



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	23.04.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker
	02.05.2024	Kommunestyret

199/1 - Detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord, sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord med følgende endringer:

I plankart:

Regulert adkomstveg til tomt nr. 19 reduseres som vist på vedlagt plankart. Snuhammer etableres ved tomt nr. 9.

I planbestemmelser:

- Ny formulering av pkt. 4.3.: «Det tillates å gjerde inn inntil 100 m² av tomten. Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektrisk gjerder er ikke tillatt.»
- Tillegg i pkt. 3.1, første setning: «uttak av slokkevann» tilføyes.
- Pkt. 4.13: første setning endres til: «Utendørs belysning begrenses til inngangspartier, skal skjermes mot horisonten og ha bevegelsessensor».
- Pkt. 6.2: Siste del av bestemmelsen fjernes slik at den får følgende ordlyd: «Innen hensynssone (H560_1 og 2) – bevaring naturmiljø skal det ikke gjøres inngrep i terreng eller vegetasjon.»

I ROS-analyse:

Nytt nr. 10: Drikkevann inkluderes, som vist i vedlagt ROS-analyse.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 199/1 - Ny førstegangs behandling av planforslag, Kleberberget Nord
- 2 Oppdatert plankart - 11.04.2024 - Kleberberget A1 1500.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser revidert - 13.12.2023
- 4 Planbeskrivelse Kleberberget Nord liten.docx
- 5 VA plan Kleberberget REV 04.10.2023.pdf

- 6 VA-plankart.pdf
- 7 ROS-analyse Kleberberget Nord.docx
- 8 Flom og overvann 09102023.pdf
- 9 Lengdeprofil - Veger 230928.pdf
- 10 Høringsuttalelse Statsforvalter
- 11 Anmodning om løsning på innsigelse - e-post til Statsforvalter
- 12 Svar fra Statsforvalter på forslag til løsning - innsigelse.pdf
- 13 Høringsinnspill - Trøndelag fylkeskommune.PDF
- 14 Høringsinnspill - Møre og Romsdal fylkeskommune.pdf
- 15 Høringsuttalelse - SVV.PDF
- 16 Høringsuttalelse NVE.PDF
- 17 Høringsuttalelse - Sametinget.pdf
- 18 Høringsuttalelse - Mattilsynet
- 19 Høringsuttalelse - TBRT.pdf
- 20 Høringsuttalelse TENSIO.pdf
- 21 Høringsuttalelse - Bjerkeset
- 22 forslag 1 veitrasè - kleberberget nord.jpg
- 23 forslag 2 veitrasè - kleberberget nord.JPG
- 24 foto 2 av høyde for planlagt veitrase.jpg
- 25 foto 1 av høyde for planlagt veitrase.jpg
- 26 Høringsuttalelse - Sæther/Skilleås
- 27 forslag 1 veitrasè - kleberberget nord.jpg
- 28 forslag 2 veitrasè - kleberberget nord.JPG
- 29 foto 2 av høyde for planlagt veitrase.jpg
- 30 foto 1 av høyde for planlagt veitrase.jpg
- 31 Høringsuttalelse Kristoffersen.pdf
- 32 Høringsuttalelse - Randi Dørum

Sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 01.06.2023 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord på lovbestemt høring og å legge planforslaget ut for offentlig ettersyn. Planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan som dekker planomrisset. I eksisterende plan er det regulert inn 18 tomter til fritidsbebyggelse. Planforslaget medfører totalt 19 tomter, altså en økning på 1 tomt, med tilhørende infrastruktur.

I høringsperioden er det kommet inn uttalelser fra både sektormyndigheter, beitelag og privatpersoner. Statsforvalteren i Trøndelag hadde innsigelse knyttet til vurderinger etter naturmangfoldlov. Innsigelsen er nå løst, og planen kan sluttbehandles.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok i møte 01.06.2023, sak 23/59, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Reviderte plandokumenter i tråd med utleggingsvedtaket ble mottatt i oktober 2023, og planforslaget ble deretter sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte. Uttalefristen ble satt til 09.01.2024.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Statsforvalteren i Trøndelag uttaler i sitt hørings svar at vurderingen som er gjort etter naturmangfoldloven ikke er god nok. De mener at utbyggingens påvirkning på artene i funksjonsområdet som nå avsettes til LNFR (østre del) må vurderes bedre etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, og fremmer derfor innsigelse inntil dette er gjort. De har videre et faglig råd om å begrense bredden på turstien, og anbefaler kommunen å innta bestemmelse om maksimum bredde på stien. Statsforvalteren oppfordrer avslutningsvis til god dialog med brann- og nødetater.

I e-post av 14.03.2024 ble det oversendt en tilleggs vurdering av naturmangfold fra kommunen til statsforvalteren. På bakgrunn av tilleggs vurderingen, gir statsforvalteren i brev av 08.04.2024 tilbakemelding på at innsigelsen anses imøtekommet, og dermed løst. Statsforvalteren skriver imidlertid også at

«Den samla belastningen for naturmangfoldet i et større perspektiv i området (starten på Gjevillvassdalen) er stor, og vi forventer at dette blir grundig vurdert i en overordnet plan.»

Kommunedirektøren merker seg dette, og vil ta det videre i arbeidet med arealdelen.

Trøndelag fylkeskommune viser til at planen er i tråd med Regional plan for arealbruk, herunder retningslinje 24 som sier at «nye fritidsboliger skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eller som fortetting av eksisterende byggeområder». De gir videre faglig råd om at kommunen vurderer hvorvidt det skal inntas noe om universell utforming i bestemmelsene. De anser det positivt for viltet at tomtene i østre del av planområdet er tatt ut, men er usikre på om planforslaget vil ha negativ påvirkning på viltets bruk av området. Når det gjelder eldre tids kulturminner, så er disse ivarettet med innregulerte hensynssoner.

Mattilsynet uttaler at deres innspill til varsel om oppstart ikke er inntatt i planbeskrivelsen. De ber om at det i ROS-analysen omtales kartlegging av drikkevannskilder i området og eventuelle konsekvenser tiltaket medfører for disse.

Statens vegvesen uttaler at de ikke har merknader til planforslaget.

Sametinget uttaler at det er lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med fredete samiske kulturminner, og har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planforslaget. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

NVE har levert sitt standardiserte hørings svar, hvor de viser til veiledningsmateriell på sine hjemmesider.

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til at det ikke er registrert vannforekomst i planområdet, og at det derfor ikke er miljømål som må hensyntas. De viser til at man likevel bør ta hensyn til eksisterende bekkeløp/dreneringslinjer, og at disse bør være åpne med kantvegetasjon.

TENSIO uttaler at det må reguleres inn plassering av ny nettstasjon. De foreslår at det avsettes et område sørvest for tomt 9.

Trøndelag brann- og redningstjenester har levert sitt standardiserte hørings svar, hvor de viser til sine generelle retningslinjer for rednings- og slukkeinnsats. Det understrekes at området må tilrettelegges med kjørbare adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt vannforsyning til brannslukking.

Ved en feil, ble ikke planforslaget sendt på høring direkte til beitelaget i området. Beitelaget sendte den 15.06.2023 et brev til kommunen, med tittel «Innspill til arbeid med reguleringsplan for nytt hyttefelt i Kleberberget Nord, Gjevilvassdalen». Brevet ble sendt inn til kommunen før planforslaget formelt var lagt ut på høring. I e-post av 10.04.2024 bekrefter leder i beitelaget at innspillet kan anses som felles for begge beitelagene i området, og at det er deres høringsinnspill til planen. I brevet av 15.06.2023 fremgår det at planområdet brukes som både beiteområde, rasteområde, forflytningsvei og korridor opp i høyfjellsbeite. Beitelagene ønsker ikke en nedbygging av områder som er kartlagt som godt og svært godt beite. De viser til kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen, særlig pkt. 3.2.1. Beitelagene peker på viktigheten av at reguleringsbestemmelsene følges opp, og at inngjerding begrenses. De ønsker en bedre sammenheng mellom bestemmelsen og Oppdal kommunes gjerdeveileder.

Det er også kommet inn uttalelse fra følgende privatpersoner, som oppsummeres stikkordsmessig:

Axel Kristoffersen

- Planforslaget bygger ned myr
- Utbygging i tråd med planforslaget vil medføre hugging av urskog. Dette vil være negativt med tanke på fugle- og insektlivet på stedet. Kristoffersen har observert ulike typer hakkespett, herunder blant annet tretåspett.
- Planen hindrer villtrekket
- Oppdal må utvikle fritidsmarkedet ved å bygge sentrumsnære leiligheter, fremfor nye hytter mer perifert. Kristoffersen ber kommunen om å stanse planen.

Randi Dørum

- Veinettet til planområdet fra Osvegen har allerede for stor trafikk. Veggen er smal og er lagt svært nær eksisterende hytte ved starten av Ordførerveien. Økt bruk vil også medføre mer støv. Det er problemer med overvann som renner og lager oversvømmelse på veggen.
- Flere hytter vil kreve en vurdering av trykket på naturen i området. Det må utredes hvor mange hytter som er til salgs, før man legger ut nye tomter.
- Lyden i området er forsterkende på grunn av at området gir «ekko».

Jeanette Sæther/Stian Skilleås og Ragna Brenne Bjerkeset/Oddvar Helge Bjerkeset

- Anses uhensiktsmessig med en vegstrekning langs tomt nr. 19 som krysser turdraget. Ber om at det vurderes hvorvidt tomtene 18 og 19 kan ha adkomst via veggen ved nr. 17. Alternativt redusere lengden på veggen forbi nr. 19, slik at det kun blir en avkjøring. Naboene ønsker fortrinnsvis alternativ 1, da dette vil medføre færrest ulemper for dem, og størst bevaring av natur/beiteareal.

Se alle høringsinnspill i sin helhet vedlagt saken.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Som følge av innsigelsen fra Statsforvalter, ønsker kommunedirektøren å innta følgende tilleggsvurdering av § 10 i naturmangfoldloven:

Området registrert som svært viktig og viktig funksjonsområde for flere arter blir ikke direkte bebygd av hytter eller infrastruktur. Funksjonsområdet er registrert nordøst for utbyggingsområdet opp mot Dørreshovden og innehar lengst vest endel hytter, men i hovedsak består området av flersjiktig blandings-lauvskog med ospeholt og spredt furu. Terrenget her er forholdsvis utilgjengelig med berg, søkk og noen gamle skiferbrudd, da det ikke er tilrettelagt for ferdsel bortsett fra oppkjørt skispor. Kommunens vurdering er at den samla belastninga for fugl som spurvefugler, ugler og spetter ikke blir større av etablering av disse hyttene ned mot Gjevillvassvegen. Ei myr som går på tvers av planområdet vil også i praksis begrense ferdsel på våren, som er den mest sårbare tida for hekkende fugl. Det er ikke registrert arter som er tilknytt myra som levested. En forholdsvis bred vegetasjonsskjerm uten inngrep vil bli bevart mellom hyttene og myra, og det mer artsrike området nordøst for myra (registrert funksjonsområde i viltkartet). Øvre halvdel av planområdet er registrert som raste- og beiteområde for elg, samt trekkvei. Kommunen sin vurdering er at den samla belastninga vil få en svært liten økning for elg når alle nye tiltak etableres helt ned mot Gjevillvassvegen, og ikke berører den grønne korridoren fra myra og oppover. Det har vært en stor utbygging i denne delen av kommunen, også innafor trekkveien markert i viltkart.

Innsigelsen anses løst jf. brev av 08.04.2024 og planen kan sluttbehandles.

For øvrig vises til opprinnelige miljøfaglige vurderinger gjort i sak 23/59. Det samme gjelder for vurderinger knyttet til folkehelse, bærekraft og landbruk.

Statsforvalteren fremmer faglig råd om å innta begrensning i bredde på turstiene gjennom planområdet. Turstiene har en regulert bredde på 2 meter, og kommunedirektøren anser dette tilstrekkelig. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av turdraget, men bestemmelsene åpner opp for at man kan benytte klopping av bløte områder. Intensjonen bak formålet, er å ivareta mulighet for passasje gjennom planområdet.

Statsforvalteren viser videre til at man i planleggingen må ivareta muligheter for tilgang på slokkevann samt tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Av VAO-planen fremgår det at det skal etableres en brannhydrant i krysset ved tomt nr. 18. Kommunedirektøren foreslår å innta «uttak av slokkevann» som en del av infrastrukturen som skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på fritidsboligene i planområdet.

Kommunedirektøren foreslår derfor at pkt. 3.1 første setning får følgende ordlyd:

«Før brukstillatelse på fritidsboliger gis skal teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp, uttak for slokkevann og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent av Oppdal kommune.»

Trøndelag fylkeskommune oppfordrer kommunen til å vurdere hvorvidt det skal inntas bestemmelser om universell utforming. Universell utforming er et begrep som knyttes til arbeids- og publikumsbygning og uteareal for allmennheten, og må ikke forveksles med «tilgjengelig boenhet» som gjelder krav knyttet til blant annet planløsning i boliger. I foreliggende plan, er det kun regulert inn to turdrag i en bredde på 2 meter. Disse må ses i sammenheng med øvrige stier langs lia, som ikke har universell utforming. Kommunedirektøren mener derfor det vil være uhensiktsmessig å innta krav om at turdragene som er omfattet av planen skal opparbeides i tråd med kravene til universell utforming.

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til viktigheten av å hensynta eksisterende bekkeløp, samt bevaring av kantvegetasjon langs disse. Planlegger har til denne uttalelsen skrevet følgende:

«Flomveien er lagt inn med tilhørende flomsone som sikrer naturlig kantvegetasjon for store deler av flomveien. Sør for tomt 7 vil flomveien bli påvirket av veganlegget. Veglinja følger en naturlig kløft opp igjennom terrenget. Veien er lagt her for å unngå store skjæringer og fyllinger i det bratte terrenget lengre nord. Vi mener derfor dette totalt sett for hele planområdet er den beste løsningen, selv om det vil kreve en liten omlegging av flomveien. Det er viktig å merke seg at det ikke er års-sikker vannføring i flomveien, og denne var tørr under befaring oktober 2022.»

Kommunedirektøren er enig i vurderingene, og mener 1. linje bekk/dreneringslinje er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Innspillet fra Mattilsynet er ivaretatt, og planlegger har oppdatert ROS-analysen i tråd med innspillet. Undersøkelsene viser at det er liten sannsynlighet for lekkasje i avløpsnett, og at det heller ikke er registrert noen vannkilder innenfor planområdet.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til sektormyndigheters innspill, og anser de respektive fagområder hensyntatt i planforslaget.

De to beitelagene i området ber kommunen stanse planforslaget, slik at den siste åpne korridoren i dette området beholdes, og man unngår nedbygging av svært godt og godt beite. Kommunedirektøren har tidligere gjort sine vurderinger av planforslaget opp imot både landbruksfaglige momenter, kunnskapsgrunnlaget for beitebruk og en samlet helhetsvurdering av disse momentene. Det vises til vurderingene gjort i første gangs behandling, vedlagt saken.

I forbindelse med høringsinnspillet, har saksbehandler hatt dialog med beitelagene for å se på mulige endringer i bestemmelsen om inngjerding for å optimalisere denne.

Etter telefonsamtale med leder for beitelaget, hvor det fremgikk at det er viktig at gjerder som eventuelt settes opp har god kvalitet både ved oppføring, men også at det vedlikeholdes, har kommunedirektøren foreslått følgende ny formulering av pkt. 4.3:

Det tillates å gjerde inn inntil 100 m² av tomten. Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektrisk gjerder er ikke tillatt.

Selv om beitelaget i utgangspunktet ikke ønsker at området nedbygges, ser de positivt på at bestemmelsen endres på denne måten slik at situasjonen for husdyrene blir best mulig.

Når det gjelder private innspill, har forslagsstiller imøtekommet innspillet fra Jeanette Sæther/Stian Skilleås og Ragna Brenne Bjerkeset/Oddvar Helge Bjerkeset, herunder deres alternativ 2, slik at adkomstvegen forbi tomt nr. 19 ikke krysser turdraget og ender med en snuhammer. Snuhammeren anlegges litt lengre ned i vegen ved tomt nr. 9, sammen med uttaket for slokkevann og i nærheten av nettstasjon. Denne løsningen er god, og man fjerner unødvendige terrenginngrep. Innspillet anses imøtekommet.

Axel Kristoffersen viser i sitt innspill til at planforslaget medfører nedbygging av myr. Planforslaget er endret siden første innsending til kommunen, ved at hytter og infrastruktur på myra er fjernet. Planforslaget slik det foreligger nå, vil dermed ikke berøre myr.

Kommunedirektøren ser at det i bestemmelsene pkt. 6.2 ikke er korrigeret for oppdatert VA-plan. Kommunedirektøren foreslår å fjerne følgende ordlyd i bestemmelsen:

«..., utover nødvendig VA-ledning vist i VA-plan.»

Når det gjelder begrensninger for hugging av skog, så er dette hensyntatt i bestemmelse pkt. 4.4, hvor det fremgår at det «tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger». Kommunedirektøren vurderer dithen at bestemmelsen sikrer at det ikke hugges mer skog enn nødvendig. Det vises for øvrig til vurderingene knyttet til skog/vegetasjon og naturmangfold som er gjort i 1. gangs behandling. Kommunedirektøren ønsker å presisere at skogen i området ikke er definert som urskog, men har en yngre alder.

Kristoffersen mener at Oppdal kommune må utvikle fritidsmarkedet ved å bygge sentrumsnære leiligheter fremfor nye hytter mer perifert, og at planforslaget bør stanses. Kommunedirektøren forholder seg til gjeldende politiske vedtak, herunder kommunestyrets utleggingsvedtak for planen. Hvordan fremtidens hytteutbygging skal skje i Oppdal, vil være et sentralt tema i forbindelse med revideringen av arealplanen det neste året. Kommunedirektøren ser derfor ikke grunnlag til å tilråde stans av planforslaget.

Randi Dørum har i sitt innspill vist til at vegen er smal med allerede stor trafikk, og at utbygging vil medføre utfordringer med støy, støv og overvann.

Bestemmelser som sikrer tiltak mot sjenerende støvplager er inntatt i pkt. 4.1. Det er også inntatt bestemmelser om støy i bygge- og anleggsperioder. Kommunedirektøren anser hensynene til støy og

støv ivaretatt i planen. Det er utarbeidet en overvannsplan som skal sikre at utbyggingen ikke vil medføre økt overvann på naboeiendom. Kommunedirektøren forholder seg til at denne planen er utarbeidet av fagkyndige, og legger til grunn at overvannshåndteringen vil bli tilstrekkelig dimensjonert i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket.

Når det gjelder innspill knyttet til undersøkelse av hytter til salgs/behov for flere tomter, så viser kommunedirektøren til vurderingene gjort ovenfor, til merknad fra Kristoffersen. Kommunedirektøren ønsker også å påpeke at planforslaget erstatter eksisterende plan, som allerede har 18 regulerte tomter på dette området. Planforslaget medfører altså en økning på 1 tomt i forhold til dagens plansituasjon. En sentrering av tomtene mot veggen som i foreslåtte plan, vil gjøre arealet i øst mer uforstyrret for naturmangfoldet, enn i gjeldende plan. Planforslaget anses derfor bedre enn gjeldende plan.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.