



Våre saksbehandlere

Arita Eline Stene, Gro Aalbu

Referanse

ARST/2020/328-10/219/2

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/15	16.03.2021

## Forslag til detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde - 1.gangs behandling

### Vedlegg

- 1 planbeskrivelse 27.01. 2021
- 2 Forslag til planbestemmelser 27.01. 2021- revidert 09.02. 2021
- 3 Forslag til plankart 27.01. 2021
- 4 Forslag til VA - plankart 27.01. 2021
- 5 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Oppdal kommune har 03.02.21 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde fra Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr 219 bnr 2. Forslagsstiller er Snorre Haugland. Oppstartsmøte ble holdt 14.02.20. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for 8 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, annet uteopphold, vei vann og avløp. Planområdet er ca. 25 da., og ligger ved Haugland/Stensheim, øst for Nerskogvegen ca. 8 km nordvest for Oppdal sentrum.

Som hovedatkomst er det planlagt bruk av Nerskogvegen med avkjørsel til Stensesvegen og videre via privat gårdsveg. Vannforsyning til bebyggelsen tilkobles Vognill vannverk og avløp tilknyttes avløpsnett opparbeidet for Vognill boligområde.



Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal sluttbehandles av utvalg for bygg- og arealplansaker.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i Naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til utvalg for bygg- og arealplansaker, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

## Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som kan berøre natur.

Kunnskapsgrunnlaget her er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Artsobservasjoner, Naturbase og Artsdatabanken.

Det er få registreringer like ved og innenfor planområdet, med unntak av funn av død gaupe i 2018. Området er nok i utkanten av naturlig habitat for gaupe, den er registrert som streifdyr i det meste av Oppdals areal. Haugland gård og Stenses-gårdene utgjør et rikt kulturlandskap med registrerte kulturlandskapsarter som vipe, spove, taksvale-koloni. Like nord for planområdet er Stenseslia kartlagt som svært viktig beiteskog. Hele området framstår som et mosaikkpreget jordbruksområde der selve planområdet er en grønn skogsone midt i fulldyrka jord. Det er forholdsvis bra med kantskog mellom teigene og også noen åpne bekker med kantskog. Dette gjør at det er gode livsmiljø for spurvefugl og kulturlandskapsarter. Storspove har kategori sårbar (VU) og vipe er en sterkt trua art (EN) i Rødlista.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig i denne saken slik at §9 «føre-var-prinsippet» ikke kommer til anvendelse.

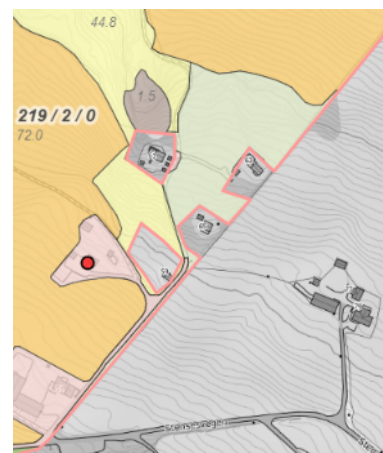
Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. naturmangfoldloven § 10. Nedbygging av areal vil som regel være negativt for natur og vilt. Planen er i tråd med overordnet plan, der det aktuelle utbyggingsområdet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel i 2015. Konsekvenser for naturmangfold og samlet belastning skal gjøres i den forbindelse, og det ble ikke pekt på spesielle negative konsekvenser her. Omliggende område er i hovedsak vist til LNFR-formål, bortsett fra et mindre areal vist til fritidsbebyggelse i vest, og det forventes dermed ikke fremtidige utbygginger i området som kan bidra til å øke fremtidig samlet belastning nevneverdig. Det vurderes slik at den planlagte utbyggingen ikke vil forringe eller ødelegge leveområdet for truede eller nær truede arter, heller ikke sammen med andre påvirkninger. Samlet belastning for eksisterende og fremtidig bebyggelse anses å være akseptabel med tanke på naturverdiene i området.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12)

## Landbruksfaglig vurdering

Planområdet ble tatt inn som område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel i 2015. Det er allerede 4 bebygde fritidsboliger i planområdet og en ubebygde tomt, og det søkes fortettet med 8 nye tomter.

Planområdet ligger i dag delvis som lauvskog, 4,4 dekar er innmarksbeite (gul farge i kartet til høyre) og ca 0,5 dekar i foreslått tomt H1 er fulldyrka jord (oransje farge), jfr gardskart.nibo.no.



Arealet ligger som en øy midt i et aktivt kulturlandskap med fulldyrka jord på alle kanter. Det er et funn av en øks fra vikingetid vest for planområdet som registrert kulturminne, og det er lang tids bosetting i denne grenda. Garden Haugland, gnr 219/2, består av 1241 dekar totalt, derav 132 da fulldyrka jord, 85 da innmarksbeite, 55 da produktiv skog. Garden har en stor sætereieendom på Skaret, Remmasætra.

Det er blitt et vesentlig større fokus på matproduserende areal og jordvern siden arealet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel som utbyggingsområde i 2015. Sist dette er påpekt er i brev til kommunene fra Kommunal- og moderniseringsdept. datert 8.01.2021 der følgende siteres: *Bevaring av dyrket mark er en nasjonal interesse. For å oppnå styrket beredskap og matsikkerhet må vi ta vare på jordbrukets produksjonsressurser over hele landet. Vi har tillit til at kommunene følger opp jordvernstrategien og bidrar til å redusere omdisponering av dyrket mark.*

Faglig vurdert ut fra jordvernhensyn må derfor tomt H1 tas ut av planen slik at dyrka jord og innmarksbeite blir sammenhengende og funksjonelt slik som i dag. Innmarksbeitet forøvrig er ivaretatt i planen med formål LNF, og med bestemmelser om gjerding og utnyttning som kan forenes med aktiv landbruksdrift.

## Folkehelsevurdering

Haugland hytteområde ligger fint til og med god nærhet til friluftslivet for de som blir nye hytteeiere. Områdene rundt er blitt populære turområder for både hyttebefolkningen og befolkningen generelt, i alle årstider. Det er satt av en sosial møteplass på et godt egnet sted med gode solforhold øverst i planområdet, og vist en inngang til skiløypenettet helt øverst. Dette er positivt. Nye hyttetomter, spesielt de som ligger lengst nord, kan føre til nedbygging av tidligere friområder for eksisterende hytteeiere i området. For å dempe virkningen av disse, bør mest mulig av trær, vegetasjon bevares. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Adkomstvegen er bratt og det er viktig at denne strøs dersom det skulle bli glatt. Med tanke på trafikksikkerheten er det positivt at tomtene øverst i feltet benytter seg av felles stikkveg. Ved etablering av avkjørsel til H2, bør trafikksikkerhet være tema når plassering av denne skal vurderes.

## Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.<sup>1)</sup>

I planforslaget for Haugland hytteområde foreslås det regulert inn åtte nye fritidstomter med tilhørende adkomstveg. Som følge av planforslaget vil ca. 8 da endre arealbruk sammenlignet med dagens situasjon. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av ca. 6,8 da uproduktiv lauvskog, og 0,5 da dyrka mark og 0,6 da innmarksbeite. 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 3,1 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter<sup>2)</sup>.
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 207,0 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 210,1 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (3,1 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 207,0 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til 20 nordmenn <sup>3)</sup>.

Tallene viser at ved realisering av planforslaget, vil dette føre til klimagassutslipp. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport.

- 1) Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:  
Utslipp/opptak av CO<sub>2</sub> (tonn CO<sub>2</sub>-ekv.) = *arealets størrelse (hektar) \* arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO<sub>2</sub> ekv. /hektar /år) \* antall år endringene har effekt (20 år).*
- 2) CO<sub>2</sub>-ekvivalenter:  
Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO<sub>2</sub> vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)
- 3) Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO<sub>2</sub>-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

## Samlet vurdering

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises til vurderingene ovenfor.

Av klimavurdering kommer det fram at endring i arealbruk medfører økte klimagassutslipp. Området er vist til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er således avklart i overordnet plan, og det vurderes dermed slik at utslipp som følge av utbygging kan godtas.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger inne i planbeskrivelsen s. 5 – 23. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra Ola Fjøsne, og ser at det er gjort noen endringer og tatt ut en tomt i innsendt planforslag som følge av innkomne innspill. Kommunedirektøren har forståelse for at å gå fra 5 etablerte hyttetomter, hvorav 4 er bebygd) og til at det legges til rette for til sammen 13 tomter oppleves som en stor endring i feltet. Området ble endret fra LNFR-formål til fritidsbebyggelse i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel i 2015 og ble videreført i 2019 og ønsket utvikling er således avklart. Ved fortetting i et felt som er såpass lite utbygd og etablert, vil det derimot være ekstra viktig å ta hensyn til bestående struktur og sørge for at utbyggingen blir skånsom.

Kommunedirektøren støtter landbruksfaglig vurdering og ønsker å følge opp nasjonal jordvernstrategi så langt det er mulig, tomt H1 foreslås tatt ut da den ligger delvis på dyrka mark.

Kommunedirektøren har følgende merknader til plankart og VA-plankart og reguleringsbestemmelser datert 27.01.21:

Lysforurensning i hytteområder har blitt en stadig mer aktuell problemstilling og kommunedirektøren er kjent med at Kommunal- og moderniseringsdepartementet jobber med en ny veileder for fritidsbebyggelse og at lysforurensning vil være tema her. Med økende utbygging, medfører dette også økt bruk av kunstige lyskilder. *Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys* (Store Norske Leksikon). Dette kan medføre at det blir vanskeligere å se stjernehimmelen, være negativt for økologien (kunstig lys kan forvirre dyr og planter) og kan også påvirke helsen vår. Kommunen kan regulere lysforurensning i kommune-/reguleringsplaner og kommunedirektøren mener dette kan være aktuelt å vurdere for nye reguleringsplaner i Oppdal. For å dempe de negative virkningene lysforurensning kan ha, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.*

Eksisterende fritidsboliger er bygd før 70 –tallet og bør hensyntas ved at ny bebyggelse bør tilpasses disse. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Her er det også lagt opp til at tomtene H1 – H5 har lavere byggehøyder enn tomtene øverst i feltet. For alle tomtene er det foreslått bestemmelse med krav om torvtak og saltak eller to motstående takflater. Dette er positivt.

Adkomstvegen til området er bratt med en stigningsprosent i rundt 14% internt i planområdet, mens det i *TBRTs retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*, er oppgitt maksimal stigning på adkomstvei 10% / 5,7 grader. Sistnevnte gjelder for TBRT generelt. I bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Oppdal opereres det med en maks stigning på 12 % for hovedadkomst til fritidsbebyggelse. I dette planforslaget overstiges denne. I dialog med det lokale brannvesenet i Oppdal har problemstillingen blitt tatt opp, og adkomstveg kan godtas under tvil så lenge det tilrettelegges for hensiktsmessig snuplass. Det er lagt opp til snuplass mellom H7 og H8. For tomtene lengre ned i feltet forutsettes bruk av stikkveg eller avkjørsel. For å sikre at snuplass øverst i feltet blir opparbeidet, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse:

*Snuhake for utrykningskjøretøy som nevnt i punkt 4.2.1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til tomtene H3 – H8.*

Når det gjelder krav om 2 parkeringsplasser i punkt 3.1.4, mener kommunedirektøren at det bør åpnes for at det kan godtas med 1 parkeringsplass, og heller *åpnes* for flere. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at første setning i punkt 3.1.4 får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt.*

Overvann er vurdert i planen og ser ut til å være godt ivaretatt. Kommunedirektøren ser ingen grunn til å kreve egen plan/utredning for overvann i et så lite felt. Torvtak og ivaretagelse av eksisterende vegetasjon vil også fordrøye store regnskyll, og overflatevann skal ifølge planforslaget håndteres på den enkelte tomt eller ledes ut i bekk i øst. Dersom det skulle avdekkes risiko for flom eller overvannsproblematikk i fremtiden med ny kunnskap, vil byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.og § 28-1 i plan- og bygningsloven gjelde. Kommunedirektøren vil likevel tilrå at det tas inn følgende tilleggssetning til bestemmelsen i punkt 2.7 med følgende ordlyd:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet*

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 Haugland hytteområde er tre hendelser vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak kan vurderes. Et av disse omhandler klimatilpasning/flomfare ettersom en kan forvente en økt forekomst av lokal, intens nedbør og at mindre bekker og elver kan fine nye flomveier. Grunnen i området har middels gode infiltrasjonsegenskaper og liten til middels erosjonsrisiko. Vurderingen er at store vannmengder på grunn av rask snøsmelting og styrtregn ikke vil påvirke planområdet i større grad, dette på grunn av at store vannmengder fra Stenseslia blir fanget opp av avskjæringsgrøft/kanal på oversiden av dyrkamarka. Når det gjelder brann og slokkevann, baseres det på medbragt vann i tank-brannbil ved utrykning. Det skal det etableres uttak for etterfylling i eksisterende kum ved avkjøringen fra Stensesvegen. Atkomstvegen blir vinterbrøytet og vil bli bygget i en standard som gjør den fremkommelig for utrykningskjøretøy. Avbøtende tiltak med tanke på radongass er at alle boenheter skal ha radonsperre mot grunnen i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Seks hendelser er vurdert å havne i gule felt, der tiltak må vurderes. Fire av disse gjelder trafiksikkerhet. Siktforhold er i varetatt ved avkjørsel fra Stensesvegen, og ved veier og avkjørsler internt i planområdet. Det vil være lite trafikk med lav fart på de interne vegene. Om vinteren strøs vegene ved behov. Ulykker ved anleggsgjennomføring skal unngås ved å følge byggherreforskriftens krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Når det gjelder støy og støv, begrenses anleggstiden i antall

timer i døgnet og er ikke tillatt på helligdager. Avbøtende tiltak med tanke på støv, er vanning/salting av vegen ved behov. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

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

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

## **Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 16.03.2021**

### **Behandling**

### **Vedtak**

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Tomt H1 tas ut av planforslaget.

Det tas inn følgende fellesbestemmelse:

*Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.*

Punkt 2.7 i bestemmelsene får følgende tilleggssetning:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet*

Første setning i punkt 3.1.4 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt.*

Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse:

*Snuhake for utrykningskjøretøy som nevnt i punkt 4.2.1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til tomtene H3 – H8.*

Prinsippene i naturmangfoldloven §8 – 12 anses ivaretatt.

### **Kommunedirektørens tilråding**

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Tomt H1 tas ut av planforslaget

Det tas inn følgende fellesbestemmelse:

*Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.*

Punkt 2.7 i bestemmelsene får følgende tilleggssetning:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet*

Første setning i punkt 3.1.4 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt.*

Det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse:

*Snuhake for utrykningskjøretøy som nevnt i punkt 4.2.1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til tomtene H3 – H8.*

Prinsippene i naturmangfoldloven §8 – 12 anses ivaretatt.