



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/74	18.11.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

230/1 - Detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde - ny 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I bestemmelsene:

- Vurdere om det skal inntas rekkefølgebestemmelse som sikrer at midlertidig flytende vei er fjernet og at myrbro er ferdigstilt før igangsettingstillatelse for fritidsboliger kan gis.
- Vurdere om myrbro skal trekkes noe lengre mot vest for å i større grad hensynta myr.
- Vurdere om bestemmelse 3.1.2.f kan tydeliggjøres bedre
- Vurdere om det skal inntas bestemmelse som hensyntar hekkeperioden

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 74/2025 i møte 18.11.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I bestemmelsene:

- Vurdere om det skal inntas rekkefølgebestemmelse som sikrer at midlertidig flytende vei er fjernet og at myrbro er ferdigstilt før igangsettingstillatelse for fritidsboliger kan gis.
- Vurdere om myrbro skal trekkes noe lengre mot vest for å i større grad hensynta myr.
- Vurdere om bestemmelse 3.1.2.f kan tydeliggjøres bedre.
- Vurdere om det skal inntas bestemmelse som hensyntar hekkeperioden.

For forslaget stemte 4: Eirin Heggvold (AP), Olav Kvam (Frp), Terese Guldborg Norheim (H), Ola Skarsheim (SP).

Imot forslaget stemte 3: Arne Rønning (MDG), Haakon Nordseth (V), Kerstin Heidi Lillemor Bergenwall (V).

Dermed ble kommunedirektørens forslag vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I bestemmelsene:

- Vurdere om det skal inntas rekkefølgebestemmelse som sikrer at midlertidig flytende vei er fjernet og at myrbro er ferdigstilt før igangsettingstillatelse for fritidsboliger kan gis.
- Vurdere om myrbro skal trekkes noe lengre mot vest for å i større grad hensynta myr.
- Vurdere om bestemmelse 3.1.2.f kan tydeliggjøres bedre.
- Vurdere om det skal inntas bestemmelse som hensyntar hekkeperioden.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - Skarholmen hytteområde**
- 2 Plankart - Skarholmen hytteområde**
- 3 Bestemmelser - Skarholmen hytteområde**
- 4 VA plan - Skarholmen hytteområde**
- 5 VAO-plan - Skarholmen hytteområde**
- 6 ROS-analyse - Skarholmen hytteområde**
- 7 Naturmangfoldvurdering - vei over myr**
- 8 Saksprotokoll sak 25/59 - 230/1 - Forslag til detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde - 1. gangs behandling**
- 9 Oppstartsmøte - referat**
- 10 Saksprotokoll sak 24/27 - 230/1 - Skarholmen hytteområde - Planforespørsel**

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Skarholmen hytteområde. Planforslaget legger opp 9 nye fritidstomter, samt infrastruktur. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det jobbes med ordlyd i bestemmelsene pkt. 3.1.2.f med sikte på å gjøre bestemmelsen tydeligere, samt innta rekkefølgebestemmelse om fjerning av midlertidig myrbro og hensyntaking av hekketid.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 12.09.2025 mottatt revidert forslag til detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde fra planlegger Hoel & Sønner AS.

Planforslag for planområdet er tidligere behandlet med avvisning i Utvalg for bygg- og arealplansaker i møte den 26.08.2025, sak 25/59. Avvisningen var begrunnet med at vei fram til hytteområde ikke benyttet den mest skånsomme alternativet for fremføring av vei over myr. Nytt planforslag har endret plassering av adkomstvei i tråd med alternativet som er vurdert som best egnet i rapporten fra Norconsult AS.

Planen omfatter del av gnr/bnr 230/1, grunneier/forslagsstiller er Inge Ketil Hokseng. Oppstartsmøte ble avholdt den 13.09.2024. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for 9 fritidstomter. Området er ikke regulert fra før, men er i kommuneplanens arealdel vist med fritidsformål. Planområdet er 32,7 daa hvor ca. 10 daa går med til utbygging. Adkomst til området er fra Nerskogvegen. Bebyggelsen skal kobles til felles VA-løsning.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 37-53.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruksavdelingen anbefaler at det stilles krav til omfang av inngjerdet areal.

Reindriftsavdelingen minner om konsultasjonsplikt.

Klima- og miljøavdelingen viser til en rekke forhold som må vurderes innen blant annet forurensing, naturmangfold, klimatilpasning, massehåndtering, fremmede arter, friluftsliv, strandsone og vassdrag.

Trøndelag fylkeskommune viser til at planforslagets konsekvenser for myra må fremgå av plandokumentene, og det må sikres at tiltak ikke vil gi negative konsekvenser for overvannshåndteringen i området.

Videre påpekes det at adkomstveg fra fylkesveg må være i tråd med minimumskrav for sikt. En rekkefølgebestemmelse må sikre at avkjørselen fra fylkesvegen skal opparbeides i henhold til gjeldene vegnormaler før det gis byggetillatelse av fritidsboliger.

Statens vegvesen

Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Vi forutsetter at trafiksikkerhet og framkommelighet blir prioritert.

Mattilsynet viser til generelle regler for å sikre helsemessig trygt drikkevann. I kommuneplanens arealdel er området innenfor hensynsone drikkevann. Mattilsynet kan ikke ut ifra deres oversikt se at det eksisterer noen drikkevannskilde i umiddelbar nærhet.

Sametinget minner om det generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i bestemmelsene under eget punkt.

Remidt IKS viser til sine retningslinjer for renovasjonstjenester til fritidsabonnenter hvor avfall må leveres til returpunkt.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Erik Birch Aune (gnr/bnr 203/12) viser til at hans eiendom blir berørt ved bruk av felles adkomstvei. Det forutsettes at veien blir opprettholdt i god stand i forbindelse med byggearbeider i nytt planområde. Det bes om at trafikkbelastning vurderes samlet.

Eirik Oksavik Lockertsen og Mona Nereng (gnr/bnr 239/12) viser til en alternativ trase for adkomstveg slik at mindre myr blir berørt.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles i kommunestyret.

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, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

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 berører natur. Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal 2014-2016, Naturbase, Kilden, Vann-Nett, Sensitive artsdata og Artskart.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området i og rundt planområdet ble i 2019 kartlagt for naturtyper. Det har ikke blitt registrert trua naturtyper i selve planområdet, men lenger mot Nerskogsvegen er det registrert en semi-naturlig myr og en naturbeitemark, begge av moderat kvalitet.

Planområdet omfatter et myrområde med grunn myr, der torvlaget er under 100 cm. Her er det registrert myrtust, som har status nær truet (NT). Arten er knyttet til arealer som ble brukt til utmarksbeite og myrslått, men nydyrking, drenering av myr og slutt på tradisjonelle driftsformer har ført til en nedgang nasjonalt. Nord for planområdet er det registrert flere rødlistede fuglearter med status sårbar (VU), som fiskemåke, granmeis, gulspurv og grønnfink, og med status nær truet (NT), som rødstilk og gjøk, i tillegg til hare som er nær truet. Det er ikke registrert funn av fremmede arter innenfor området.

Området er del av vannforekomst Skarvatnet bekkefelt med vannforekomst ID 109-141- R, som har god økologisk tilstand i henhold til Vann-nett. Miljømål for vannforekomsten er god økologisk og kjemisk tilstand. Bekken drenerer til Dørreselva og Drivavassdraget i nedbørsfelt 109-E2C, Skarvatnet. Bekken er en av flere bekker som renner gjennom Klettgjerdnet og Vangsenget hytteområder og ned til Skarvatnet. Bekken har et lite nedbørsfelt, i likhet med flere bekker i området.

Norconsult AS utarbeidet et notat om vegbygging i myrområdet: «Skarholmen – vurdering av veg over myr med tanke på naturmangfold». Her er det foreslått tre mulige alternativer for vegbygging. Ei myrbro vil være det mest skånsomme, da myra i svært liten grad blir berørt, og trolig er best for lokalt naturmangfold. Vannstrømningen vil fortsatt ha fri flyt under vegen, og dermed ivareta og opprettholde den hydrologiske balansen. Ifølge rapporten gir dette alternativet kortest veg over myra, maks 50 m med bro, men sannsynligvis mindre da deler av strekninger egentlig er fastmark. Her er vegen bort til myrbroa lagt på fastmark. I planbeskrivelsen fra tiltakshaver derimot, er denne strekningen lagt på myra, og vil beslaglegge større myrareal. Et annet alternativ som ble vurdert var to strekninger med flytende veg, på henholdsvis 130 og 80 m. Flytende veg med geonett er en relativt skånsom måte å bygge veg over myr på, sammenlignet med tradisjonell vegbygging gjennom myr hvor myrmassene fjernes. Området som er aktuelt for dette alternativet er flatere, som gir lavere sannsynlighet for setninger enn i mer hellende myr, og det er oppstrøms, som reduserer faren for drenering.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget i planområdet anses godt og føre-var prinsippet i § 9 kommer ikke til anvendelse.

§ 10 Samlet belastning

Myr har mange viktige funksjoner, både for naturen og for samfunnet. Det er et karbonlager, leveområde for dyr og planter, og bidrar til vannrensing og flomdemping. Naturtypen har i lang tid vært under sterkt press i Norge på grunn av grøfting og drenering til for eksempel jordbruksformål og nedbygging.

Dette har også påvirket mange av artene som er tilknyttet myra. Norsk rødliste for arter fra 2021 viser at det er flere hundre arter som har våtmark som viktigste leveområde. Mange av disse er truet, ofte på grunn av tap av areal. Dette kan være direkte tap på grunn av nedbygging, eller indirekte ved at leveområdene fragmenteres til mindre områder, f.eks. gjennom infrastruktur som veger, som blir til barrierer. Også klimaendringer bidrar i mange tilfeller negativt. For trekkfugler, som f.eks. gjøk og rødstilk, kan utfordringene i tillegg skyldes forhold i andre land.

Flertallet av de rødlistede artene er observert både om vinteren og våren/sommeren. Spurvefugler og hare har diffuse og store funksjonsområder uten tydelige kjerneområder. Det vurderes dithen at den samla belastningen i forhold til fugl og vilt er akseptabel, såfremt det vises hensyn under den sårbare hekke- og yngletida (mai – juli). Mange fugl har reir i trær, og hogst i hekketida påvirker artenes overlevelse negativt. Det gjelder også for døde og morkne trær eller stubber, da disse også kan utgjøre viktige hekkeplasser.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Alle kostnader for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet må dekkes av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Vei over myr vil kunne medføre skade på naturmangfoldet, avhengig av hvilken veiløsning som blir valgt. Å bygge myrbro er vurdert til å være den mest skånsomme løsningen, da myra i svært liten grad blir berørt. For å kunne bygge denne broa, må det ifølge tiltakshaver lages en flytende veg

gjennom deler av myra, som er et relativt skånsomt alternativ sammenlignet med utgraving. Men siden biologisk mangfold går tapt der veien legges, og veiens lengde vil øke fragmentering av myra som habitat, skal den være midlertidig og kun brukes til å bygge myrbroa. Når broa er ferdigstilt, skal den flytende veien fjernes, og anleggstrafikken skal bruke broa videre.

Planbeskrivelsen fra tiltakshaver viser at vegen fram til myrbroa er lagt på myr, ikke på fast mark slik som vist i rapporten fra Norconsult AS.

For å unngå forstyrrelser i den sårbare hekketida, skal det unngås hogst og vises hensyn i perioden mai – juli. Morkne eller døde trær og stubber skal tas vare på der det er mulig.

Det er ikke kartlagt fremmede arter innenfor området og det må ikke tilføres masse som kan ha med seg frø fra slike uønskede arter. Hvis revevegetering er aktuell, må det skje med stedegen vegetasjon og med topplag (20-30 cm) som tas av og legges tilbake.

Landbruksfaglig vurdering

Reguleringsplanen omfatter landbrukseiendommen Hoksenget gnr 230/1 som består totalt av 1202 dekar, herav 88 da fulldyrka jord, 23 da overflatedyrka, 79 da innmarksbeite og 291 da produktiv skog. Reguleringsplanen legger beslag på 4,5 dekar til tomteareal, i tillegg kommer veg og annen infrastruktur på ca 6 dekar.

Planforslaget legger opp til 9 hytter i et nytt hyttefelt på en landfast høyde ved Skarvatnet, rett utenfor foreslått planområde ligger Skarholmen. Det går et myrdrag rundt holmen på nord-, øst- og sørsiden, mens selve høyden og skråningen mot Skarvatnet i vest er fastmark. Planen legger opp til hytte på egen tomt, der inngjerding kun av inngangsparti er tillatt, og gjerde + bygg inkl terrasse kan maks utgjøre 30 % av tomten, dvs ca 150 m² pr tomt.

Beiteutøverne i området omfattes av Skaret beitelag for sau, Skaret-Gjevilvassdalen kalvsankelag for storfe og Trollheimen Sijte for tamrein. Planområdet er en del av høst-vinter-beite og vinterbeite for rein, mens det er sommerbeite for sau og storfe. I 2024 ble det sluppet 1770 sau og lam i Skaret beitelag og 161 storfe i kalvsankelaget. I NIBIOs beitekartlegging for Oppdal vises planområdet for Skarholmen hytteområde som godt beite som i liten grad er tresatt. Det går stier både over holmen og langs vatnet som er laget av husdyr og viltet og er i bruk.

Kommuneplanens samfunnsdel har i arealstrategi under mål nr. 7: «Unngå nedbygging av svært godt og godt utmarksbeite». Landbruksplan for Oppdal sin Jordvernstrategi pkt 2 sier: «Restriktiv omdisponering av dyrkbar jord, innmarksbeite, svært godt/godt beite og produktiv skog til andre formål enn landbruk.»

NRSA-rapport om Kunnskapsgrunnlaget for beitebruk (2021 og 2023) konkluderer med at de siste års økning i nye hytter rundt Skarvatnet er problematisk, både selve hytta og like mye ferdseilen dette medfører opp og ut i store omkringliggende turterreng/beiteområder. Rapporten gir åpning for en forsiktig fortetting på anslagsvis 10-15 hytter, fortrinnsvis mellom vatnet og Nerskogveien. Nye planer anbefales ikke.

Kulturlandskapet/naturlandskapet rundt Skarvatnet er viktig for opplevelsen for den som har tilhold i området. Skarholmen hytteområde vil estetisk synes godt i terrenget. Hyttene er forsøkt lagt i skråning vekk fra veien og mot vatnet, likevel vil tre av hyttene bli godt synlig fra veien og alle 9 godt synlig fra vatnet.

Landbruksfaglig frarås å godkjenne reguleringsplan Skarholmen med begrunnelse i påvirkning av beitebruken.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger innenfor et viktig friluftsområde, område 63 Skarvatnet, som i friluftskartleggingen (2014) er gitt følgende beskrivelse: *Utfartsområde vinterstid med oppstart for skiløyper og parkeringsplasser. Nærturområde for hyttebebyggelsen rundt Skarvatnet. Muligheter for fiske i vatnet.*

Skarvatnet er et godt fiskevatn hvor det fiskes både sommer og vinter. Strandsonen langs vassdrag er et område som brukes både av vilt, husdyr og folk. Det er viktig at det ned mot vatnet ikke privatiseres eller inngjerdes, men fortsatt blir et åpent felt for felles bruk. Nasjonale retningslinjer anbefaler et 100-meters belte langs vatn og vassdrag for allmenn bruk, gjennom Kommuneplanens arealdel er denne for Oppdal vedtatt redusert til 50 meter. Foreslått uteoppholdsareal AUT er i plankartet tegnet inn innenfor denne 50-meter-sonen og må påregnes å kunne brukes også av andre folk enn hyttene tilhørende planområdet.

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⁾

Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består planarealet av myr og åpen fastmark. Delen av myra som berøres av veg i planforslaget fra tiltakshaver er ca 0,5 da. I utgangspunktet skal hele myra inkluderes i regnskapet når nedbyggingen berører myrareal, med mindre det er fastsatt tiltak i bestemmelse som sørger for at vannstand i myra opprettholdes i de delene av myra der det ikke er direkte inngrep, eller det er stor sannsynlighet for at resterende deler av myra ikke påvirkes. Myrbro ble valgt som løsning, da myra i svært liten grad blir berørt og myras hydrologiske forhold opprettholdes. Den flytende vegen plasseres i flatere areal oppstrøms, som reduserer faren for setninger og drenering, og vil i tillegg være midlertidig og fjernes. Utslipp fra arealbeslaget på myra tilsvarer mellom 34 - 84 tonn CO₂-ekvivalenter²⁾ (henholdsvis gjennomsnittlig myrddybde mellom 0,4 – 1 meter), og denne arealbruksendringen gir samlet en ubetydelig konsekvensgrad (se tabell under).

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.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært stor negativ konsekvens	Mer enn 100 000 tonn CO ₂ -ekv
---	Stor negativ konsekvens	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv
--	Middels negativ konsekvens	Mer enn 15 000 tonn CO ₂ -ekv
-	Noe konsekvens	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
0	Ubetydelig konsekvens	
+ / ++	Noe/betydelig reduksjon i utslipp/økt opptak	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
+++ / ++++	Stor/svært stor reduksjon i utslipp/ økning opptak	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv

Konsekvenstabell for klimagassutslipp fra Håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø - Miljødirektoratet

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel: Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * 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)*

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 13 (stoppe klimaendringene) og nr. 15 (livet på land) i en negativ forstand. Utbygging av fritidsboliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området består relativt uberørt i et ellers tettbygd område. I tillegg vil hytteutbygging på generelt grunnlag ikke bidra til å stoppe klimaendringene. Det viktige er at det treffes avbøtende tiltak, og at byggingen begrenses og tilpasses på en slik måte at tap av naturmangfold begrenses, og bevaring av vegetasjon og vassdrag hensyntas på en god måte.

På den annen side, er planforslaget positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold), og utbyggingen kan også bidra til utvikling innenfor mål nr. 9 (industri, innovasjon og infrastruktur).

Hytteutbygging blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv, men det bringer også med seg positive synergier i form av arbeid for håndverkere, varehandel og muligheter for utvikling av Oppdal som et tettsted i vekst.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til fritidsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030) Planforslaget er i tråd med overordna plan.

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

Kommentarer til miljø-, landbruks-, folkehelse- og klimavurderinger

Av miljøfaglig vurdering går det fram at det må unngås forstyrrelser i den sårbare hekketida. Hogst må unngås i perioden mai-juli. Morkne eller døde trær og stubber skal tas vare på der det er mulig. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen og anbefaler at det fram mot sluttbehandling jobbes med å utarbeide en bestemmelse som hensyntar hekketid.

Det vises videre til miljøfaglig vurdering hvor det fremgår at det er noe avvik mellom plasseringen av myrbroa fra Norconsult-rapporten til innsendt planforslag. Kommunedirektøren anser ikke avviket å være så stort at planforslaget bør avvises, men det bør frem mot sluttbehandling vurderes hvorvidt vegen kan trekkes noe lengre mot vest for å unngå myra.

Når det gjelder landbruks- og folkehelsevurdering har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer.

Av klimavurderingen 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 derfor avklart i overordnet plan. Kommunedirektøren vurderer derfor at utslippene som følge av planendringen kan godtas.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 37. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

Etter avvisning av planforslag i sak 25/59, den 26.08.2015, har forslagsstiller endret plankartet slik at det benyttes myrbro for fremføring av adkomstvei over myrområdet. Dette er i henhold til Norconsults rapport ansett som det mest skånsomme alternativet for kryssing av myr. I forbindelse med etablering av myrbro vil det imidlertid være nødvendig med en midlertidig anleggsvei. Denne anleggsveien vil være en såkalt flytende vei som beskrevet i rapporten. For å sikre krav til rekkefølge av utbygging anbefaler kommunedirektøren at det jobbes med en rekkefølgebestemmelse som sikrer at midlertidig flytende vei er fjernet og at myrbro er ferdigstilt før igangsettingstillatelse for fritidsboliger kan gis.

Kommunedirektøren bemerker at bestemmelse 3.1.2.f er noe vag i sin ordlyd. Bestemmelsen omhandler plattinger og terrasser. I henhold til byggeteknisk forskrift (TEK 17) skal man ved beregning av bebygd areal (BYA) ikke medta terrasser som er lavere enn 50 cm. I foreslått bestemmelse 3.1.2.f er det likevel ønskelig at også slike terrasser medtas. Slik bestemmelsen er utformet nå, er det noe utydelig. Kommunedirektøren mener derfor at det fram mot sluttbehandling må jobbes med å tydeliggjøre bestemmelsen slik at det klart går fram at også terrasser under 50 cm skal medtas i BYA-beregning.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet knyttes til felles VA-anlegg for feltet. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VAO-plan, som godt beskriver VAO-løsninger, samt slokkevann. Kommunedirektøren støtter seg til denne planen, og anser krav til VAO og slokkevann ivaretatt.

ROS

Det er 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 Skarholmen er det gjennomført ei sjekkliste med 51 uønskede hendelser som kan inntreffe. Av disse er 14 hendelser vurdert å ha akseptabel risiko, men risikoreduserende

tiltak kan vurderes. 7 hendelser er vurdert å havne i kategorien hvor hendelsen kan aksepteres dersom det finnes enkle motvirkende tiltak. Som følge av ROS-analysen er alle sannsynlige hendelser vurdert og flere risikoreduserende tiltak er tatt inn i planen.

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale at det jobbes med følgende endringer til planforslaget:

I bestemmelsene:

- Vurdere om det skal inntas rekkefølgebestemmelse som sikrer at midlertidig flytende vei er fjernet og at myrbro er ferdigstilt før igangsettingstillatelse for fritidsboliger kan gis.
- Vurdere om myrbro skal trekkes noe lengre mot vest for å i større grad hensynta myr.
- Vurdere om bestemmelse 3.1.2.f kan tydeliggjøres bedre
- Vurdere om det skal inntas bestemmelse som hensyntar hekkeperioden

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget sendes på lovbestemt høring og legges ut til offentlig ettersyn.