



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2018/2370-35/201/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	20/43	25.08.2020

Forslag til detaljreguleringsplan for Kvamman Ytre Hytteområde - Sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljregulering av Kvamman Ytre hytteområde - 1.gangs behandling og prinsippavklaring
- 2 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Kvamman Ytre hytteområde - 1.gangs behandling
- 3 Forslag til planbeskrivelse (2)
- 4 Forslag til planbestemmelser
- 5 Forslag til plankart
- 6 Forslag til VA - plankart
- 7 Fylkeskommunens uttalelse - detaljregulering for Kvamman Ytre hytteområde - Oppdal kommune
- 8 201/1 - fylkesmannens høringsuttalelse til detaljreguleringsplan for Kvamman Ytre hytteområde
- 10 Kvamman Ytre brev 080520
- 11 YtreKvamman_Høring_Mjølshnes
- 11 Forslag til justering av plankart
- 13 Svarebrev_Mjølshnes
- 14 Kvamman ytre brev juli 20 versjon 2 (2)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte 05.03.20, sak 20/20, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kvamman Ytre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Formålet med planen er å fortette et eksisterende hyttefelt med i alt 5 nye fritidstomter fordelt i planområdet, samt justering av tomtegrensene til gnr/bnr 201/15 (har betegnelsen H2 i det nye planforslaget).

Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 16.03.20. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 08.05.20.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev av 20.03.20 at planforslaget medfører en svært høy utnyttelse av arealet. Det vises til at området har vært fortettet i flere omganger, noe området er preget av. Fylkeskommunen mener planen tar lite hensyn til de som allerede har etablert seg med hytter i området og synes området burde vært betraktet som ferdig utbygd. Fylkeskommunen er enig i at fortetting i eksisterende områder er en bedre løsning enn å ta i bruk hittil uberørte områder til

utbygging, men dette forutsetter likevel at planen tar nødvendige hensyn til naturverdier/plante- og dyreliv, og til landskapsverdier. Bevaring av eksisterende vegetasjon påpekes å være svært viktig. Planen kommer ikke i konflikt med regionale interesser som Fylkeskommunen er satt til å forvalte og har ikke avgjørende merknader til planen. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 20.03.20) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i det tiltaksområdet, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 23.03.20 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i brev av 07.04.20 at de ikke kan se at tiltaket kommer i særlig berøring med de interesser de er satt til å forvalte og har derfor ingen innvendinger til planforslaget.

Mattilsynet mener i brev av 27.04.20 at planforslaget er godt beskrevet hva forsyning av drikkevann gjelder. Det er positivt at eksisterende drikkevannsforsyning utnyttes til ny fritidsbebyggelse og det er ikke oppdaget konflikt med eksisterende drikkevannsforsyning. Mattilsynet kommer med følgende innspill:

- Ved tilrettelegging for uttak av brannvann er det viktig å unngå at drikkevannskvaliteten eller distribusjonssystemet påvirkes negativt. Det er derfor viktig at man vurderer om det er behov for å forsterke ledningsnett (basseng, tosidig forsyning, rehabilitering mm.). Videre kan optimalisering av trykksone avhjelpe faren for undertrykk.
- Det bør settes krav til at tiltakshaver innhenter tillatelse fra vannverket ved tappeprøver, og at vannverket setter vilkår blant annet til tidspunkt for utførelse, samt størrelse på uttak.
- Det er også forebyggende at brannvesenet har oppdatert oversikt vedrørende tilgjengelig tappekapasitet ved ulike brannkummer og hydranter, og at brannvesenet ved øvelse og slokkeinnsats benytter denne informasjonen til hensiktsmessig valg av punkt for vannuttak.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 20.04.20 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner blant annet om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden.

Fylkesmannen i Trøndelag har, i brev av 04.05.20, følgende faglige råd til planforslaget:

1. Fylkesmannen har faglig råd om å stanse videre arbeid med reguleringsplan til helhetlig kunnskapsgrunnlag for Trollheimen er på plass
2. Fylkesmannen har faglig råd om at pkt. 2.3 i bestemmelsene gjøres gjeldende for støy og støv i forbindelse med all bygge- og anleggsvirksomhet og at det i bestemmelsene må henvises til retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016, kapittel 4, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520, kapittel 6.

I tillegg mener Fylkesmannen at det bør tas inn en bestemmelse som sier at overvann i størst mulig grad skal løses på overflaten, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger som bekker, evt myrdrag og torvtak. Det påpekes at dersom torvtak skal benyttes, må det tas inn en bestemmelse som sikrer at det ikke blir brukt fremmede arter. Videre bemerkes det at det nord i planområdet går en vei som krysser en bekk og at det bør sikres at det ikke blir gjort inngrep i denne.

Brevet er i sin helhet vedlagt saken,

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Leif Vang, eier av gnr/bnr 196/58, (e-post mottatt 19.03.20) viser til plankartet og ber om at tomt H1 flyttes inntil tomt H2. Han mener at dette er en fordel som er til det beste for både utbygger, han som nabo og for dyretråkket i området.

Stig Mjølshes (eier av gnr/bnr 201/29), *Erik Gjøl* (eier av gnr/bnr 201/35) og *Sverre Løvaas* (eier av 201/16) viser til sitt innspill i forbindelse med behandlingen i kommunestyret 05.03.30. Det poengteres at utbyggingen av hytter i dette området med stadig nye fortettinger har nådd et nivå til nærmest en hytteby. Fortettingen har blitt gjort i tre runder og har redusert rekreasjons- og naturkvalitetene kraftig, med ødelagte turdrag/stier, samt vanskeliggjort tilgang til skiløyper. Mange hytteeiere må «snike» seg forbi hytteveggene til andre for å nå skiområdet. De minner om at de fleste eksisterende hyttetomtene er markedsført og solgt under et mye mer naturvennlig «reguleringsregime» som ga uttrykk for at «området mellom hyttene og resten av grunneiernes skogteig skal fritt benyttes til friareal for hytteeierne». Det var dette de betalte for i sin tid, og de mener at fortettingsplanen bryter med de forutsetningene som lå til grunn for deres kjøpsavtaler. Sett i lys av fortettingsdiskusjonen i Oppdal og argumenter for at det nå har nådd ei kritisk grense når det gjelder å «pine» ut tomter av eksisterende områder, må de be om at det legges en streng norm til grunn for hva som kan aksepteres. Selv om hytteutbygging som næringsvei er viktig for kommunen, mener de også at kommunen har et ansvar for at de som har «bygd og bodd» i flere tiår og ha investert millioner av kroner i kommunen, fortsatt kan trives i Oppdal. Den foreslåtte fortettingen i deres områder går på trivselen løs. Når det gjelder det konkrete forslaget krever de at de to foreslåtte tomtene H3 og H4 (i forslaget til plankart) tas ut av planen da de stenger for bruk av turområdet, både sommer og vinter, særlig for to av dem. Fortettingen innebærer også en økning av trafikken som er stor fra før. De føler at fortettingen med 4 tomter i dette lille område vil føre til at de siste naturkvaliteter smuldrer bort, og de har tapt mye av de kvalitetene de kjøpte og betalte for. Det bør derfor være et minimumskrav at planen justeres med å stryke to tomter H3 og H4. De resterende foreslåtte tomtene vil da lettere kunne plasseres i samsvar med eksisterende regulering og natur.

De har registrert at den eksisterende tomta 201/15 (H2) og H3 er slått sammen og lurer på hva dette betyr. Hvis det er en plan for å oppnå stor tomt som kan bebygges med en særlig stor hytte er det fullstendig uakseptabelt, jfr. planbeskrivelsens formuleringer om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende byggestil i området. De ønsker ikke at kommunen skal stimulere til særlig store hytter inne i eksisterende hyttebebyggelse ved å slå sammen tomter.

Solveig og Stig Mjølshes (eiere av gnr/bnr 201/29) oppsummerer sitt brev datert 08.05.20 i følgende punkter:

- Ytre Kvamman har allerede vært fortettet i flere omganger, og det har vært gjort en betydelig utbygging siden 1995. Naturmangfoldet er ofte redusert til flate plener mange steder.
- Forslaget slik det foreligger ødelegger i særlig grad deres eiendom, som blir tett omringet på tre sider av tomten. Dette gir en betydelig verdiforringelse både for eiendom og deres rekreasjon. Planforslaget er ikke skjønnsomt gjort.
- Foreslått adkomstvei viser hvor ekstremt trangt forslagens arealdisposisjon er. Forslaget bryter med eksisterende bruk av stikkveier til enkelthytter. Adkomstvei som inntegnet er ikke akseptabelt.
- De ser at forsiktig fortetting kan gjøres, men ikke slik det er foreslått. Tomtene H4 og H5 må erstattes av 1 tomt midtstilt mellom deres tomt og områdegrensen. H3 i grense helt inntil H2 er ikke akseptabelt og må strykes.

Brevet er i sin helhet vedlagt saken med ytterlige bemerkninger til fortetting og adkomstvei.

Ove Einset Meisingset (eier av gnr/bnr 201/21), *Eivind Moen* (eier av gnr/bnr 201/19), *Line Snøfugl Storvik* (eier av gnr/bnr 201/23), samt *Egil Aune* og *Mary Ann Lundteigen* (eiere av gnr/bnr 201/17) kommer i e-post mottatt 05.08.20 med flere merknader til planforslaget. De mener fortetting og økt utnyttning i dette området er å forringe kvaliteten på deres eiendommer markant, hindrer framkommelighet og ødelegger naturmangfold, friluft- og rekreasjonsinteresser i området. Mye av merknadene går på tomt H6:

- Etablering vil forringe deres eiendommer.
- Den er plassert slik at den vil hindre naturlig, og mye brukt tilkomst til øvre deler av feltet, også for hytteeiere med tilhold lengre ned i feltet. Den er plassert på naturlige ferdselsstier og tilkomst til skiløypa og turområdet rundt Raudhøvdan.
- Den vil komme veldig nærme eksisterende tomter og gi en smal korridor mellom disse.
- Adkomst til tomten forringer spesielt kvaliteten på eiendommen gnr/bnr 201/21 da de vil få en tomt med adkomst rett foran seg. Ny hytte på tomten vil være ødeleggende for hovedutsikten for gnr/bnr 201/19 og 23, og mener fortettinger strider mot prinsipper for fortetting med kvalitet.

- Den vil gi betydelig innsyn til omliggende eiendommer. Inngrepet virker totalt uforholdsmessig stort for etablering av én enkelt hytte.
- Området har gjennom tidene blitt brukt av eksisterende og nye hytteeiere til utstrakt lek og friluftsliv. De ser verdien av å ha friområder som er naturlig opparbeidet.
- Den begrenser områdekvaliteten for beitedyr betraktelig, da det er mye sauetråkk og sauer som oppholder seg i her.
- Utbygging kan komme i konflikt med privat vannforsyning for eiendom 201/29 som har brønnen sin på 201/23, Det går rør nedover via 201/17 og 201/1 etter avtale med grunneier.
- Utbygging av tomten vil ikke kunne utføres i tråd med bestemmelsen om innpassing og underordning ift. bestående struktur eller terrenntilpasning mtp. mønehøyder og plassering i terrenget.

Videre påpekes følgende:

- Tillatt tidsrom (07-19) for anleggsarbeid er for romslig.
- Det bør i planforslaget vises hvordan en kommer seg fra hytteområde til skiløypetrasseen (SL1), dvs. rundt eiendommene gnr/bnr 201/ 47,48 og 49, alternativt at det lages en tilkomst nord for 201/49. Det vises til at tilkomsten er betydelig forringet etter siste utbygging i øvre del av feltet.
- Det er usikkerhet hvem som skal betale for tilrettelegging av uteoppholdsareal og rekkefølgebestemmelser på dette.
- Kjørevegen er smal, svingete og bratt. Videre utbygging utfordrer trafikksikkerheten i anleggsperioden og etterpå, og dette er undervurdert i planforslaget.
- Reguleringsplanbehandlingen bør avvendes inntil ny arealplan er på plass.
- Det bes om at P1 tas ut av planforslaget.
- Det er stor forskjell på hyttene i nedre og øvre del hvor det er to forskjellige planer, en fra 1995 og en fra 2007). Det er usikkerhet om planforslaget fanger opp ulikhetene mtp. størrelse, miljø og type.

16.06.20 hadde utvalg for bygg- og arealplansaker en befaring i planområdet. Til stede var også grunneier/forslagsstiller, et utvalg fra administrasjonen og de aktuelle naboene. I etterkant av befaringen har forslagsstiller kommet med et forslag til endring. Endringsforslaget gjelder justering av tomt H2 og H6 og endret plassering av snuhammer, samt nye bestemmelser tilpasset H6. For tomt H6 foreslås å redusere maks mønehøyde fra 5,8 m til 4,8 m. Endringsforslaget er vedlagt saken. Dette ble også sendt på begrenset høring til de aktuelle naboene i brev av 03.07.20 med høringsfrist 24.07.20.

Stig og Solveig Mjølshes (brev av 15.07.20) kan ikke se at deres innvendinger og momenter fra høring og befaring er tatt hensyn til overhodet, heller ikke i dette forslaget. De mener det justerte forslaget med vei og snuplass på tre sidene av deres tomt derimot forverres og mener dette er totalt overkjøring. De aksepterer ikke at det bygges veier og hytter på denne måten uten skjønnsom tanke på eksisterende hytter og naturomgivelser. De krever at forslagens vei-anlegg forkastes og mener argument med allerede bygd vann-kloakk (20 m bred), som de synes har rasert natur og skog, er et merksnoddig argument. De mener dette er hensynsløst og foreslår følgende:

- Adkomst til 201/15 (dobbeltomt H2,H3) bruker eksisterende stikkvei til 201/16 slik gjeldende reguleringsplan viser. Dette aksepterte Løvaas på befaringen.
- For eventuelt øvrige tomter må utbygger søke alternativer for kortere stikkveier, som bevarer naturkvaliteten for de eksisterende tomtene. Flere alternativer finnes, det vises til vedlagt forslag.

Avslutningsvis vises til levert utfyllende eget høringssvar av 8.mai, og en felles uttalelse med Løvaas (201/16). De opprettholder alle bemerkninger og innspill i sine skriv til planutvalgets behandling.

Sverre og Liv Løvaas og Stig og Solveig Mjølshes (felles brev av 22.07.20) skriver at deres prinsipielle synspunkt er at hytteområdet nå er fullt utbygd, tettheten mellom tomtene har nådd grensen for hva som kan aksepteres og de mener planforslaget bør avvises. Brevet er over 4 sider langt og legges ved saken i sin helhet. Kommunedirektøren oppsummerer kort synspunkter i brevet slik:

- De er ikke imot skånsom fortetting som ikke frarøver deres glede av hyttelivet slik som foreslått fortetting gjør. Området anses som maksimalt utnyttet og planforslaget passerer ei kritisk grense for forringelse av deres hytteliv. Det vises til artikkel i Adressa hvor det hevdes å være 1400 ledige tomter i Oppdal som kan utvikle kommunens næringsvei gjennom hyttebygging. De mener at å presse inn 4 tomter omkring deres hytter ikke er forenlig med Miljødepartementets veileder om fritidsbebyggelse om tradisjonell hyttebebyggelse. Det var ikke dette de betalte for i sin tid og som lå til grunn for betingelsene i deres kjøpsavtaler.
- Det vises til at det gjennom lang tid har foregått tungtrafikk opp og ned Klettstølvegen i forbindelse med utvidelser og fortettinger i feltet og de hadde håpet at denne skulle innstilles snart da det er et lite trivelig element i hyttelivet. De anser heller ikke veien som bygd for den transportmengden som foregår. Adkomsten til fire av de foreslåtte tomtene ser de på som arealsløsning og vil beslaglegge et betydelig areal. Tap av beite- og naturareal for adkomst til nye tomter som presses inn synes å være meningsløs.
- Ny tomt H3 og flytting av eksisterende tomt H2 anses problematisk da dette vil stoppe skiadkomst til skiløypa, da det ikke anses noen mulighet for å passere på ski selv om det legges opp til en liten åpning noen meter på kartet. Dermed må de bruke bil eller bære skiene langs veien et lengre stykke. Det er ikke ønskelig at eksisterende tomt H2 flyttes for å gi plass til enda en tomt (H3).
- Nedenfor gnr/bnr 201/29 (Mjølnes) hvor det foreslås veg, går det et gammelt turdrag som fungerer som adkomst til skiløyper og turterreng for de og andre. De mener foreslått veg vil «omringe» deres hytte på tre kanter med anleggs- og hyttrafikk. Dette oppleves som urbanisering og en vesentlig forringelse av området slik de valgte plassen. De ønsker at gjeldende plan med adkomster opprettholdes og mener for øvrige tomter at adkomst vist på vedlagt kartutsnitt i Mjølnes' brev av 15.07.20 er bedre utnyttelse av areal. Det vises også til at to meter med vegskulder fra eiendommen gnr/bnr 201/29 er for lite og at veien blir et synlig sår i landskapet med vanskelige kjøreforhold på vinteren.
- De foreslår en løsning ved å ta ut tomt H3 og H4 ut av planen. H1 og H5 kan aksepteres ved en ny adkomstløsning (vist på vedlagt kartutsnitt)

Ove Einset Meisingset, Eivind Moen, Line Snøfugl Storvik, Egil Aune og Mary Ann Lundteigen opprettholder i ny e-post mottatt 24.07.20 sine innspill fra høringsperioden og mener fortsatt at 4,8 meter mønehøyde bryter med bestemmelsen om innpassing og underordning til bestående struktur. De mener at H6 ikke vil kunne bebygges uten å senkes 2-3 meter i terrenget, noe som bryter med bevaring av landskapsbildet og skånsom terrengbearbeiding. Det vises til at det i planforslaget ikke stilles krav om hvor på tomte H6 at hytta skal plasseres og det er heller ikke et stilt krav til maksimal størrelse/grunnflate. I tillegg vises det til Fylkesmannens innspill å avvende behandling av reguleringsplanen til ny arealplan er på plass.

Avslutningsvis oppsummeres det med at tomt H6 fortsatt fremstår som et lite bærekraftig inngrep, og en reduksjon i mønehøyde endrer ikke dette. Det foreslås å anlegge ei tomt som fortetting, men med vesentlig forringelse for både eksisterende bebyggelse, forringelse for dagens bruk av området som friområde i et område som er blitt vesentlig fortettet de siste 5 årene, med et betydelig naturinngrep, og med betydelige konsekvenser for eksisterende fugle- og dyreliv. Det vises til Adresseavisen av 16.06 hvor det står at det allerede er 1400 tomter i Oppdal kommune som er regulert, men ikke påstartet bygging på. Forslaget om H6 fremstår derfor som sterkt unødvendig, spesielt sett i lys av at forslagsstillers hovedmotivasjon for reguleringen er å få inntekter til egen virksomhet – et forhold som kom frem under befaringen den 16. juni og som bekreftes i en artikkel skrevet av Per Roar Bekken i Opp kort tid etter befaringen. De anmoder derfor om at H6 tas ut pga de store inngrepene denne ene tomte medfører.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima er gjort i sak 20/3 i utvalg for bygg- og arealplansaker, i tillegg til sak 20/20 i kommunestyret. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 20/3 og 20/20 er vedlagt denne saken. Her er også miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven vurdert.

Miljøfaglig Utredning AS har, på vegne av Oppdal kommune, utarbeidet en fersk rapport som vurderer samlet belastning og økosystemtilnærming etter naturmangfoldloven § 10 ut fra utvidelser og fortetting av eksisterende hyttefelt i Skardalen og Gjevilvassdalen. Rapporten sier at vurderinger om samlet belastning gir størst utslag på semi-naturlig eng, semi-naturlig myr og beitemarkssopp. Dette grunnet naturtypenes og artenes strenge rødlistestatus og relevante trusler. Konklusjonen i rapporten er at disse bør tas hensyn til ved framtidig hytteutbygging i utredningsområdet. Disse naturtypenes verdi og artsmangfold avhenger i stor grad av at arealene blir brukt; enten gjennom slått eller beite. Det bør legges til rette for å slippe husdyr på utmarksbeite, samtidig beiting kan skje på inngjerdede arealer. For planforslag for Kvamman Ytre er det ikke registrert slike naturtyper eller arter i eller i nærheten av området.

Semi-naturlig eng finnes langs østsiden av Gjevilvassdalen, men ikke i området ved Kvamman Ytre. En fortetting av hyttefeltene her vil isolert sett, ut fra hyttefeltenes beliggenhet, ha liten negativ konsekvens for semi-naturlig eng. Rik-åpen jordvannsmyr (ikke truet) er registrert øst for Gjevilvatnet og er også påvirket av infrastrukturbygging, men samlet belastning vurderes til å være liten til middels negativ.

For å ivareta hensyn til hekkende fuglearter i nærområdet til eksisterende og planlagte hyttefelt, anbefales det at reirtrær, gamle trær og hule trær ikke hogges innenfor eller inntil hytteområdene. Slike trær er påpekt viktige også for det øvrige naturmangfoldet og bør i størst mulig grad bevares.

For hjortevilt konkluderes det i rapporten at fortetting eller videre utvikling kan gjøre utredningsområdet mindre tilgjengelig for dyra og trekkveier kan bli hindret eller stengt. For Kvamman Ytre er det registrert trekkroute for elg og gaupe omtrent 200 m sør for planområdet. På bakgrunn av at ferdsel og menneskelig aktivitet blir kanalisert til eksisterende ferdselsårer vurderes det slik at utbygging ikke vil ha nevneverdige konsekvenser for disse trekkrutene.

Kommunedirektøren anser prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 som ivaretatt.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget og Trøndelag fylkeskommune

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven der det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Kommunedirektøren er enig i at det er en grense for hvor mye et område kan fortettes og at dette må vurderes ut ifra hensyn til eksisterende bebyggelse, landbruk, reindrift, naturmangfold, barn- og unges interesser, kulturminner, folkehelse og samfunnssikkerhet. I starten av planarbeidet ble det foreslått 8 nye tomter. Dette er nå redusert til 5. Området synes å være et attraktivt hytteområde og er vist til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette medfører at det kan fremmes forslag som er i tråd med formålet, slik som i denne saken. Fortetting er ønskelig fra statlige og regionale myndigheter. For å ivareta vegetasjon i mest mulig grad, både med tanke på natur- og artsverdier og landskapsbildet, vil kommunedirektøren tilrå at punkt 3.1.9 får følgende tilleggssetning:

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares

Mattilsynet

Det er viktig at ikke drikkevannsforsyningen blir påvirket negativt ved uttak av slokkevann eller ved drift og vedlikehold av nettet. Kommunedirektøren mener dette bedre kan ivaretas ved å ta inn følgende rekkefølgebestemmelser:

Før det gis tillatelse til opparbeiding av infrastruktur skal det dokumenteres at ledningsnettets har tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Dersom det skal foretas tappeprøver bør dette avklares med vannverket. Kommunedirektøren mener dette er forhold som avklares og løses utenom reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Trøndelag

Når det gjelder faglig råd om å stanse reguleringsplanarbeidet til helhetlig kunnskapsgrunnlag for Trollheimen er på plass, viser kommunedirektøren til vedtak i sak 20/20 i kommunestyret. I saken ble det politisk avklart hvordan kommunedirektøren skulle forholde seg til videre fortettingssaker i Raudhovden/Dørreshovden-området. Følgende ble vedtatt:

Det vises til saksframleggets miljøfaglige vurdering, landbruksfaglige vurdering og folkehelsevurdering (ref. vedlagt sak 20/20 i kommunestyret) . Her poengteres utfordringer for naturressurser, vilt, beitebruk, og at områdets landskapskvaliteter forringes ved ytterligere nedbygging/fortetting.

Kommunestyret fastholder på tross av dette gjeldende arealformål for området mellom Rauhovden/Dørreshovden og Osvegen.

Kommunestyret ber om at fortetting i hver enkelt sak må vurderes opp mot andre hensyn som naturmangfold, ledeleier, viltgjennomfart og beiting.

Kommunestyret ber om at det utarbeides tålegrenser for fortetting under arbeidet med neste arealplan.

Planforslaget for Kvamman Ytre ble vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Kommuneplanens arealdel har blitt til gjennom omfattende prosesser med blant annet deltakelse fra sektormyndighetene, for å skape forutsigbarhet for videre arealbruk. Det vises til vurderinger i sak 20/20 i kommunestyret. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at Fylkesmannens faglig råd om å stoppe reguleringsplanen til det helhetlige kunnskapsgrunnlaget er på plass ikke imøtekommes. Arbeidet med å utarbeide et nytt kunnskapsgrunnlag for reindrifta i Trollheimen er nå i oppstartsfasen og det er søkt om skjønnsmidler til dette prosjektet fra både Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Økt ferdsel og tålegrense for reindrifta vil bli viktige tema, samt en oppdatert kartfesting av flyttleier. Dette vil være nyttig i videre planlegging. Når det gjelder samlet belastning for naturverdiene fra utvidelse og fortetting i området, er dette nylig utført av Miljøfaglig utredning AS på oppdrag av Oppdal kommune, se forrige side.

Når det gjelder punkt 2.3. i bestemmelsene, sier denne at *opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB.* Dette er i tråd med grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442/2016.

Kommunedirektøren ser derfor ikke behovet for å henvise ytterligere til disse retningslinjene i bestemmelsene.

For å ivareta miljøkvaliteten i anleggsfasen, ser kommunedirektøren at det kan være en fordel at hele bygge- og anleggsvirksomheten begrenses i gitte tidsrom og støygrenser, i likhet med opparbeiding av vei, vann og avløp, slik som Fylkesmannen skriver. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at første setning i punkt 2.3 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

For å unngå at støv skal være til sjenanse for naboer i anleggsperioden er vanning/salting skissert som avbøtende tiltak i ROS-analysen. Kommunedirektøren er enig i at det også bør henvises til støv i bestemmelsene for å sikre luftkvaliteten i denne perioden. Kommunedirektøren vil tilrå at det tas inn følgende tilleggsetning i punkt 2.3:

I tørre perioder under anleggsperioden skal veiene vannes/saltes etter behov.

Kommunedirektøren er enig i Fylkesmannens vurdering om overvann. I fremtiden kan en forvente større og hyppigere nedbørsmengder og da er det viktig at fortetting tar hensyn til dette. I kommunens klima- og energiplan vedtatt 2019 er at av tiltakene at lokale, grønne og flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes ved overvannshåndtering. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at det tas inn følgende fellesbestemmelse:

Overvann skal i størst mulig grad løses på overflaten, fortrinnsvis på egen tomt og/eller gjennom naturlige løsninger som bekker, evt myrdrag og torvtak m.m.

Kommunedirektøren ser også at eksisterende fritidsbebyggelse i og i nærheten av planområdet i hovedsak benytter torv som taktekkingsmateriale. Torvtak er en effektiv og naturlig løsning for å håndtere overvann. I bestemmelsene i punkt 3.1.7 åpnes det for taktekkning av tre, skifer, torv og andre ikke-reflekterende materialer. Kommunedirektøren mener det kan være hensiktsmessig at det kun tillates torvtak ved ny bebyggelse i dette området, både med tanke på å tilpasse bebyggelsen til omliggende bebyggelse og med tanke på overvannshåndtering. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at første setning i punkt 3.1.7 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Bygninger skal ha taktekkning av torv.

For å sikre at det ved torvtak ikke innføres nye arter som ikke er hjemmehørende i området, vil kommunedirektøren tilrå at det i punkt 3.1.7 i bestemmelsene tas inn følgende tilleggssetning:

Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

Når det gjelder innregulert veg vest for gnr/bnr 201/40 og over bekken, er denne lagt inn i kartet på bakgrunn av kartgrunnlag og har i grunn ingen hensikt. Planområdet nord for Kvammen Ytre har annen adkomstveg og kommunedirektøren vil tilrå at denne tas ut av plankartet. Da vil en også unngå å gjøre inngrep i bekken ved opparbeiding av veg.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra NVE, TBRT og Statens vegvesen.

Stig og Solveig Mjøltnes, Erik Gjul og Sverre Løvaas

Området synes å være et attraktivt hytteområde og er vist til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette medfører at det kan fremmes forslag som er i tråd med formålet, slik som i denne saken. Fortetting er ønskelig fra statlige og regionale myndigheter, samt fra kommunen selv, slik at en tar i bruk eksisterende hytteområder i stedet for å legge beslag på nye arealer. En vil da kunne ta i bruk og i noen tilfeller oppgradere eksisterende infrastruktur framfor nye inngrep i ubebygde områder. Kommunedirektøren kan ikke forholde seg til hvordan eksisterende tomter har blitt markedsført eller hva som fremgår av kjøpsavtaler, da dette er privatrettslige forhold. Når det gjelder adkomst til turområdene, kan ikke kommunedirektøren se at denne stenges. De nye tomtene er lagt opp slik at det skal være mulig å komme seg til turområdene uten å krysse eiendommene.

For å kommentere tomt gnr/bnr 201/15 (H2 i plankartet), er det grensene som justeres her. I gjeldende plankart er tomten vist med et areal på ca. 840 m². I plankartforslaget er tomta redusert til ca. 750 m². Skylddelingspapirer viser at eiendommen i realiteten er på 1000 m². Det vil ikke være anledning til å redusere en eksisterende fradelt eiendom. I nytt revidert forslag til plankart datert 16.06.20 (vedlagt) er tomta vist med sin reelle størrelse, men grensene er justert noe. Det er dermed ikke tenkt å slå sammen to tomter slik det har blitt tolket som. Kommuneplanens bestemmelser sier at maks størrelse på fritidstomter bør være 750 m², nettopp av den grunn at det ikke er ønskelig med store tomter eller hytter i disse områdene, men eksisterende fradelt tomt reduseres ikke.

Til nytt merknadsbrev datert 15.07.20 fra Solveig og Stig Mjøltnes og merknadsbrev datert 22.07.20 fra Sverre og Liv Løvaas og Stig og Solveig Mjøltnes anføres følgende:

Flere momenter går igjen fra tidligere høringsinnspill og kommunedirektøren ser ikke hensikten med å gjenta kommentarene til disse. Kommunedirektøren ser at endret plassering av snuhammer ikke vil være en bedre løsning for eiendommen gnr/bnr 201/29 selv om dette fører til en liten økning i avstanden til H4, og vil tilrå at denne ikke flyttes i tråd med endringsforslaget, men videreføres som i gjeldene planforslag.

Kommunedirektøren mener den interne adkomstvegen er vurdert i forbindelse med planarbeidet, også med tanke på vann- og avløpsledninger og slokkevannsforsyning. Planarbeidet i området har vært omfattende og kommunedirektøren mener plasseringen av tomter og adkomstvei er grundig vurdert og justert som følge av tidligere innspill. Flere tomter er tatt ut fra opprinnelig forslag og det er forsøkt å gjort justeringer for å imøtekomme flere av innspillene. Foreslått adkomst i brev av 22.07.20 mellom gnr/bnr 201/33 og gnr/bnr 201/36 vil havne nær bebyggelse på disse tomtene og vil også gå gjennom en grønnkorridor. Kommunedirektøren kan ikke se at dette nødvendigvis vil være en bedre løsning.

Ove Einset Meisingset, Eivind Moen, Line Snøfugl Storvik, Egil Aune og Mary Ann Lundteigen

Når det vises til at mønehøyde på 5,8 m er for stort, vil kommunedirektørene påpeke at gjeldene plan ikke setter noen begrensninger i høyde. 5,8 m er lavere enn det som er satt i kommuneplanens bestemmelser der maks mønehøyde er 7 m. Det samme gjelder utnyttelsesgraden hvor det i gjeldende plan ikke er satt begrensninger. I planforslaget er denne foreslått til maks 25 % av tomtens areal mot kommuneplanens bestemmelser som sier maks 35 %. Dette av hensyn til eksisterende hytteområder. Det er også foreslått begrensninger i inngjerding for å ivareta beitedyr, se bestemmelse i pkt. 3.1.8.

I starten av planarbeidet var det foreslått 8 nye hyttetomter, dersom en ser bort fra eksisterende tomt gnr/bnr 201/15. Dette er nå redusert til 5 av hensyn til omliggende tomter og kommunedirektøren vil ikke tilrå å ta ut ytterligere tomter fra planforslaget. Kommunedirektøren mener plasseringen av tomter og adkomstvei er grundig vurdert i forbindelse med planarbeidet.

For utforming av bebyggelse vises til forslag til bestemmelser som viser til byggehøyder, fargebruk, takform og –vinkel, samt at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i planområdet. Dette må følges opp i byggesak.

I arealformålet annet uteoppholdsareal setter ikke planen føringer på hvem som skal opparbeide dette eller når dette skal gjøres. Planen legger til rette for at området kan opparbeides i tråd med tilhørende bestemmelse, men ikke privatrettslige forhold. Tilgang til skiløype kan skje på areal vist til LNFR eller langs veg. Kommunedirektøren ser ikke noe hinder i planforslaget for at tilkomst til skiløypa kan skje nord eller sør for gnr/bnr 201/49.

Vedrørende støy vises det til at tidspunkt for byggevirksomhet er innenfor grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442/2016

Når det gjelder parkeringsareal vist som P1, kan ikke kommunedirektøren se en begrunnelse på hvorfor denne ønskes fjernet. I dag er dette arealet et gruset areal og i gjeldende plan er dette vist som et større parkeringsareal som ikke er opparbeidet. Kommunedirektøren mener P1 i plankartet er en formalisering av eksisterende situasjon og vil tilrå at denne videreføres i planforslaget.

Kommunedirektøren ser imidlertid at arealformålet ikke har en tilhørende bestemmelse og vil tilrå at det tas inn et nytt punkt under §4 *Samferdsel og infrastruktur* med overskrift *4.2 Parkering (P1)* og følgende ordlyd:

Innenfor arealet tillates opparbeiding av parkeringsplasser.

Som følge av befaringen den 16.06.20, foreslår tiltakshaver å justere tomte mot nord og redusere maks tillatt mønehøyde på tomt H6 med én meter. Sammen med krav om torv som taktekkingsmateriale, mener kommunedirektøren at ny bebyggelse på denne tomten lettere tilpasses omliggende bebyggelse og område. Derfor vil kommunedirektøren tilrå at plassering av tomt H6 justeres på plankartet i tråd med vedlagt endringsforslag og at punkt 3.1.2 i bestemmelsene får følgende tilleggsetning:

For tomt H6 er maksimal mønehøyde 4,8 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Til nytt merknadsbrev i e-post mottatt 24.07.20, har ikke kommunedirektøren flere kommentarer enn hva som allerede er kommentert. Når det vises til at terrenginngrepene for H6 vil bli store, kan ikke kommunedirektøren se at etablering av denne tomte vil føre til større terrenginngrep enn for de eksisterende tomtene i planområdet. Når det gjelder størrelse på ny hytte vises det til punkt 3.1.3 i

bestemmelsene som sier at bebygd areal på tomta kan maksimalt utgjøre 25 % av tomtas areal. I dette omfattes også areal til parkering.

Leif Vang

Ved å flytte tomt H1 inntil tomt H2 vil det ligge tre tomter helt inntil hverandre. Kommunedirektøren mener det er en fordel dersom det er luft mellom både H1 og H2, samt mellom H1 og gnr/bnr 196/58. I kart er det markert et bekkesig og en forsenkning i terrenget som H1 vil havne i dersom den flyttes inntil H2. Kommunedirektøren vil dermed tilrå at tomt H1 opprettholder sin plassering som i planforslaget. Det tillates ikke å gjerde inn hele tomta av hensynet til beitedyr.

Vedrørende tomt H2 vil kommunedirektøren bemerke, som tidligere nevnt, at tomt H2 i plankartet allerede er en eksisterende eiendom. Av skylddelingspapirer går det frem at eiendommen har et areal på 1000 m². Kommunedirektøren mener det kan være hensiktsmessig å justere grensene på tomta i plankartet, men mener at arealet ikke bør reduseres da den allerede er fradelt. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at tomt H2 blir vist i tråd med vedlagt endringsforslag.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 25.08.2020

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Kvamman Ytre Hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 12.03.20 med følgende endringer:

I plankartet:

Tomt H6 og H2 justeres som vist på vedlagt endringsforslag.

Veg vest for fritidseiendommen gnr/bnr 201/40 tas ut.

I bestemmelsene:

Første setning i bestemmelsene i pkt. 2.3. får følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

Det tas inn følgende setning i pkt. 2.3:

I tørre perioder under anleggsperioden skal veiene vannes/saltes etter behov.

Punkt 3.1.2 får følgende tilleggssetning:

For tomt H6 er maksimal mønehøyde 4,8 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Første setning i punkt 3.1.7 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Bygninger skal ha taktekking av torv.

Punkt 3.1.7 får følgende tilleggssetning:
Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

Punkt 3.1.9 får følgende tilleggssetning:
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:
Før det gis tillatelse til opparbeiding av infrastruktur skal det dokumenteres at ledningsnettets har tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:
Overvann skal i størst mulig grad løses på overflaten, fortrinnsvis på egen tomt og/eller gjennom naturlige løsninger som bekker, evt myrdrag og torvtak m.m.

Det tas inn et nytt punkt med overskrift *4.2 Parkering (P1)* og følgende ordlyd:
Innenfor arealet tillates opparbeiding av parkeringsplasser.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg i sak 20/3 i utvalg for bygg og arealplansaker og saksframlegg og vedtak i sak 20/20 i kommunestyret.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Kvamman Ytre Hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 12.03.20 med følgende endringer:

I plankartet:

Tomt H6 og H2 justeres som vist på vedlagt endringsforslag.

Veg vest for fritidseiendommen gnr/bnr 201/40 tas ut.

I bestemmelsene:

Første setning i bestemmelsene i pkt. 2.3. får følgende ordlyd:
Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

Det tas inn følgende setning i pkt. 2.3:
I tørre perioder under anleggsperioden skal veiene vannes/saltes etter behov.

Punkt 3.1.2 får følgende tilleggssetning:
For tomt H6 er maksimal mønehøyde 4,8 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Første setning i punkt 3.1.7 i bestemmelsene får følgende ordlyd:
Bygninger skal ha taktekking av torv.

Punkt 3.1.7 får følgende tilleggssetning:
Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

Punkt 3.1.9 får følgende tilleggssetning:
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd:

Før det gis tillatelse til opparbeiding av infrastruktur skal det dokumenteres at ledningsnettets har tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Overvann skal i størst mulig grad løses på overflaten, fortrinnsvis på egen tomt og/eller gjennom naturlige løsninger som bekker, evt myrdrag og tørvtak m.m.

Det tas inn et nytt punkt med overskrift *4.2 Parkering (P1)* og følgende ordlyd:

Innenfor arealet tillates opparbeiding av parkeringsplasser.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg i sak 20/3 i utvalg for bygg og arealplansaker og saksframlegg og vedtak i sak 20/20 i kommunestyret.