



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/52	17.06.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

20/3 - Forslag til detaljreguleringsplan for Nordmjørønnen - 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 Nordmjørønnen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

- Tillegg i bestemmelse 3.3.1.d ... Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier.
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 52/2025 i møte 17.06.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

- Tillegg i bestemmelse 3.3.1.d ... Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier.
- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

Vedlegg

- 1 Plankart Nordmjørønnen 18.03.2025**
- 2 Planbeskrivelse Nordmjørønnen 18.03.2025**
- 3 Planbestemmelser Nordmjørønnen 18.03.2025**
- 4 ROS Nordmjørønnen 13.03.2024**
- 5 Oppstartsmøte - detaljreguleringsplan for Nordmjørønnen**
- 6 2024.10 - VA plan - Nordmjørønnen boligfelt**

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Nordmjørønnen. Planforslaget legger opp til 32 boligtomter med tilhørende infrastruktur. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det jobbes med endringer som nevnt innledningsvis.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 25.03.2025 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Nordmjørønnen fra Plankontoret. Planen omfatter del av gnr/bnr 20/3, grunneier Oppdal kommune. Forslagsstiller er også Oppdal kommune og oppstartsmøte ble avholdt den 27.06.2023. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for 32 boligtomter. Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Brennhau-Mjøen del II (1996007). Planområdet er ca. 46 daa og ligger 2 km sør for Oppdal sentrum. Adkomst til området er fra Ola Setromsveg. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt VA.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 30-43.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag

- Landbruk
Det minnes om bestemmelsene i overordna plan med byggegrense mot dyrka mark på minimum 10 m. Dette er viktig for å unngå drifts- og miljømessige ulemper knyttet til drifta av arealene.
- Klima og miljø
Det må gå frem av planbeskrivelsen hvordan støy og luftkvalitet blir ivaretatt jf. veiledere T-1442 og T-1520. Naturmangfoldet som kan påvirkes av planen må vurderes både i

planområdet og i en større sammenheng.

Planområdet er relativt nært Oppdal sentrum, og det vil være viktig med høy arealutnyttelse. Det må settes et maksimumstall for antall parkeringsplasser på bakken, og minimumstall for sykkelparkering.

- Barn og unge og helse og omsorg

Det må redegjøres for hvordan trygg skoleveg skal ivaretas.

- Samfunnssikkerhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) må gjennomføres for å vurdere risiko og sårbarhet ved endret arealbruk og fremtidige klimaendringer.

Trøndelag fylkeskommune viser til generelle regler for vannforvaltning og poengterer at planen må ivareta hensynet til vannmiljø. Videre vises det til at barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.

Mattilsynet

Det er positivt at det kreves en VAO-plan som skal legges ved planforslaget, og boligene skal kobles til offentlig vann og avløp. VAO-planen må vise beregnet vannbehov, kapasitet, trykk, ledningsnettets dimensjoner, og kapasitet til vannbehandlingsanlegg og drikkevannsbasseng. Planen må utarbeides av fagpersoner og kartlegge eksisterende infrastruktur. Sikker levering av helsemessig trygt drikkevann må sikres. Løsninger for slokkevann må ha tilstrekkelig kapasitet for å unngå uønskede konsekvenser. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt må inkluderes.

Statens vegvesen uttaler at det må legges til rette for myke trafikanter. Nye gang- og sykkelveger må knyttes til eksisterende slik at man kan komme seg til skole og kollektivholdeplass på en intuitiv god måte. Samtidig må det være gode atkomst- og snumuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

NVE viser til at det må planlegges med tanke på kraftigere nedbør og dermed bedre overvannskapasitet. Det vises videre til at eventuell flomfare må avklares.

Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten og at dette bør fremgå av bestemmelsene.

Tensio har ingen innvendinger til planen, men ønsker å bli holdt orientert i den videre prosessen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav for tilrettelegging av slokkeinnsats, og tilstrekkelig slokkevann. De viser også til reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Egil Galaaen Gjølme viser til at hele området bør organiseres slik at det kun blir en felles avkjørsel. Fartsregulering må justeres til 30 km/t.

Ola Gissingen viser til at det må legges inn en hensynssone/buffersone på utbygger sin side langs hele boligfeltets vest- og sørside, dette for å unngå potensielle konflikter mellom jordbruk og boligformål.

Sigmund Fostad viser til at det må foretas en vurdering av hvilke deler av planområdet som er dyrkbar. Det vises videre til at avskoging av området vil føre til endrede vindforhold.

Plankonsulent 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 boligformål. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

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.

§ 8 - Like utenfor planområdet er det gjort registreringer av Nordflaggermus, som er sårbar (VU) på rødlista for arter. Nordflaggermus jakter gjerne inne i åpen skog, langs skogkanter, over åpent landskap, men også nær bebyggelse i hager. De tetteste bestandene finner vi i varierte landskap med små jordbruksarealer, løvtrær og nært vann. Rødlista fugler som gulspurv (VU) og grønnfink (VU) er registrert i nærheten av planområdet. Disse artene trives i variert kulturlandskap med hager, dyrkajord og skogholt. Det er også registrert en rekke arter med tilhold i kulturlandskapsområdet på Mjøa, sør/sørvest for planområdet, som kornkråke (sårbar, VU), granmeis (VU), hønsehawk (VU), vipe (kritisk truet, CR) og storspove (EN, sterkt truet).

Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok for å vurdere konsekvensene av planforslaget. Som følge av dette kommer ikke føre-var-prinsippet i naturmangfoldlovens § 9 til anvendelse.

§ 10 - Økosystemtilnærming og samlet belastning. Etter naturmangfoldloven skal man vurdere påvirkningen på et økosystem ut fra den samla belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Innafor planområdet vil natur og naturelementer som kan utgjøre viktige leveområder for arter, bli ivaretatt gjennom avsatte friområder og naturområder. Dette gjelder både skog i form av lauvskog og furu, Kvellobekken, kantsoner mot bekk, kulturlandskap, våtmarksområder og tjern. Bestemmelsene sørger for at vegetasjon og store trær blir bevart. Sammen med nærhet til kulturlandskapsområder og hager, vil dette kunne ivareta potensielle leve- og jaktområder for nordflaggermus (sårbar, VU), som er observert i Mjøakåsenområdet like ved. Det samme gjelder for arter som gulspurv (VU), grønnfink (VU) og andre fuglearter som er registrert i nærheten av planområdet. Det vurderes derfor at planen i liten grad vil få negativ effekt for utbredelsen av disse artene.

Planområdet tilhører et sammenhengende vegetasjonsbelte fra Kåsen og ned mot Driva, sammen med Kullsjøbekken og Ålma. Dette er et naturlig grøntdrag å bevege seg i for vilt og arter, selv om området har blitt noe oppstykket og påvirket av veger og bebyggelse. Dette har redusert kvaliteten noe som økologisk korridor, men det er derfor svært bra at den naturlige vegetasjonen langs bekk, tjern og dyrkamark bevares som den er og skal være flersjiktig for å bevare skjul for dyr som beveger seg her. Miljøfaglig rådgiver var på befaring med tiltakshaver og grunneiernabo i oppstarten av planarbeidet. Det er ikke kjent for kommunen andre utbyggingsplaner i denne delen av sentrum.

Området hører til vannforekomsten 109-152-R Sidebekker til Ålma nedre del og Ålma nedre del 109-157-R med moderat økologisk tilstand. Dette er en del av Drivavassdraget som har dårlig kvalitet økologisk og god kjemisk kvalitet. Den dårligere kvaliteten skyldes at elva enda ikke er friskmeldt etter behandling i 2023 og 2024 for lakseparasitten Gyrodactylus Salaris. I henhold til regional vannområdeplan skal det etterhvert oppnås god kvalitet i alle vassdrag. Planen vurderes å ikke medføre dårligere vannkvalitet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder – det er viktig å ikke tilføre masser her med frø og plantedeler fra fremmede uønskede arter. Grunnet nærhet til eksisterende hager, boligfelt, veier og bekk. Bestemmelsene beskriver forbud mot fremmede arter både i tilførte masser og ved planting.

Innenfor planområdet er det et gammelt anlegg fra andre verdenskrig som består av skyttergraver, men også drivstofflager. Det er derfor mulig at det under opparbeiding av boligområdet vil dukke opp forurensset grunn og/eller nedgravd/dumpet avfall fra denne aktiviteten. Utbygging av området må ta høyde for dette, det vises til generelle vilkår om man støter på slikt i forurensningsforskriften §§ 2-4 og 2-5.

Landbruksfaglig vurdering

Nordmjørønningen er en skogteig under landbrukseiendom 20/3 Oppdal kommune. Skogteigen ble kjøpt fra garden Nordmjørønningen i 1990 med formål bolig i tråd med kommuneplanens arealdel den gang.

Oppdal kommune eier til sammen 1987 dekar produktiv skog og omsøkte reguleringsplan dekker en av disse skogteigene, vist i kartet nedenfor med areal 49,2 dekar. Det er ingen dyrka jord eller dyrkbar jord som blir berørt av forslaget. Arealet er heller ikke utmarksbeite underlagt et beitelag.



Forslag til reguleringsplan har lagt en buffer mot sør og vest som har fått planformål GN - naturområde, og mot vest og nord FRI - friområde. Innspillene fra nærmeste nabo Nordmjørønningen gård er ivarettatt i det reviderte planforslaget, etter oppstartsvarsel.

Landbruksfaglig er det et mål om å ivareta produktiv skog som skogproduserende areal. Det vises til vedtatt jordvernstrategi i Landbruksplan for Oppdal pkt 2: *Restriktiv omdisponering av dyrkbar jord, innmarksbeite, svært godt/godt beite og produktiv skog til andre formål enn landbruk.*

Det gjøres oppmerksom på at skogbruksloven gjelder på all skog og skogsmark, og skogen bør kunne håndteres etter skogbruksfaglige prinsipper. Landbruksfaglig ville det beste vært å endre GN-formålet til LNF-formål, da er det bedre definert at dette er produktivt skogbruksareal som forvaltes av kommunen sammen med øvrig kommunal skog. Dersom områdene skal ligge med foreslått formål må bestemmelsene for friområdet og naturområdet endres slik at skogskjøtsel er tillatt.

Kulturlandskapet og kulturminner: I planområdet finnes det i dag rester av skyttergraver fra andre verdenskrig. Fylkeskommunens kulturavdeling har vært på befaring i området, og har målt opp alle

anlegg: skyttergraver, drivstofflager og stiene brukt i denne sammenheng. Kartleggingen vil bli tilgjengelig i Askeladden. Disse skyttergravene er ikke underlagt formell beskyttelse og vil bli fjernet ved utbygging i planområdet.

Folkehelsevurdering

Kort vei til friluftsområde i Kåsen.

For lekeplass er det i kommuneplanen bestemmelser om at det skal være minst 30 m² pr boenhet, som skal være et egnet uterom som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Dette er ivarettatt i planen.

Området er i dag delvis i bruk til friluftsliv. Det er registrert flere stier i området, bl.a. påpekes at det fra innregulert turdrag (TD) i kartet fortsetter en sti sørøstover som munner ut i felt GN-naturområde helt sør ved Ola Setroms veg. Denne bør vurderes vist i kart forbi tomt B25 og B26.

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. 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 ca 4,5 daa innmarksbeite. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk. Arealbruksendringene vil gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 4 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipet fra arealbeslaget her tilsvarer 189 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en ubetydelig konsekvensgrad, se tabell under, med et utslipp på 193 tonn CO₂-ekvivalenter (4 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 189 tonn klimagassutslipp over 20 år). 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 boliger vil ha en viss negativ effekt på naturmangfoldet da området er relativt uberørt i et ellers tettbygd område. 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).

Utbygging av nye planområder 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.

Vurdering

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

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til boligformål 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

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til den miljøfaglige vurderingen.

Det går fram av landbruksfaglig vurdering at dersom områdene skal ligge med foreslått formål må bestemmelsene for friområdet (FRI) og naturområdet (GN) endres slik at skogskjøtsel er tillatt.

Kommunedirektøren foreslår at følgende tekst tillegges bestemmelse 3.3.1.d:

- ... Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier.

Videre foreslås at bestemmelse 3.3.2.b endres til

- Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.

Når det gjelder folkehelsevurdering har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer.

Av klimavurderingen kommer det frem 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 planforslaget kan godtas.

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

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til plankart og bestemmelser, utover foreslåtte endringer som nevnt over.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet kobles til kommunalt vann- og avløpsnett. Sammen med planforslaget er det utarbeidet et VAO-kart, som viser traseer for VAO. Uttak for slokkevann får samme plassering som vannkummer. 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 Nordmjørønningen er 3 risikofaktorer identifisert og vurdert. Dette gjelder flom, ekstremvind og trafikkulykker. Som følge av ROS-analysen er det inntatt krav om overvannshåndtering i bestemmelsene og det er vist hensynsone for flomfare i planen. Når det gjelder ekstremvind vil avsatt areal til friområde og natur område i stor grad redusere vindeffekten. For å redusere risikoen for trafikkulykker bør det vurderes veibelysning og en fartsgrense på 30 km/t.

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

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

- Tillegg i bestemmelse 3.3.1.d ... Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier.

- Bestemmelse 3.3.2.b endres til: «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

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

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn.