



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/53	17.06.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

239/3 m.fl. - Forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 jf. § 12-11 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

- Det må vurderes å flytte veg ved 239/41 nordover slik at det blir minst 3 m fra bekk til formålsgrænse «AVG» (annen veggrunn – grøntareal).
- Tillegg til bestemmelse 3.2.3: «...Veger skal utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Inngjerding og/eller fradeling av vei tillates ikke.»

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 53/2025 i møte 17.06.2025:

Behandling

Forslag ved V v/ Haakon Nordseth:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 jf. § 12-11 å ikke sende forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån på lovbestemt høring, og å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Dette begrunnes med:

1. Vedtatt arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel hvor svært godt beite skal unngås bygget ned.
2. Beiteinteressene i området påpeker at tålegrensen er nådd, dette vektlegges.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med fem mot to stemmer (mindretall: MGD og V).

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 jf. § 12-11 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

- Det må vurderes å flytte veg ved 239/41 nordover slik at det blir minst 3 m fra bekk til formålsgrænse «AVG» (annen veggrunn – grøntareal).
- Tillegg til bestemmelse 3.2.3: «...Veger skal utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Inngjerding og/eller fradeling av vei tillates ikke.»

Vedlegg

- 1 2025001 - Planbeskrivelse - Kalvhåggån.pdf**
- 2 2025001 - Bestemmelser - Kalvhåggån.pdf**
- 3 VAO-plan - Kalvhåggån.pdf**
- 4 ROS-analyse for - Forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån.pdf**
- 5 2025001 - Plankart for Kalvhåggån.pdf**
- 6 Oppstartsmøte - Kalvhåggån hytteområde 06.02.2025.pdf**
- 7 Saksprotokoll 239/3, 239/56, 239/55, 239/41, 239/44, 239/52 - Behandling av planforespørsel, Kalvhåggån**

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Kalvhåggån. Planforslaget regulerer eksisterende fritidstomter til fritidsformål og legger til rette for adkomstveg for disse. 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 28.03.2025 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån fra planlegger Hoel & Sønner AS. Planen omfatter del av gnr/bnr 239/3, grunneier Kurt Engelsjord. Forslagsstiller er Kurt Engelsjord og Tom Erik Wiklund. Oppstartsmøte ble avholdt den 06.02.2025, etter at Utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 17.09.2024 godtok planforespørsel på foreliggende plan. I oppstartsmøtet ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å regulere eksisterende fritidstomter til fritidsformål, samt legge til rette for kjøreadkomst for disse. Området er ikke regulert fra før.

Planområdet er ca. 19,4 daa og ligger i på østsiden av Skarvatnet. Adkomst til området er fra Nerskogvegen. Vannforsyning løses ved private borebrønner og private avløpsanlegg.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 26-44.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag

- Landbruk
Planen bør ta stilling til inngjerding og eventuelle krav om omfang av inngjerdet areal. Veger må utformes slik at beitedyr kan bevege seg mellom beiteområder.
- Klima og miljø
Det bør vurderes bilfritt fritidsboligområde med fellesløsninger fremfor adkomstveier til hver enkelt hytte.
Bekker må holdes åpne og det må ikke gjøres inngrep i bekk eller kantvegetasjon.

Trøndelag fylkeskommune viser til at blant annet til at planen må ivareta hensynet til vannmiljø. Når det gjelder avkjørsel fra fylkesvegen, må denne anlegges i tråd med statens vegvesens håndbok N100.

Møre og Romsdal fylkeskommune uttaler at hensynet til vannforskriften og vannmiljø må legges til grunn i arbeidet med reguleringsplanen.

Sametinget minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten og at dette bør nevnes i reguleringsbestemmelsene som et eget punkt.

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.

Mattilsynet viser til generelle krav for vannforsyning, samt prinsipper som kan benyttes ved etablering av vann og avløpsanlegg.

Statens vegvesen viser til at ROS-analyse må vurdere hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

Per Ola og Erna Haugset (239/8) viser til at de har en vannkilde/vannkum som ligger nært dette området og er bekymret for at denne skal forsvinne.

Plankonsulent har kommentert innspillene 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 av Utvalg for bygg- og arealplansaker.

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 fra 2014-2016, Naturbase, Vann-Nett, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart.

Det er ingen lokaliteter registrert i nærheten i Viltkartet. Ved Skarvatnet er det en del fugleregistreringer, samt rype og hare. Området ble NiN-kartlagt i 2023 uten funn av trua naturtyper eller rødlistearter. Det er foretatt utsjekk i artsobservasjoner, uten treff på rødlista arter. Ar5-kartlag viser at området består av lauvskog. Området for veg opp til 239/41 fremstår på kart å bestå av mange bekker. Under befarings ble det konstatert at det er én definert bekk i området, og at det ellers er et fuktig område. For vei opp til de to ubebygde tomtene må det krysses bekk.

Planområdet ligger i Søre Nordmøre vannområde og drenerer til Dørreselva og Drivavassdraget i nedbørsfelt 109-2105, Skardvatnet med omkringliggende bekkefelt. Skarvatnet og bekkene i området har god økologisk tilstand. Dørreselva oppnår ikke god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet, på grunn av at den er et sterkt modifisert vassdrag grunnet Driva kraftverk sitt konsesjonsområde. Det forventes ikke at planen medfører økt belastning på Skarvatnet.

Det er ikke kartlagt fremmede arter innenfor området og det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det skal ikke plantes eller tilføres fremmede arter til planområdet.

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

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Dette er lite trolig et hekkeområde for de vanntilknnyta fuglene, og spurvefuglene, hare og rype har diffuse og store funksjonsområder uten tydelige kjerneområder. Planområdet kan derfor regnes som del av et økologisk funksjonsområde for vanlige arter som spurvefugl, lirype og mindre pattedyr, men planen vil ha lav negativ påvirkning.

Det er flere bekker og fuktdrag i dette området, trolig både kildeframsprang og overflatevann i tillegg til bekkene. Det er bratt i området for å bygge vei og dette arbeidet vil medføre forholdsvis store fyllinger og terrenginngrep. Det er viktig å unngå inngrep i bekkeløpene med kantvegetasjon. Her må det legges inn bestemmelse om avstand til bekk som det ikke gjøres inngrep i, for eksempel hensynssone på 6 meter totalt.

På bakgrunn av den ovenstående vurderingen, vurderes det at den samla belastningen for planområdet og området rundt er akseptabel.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det må utvises stor forsiktighet med å tilføre fremmede arter i form av plantedeler eller frø til området. Eventuell tilkjørt masse må være fri for dette. Veiskråninger skal enten revegeteres med naturlig vegetasjon i 20-30 cm dybde som er tatt av under veiarbeidet, eller tilsås med blomstereng fra Midt-Norge iblandet grasfrø tilpasset fjellområdene. Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved utbyggingen.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukseiendommen Grøtan 256/1 består av total 1463,3 dekar areal, herav 77 da fulldyrka, 12 da overfaldedyrka, 72,5 da innmarksbeite, 400 da produktiv skog. Eiendommen har 10 teiger der sæterteigen Kalvhåggåsæteren utgjør tre av dem på til sammen 811,4 dekar.

Området er vegetasjonskartlagt i 1985, og bekreftet i både 2015 og 2023 som svært godt beite. Området benyttes av beitedyr i Skaret beitela, Skardalen-Gjevilvassdalen kalvsankelag samt Trollheimen Sijte.

Landbruksfaglig synes det uheldig å bygge to såpass bratte veier. Det vil kreve store skjæringer/fyllinger og mye beite går tapt. Dersom tiltakene skal godkjennes stilles det vilkår om forbud mot å gjerde inn vegen og vegen må utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. I og med at dette er adkomst i et landbruksområde stilles det også vilkår om at veien/grunnen fortsatt skal eies av hovedbruket med bruksrett til hyttene.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i et område med gode kvaliteter for både vinter- og sommeraktiviteter. Nærheten til Skarvatnet er også en kvalitet. Det er flere stier i området, og mange turmuligheter. Det er viktig at det ikke etableres tiltak som har negativ påvirkning på allmennhetens ferdsel i utmark og særlig langs Skarvatnet.

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 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 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 legges inn bestemmelse om avstand til bekk som det ikke gjøres inngrep i, for eksempel hensynssone på 6 meter totalt.

Kommunedirektøren er enig i at det må tas hensyn til bekk ved opparbeidelse av ny vei. Det anbefales derfor at det frem mot sluttbehandling vurderes å flytte vei (PV og AVG) nordover slik at det blir minst 3 m fra bekk til formålsgrense «AVG». Dette gjelder del av ny vei ved gnr/bnr 239/41.

Det går fram av landbruksfaglig vurdering at det må stilles vilkår om forbud mot å gjerde inn veien og veien må utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Det foreslås også vilkår om at veien/grunnen fortsatt skal eies av hovedbruket med bruksrett til hyttene.

Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen og foreslår at følgende legges til bestemmelse 3.2.3

- Veger skal utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Inngjerding og/eller fradeling av vei tillates ikke.

Når det gjelder folkehelsevurdering har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer.

Av klimavurderingen kommer det fram at arealbruksendringen medfører økning i klimagassutslipp. 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. 26. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har foruten anbefaling over ingen kommentarer til plankart og bestemmelser.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, er det lagt opp til privat vannforsyning gjennom borebrønn og privat avløpsløsning ved tett tank for svartvann. 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 ivarettatt.

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 Kalvhåggå er 6 hendelser vurdert å havne i gule felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak må vurderes. Dette gjelder pkt. 24, 28, 30, 47, 48 og 55. Planmaterialet har hensyntatt tiltakene i bestemmelser og plankart, og vil for øvrig være del av detaljprosjektering og gjennomføringsfasen i byggesak.

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:

- Det må vurderes å flytte veg ved 239/41 nordover slik at det blir minst 3 m fra bekk til formålsgrense «AVG».
- Tillegg til bestemmelse 3.2.3: «...Veger skal utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Inngjerding og/eller fradeling av vei 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.