



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/62	17.09.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

239/3, 239/56, 239/55, 239/41, 239/44, 239/52 - Behandling av planforespørsel, Kalvhåggån

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 stiller utvalg for bygg- og arealplansaker seg positive til at forslagsstiller og administrasjonen fortsetter å jobbe med planinitiativ for Kalvhåggån mottatt 06.08.24. Utvalget er imidlertid skeptisk til etablering av ny adkomstveg opp til eiendommene gnr/bnr 239/55 og 239/56 på grunn av nødvendige terrenginngrep. Utvalget oppfordrer derfor forslagsstillerne til å heller se på muligheten for å flytte disse tomtene lengre ned i terrenget, nærmere eksisterende veg i forbindelse med det videre planarbeidet.

Vedlegg

- 1 Planinitiativ.pdf
- 2 2024.04 - Foreløpig plankart - Kalvhåggån.pdf

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 62/2024 i møte 17.09.2024:

Behandling

Forslag fra SP v/ Ola Skarsheim:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 stiller Utvalg for bygg- og arealplansaker seg positive til at forslagsstiller og administrasjonen fortsetter å jobbe med planinitiativ for Kalvhåggån mottatt 06.08.24.

Votering:

Forslaget fra SP v/ Skarsheim ble vedtatt med fem mot to stemmer (mindretall: V).

Vedtak

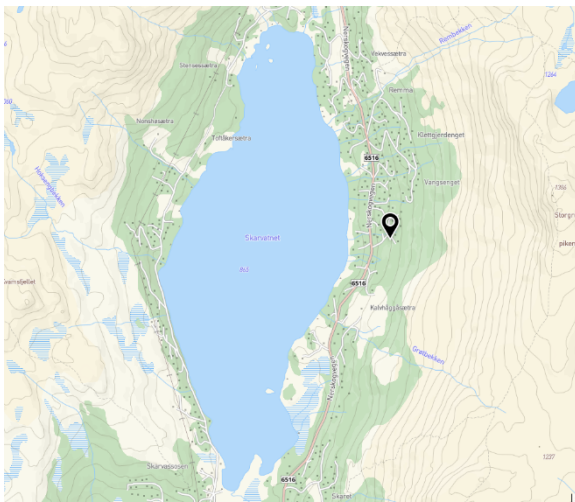
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 stiller Utvalg for bygg- og arealplansaker seg positive til at forslagsstiller og administrasjonen fortsetter å jobbe med planinitiativ for Kalvhåggån mottatt 06.08.24.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune mottok den 06.08.24 planinitiativ for Kalvhåggåen, med ønske om politisk prinsippavklaring før man går videre med planarbeidet. Det er ønske om å utarbeide detaljreguleringsplan for 5 eksisterende tomter; 239/41, 239/52, 239/44, 239/55 og 239/56. Tre av tomtene er bebygde fra før og to av dem er ubebygde. Hensikten med planen er å realisere de to ubebygde tomtene 239/55 og 239/56 for fritidsbebyggelse, samt å sikre adkomst til disse og eiendommen 239/41.

Det ble i 2022 sendt inn søknad om dispensasjon fra plankrav for opparbeidelse av adkomstvei til 239/41. Søknaden ble avslått, siden vilkårene for å gi dispensasjon ble vurdert til å ikke være oppfylt.

Utvalg for bygg- og arealplansaker befarte området 27.08.2024. Forslagsstillerne og planlegger var tilstede på befaringen.



Markør viser planområdets plassering ved Skarvatnet.



Foreløpig plankart.

Forslagsstillerne ønsker en politisk prinsippavklaring på hvorvidt det er politisk vilje til å akseptere regulering av veg opp til henholdsvis gnr/bnr 239/55, 56 og gnr/bnr 239/41.

Utvalg for bygg- og arealplansaker kan vedta at planinitiativet aksepteres slik det foreligger, alternativt med tilbakemelding om ønskede endringer. Utvalget kan også vedta å stanse planinitiativet.

Vurdering

Kommunedirektøren anser det positivt at det utarbeides reguleringsplan for området, selv om planområdet optimalt sett burde tatt med seg flere av de eksisterende hyttene. Dette ville gitt bedre forutsigbarhet for eksisterende, bebygde eiendommer. Likevel er det positivt at vegen Kalvhåggåenget reguleres, og kommunedirektøren vil i eventuelt oppstartsmøte oppfordre til at eksisterende veg i sin helhet blir med i videre planarbeid.

Planinitiativet foreslår ingen nye tomter, og således ingen flere bruksenheter. Hensikten med planen er å regulere kjøreadkomst til tre eiendommer som i dag ikke har kjørbar adkomst. I tillegg reguleres to tidligere fradelte eiendommer, gnr/bnr 239/55 og 56. Disse er ubebygde, og krever reguleringsplan før byggetillatelse kan gis.

Området ble NiN-kartlagt i 2023 uten funn av truede naturtyper. Det er foretatt utsjekk i artsobservasjoner, uten treff på rødlistede arter. Ar5-kartlag viser at området består av lauvskog. Området for veg opp til 239/41 fremstår på kart å bestå av mange bekker. Under befaring ble det konstatert at det kun er én tydelig bekk i området, og at det ellers er et fuktig område. Et eventuelt videre planarbeid må utrede hvordan etablering av veg vil kunne påvirke området med hensyn til overvann.

Alternativ adkomst til tomt 239/41 og 43 kan løses på en bedre måte med veg mellom tomt bnr. 38 og 42 fram til bnr. 43 og 41, alternativt med en veg ovenfor tomt med bnr. 42. Vegen vil da ikke bli så bratt, vil ikke forringe myr/bekkeområdet sør for tomtene og inngrepene blir samlet der det allerede er infrastruktur/bebygd areal. Til tross for dette, vil ikke kommunedirektøren avvise planinitiativet slik det foreligger på dette punkt.

Området er ellers angitt som *svært godt beite* i beitekart utarbeidet av NIBIO på bakgrunn av vegetasjonskartlegging fra 1985 og stadfestet av administrasjonen i 2023 ved befaring. Planinitiativet vil ikke medføre flere enheter, men vil medføre at arealer kartlagt som svært godt beite bygges ned til infrastruktur. Adkomsten opp til de ubebygde tomtene vil bli svært bratt. Tomtene ligger på et platå, og det vil være et betydelig terrenginngrep som må til for å kunne etablere veg opp. Dersom det skal legges inn vann i hyttene, vil dette kreve utslippstillatelse. For å kunne få utslippstillatelse, må det være opparbeidet kjøreadkomst for tømmebil. Det vil si at vegen må ha en viss standard (bærelag, bredde og stigningsforhold).

Kommunedirektøren anser at strekningen potensielt vil bli et såpass stort terrenginngrep at det vanskelig kan aksepteres. Kommunedirektøren skulle gjerne sett at grunneier hadde undersøkt mulighetene for å plassere tomtene lengre ned i terrenget. Området er i sin helhet kartlagt som svært godt beite, som i seg selv har vært begrunnelse for avslag ved tidligere kommunestyrevedtak. All den tid tomtene allerede er opprettet, mener imidlertid kommunedirektøren at en flytting vil være akseptabel for å begrense terrenginngrepene.

Kommunedirektøren har ingen bemerkninger til de øvrige forhold i planinitiativet.

Konklusjon og anbefaling:

På bakgrunn i den ovenstående vurderingen, vil kommunedirektøren anbefale at adkomst til gnr/bnr 239/41 kan jobbes videre med, men at videre arbeid knyttet til foreslått adkomst til gnr/bnr 239/55 og 56 avsluttes. Forslagsstiller oppfordres til å se på muligheter for å flytte tomtene lengre ned i terrenget langs eksisterende veg.