

Til kontrollutvalget

Som et ledd i rulleringen av kommuneplanens arealdel har kommunestyret nettopp vært på befaring i Gjevilvassdalen der 8 grunneiere har søkt om å få omdisponere LNFR-områder til fritidsbebyggelse. I areal omfatter søknadene ca. 1000 mål.

I dette LNFR-området som strekker seg fra Osen og fram til Ressvegen, godkjente kommunestyret i 2015 å omdisponere et 36 dekar stort område mellom Furuhaugen og Ressvegen, nå kalt Solgrenda, fra LNFR-område til fritidsbebyggelse.

I dag er det vanskelig å forstå at vi politikere uten videre analyse og diskusjon kunne godkjenne omgjøringen av det aktuelle LNFR-området til fritidsbebyggelse.

Med utgangspunkt i Miljødepartementets skriv av 02.10.2001 og Fylkesmannens skriv av 05.05.2014 der det blir advart mot å gjøre om LNFR-områder til områder for fritidsbebyggelse, kan vi ikke forstå hvordan plankontoret og rådmannen i sin konsekvensanalyse konkluderte med å imøtekomme søknaden.

I de konsekvensanalyser som plankontoret nå utarbeider, og som vi fikk et innsyn i ved befaringen i Gjevivassdalen, settes det strenge krav til endringer.

Saksgang

Fram til 10.03.1999 var gnr/ bnr 194/3 under Tørveshaugen. 5 grunneiere ønsket å kjøpe, og etter en landbruksfaglig vurdering ble området solgt til en av de fem som ble tildelt konsesjon på området den 17.09.1999.

Det ble pålagt etter jordvernloven, kontinuerlig driveplikt i 5 år, men kjøper legger ned drifta på gården før driveplikten er avsluttet. Området beholdes uten å følge pålegget om driveplikt.

Den 08.01. 2014 leverer advokat på vegne av eier en « Vurdering av nytt hyttefelt på gnr/ bnr 194/3.» En ser for seg en utbygging av 20-30 små hytter som Bakksetra.

11.03. 2014 melder Oppdal kommune «Oppstart av av arbeid og høring av planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel «

26.04.2014 kommer et innspill til kommunen : « På vegne av eier omsøkes Gnr/ bnr 194/3 endret fra LNFR-område sone 1 til fritids- og turistformål - utleiehytter (som Bakksetra)

Fylkesmannen uttaler 05.05.2014 i merknad til arealplan om forhold til fritidsbebyggelse: «Oppdal har på en god måte styrt hyttebygging til områdene rundt skiheiser og eksisterende tettbebyggelse.

Vi håper at kommunen fortsetter denne praksisen, fordi det bidrar til at andre områder holdes fri for bebyggelse til glede for friluftsliv og naturmangfold»

« Det er viktig at områder som er aktuelle for utbygging eller endring av arealformål kartlegges med tanke på naturmangfold. Områder som ikke har blitt undersøkt tidligere, bør undersøkes som en del av konsekvensutredningen»

Plankontoret utarbeider « Kommuneplanens arealdel med innspill og konsekvensutredninger»

Fylkesmannen råder kommunen til å styre ny fritidsbebyggelse til planavklarte byggeområder i tilknytning til eksisterende infrastruktur.
Fylkesmannen påpeker en svakhet ved konsekvensutredningen: «Vi kan ikke se at kommunen har fulgt opp registrering med en verdivurdering av beiteområdene»

Når det gjelder Gnr/bnr 194/3 Furuhaugen som er omsøkt fra LNFR - område til fritidsbebyggelse, riktignok med små hytter til utleie (næring) som Bakksetra, så er det ingen røde felt i konsekvensutredningen. To felt er gule, det gjelder reindrift og friluftsliv, ellers er alt farget grønt og klar for godkjenning.

På den måten kunne omleggingen fra LNFR til utbyggingsområde gå under radaren ! I forslag til arealplan kunne kommunestyrerepresentantene i konsekvensutredningen under rubrikk « Godt liv i ei attraktiv fjellbygd» lese følgende: « Ligger ved Bakksetra som driver utleiehytter og gir arbeidsplasser. Det har vært god etterspørsel etter utleiehytter i området.» Se vedlegg av konsekvensutredning.

Dette gir inntrykk av at «Furuhaugen» gnr/bnr 194/3, er ment å skulle utvikles med samme karakter som Bakksetra.

Kommuneplanens arealdel godkjennes av kommunestyret den 05.03.2015
Plankontoret og Oppdal kommune har oppstartsmøte for Detaljreguleringsplan for Solgrenda (tidligere Furuhaugen) hytteområde den 07.05. 2015.
Dette blir kunngjort den 11.05.2015

Naboer, grunneiere og hytteeiere ble ikke tilskrevet da området ble omregulert fra LNFR-område til fritidsbebyggelse, og dette ble det reagert på da en ble kjent med utarbeidningen av en detaljreguleringsplan for området.

Det kommer innspill på foreliggende plan. Noen endringer skjer, men Solgrenda (Furuhaugen) hyttefelt godkjennes i sluttbehandling i Bygningsrådet den 30.01.2017

Spørsmål

Med bakgrunn i beskrevet saksgang

- Fulgte saksbehandlingen som førte til omregulering fra LNFR-område til fritidsformål føringer gitt av Miljøverndepartementet og Fylkesmannen?
- Hva er bakgrunn for at Solgrenda som ble forventet utbygget tilsvarende med Bakksetra, i dag legges ut for salg som et hyttefelt uten denne begrensningen?
- Mangler det vesentlig informasjon som bakgrunnsopplysninger for utarbeidelse av konsekvensutredningen som åpner for en omgjøring fra LNFR område til fritidsbebyggelse?

Vedlegg: Konsekvensutredning fra arealplan

F/ FT 4 Furuhaugen - fritids og turistformål og fritidsbebyggelse

Forslagstiller	Olav Kvam
Gnr./Bnr (Grunneier)	194/3
Dagens arealbruk	Skog, utmark
Gjeldende planer	LNFR i kommuneplan

Innspill, foreslått formål:

Det er to innspill fra samme person på samme område. Det ene omhandler utleiehytter (fritids- og turistformål) og det andre omhandler hytter som skal leies ut på åremål i kombinasjon med hytter som skal bygges opp og selges (fritids- og turistformål kombinert med fritidsbebyggelse).

Innspill og gjeldende plan:**Konsekvensvurdering:**

Landbruk	Området består i hovedsak av uproduktiv skog, med mindre områder av skog av middels bonitet og myr. Deler av området består av dyrkbar mark.
Reindrift	Området ligger innenfor ekspropriasjonsområdet, ca 1 km fra vårbeite, høstbeite og høstvinterbeite. Ligger i et område som allerede er utbygd.
Naturmangfold	Ingen viktige naturtyper, viktige viltområder eller sjeldne arter innenfor området.
Vann og vassdrag	Ingen vann eller vassdrag som blir påvirket negativt av tiltak.
Kulturminner/-miljø	Ingen kulturminner innenfor området
Landskap	Området er noe utbygd fra før det er flere utleiehytter i området.
Mineralressurser	Østsiden av området ligger i et område med grusressurser. Forekomsten er vurdert på ngus kartløsning som lite viktig
Barn og unge	Ingen lekeområder eller barn og unges trafiksikkerhet blir påvirket av tiltaket.
Friluftsliv	Området ligger i et svært viktig utfartsområde (verdisetting av friluftsområder).
Folkelshelse	Gode muligheter for fysisk aktivitet i området Skiløyper som går rett forbi og turstier er lett tilgjengelig.
Infrastruktur	Det går to veger inn i området. Den mest opparbeida veien går til to hyttetomter. I tillegg går en traktorveg nesten til den tredje eksisterende tomte.
Risiko og sårbarhet	Det er ingen skred eller flomfare i området
Godt liv i ei attraktiv fjellbygd	Ligger ved Bakksetra som driver utleiehytter og gir arbeidsplasser. Det har vært god etterspørsel etter utleiehytter i området.
Samlet vurdering og rådmannens anbefaling	Imøtekommes ved at det vises område med kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål. Det må kreves høy utnyttning ved utbygging.