
Detaljreguleringsplan for Kleberberget

Planbeskrivelse

Produsent Areal+ AS, www.arenalpluss.no

Utskriftsdato, 14. November 2023



Sist revidert: 09.10.2023

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 2021004

Arkivsak:

Oppdragsgiver: Tinde Utvikling AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse detaljreguleringsplanen for Kleberberget

Plan-id: 2021004

Dato: 22.11.2022

Revidert: 12.10.2023

Prosjektnr: 12653

Oppdragsleder: Andreas Lindheim

Planbeskrivelse: Andreas Lindheim

Kvalitetskontroll: Anders Kampenhøy

Areal+ AS, www.arealpluss.no



1	INNLEDNING	4
	BAKGRUNN OG FORMÅL	4
	PLANA VGRENSNING	4
	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	5
	PLANSTATUS	5
	FORHOLDET TIL ANNET LOVVERK	6
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET-DAGENS SITUASJON OG AREALBRUK	7
	BELIGGENHET	7
	TOPOGRAFI OG LANDSKAPSTREKK	8
	NATUR, MILJØ OG FRILUFTSLIV	12
	KULTURMINNER	18
	EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG INFRASTRUKTUR	19
3	ROS-ANALYSE	25
	OPPSUMMERING AV AVBØTENDE TILTAK	25
	SAMLA VURDERING	25
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	26
	PLANKART	26
	AREALREGNSKAP	27
	BEBYGGELSE OG ANLEGG	27
	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	28
	GRØNNSTRUKTUR	29
	LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER	30
5	HENSYNSONER	30
	ANGITT HENSYNSONE – BEVARING NATURMILJØ (H560_1 OG H560_2)	30
	FARESONE HØGSPENT H730	33
	BÅNDELEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H570 OG H730)	34
	FARESONE FLOM (H320)	35
6	KONSEKVENSER AV PLANEN	35
	LYS OG LYSFORURENSNING	35
	ANLEGGSGJENNOMFØRING	35
	NATURMANGFOLDLOVEN	36
	FLOM OG OVERVANN	36
	IDRETT, FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE	38
	KULTURMINNER	38
	BARN OG UNGE	39
	LANDBRUK, BEITEINTERESSER OG SKOGSDRIFT	39
	FELLES KUNNSKAPSGRUNNLAG FOR BEITEBRUKEN I TROLLHEIMEN	40
	ENERGIBRUK	41
	FORURENSING OG KLIMAUTSLIPP	41
7	SAMMENDRAG AV MERKNADER	42

1 Innledning

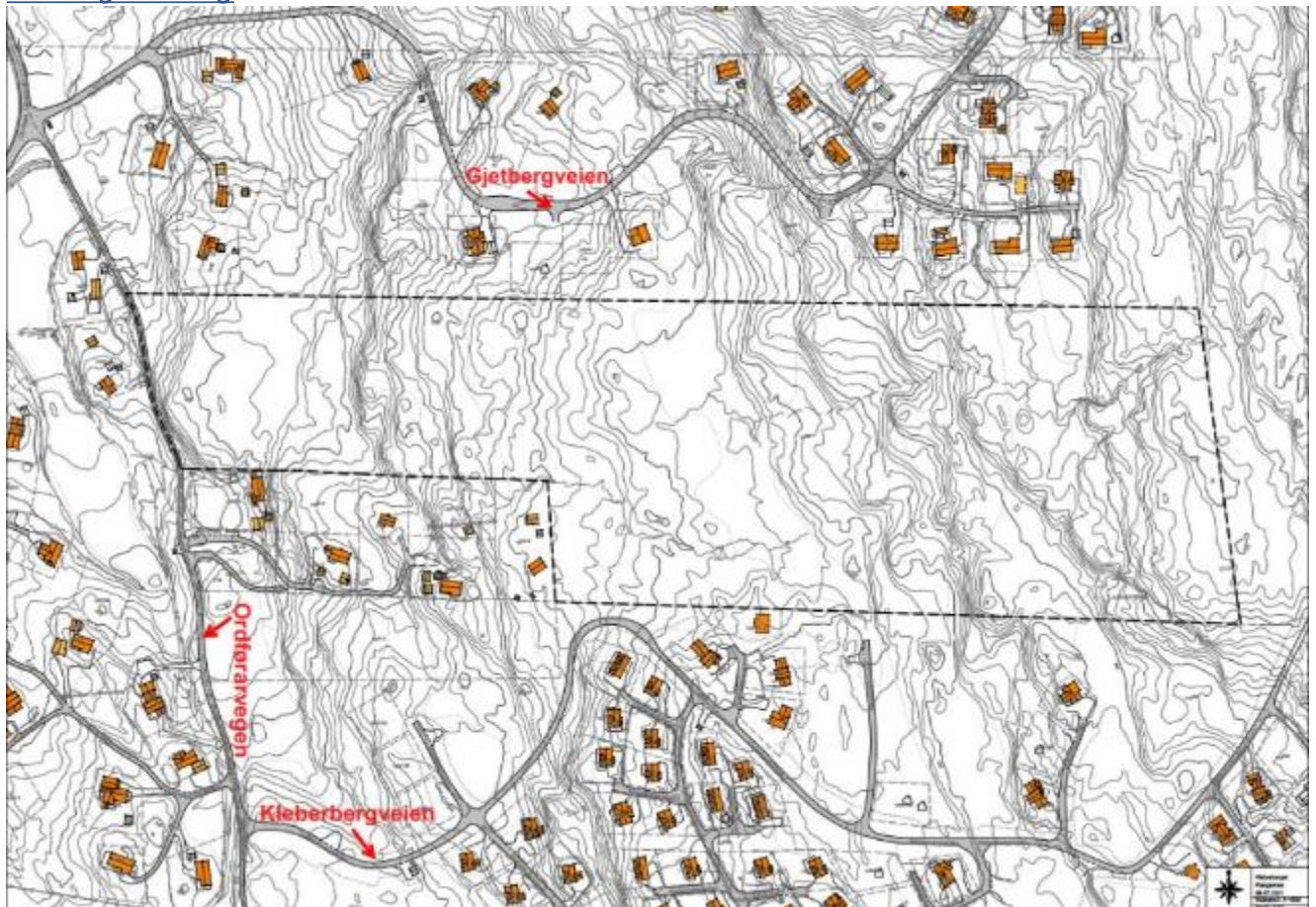
Bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å regulere et område for frittliggende fritidsbebyggelse. Planområdet er på ca. 121 dekar og ble godkjent som byggeområde for fritidsbebyggelse gjennom kommuneplanens arealdel i Oppdal kommune som ble ikraftsatt 20.06.2019. Som en naturlig del av planleggingen av områder for fritidsboliger vil man også se på løsninger for infrastruktur, grønnstruktur og annet friluftsliv.

Det planlegges for frittliggende fritidsboliger med høy standard. Det vil si at alle hytter får vei, vann og avløp.

Planområdet er delt opp i enkelttomter i varierende størrelser, mellom 700-750m². Bebyggelse vil følge byggeskikken i området, men vil i tillegg åpne opp for moderne tilpasninger.

Planavgrensning



Figur 1 Planavgrensning markert i sort stiplet linje

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte	05.10.2021
Varsel om oppstart av planarbeid	21.02.2022
Frist for innspill til planarbeidet	24.03.2022
Planforslag sendes til behandling	24.11.2022
Første gangs behandling i planutvalget	25.04.2023
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

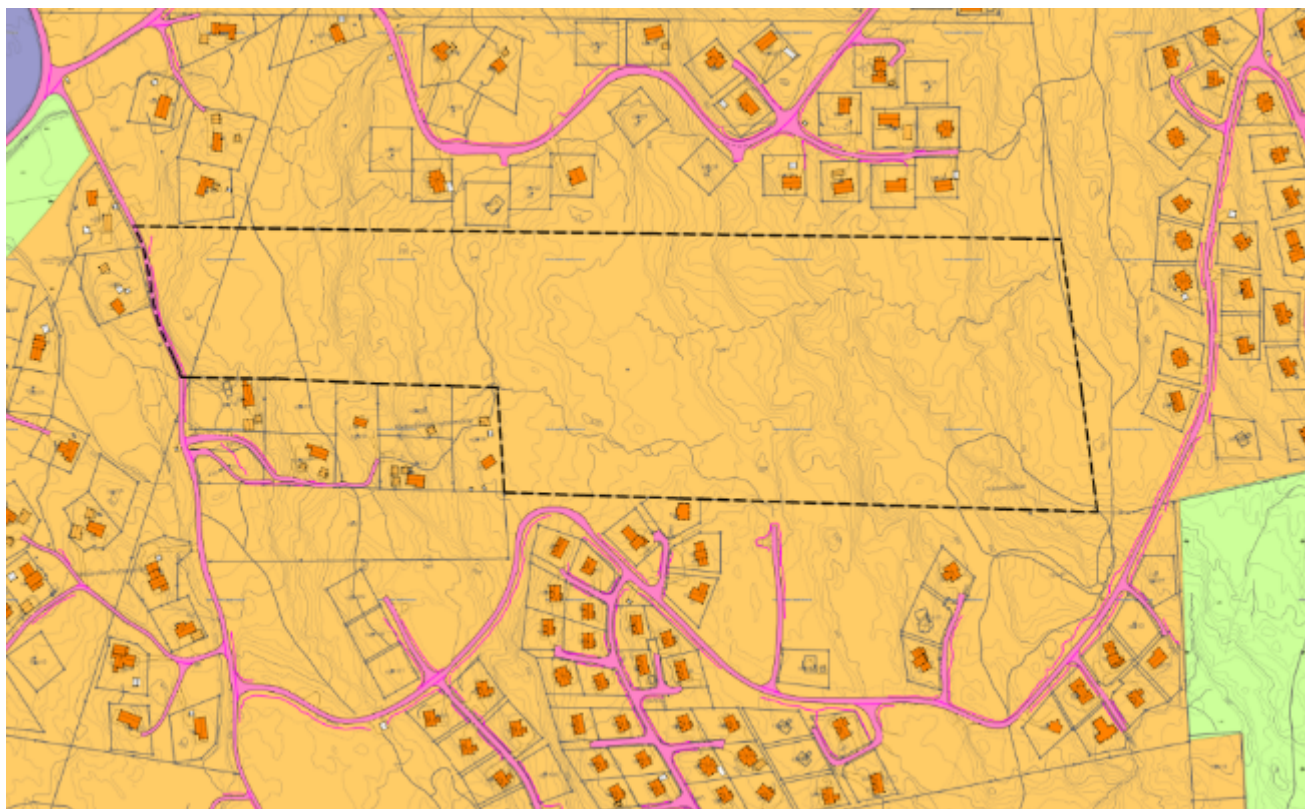
Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering mot reglene i Forskrift om konsekvensutredning. Planen er i samsvar med overordnet plan, og utløser ikke behov for konsekvensutredning.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Oppdal 2018008

Området er avsatt til fritidsbebyggelse (BFR) i gjeldene kommuneplan.



Figur 2 Planavgrensning med KPA

Reguleringsplaner i området

Reguleringsplan Kleberberget hytteområde 1990003

Arealet er tidligere regulert med 18 frittliggende tomter. Eksisterende reguleringsplan er eldre og løsninger valgt i planen er dårlig tilpasset dagens regelverk og behov. Det er derfor behov for en modernisering.



Figur 3 Gjeldene reguleringsplan vises med rød avmerking i kart ovenfor.

Forholdet til annet lovverk

Lov om folkehelse

Folkehelseloven trådte i kraft 1. januar 2012. Folkehelseloven skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller.

Naturmangfoldloven

Loven gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Tiltaket berører ikke områder som er verna eller områder som er foreslått verna med hjemmel i Naturmangfoldloven. I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal alle saker som berører naturmangfoldet vurderes etter lovens §§ 8-12.

Kulturminneloven

Loven bidrar til å forvalte, verne og sikre kulturminner for fremtidige generasjoner.

Forskrift og rammer for vannforvaltningen

Formålet med denne forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene

Øvrig lovverk

Det er ikke kjent at tiltaket må belyses i forhold til eller vil kreve tillatelse etter annen lovverk.

Det antas at sektormyndighetene i forbindelse med høringen av konsekvensutredningen i så fall vil informere om slike krav.

Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), En veg til høyere livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.
-

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Veileder: Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet, 2005)

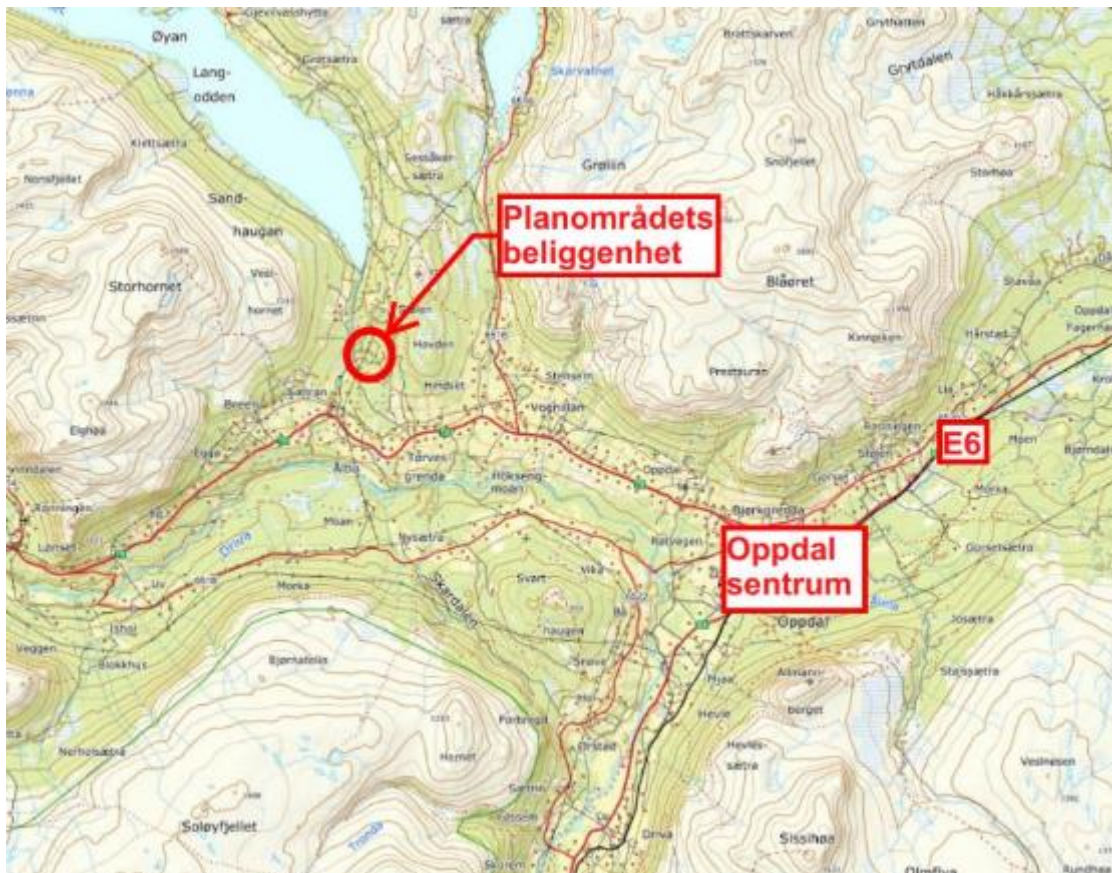
2 Beskrivelse av planområdet-dagens situasjon og arealbruk

Beliggenhet

Planområdet består i dag av 18 regulerte tomter uten bebyggelse. Fra planområdet til Oppdal sentrum er det ca. 13 km. I Oppdal sentrum finnes alle fasiliteter, deriblant kjøpesenter, matbutikker og offentlig kommunikasjon. Oppdal skisenter i Vangslia ligger ca. 11 km fra planområdet.

Området har en fin beliggenhet i glissen furuskog. Vinteren er lang og snøsikker med god tilgjengelighet til det lokale skiløypenettet samt skisenter i nærheten. Det er over 230 km preparerte løyper i Oppdal kommune.

Sommer og høst er det også gode muligheter for både jakt, fiske og turer i fjellet. Området har gode utsiktsforhold, solforhold og egner seg godt for fritidsbebyggelse.



Figur 4 Oversiktskart

Topografi og landskapstrekk

Landskapet er stedstypisk for regionen med hovedsakelig furuskog og fjellbjørk. Terrenget strekker seg fra ca. 630 – 715 moh. Selve planområdet ligger i et skrående terreng fra øst mot vest.

Landskapstypen er av NIBIO karakterisert som «Dal og fjellbygdene i Trønderlag»



Figur 5 Områdebilde



Figur 6 Områdebilde



Figur 7 Områdebilde

Natur, miljø og friluftsliv

Friluftsliv

Det er svært gode muligheter for friluftsliv i område både sommer som vinter. Skiløypene i området kjøres med jevne mellomrom med høy kvalitet. Skiløypenettet består av over 210 km maskinpreparerte langrennsløyper i 5,5 meters bredde. De mest nærliggende skiløypene går inn i Gjevilvassdalen hvor man blant annet finner Gjevilvasshytte som tidligere er kåret til Norges fineste DNT-hytte. Utover Langrenn finnes alpinanlegget Oppdal skisenter og utallige muligheter for topturer.

På sommeren kan du nyte fjellet på oppmerkede DNT-stier i området. Det er også kort vei til både Trollheimen og Dovrefjell.

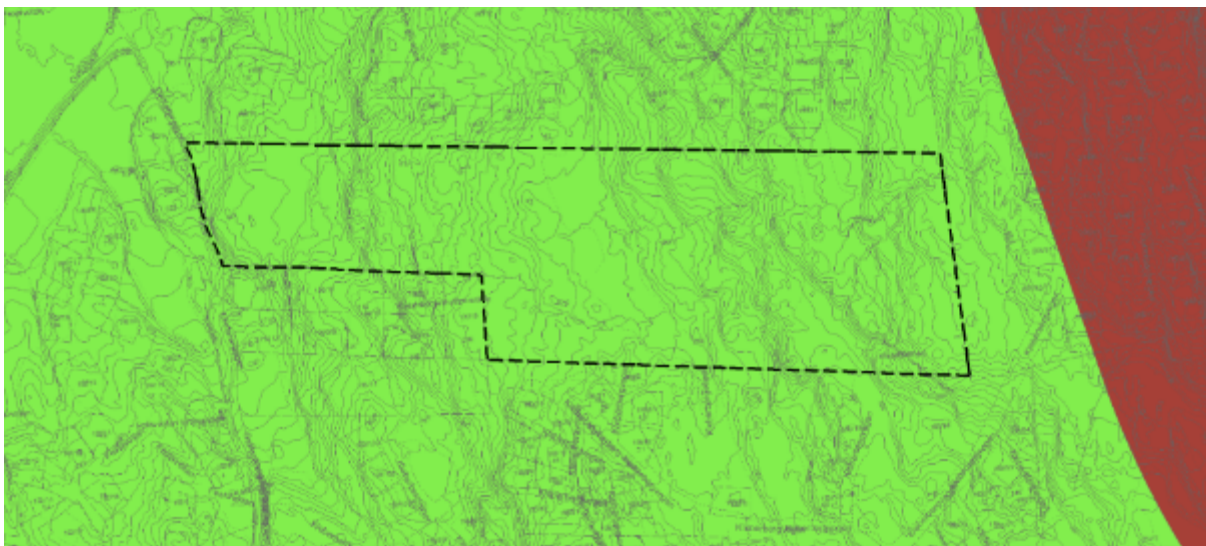


Figur 8 Preparerte løyper fra skisporet.no

Like nord for planområdet finnes kartlagt friluftsområde Rauhovden - Nonshøa – Gjevilvasshytta, kategorisert som utfartsområde med svært viktig verdi.

Området er beskrevet som:

«Gjevilvassdalen er en seterdal med store landskapsopplevelser sommer som vinter, og er en av de viktigste innfallsportene til Trollheimen. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper, og området fungerer som både lokalt og regionalt utfartsområde, samt som nærturområde for store hytteområder. Parkeringplasser vinterstid ved Osen, Grøtsetra og Skarvatnet. Sommerstid er vegnettet godt egnet for sykling - merka sykkelruter. Gjevilvasshytta har åpent vinterferie, påske og sommertid, og drives av Trondhjems Turistforening.»



Figur 9 Kartlagt friluftsområde markert med mørk rødt, utenfor planområdet

Lokalklimatiske forhold

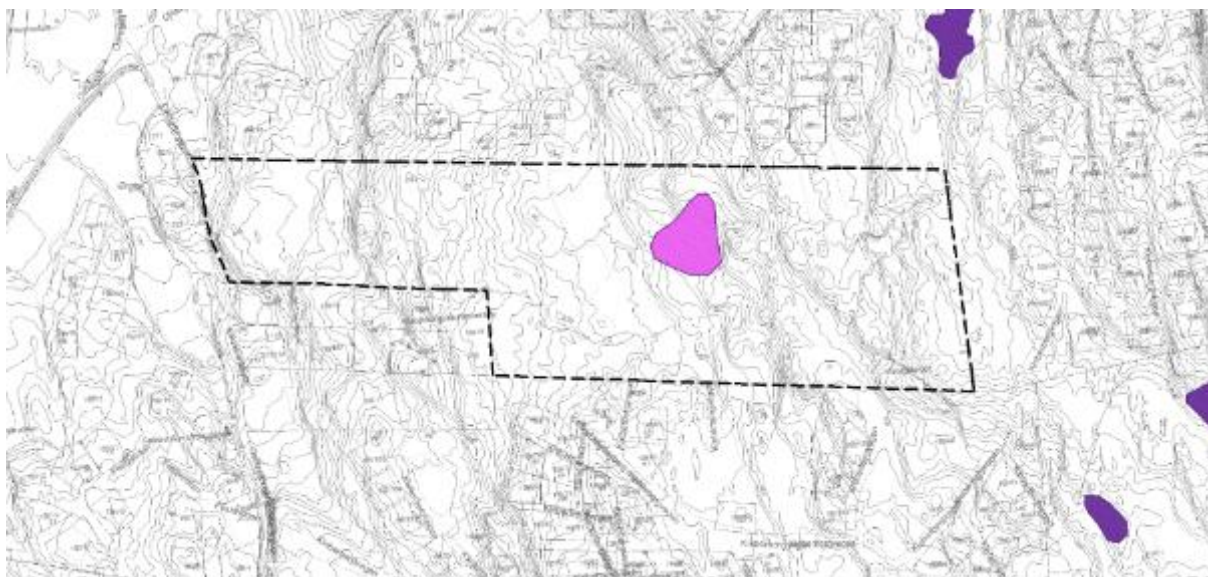
Den lange, snøsikre vinteren med mye snø er en av hovedårsakene til Oppdal sin popularitet. Normalt legger snøen seg i november/desember og varer ut april. Det er store temperaturvariasjoner gjennom året, fra omtrent +20 til -20.

Miljødirektoratets naturbase

Det er gjort søk i Miljødirektoratets naturbasen den 18.08.2022. Innenfor planområdet er treff på kalkbjørkskog.

Kalkbjørkskog beskrives av miljødirektoratet slik:

«Kalkbjørkeskogen er karakterisert av en som regel nokså småvokst og åpen struktur og et urte- og grasrikt feltsjikt med innslag av kalkarter som orkidéene rødflangre, stortveblad og brudespore, og ofte dominans av liljekonvall. Videre opptrer gjerne mer typiske lågurter, fuktskogsarter og alpine kalkarter. Kalkbjørkeskogen kan skilles i to typer. Marmortypen opptrer på grunnlendte marmorrygger/lisider, gjerne med innslag av nakne, karstpregete marmorberg/dolomittberg, og gjerne med påvirkning av kalkrikt sigevann (sesongfuktige typer). Videre forekommer en rasmarkstype i brattskråninger. Her er vegetasjonen ofte dominert av alpine kalkarter som reinrose.»



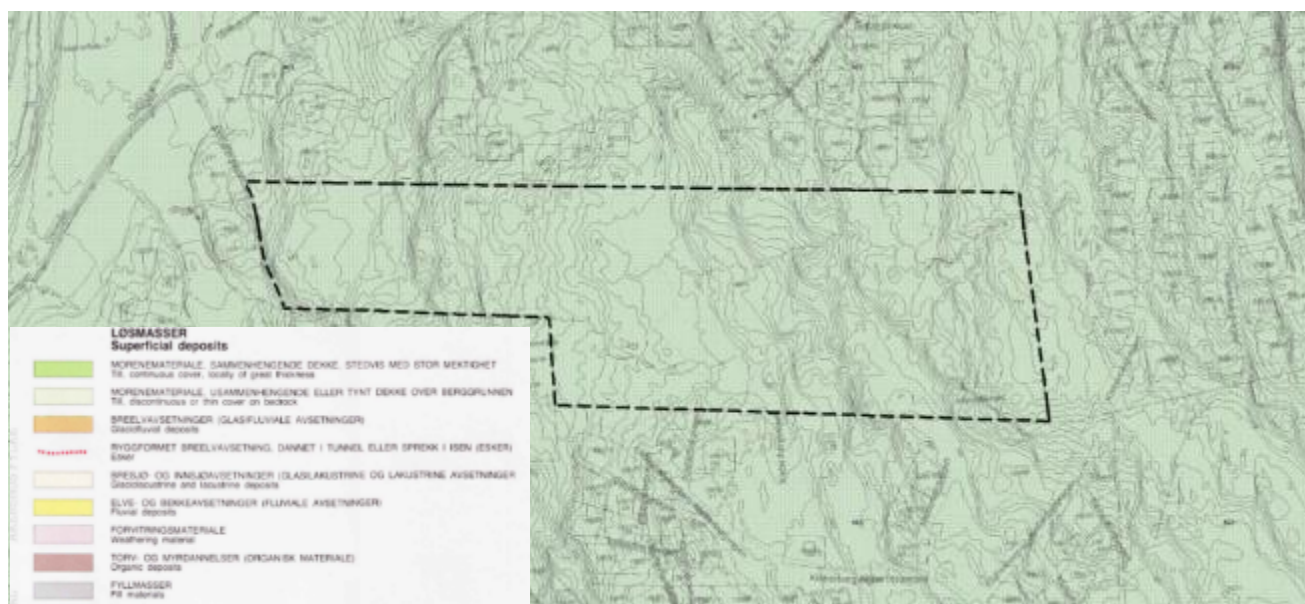
Figur 10 Kalkbjørkskog

Geologi og løsmasser

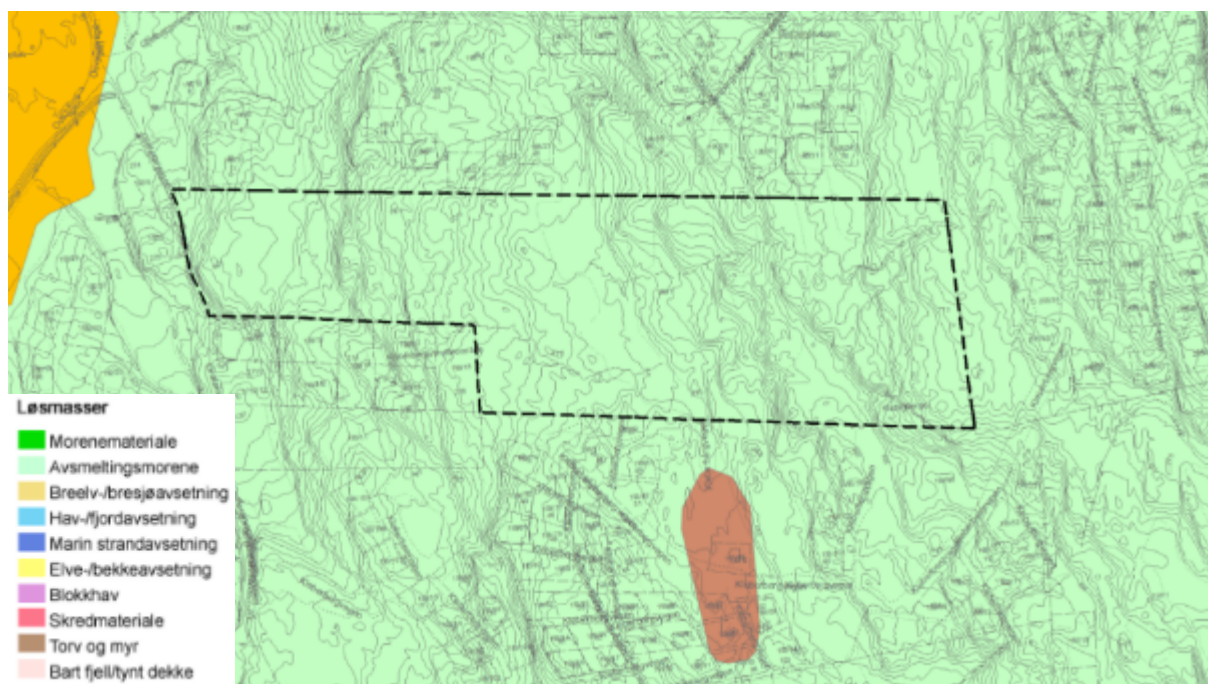
Området består i hovedsak av kalkspatholdig fyllitt, granatglimmerskifer, garbenskifer og gneis.

Løsmassene består av sammenhengende morenemateriale dekket av stedvis stor mektighet.

Materiale er sammenpakket og kan inneholde alt fra leire, stein og blokker.



Figur 11 Berggrunn

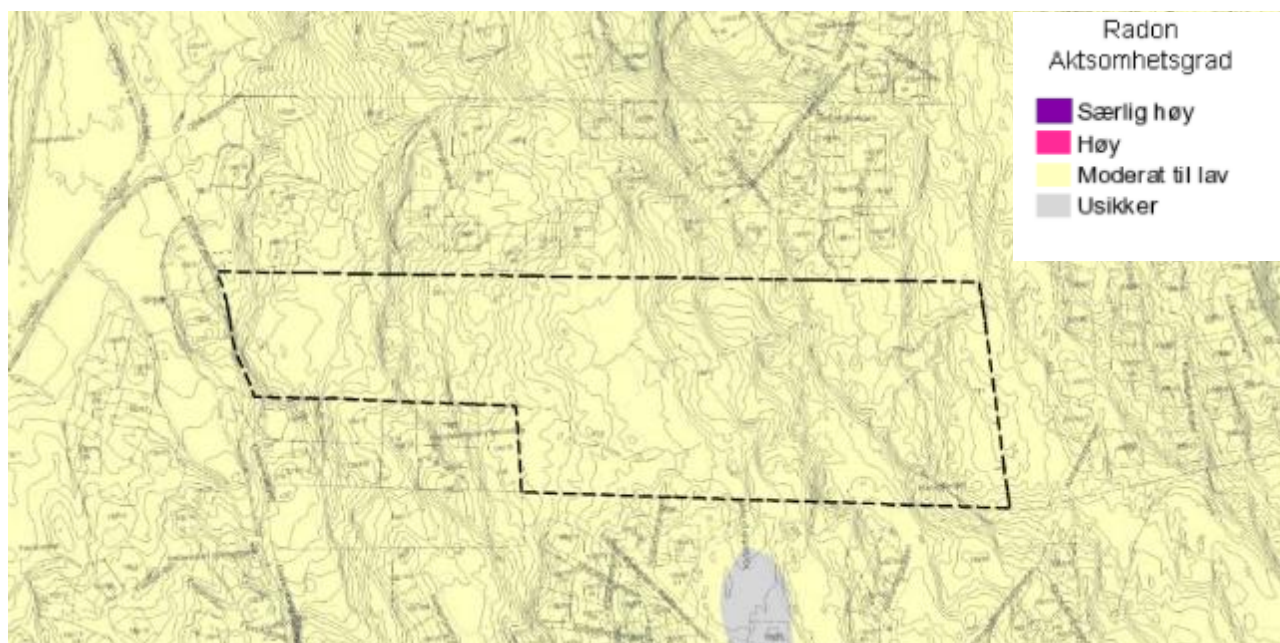


Figur 12 Løsmasser

Moreneavsetningene har en tykkelse fra 0,5 m til flere titalls meter. Aktsomhetsgraden for aktivitet av radon er registrert fra moderat til lav aktsomhet. Det er gjort undersøkelser i grunnen gjennom utbyggingen av området. Rapporten er lagt ved denne planen.

Radon

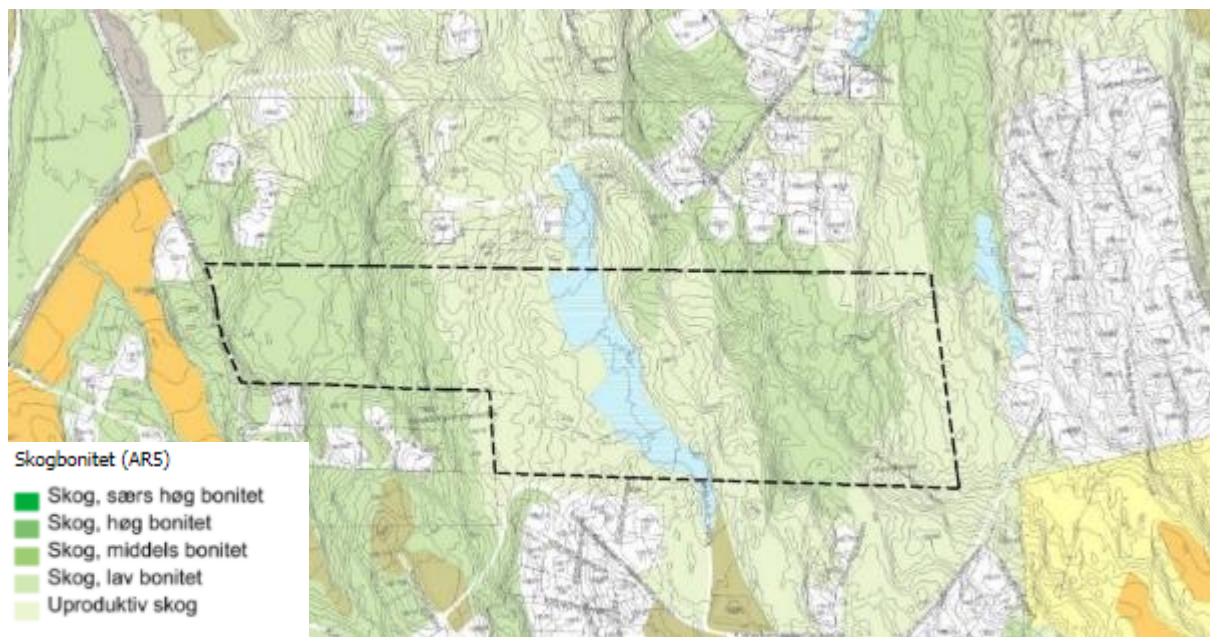
Deler av planområdet har registrert moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. Øvrig område er avmerket som usikker. TEK17 omhandler radon og bebyggelsen innefor planområdet vil forholde seg til forskriften.



Figur 13 Forekomster av radon

Vegetasjon og bonitet

Området består i all hovedsak av uproduktiv skog og skog med lav til middels bonitet. Store deler av området består av furu og bjørkeskog.



Figur 15 Bonitet



Figur 16 AR5 arealtyper

Figur 14 Stedtypisk vegetasjon

Landbruk, beiteinteresser

Planområdet består i hovedsak av furu og bjørkeskog og partier med myr. I landbrukssammenheng vil arealet være best egnet som utmarksbeite. Området er for sau/geit og bufeorganisert under Gjevillvassdalen/Skardalen Kalvesankelag, mens Trollheimen sitje organiserer tamreindriften.



Figur 17 Grønn farge markerer grensen for Gjevillvassdalen/Skardalen Kalvesankelag

Trollheimen sitje sin avgrensning går like nord for planområdet.

Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen

Det ble den 20.12.2021 offentliggjort en rapport om beitebruken i Trollheimen, hvor tema var effekt av inngrep og forstyrrelser på utmarksbeie (tamrein og husdyr). For det aktuelle området uttales følgende:

Ferdsel

Ferdselen i Gjevillvassdalen er stor både sommer og vinter. Ferdselen sommerstid følger for det meste etablerte turstier ut fra området rundt Gjevillvasshytta hvor det er et godt tilrettelagt stinett i regi av Trondhjems Turistforening (TT). Området bærer stor preg av en kanalisering som kan karakteriseres som vellykket om man ser på det store antallet som ferdes etter de tilrettelagte stiene i området. Gjevillvasshytta er utgangspunkt for en av de mest populære rundturene til DNT; «Trekanten». Det er i de senere år gjort tiltak for å lede enda mer ferdsel ut fra parkeringsplassen nordvest for Gjevillvasshytta på grunn av kapasitetsutfordringer ved parkeringsplassen ved hytta. Gjevillvasshytta har ca. 3 700 overnattinger i året.

Bompasseringer i dalen viser at Risset og Festa hadde henholdsvis ca. 10 500 og 44 500 passeringer i perioden April – September 2017. En stor del av passeringene ved Festa er imidlertid anleggstrafikk, det er derfor vanskelig å si noe eksakt om hvor stor andel som besøker dalen til friluftformål.

Videre utbygging

Flere av hyttefeltene sør i Gjevillvassdalen er allerede så tett bygget ut at de opprinnelig svært gode beitearealene mellom hyttene mange steder har gått nesten helt tapt. **Begrenset fortetting (anslagsvis noen titalls enheter, totalt sett) vil kunne vurderes** i de allerede sterkt utbygde feltene i dette delområdet, men det må hentes inn konkret informasjon fra beitenæringen om hvor dette vil skape minst konflikt og slik at de få resterende beiteområdene av stor verdi bevares. Flere hytter vil

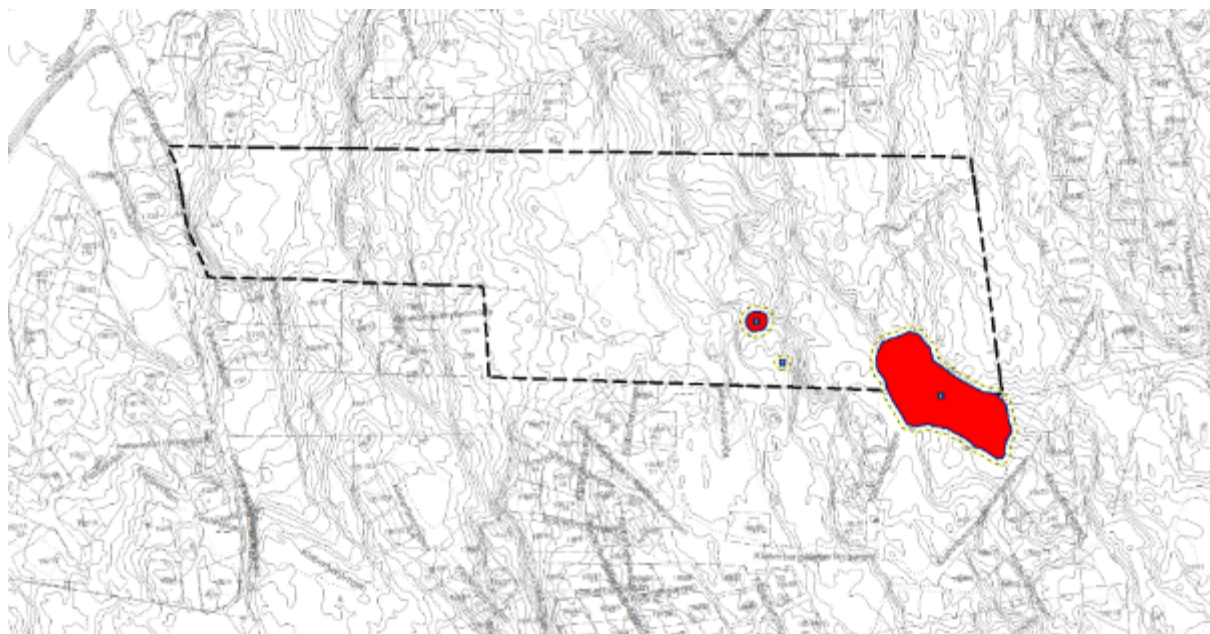
medføre ytterligere belastning på utmarka gjennom ferdsel, men i forhold til eksisterende antall hytter, vil netto endring ved restriktiv fortetting bli liten. Området har allerede et svært utviklet nettverk av stier og løyper (se referanser til Oppdal kommune (2018b) i kap. 3.1.2.2.). Flere av hyttefeltene her er klare kandidater til eventuell inngjerding for å holde sau og andre husdyr ute. De øverste hyttene i denne delen av Trollheimen ligger i dag i høydelaget 750-800 m.o.h., og videre utbygging oppover i terrenget vil være svært negativt for utmarksbeitenæringen, inkludert reindrift. Et viktig element som ikke må røres er flyttleia til reindriften som går gjennom området. Denne må holdes åpen, og ethvert forslag til inngrep her må samkjøres i detalj med ledende representanter for Trollheimen sijte.

Rundt Skarvatnet er problemstillingene noen av de samme. Tettheten av hytter er her så høy at videre fortetting med anslagsvis 10-20 enheter ikke vil gjøre stor forskjell, utover noe mer ferdsel. Fortetting bør i all hovedsak skje tett inntil vannkanten rundt vannet, og mellom vannkanten og Nerskogvegen. Svært begrenset fortetting i øvrige felter (noen få enheter) kan kanskje forsvares, men bit-for-bit-utbygging utover og oppover fra eksisterende felter vil på sikt være med på erodere beitegrunnlaget i et viktig område for utmarksbeitenæringen. Flyttleiene og trekkleiene nord og sør for Skarvatnet må ikke berøres direkte, og det må tas hensyn til en inngrepsfri buffersone på flere hundre meter på hver side av disse. Området er allerede sterkt preget av turaktiviteter (se referanser til Oppdal kommune (2018b) i kap. 3.1.2.2.), og videre utvikling av stier og løyper bør unngås.

Det er udefinert hvor mange hytter som kan tillates utover «noen titalls» enheter. Utbyggingsområdet er inneklemt mellom 2 eksisterende hyttefelt og vil ikke spise seg videre innover fjellet.

Kulturminner

Det er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.



Figur 18 Registrerte kulturminner

Eksisterende bebyggelse og infrastruktur

Bebyggelse

Det er stor aktivitet knyttet til utvikling av hytteområdene rundt Kleberberget. Området er bebygget over flere år, og arkitekturen i området gjenspeiler dette. De aller fleste hytter har veitilkomst, og alle nye hytter er høystandardhytter med vei, vann, avløp og strøm.



Figur 19 Hytteområde mot øst



Figur 20 Hyttebebyggelse i området.



Utviklingen av hytter i Oppdal har gradvis utviklet seg over flere år. Flyfotoene på neste side viser utviklingen fra 2008 frem til 2019. Utviklingen har gått gradvis, men det har vært størst utbygging de siste 20 årene.



Figur 21 Oppdal 2008



Figur 22 Oppdal 2019

Vei, trafikk og parkering

Hovedatkomst til områder for fritidsbebyggelse er fra eksisterende vei i vest, Ordførarvegen.

Veien har grusdekke og av tilfredsstillende standard for utbyggingen. Fra Ordførarvegen er det kort vei til Osvegen som er nærmeste offentlige vei.



Figur 23 Ordførarvegen ved påkjøringspunkt

Vann og avløp

Det er felles vann og avløp i området, som er styrt gjennom det private selskapet Vardammen VA. Det er bekreftet at Vardammen renseanlegg og vannforsyning har tilstrekkelig kapasitet til utbyggingen.

Renovasjon

Det er ikke tilrettelagte renovasjonssystem for området i dag. Tilgrensede planområdet benytter felles renovasjonsanlegg ved krysset Osvegen X Festavegen



Figur 24 Renovasjon i området

Energiforsyning

Det er ikke trafostasjon innenfor planområdet. Alle eksisterende og nye strømtilføringer skjer med jordkabler. Tensio TS AS har konsesjon i området. Vest i planområdet, nederst i terrenget går det 22kv høyspentlinje i luftspenn.



Figur 25 Strømkabel

3 ROS-analyse

Oppsummering av avbøtende tiltak

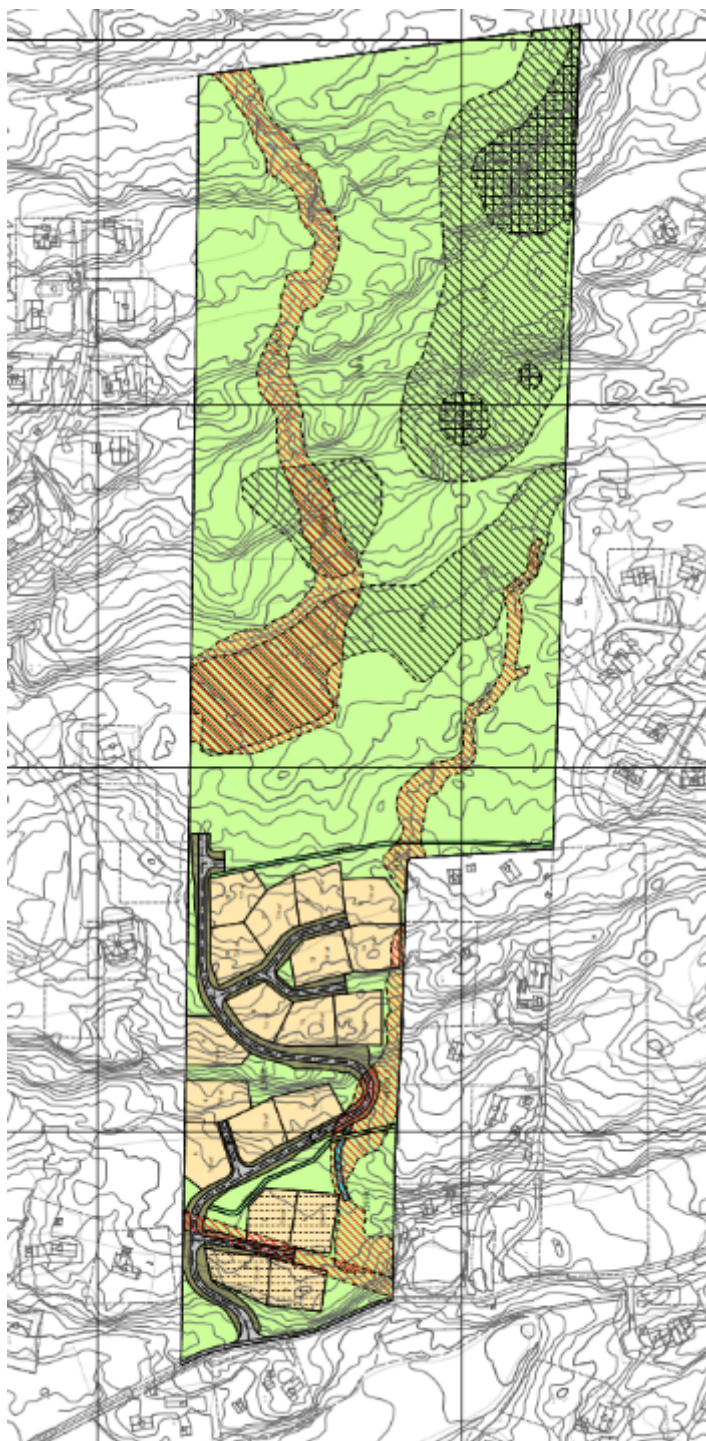
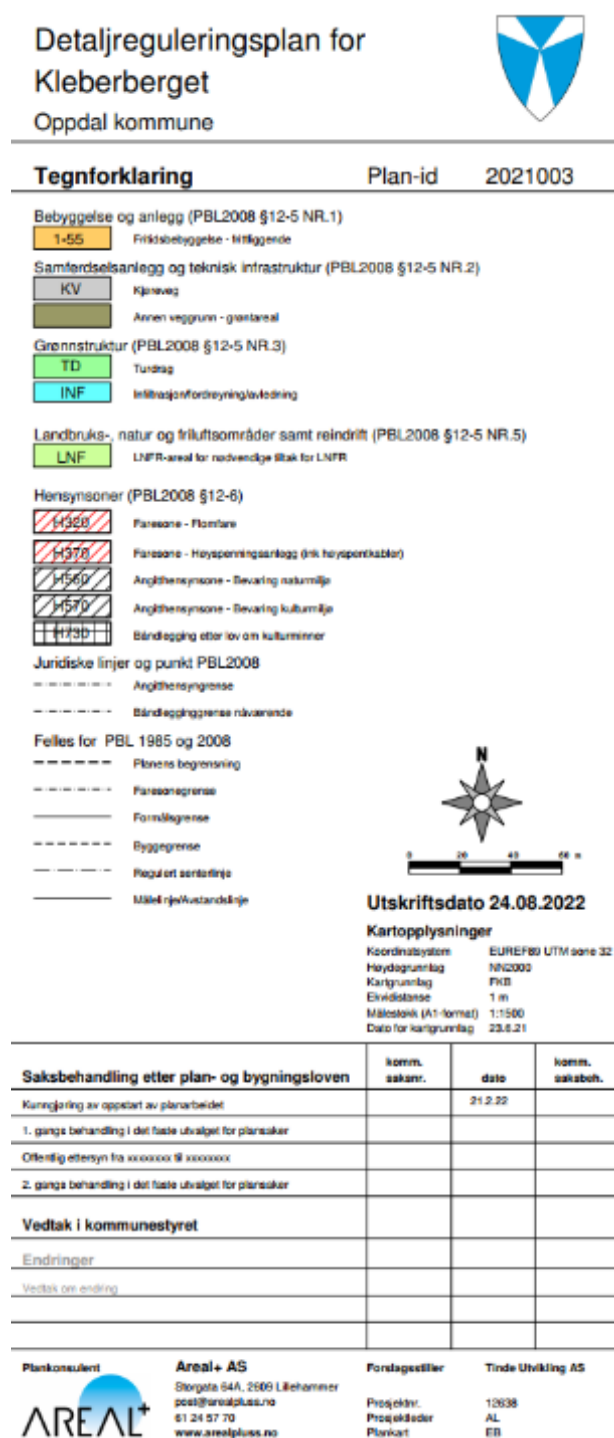
Ny adkomstvei reguleres til landbruksklasse 3 standard.	Regulere inn snuhammer i veisytsemet.
Snuhammere	Det skal reguleres inn snuhammere for å øke mobiliteten internt i planområdet.
Fordrøyning/lokal overvannshåndtering. Det er utarbeidet flom og overvannsplan for planområdet.	Tiltak for å sikre byggeområder er kartfestet i plankart og det er lagt inn bestemmelser om flom og overvannshåndtering.
Tilstrekkelig kapasitet for slukkevann.	Oppfølging av kommunen for å tilse at det er tilstrekkelig med brannvann og påfyllingsplasser for tankbil

Samla vurdering

Alt i alt er risiko og sårbarhet i planområdet stort sett knytta til tilgangen til nødetater, skogbrannfare og overvann/flom i bekker. *Ros analysen* gir detaljerte vurderinger og et sett anbefalinger som bør inkluderes i planforslaget for å kunne ta vare på sikkerheten for tiltak i og rundt planområdet i henhold til TEK 17. Dersom planforslaget utformes i samsvar med anbefalingene vil risikoen i planområdet bli lik, eller til og med lavere enn den er i dag.

4 Beskrivelse av planforslaget

Plankart



Figur 26 Plankart og tegnforklaring

Arealregnskap

AREALFORMÅL

Formålkode	Formålsbeskrivelse	Felt navn	Areal
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF	13876,9
2011	Kjøreveg	KV	2640,3
2019	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	3394,1
3030	Turdrag	GTD	616,7
3110	Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	INF	121,8
5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk	LNF	100352,1
TOTALT			121001,9

HENSYNSSONER

560	Bevaring naturmiljø	H560	13439,6
570	Bevaring kulturmiljø	H570	15972

BÅNDELEGGINGSSONER

730	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	4368,2
-----	---------------------------------------	------	--------

FARESONER

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370	1204,4
320	Flomfare	H320	15778,4

MIDLERTIDIG BYGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

#1	Midlertidig bygg- og anleggsområde	#1	3320,3
----	------------------------------------	----	--------

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF)

Det planlegges for 19 frittliggende tomter til fritidsbebyggelse. Eksisterende plan har 18 tomter.

Planen gir derfor kun en økning på 1 tomt i forhold til gjeldene plan.

Gjelden plan har tomter løst spredt over hele planområdet. Med den nye planen vil man samle samtlige tomter i nedre del av planområdet, utenfor arealer som er betegnet som godt beite. Med denne type utnyttelse av areal bli inngrepene mer konsentrert, og det blir større sammenhengende grøntarealer i øvre del av planområdet.

Mellom utbyggingsområdene er det avsatt store områder med grøntarealer.

Tomtene har en varierende størrelse fra ca. 700m² til 750m²

Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt BYA=35% inkludert 1 parkeringsplass. Utnyttingen kan fordeles på inntil 3 bygninger. Bygningene kan ha følgende funksjoner hytte, uthus, garasje og anneks.

Mønehøyden skal ikke overstige 7,0 meter målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Tilsvarende skal gesims ikke oversige 6,0 meter. Det skal benyttes saltak.

Det er gjort detaljerte vurderinger av terreng ved tomteavgrensning. Dette er bl.a. gjort ved hjelp av et helningskart som deler inn terrenget i tre kategorier: grønn: 1:6, eller slakere; gul: 1:6 til 1:4 og rød: 1:4 eller brattere. Terrenget er befart med georeferert plankart flere ganger for å få til best mulig tomteplassering. Ved plassering av hytter i terreng brattere enn 1:5 skal det benyttes sokkel eller trappet løsning

Det blir strøm, samt innlagt vann og avløp i samtlige fritidsboliger.

Det tillates hytter i moderne stil, men hyttene skal allikevel være tilpasset omgivelsene, terrenget og underordnes naturpreget i området. Bebyggelsen skal ha mørke, matte og naturlige farger tilpasset nabobebyggelsen. Tak skal tekkes med mørke og matte flater eller ha torvtak. Utbygginga skal også gjøre så skånsomt som mulig for å ta vare på naturlig vegetasjon

Universell utforming

Det er kjøreatkomst på alle tomter. Innvendig vil byggene tilpasses TEK 17 og krav til universell utforming.

Parkering

Det kan opparbeides inntil 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Parkeringsplassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget. Det tilrettelegges også et parkeringsareal som gjesteparkering med mulighet for utfartsparkering inne i planområdet.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg

Tomtene får adkomst via internt vegsystem. Internt vegnett er planlagt med 3,5m vegbredde med breddeutvidelse i kryss og kurver. Parkering skjer på egen tomt, og det planlegges for minst to biler pr. boenhet, hver på 18 m². Det er ikke egen byggegrense mot vei. Det er allikevel avsatt nok areal til grøft som hensyntar brøyting og annet nødvendig vedlikehold av veier. Alle veier saltes og dustex behandles etter behov.

Alle nye veger som planlegges å krysse bekkene må etableres på en slik måte at flomvann ikke ledes på avveie ved en dimensjonerende flom. Stikkrenner som krysser bekken dimensjoneres for en 200-årsflom med klimapåslag. For å ta høyde for restrisiko kan det i tillegg etableres et definert lavbrekk over vegbanen ved stikkrenner.

Annen veggrunn

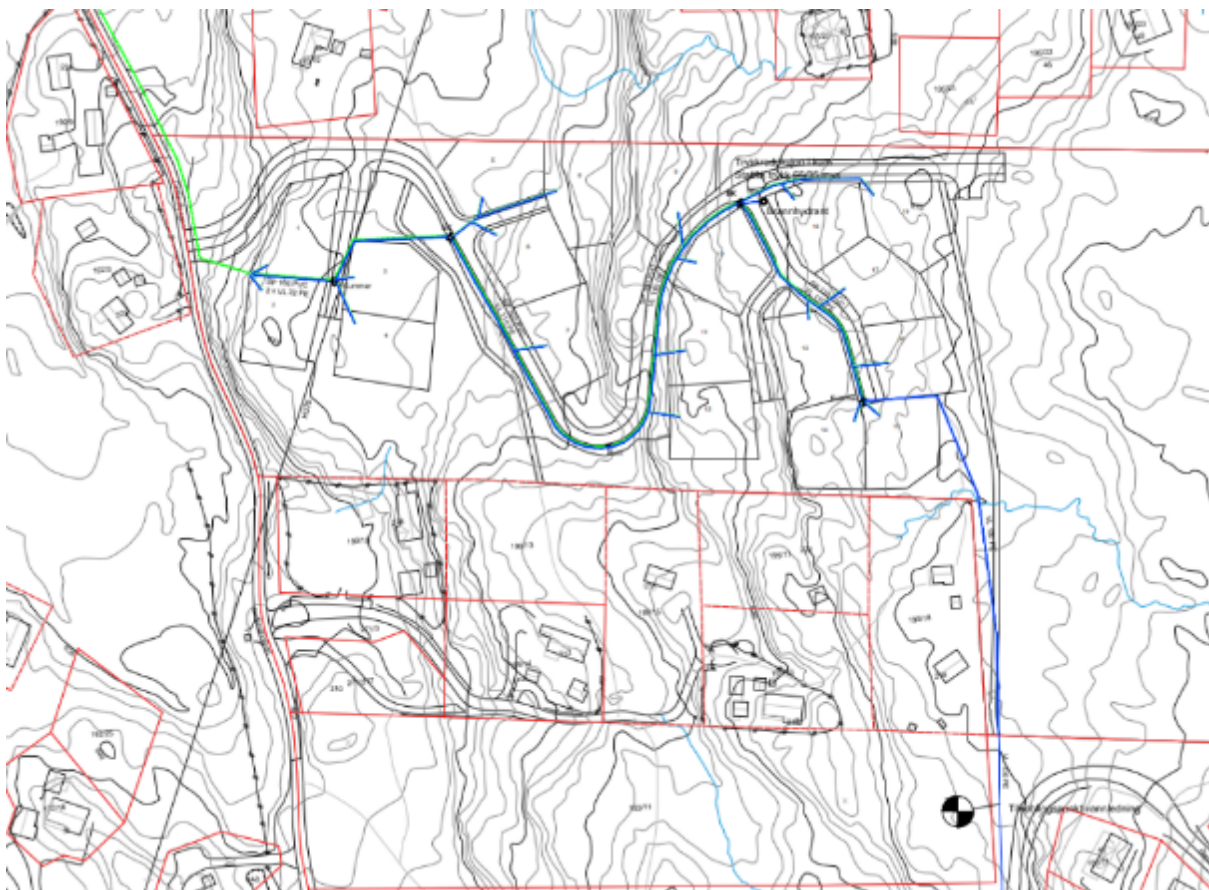
Områder vist som annen veggrunn kan benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, støyskjerming, rekkverk, stabiliserende tiltak, sikkerhetssoner, snødeponering o.l. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering

Vann og avløp

Det er utarbeidet egen VA-plan for området. Sammendraget følger under:

- *I utgangspunktet er hele VA – systemet planlagt etter kommunal standard.*
- *VA – anlegg i Kleberberget hytteområdet skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsledninger.*

- Vannledning skal tilkobles eksisterende ledning i pkt merket "Tilkoblingspunkt vannledning" i tegn VA01.
- Statisk trykk i tilkoblingspunkt vann ligger på ca 60 - 65 mvs. For tomtene 1 – 12 skal trykket reduseres i vannkum ved tomt 10. Statisk trykk settes til ca 6 bar for tomtene 1 og 2.
- Tilkoblingspunkt for spillvann er tenkt i vegkrysset Osvegen – Gjetbergsvegen – Ordførarvegen merket "Tilkoblingspunkt avløpsledning" i tegning VA01.
- Det skal etableres brannhydrant som vist i tegning VA01. I tillegg skal det etableres brannventiler i kummer som er tilknyttet 100 mm vannledning.
- Vannledninger er dimensjonert mht kapasitet og trykktap.
- Avløpsledninger er dimensjonert mht kapasitet og selvreis.
- Stikkledninger skal planlegges og bygges etter gjeldende normer og forskrifter.
- Type, størrelse og plassering av kummer på vann- og avløpsledninger skal utformes med tanke på funksjon og drift.
- Prosjektering og utførelse av VA – systemet skal utføres av kvalifisert firma.



Figur 27 VA-plan

Grønnstruktur

Turdrag (TD)

Det skal etableres turdrag gjennom planområdet. Turdragene har flere funksjoner, deriblant å sikre tilkomst på tvers av planområdet uten å måtte bruke veisystemer.

Infiltrasjon/fordrøying/avrenning

Det er satt av INF områder i plankartet for nødvendig flomsikring av tomter. INF er avsatt med en formålsbredde på 3 meter for å sikre tilstrekkelig med areal under prosjektering av flomsikringstiltak.

Minste dimensjon på avskjærende flomgrøfter er:

Bredde, bunn: 0.5 m

Dybde: 0.5m

Sidekanter: 1:2

Landbruk, natur og friluftsområder

Friluftsmål

Arealene omkring bebyggelse og infrastruktur er regulert til «Friluftsmål». Tomtene er plassert på en slik måte at naturmark rundt bebyggelsen blir bevart. Dette vil skape både en grønn buffer mellom fritidsboligene, men også bidra til en kontinuitet av naturmark fra fritidsbebyggelsen til friluftsområdene utenfor planområdet. Bevaring av naturmark rundt bebyggelsen er også et viktig ledd for å hindre uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponeringer av bebyggelsen i landskapet. Tomtenes plassering konsentrert i flere konsentrerte felt skaper åpne friluftsområder på hver side. Ny fritidsbebyggelse ligger i felt som de fleste steder får en god avstand til eksisterende bebyggelse.

Friluftsområdene i disse «mellomrommene» har derfor en viktig funksjon for å definere avstand mellom bebyggelsen, skjerme mot innsyn (visuell buffer), hindre støy i et større felt og bidra til estetiske kvaliteter.

5 Hensynsoner

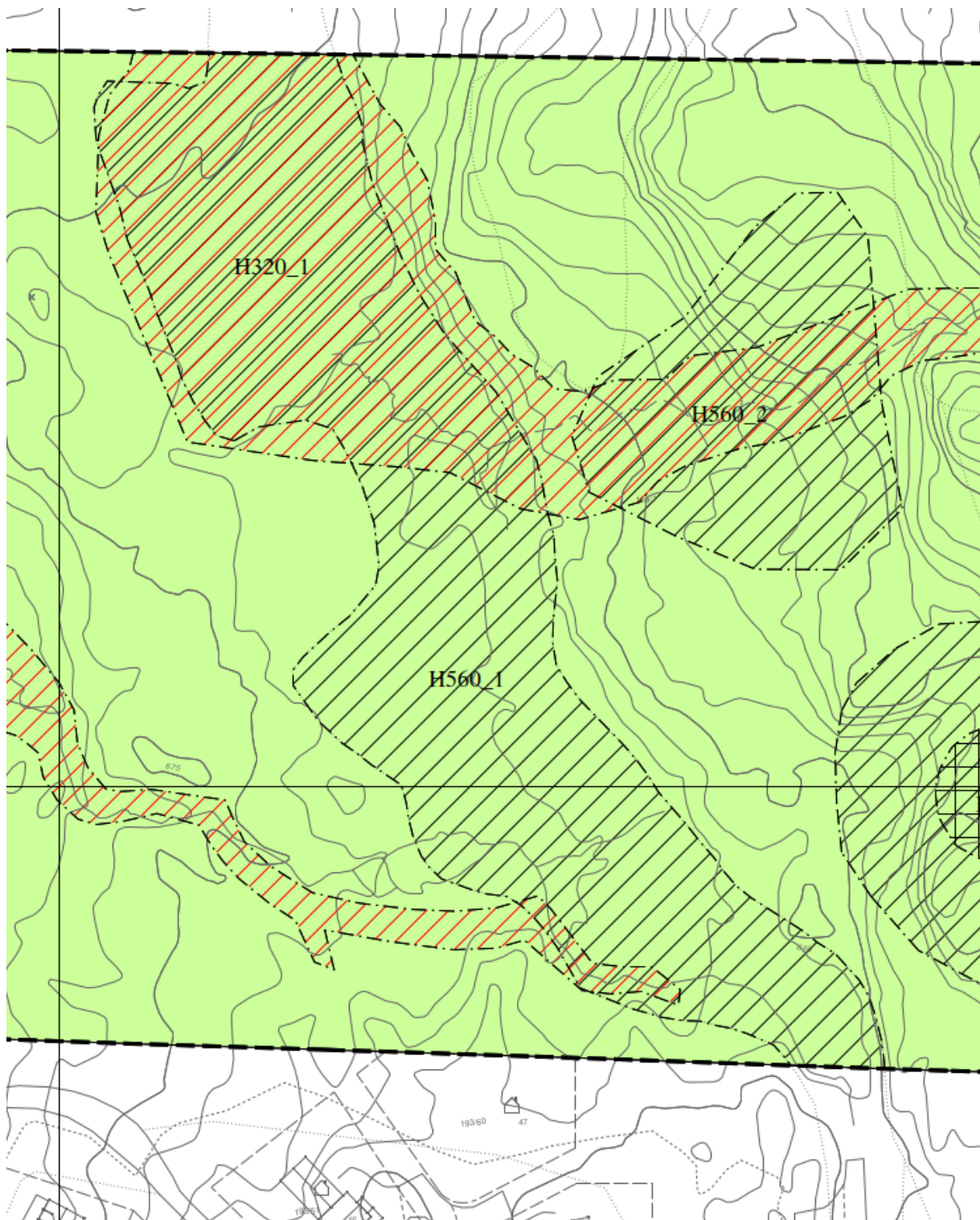
Angitt hensynsone – Bevaring naturmiljø (H560_1 og H560_2)

Hensynsonen markerer myrarealer og kalkbjørkeskoginnenfor planområdet.

Hensynssone myr (H560_1)

Det er ikke lagt nye arealer for fritidsbebyggelse over myr. Myren i seg selv er verdifull økologisk og fungerer som fordøyningsbasseng ved større nedbørshendelser. Myrmark er den arealtypen med

størst lagringsevne av karbon, men opptaket skjer sakte. Det er derfor viktig å bevare større sammenhengende myrarealer.



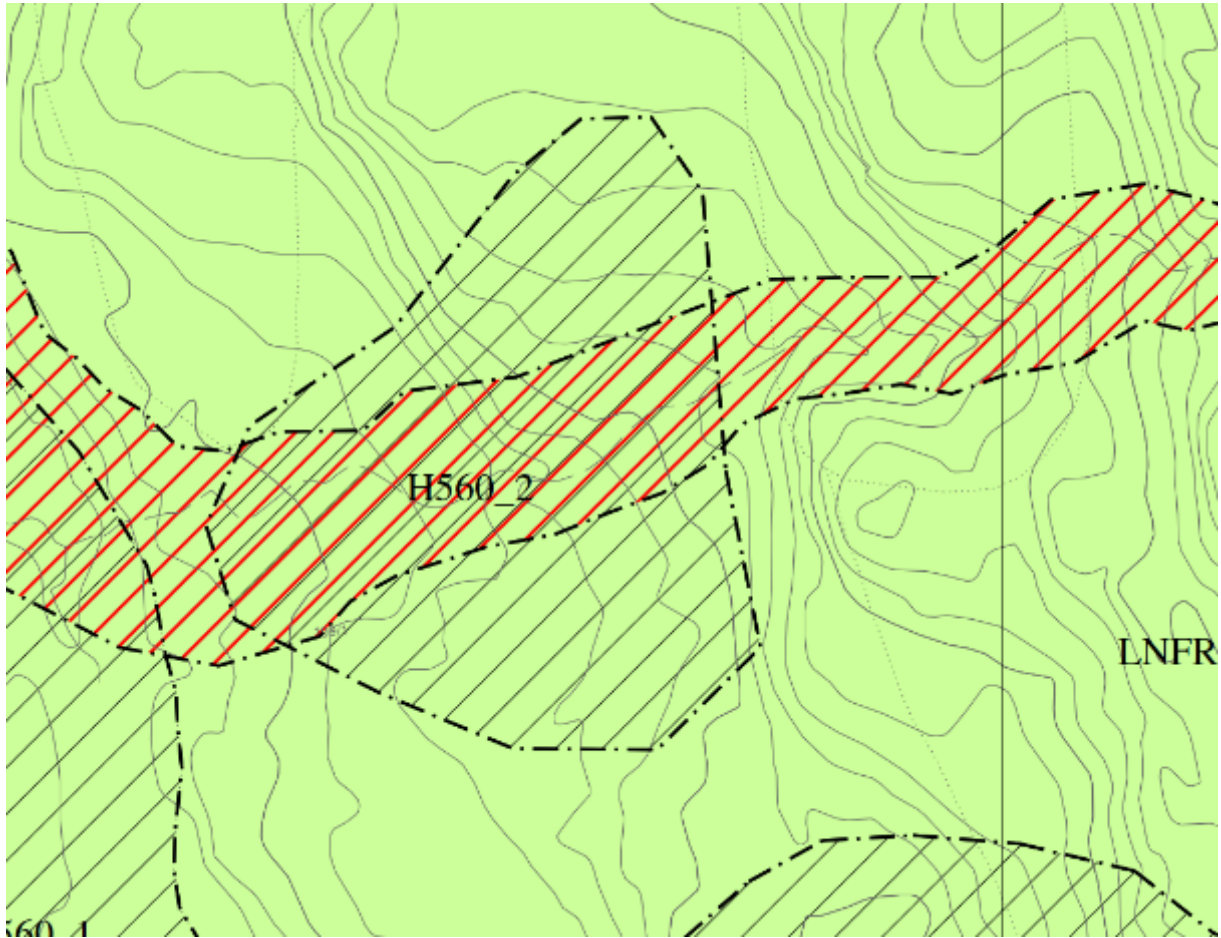
Figur 28 H560_1 markerer stort myrareal midt i plankartet



Figur 29 Bilde av myren innenfor H560_1 0198

Hensynssone kalkbjørkeskog (H560_2)

Det er registrert kalkbjørkeskog innenfor planområdet. Registreringen er en del av en større NIN-registrering i Oppdal kommune. Området avgrenset i NIN-registreringen er lagt inn med hensynssone og tilhørende bestemmelser om vern.



Figur 30 H560_2 Kalbjørkskog vises sentralt på bildet

Faresone høgspent H730

Faresonen markerer 22kv høyspentlinje som går gjennom planområdet. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor faresonen uten samtykke fra netteier.



Figur 31 Høyspent markert med rød skravor

Båndlegging etter lov om kulturminner (H570 og H730)

Området har vært befart av kulturminneenheten i Trøndelag Fylkeskommune. Registreringen er lagt inn i planen med hensynssone og følgende bestemmelser

Kulturminnene H730_1 – H730_3 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten en dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Sikringssone kulturminne

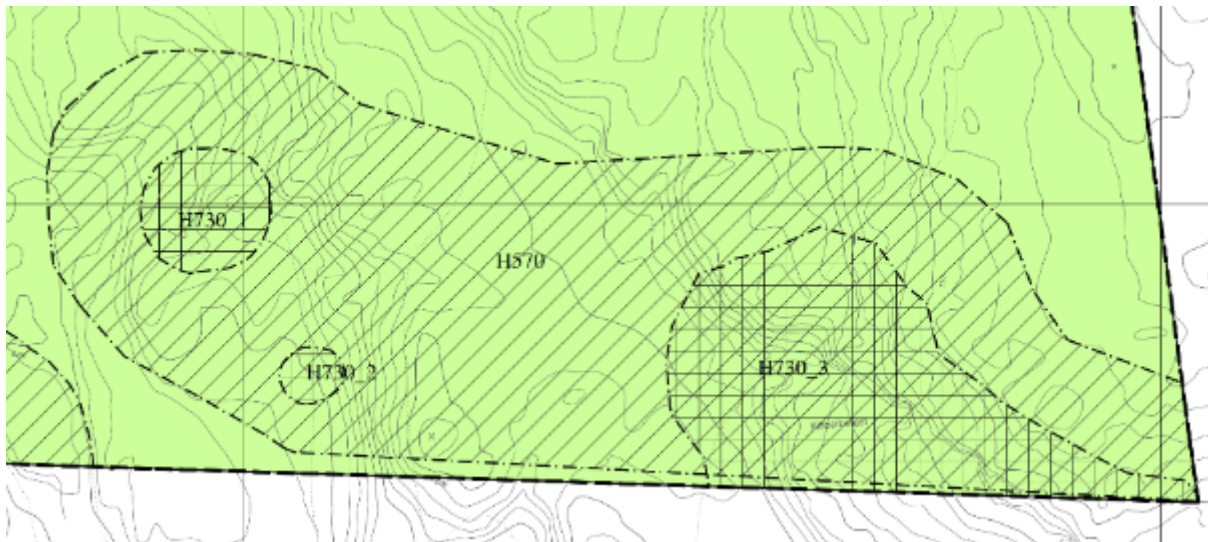
Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innenfor hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).»

Dyrking/beite:

Innenfor hensynssone c) kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3)

Inngjerding i anleggsperioden:

Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett



Figur 32 Kulturminner i planen

Faresone flom (H320)

Det er gjort flomfarevurdering av planområdet. Resultatet er lagt inn i rapporten med faresone flom. Nye fritidsboliger skal ikke plasseres innenfor planområdet. Innenfor flomsonen tillates nødvendige tiltak for å flomsikre tomter.

6 Konsekvenser av planen

Lys og lysforurensning

Det er blitt et større fokus på utelys og lysforurensning. Planen tar innover seg denne utfordringen og utebelysning skal enten festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående. Det kan også benyttes downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på hyttetomter, eller opplyst veiarealer.

Anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsvirksomhet 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 65dB.

Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomheten skal vegnettet vannes eller saltes. Bygge- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

Naturmangfoldloven

Det meste av planområdet vil bli utnyttet til bebyggelse og grønnstruktur. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er lagt til grunn ved at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er gjennomgått. Konsekvenser av planforslaget vurderes samlet sett å gi liten negativ konsekvens.

Registrerte naturverdier er avsatt med hensynssone H560 med tilhørende bestemmelser.

Flom og overvann

Overvann skal behandles etter treleddsstrategien. En treleddsstrategi er sentral ved lokal overvannshåndtering. Strategien har tre inndelinger:

- Infiltrere den lille nedbøren (normalregnet, mindre regn)
- Forsinke og fordrøye det større regnet på egen eiendom
- Sikre trygge flomveier eller oversvømmelsesarealer for det store regnet (ekstremregn)

Det grunnleggende ved treleddsstrategien er at vannet håndteres lokalt på egen eiendom, i dette tilfellet for de enkelte hyttetomtene, slik myndighetene forventer, jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2, 4-3, 27-2 og 28-1 og TEK 10 § 15-10. For situasjoner med ekstremregn defineres flomveier.

Det er laget egen overvannsrapport for området

«Deler av planområdet krysses av to bekker. Bekkene er ikke en del av NVEs aktsomhetskart, men det er gjennomført en vurdering av risiko og mulige tiltak knyttet til flom og overvann.

Det er etablert en hydraulisk modell av bekkene og området rundt.

Basert på resultater av denne modelleringen er det tegnet opp en faresone for flom, tilsvarende sikkerhetsklasse F2 i TEK17.

Ny bebyggelse bør plasseres utenfor faresonen, med en ekstra sikkerhetsmargin på 0.5 meter.

Det er i denne rapporten forslått mulige tiltak for tomtene som ligger delvis i faresonen.

Blant tiltakene er nye og avskjærende flomgrøfter. anbefaler følgende dimensjon på grøftene:

Bredde, bunn: 0.5 m

Dybde: 0.5m

Sidekanter: 1:2

Alle stikkrenner som skal håndtere de to eksisterende bekkene bør ha minstedimensjon DN800.

Resterende stikkrenner som anlegges i sammenheng med nytt veianlegg bør ha minstedimensjon DN400.

Alle stikkrenner bør utformes med innløpskontroll.»

Resultatet av rapporten er innarbeidet i plankartet og planbestemmelsene. Vider er flomsonene lagt inn. For tomter 25, 26 og 27 er det anbefalt en minste planeringshøyde på kote + 676,0 moh.



Figur 33 Flomvei

Idrett, friluftsliv og folkehelse

Området har gode tilbud til aktiviteter både sommer og vinter, med et bredt løypenett for skiløpere. Om sommeren er det gode forhold for sykkel og turgåere i et flott landskap. Etablerte turstier og skiløyper i nærhet til planområdet gjør dette til et svært attraktivt hytteområde både sommer og vinter. Skisenteret er også med på å skape et aktivt friluftsliv for området.

Kulturminner

Kulturarvenheten i Fylkeskommunen har vært på befaring i planområdet, den 25.05.2022. Det ble gitt følgende uttalelse:

«Vi gjennomførte befaringen av planområdet for Kleberberget Nord onsdag den 25.05.d.å. Med hensyn til det tidligere påviste kleberbruddet innen Kleberberget Sør (AID 220618), så var avgrensningen av dette kulturminnet inn i planområdet Kleberberget nord korrekt. Så her endres ikke lokaliteten. Med hensyn til det øvrige planområdet, så ble det påvist et nytt klebersteinbrudd litt lenger vest (AID 288449). Bruddet har tydelige merker etter uttak med spisshakke, og det er et markant nedtråkk rundt det meste av bruddområdet som antyder stor aktivitet. Om lag 30 meter til SV ble det påvist en kullgrop, med store mengder kull rett under torva. Dette er også å regne som et automatisk fredet kulturminne og følgelig lagt inn i Askeladden (AID 288452). Se kart under.

Disse kulturminnene skal legges inn i planen med sosikode H730 (kulturminne med sikringssone). I tillegg foreslår vi at det legges inn hensynssone c) sosikode H570, som ivaretar kulturmiljøet slik kartet under viser. Innenfor dette området er det også en særlig sannsynlighet for at det kan være flere spor etter kleberuttak, som ikke umiddelbart er synlig for visuell registrering. Hensynssonen som fremmes her, er i prinsippet en videreføring av den avgrensningen som ble gitt til AID 220618 i tilstøtende plan Kleberberget Sør.

Vi kan her foreslå følgende hensynssoner i reguleringsplanen med bestemmelser;

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d)

«Kulturminnene H730_1, H730_2 osv. er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H570 - Bevaring kulturmiljø - Hensynssone c)

«Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet.

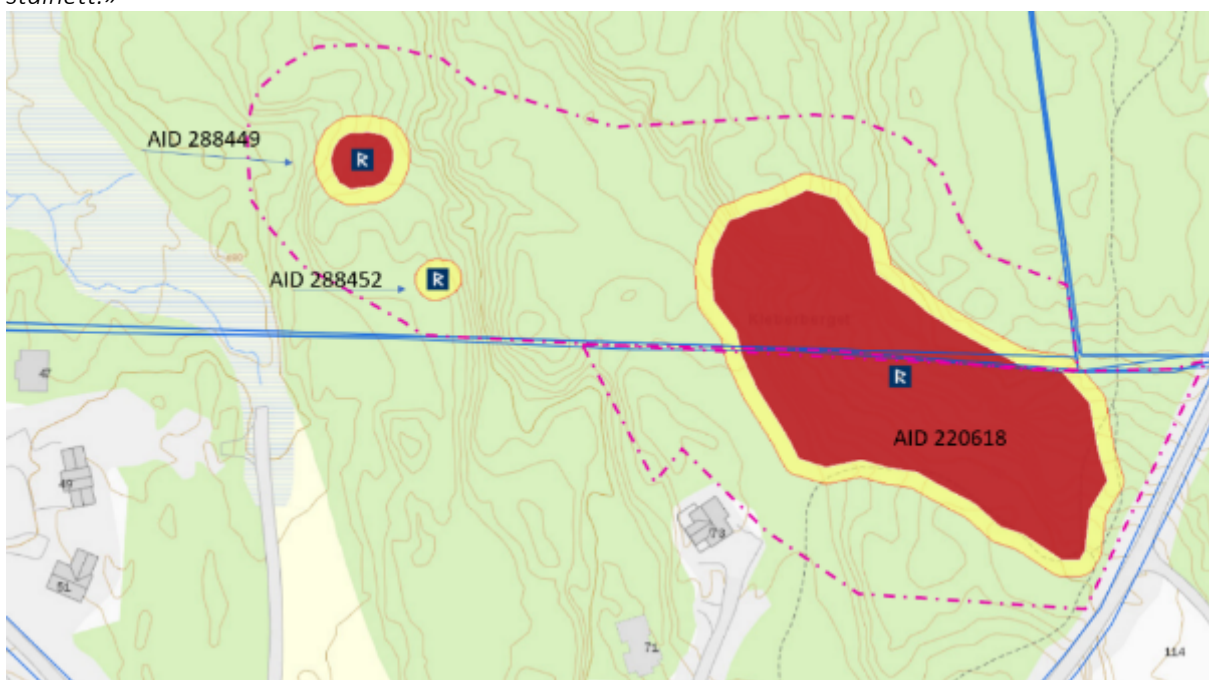
Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).»

Hvis fortsatt dyrking/beite:

«Innenfor hensynssone c) kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3).»

Hvis inngjerding i anleggsperioden:

«Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.»



Figur 34 Kulturminner etter befaring

Innspillet til kulturminnene er ivaretatt og hensynsoner og bestemmelser er tatt inn i planen.

Barn og unge

Barn og unges interesser rundt hyttefelt er i all hovedsak knyttet til ski, skileik og turer i nærområdet.

Landbruk, beiteinteresser og skogsdrift

Arealet innenfor planområdet der det er avsatt byggeområder er betegnet som ikke dyrkbar jord.. Arrondering av arealet og omkringliggende bebyggelse, høyde over havet og bonitet innebærer at det er lite sannsynlig at området er egna for noe slags oppdyrking.

Planområdet benyttes til beiteområde for sau/geit og er bufeorganisert under Gjevilvassdalen/Skardalen Kalvesankelag

Hva som betegnes som optimal dyretetthet på utmarksbeite er vanskelig å fastsette, men Aksel Tveitnes (Tveitnes 1949) har laget en tabell som viser akseptabelt antall dyr pr km² på forskjellige beitekvaliteter:

Fôropptak per dag	Beitekvalitet	Dyr pr. km2	Dekar pr. dyr
1 fôrenhet (sau)	Mindre godt beite	33-54	30-19
	Godt beite	55-76	18-13
	Svært godt beite	77-108	13-9
5 fôrenhet (storfe)	Mindre godt beite	7-11	150-95
	Godt beite	11-15	90-65
	Svært godt beite	15-22	65-45

Tabell: Beitekapasitet for dyr på utmarksbeite. Tabellen er bearbeidet etter Tveitnes (1949).

Utbyggingsområdet berører også skog definert som vernskog og areal over vernskoggrensen. Vernskog er i henhold til Skogbruksloven § 12, skog som tjener til vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Drift i vernskogen er meldepliktig. Ved skjøtsel og drift i vernskogen skal det legges avgjørende vekt på at varmeklimaet ikke vedvarende forverres ved hogstinngrep. Inngrep som bl.a. kan føre til kaldluftsstrømmer, økt frostfare og vesentlig øket vindhastighet skal unngås.

Vernskogen sitt hovedformål er å verne annen skog fra naturskader. Det gjelder i hovedsak skog som ligger lavere i terrenget. Arealene nedenfor vernskoggrensen er allerede sterkt utbygget, og i skogbrukssammenheng har derfor vernskogen liten verdi i planområdet.

Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen

Anbefalinger for de videre delfeltene finnes i rapporten kapittel 3.3.2. Konkret for området er 3.3.2.2. Området er betegnet som sterkt utbygget og nesten helt tapt. Området er derfor vurdert til å kunne fortettes med noen titalls tomter. **For det aktuelle området er det en fortetting på 1 ny tomt (18 eksisterende).** Det er derfor vurdert at utbyggingen er godt innenfor det som er omtalt som «noen titalls tomter» i rapporten. Det er ikke kjent per 25.08.22 at det er igangsatt nye planprosesser for ytterligere fortetting i området.

Selve planområdet ligger utenfor Trollheimen Sitje sitt konsesjonsområde og bare delvis innenfor Gjevillvassdalen/Skardalen Kalvesankelag sitt registrerte beiteområde (nibio.no).

Området er inneklemt mellom eldre hyttefelt i nord, og nyere tettere hyttefelt i sør og øst.

Øst i planområdene er det flere områder med gjennomgående grøntområder og arealer (fig 21)

Utbyggingsområdet er som nevnt inneklemt mellom 2 eksisterende hyttefelt og vil ikke spise seg videre innover fjellet.

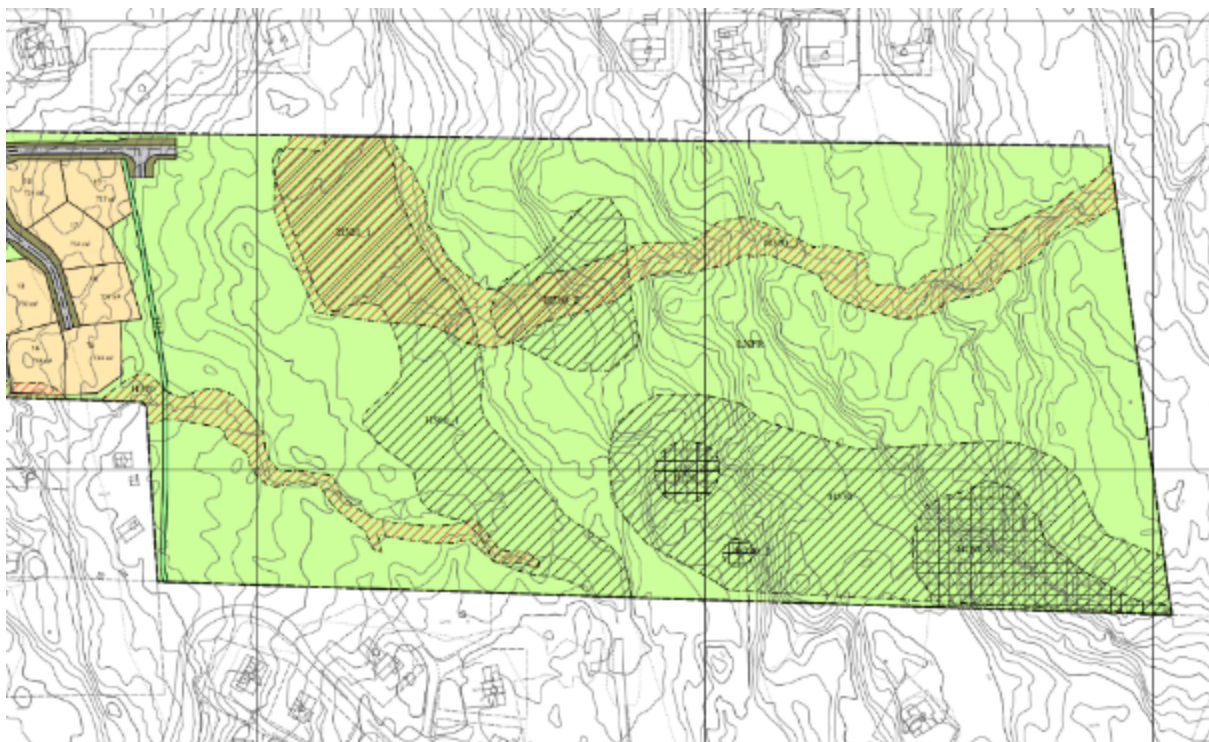
Den største påvirkningen av utbyggingen er vurdert til å være økt ferdsel i området. Dette underbygges i rapporten, der området er vurdert til å være utenfor tamreinens beiteområder, og at selve arealbruksendringen ikke har hatt stor betydning.

Det primære tiltaket for å sikre utmarksbeiter mot menneskelig nedsliting er å kanalisere ferdselen gjennom tilrettelagte/etablerte stier, slik at man begrenser områder mennesker ferdes. Brukere av hytteområdet vil høyst sannsynlig benytte seg av Gjevillvassdalen. I dette området er det et godt tilrettelagt stinett og området har en vellykket kanalisering (Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen s. 40)

Ferdselen i Gjevillvassdalen er stor både sommer og vinter. Ferdselen sommerstid følger for det meste etablerte turstier ut fra området rundt Gjevillvasshytta hvor det er et godt tilrettelagt stinett i regi av Trondhjems Turistforening (TT). Området bærer stort preg av en kanalisering som kan karakteriseres som vellykket om man ser på det store antallet som ferdes etter de tilrettelagte stiene i området. Gjevillvasshytta er utgangspunkt for en av de mest populære rundturene til DNT; «Trekanten». Det er i de senere år gjort tiltak for å lede enda mer ferdsel ut fra parkeringsplassen nordvest for Gjevillvasshytta på grunn av kapasitetsutfordringer ved parkeringsplassen ved hytta. Gjevillvasshytta har ca. 3 700 overnattinger i året.

Bompasseringer i dalen viser at Risset og Festa hadde henholdsvis ca. 10 500 og 44 500 passeringer i perioden April – September 2017. En stor del av passeringene ved Festa er imidlertid anleggstrafikk, det er derfor vanskelig å si noe eksakt om hvor stor andel som besøker dalen til friluftsmål.

Sett mot rapportens konklusjon mener vi utbyggingen er innenfor tålegrensen på noen titalls nye hyttetomter.



Figur 35 Grøntarealer øst i planområdet

Energibruk

Området er koblet til offentlig energikilder. Det er ikke satt krav til lavenergihytter. I gjennomsnitt bruker hver hytte ca. 7571 kWh. Det er ventet at årlig kWh øker i takt med at el-bilandelen går oppover. Området blir tilrettelagt slik at man kan lade elbil på egen tomt.

Det finnes muligheter for lokale løsninger i form av solcellepanel, jord/bergvarme og vindmøller. Sistnevnte er lite aktuelt internt i et hyttefelt, både med tanke på visuell forurensning, ising om vinteren og støy.

Det mest nærliggende og normale alternativet til elektrisitet for oppvarming er vedbruk. I 2009 var samlet vedbruk omtrent 206 000 tonn – tilsvarende 1 TW for fritidsboliger (kilde NVE rapport 2011_09).

Forurensing og klimautslipp

Forurensing fra fritidsbebyggelse kan deles inn i tre faser. Del en er selve byggingen, videre er det transport til og fra hytten, samt utslipp fra hytter.

Under byggingen av feltet stilles det i dag miljøkrav til entreprenører og hytteleverandører, blant annet er det krav om avfallsplan med en minimums sorteringsgrad for større enheter. Under planarbeidet har man tilstrebe å få flest mulig enheter per meter infrastruktur. Dette er ikke bare økonomisk gunstig, men sikrer at man ikke bygge mer infrastruktur en det som er nødvendig. Videre skal entreprenøren så langt det er mulig benytte seg av stedlige masser.

Transport til og fra fritidsboliger foregår primært med eget kjøretøy, men det er mulig å nå området med buss fra Oppdal sentrum på sommeren (linje 580). Videre inn til planområdet er det ingen alternativer til bilbruk. Internt i planområdet er det kort vei til nærmeste skiløype som sikrer at brukere ikke trenger bruke bil når de har ankommet sin fritidsbolig. Til Oppdal sentrum finnes både tog og regionbusser.

Vedrørende utslipp er utslippskravene hjemlet i forurensningsforskriften. Kort fortalt er det de samme krav til renseløsninger som til helårsbebyggelse. For Kleberberget skal det bygges høystandard fritidsbebyggelse og alle enheter vil koble seg på privat vann og avløpsanlegg. Dette sikrer at hver hytte ikke har spredt avløp eller egne lokale løsninger. Det er utarbeidet VA-plan til reguleringsplanen for å sikre at alle områder får tilfredsstillende avløpsløsning. Erfaringsmessig er det lite lekkasjer fra nye nett.

Den største risikoen ved slikt anlegg er da lekkasje fra det offentlige ledningssystemet. I all hovedsak skyldes lekkasjene brudd i koblinger.

7 Sammendrag av merknader

<i>Offentlige instanser</i>	<i>Vår kommentar</i>
<i>Statsforvalteren i Trøndelag</i>	
Statsforvalteren har innspill til landbruk, reindrift, klima og miljø, helse, omsorg, barn og unge og samfunnssikkerhet.	
<i>Landbruk</i> Statsforvalteren viser til at området ligger innenfor Aalbu-Vognill-Vang i prosjektet «Særlig verdifulle kulturlandskaper i Sør-Trøndelag», hvor spesielt vegetasjonen er rik. Videre ligger området innenfor Gjevillvassdalen/Skardalen kalvsankelag. Statsforvalteren påpeker at strenge gjerderegler og hensyn til beitebruken må vurderes.	<i>Landbruk</i> Det vises til vurderinger rundt landbruk/beitebruk i kapittel «landbruk, beiteinteresser og skogbruk». Planområdet er en fortetting av eksisterende plan og det er gjennomgående grøntarealer i planen. Når det gjelder gjerdet er det et generelt forbud mot inngjerding av tomt, med unntak av 20m ² rundt inngangspartiet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse §4.3.
<i>Reindrift</i> Statsforvalteren viser til «Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen» og de vurderinger som er gjort der	<i>Reindrift</i> Hensynet til reindrift og vurderinger mot rapporten er gjort. Det åpnes i rapporten for et ti-talls nye fritidstomter uten at dette er nærmere spesifisert. Planområdet er inneklemmt mellom 2 eksisterende felt og spiser seg ikke

<i>Klima og miljø</i> Statsforvalteren er positiv til at det fortettes fremfor stikkes hull på nye områder. Samtidig viser de til at kommunen må vurdere tåleevnen til naturen rundt området. Videre vises det til lysforurensning, naturmangfoldsloven §§8-12 og klima og klimatilpasning, overvann, friluftsliv og fremmede arter. <i>Samfunnssikkerhet</i> Det vises til ROS-analyse med bakgrunn i DSB sin veileder.	innover fjellet. Området fortettes med 1 ny tomt, og er derfor godt innenfor «titalls tomter» <i>Klima og miljø</i> Lysforurensningsproblematikken er vurdert i planen og det er laget egen bestemmelse for å sikre nedadgående lys og skjerming mot horisont. Det er gjort vurderinger mot §§8-12 i naturmangfoldsloven. NIN registreringer og gressmyr er lagt inn med hensynsoner og forbud mot tiltak. Det er lagt opp til at solceller, berg og jordvarme tillates, samt at myrdrag bevares for å sikre overvannshåndtering og naturmangfoldet. Det er laget egen overvannsrapport. Det vil ikke bli gjort inngrep i bekker med årsikker vannføring. For å sikre ny bebyggelse vil det kreves noe inngrep ved stikkrenner under vei. I tillegg må enkelte flomveier omlegges. Bestemmelse om at masser som fraktes inn er uten før og skadelige arter skal er lagt inn i bestemmelsen § 4.12. Turdrag gjennom området er sikret. <i>Samfunnssikkerhet</i> ROS-analyse etter DSB sin veileder er utarbeidet med forslag til oppfølging og tiltak.
Trøndelag fylkeskommune	Vår kommentar
Trønderlag fylkeskommune viser til at planen er i tråd med gjeldene kommuneplan og anbefaler en utforming som gjenspeiler terreng og nabobebyggelse. Videre vises det til registrert kulturminne og viltråkk.	Kulturminnebefaring er bestilt og registreringene lagt inn i plankart og bestemmelser. Det er gjennomgående grøntområder for vilt.
Statens Vegvesen	Vår kommentar
Statens Vegvesen viser til at planen er i tråd med gjeldene kommuneplan og har ingen kommentar utover det.	Tas til etterretning.
Direktoratet for Mineralforvaltning	Vår kommentar

Direktoratet viser til sin rolle i arealplaner. Videre vises det til historisk uttak av naturstein og videre til potensiale for bruk av området til natursteinbrudd.	Det er utført arkeologisk registrering av det historiske uttaket. Det er ikke ønskelig med et steinbrudd i dette området. Området er klemmt inn mellom 2 hyttefelt og et steinbrudd her vil påvirke friluftsliv, beitebruk, og naturmiljø store negative virkninger.
Sametinget	Vår kommentar
Sametinget viser til kulturminnet og aktsomhetsplikten i kulturminneloven. For øvrig viser de til fylkeskommunen sine kommentarer	Tas til etterretning.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	Vår kommentar
TBR viser til tilrettelegging for brann og redningstjenesten, samt relevante krav i TEK17 og annet lovverk.	Adkomstveien er lagt inn med snuhammer og andre muligheter for å snu. Det er lagt opp til frittliggende fritidsboliger med over 8m mellom bygg. Byggene i seg selv vil følge relevante krav i tek 17.

Naboer	Vår kommentar
Ingvar Falck	Vår kommentar
Nabo er positive til signaler om gjennomgående grønnstruktur og tilgang til sti og løypenett. Videre påpeker nabo at gjennomgående grønnstruktur må ivareta beite og viltinteresser, bevaring av vegetasjon og stier til Døremshovden/Raudhovden.	Det er lagt inn både stier og gjennomgående grønnstruktur som vil fungere for vilt, beitedyr og turgåere. Angående vegetasjon gjelder planbestemmelsens §§4.4 og 5.11 spm. regulerer hva som kan fjernes av vegetasjon.
Axel Kristoffersen	Vår kommentar
Nabo har kommet med 13 punkter som han forventer ivaretas. 1. Hensynssone på 50 meter mot eksisterende og planlagte bygninger i nabolaget. 2. Hensynssone på 25 meter mot <u>vilttråkk</u>, <u>dyretråkk</u> og <u>historiske kjerreveier</u> (merket som stier på de eldre kartene). 3. Avstå fra å bygge hytter på myr, av hensyn til dagens prinsipper for bærekraftig grunnarbeid. 4. Avstå fra drenering av myrer av hensyn til dagens prinsipper for bærekraftig grunnarbeid. 5. Avstå fra å legge bekker i rør av hensyn til dagens prinsipper for bærekraftig grunnarbeid. 6. Avstå fra å hugge trær der stammen har en diameter på mer enn 30 cm. 7. Avstå fra flatehogst og landskapsmessig terrassering av feltet (nabofeltet)	Punktene tas til etterretning. Punkt 1 og 2 er vanskelig å tilfredsstille slik de står, samtidig få en gjennomførbar utbygging. Terrenget er krevende, med naturhensyn, bratte klipper og myrarealer. Det er derfor lagt byggeområder der det er god byggegrunn. Det er sikret gjennomgående tråkk og grøntområder mellom øst og vest. Punkt 4 er ivaretatt. Myr ligger inne med hensynsoner. Punkt 5 gjelder etter hva vi forstår VA. VA må legges frostfritt, men legges i vei der det er mulig. Å legge VA i dagen vil være en visuell forringelse og vil medføre større sannsynlighet for skader med dertil forurensing. Punkt 6 og 7. Det er ikke lagt inn en generell bestemmelse om diamanter på trær, men det er lagt inn bestemmelser om vegetasjonshåndtering i §§4.4 og 5.11 Punkt 8 er ivaretatt. Det er gjort et stort arbeid med å legge vei på en så naturlig måte som

utbygget av Saltdalshytta er i så måte et skrekkeeksempel). 8. Anlegge vei og bebyggelse som krever minst mulig terrenginngrep. Dvs. at en planlegger bygninger der det er lite jordsmonn og veier der en unngår vesentlige terrengjusteringer. 9. Legge til rette for preparerte skispor som knytter gamle og nye hytter opp mot hovedskisporene i dalen. 10. Legge til rette for stier til sykling, som kan knytte seg opp mot hovedsykkelstiene i dalen. 11. Planlegge for enkelthytter med store tomter i feltets smale del og tun/ klynger med mindre tomter i feltets bredere del. 12. Biladkomst ovenfra for feltets øvre del. 13. Minimere veiareal og infrastruktur ved å knytte seg til veier/infrastruktur i tilstøtende hyttefelt (dvs. at de ulike delene av feltet har ulike adkomstveier). 14. Legge til rette for at hyttene som bygges, er tilpasset stedet og at terrenget ikke må tilpasses én generisk hyttemodell fra en katalog jf hyttefeltet til Saltdalshytta (skrekkenes eksempel).	mulig. Veistrukturen ble satt opp før vi begynte med plassering av tomter. Hensynet i dette punktet lar seg ikke på en god måte forene med punkt 1 og 2 i merknaden. Punkt 9 og 10 er ikke vanskelig innenfor denne planen, da terrenget består av klippeformasjoner. Det ville vært mulig Øst-Vest, men her finnes ingen videre påkoblingsløype. Punkt 11 Det er planlagt for frittliggende hytter i klynger på ulike plasser innenfor nedre del av planområdet. Det er tettere utbygging i nedre del av området, der det er mindre naturverdier. Punkt 12 ansees ikke relevant da det ikke er planlagt hyttetomter i øvre del av planområdet Punkt 13 er ivare tatt. Punkt 14. Det tilrettelegges for Tinde Hytter sine modeller. Tinde har et bredt utvalg hytter og det vil ikke være et problem å finne en hytte som passer tomten.
Rønnaug Brun	<i>Vår kommentar</i>
Nabo sier til at hun har en brønn og ønsker koble seg på VA-anlegget internt i planområdet. Videre har hun ønske om vei og generelle spørsmål	Spørsmålene er svart ut. Det vil være mulig å koble seg på anlegget, men det må bekostes av nabo. Nabo må selv i dialog med Vardammen om påkoblingsavgift mv. Veien er ikke lagt rett nord for hytten
Arnfinn Mundal Strøm	<i>Vår kommentar</i>
Nabo sin største bekymring er turløype og sti til Rauhovden og ønsker ikke at denne forsvinner. Videre vises det til Kleberberget hyttefelt som de mener er for dominerende og er bekymret for at de mister følelsen av å være på fjellet.	Nevnte tursti endres ikke. Den er utenfor planområdet. Konseptet i dette området er et helt annet enn Kleberberget hyttefelt. Det er blant annet planlagt gjennomgående grønnstrukturer og stier. Videre er det kun en fortetting med 1 tomt utover de godkjente 18 som ligger der i dag. Alle tomtene er lagt til nedre del av planområdet og vil ikke være synlig fra nabo sin hytte.