



Våre saksbehandlere

Arita Eline Stene, Gro Aalbu

Referanse

ARST/2020/223-13/204/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		

Forslag til detaljreguleringsplan for Rasmusslætte - 1.gangs behandling

Vedlegg

- 1 04 Planbeskrivelse
- 2 2021 02 10 Reguleringsbestemmelser Rasmusslætte
- 3 Rasmusslætte_Hytteområde_Planid_5021-2020002-T939B-v20210210_M2000-A2L
- 4 RasmusslætteHytteområde_VA-plan_T934F-M1250-A3L-100221
- 5 2020002_ROS_RasmusslætteHytteområde[AMV180221]
- 6 SKM_C284e_M21022614540
- 7 Miljøfaglig utredning AS 14.12.20

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

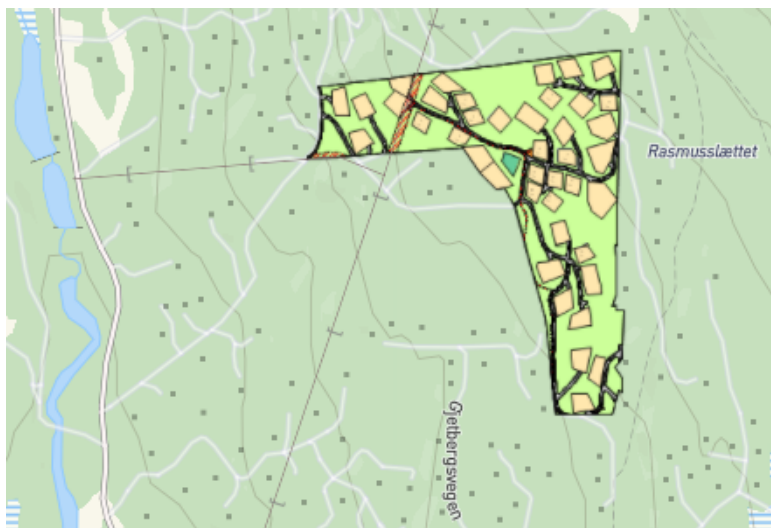
Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Oppdal kommune har 25.02.21 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Rasmusslætte hytteområde fra Øivind Holten v/ Multiplan AS,. Planen omfatter del av gnr/bnr 204/1. Forslagsstiller er Robert Dørrum. Oppstartsmøte ble holdt 06.03.20. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Planområdet er omtrent 136 da stort, og ligger ved inngangen til Gjevilvassdalen ca. 12 km vest for Oppdal sentrum. Adkomst til området er fra Osvegen, videre via Klettstølvegen og Fremre Rasmusslætte. Noen av tomtene har adkomst videre fra Langbergvegen. Bebyggelsen skal kobles til Vardammen vann- og avløpsanlegg.

Ved eventuelt sluttvedtak vil ny plan erstatte gjeldende plan for Ramusslætte hytteområde fra 2002. Gjeldende plankart har store avvik mellom regulert veg og tomtegrenser og faktiske forhold, og nytt plankart retter opp i dette. I tillegg legger planforslaget opp til fortetting slik at planen går fra 27 tomter (pluss to tomter som innlemmes fra tilgrensende plan) til totalt 39 tomter. Dette innebærer totalt 10 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål



fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal sluttbehandles av utvalg for bygg- og arealplansaker.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i Naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til utvalg for bygg- og arealplansaker, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

I forbindelse med varsel om planoppstart har det kommet flere innspill og merknader. Disse følger vedlagt.

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som kan berøre natur.

Kunnskapsgrunnlaget her er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Artsobservasjoner, Naturbase, Artskart og Miljøfaglig Utredning AS (MFU) sin rapport 2020-57.

Området er i viltkartet beskrevet som habitat for elg og gaupe, tomt H5-H14 ligger innenfor denne sonen. I Artsdatabanken vises området i helhet som leveområde for fink- spette -og spurvefugler, med bl.a. bergirisk og sivspurv som er Nær truet på Artsdatabanken rødliste for arter (2015). Mange fuglearter er registrert i lia mellom Festaelva, Dørreshovden og Raudhovden. Noen av disse småfuglartene har en tydelig bestandsnedgang og vil sannsynligvis få status som sårbar på Rødlista som vil bli utgitt på senhøsten 2021. Gaupe er på samme rødliste vurdert som sterkt truet grunnet få reproduserende individer. Hare er registrert flere ganger i området, arten er av Ekspertkomiteen for pattedyr definert som Nær truet, da arten har vist seg å være sårbar for klimaendringer og økt predasjonstrykk da den har vanskelig for å tilpasse pelsskiftet med endring i varigheten av snødekket. Hele området består av blandingsskog med lauvtre og furutre i blanding, området har lav bonitet, men med høgstaude i bunnvegetasjonen.

Det er foretatt en forenklet konsekvensutredning i 2020, rapport 57 av Miljøfaglig Utredning AS vedr naturmangfoldet i området, se vedlegg. Utredningen har følgende konklusjon på side 21:

Tabell 6. Samlet vurdering av de ulike alternativenes konsekvens for naturmangfold.

Delområde	Alt. 0	Alt. 1
Økologisk funksjonsområde for arter	0	Ubetydelig miljøskade (0)
Samlet belastning for hjortevilt § 10	0	Middels negativ konsekvens
Avveining (Hva har vært utslagsgivende for samlet vurdering?)	Ingen inngrep	Økt samlet belastning for hjortevilt
Samlet vurdering	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens
Rangering	1	2
Forklaring til rangering (kort begrunnelse for rangering)	Ingen endring i miljøforholdene.	Alternativet gir størst skadevirkninger på naturmangfoldet på grunn av økt samlet belastning.
Beslutningsrelevant usikkerhet	Ingen	Liten

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig i denne saken slik at §9 «føre-var-prinsippet» ikke kommer til anvendelse .

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. naturmangfoldloven § 10. Nedbygging av areal og økt ferdsel vil som regel være negativt for naturmangfoldet. Dette sees da i sammenheng med eksisterende bebyggelse, ubebygde tomter som allerede er regulert og planlagt utbygging i dette planforslaget og i området rundt. Naturverdier og tålegrenser er ingen eksakt vitenskap og det er krevende å vurdere når den samla belastningen blir for stor for de ulike deler av naturmangfoldet i dette området og i kommunen. Konsekvensene for naturmangfoldet kan være større når en ser på den samla belastningen i hele området og det er dette §10 skal hjelpe oss å gjøre. Større områder må vurderes samlet, og dette var forsøkt i 2020 da MFU fikk i oppdrag å vurdere effekter av fortetting/økt hytteutbygging i området Skardalen – Gjevillvassdalen. Denne rapporten hadde få eksakte svar, men konkluderte blant annet med at det av hensyn til hjorteviltet er særlig viktig å ikke fortette de gjenværende grønne korridorene innenfor og mellom hytteområdene. I bestemmelsene til planene bør det sikres at reirtrær, gamle trær og hule trær ikke hogges, men utover dette er kunnskap om samlet belastning av påvirkninger på fugl ofte mangelfull.

Samlet belastning i forhold til eksisterende og fremtidig bebyggelse med økt grad av ferdsel, anses her for å være moderat negativ med tanke på naturverdiene i området. Ut fra viltkartleggingen i 2014-17 med egen delrapport for Rauhovden, samt Miljøfaglig utredning rapport 2020-57, tilrår fagleder miljø ikke utbygging av tomt H5-H14, begrunnet i ytterligere ødeleggelse av leveområde for hjortevilt og gaupe i området. Utbygging vil ifølge MFU-rapporten gjøre det aktuelt med kompenserende tiltak, for eksempel undersøke om gjenværende grønne korridorer kan styrkes gjennom fjerning av enkelte bilveier, turveier eller bygninger, og tilbakeføring til skog i aktuelle arealer.

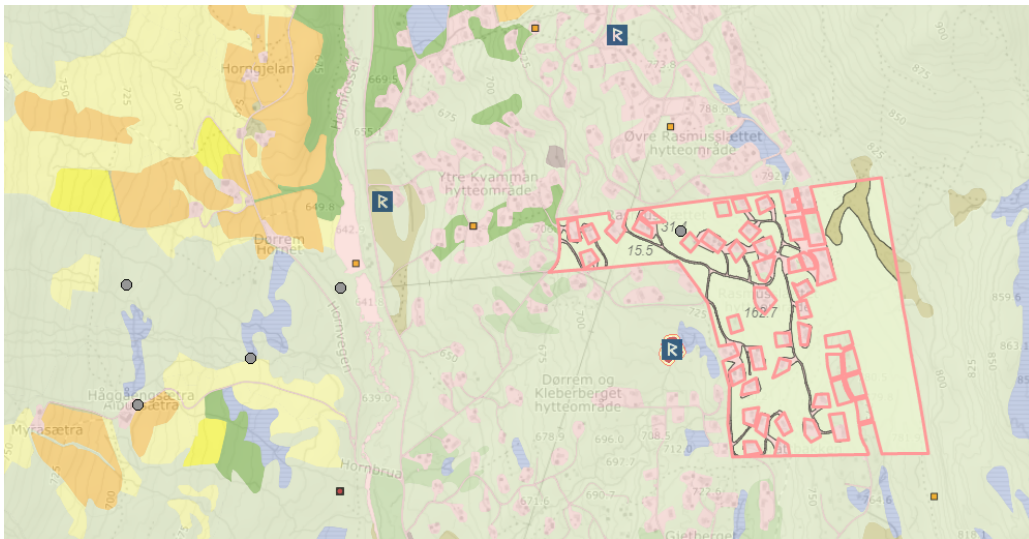
Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det er viktig å bruke stedegne masser for å unngå fremmede arter i området. Tomter og veiskråninger bør ikke tilplantes eller sås i, men ha en naturlig reetablering av lokalt plantedekke.

Planbeskrivelsen, samt planbestemmelse 2.7. sier at tyrihjelm skal tas vare på pga at dette er en ansvarsart. Tyrihjelm, eller lushatt med lokalnavn, kan være en utfordring også i Oppdal, da den blir stor i utbredelse og stenger for lystilgang til lavere planter. Tyrihjelm vokser på fuktig, næringsrik jord i beitemark, setervoller, eng, bekkekanter og skog. Arten indikerer gjengroing siden den øker sterkt når beitetrykket reduseres og områdene gror igjen. Dette er en giftig plante, som det ikke er ønskelig å ha for store mengder av i beitemarker. Ved beiting, særlig med storfe, ødelegges rotsystemet av tråkk slik at tyrihjelm går tilbake. Fagleder miljø kan ikke se at tyrihjelm er en norsk ansvarsart og dette punktet i bestemmelsen kan utgå. Artsdatabanken viser tyrihjelm med risikovurdering: Livskraftig.

Landbruksfaglig vurdering

Eksisterende reguleringsplan Rasmusslætte hyttefelt er fra 2002. Denne har 27 tomter slik den ligger i dag. Det nye planforslaget foreslår fortetting av dette med 10 nye tomter. Rasmusslættet del 2 øst for omsøkte reguleringsplan omfatter samme landbrukseiendom og består av 39 tomter.

Planområdet ligger i uproduktiv skog, jfr gardskart.nibo.no og består av blanding lauvskog og barskog.



Garden Ustesto Dørrem, gnr 204/1, består av 1513 dekar totalt, derav 127 da dyrka jord, 217 da innmarksbeite, 17 da produktiv skog og resten utmark. Garden har en stor sætereieendom Dærressætra i Skardalen.

Planområdet er vist som godt og svært godt beite for sau og storfe i Nibio sin beitekartlegging fra 2015. Planområdet ligger ca 600 m sør for flyttlei for reindrifta. Kommunene i Trollheimen jobber i 2021 med et kunnskapsgrunnlag for hvilken tålegrense som kan aksepteres for beitenæringen i Trollheimen, opp mot hyttebygging, ferdsel og bruk av områdene. Fagleder landbruk støtter derfor Fylkesmannens råd ved oppstartsvarelet, om å avvente kunnskapsgrunnlagets konklusjoner før nye fortettinger foretas. alternativt å redusere antall tomter, slik at mest mulig beiteareal i området blir intakt.

Planbestemmelsene er strenge vedr. inngjerding, i det bare 50 m² rundt inngangsparti tillates inngjerdet. Det er til stor fordel for beitebruken i området.

Folkehelsevurdering

Det aktuelle området synes å være svært attraktivt for eksisterende og nye hyttebeboere. Området har et godt utviklet sti- og løypenett, både sommer og vinter, med kort avstand til flotte friluftsområder som kan gi gode naturopplevelser. Det er kort vei til preparert skiløype i øst.

Planforslaget har avsatt en sosial møteplass som kan opparbeides med bord, benker og grillplasser m.m. Dette kan være positivt for hyttemiljøet.

Det har skjedd stor hytteutbygging i området og fortetting kan for eksisterende hytteeiere i området oppleves som negativt. Ved fortetting er det derfor viktig at området ikke mister landskapskvalitetene, og at areal til lek og friluftsliv ivaretas.

Økt trafikk kan virke plagsomt. Samtidig kan utbygging i nærområdet gi mulighet for å øke tekniske standarden for eksisterende hytter som igjen kan føre til økt bruk. I dette planforslaget er det lagt til rette for breddeutvidelse av adkomstvegen, noe som er positivt med tanke på trafikksikkerheten dersom det gjennomføres.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Planforslaget for Rasmusslætte vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan. Der ligger det 4 ubebygde tomter, samt 25 bebygde tomter. Det foreslås regulert inn 10 nye hyttetomter sammenlignet med gjeldende plan. Ca. 10,6 da endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av uproduktiv lauvskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 2,6 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 308,8 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 311,4 tonn CO₂-ekvivalenter (2,6 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 308,8 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 30 nordmenn ³⁾.

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra fritidsboligene.

- 1) Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
$$\text{Utslipp/opptak av CO}_2 \text{ (tonn CO}_2\text{-ekv.)} = \text{arealets størrelse (hektar)} * \text{arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO}_2 \text{ ekv. /hektar /år)} * \text{antall år endringene har effekt (20 år)}.$$
- 2) CO₂-ekvivalenter:
Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)
- 3) Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO₂-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

Samlet vurdering

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises til vurderingene ovenfor.

Av klimavurderinga kommer det fram at arealbruksendringen medfører økning i klimagassutslipp. Nedbygging av skog vil i hovedsak alltid føre til utslipp i forhold til null-alternativet. Området er vist til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, og arealbruken er avklart i overordnet plan og det vurderes derfor slik at utslippene som følge av planendringen kan godtas.

Kommunedirektøren har følgende merknader til planforslaget:

Når det gjelder beskrivelse av naturverdier under avsnitt nummer 4.5 i planbeskrivelsen, mener kommunedirektøren at dette kan være noe misvisende. I rapporten «Utredning av naturmangfold ved Rasmusslætte hyttefelt i Oppdal kommune» av Miljøfaglig Utredning AS tolkes det ikke slik at virkningene av plantiltaket er «ubetydelig». Heller ikke at området ikke har spesiell verdi i landbrukssammenheng eller som rekreasjonsverdi. Området er kartlagt som godt og svært godt beite,

det ligger nært knyttet opp til et større sammenhengende friluftsområde som er i bruk både sommer og vinter.

Innspill i forbindelse med planoppstart følger vedlagt, og er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen på side 9 og 10. Kommunedirektøren mener noen av innspillene er noe mangelfullt oppsummert og kommentert, men kan av hensyn til saksinnledningens omfang ikke kommentere alle innspill i detalj.

Klima- og miljøavdelingen hos Statsforvalteren i Trøndelag oppfordrer kommunen til å ta en helhetlig gjennomgang av arealene i kommunen og vurdere videre utbygging av fritidsbebyggelse sett i sammenheng med besøksstrategi for Trollheimen landskapsvernområde og naturmangfoldets tåleevne. Reindriftsfaglig vurdering kommer med faglig råd om at planarbeidet stanses frem til helhetlig kunnskapsgrunnlag for reindrifta og beitenæringa i Trollheimen er på plass. Passasjen for å drive rein i dag er trang grunnet tett fritidsbebyggelse og planforslaget må sees i sammenheng med eksisterende planer. Det er viktig å ta vare på potensielle vinterbeiter og flytt-/trekkleier mellom disse. Statsforvalteren oppfordrer også kommunen til å ta en helhetlig gjennomgang av arealene i kommunen og vurdere blant annet videre utbygging av fritidsbebyggelse sett i sammenheng med besøksstrategi for Trollheimen landskapsvernområde og naturmanfoldet og dets tåleevne.

Fritidsinnbyggerne er viktig for næringslivet og servicetilbudet i kommunen. Det går fram av kommuneplanens samfunnsdel at det er viktig å tilrettelegge for at flere fritidsboliger kan bygges, det skal være mulig å fortette eksisterende områder og å etablere nye områder der det ligger til rette for det. Det vil si at det kan åpnes for fortetting dersom det ikke gir vesentlige negative konsekvenser for interesser som landbruk, reindrift, naturmangfold, barn- og unges interesser, kulturminner, folkehelse eller samfunnssikkerhet. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, både når det gjelder arealbruk og bestemmelser. Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende plan som skal skape forutsigbarhet for de som ønsker å detaljregulere sine eiendommer i tråd med planen, og for naboer som vil bli berørt av endret arealbruk. Arbeidet med revisjon av kommuneplanen er en prosess der det legges opp til bred medvirkning fra berørte myndigheter og privatpersoner. Kommunedirektøren vil presisere at det er gjennom dette arbeidet framtidig arealbruk blir fastlagt. Rasmusslætte ligger i et område med stort utbyggingspress. Kommunen har i tillegg flere ganger fått signaler fra Statsforvalteren at fortettingspotensialet i området ikke er ubegrenset og at det bør gjøres en helhetlig vurdering av området og hvilke konsekvenser den samlede belastningen av utbyggingen har for miljøverdiene og reindrifta i området. Kommunestyret vedtok i sak 20/20 å fastholde gjeldende arealformål for området mellom Rauhovden/Dørreshovden og Osvegen til fritidsbebyggelse, og ba om at fortetting i hver enkelt sak må vurderes opp mot andre hensyn som naturmangfold, ledeleier, viltgjennomfart og beiting.

Som rapport 2020-57 Miljøfaglig Utredning konkluderer med vil realisering av planforslaget *gi ubetydelig miljøskade isolert sett, men gi middels stor samlet belastning på hjorteviltet i området. Området er allerede sterkt forringet som leve- og oppholdsområde for hjortevilt og trekkleiene blir stadig dårligere egnet. Det er derfor særlig viktig at de ikke fortettes i gjenværende grønne korridorer i Gjevilvassdalen. Tiltaket berører ikke direkte de store korridorene, men kan svekke dem indirekte.* Selv om hjortevilt ikke er trua eller sårbare arter har disse artene en stor verdi i samfunnet i form av jaktutøvelse og rekreasjonsverdi for mange i befolkningen, og bevaring av leveområder og trekkleier er viktige for å fortsatt kunne utøve denne tradisjonen. Tomt H5 – H15 ligger anses som mest problematisk med tanke på plassering ut fra viltkartleggingen.

Planlegging skal *sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv* (PBL §3-1, bokstav c). Reindrift er som regel en forutsetning for dette og ved endringer i arealbruk bør man komme fram til løsninger som begrenser varig reduksjon av arealer og økte forstyrrelser for reindriften. Det er i arbeidet med kommuneplanens arealdel en bør avklare utbyggings- og fortettingspotensial med hensyn til viktige landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder.

Kommunedirektøren er på generelt grunnlag skeptisk til å la være å fremme detaljreguleringsplan som er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel, og dersom kommunen mener en plan burde stoppes, bør dette skje så tidlig som mulig og senest etter oppstartsmøte. I dette tilfellet har det etter

kommunestyrevedtaket i sak 20/20 blitt avklart videreføring av arealformål, noe som vil si at det kan fremmes planer i tråd med formålet. Planforslaget for Rasmusslætte er i tråd med formålet og kommunen har godkjent at planarbeidet skulle settes i gang. Det tas uansett forbehold om at ny kunnskap kan dukke opp. Det går fram av reindriftslovens § 22 at flyttleier ikke må stenges, og kommunedirektøren har vanskeligheter med å vurdere om økt ferdsel som følge av hytteutbygging i området vil føre til at flyttleia blir for trang til å kunne drive rein. I dette tilfellet har vi et manglende kunnskapsgrunnlag med tanke på tålegrensa for reindriftsutøvelsen og drivingsleier i området. I slike tilfeller skal føre-var-prinsippet i utgangspunktet tillegges vekt. Det er derfor satt i gang en prosess med å få utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for beitebruk og reindrifta i Trollheimen. Naturrestaurering AS er innhentet som konsulent for dette arbeidet og skal utføre arbeidet i samråd med reindriftsutøvere, beitelag, kommunen og Statsforvalteren m.m. Planlagt ferdigstilling er 1. desember 2021. Konsekvensene av den samlede belastningen for beitebruken i Trollheimen med tanke på hytteutbygging og ferdsel i området er uklare fram til dette kunnskapsgrunnlaget foreligger. Kommunedirektøren ser at det kan være hensiktsmessig å avvente behandling av planforslaget til kunnskapsgrunnlaget foreligger med bakgrunn i at det nå er gitt en dato for ferdigstilling, men vil forholde seg til, og følge opp, kommunestyrets vedtak i sak 20/20 og tilrå å legge ut planforslaget med noen justeringer. Med bakgrunn i ovennevnte og i henhold til miljøfaglig vurdering med tanke på viltverdiene i området vil kommunedirektøren tilrå å ta ut tomt H5 - H14.

Trøndelag fylkeskommune mener maks utnyttelsesgrad på 20 % i gjeldende plan bør videreføres. I bestemmelsene foreslås det en utnyttelsesgrad på maks 35% inkludert areal til parkering. Dette åpner for et bebygd areal på 262,5 m². Selv om dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, er forutsetning ved fortetting at ny bebyggelse underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde,- volum og grad av utnytting. Selv om de eksisterende fritidstomtene er større i areal, mener kommunedirektøren at utnyttelsesgraden bør nedjusteres, og kommunedirektøren foreslår at denne settes til maks 30 %. Da er det fortsatt mulig å bebygge et areal på 225 m² inkludert parkering. Maksimal mønehøyde er videreført fra gjeldende plan.

I punkt 3.1.8 i bestemmelsene står det at møneretning skal ligge langs eller på tvers av terrengkotene. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det er viktigere med god terrengtilpasning framfor møneretning, og mener denne bestemmelsen bør tas ut slik at det blir friere å velge møneretning med tanke på bedre terrengtilpasning.

Når det gjelder krav om 2 parkeringsplasser i punkt 3.1.6, mener kommunedirektøren at det bør åpnes for at det kan godtas med 1 parkeringsplass, og heller *åpnes* for flere. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at siste setning i punkt 3.1.6 får følgende ordlyd:

Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt.

Når det gjelder punkt 3.1.13 om terrasser, ser kommunedirektøren helst at ordlyden blir mer tydelig både av hensyn til tiltakshavere og oppfølging av bestemmelsen i byggesaksbehandling. Samtidig gjengir deler av bestemmelsen ordlyd i byggesaksforskriften som blir gjeldende fra 01.05.21. Krav som følger direkte av andre lover og forskrifter skal som hovedregel ikke gjentas, og kommunedirektøren vil tilrå at punkt 3.1.13 får følgende ordlyd:

Terrasser skal ikke overstige 60 m². Der terrassen ikke plasseres på terreng, skal åpning mellom terreng og terrasse tettes igjen for å hindre at beitedyr setter seg fast. Terrassen skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Energianlegg er ofte unntatt søknadsfrist jf. SAK §4-3, men ethvert arealformål bør ha en bestemmelse tilknyttet seg. Kommunedirektøren vil tilrå at punkt 3.1.15 får følgende ordlyd:

Under arealformål energianlegg tillates oppføring av tekniske installasjoner (trafokiosk) som er nødvendig i forbindelse med strømforsyning i området.

I punkt 3.3.1. er kommunedirektøren skeptisk til andre setning som tillater «rydding av vegetasjon i nødvendig utstrekning uten at områdets karakter blir ødelagt». Denne ordlyden kan tolkes svært

forskjellig, og for å ta hensyn til hytteforeningens innspill og eksisterende vegetasjon, vil kommunedirektøren tilrå at denne tas ut. «Grønnstruktur» bør også erstattes med LNFR-formål. Siden det i punkt 2.6 åpnes for at det kan legges adkomst til tomtene over LNFR-område, vil kommunedirektøren at det henvises til denne i bestemmelsen som faktisk gjelder for dette arealformålet. Derfor vil kommunedirektøren tilrå at punkt 3.3.1 får følgende ordlyd:

På arealer vist til LNFR-formål i plankartet tillattes ingen inngrep eller tiltak som forringer arealenes bruk til dette formålet. Innenfor området tillates bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomheten, samt avkjørsler som omtalt i bestemmelsen i punkt 2.6.

Mattilsynet gir råd om at eventuelle konflikter med private uregistrerte eller vannforsyningssystemer eller enkeltvannsforsyninger utredes og at nye vannledninger må ha tilstrekkelig dimensjon for leveringssikkerhet. Ved tilrettelegging for uttak av slokkevann er det viktig å unngå at drikkevannsforsyningen og distribusjonssystemet påvirkes negativt. Mattilsynet mener at forsterkning av ledningsnett og optimalisering av trykksoner bør vurderes, og at det bør settes krav om at tiltakshaver innhenter tillatelse fra vannverket ved tappeprøver, hvor vannverket setter vilkår. I følge planbeskrivelsen er problemstillinger som vannkvalitet og tilstrekkelig slokkevann diskutert og avklart med vannverket. Kommunedirektøren mener mye av dette løses og ivaretas utenom reguleringsplanen. Det er viktig at ikke drikkevannsforsyningen blir påvirket negativt ved uttak av slokkevann eller ved drift og vedlikehold av nettet, og kommunedirektøren mener dette kan ivaretas ved å ta inn følgende rekkefølgebestemmelse:

Før det gis tillatelse til opparbeiding av infrastruktur skal det dokumenteres at ledningsnettet har tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Fritidseiendommen gnr/bnr 204/99 er foreslått utvidet i plankartet. Denne tomten er i dag på ca. 1000 m² og utvidelse av fritidsformål her vil heller ikke være i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel som sier at maks størrelse på fritidstomter bør være 750 m². Kommunedirektøren vil derfor tilrå at eiendommen gnr/bnr 204/99 ikke utvides som foreslått. Tomteutvidelsen er foreslått som følge av at oppføring av et anneks havnet noen nært grensen til grunneiendommen. Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter med å endre tomtegrensene i planen for å få innlemmet anneks, men mener tomta da må avgi tilsvarende areal slik at nåværende tomteareal ikke overstiges. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at fritidstomta gnr/bnr 204/99 må avgi tilsvarende areal som det tillegges i plankartet. Dette må gjøres i samråd mellom eier av gnr/bnr 204/99 og 204/1.

Ikon Arkitekter og Ingeniører AS har utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Rasmusslætte hytteområde er 15 hendelser vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er liten og det som regel ikke er nødvendig med risikoreduserende tiltak så lenge lov og forskrift er oppfylt. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

Fem hendelser er vurdert å havne i gule felt, der risiko-reduserende tiltak må vurderes. Planområdet ligger innenfor område kartlagt som svært viktig friluftsområde (Raudhovden – Nonshøa – Gjevilvasshytta) som er beskrevet som en av de viktigste innfallsportene til Trollheimen. Vurderingen er at området allerede er preget av hytteutbygging og fortettingen anses ikke å være av stor negativ virkning på bruken og opplevelsen av friluftsområdet, slik at avbøtende tiltak ikke er nødvendig. Det går høyspentlinje gjennom nordvestlige del av planområdet, og det bør ikke legges til rette for varig opphold under eller i tilknytning til denne. Det legges inn faresone i plankart med tilhørende bestemmelse. Arbeid innenfor dette må varslet og godkjennes av netteier før utførelse. Som følge av klimaendringer forventes det økt hyppighet og nedbørsmengder kan føre til økt belastning på overvannsnett. Det vises til at terrenget heller mot sørvest med tilhørende bekkesig i sør, og myr i vest som fungerer som vannmagasin og forhindrer flomtopper. Det vurderes slik at det ligger til rette for god overvannshåndtering lokalt i planområdet og at det tas inn bestemmelse om dette. Med tanke på sårbar flora er Tyrihjelms registrert innenfor planområdet. I analysen står det at dette er en ansvarsart med særlig stor forvaltningsinteresse. Det er tatt inn en bestemmelse som hensyntar denne. Videre

ligger planområdet innenfor område registrert som moderat til lav forekomst av radon i grunnen. Avbøtende tiltak er sikret i byggeteknisk forskrift og det anses ikke behov for å sette inn krav i planen.

Artsdatabanken viser tyrihjelmskrik med risikovurdering: Livskraftig. Når det gjelder hensynet til tyrihjelmskrik, er det for kommunedirektøren uklart hvorfor denne har fått egen planbestemmelse og er vurdert å havne i gult felt i ROS-analysen. Kommunedirektøren viser også til miljøfaglig vurdering og vil tilrå å ta ut planbestemmelsen i punkt 2.7.

Som følge av at en bestemmelse tas ut, må nummeringen av de øvrige bestemmelsene oppdateres påfølgende. Planbeskrivelsen bør også oppdateres med ovennevnte endringer.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-11 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Rasmusslåttemyrt hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, medfølgende endringer:

I plankartet:

Tomt H5 - H14 tas ut.

Fritidstomt gnr/bnr 204/99 avgis tilsvarende areal som det tillegges i plankartet. Dette må gjøres i samråd mellom eier av gnr/bnr 204/99 og 204/1.

I bestemmelsene:

Punkt 2.7 vedrørende tyrihjelmskrik tas ut.

I punkt 3.1.3 settes maks utnyttelsesgrad til 30 %.

Siste setning i punkt 3.1.6 får følgende ordlyd:
Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt.

Punkt 3.1.8 vedrørende møneretning tas ut.

Punkt 3.1.13 får følgende ordlyd:
Terrasser skal ikke overstige 60 m². Der terrassen ikke plasseres på terreng, skal åpning mellom terreng og terrasse tettes igjen for å hindre at beitedyr setter seg fast. Terrassen skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Punkt 3.1.15 får følgende ordlyd:
Under arealformål energianlegg tillates oppføring av tekniske installasjoner (trafokiosk) som er nødvendig i forbindelse med strømforsyning i området.

Punkt 3.3.1 får følgende ordlyd:
På arealer vist til LNFR-formål i plankartet tillattes ingen inngrep eller tiltak som forringer arealenes bruk til dette formålet. Innenfor området tillates bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomheten, samt avkjørsler som omtalt i bestemmelsen i punkt 2.6.

Som følge av at en bestemmelse tas ut, må nummeringen av de øvrige bestemmelsene oppdateres påfølgende.

Planbeskrivelsen oppdateres med ovennevnte endringer.