



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/34	28.05.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

230/14 - Forslag til detaljreguleringsplan for Nonshøsæter hytteområde - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke fremme planforslag for Nonshøsæter hytteområde, og å ikke legge planforslaget ut på offentlig høring.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 34/2024 i møte 28.05.2024:

Behandling

Olav Kvam ba utvalget vurdere hans habilitet etter Forvaltningslovens §6 c i sak 24/34 - *Forslag til detaljreguleringsplan for Nonshøsæter hytteområde - 1. gangs behandling*. Olav Kvam ble funnet inhabil (6 st.)

Forslagsstiller ønsker å trekke sak 24/34 - *Forslag til detaljreguleringsplan for Nonshøsæter hytteområde - 1. gangs behandling*. Utvalget vedtok enstemmig å trekke saken fra dagens sakliste (6 st.).

Vedtak

Saken ble trukket.

Vedlegg

- 1 Korrespondanse vedr. planforslagets innhold
- 2 Planbestemmelser 08.03.2024
- 3 Plankart 08.03.2024
- 4 ROS-analyse 08.03.2024
- 5 VAO-plankart 08.03.2024
- 6 VAO-plan - Nonshøsæter hytteområde 05.03.2024
- 7 Forslag til planbeskrivelse 08.03.2024
- 8 Referat fra oppstartsmøte 30.01.2023

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Nonshøsæter. Planforslaget legger opp til 2 nye fritidstomter. En av de foreslåtte tomtene berører naturtypen hagemark med svært godt beite. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at planforslaget ikke legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 22.03.2024 mottatt forslag til Detaljreguleringsplan for Nonshøsæter fra planlegger Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr/bnr 230/14, grunneier Irene Størdal Dørum. Forslagsstiller er Lars Dørum og oppstartsmøte ble avholdt den 30.01.2023. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for 2 nye fritidstomter. Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Nonshøsæter hytteområde (1992/2005). Planområdet er ca. 160 daa og ligger på vestsiden av Skarvatnet. Adkomst til området er fra Gamle Skarvegen. På hver tomt etableres det minirensaneanlegg og vannforsyning løses ved borebrønner.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 7.

Plankonsulent har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål fritidsbebyggelse. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og skal sluttbehandles av kommunestyret

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

Landbruksfaglig vurdering

Nonshøsætra tilhører landbrukseiendom 245/1 – Ner-Tyve. Landbrukseiendommen er en stor eiendom i Oppdalsmålestokk med 1409 dekar totalt, herav 85 da fulldyrka jord, 7,5 da overflatedyrka jord, 91 da innmarksbeite og 370 da produktiv skog. Garden har sætra Nonshøsætra vest for Skarvatnet der det de senere år er blitt lagt ut en del hytter i tilknytning til eiendommen. Det søkes om fortetting med 2 tomter øverst i hyttefeltet.

Området rundt tomtene foreslås med formål LNFR – landbruk, natur, friluftsliv, reindrift. Området er i utmark og er i dag beite for sau og storfe i Skaret beitelag og Gjevilvassdalen-Skaret kalvsankelag. For tamrein er det rundt Skarvatnet viktige vår-, sommer-, høst- og høstvinterbeiter, og de siste tiårene har deler av flokken i Trollheimen sijte også benyttet begge sider av dalen rundt vatnet som vinterbeite.

Trollheimen Sijte, planlegger og Oppdal kommune har hatt konsultasjonsmøte i en annen reguleringsplan på østsida av vatnet, der det for reindrifta er tydelig at det ved Skarvatnet er veldig mange hytter, mye ferdsel og reinen forstyrres.

Beitekartleggingen fra 2015 (Nibio) viser området som svært godt beite for sau. NiN-kartleggingen i august 2019 viser at området sør og vest er klassifisert som hagemark med svært høg verdi. Deler av tomt H1 kommer i kontakt med dette kartlagte området. Tomt H2 ligger på andre sida av veggen i et tørrere og fattigere parti.

Kunnskapsgrunnlaget for beitebruk (2021 og 2023) konkluderer med at de siste års økning i nye hytter rundt Skarvatnet er problematisk for både tamrein, sau og storfe, både selve hytta og like mye ferdselen dette medfører opp og ut i store omkringliggende turterreng/beiteområder. Rapporten gir åpning for en forsiktig fortetting på anslagsvis 10-15 hytter, fortrinnsvis mellom vatnet og Nerskogveien, det vil si på østsida av Skarvatnet.

Landbruksplan for Oppdal ble vedtatt 31.08.2023 og har som delmål 3 : Bevisst styring av arealbruken gjennom arealplanlegging og saksbehandling for å ivareta kulturlandskap, naturverdier og næringsgrunnlaget på en god måte. Heri ligger en jordvernstrategi med restriktiv omdisponering av svært godt/godt beite til andre formål enn landbruk. Kommuneplanens samfunnsdel har i mål 7 framtidsetta landbruk og reindrift med bærekraftig matproduksjon: Unngå nedbygging av svært godt og godt utmarksbeite. Flere vedtak i senere tid har lagt vekt på å nettopp unngå nedbygging av svært godt beite.

Siden kunnskapsgrunnlag beitebruk ble lagt fram, er det avholdt to oppstartsmøter for areal rundt Skarvatnet, ett ved Nonshøsætra på to tomter, og ett ved Skarvasslia på 23 tomter.

Landbruksfaglig støttes konklusjonen i kunnskapsgrunnlaget, med at anslagsvis 10-15 hytter kan tillates ved fortetting, men da på areal som ikke er gode matproduserende areal. I dette tilfelle bør tomt H1 frafalles, da den ligger i vegetasjonstypen/naturtypen hagemark som er svært godt beite, mens tomt H2 kan godkjennes da den allerede ligger innenfor bebygd område mellom veg og etablerte hytter og på en fattigere gradient med lavere beiteverdi. Reguleringsplanen for øvrig inneholder allerede to ubebygde tomter, slik at potensiell økning i ferdsel/bebyggelse utgjør tre tomter i forhold til vurderinger i Kunnskapsgrunnlaget for beitebruk.

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.

Vurdering

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til fritidsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030) Planforslaget er i tråd med overordna plan. Planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan fra 1992. I gjeldende plankart er det noe avvik mellom regulert formåls grense og faktisk situasjon. Eksempelvis er det noen steder avvik mellom formåls grensen fritidsformål og den aktuelle tomtas eiendomsgrenser. Dette medfører behov for dispensasjon dersom tiltak skal gjennomføres på eiendommen som er omfattet av landbruksformålet. I tillegg er veger i planområdet delvis i strid med regulert veg. Ved ny plan, vil dette korrigeres slik at reguleringsplan og faktisk situasjon vil stemme overens. Et annet positivt aspekt ved å lage ny reguleringsplan, er at man vil kunne regulere forhold som gjeldende reguleringsplan ikke tar opp. Et eksempel på dette er bestemmelser om inngjerding, hvor dagens planbestemmelser ikke har noen begrensning på slik inngjerding.

Gjeldende reguleringsplan har heller ingen angivelse av BYA % eller annen begrensning på bygningers størrelse. I planforslaget er det foreslått en BYA % på 30 %. Med dagens reguleringsplan, må man legge til grunn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, som angir BYA % til 35 % for fritidsbebyggelse. Planforslaget vil dermed innskrenke potensialet for bebyggelsens omfang i planområdet.

Landbruksfaglig vurdering viser til at tomt H1 bør tas ut da den har vegetasjonstype hagemark som er svært godt beite, mens tomt H2 kan godkjennes. H1 er berørt av hagemark, men dette er begrenset til 60 m² av tomta mot sør-vest. Dette kan løses enten ved å endre tomtas utforming, eller ved å regulere inn en byggegrense. Etter kommunedirektørens vurdering, er ikke dette i seg selv grunn til å avvise planforslaget.

Området er imidlertid klassifisert som svært godt beite, dette gjelder både H1 og H2. En representant fra administrasjonen befarte området i 2023. Resultatet av befaringen var at tomt H2 var akseptabel, på grunn av at tidligere utbygging hadde medført en fattigere gradient med lavere beiteverdi, jf. landbruksfaglig vurdering ovenfor.

Kommunestyret vedtok den 14.03.2024 følgende i behandling av planforslag for Skarvasslia hytteområde:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke fremme planforslag for Skarvasslia hytteområde, og ikke legge planforslaget ut på offentlig høring. Dette begrunnes med at planforslaget med områdene A og J medfører nedbygging av beiteområder klassifisert som svært godt i henhold til NIBIOs beitekart fra 2015, utarbeidet på bakgrunn av vegetasjonskartlegging fra 1985.

Det presiseres også at tålegrensen for beitebruken i området er nær med hensyn til fritidsbebyggelse.

På bakgrunn av dette vedtaket, er det gjort klart for kommunedirektøren at kommunestyret ikke ønsker fritidsbebyggelse på områder klassifisert som svært godt beite.

Som følge av dette, tok administrasjonen kontakt med forslagsstiller/plankonsulent, med spørsmål om å ta ut tomt H1 siden denne ligger på svært godt beite. Tilbakemeldingen var at det ikke var ønskelig, og at saken ønskes realitetsbehandlet. På bakgrunn av det politiske vedtaket, tilrår kommunedirektøren at planforslaget avvises på grunn av at tomt H1 ligger på svært godt beite.

Dersom utvalget ønsker at planforslaget skal sendes på høring, må saken returneres til administrasjonen for full saksbehandling før den på nytt legges frem for utvalget.

Konklusjon og anbefaling:

Planforslaget medfører nedbygging av svært godt beite. Kommunedirektøren vil på bakgrunn av dette, tilrå at planforslaget avvises.