda øvre er i dag på ville veier i området. Norconsult bekrefter problemet i sitt notat.

Opprinnelig bekk på vår eiendom (Buabekken) går i lukket anlegg 385 meter over vår dyrkamark. Inntakskummen nedenfor hytteområdet er dimensjonert ut fra fall og rørdiameter, og det kreves at inntaksristen har jevnlig tilsyn og holdes åpen. Anlegget er i dag hardt belastet med `mer-vann` på grunn av den utbyggingen som allerede er foretatt. Anlegget er ikke dimensjonert for dette, vi kan derfor ikke være mottaker (resipient) av vannet. Ufordringene med drenering/overfaltevann må etter deres mening i sin helhet finne sin løsning innenfor de arealene som alt er utbygd. Problemet har etter deres oppfatning et omfang som gjør at dette må løses før videre utbygging eventuelt kan realiseres. Når det gjelder Gorsetgrenda Øvre anbefaler Norconsult mange ulike tiltak i fht drenering/overvann for å begrense problemer. De kan ikke se at alt dette er sikret i plandokumentet, men forutsetter at tiltakene blir med i en eventuell detaljprosjektering.

- I pkt. 5.10 i planbeskrivelsen opplyses at tilførsel av strøm foreslås lagt langs eiendomsgrensa i vest. De skjønner hensiktsmessigheten i forslaget. En kabelgrøft i dette området vil berøre areal der store inngrep bør unngås, jfr. pkt. 5.4 hensynssoner naturmiljø H560-1-2. En stiple linje gjør ikke arealet mindre bevaringsverdig. Av hensyn til kulturlandskapet ber om at eventuell kabelgrøft legges i et område som likevel er/blir berørt.

- I reguleringsplanen for Gorsetgrenda hytteområde ble det inntegnet en ferdelskorridor på fire meters bredde på vestsiden av Rogstads eiendom. Ferdsl i kulturbeite er regulert, og det er en verdi for hyttebrukerne at denne korridoren opprettholdes. Uheldigvis er bebyggelsen på tomt nummer 68 plassert bare 0,5 meter fra denne ferdelsåren. Sammen med velforeningen ser de med glede på at ferdelskorridoren er ivaretatt. De kan ikke se bredden i planbeskrivelsen for Gorsetgrenda øvre, men forutsetter at den er 4 meter som før, at kabelgrøften legges annet sted, og at korridoren ikke brukes til annet enn det tiltenkte formål.

- De vil bemerke at den øverste delen av planområdet (trekanten L6 / i overvannsplanen benevnt L7) er utenfor den opprinnelige planens yttergrense. Dette innvirker på forholdstallene i arealregnskapet i de videre beregninger.

-De registrerer økt press på og bruk av vårt areal, både sommer og vinter. Blant annet har gjerdehold blitt utfordrende. De mener det er naturlig at utbygger sørger for tilstrekkelig areal til rekreasjon

innenfor egne grenser.

- De forutsetter at all snø lagres innenfor reguleringsområdet, og ikke fører til økt vannmengde på vår eiendom.

- Om det mot formodning blir aktuelt med framtidig utbygging av arealene i øvre del av resterende planområdet kan det ved denne utbyggingen være naturlig å tenke veiadkomst. Det bør uansett være et overordnet mål å minimere inngrepene i kulturlandskapet. Med det aktuelle planforslaget er adkomst umuliggjort. Dette blir det opp til planmyndigheten å vurdere.

- Generelt mener vi det er en mangel at bygninger ikke er punktfestet på tomten i reguleringsplaner. Dette skaper ofte problemer, og det er ikke uvanlig at tomteeier tar seg til rette og hogger skog på naboeiendommen for å sikre utsyn. Hver hytteeier vil også gjerne ha sitt eget platå, fyller opp tomten og endrer med det kulturlandskapet. Som beboere midt i et utbyggingsområde har de flere ganger vært vitne til at det trengs et sterkt kommunalt bygningstilsyn.

Avslutningsvis spør Bjerke og Hagen hvordan man best kan forvalte kulturarven for kommende generasjoner. Bærekraftighet er etter deres syn noe mer enn det som skjer i byggeprosessen som skissert i planbeskrivelsen for Gorsetgrenda Øvre. Gorsetgrenda hytteområde var i utgangspunktet del av et stort helhetlig og verdifullt kulturlandskap. En eventuell ytterligere nedbygging i øvre del av området vil fra deres ståsted forringe det som er igjen.

---

Kommunedirektøren bemerker:

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Innsigelse mot en reguleringsplan betyr at kommunestyrets myndighet til å vedta planen bortfaller. Planen blir først bindende etter at den eventuelt er stadfestet av sentral myndighet, eller hvor den er opphevet og sendt tilbake til kommunen og vedtas med et innhold som innsigelsesmyndigheten kan akseptere.

Et utvalg fra kommuneadministrasjonen, hadde sammen med forslagsstiller, plankonsulent og ordfører, et digitalt dialogmøte med representanter fra Statsforvalteren den 27.09.21. Hensikten med møtet var å avklare bakgrunn for innsigelsen og få en felles forståelse for omfanget av planlagte tiltak.

Kommunen har, i samråd med tiltakshavere og plankonsulent, utarbeidet forslag til endringer i planforslagets bestemmelser med hensikt å imøtekomme Statsforvalterens innsigelser. I brev av 27.10.2021 konkluderer Statsforvalteren med at endringene i bestemmelsen er positive, men at det likevel ikke er grunnlag for å trekke innsigelsen, og opprettholder innsigelsen inntil momentene i listen for avbøtende tiltak i miljøfaglig utredning er imøtekommet. I e-post datert 04.11.21 bekreftes det at dette betyr at planforslaget reduseres med 2-3 tomter sentralt i området, sammen med de andre oversendte endringene.

Forslagsstiller, ved plankonsulent, sendte over et omforent plankart i e-post av 22.11.21. Revidert plankart viser at tomt 1 og tomt 4 er tatt ut, noen tomter har fått redusert størrelse og andre har økt i størrelse. Endringene er vist på revidert plankart datert 22.11.21 vedlagt saken. Revidert plankart ble oversendt Statsforvalteren for tilbakemelding om endringene imøtekommer deres innsigelse. I brev datert 10.12.21 vurderer Statsforvalteren at forslaget så langt på vei imøtekommer deres innsigelser at de finner grunnlag for å trekke innsigelsen.

## **Miljø, landbruk, folkehelse og klima**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 21/28 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. Det vises til særutskrift av sak 21/28, som er vedlagt denne saken.

NRAS-rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag beitebruk i Trollheimen viser til at det generelt er økt ferdsel av fritidsinnbyggerne ut i beiteområdene som er største utfordring, mer enn selve hytten

som bygges, Det siteres fra pkt 3.3.2.1 for Oppdal sentrum til Vora: *Hyttfeltene nærmest Oppdal sentrum ligger delvis utenfor Trollheimen sijte og nærområdene er normalt viktigere for husdyr enn for rein. Husdyr er mindre sensitive for direkte forstyrrelser fra mennesker. Noe fortetting av disse feltene (anslagsvis noen titalls enheter, totalt sett) vil kunne vurderes, men det vil være uheldig om utmarka mellom de eksisterende hyttfeltene og oppover i fjellet bygges ytterligere ned. Dette grunnet mer tap av husdyrbeite, økt fragmentering, og tap av funksjonalitet for dyr og eiere.*

## **Vurdering**

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

### Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Av overvannsplanen fremgår det at det er utfordrende å finne fellesarealer for infiltrasjon og fordrøyning innenfor det relativt bratte planområdet, og at det derfor må legges ekstra vekt på å infiltrere og fordrøye vannet på hver enkelt tomt.

I bestemmelsene er det tatt inn et punkt om at *Overordnet overvannsplan og -notat skal legges til grunn ved etablering av overvannstiltak. Alle enkelttomter skal håndtere eget overvann. Overvann fra fellesområder skal håndteres som vist i overvannsplan. Ved overvannsberegninger er det særlig viktig å legge til grunn en konservativ betraktning som gjør at avrenningen ikke øker som følge av utbyggingen.*

Endelige tiltak, og plassering og utforming av disse, avgjøres i detaljprosjekteringen.

Kommunedirektøren finner det derfor ikke hensiktsmessig å regulere egne formål inn i plankartet, for dette er detaljprosjektert. Når overvann skal håndteres på hver enkelt tomt, må dette løses innenfor tomtearealet. Det er tatt inn i rekkefølgebestemmelsene at overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet før fritidsboligene kan tas i bruk.

Når det gjelder drifts- og vedlikeholdsplan, er dette noe som skal utarbeides mellom forslagsstiller og veglaget i området.

Når det gjelder plan for håndtering av eventuell flomsituasjon i utbyggingsperioden, anser kommunedirektøren at dette er noe som vil være en del av detaljprosjekteringen, og vil følge prosjektering i forbindelse med byggesøknad for infrastruktur.

### Mattilsynet

Vannforsyning og avløp skal kobles til kommunalt nett. Prosjektering av anleggene skal være i henhold til VA-normen for kommunen. Dette er sikret i bestemmelsene.

### Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)

Når det gjelder tilgjengelighet for utrykningskjøretøy vurderes det slik at vegstandarden er tilfredsstillende med hensyn til vegbredde og stigningsforhold. Maksimal stigning ligger på ca. 12,9 % noe som er noe over kravet i kommuneplanens arealdel som sier maks 12,5 % stigning. Adkomstveg er stengt med bom, men utrykningskjøretøy har mulighet til å passere til enhver tid ved telefonoppringning. Det vurderes slik at ved normalt/godt vintervedlikehold anses fremkommelighet for utrykningskjøretøy som lite sårbart. For slokkevann er dimensjonen på hovedvannledninger og trykkforhold ikke tilfredsstillende for å gi tilstrekkelig trykk og mengde iht. TBRTs slokkevannskrav. VA-planen legger frem tre alternativer som anses som akseptabel ut fra dagens situasjon.

### Statsforvalteren i Trøndelag

Etter nevnte dialogmøte 27.10.21, ble det foreslått følgende endringer i bestemmelsene for å imøtekomme innsigelsene (endringer/tillegg er understreket):

#### 2.4 Estetisk utforming og tomteopparbeidelse

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget. 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.

Naturlig vegetasjonslag skal skaves av og legges til side før bygging/inngrep. Dette vegetasjonslaget skal legges tilbake etter tiltak. Området skal ikke beplantes med trær, stauder eller blomster.

#### 2.5 Reetablering av terreng

For areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal en søke å reetablere til opprinnelig vegetasjon. Tilsåing med ordinært grasfrø tillates ikke.

Det kan nyttes naturengblandinger basert på frø fra regionen eller la områdene reetablere seg uten tilsåing. Naturengblanding velges ut i samråd med Norsk Landbruksrådgivning eller fagkompetanse fra NIBIO. Kunstgjødning og kalk skal ikke brukes.

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

f) Tillatt utnyttelsesgrad er maks 25 % BYA pr. tomt.

Maks størrelse på hovedbygning skal være BYA 150 m<sup>2</sup>.

Parkeringsareal på 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass inngår i beregning av BYA, jmf. veileder Grad av utnytting.

i) Husdyr skal periodevis kunne beite i hele planområdet, inkludert deler av byggeområdene avsatt til fritidsbebyggelse.

Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m<sup>2</sup>, samt parkeringsplass.

Område som skal gjerdes inn og gjerdets utforming skal skje i samråd med-, og godkjennes av beitebruker og til enhver tid hjemmelshaver til GID 295/1.

Kommunens gjerdeveileder skal legges til grunn for utforming av gjerde

q) Fast dekke i form av asfalt, betongstein eller tilsvarende tillates ikke. Gangarealer mellom parkering og bebyggelse, og mellom bygninger skal ikke være bredere enn 1,0 m.

5 Rekkefølgekrav:

#### 5.4 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides skjøtselsplan for naturtypen hagemark på eiendommene gnr/bnr 293/1 og 295/1 før igangsettingstillatelse kan gis. Lokaliteten skal skjøttes i tråd med planen.

Dersom de ovennevnte endringene i bestemmelsen tas inn og 2-3 tomter sentralt innenfor planområdet tas ut (i henhold til miljøfaglig utredning), og plankart endres i henhold til revidert plankart datert 21.11.21, anses vilkår for egengodkjenning som oppfylt. Dersom kommunestyret ikke finner å kunne imøtekomme innsigelsene fra Statsforvalteren, må det gjennomføres mekling før planforslaget kan sluttbehandles.

Kommunedirektøren påpeker at noen av disse endringene ble tilrådd av kommunedirektøren i forbindelse med 1.gangs behandling. Kommunestyret vedtok å legge ut planforslaget på høring og offentlig ettersyn, uten disse endringene. Kommunedirektøren vil likevel tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer, slik at planforslaget kan sluttbehandles. Kommunedirektøren vil ellers vise til vurderinger i forbindelse med 1.gangs behandling i sak 21/28 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Kommunedirektøren var her i tvil om hvor stor vekt miljøverdiene skulle tillegges, men kom fram til at planen burde legges ut på høring av hensyn til tidligere politiske vedtak, både gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel og planbehandling av Stølen hyttegrend, som tilsier at det er politisk flertall for å tillate utbygging av heisnære områder til tross for kartlagte viktige naturtyper.

### Kjersti Bjerke

Bjerke påpeker den store hytteutbyggingen som har skjedd i grenda de siste årene.

Kommunedirektøren er enig i at området synes å være svært attraktivt for utbygging. Det er også lagt til rette for at fortetting i heisnære strøk er å foretrekke framfor nye hyttefelt i ubebygde områder.

Arealet, og noe omliggende areal, er vist til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealdelen viser kommunens ønskede utvikling av området. En større reguleringsplan for området ble vedtatt i 2009. Denne legger opp til store tomter som åpner for store bygg. Bestemmelsene til planen er forholdsvis åpne. Siden den gang har det blitt bygd ut på bakgrunn av denne planen, men det er også foretatt flere planendringer i området siden den gang, slik at det legges opp til flere mindre tomter, men desto flere bygninger. Kommunedirektøren er klar over at en slik utbygging kan oppleves voldsom, og gi store endringer i det opprinnelige landskapet. Her har en høyere arealutnyttelse blitt veid opp mot kulturlandskapsinteressene og ivaretagelse av biologisk mangfold i området.

I forslag til bestemmelse står det at *Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget. 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.*

Kommunedirektøren er kjent med at det er utfordrende å formulere bestemmelser om hvordan terrenginngrep skal utføres, og er enig i at hva som er «god estetisk utforming» og som «passer inn i området» er uklart og uentydig slik at det vil være skjønnsmessig å tolke bestemmelsen. Terrengsnitt skal legges ved søknad om byggetillatelse hvordan terreng er før og etter inngrep. Det skal her framgå at tiltak er prosjektert med god massebalanse. Bestemmelsen følges mer konkret opp i bestemmelsene under punkt 3.1. Bebyggelse og anlegg, hvor det settes maks krav til tillatt grunnmurshøyde (0,7 m) og fargevirkning, taktekking, samt at bebyggelsen tilpasses terreng- ikke omvendt. Dette skal fremgå og synliggjøres i byggesøknad. Kommunedirektøren vurderer dithen at disse bestemmelsene sett i sammenheng, sikrer god ivaretagelse av terreng og tilpasning til naturlige og bebygde omgivelser.

Om bevaring av vegetasjon, er det foreslått *formuleringen Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt som mulig.* Bjerke foreslår at eksisterende vegetasjon og trær som skal vernes anmerkes på plankart dersom dette skal betraktes som en virkende fellesbestemmelse (punkt 2.4). Kommunedirektøren er enig i at dette også kan være tolkbart. Store deler av planområdet ligger riktignok innenfor hensynssone naturmiljø, hvor det settes føringer på inngrep. For å ivareta naturtypen, er det nødvendig at det åpnes opp for at noe vegetasjon kan fjernes (som einerbusker og kjerr) og at det beites. Slik sett er det ikke nødvendigvis hensiktsmessig å ha en slik fellesbestemmelse. Kommunedirektøren vil tilrå at denne tas ut.

L6 benevnes av Bjerke som «grønn pynt». Kommunedirektøren mener planavgrensningen følger naturlige formålsgrenser i kommuneplanens arealdel og eiendomsgrenser. Dette er ikke unikt for regulering av hytteområder i Oppdal, da det ofte reguleres arealer til landbruk i samme område. Reguleringen vil også synliggjøre at skredfaren er avklart, da området i kommuneplanen er vist til fareområde, med de begrensninger dette gir.

Vegtraseen anses som tilstrekkelig prosjektert for en reguleringsplan og det er regulert inn sidearealer. Helningsgrad på skjæringer og fyllinger, samt vei høyder skal legges fram i forbindelse med byggesøknad. Denne må være i tråd med regulert veg. Det forutsettes at det er satt av tilstrekkelig areal, og at planlegger har prosjektert tilstrekkelig til at de avsatte arealer er gjennomførbare. Beiting vil trolig begrenses i anleggsperioden, og vil skje på sikt. Det er naturlig at det under utbygging, ikke beites i området. Naturlig vekst vil skje på sikt, slik at beiting kan gjenopptas. Det vises ellers til nevnte endringer i bestemmelsene om at naturlig vegetasjonsslag skal skaves av og legges til side før bygging/inngrep som skal legges tilbake etter tiltak. Det er også foreslått at det skal nyttes naturengblandinger basert på frø fra regionen eller at områdene skal reetablere seg uten tilsåing. Ellers er flere av Bjerkes momenter foreslått tatt inn i planen, som rekkefølgebestemmelse om skjøtselsplan og begrensnings av BYA %, samt inngjerding. Det påpekes at dette ble foreslått i forbindelse med 1.gangs behandlingen, uten politisk flertall. Det legges fram på nytt da dette er et av punktene som kreves for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse.

Når det gjelder parkering står det i bestemmelsenes punkt 3.1.1 h) at det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per tomt. Kommunedirektøren finner det tilstrekkelig at minimumskravet er 1 parkeringsplass på hver tomt i henhold til parkeringsnormen i kommuneplanbestemmelsene, uten at



dette vil hindre opparbeiding av mer parkering dersom det er ønskelig. Deretter vil utnyttelsesgrad begrense parkering/bebygd areal. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at punkt 3.1.1. h) får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt*

Kommunedirektøren finner det ikke hensiktsmessig at det skal utarbeides en landskapsplan i et hytteområde, og har ikke satt slike krav i andre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse tidligere. Kommunedirektøren mener plankart med bestemmelser er tilstrekkelig for hele området, og situasjonsplaner som legges ved søknad om byggetillatelse.

#### Ingrid Bjerke og Ivar A. Hagen

Det er riktig at området som nå foreslås regulert, ble tatt ut av reguleringsplanen for Gorsetgrenda i 2006. I senere år er det foretatt flere endringer i planen, blant annet er det lagt opp til mer fortetting innad i planområdet. Fortettingene er gjort innenfor hva som var vist til byggeområder i den opprinnelige planen, men med et større antall enheter og økt behov for infrastruktur har den samlede effekten av flere planendringer ført til et annet uttrykk. Det vises ellers til saksutredningen i sak 21/28: «*Området ligger svært heisnært til hvor det er et ønske om høy utnyttelse og arealet er videreført til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, sist vedtatt 2019. Det var også da kjent for kommunen at det er lokalisert svært viktig naturtype i området. Tilstedeværelsen av en svært viktig naturtype og rødlistearter satt opp mot hensynet til forutsigbarheten i kommuneplanens arealdel og ønsket om høy utnyttelse i heisnære området krever stor grad av interesseavveining. Arealbruken anses som avklart i overordnet arealplan og det er forsøkt å ta hensyn til naturverdiene i utarbeidelse av planen.*»

Kommunedirektøren er kjent med at det har vært utfordringer med overvann i området, og temaet har vært viktig i planarbeidet. Det er utarbeidet en overvannsplan og tatt inn en egen fellesbestemmelse i punkt 2.2 om overvannshåndtering. Her fremgår det hvordan overvann skal håndteres. For å tydeliggjøre at utbyggingen ikke forverrer situasjonen, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn følgende tilleggsetning til punkt 2.2:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.*

Når det gjelder revidert plankart, ønsker kommunedirektøren å presisere at etter endringsforslag mottatt 22.11.2021 har ny tomt nr. 3 en størrelse på 1100 m<sup>2</sup>. Dette er 350 m<sup>2</sup> større enn retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Nye tomter for fritidsbebyggelse bør som hovedregel overholde retningslinjen i KPA. På bakgrunn av kommunestyrets førstegangsbehandling av reguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre, vedtak av 24.06.2021 i sak 21/81, har det fra kommunedirektørens side vært viktig å finne løsninger som både Statsforvalter og forslagsstiller har kunnet akseptere. Kommunedirektøren velger derfor å legge frem planforslaget med revidert plankart av 22.11.2021 til tross for at tomt nr. 3 er større enn KPA sin retningslinje om maksimal tomtestørrelse.

I saksutredning i sak 21/28 foreslo kommunedirektøren å ta inn bestemmelse om begrensning i støy i anleggsperioden. Kommunestyret vedtok å ikke ta inn dette i planforslaget, men kommunedirektøren er i tvil om dette var kommunestyrets intensjon. Kommunedirektøren vil derfor repetere dette i tilrådommen. Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2016) anbefaler basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. For fritidsboliger anbefales maks grenseverdi 65 dB innenfor tidsrommet 07 – 19. I forslag til bestemmelsene i punkt 2.7 settes ingen begrensninger i lydnivå, og kun for anleggsarbeid i forbindelse med infrastruktur. Kommunedirektøren mener dette må gjelde for all bygge- og anleggsarbeid og vil tilrå at første setning og tilleggsetning i punkt 2.7 får følgende ordlyd:

*Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65 dB.*

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen.

### Kommunedirektørens tilråding

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre hytteområde, med følgende endringer:

#### Plankartet:

Endres slik det er vist på revidert plankart datert 22.11.21 vedlagt saken.

#### Bestemmelsene:

Punkt	Ordlyd i forslag til bestemmelser:	Endres til:
2.2	(Tilleggsetning)	<i>Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.</i>
2.4	Utgravde masser som skal mellomlagres eller legges tilbake skal så langt som mulig legges på fremtidig veg og parkeringsareal. Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt som mulig. Det kan i beskjeden grad foretas beplantning. Det skal da kun benyttes stedegne tresorter og blomsterplanter. Fremmedarter av busker, trær og urter tillates ikke.	<b><i>Naturlig vegetasjonslag skal skaves av og legges til side før bygging/inngrep. Dette vegetasjonslaget skal legges tilbake etter tiltak. Området skal ikke beplantes med trær, stauder eller blomster.</i></b>
2.5	Det kan nyttes naturengblandinger basert på frø fra regionen eller la områdene reetablere seg uten tilsåing.	<b><i>Det kan nyttes naturengblandinger basert på frø fra regionen eller la områdene reetablere seg uten tilsåing. Naturengblanding velges ut i samråd med Norsk Landbruksrådgivning eller fagkompetanse fra NIBIO. Kunstgjødning og kalk skal ikke brukes.</i></b>
	Anleggsvirksomhet i forbindelse med opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager.	<b><i>Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65 dB.</i></b>
3.1.1.f)	Tillatt utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA pr. tomt.	<b><i>f) Tillatt utnyttelsesgrad er maks 25 % BYA pr. tomt.</i></b>
3.1.1.h)	For hver fritidsbolig skal det opparbeides 2	<b><i>Det skal opparbeides minimum 1</i></b>

	parkeringsplasser.	<b>parkeringsplass på hver tomt</b>
3.1.1. i)	Husdyr skal periodevis kunne beite i hele planområdet, inkludert deler av byggeområdene avsatt til fritidsbebyggelse. 40% av tomta tillates inngjerdet. Område som skal gjerdes inn og gjerdets utforming skal skje i samråd med-, og godkjennes av beitebruker og til enhver tid hjemmelshaver til GID 295/1. Kommunes gjerdeveiler skal legges til grunn for utforming av gjerde.	<i>Husdyr skal periodevis kunne beite i hele planområdet, inkludert deler av byggeområdene avsatt til fritidsbebyggelse.</i> <b>Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m<sup>2</sup>, samt parkeringsplass.</b> Område som skal gjerdes inn og gjerdets utforming skal skje i samråd med-, og godkjennes av beitebruker og til enhver tid hjemmelshaver til GID 295/1. Kommunens gjerdeveiler skal legges til grunn for utforming av gjerde
3.1.1. q)	Fast dekke i form av asfalt eller tilsvarende tillates ikke.	<i>Fast dekke i form av asfalt, betongstein eller tilsvarende tillates ikke. Gangarealer mellom parkering og bebyggelse, og mellom bygninger skal ikke være bredere enn 1,0 m.</i>
5.4	(Nytt punkt)	<b><u>Skjøtselsplan</u></b> <b>Det skal utarbeides skjøtselsplan for naturtypen hagemark på eiendommene gnr/bnr 293/1 og 295/1 før igangsettingstillatelse kan gis. Lokaliteten skal skjøttes i tråd med planen.</b>

#### Planbeskrivelsen

Oppdateres i henhold til ovennevnte endringer.