



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	27.08.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

239/32 - Detaljreguleringsplan for Skarvasslia hytteområde - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 jf. 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Skarvasslia hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I plankart:

- Vurdere hvorvidt NT1 og AUT1 kan flyttes til NT2, og om AVL1 kan flyttes 20 meter lenger nord.

I bestemmelsene:

- Innta krav om bevegelsessensor på utebelysning

Før sluttbehandling, må det gjennomføres grensepåvisning på eiendommen gnr/bnr 239/12.

Vedlegg

- 1 Bestemmelser - Skarvasslia hytteområde_til 1.gangs behandling_etter ny innsending
- 2 2023003 - Planbeskrivelse - Skarvasslia hytteområde FORELØPIG.pdf
- 3 2023003 - Planforslag - Skarvasslia hytteområde.pdf
- 4 2023003 - VA plan - Skarvasslia hytteområde.pdf
- 5 2024.06 - ROS-analyse for Skarvasslia hytteområde.pdf
- 6 2024.06 - VAO-plan - Skarvasslia hytteområde.pdf
- 7 Referat_konsultasjonsmøte_13.06.2023_Endelig
- 8 Rapport - Kartlegging og vurdering av naturmangfold - Norconsult AS.pdf
- 9 Oppstartsmøte - Skarvasslia hytteområde
- 10 239/3 - Høringsinnspill til planinitiativ Skarvasslia og samtidig generelt om lysforurensning

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for Skarvasslia hytteområde. Planforslaget er justert i forhold til tidligere innsendt planforslag, hvor kommunestyret i møte den 14.03.2024 avviste opprinnelig planforslag. Avvisningen ble begrunnet med at områdene A og J medførte nedbygging av beiteområder klassifisert som svært godt. Nytt planforslag gjelder kun K-området, som er klassifisert som godt beite. Planforslaget legger opp til 8 nye tomter for fritidsbebyggelse, med tilhørende infrastruktur. I tillegg avsettes to områder til naust, hvor det i dag er etablert ett naust på hver av områdene. Det reguleres inn et område for felles uteopphold, samt et turdrag mot nord. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 28.06.2024 mottatt revidert forslag til detaljreguleringsplan for Skarvasslia hytteområde fra planlegger Hoel og Sønner AS. Planen omfatter del av gnr/bnr 239/32, grunneier og forslagsstiller er Kurt Engelsjord. Oppstartsmøte ble avholdt den 02.03.2023. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Opprinnelig planinitiativ og tidligere planforslag inneholdt henholdsvis 25 og 23 tomter, fordelt på område A, J og K. Kommunestyret avviste i møte den 14.03.2024 det opprinnelige planforslaget, med begrunnelse at områdene A og J medførte nedbygging av arealer klassifisert som svært godt beite. På bakgrunn av dette, har planlegger og forslagsstiller tatt ut disse områdene i nytt innsendt forslag. Planforslaget som nå legges frem til behandling gjelder derfor kun K-feltet, med forslag om 8 nye tomter.

Hensikten med planen er å regulere 8 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. I tillegg reguleres to områder for naust, hvor det i dag er bygd ett naust på hvert område. I tillegg avsettes det et areal til felles uteoppholdsareal. Det skal etableres fellesanlegg for vann og avløp som ny bebyggelse skal kobles til. Eksisterende hytter kan også koble seg til disse anleggene.

Området er i dag ikke regulert, men avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA). Planområdet er ca. 63 dekar, hvor nye tomter for fritidsbebyggelse utgjør 4,5 dekar. Planområdet ligger mellom Skarvatnet og Nerskogsvegen. Adkomst til området er fra Nerskogsvegen.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 20-45.

Innspillene er gitt på bakgrunn av tidligere utarbeidet planinitiativ, hvor alle tre feltene A, J og K var inkludert.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Trøndelag v/ avdeling for landbruk viser til at området ved Skaret allerede har en høy belastning, og ber kommunen vurdere tåleevnen samt å unngå og bygge ned arealer klassifisert som svært godt beite. Bestemmelser må også omfatte inngjerding, både omfang og nødvendig vedlikehold. Avdeling reindrift peker på kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen, og viser til at fortettingen i så måte er innenfor rådene som fremkommer i denne, men at planforslagets indirekte konsekvenser må redegjøres for. Det minnes om konsultasjonsplikten.

Avdeling for klima og miljø ber kommunen vurdere den samlede belastningen i området, både med hensyn til dyreliv, natur og friluftsliv. Beliggenheten er god for utøvelse av friluftsliv, men det er viktig at planen ikke hindrer allmenn ferdsel, særlig på og i strandsonen. Planen må hensynta støy, også i anleggsfasen. Det er positivt med bestemmelser som begrenser unødvendig lys.

Hele planområdet må kartlegges etter NiN-metodikken. Statsforvalteren vil ikke kunne akseptere utbygging på myr. Forhold som angår klimatilpasning, herunder overvannshåndtering og flomfare må beskrives og vurderes i planen. Det må ikke legges opp til tiltak som forverrer den økologiske tilstanden i Skarvatnet og bekker/vassdrag som leder dit. Mellomlagring og sluttdisponering av jord og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen. Det må sikres i bestemmelsene krav til stedege vegetasjon og forbud mot innføring av frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

Avslutningsvis viser statsforvalter til kravene til risiko- og sårbarhetsanalyse.

Trøndelag fylkeskommune viser til viktigheten av å hensynta eksisterende landskap og fritidsbebyggelse ved fortetting. Området er et viktig friluftslivsområde, og tilgangen til stier og løypenett er godt. Det er viktig at nye stier/løyper ikke etableres uten avklaring med brukerne i området og kommunen. Det vises til miljøverndepartementets veileder T-1450 om planlegging av fritidsbebyggelse og Rettleiar om planlegging av fritidsbustader. Møre og Romsdal fylkeskommune må involveres i høringen, som vannregionmyndighet. Ellers vises det til at bestemmelser om støv og støv må inntas.

Statens vegvesen viser til at det til en viss grad må legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming, og at det må være lett adkomst for utrykningskjøretøy.

NVE uttaler at det må tas hensyn til eksisterende bekker i planområdet, og at deler av området er vist med aktsomhetszone for flom. Dette må undersøkes nærmere i det videre planarbeidet. I tillegg ber NVE om at det utarbeides en plan for håndtering av overvann. Mattilsynet viser til viktigheten av kartlegging av faren for forurensning på eksisterende drikkevannskilder. Dette gjelder også fare for forurensning som følge av avløp/gråvann/utslipp av ulike petroleumsprodukter/kjemikalier/økt aktivitet i nedslagsfeltet/planering m.m. Dette inkluderer også faren for forurensning i anleggsfasen. Mattilsynet viser til ulike momenter som må inngå i VAO-planen, blant annet vannbehov, kapasitet, trykk, slokkevann og overvannshåndtering. Det vises også til at det bør inn bestemmelser som hindrer innføring av fremmede, skadelige arter i planområdet.

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.

Sametinget uttaler at de ikke kjenner til fredede samiske kulturminner i planområdet, men minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Det foreslås å innta en egen bestemmelse om dette: Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

TENSIO uttaler at område J trenger en ny nettstasjon for å kunne sikre strømforsyningen. Områdene A og K kan benytte eksisterende nett.

Beitelag 6B Skaret skriver i sin uttalelse at de slipper omtrent 2000 sau og lam på beite i liene fra Stenseslia, langs Skarveien og frem til høgste Skaret, som har svært godt beite. Mellom 30-50% av årsfôret høstes i utmarka. Beitelaget ønsker ikke videre utbygging og fortetting av hytteområdene.

Kommunedirektøren vil i det følgende oppsummere kort innspill fra privatpersoner. Innspill fra naboer til A og J-feltene oppsummeres også, men alle oppsummeringer er begrenset til forhold som angår reguleringsplan. Øvrige forhold, herunder privatrettslige forhold, er ikke med i oppsummeringen. Alle innspill er inntatt i planbeskrivelsen, vedlagt saken.

Gunnhild Irene Todal (qnr/bnr 246/16) uttrykker skepsis til etablering av 6 nye tomter ved hennes hytteeiendom, fortrinnsvis fordi nye hytter vil bryte med byggestilen i området. Hun uttrykker også bekymring for hvordan avkjøringen skal skje, og ber om å bli orientert om dette i det videre planarbeidet.

Bjarne Volden (239/20) uttaler at ny nedkjøring og parkering for de nye tomtene i J-feltet vil hindre fremtidige parkeringsmuligheter for hans eiendom. Uttaler at hans parkering ved hytta vil ødelegges ved plassering av tomter på eksisterende opparbeidet parkeringsplass. Vanskeligheter med å brøyte parkeringsplassen, og mister snuplass. Plasseringen medfører utfordringer med å brøyte opp, da det vil bli vanskelig å bli kvitt snøen. Etterlyser gjesteparkering. Planforslaget vil medføre vanskeligheter for tømning av kloakktank, som ligger på vestsiden/øvre hjørne av tomta mot veien. Volden tar sitt vann fra brønn ca. 40 meter nord for hytta, mot Nerskogsveien. De foreslåtte tomtene ligger over vannledningen, og kommer også i konflikt med brønnen/oppkom.

Ann Kristin Fosslund og Per Arild Fugelsnes v/ Martin Fosslund (239/26, ved K-feltet) ønsker at det reguleres inn veitrasé frem til eiendommen, og minner om vannanlegget på eiendommen. Dette må hensyntas for å hindre forurensning.

Erik Birch-Aune (qnr/bnr 203/12, ved K-feltet) ønsker at tomtene K3 og K4 tas ut av planforslaget pga. betydelig negative silhuetteeffekter for omkringliggende bebyggelse. Han ønsker at høyden på bygningene ikke overstiger høyder på eksisterende bebyggelse i sitt nærområde (K-feltet), herunder maksimal mønehøyde på 5 meter. Klimatiske forhold gjør området utsatt for mye vind, og særlig tomtene K1- K3 er spesielt utsatt for dette. Planforslaget må ikke hindre eventuell skiløype på østsiden av Skarvatnet. Adgang til Skarvatnet for de nye tomtene må sikres. Eksisterende parkeringsplass må utvides dersom det skal knyttes flere til denne. Birch-Aune er generelt skeptisk til nedbygging av så store områder som foreslås, og mener det vil ødelegge landskapet.

Anders Bolstad (203/13, ved K-feltet) peker på viktigheten av å ivareta adgangen til Skarvatnet for allmennheten, og at han beholder sine to p-plasser ved fellesparkeringen.

Per Ola Haugset og Erna Brekne Haugset (239/8) uttrykker en generell skepsis til planforslaget, og mener området har nådd sitt metningspunkt. J-området er svært vått, og med nær avstand til vannet vil det potensielt medføre forurensning. Mønehøyden på 7 meter er for høy, og er ikke tilpasset øvrig bebyggelse. Uttaler at det er en rødlistet plante på deres eiendom som må hensyntas.

Sverre Romfo (239/17) uttaler at han mener adkomsten ned til A-feltet vil vanskeliggjøre brøyting av hans parkeringsplass ved Nerskogsveien rett nord for hytta. Han uttaler at området er svært vått fra mai til juli. Generelt mener Romfo at en fortetting som det foreslåtte er voldsomt, og at den vil ha en

negativ innvirkning på dalen hvor plasseringen av hyttene på nedsiden av Nerskogsveien er mer spredt.

Svein Ottar Romfo opplyser om at han eier et naust ved vannet, og at det er viktig å ivareta adkomstmuligheter ned til naust. I tillegg ber at om at hans parkeringsplass ved veien blir ivarettatt, og opplyser også om to rypekull i området.

Ida Fagerli (tidligere eier av qnr/bnr 239/12, ved K-feltet) uttaler at de nye hyttene vil komme i konflikt med eksisterende bebyggelse og landskap. Hun peker på at dagens bygninger har en mønehøyde på maksimalt 5 meter, og at nye bygg også bør ha samme begrensning. Bilveg frem til den enkelte hytte i dette feltet vil medføre store naturinngrep. Det er heller ikke praktisk med parkering ved hyttene i dette området, pga. værforholdene. Dette medfører at dagens fellesparkering må utvides med 16 plasser dersom alle hyttene bygges. Hun informerer om at eiendomsgrenser i kartet ikke sammenfaller med skylddelingsforretningen, og at det potensielt kan ha innvirkning på planen.

Etter at planforslaget ble innsendt, har Katrine Antonie Lindblad Skjølvsvik sendt inn et innspill som omhandler lysforurensning og en generell betraktning om at det allerede er for mange hytter rundt Skarvatnet. Hun viser i sitt brev av 23.01.2024 til at Oppdal kommune bør se til andre kommuner som har innført strengere restriksjoner på utebelysning, eksempelvis Ringsaker.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen. De fleste innspill er hensyntatt. Generelle betraktninger fra naboer om at det ikke er ønskelig med ytterligere tomter langs Skarvatnet er til dels imøtekommet ved at planforslaget nå kun inneholder K-området som følge av kommunestyrets vedtak av 14.03.2024. Innspill på mønehøyde er delvis imøtekommet, ved at høyden er redusert fra 7 meter til 6 meter. I tillegg er det strenge bestemmelser for inngjerding og terrengbearbeidelse som ivaretar beiteinteresser og kulturlandskap. Planlegger bekrefter i planbeskrivelsen at det vil være tilstrekkelig antall parkeringsplasser til eksisterende og nye hytter.

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, jf. 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 berører natur.

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal fra 2014-2016, Naturbase, Vann-Nett, Artsobservasjoner, Sensitive artsdata og Artskart.

Noen rødlista fuglearter er observert i tilknytning til Skarvatnet, som bergand i mai 2010 (sterkt truet - EN), fiskemåke (sårbar - VU) og rødstilk (nær truet - NT). I tillegg er rødlistede spurvefugler som granmeis (VU) og grønnfink (VU) observert i nærheten. Hare (NT) er observert flere ganger i nærmiljøet, og ble også observert under feltarbeidet 16.08.2023. Det er kommet innspill om to kull lirype i området, denne er ikke på rødlista lenger. Det er ingen lokaliteter registrert i nærheten i Viltkartet.

Det er gjennomført kartlegging av naturtyper etter Miljødirektoratets instruks. Området for de nye tomtene i K-området ble NiN-kartlagt i 2019 og her er det kartlagt 2 naturtyper;

1. Semi-naturlig myr, en type myr som er sterkt truet. Dette er en type jordvannsmyr som er preget av langvarig hevd gjennom slått og/eller beite. Arealet her av semi-naturlig myr er moderat og det forekommer spredt med kalkindikatorer på lokaliteten. Det er ikke registrert noen rødlistearter. Naturmangfold, tilstand og kvalitet vurderes som moderat. Det er viktig at tomtene K1 og K2 ikke påvirker myra hverken i anleggsperioden eller etterpå.

2. Boreal hei - Tomtene K4-K8 samt avløpsanlegg 1, uteoppholdsplass f_AUT1 og NT1 ligger på område som i 2023 ble kartlagt som boreal hei. Dette er en rødlistet naturtype vurdert som sårbar og som er dominert av dvergbusker/lyng, som røsslyng, dvergbjørk, krekling og einer. Boreal hei er et resultat av hogst og rydding av skog og påfølgende sommerbeiting med husdyr. Naturtypen finnes i hele landet og i Sør-Norge er den særlig knyttet til stølsområder i fjellet. Boreal hei har sentral økosystemfunksjon ved at den inkluderer blant annet arter som finnes både i fjellet og i semi-naturlig eng. Det er mye vi ikke vet om boreal hei som leveområde for trua og nær trua arter, men vi vet at heia er levested for den prioriterte og truede arten svartkurle. Boreal hei er avhengig av skjøtsel i form av moderat sommerbeite og rydding av busker og trær for ikke å gro igjen og gå over til skog. Arten svartkurle er svært godt kartlagt i Oppdal, i tillegg er det ikke særlig kalkholdig grunn her og den boreale heia har lav kvalitet og er i gjengroing. Ut fra en miljøfaglig vurdering er det svært små sjanser for at det vokser svartkurle eller andre rødlista arter her. Likevel kan det gjøres noen endringer i planforslaget. Det foreslås at NT1 og AUT1 flyttes til NT2 og at AVL1 flyttes 20 meter lenger nord.

Planområdet ligger i Søre Nordmøre vannområde og drenerer til Dørreselva og Drivavassdraget i nedbørsfelt 109-E2C, Skarvatnet. Skarvatnet og bekkene i området har god økologisk tilstand. Dørreselva oppnår ikke god økologisk og kjemisk tilstand i planperioden 2022-2027 i henhold til regional plan for vannområdet, på grunn av at den er et sterkt modifisert vassdrag grunnet Driva kraftverk sitt konsesjonsområde. Skarvatnet hadde på 80-tallet ganske dårlig kvalitet, men dette er bedret betydelig og det forventes ikke at planen medfører økt belastning på Skarvatnet så fremt VA-plan følges.

De nye hyttetomtene er trukket så langt opp mot Nerskogsvegen som mulig, med god avstand fra Skarvatnet.

Det er ikke kartlagt fremmede arter innenfor området og det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Dette er ivaretatt i bestemmelsene;

Reetablering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedegen vegetasjon. Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep. Det skal ikke plantes eller tilføres fremmede arter til planområdet. Dette gjelder også torvtak.»

Et torvtak bør etableres ved at man bruker torva fra arealet man graver opp når hytta skal bygges, dersom ikke hytta bygges på påler.

Lysforurensning er et økende problem for naturen og flere hytter gir økt samla belastning for dyr, fugl, amfibier og insekt. Mange land har nå innført strenge bestemmelser om bruk av lys nattestid. Kommunedirektøren har rådført seg med Norges fremste forsker innen temaet, Arne Follestad, NINA. Han står også bak NINA Rapport 1081: «Effekter av kunstig nattbelysning på naturmangfoldet – en litteraturstudie». Det er ikke mye forskning på lys fra hytter i fjellheimen, men ut ifra dagens kunnskap mener kommunedirektøren det er riktig å innføre bestemmelser i nye planer med krav om å bruke bevegelsessensor på utelys. Dette medfører at det blir mørkt når dagslyset er borte, da det viser seg at utelys i mørket trolig er den største negative faktoren for insekter. Det er forholdsvis få arter som passerer så nær hyttene at lyset vil slå seg på, og den positive effekten for svært mange andre arter vil være betydelig større. Flere og flere mennesker, også hytteeiere, uttrykker også at de har behov for både stillhet og mørke når de er på hytta og i fjellheimen. Det bør derfor inntas i bestemmelsene at det er krav om bevegelsessensor på eventuell utendørsbelysning.

Kunnskapsgrunnlaget i planområdet anses godt og føre-var prinsippet i § 9 kommer ikke til anvendelse.

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Som den naturfaglige rapporten også påpeker er dette lite trolig et hekkeområde for de vanntilknyttede fuglene, og spurvefuglene, hare og rype har diffuse og store funksjonsområder uten tydelige kjerneområder. Planområdet kan derfor regnes som økologisk funksjonsområde for vanlige arter som spurvefugl, lirype og mindre pattedyr. I henhold til M-1941 tillegges området noe verdi som økologisk funksjonsområde og planen med dens strenge bestemmelser for vegetasjonen vil ha lav negativ påvirkning. Naturtypen boreal hei er på rødlista for naturtyper med status sårbar (VU). Trusselfaktoren for denne kulturbetinga naturtypen er først og fremst at landbruksdrifta opphører i form av setring og utmarksbeite, samt klimaendringer som også medfører økt gjengroing. Rundt Skarvatnet er det fortsatt aktiv setring og utmarksbeite av storfe og sau. Det er positivt med svært begrenset inngjerding. Planens samla belastning for boreal hei i Oppdal vurderes å være liten sett utfra kvaliteten på denne lokaliteten. Flere hytter gir sannsynligvis mer ferdsel i fjellet. For naturen lokalt forventes denne planen med dens strenge bestemmelser for natur å ha liten effekt, men for sårbare arter og naturtyper i fjellet har mer ferdsel negativ effekt. Den samla totale belastninga fra hytteutbygging i området Festa – Gjevillvassdalen – Raudhovden – Skarvatnet er i ferd med å bli stor for naturen i dette området. På bakgrunn av den ovenstående vurderingen, vurderes det likevel dithen at den samlede belastningen for planområdet og området rundt er akseptabel.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved utbyggingen.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukseiendom 239/3, Nesto på Grøtåm, er en stor eiendom i Oppdalsmålestokk med 1463 dekar totalt, herav 77 da fulldyrka jord, 12 da overflatedyrka jord, 72,5 da innmarksbeite og 400 da produktiv skog. Garden har sætra Kalvhåggåsætra øst for Skarvatnet der det de senere år er blitt lagt ut en del hytter i tilknytning til eiendommen. Det søkes om fortetting med 8 tomter mellom Skarvatnet og Nerskogveien. 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 vannet som vinterbeite. Skaret beitelag har kommet med egen uttalelse til oppstartsvarselet og ønsker ingen fortetting. Trollheimen Sijte, Oppdal kommune og planlegger har hatt konsultasjonsmøte der det for reindriften er tydelig at det ved Skarvatnet er veldig mange hytter, mye ferdsel og reinen forstyrres.

Området er NiN-kartlagt i 2023 og viser boreal hei. Beitekartleggingen fra 2015 (Nibio) viser området som godt beite for sau. Tomt K1-3 ligger på et tørrere/fattigere hei-område, tomt K4-8 ligger i en fuktigere gradient med blåbærbjørkeskog ned mot ei myr.

Kunnskapsgrunnlaget for beitebruk (2021 og 2023) konkluderer med at de siste års økning i nye hytter rundt Skarvatnet er problematisk, 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. Dette må sees i sammenheng med beiteverdi der utbygging på de beste arealene bør unngås. Det påpekes også at hastigheten på Nerskogvegen bør settes ned pga. økt trafikk av både forstyrte beitedyr, mer folk og biler.

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.

Siden kunnskapsgrunnlag beitebruk ble lagt fram, er forslag til detaljreguleringsplan for Nonshøsætra (1 tomt) sendt på høring, samt at planinitiativ for Skarholmen (9 tomter) er vedtatt av BYAR å kunne gå videre med. Det pågår dermed planarbeid med til sammen 18 tomter i Skaret på nåværende tidspunkt.

Landbruksfaglig støttes konklusjonen i kunnskapsgrunnlaget, med at anslagsvis 10-15 hytter kan tillates ved fortetting. Ved å godkjenne både Nonshøsætra, Skarholmen og Skarvasslia vil dette overskride antall tomter som anbefales i kunnskapsgrunnlaget, noe som ut i fra beitehensynene er uheldig.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i et område med gode kvaliteter for både vinter- og sommeraktiviteter. Nærheten til Skarvatnet er også en kvalitet. Det er flere stier i området, og mange turmuligheter rett fra hytta. Etablering av egne arealer for naust er også med på å fremme folkehelse ved at man kan ha båt og muligheter for fiske i Skarvatnet. Det er viktig at det ikke etableres tiltak som har negativ påvirkning på allmennhetens ferdsel i utmark og særlig langs Skarvatnet.

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.¹⁾

Planforslaget for Skarvasslia vil ved eventuelt vedtak medføre at 0,2 dekar endrer arealtype fra myr til bebygd. Øvrig areal til bebyggelse og anlegg er foreslått regulert på arealtypen «åpen fastmark», som ikke er en del av regnskapsverktøyet.

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

Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 0 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.

Utslipp ved arealendring tilsvarer 1,2 tonn CO₂-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en noe negativ klimaeffekt, med et utslipp på 1,2 tonn CO₂-ekvivalenter.

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til noe 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. I et klimaperspektiv er imidlertid foreslått planområde mer gunstig enn andre områder som f.eks består av mer skog, da disse områdene har mer opptak uten endring, og større utslipp ved endring.

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = arelets 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)*

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.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

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

Av miljøfaglig vurdering fremgår det at kartlegging fra 2023 viser at K-området består av boreal hei, en naturtype som i utgangspunktet er ønskelig å bevare. Kommunedirektøren mener imidlertid at dette arealet kan la seg utbygge siden kvaliteten er lav, og det samlede arealet av denne naturtypen i området er stort. Det vil imidlertid være fordelaktig om uteoppholdsareal, avløpsanlegg og naust kan flyttes lengre mot nord, og med det utenfor området for boreal hei. Det anbefales å gjøre en utsjekk av dette frem mot sluttbehandlingen. I tillegg viser miljøfaglig vurdering til at det bør inntas krav om bevegelsessensor på utendørs belysning. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen, og anbefaler at dette vurderes ytterligere frem mot sluttbehandlingen.

Landbruksfaglig vurdering viser til at området som nå ønskes regulert til hyttetomter, består av *godt beite*. I henhold til nylig vedtatt arealstrategi (kommunestyret, 14.03.2024), skal kommunen «unngå nedbygging av svært godt og godt utmarksbeite». I samme møte vedtok kommunestyret under behandlingen av det forrige planforslaget for Skarvasslia hytteområde å avvise planforslaget med blant annet følgende begrunnelse:

«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.»

På bakgrunn av dette, legger kommunedirektøren til grunn at de vedtatte arealstrategiene først vil komme til anvendelse i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel, og videre at kommunestyret frem til da ønsker å unngå nedbygging av *svært godt beite*.

Kunnskapsgrunnlaget for beitebruk i Trollheimen er av kommunestyret vedtatt å skulle «legges til grunn ved behandling av nye reguleringsplaner». Vektleggingen av kunnskapsgrunnlaget har i kommunestyret vært varierende. Kommunestyret har brukt kunnskapsgrunnlaget som et av flere begrunnelser for avvisning av planforslag (eksempelvis Breen hytteområde) og planinitiativ (Stavåløkkja). Utvalg for bygg- og arealplansaker har imidlertid også vært positiv til planarbeid hvor kunnskapsgrunnlaget har vært tydelig på at ytterligere utbygging ikke bør skje (Fjellskolen). Vektingen av kunnskapsgrunnlaget har derfor vært varierende, og kommunedirektøren forstår det ikke slik at kunnskapsgrunnlaget alene har vært avvisningsgrunn tidligere, men har vært ett av flere momenter som samlet sett har medført stans av planforslag. I forbindelse med behandlingen av forrige planforslag for Skarvasslia hytteområde, vedtok kommunestyret at

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

I Skaret, viser rapporten til at noe fortetting kan skje, fortrinnsvis mellom 10-20 enheter mellom Nerskogsvegen og Skarvatnet. I konsultasjonsmøte med reindrifta uttrykker reindrifta en generell skepsis mot å etablere nye enheter i området. Hyttene medfører ferdsel som kan ha en negativ påvirkning på reinen ved at den forstyrres. På bakgrunn av reindriftras generelle ønske om at det ikke etableres flere enheter i disse områdene, er det ikke oppnådd enighet jf. sameloven § 4-6. Kommunedirektøren presiserer at konsultasjonsmøtet ble avholdt på et tidspunkt hvor planforslaget gjaldt alle tre områder (A, J og K), men at reindriftras generelle ønske om ingen ytterligere utbygging fremdeles gjelder.

Som det fremgår av landbruksfaglig vurdering, pågår det på nåværende tidspunkt planarbeid for 18 nye tomter i Skaret. Kommunedirektøren anser at antallet ligger nært rapportens anslag, og med bakgrunn i tidligere politiske vedtak tilrås det å legge planforslaget ut på høring.

Av klimavurderingen kommer det frem at arealbruksendringen medfører en liten økning i klimagassutslipp. Nedbygging av arealer vil i hovedsak alltid føre til utslipp i forhold til nullalternativet. 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.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 20-45. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommunedirektøren ønsker imidlertid å knytte noen kommentarer til de private innspillene.

Noen av naboene uttrykker bekymring over å miste parkeringsplasser. Planforslaget medfører ingen tap av eksisterende plasser. Plankonsulent har uttalt at utbyggingen ikke vil medføre tap av noens parkeringsplass. Adkomst ned til Skarvatnet og naust langs vannet ivaretas ved at det er regulert inn turdrag. Allmenhetens tilgang til disse områdene anses derfor ivaretatt. I tillegg er det flere naturlige korridorer gjennom området, på området avsatt til landbruksformål. Når det gjelder høyder på bebyggelse, ble det opprinnelig varslet 7 meter mønehøyde. For å imøtekomme innspill, er denne nå tatt ned til 6 meter. Dette er én meter høyere enn de fleste eldre hyttene i området.

Reguleringsplanen sør for K-området fra 1991, har ingen bestemmelser om høyde, og her gjelder dermed arealdelens bestemmelse om maks 7 meter. Det parallelle området øst for Skarvegen har ingen reguleringsplan, hvilket innebærer at arealdelens bestemmelse om maks møne på 7 meter gjelder. Kommunedirektøren mener derfor at den foreslåtte bestemmelsen om 6 meter mønehøyde er akseptabel for planområdet. På befaring 16.01.2024 ble det uttalt fra en av naboene i K-området at det heller burde vurderes maksimal kotehøyde som høydebegrensning. Dette innebærer en større grad av detaljprosjektering, og er på generelt grunnlag mindre hensiktsmessig i området som dette. Kommunedirektøren har på nåværende tidspunkt ikke sett grunn til å stille slikt krav om detaljprosjektering på den enkelte tomt, og vil tilrå at bestemmelsen sendes ut på høring slik den er foreslått av forslagsstiller/plankonsulent.

Kommunen har gjennom innspillene fått informasjon om at eiendommen gnr/bnr 239/12 har andre grenser enn det som fremkommer av eiendomsgrenser i kartet. Det vil være uheldig om reguleringsplanen regulerer andre arealformål enn fritidsformål på denne eiendommen, og kommunedirektøren mener derfor at det bør foretas grensepåvisning på eiendommen før planen kan sluttbehandles. Dersom det viser seg at de reelle grensene kommer i konflikt med foreslåtte arealformål, må det foretas en korrigering av planforslaget. Dersom forholdet medfører store endringer, kan det være behov for ny høring.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer enn det som fremgår i den ovenstående vurderingen til plankart og bestemmelser.

VAO

Når det gjelder vann- og avløp, skal hvert delområde etablere felles vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg. Øvrige eiendommer i planområdet kan tilknyttes disse anleggene. Det legges i bestemmelsene opp til at eksisterende tomter skal tilkobles felles avløpsanlegg når opprinnelig avløpssystem er modent for utskifting. 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.

ROS

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 Skarvasslia er 11 hendelser vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel.

6 hendelser er vurdert å havne i gule felt, der tiltak må vurderes. Dette gjelder:

- Nr. 29 Støy og støv i anleggsperiode. Tiltak: Ivaretas gjennom planbestemmelsen i pkt. 2.4
- Nr. 24 Brann/politi/sivilforsvar: Tilgjengelighet for nødteater: Kravene i TEK 17 om slokkevann er vanskelig å oppfylle. Lokale vannkilder benyttes. Mye snø på kort tid kan medføre ufremkommelige veger for nødteater. Det er viktig å sørge for brøyting av kjøreveger, og ellers har slokkemannskap flere alternative innsatspunkt. Tomtene har avstand mellom seg, slik at total avstand mellom hovedbygningene vil være minst 10 meter.
- Nr. 28 slitasje på veg, særlig under anleggsperioden. Grusvei kan få hull og «småbekker» under snøsmelting og ved mye regn. Dette lar seg utbedre, og konsekvensene er små. Siktforhold er ivaretatt.
- Nr 46 Ulykke i form av påkjørsler. Tiltak: regulert inn siktsoner, strøing av veger ved glatte/isete forhold.
- Nr. 47 Ulykke med gående/syklende: siktsoner er hensyntatt, internveger har lav hastighet
- Nr. 54 Ulykke ved anleggsgjennomføring. Tiltak: byggherreforskriften og krav til SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) legges til grunn, og ved å følge lovpålagte krav anses risikoen som svært liten.

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

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn, hvor følgende må vurderes frem mot sluttbehandling:

- Vurdere hvorvidt NT1 og AUT1 kan flyttes til NT2, og om AVL1 kan flyttes 20 meter lenger nord.
- Innta bestemmelse om krav til bevegelsessensor på utebelysning

Før sluttbehandling, må det gjennomføres grensepåvisning på eiendommen gnr/bnr 239/12.