

## Saksframlegg

### Sakens gang

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/59	01.06.2023	Kommunestyret

## 199/1 - Ny førstegangs behandling av planforslag, Kleberberget Nord

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 jf. § 12-11 å sende detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord på høring og legge planen ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

#### I plankart:

Tomt 33-55 med tilhørende infrastruktur tas ut.  
Snuhammer reguleres inn ved tomt 32.  
Arealformål «LNF» endres til «LNFR»

#### I bestemmelsene

4.4: Tillegg: Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger.  
4.11: Tillegg: Solceller på tak tillates, men skal integreres i taket  
4.12: Tillegg: Ved revegetering skal det ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Plen tillates ikke.  
4.13: Første setning endres til: Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.  
5.7: Henvisning til tomtene 39, 40, 50 og 51 tas ut.  
5.12: Bestemmelsen endres til: Området skal nyttes til landbruksdrift. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til jord- eller skogbruk. Innenfor arealformålet tillates det legging av ledningstraséer for vann, avløp og kabler. Det tillates også nødvendige flom- og overvannstiltak  
6.6: Første setning endres til: Sammen med søknad om igangsettingstillatelse på tomtene 4, 14, 23, 25, 26, 27, 28 og 32 skal det fremgå dokumentasjon på at bebyggelsens plassering tilfredsstiller sikkerhetskrav i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

### Kommunestyrets behandling av sak 59/2023 i møte 01.06.2023:

#### Behandling

### *Odd Arne Hoel (Senterpartiet) Alternative tilleggsforslag:*

Tomtene fra og med 20 til og med 32 tas ut med begrunnelse at de ligger på godt og svært godt beite. Bestemmelsene korrigeres i tråd med dette.

For forslaget stemte 13: Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Arne Rønning (MDG), Signe Kari Gulaker Vognild (MDG), Geir Arild Espnes (SP), John Torve (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ingvild Vikan (SV), Ingrid Grøtte Johansson (UA), Elisabeth Hals (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V)

Imot forslaget stemte 12: Eirin Heggvold (AP), Tor Snøve (AP), Eli Dahle (H), Olav Martin Mellemsæter (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Else Morken (KrF), Arne Braut (SP), Håvard Kletthammer (SP), Kari Toftaker (SP), Linda Mai Helmersen (SP), Olav Skjøtskift (SP)

Dermed er tilleggsforslaget fra SP v/ Hoel vedtatt.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 jf. § 12-11 å sende detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord på høring og legge planen ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

#### **I plankart:**

Tomt 33-55 med tilhørende infrastruktur tas ut.

Snuhammer reguleres inn ved tomt 32.

Arealformål «LNF» endres til «LNFR»

#### **I bestemmelsene:**

4.4: Tillegg: Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger.

4.11: Tillegg: Solceller på tak tillates, men skal integreres i taket

4.12: Tillegg: Ved revegetering skal det ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Plen tillates ikke.

4.13: Første setning endres til: Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.

5.7: Henvisning til tomtene 39, 40, 50 og 51 tas ut.

5.12: Bestemmelsen endres til: Området skal nyttes til landbruksdrift. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til jord- eller skogbruk. Innenfor arealformålet tillates det legging av ledningstraséer for vann, avløp og kabler. Det tillates også nødvendige flom- og overvannstiltak

6.6: Første setning endres til: Sammen med søknad om igangsettingstillatelse på tomtene 4, 14, 23, 25, 26, 27, 28 og 32 skal det fremgå dokumentasjon på at bebyggelsens plassering tilfredsstiller sikkerhetskrav i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

For forslaget stemte 22: Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Eli Dahle (H), Olav Martin Mellemsæter (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Else Morken (KrF), Arne Rønning (MDG), Signe Kari Gulaker Vognild (MDG), Arne Braut (SP), Geir Arild Espnes (SP), Håvard Kletthammer (SP), John Torve (SP), Kari Toftaker (SP), Linda Mai Helmersen (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Olav Skjøtskift (SP), Ingrid Grøtte Johansson (UA), Elisabeth Hals (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V)

Imot forslaget stemte 3: Eirin Heggvold (AP), Tor Snøve (AP), Ingvild Vikan (SV)

Dermed er innstillingen til kommunedirektøren vedtatt.

### **Vedtak**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 jf. § 12-11 å sende detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord på høring og legge planen ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

### **I plankart:**

Tomt 33-55 med tilhørende infrastruktur tas ut.

Snuhammer reguleres inn ved tomt 32.

Arealformål «LNF» endres til «LNFR»

### **I bestemmelsene:**

4.4: Tillegg: Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger.

4.11: Tillegg: Solceller på tak tillates, men skal integreres i taket

4.12: Tillegg: Ved revegetering skal det ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Plen tillates ikke.

4.13: Første setning endres til: Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.

5.7: Henvisning til tomtene 39, 40, 50 og 51 tas ut.

5.12: Bestemmelsen endres til: Området skal nyttes til landbruksdrift. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til jord- eller skogbruk.

Innenfor arealformålet tillates det legging av ledningstraséer for vann, avløp og kabler. Det tillates også nødvendige flom- og overvannstiltak

6.6: Første setning endres til: Sammen med søknad om igangsettingstillatelse på tomtene 4, 14, 23, 25, 26, 27, 28 og 32 skal det fremgå dokumentasjon på at bebyggelsens plassering tilfredsstiller sikkerhetskrav i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Tomtene fra og med 20 til og med 32 tas ut med begrunnelse at de ligger på godt og svært godt beite. Bestemmelsene korrigeres i tråd med dette.

### **Vedlegg**

- 1 Planbeskrivelse Kleberberget Nord liten.docx**
- 2 Reguleringsbestemmelser Kleberberget Nord (07.02.23 - kommentarer).docx**
- 3 Plankart - Kleberberget Nord\_A1\_1500**
- 4 VA plankart - Kleberberget-A1\_Plan (4)**
- 5 VA-plan Kleberberget 16.11.2022**
- 6 ROS-analyse Kleberberget Nord.docx**
- 7 Flomfarevurderinger og overvannsberegning - Kleberberget Nord**
- 8 Saksprotokoll 199/1 - Forslag til detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord hytteområde . 1.gangs behandling**
- 9 Anmodning om at sak legges frem for kommunestyret - Kleberberget Nord**

### **Sammendrag:**

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 25.04.2023 å sende planforslag for detaljregulering av Kleberberget Nord på høring jf. pbl. § 12.10. Kommunedirektøren innstilte på å ta ut tomtene nr. 33-55, samt noen endringer i bestemmelsene og teknisk endring i plankart. Utvalget vedtok kommunedirektørens tilrådnings, og vedtok i tillegg å ta ut tomtene nr. 20 til og med tomt nr. 32.

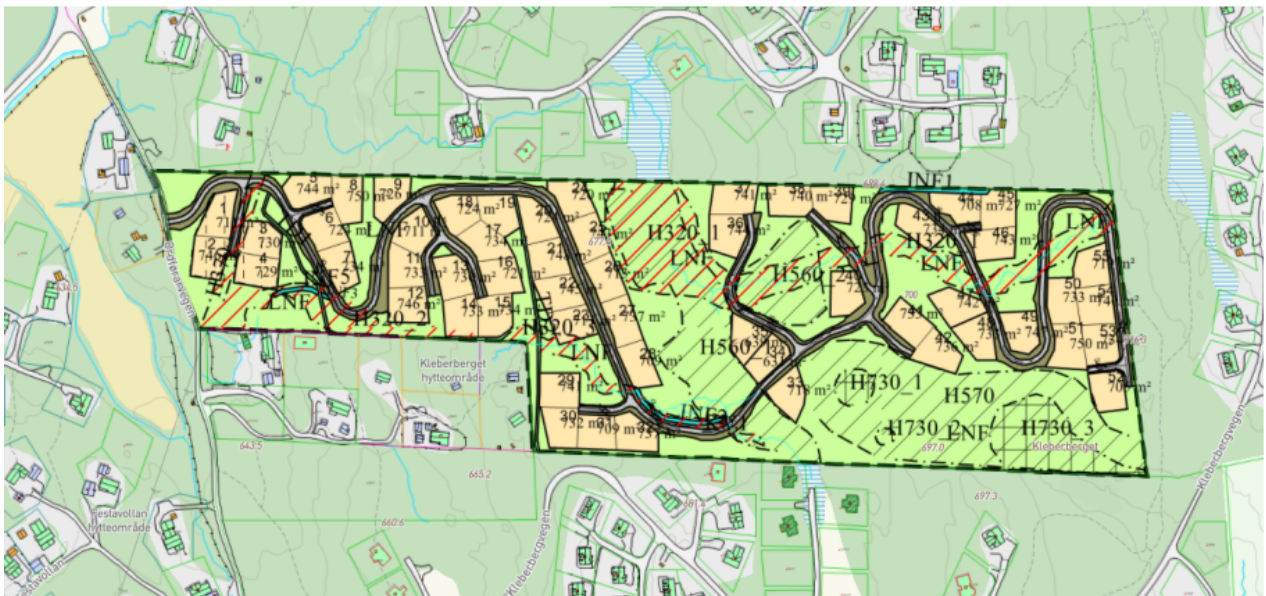
Dette ble av utvalget begrunnet med at disse tomtene lå på areal klassifisert som «svært godt beite». I forbindelse med kommunedirektørens opprinnelige saksbehandling, ble de foreslåtte endringene gjort uten dialog med forslagsstiller. Kommunedirektøren ser at endringene med å ta ut et så stort antall tomter uten dialog med forslagsstiller, i realiteten utgjør et avvisningsvedtak. Utvalgets vedtak må derfor betraktes som et avslag, og hele saken legges derfor frem på nytt for kommunestyret, etter forslagsstillers anmodning i e-post av 24.05.2023 vedlagt saken, jf. pbl. § 12-11 siste setning.

I mellomtiden har det vært dialog med forslagsstiller, og forslagsstiller har fått forespeilet forslag til endring i bestemmelser. Disse er av forslagsstiller ansett uproblematisk. Når det gjelder endringene

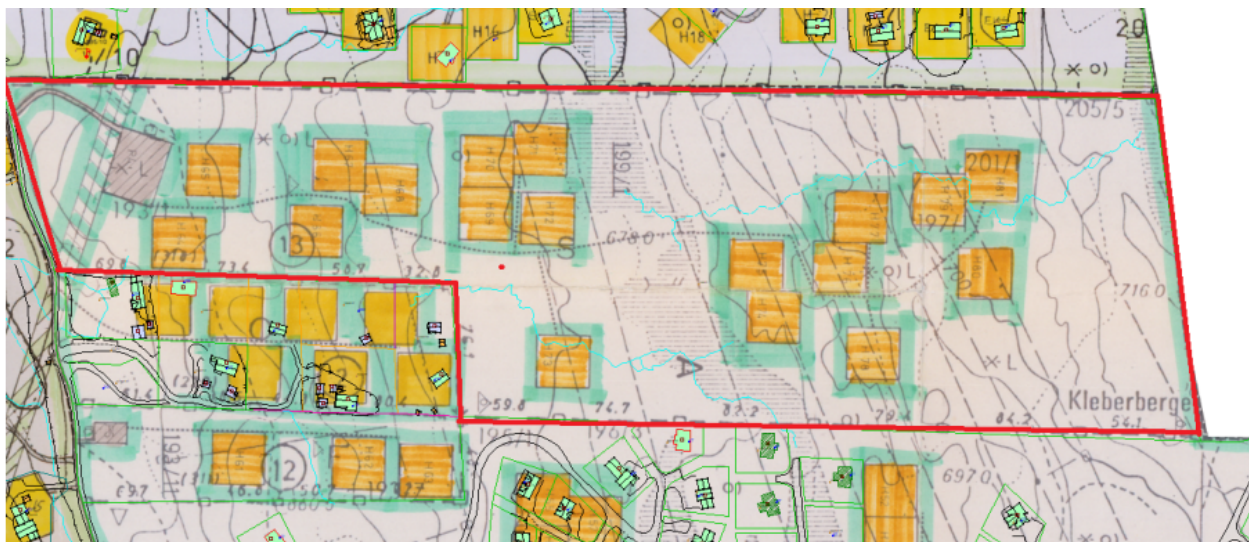
i antall tomter, har forslagsstiller også her akseptert kommunedirektørens opprinnelige tilrådning til utvalget, altså at tomtene nr. 33-55 tas ut. Kommunedirektøren legger derfor frem opprinnelig tilrådning for kommunestyret. Kommunestyret kan velge å avvise planforslaget, vedta kommunedirektørens tilrådning, eller vedta tilrådingen med noen endringer.

### Saksopplysninger:

Oppdal kommune mottok den 22.11.2022 forslag til detaljreguleringsplan for Kleberberget Nord fra planlegger Areal+ v/Andreas Reinem Lindheim. Den 14.02. og 21.02.2023 er revidert planbeskrivelse og reviderte planbestemmelser oversendt. Planen omfatter del av gnr/bnr 199/1, grunneier Dordi Aalbu og Mogens Juul Rasmussen. Forslagsstiller er Tinde Utvikling AS og oppstartsmøte ble avholdt den 05.10.2021. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Hensikten er å legge til rette for 55 tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Gjeldende plan for området *reguleringsplan for Kleberberget* (1990003) har 18 regulerte tomter som er ubebygget innenfor forslag til nytt planområde. Saken dreier seg dermed om en fortetting med 37 nye tomter. Planområdet er ca. 121 da og ligger i området Kleberberget, ca 13 km nordvest for Oppdal sentrum. Adkomst til området er fra Osvegen og via Ordførarvegen. Bebyggelsen skal kobles til Vardammen vann- og avløpsanlegg. Det er gjennomført befaring av planområdets østlige og sørlige del den 17.01.2023, hvor forslagsstiller, beitelag, representanter fra administrasjonen i Oppdal kommune og Utvalg for bygg- og arealplansaker deltok.



Figur 1: Utsnitt av forslag til nytt plankart.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med ny plangrense markert i rødt.

Planforslaget ble lagt frem for førstegangs behandling i utvalgsmøte 25.04.2023. I saken ble det fra kommunedirektørens side foreslått å legge planen ut på høring, med betydelige endringer i antall tomter, og noen endringer i bestemmelsene. Utvalget vedtok å ta ut ytterligere tomter, og la deretter planforslaget ut på høring. I ettertid ser kommunedirektøren at vedtaket utgjør såpass store endringer fra innsendt planforslag uten at dette var gjort i samråd med forslagsstiller, at vedtaket er å betrakte som et avslag. Kommunedirektøren legger derfor saken frem for ny behandling i kommunestyret jf. pbl. § 12-11 siste setning. Kommunedirektøren har hatt dialog med forslagsstiller om den opprinnelige tilrådingen, og tilrådingen i foreliggende sak er nå gjort i samråd med forslagsstiller. Tilrådingen oppfyller med dette kravene til saksbehandling av private planforslag.

Kommunedirektøren vil i det følgende innta de samme saksopplysningene som ble lagt frem i møtet 25.04.2023, samt de miljøfaglige og landbruksfaglige vurderingene. Kommunedirektøren legger også frem sin opprinnelige samlede vurdering, med noen endringer basert på dialogen i ettertid.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 42 – 45.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag viser til at området ligger innenfor Aalbu-Vognill-Vang i prosjektet «Særlig verdifulle kulturlandskap i Trøndelag», med rik vegetasjon. Det vises videre til at området ligger innenfor Gjevillvassdalen/Skardalen kalvsankelag, og at gjerderegler og hensyn til beitebruken i området må vurderes. De viser også til det nylig utarbeidede kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen, og de vurderinger som er gjort der. Hva gjelder klima og miljø, viser statsforvalteren til at naturens tåleevne må vurderes, samt forhold omkring lysforurensning, naturmangfoldloven §§ 8-12, klima/klimatilpasning, overvann, friluftsliv og fremmede arter. Endelig viser de til at ROS-analyse må utarbeides i tråd med DSB sin veileder.

Trøndelag fylkeskommune viser til at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og anbefaler en utforming som gjenspeiler terreng og nabobebyggelse. Det vises videre til registrert kulturminne og viltråkk.

Statens vegvesen viser til at planen er i tråd med kommuneplan, og har ingen kommentar utover det. Direktoratet for mineralforvaltning viser til at det historisk har vært uttak av naturstein, og potensiale for bruk av området til natursteinbrudd.

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:

Axel Kristoffersen har 14 punkter som han forventer ivaretas:

1. Hensynssone på 50 meter mot eksisterende og planlagte bygninger i nabolaget.
2. Hensynssone på 25 meter mot vilttråkk, dyretråkk og historiske kjerreveier (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 utbygget av Saltdalshytta er i så måte et skrekkeeksempel).
8. Anlegge vei og bebyggelse som krever minst mulig terrenginnrep. 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).

Rønnaug Brun viser til at hun har en brønn i området, og ønsker å koble seg på VA-anlegget internt i planområdet. Videre har hun ønske om vei og generelle spørsmål.

Arnfinn Mundal Strøm ønsker at turløype og sti til Rauhovden bevares. Det vises videre til Kleberberget hyttefelt som han mener er for dominerende og er bekymret for at de mister følelsen av å være på fjellet.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget. Noen av merknadene er besvart med at de ikke lar seg gjennomføre. Dette gjelder særlig noen av punktene til Axel Kristoffersen, eksempelvis tilrettelegging av stier for sykling som kan knytte seg opp mot hovedsykkelstiene i dalen og biladkomst fra teigens øvre del. Når det gjelder kommentaren fra Rønnaug Brun om tilkobling til VA-anlegget, vises det til at dette kan la seg gjøre, men at dette er noe som må bekostes av nabo.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. 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.

### **Miljøfaglig vurdering**

Statsforvalter har i varsel til oppstart angitt følgende: Det er i utgangspunktet positivt at områder fortettes framfor at det tas i bruk nye, uberørte områder. Samtidig er det svært mange fritidsboliger i dette området, og kommunen må vurdere områdets tåleevne med tanke på forstyrrelse av fugle- og dyrelivet, slitasje på sårbar vegetasjon i tillegg til ulemper for beitebruk.

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 kan berøre natur.

#### Kunnskapsgrunnlaget § 8:

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal, Sensitive artsopplysninger, Artsobservasjoner, Naturbase, Kilden og Artskart, samt ny Rødliste for arter 2021. Planområdet er i 2021 naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks og det er inntegnet en lokalitet med kalkbjørkeskog. I tillegg har Miljøfaglig Utredning AS (MFU) i 2020, på oppdrag fra kommunen, utarbeidet en rapport (MU-rapport 20-22) som gjelder hyttebygging og samlet belastning for berørte naturtyper og arter i Skardalen og Gjevillvassdalen. Det er flere bekker og myr innenfor planområdet.

I øvre halvdel av planområdet er det i kommunens viltkart registrert trekkvei for gaupe, sammenfallende med hjortevilttrekket, men med en noe bredere korridor i kartet. Elgen synes å ha to hovedruter for regionalt trekk Oppdal-Rennebu. Denne viltsonen gjennom planområdet viser vestlig trase. De to hovedtrekka synes å gå sammen i østhellinga vest for Dørumselva, og går deretter nordover, forbi Grøtsetra. Elgens vandring mellom vinterbeite i Rennebu og vår/kalvingsområde Raudhovden/Dørumshovden er stadfestet ved hjelp av radiomerka dyr. Viltvekt for hjortevilttrekket er satt til 3 fordi det er vurdert som regionalt viktig, både for utveksling av dyr mellom delbestander og trekk mellom sommer- og vinterområde. Øvre halvdel av planområdet er registrert som raste – og beiteområde for elg, sammenfallende med hele Dørreshovden.

Hele planområdet på østsiden av myra/hensynssone natur er innafor et område registrert i Naturbase og Artskart som økologisk funksjonsområde for spettefugler, spurvefugler, ugler og elg. Området består av blandings-lauvskog ispedd nok grovvokst furu. Treslagssamansetningen er mer variert enn i de mer ensarta bjørke- og barskogene som dominerer østover i kommunen. Høgstamma osp står delvis i ospholt, med gamle spettehull som viser hekking. Forekomst av selje tyder på godt klima, og holt med gråor gir tilgang på død ved. Veksling mellom skrenter, berggrygger, små søkk og kløfter gjør området egnet for skjul. Det er kjent 48 fuglearter tilknyttet skog og 11 arter pattedyr innenfor hele det økologiske funksjonsområdet her i sørvestsida av Dørreshovden. Blandingsskogen gir gode levekår for hakkespetter. Av de seks artene som er påvist registrert i forbindelse med

viltkartarbeidet i 2014 ble fire arter påvist hekkende; svartspett, dvergspett, grønspekk og flaggspett og revirhevdende par av tretåspett indikerte hekking. Gråspett og kvitryggspett er registrert som trolig streiffugl. Mange spettearter indikerer rikt insektliv og generelt høgt biologisk mangfold. Her fins også hekkeplass for ugler i smågnagerår. Konkret ny kunnskap om hekking av fuglearter i området er ikke særlig god. Naturtypekartlegginga som ble gjort i 2019 inneholder ikke artskartlegging av hverken fugl, trelevende lavarter eller andre artsgrupper. Befaring etter vinteren 2014 viste mye harespor i området. Her er tilgang på attraktive beitetrær som osp, selje og rogn.



Planområdet er markert med rødt og Økologisk funksjonsområde er markert i grønn farge. De røde og grønne små sirkler er observasjoner innlagt i Artskart.no.

Under befaringa 17.1.2023 ble det hørt aktivitet av en ikke artsbestemt spettefugl og det var mye harespor i området. Hare står i dag som Nær trua på Rødlista. Andre rødlistearter registrert nær planområdet det siste året er granmeis, grønnfink og gulspurv som alle er kategori VU -sårbar.

Kommunedirektøren anser kunnskapsgrunnlaget i området for tilstrekkelig og føre-var prinsippet i § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

#### Samla belastning § 10:

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. naturmangfoldloven § 10. I Miljøfaglig Utredning AS sin rapport presiseres det at:

- Av hensyn til hjorteviltet er det særlig viktig at det ikke fortettes i de gjenværende, grønne korridorene innenfor og mellom hytteområdene.
- Før beslutninger om videre hyttebygging og fortetting tas i utredningsområdet bør det gjøres mer artskartlegging, særlig for spetter, kulturlandskapshekkende fugl og beitemarkssopp.

Etter årtusenskiftet er det rapportert økt overvintring i Oppdal, både av elg og hjort. Trolig på grunn av mer milde/snøfattige vintre er trekket derfor blitt noe mindre omfattende, men deler av ruta er også brukt ved kortere trekk store deler av året. En fungerende viltkorridor er viktig både som trygg vandringsvei mellom nøkkelbiotoper og som spredningsvei for å utveksle arvemateriale. Generelt vil en korridor for trekk av hjortevilt være viktig også for anna vilt, ikke minst sky arter som helst unngår



åpne områder. Hjorten er ikke rapportert å følge denne ruta, den krysser sjelden nord for Rv70, og rådyr er oftest nokså stasjonære, men benytter deler av ruta ved kortere trekk. Både terrengformasjoner og utstrekninga av skogbeltet tilsier at området Ålbu-Vognill er godt egnet for dyretrekk. Skogen strekker seg nærmest sammenhengende ned mot Driva, som her har slakkere bredder enn de markerte juva på aust/vestsida. Åser og lave fjell mot nord forenkler overgangen mot Rennebu.

Det er allerede svært mange fritidsboliger i dette området av Oppdal og den samla belastninga for flere deler av naturmangfoldet begynner trolig å bli betydelig. Endret arealbruk og naturtap er den ene siden av det, men like viktig er belastningen, særlig for viltet, i form av forstyrrelser og ferdsel av folk og hunder. Det må også her tas med i vurderingen at det finnes en tomtereserve som ennå ikke bebyggt eller tatt i bruk som hytte i nærområde til dette området og innenfor det grønne området i kartfiguren over. Det er ikke to streker under svarene når det gjelder naturmangfold, og oftest vet vi ikke skadevirkningene før i ettertid når vi oppdager at dyr og fugl er borte fra et område.

Miljøfaglig vurdering er at tomtene i den østlige halvdel av planområdet tas ut av planen slik at den samla belastningen på naturmangfoldet ikke blir for stor. Her vurderes inn både anleggsperiode, støy, nye bygninger og økt ferdsel i et sårbart område for ulike fuglearter, hjortevilt og andre arter som bruker det gjenværende grønne området her. Tilførselsvei fra Osveien og helt opp gjennom planområdet vurderes å få stor negativ betydning for myra som deler området i to. Myr er viktig både som karbonlager og flomdemper og det vil ha betydelig negativ virkning på denne om den graves i, dreneres og grunnvannsnivå senkes. Dette er også årsaken til at tomtene vest for myra foreslås tatt ut av planen, her viser flomrapport at vann kan flomme inn på disse tomtene og byggegrunn må derfor heves betydelig. Dette vil bli fysiske tiltak som berører myras ytterkanter. Gjensetting av en uberørt vegetasjonsskjerm mot myrarealer vil alltid være den beste miljømessige løsningen.

Det vurderes slik at en utbygging i nederste del av planområdet vil ha en mindre negativ påvirkning. Dette skyldes i stor grad fravær av myr og viktig viltområde samt kartlagte naturtyper. Men det er viktig at de større trærne i området får stå og at bare de som står i veien for bygninger og infrastruktur fjernes i forbindelse med en utbygging. MFU har i en annen plansak uttalt at samlet sett i Oppdal er den samla belastningen på gammel furuskog med tilhørende artsmangfold middels stor. Det vurderes ikke å være behov for avbøtende tiltak ut over å spare middelaldrende og gamle furutrær for hogst eller annen negativ påvirkning. Gamle furutrær kan potensielt være levested for mange arter, også rødlistearter som kan etablere seg på disse. Store og gamle bjørke- og ospetrær kan også være viktige som levested for mange arter samt at de hindrer oppslag av et stort antall nye unge lauvtreoppslag som gjør at naturverdier gror ned og også at utsikten for fritidsbeboerne reduseres.

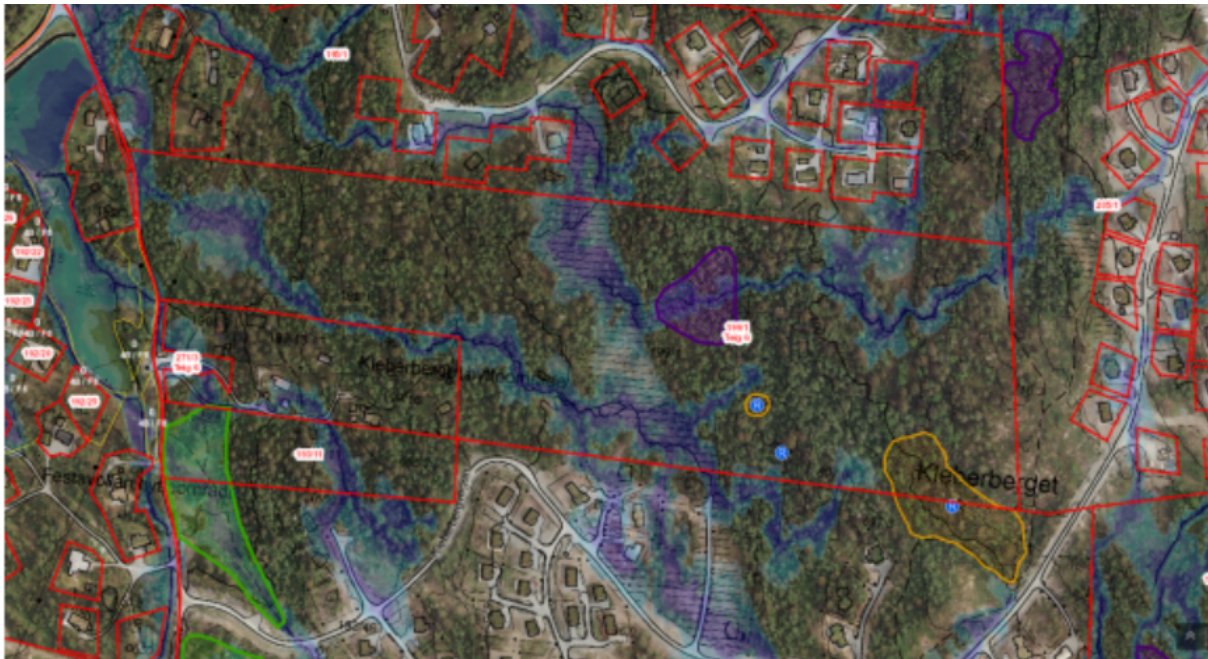
I oppstartsmøtet ble det fra kommunens side oppfordret til å se på mulighetene til å legge adkomst inn til området via eksisterende veger nord og sør for planområdet, altså fra Gjetbergsvegen og Kleberbergvegen. Dette ville ha redusert inngrepsbehovet. På den annen side, er tilførsel fra Kleberbergvegen en uheldig løsning dersom den kommer i konflikt med tursti og skiløype i området. Den ovenstående miljøfaglige vurderingen viser imidlertid at uansett om man hadde benyttet Gjetbergsvegen/Kleberbergvegen som tilførselsveg, så ville de foreslåtte hyttene i den øvre delen av planområdet medført negative konsekvenser for beitedyr og vilt i området.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved utbyggingen og at minst mulig natur blir berørt. Det bør brukes stedeegne masser og naturlig revegetering av terrenget. Plen bør ikke tillates, men naturengblanding tilpassa fjellbygd Trøndelag er greit.

## Landbruksfaglig vurdering

Landbrukseiendommen Klettvolla, gnr 199 bnr 1 er et gardsbruk som har følgende arealsammensetning: 74,2 dekar dyrka jord, 49 da innmarksbeite, 663 da produktiv skog, 197 da uproduktiv skog, 10 da myr, for øvrig 42 da annet som gir total 1035,7 dekar. Garden har vært i drift med sau helt til i fjor, 2022.

Klettvolla har en teig på Festavollan på 121 dekar, som er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel. Den foreslåtte reguleringsplanen dekker hele denne teigen. Ca. halve arealet, 62 dekar, vil bli direkte berørt med tomter, veger og annen infrastruktur. Teigen er i dag arealklassifisert med 54,4 da produktiv skog, 56,2 da uproduktiv skog, 10,1 da myr. Kartutdrag fra skogportalen Allma viser dette bildet der det går godt fram hva som er myr, kulturminner, skog, bekker og fuktige dråg osv.



Den lille trekanten viser en MIS-figur, kartlagt 2021, vist som kalkbjørkeskog. MIS står for miljøregistrering i skog og har som formål å ivareta det biologiske mangfoldet i skogen og er et kriterium for å kunne utøve hogst og få levert tømmer etter PEFC-standard. Jfr beitekartleggingen, Nibio 2015, ligger MIS-figuren i et areal vist som svært godt beite øst for myra, kartlagt som hagemarkskog i 1985. Klettvolla gard har ny skogsbruksplan 2022 for 4 av 8 skogteiger. Det er ikke laget skogsbruksplan på denne teigen, og følgelig kan ikke tømmer fra denne teigen leveres for salg. MIS-figur må likevel hensyntas i forhold til hogst på både denne teigen og garden for øvrig.

Hele teigen er definert vernskog – skog som skal verne for annen skog eller vern mot naturskader. Skogloven med forskrifter vil gjelde i hele området også etter utbygging på de areal vist med formål LNFR. Det er meldeplikt for hogst av all barskog som ligger innenfor vernskogsone på LNFR-formål/landbruksformål.

Statsforvalter i Trøndelag har i varsel til oppstart angitt følgende: *Vi forutsetter at det søkes løsninger som minimerer landbruksmessige virkninger og at det i planforslaget gjøres rede for hvordan dette er vurdert. Særlig viktig er det å få frem konsekvensene for eventuelle beiteinteresser. Dersom en ønsker å tillate gjerder i et regulert område, bør det stilles krav om omfang av inngjerdet areal for å begrense konflikten mot beiteinteressene. Vi anbefaler at kun en begrenset del av tomte, fortrinnsvis i tilknytning til inngangspartiet, gjerdes inn. Bestemmelsene bør også sikre at beitedyr ikke kan komme til skade som følge av utformingen på fritidsbebyggelsen eller inngjerdingen. I dette ligger også nødvendig vedlikehold.*

NRSA-rapport 2021 og 2023; Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen med tilleggssrapport for sau og storfe, roper varsko med ytterligere utbygging i dette området. Fortetting med anslagsvis noen titalls enheter totalt må kunne vurderes i de allerede tette utbygde feltene, mener konsulentene. Beitelaget i området er skeptisk til mer fortetting, da dette går ut over praktisk tilsyn, sanking og beitedyras bruk av områdene. De få resterende beiteområdene er av stor verdi for å kunne bevares både for husdyr og vilt. Rapportene viser til at økt ferdsel i turområdene rundt – både nærområde og lenger unna, kan være et like stort problem som utbyggingens arealbeslag.

Figur 17 i rapporten er feil. Arealet er i sin helhet del av Gjevilvassdalen beitelag sitt utmarksbeiteområde og samtidig Gjevilvassdalen-Skaret kalvsankelag. Utmarksbeiteområdet starter utenfor morkautgarden som går nede ved gardene ved Festa, Åbusgrenda og Torve/Toftaker. Hensynssone reindrift går like nord for skogteigen.

Landbruksfaglig er det knyttet skepsis til en så stor reguleringsplan i dette området. Konfliktnivået mellom beitebrukere og fritidsinnbyggere er allerede belastende i området i dag, og det er derfor viktig at det inntas bestemmelser som begrenser inngjerding.

Cirka halve teigen er kartlagt med svært godt beite jf. Kilden NIBIO. Dette gjelder en stripe nedenfor myra, midt i området, samt hele den øverste delen av teigen. Fra et landbruksfaglig ståsted anses det negativt å plassere tomter på disse arealene, og tomtene 20-55 bør tas ut fra plankartet. På den måten bevares de deler av teigen med svært godt beite.

### **Folkehelsevurdering**

Området er i friluftskartleggingen tilhørende friluftsområde Rauhovden - Nonshøa – Gjevilvasshytta, kategorisert som utfartsområde med svært viktig verdi. Dette gjenspeiles i bruken av området som er stor både sommer og vinter.

Det er viktig å ta hensyn til turvegen og skiløypa som går øst i skogteigen med en romslig sone rundt. Bestemmelse i kommuneplanen er 20 m og veggen helt øst i planområdet ligger akkurat på 20-metergrensen. Som utfartsområde er dette en del av et felles brukt område av både fastboende og hyttene i området med opparbeidet bål plass og bord/benker sør for kulturminnet.

### **Klima og bærekraft**

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) Planforslaget for Kleberberget Nord vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan. I dag ligger det 18 ubebygde tomter innenfor forslag til nytt planområde. Det foreslås regulert inn 55 tomter sammenlignet med gjeldende plan. 15,4 dekar endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av 7,8 daa uproduktiv barskog og 7,6 daa uproduktiv blandingsskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Disse arealbruksendringene, vil basert på verktøyet, gi følgende tall i løpet av en 20 års periode:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 12 tonn CO2-ekvivalenter 2) .

- Utslipp ved arealendring tilsvarer 476 tonn CO2-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 488 tonn CO2-ekvivalenter (12 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 476 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca.44 nordmenn 3) . 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.

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)

3. Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 11,1 tonn CO2-ekv per år (Asplan Viak / FIVH 2021).

Av klimavurderinga 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 avklart i overordnet plan og det vurderes derfor slik at utslippene som følge av ny plan kan godtas.

### **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.

### **Samlet vurdering**

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

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 planendringen kan godtas.

Planforslaget viser 55 tomter, hvorav 37 utgjør et tillegg til de opprinnelig vedtatte 18 tomtene i området. Eiendommen deles på midten (nord – sør) av et myrdrag. Øst for dette myrdraget er arealet både vist i viltkart som trekkroute og funksjonsområde, og i tillegg er dette arealet i sin helhet vist til svært godt beite for sau og storfe. Miljøfaglige og landbruksfaglige vurderinger viser til utfordringer med det innsendte planforslaget, da særlig tomtene rett vest for myra samt alle tomtene på østsiden. Kommunedirektøren støtter de landbruksfaglige og miljøfaglige vurderingene når det gjelder å ta ut tomtene øst for myrdraget. Det vektlegges i stor grad at området er økologisk funksjonsområde for både fugler og vilt, og at området er et av få arealer som er ganske uberørt på denne sida av Rauhovden/Dørreshovden. Etter dialog med forslagsstiller, vil derfor kommunedirektøren tilrå at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn, med unntak av tomtene nr. 33 – 55.

Når det gjelder tomtene vest for myrdraget, mener kommunedirektøren at disse tomtene i sin helhet kan godkjennes slik de er vist i planforslaget med de avbøtende tiltak som er vist i flomutredningen. Tomtene 24-28 som ligger langs myras nedre kant, er lagt minst 8 meter fra myr slik den er vist i AR5. Flomutredningen viser at tomt 25, 26, og 27 potensielt kan bli berørt av flomvann, hvor flomnivået ligger på kote + 675,8 moh. Utredningen viser til at disse tomtene bør heves til kote + 676 moh. for å unngå flomnivået. Miljøfaglig vurdering viser til at dette blir en betydelig heving. Kommunedirektøren har foretatt en utsjekk av terrengforhold på disse tomtene. Tomt 25 ligger delvis på kote 675 og 676. Tomt 26 ligger i all hovedsak på kote 676, og tomt 27 ligger på kote 675. Dette betyr at disse tomtene må heves maksimalt 1 meter for å kunne plasseres over flomnivå. Erfaringsvis blir veier lagt litt høyere enn opprinnelig terreng, for å sikre gode grøfter og hensiktsmessig utforming med tanke på overvann og kurvatur. Dersom vegen heves 30 cm. over bakken, vil dette videre føre til at avkjørsler også heves noe, for å sikre god inn- og utkjøring. Alt i alt fremstår det etter kommunedirektørens syn, som ikke en betydelig heving av disse tomtene for å få dem opp på flomsikkert nivå.

Tomtene nr. 20-32 ligger også på svært godt beite for både sau og storfe. Det er inntatt bestemmelse om inngjerding, hvor det fremgår at hver tomt maksimalt kan inngjerdes med 100 m<sup>2</sup>. Dette innebærer at området taper inntil ca. 1200 m<sup>2</sup> «svært godt beite» pga. inngjerding dersom disse tomtene gjerdes inn maksimalt. I tillegg går noe av den samme kvaliteten på beiteareal tapt til fordel for infrastruktur/parkering. Kommunedirektøren mener tapet av dette arealet er innenfor det som er akseptabelt, sett i lys av at arealet er vist med fritidsformål i kommuneplanen. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at disse tomtene tas med videre i planforslaget og legges ut på høring.

Kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen viser til at det kan skje noe fortetting i området, fortrinnsvis «noen titalls enheter». Rapporten viser til at full byggestopp vil være det beste for utmarksnæringen, men også andre interesser skal veies opp mot dette. Kommunedirektøren mener at dersom man tillater tomtene 1-32 så vil dette være akseptabel fortetting, hvor også interessene til beitebruken for både husdyr og tamrein hensyntas. Det til nå godkjent 15 nye tomter i dette området etter at rapporten ble utarbeidet (detaljreguleringsplan for Brandhaugan).

Når det gjelder vann- og avløp, skal feltet knyttes til Vardammen VA-anlegg. 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.

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 Kleberberget Nord er 3 hendelser vurdert å være relevante uønskede hendelser som kan inntreffe. Dette gjelder tilgang for nødetater, overvann og avrenning til bekker, samt skog- og lyngbrannfare. Tilgang for nødetater kan bli begrenset dersom vegen stenges, da det

ikke er lagt opp til gjennomkjøring. Hendelsen er gitt lav sannsynlighet, da det kreves et sammenfall av to lite sannsynlige hendelser. Forslag til tiltak er å utbedre eksisterende adkomstveg til landbruksklasse 3 standard, samt å regulere inn snuhammer i vegsystemet.

Når det gjelder avrenning og overvann, vises det til at det ikke er registrert noen fareområder/aktsomhetsområder ved NVE's kartregister. Det er likevel registrert myrområde og avrenning i bekker i området. Som et tiltak for å avbøte uheldige situasjoner, er det laget en overvannsplan for området, hvor det fremgår hvordan overvann er tenkt løst. Utbygging i tråd med denne planen, vil redusere risiko for uheldige konsekvenser som følge av dette.

Den siste hendelsen som er beskrevet i ROS-analysen, gjelder skog- og lyngbrannfare. Det er tett vegetasjon i området, og det er risiko for brann ved tørke eller antennelse i form av menneskelig svikt i tilknytning til hyttene. Sannsynligheten er vurdert å være lav, men konsekvensen kan være stor dersom det skulle skje. Som et forslag til tiltak, vises det at det gjennom VA-planen sikres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann, og oppfølging av dette fra kommunens side.

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

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

Som en følge av den miljøfaglige vurderingen, vil kommunedirektøren tilrå at det inntas tillegg i bestemmelsene, som sikrer at det ikke fjernes mer vegetasjon/trær enn det som er nødvendig for bygging av hytter og tilhørende infrastruktur. Videre bør det inntas bestemmelser som sikrer at det i forbindelse med tilsåing/beplantning ikke forekommer bruk av fremmede arter, og at det ikke anlegges plen. Oppdal kommune har de siste årene hatt større fokus på belysning i hytteområder. Det er inntatt en bestemmelse for å hindre lysforurensning i planforslaget, men kommunedirektøren vil tilrå at det inntas et tillegg slik at det kun er tillatt med lys ved inngangsparti.

Når det gjelder bestemmelsen knyttet til LNFR-formålet, mener kommunedirektøren at denne bør omformuleres. Den foreslåtte bestemmelsen viser til at LNFR-arealet skal benyttes som grøntområder tilknyttet bebyggelsen. Det tillates videre ledningstraseer i grunnen, terrenginngrep og fjerning av vegetasjon såfremt det er knyttet til «stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots», samt nødvendige tiltak for flom og overvannshåndtering. Kommunedirektøren foreslår følgende ny bestemmelse:

«Området skal nyttes til landbruksdrift. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til jord- eller skogbruk. Innenfor arealformålet tillates det legging av ledningstraséer for vann, avløp og kabler. Det tillates også nødvendige flom- og overvannstiltak.»

Når det gjelder bestemmelsen i pkt. 6.6 medfører første setning at flomsone utgjør en byggegrense. I samtale med plankonsulent, har ikke dette vært intensjonen. Intensjonen er at dersom det gjennomføres flomsikringstiltak, så kan bebyggelse plasseres innenfor flomsone som er vist i flomrapporten på den enkelte fritidstomt. Plankartet viser flomsone etter gjennomført tiltak i tråd med rapporten. Første setning i pkt. 6.6 bør derfor endres til følgende:

«Sammen med søknad om igangsettingstillatelse på tomtene 4, 14, 23, 25, 26, 27, 28 og 32 skal det fremgå dokumentasjon på at bebyggelsens plassering tilfredsstiller sikkerhetskrav i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.»

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale følgende endringer til planforslaget:

#### I plankart:

Arealformål «LNF» endres til «LNFR».

#### I bestemmelsene:

4.4: Tillegg: Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger.

4.11: tillegg: Solceller på tak tillates, men skal integreres i taket.

4.12: Tillegg: Ved revegetering skal det ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Plen tillates ikke.

4.13: Første setning endres til: Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.

5.12: Bestemmelsen endres til: Området skal nyttes til landbruksdrift. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til jord- eller skogbruk. Innenfor arealformålet tillates det legging av ledningstraséer for vann, avløp og kabler. Det tillates også nødvendige flom- og overvannstiltak.

6.6: Første setning endres til: Sammen med søknad om igangsettingstillatelse på tomtene 4, 14, 23, 25, 26, 27, 28 og 32 skal det fremgå dokumentasjon på at bebyggelsens plassering tilfredsstiller sikkerhetskrav i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

De ovenstående endringene i planbestemmelser og plankart er gjort i samråd med forslagsstiller.

#### **Konklusjon og anbefaling:**

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på offentlig høring. Kommunedirektøren tilrår å ta ut tomtene nr. 33-55 på bakgrunn av miljø- og landbruksfaglige hensyn. Kommunedirektøren tilrår videre noen endringer i bestemmelser og plankart.