



Våre saksbehandlere

Arita Eline Stene, Marte Kleveland Dørum, Gro Aalbu,  
Jenny Heggvold, Ragnhild Eklid

Referanse

ARST/2020/789-24/292/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	22/2	18.01.2022

## **Forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre - Ny 1.gangs behandling**

### Vedlegg

- 1 Forslag til planbeskrivelse 27.05. 2021
- 3 Forslag til planbestemmelser 20.05. 2021
- 3 Forslag til plankart 20.05. 2021
- 4 Forslag til VA - plankart 20.05. 2021
- 5 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE 2
- 6 Vann og avløpsplan Stavåløkken
- 7 Informasjonsbrev 2 til Oppdal kommune 10.07 21 sv
- 9 Til møte 24. august 2021 - Forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre - 1. gangs behandling
- 10 Forslag til endring av annet uteoppholdsareal (AUT)
- 11 Miljøfaglig utredning - rapport Stavaåløkken Østre - naturmangfold

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Sakens øvrige dokumenter.

## Saksopplysninger

Oppdal kommune har 27.05.21 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre hytteområde fra Ola Fjøsne. Planen omfatter del av gnr/bnr 292/1. Forslagsstiller er Buen Utvikling v/Kjell Jørstad Braut. Oppstartsmøte ble holdt 22.10.20. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 8 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, samt adkomst til tomt gnr/bnr 292/57 som ikke har innregulert egen atkomst. Det er også foreslått et avløpsanlegg i nedre del av området som er felles for ny og etablert bebyggelse. ([Lenke til plankart](#))

Planområdet ligger på Stavåløkkja, på oversiden av Gamle Kongeveg, ca. 9 km nordvest for Oppdal sentrum og er ca.150 da stort. Adkomst er fra Gamle Kongeveg via Østre Stavåløkkjvegen. Bebyggelsen skal kobles til privat vann- og avløpsanlegg. Hoel & Sønner AS har utarbeidet en VA-plan som følger planforslaget.

22.06.21 hadde utvalg for bygg- og arealplansaker en befaring i planområdet. Til stede var også grunneier/forslagsstiller, planlegger, et utvalg fra administrasjonen og berørte naboer i området.

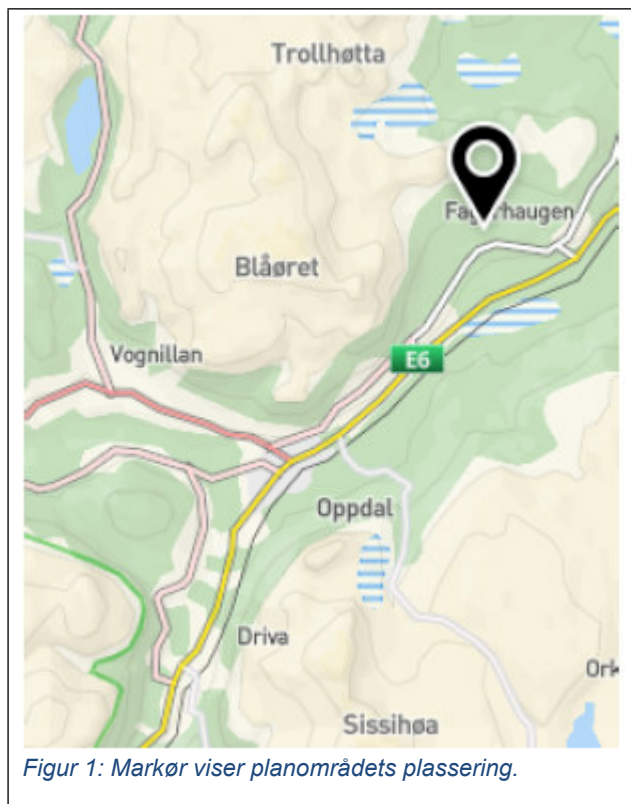
Planforslaget ble lagt fram for behandling i utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 24.08.21, sak 21/44. Det ble der vedtatt å utsette behandlingen inntil kunnskapsgrunnlaget for reindrift og beitenæring er klart. I påvente av dette, har Miljøfaglig Utredning AS, på oppdrag fra forslagsstiller, utarbeidet en utredning av området av hensyn til myr og naturmangfold med bl.a skogsfugl. Forslagsstiller ber derfor om at saken vurderes på nytt basert på kunnskapsgrunnlaget som er fremlagt og at dette blir hensyntatt ved videre behandling.

Saken legges derfor fram til ny 1.gangs behandling, basert på nytt kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen og Miljøfaglig Utredning Notat 2021–N42. Det gjøres oppmerksom på at det er gjort få endringer i saksfremlegget i forhold til sak 21/44, foruten vurderingene knyttet til disse to kunnskapsgrunnlagene.

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. Området er regulert gjennom eksisterende detaljreguleringsplan for Stavåløkken Østre (planID 2012005) fra 2012 og opprinnelig bebyggelsesplan Stavåløkken Østre fra 2001 (planID 2001010). Nytt planforslag vil ved evt. vedtak erstatte disse.

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.



Figur 1: Markør viser planområdets plassering.

## 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 § 8:

Det er gjort søk i følgende kartbaser: Viltkart for Oppdal, Sensitive artsopplysninger, Artsobservasjoner, Naturbase, Kilden og Artskart, samt ny Rødliste for arter 2021. I tillegg har Miljøfaglig Utredning AS (MFU) høsten 2021, på oppdrag fra forslagsstiller, utarbeidet en utredning av området av hensyn til myr og naturmangfold.

Det er registrert noe grunnlendt myr innenfor planområdet, men tidligere nedbygging og tiltak har medført drenering og skogsetting av deler av myra. Tomt H5 og deler av H4 er plassert på grunnlendt myr med myrvegetasjon, selv om det øst for denne også går en avskjæringsgrøft. I MFU's kartlegging er dette området registrert som kalkfattig og svakt intermediær myr –og sumpskogsmark. Dette gjelder også for området der H6 er plassert, men denne har overgang til bærlyngskog. Myr er spesielt viktig som karbonlager og floddemper, særlig djuplendt myr men også den som er grunnlendt. På bakgrunn av dette anbefales det fra et miljøfaglig perspektiv at tomt H5 tas ut og at H4 og H6 endres slik at det ikke bygges direkte på myr. Der tomt H3 er planlagt er det en bekk som deler seg i flere, og det er et forholdsvis flatt og delvis myrlendt område. Det er ikke tillatt å endre bekkeløp eller fjerne kantvegetasjon i et belte langs bekker. Denne tomten vil derfor vanskelig la seg bebygge og det er også lite ønskelig i forhold til å fungere som en naturlig buffer for overflatevann, noe som er nevnt å være en mulig utfordring i området.

I kommunens viltkart er det registrert et raste –og beiteområde for elg nord og nordøst for planområdet. Om høsten har elgen ved Fagerhaug et lokalt trekk til fjells for beite på vier nedenfor Storhøa og nordover mot Grytdalen, som tildels tjener som overvintringsområde. Dette er innlagt som viltområde, men avgrensinga viser ikke eksakte grenser for elgens beiteområde. Trekkveien går lenger øst mot Fagerhaug og ikke gjennom hytteområdet. Fjellbjørkeskogen i området er viktig leveområde for lirype. Stormyra med tjern og fuktparti 0,5 -1,5 km nordøst for planområdet er viktig hekkeplass for vadefugl der vipe, småspove, enkeltbekkasin, rødstilk og trane er påvist i hekketida. Dette viser ganske god artsriksdom i nærområdet til planområdet.

I andre databaser er det observasjoner i området av flere spurve –og finkefugler, flere meisearter, hare (nær truet) og haukugle. Det er flere år, også i 2021, registrert grønnfink og granmeis som nå har fått status sårbar på Rødlista. Dette sammenfaller med befarings og vurdering fra MFU.

Fra hytteeiere i området er det kommet innspill om at det er spillplass for skogsfugl på tomtene H6, H7 og H8 og at det er observert flere typer haukefugler i planområdet. Det nevnes også årvisse observasjoner av blåmeis, gråsisik, dvergspett, gråspett, hvitryggspett og linerle. Det ligger ingen observasjoner fra planområdet i kjente kartbaser. I forhold til hauk er det trolig næringssøk som observeres. Ut fra disse innspillene har tiltakshaver bestilt en utredning av Miljøfaglig Utredning for tomtene H4 – H8, utført høsten 2021. I denne utredningen ble det ikke funnet verdifulle naturtyper, bare fattig jordvannsmyr, fattig myrskogsmark, bærlyngskog og sterkt endret mark. I tillegg ble det observert en del livskraftige arter, samt gjort 3 funn av den nær trua lavarten Vanlig sotbeger på tørre kvister av gamle furutrær. Dette gjør at utredningsområdet der H6- H8 ligger blir betegnet å ha middels verdi som økologisk funksjonsområde for arter. I forhold til spillplass uttaler MFU dette i rapporten: *Miljøet virker ikke spesielt godt egnet som leveområde for skogsfugl, men at enkeltindivider kan benytte det til næringssøk er forventet. For orrfugl sin del bør nok også enkeltindivid kunne spille her, men da mer tilfeldig etter at spillet på hovedleiken er avsluttet. Det virker ikke sannsynlig at det er faste spillplasser her hverken for orrfugl eller storfugl.*

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

### Samla belastning §10:

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samla belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. Naturmangfoldloven § 10. Det vurderes slik at en fortetting i Stavåløkken Østre hytteområde ikke vil forringe eller ødelegge leveområdet for arter i vesentlig grad. Dette skyldes i stor grad fravær av rødlista arter og trua naturtyper. Det er vanskelig å vurdere påvirkningen for småfugl i området, men det er ikke holdepunkter for at den samla belastningen i området eller i Oppdal er av stor betydning. Det er viktig at de større trærne i området får stå og at kun trær som står i veien for bygninger og infrastruktur fjernes i forbindelse med en utbygging. Ettersom flere av de nye tomtene ligger der det allerede er gravd/påvirket er det lite sannsynlig at store botaniske verdier vil gå tapt som følge av videre fortetting i området. MFU vurderer at samlet sett i Oppdal er den samla belastningen på gammel furuskog med tilhørende artsmangfold middels stor. Det vurderes ikke å være behov for avbøtende tiltak ut over å spare middelaldrende og gamle furutrær for hogst eller annen negativ påvirkning. Gamle furutrær kan potensielt være levested for mange arter, også rødlistearter, som kan etablere seg på disse.

Kostnad ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal brukes (§§ 11-12). Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker brukes ved utbyggingen og at minst mulig natur blir berørt. Det bør brukes stedeagne masser og naturlig revegetering av terrenget.

### Landbruksfaglig vurdering

Den regulerte skogteigen, er en del av garden Buen gnr 292 bnr 1. Landbrukseiendommen består totalt av 892,5 dekar, herav 74 da fulldyrka jord, 97 da innmarksbeite og 127 da produktiv skog.

Reguleringsplan Stavåløkken østre består av 40 da produktiv skog i de nedre deler, og videre uproductiv skog og myr i de øvre deler. Arealet som ikke er myr er av Nibio (2015) kartlagt til godt beite. Hele det regulerte området ligger i utmark og er en del av beiteområdet til Nordskogen beitelag. En fortetting som omsøkt vil selvsagt redusere det beiteproduktive arealet tilsvarende utbygging.

Området framtrer ganske tettbygd allerede, noe som vanskeliggjør skogsdrift og beitebruk i områder regulert til landbruksformål. Det er i reguleringsplanbestemmelsene satt krav om maks inngjerda/bebygd areal på 40 % av tomtens areal, samt satt forbud mot bruk av elektrisk gjerde. For beitebruken i området er det viktig at dette håndheves.

NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag beitebruk Trollheimen viser til at det i størst grad er ferdsl av stadig økt antall fritidsinnbyggere som er hovedutfordringen, mer enn selve hytta. Det siteres fra pkt 3.3.2.1 Oppdal sentrum til Vora/Gisna:

*Hyttefeltene nærmest Oppdal sentrum ligger delvis utenfor Trollheimen Sitje og nærområdene er normalt viktigere for husdyr enn for rein. Husdyr er mindre sensitive for direkte forstyrrelser fra mennesker. Noe fortetting av disse feltene (anslagsvis noen titalls enheter, totalt sett) vil kunne vurderes, men det vil være uheldig om utmarka mellom de eksisterende hyttefeltene og oppover i fjellet bygges ytterligere ned. Dette grunnet mer tap av husdyrbeite, økt fragmentering, og tap av funksjonalitet for dyr og eiere. For Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa anbefales ingen ytterligere utbygging eller fortetting, grunnet allerede redusert funksjonalitet av Vora for reindriften. Hele delområdet er allerede mye preget av friluftaktiviteter (se referanser til Oppdal kommune (2018b) i kap. 3.1.2.2.), og det bør gjennomgående ikke legges til rette for nye turstier, skiløyper, skitrekk, nedfarter osv. utover de som eksisterer i dag. Dette gjelder spesielt ruter som «kutter over» beiteland (toppturer med tur/retur i samme trasé er i prinsippet noe mindre negativt).*

På bakgrunn av rapporten er planforslaget ut fra et landbruksfaglig perspektiv akseptabelt.

### Folkehelsevurdering

Fortetting kan ha både positive og negative konsekvenser for folkehelse. For mange er friluftsliv og naturtilgang en viktig grunn til å eie hytte. Økt hytteutbygging og fortetting kan gi flere muligheter til dette, men det kan oppleves som negativt for eksisterende hytteeiere som kan få redusert kvalitet og

tilgjengeligheten til friområder. Det er også ulike oppfatninger om hva som er «for» tett og ikke. I området har det blitt bygd mange hytter og det har vært fortettet i flere omganger.

Høy utnyttning av areal kan medføre at områder rundt hyttene fremstår privat, noe som kan gjøre det ubehagelig å ta seg fram. Planforslaget mangler grønnkorridorer som leder turgående gjennom feltet uten å benytte kjøreveg eller gå gjennom eiendommene til hverandre. Nedre deler av planområdet er tett utbygd med hytter og veier, og mulighetene for gjennomgående turstier og løyper i området her er således begrenset. Det er få sosiale møteplasser eller friområder i feltet som kan gi en fellesskapsfølelse, bortsett fra et lite område som er foreslått midt i området. Dette har noe myrpreg og det er usikkert hvor attraktivt og tilstrekkelig dette området er som et felles oppholdsareal på sommerstid. Bevaring av litt skog og naturpreg vil gi kvalitet for brukerne av området. Det er positivt at skiløypa er videreført i planforslaget, men tomt H5 vil havne tett innpå denne.

Planområdet ligger i nærheten til Vora – Grytdalen som er klassifisert som viktig friluftslivsområde. Her er det oppkjørte skiløyper som er en del av stamløypenettet i Oppdal. Området er turterreng for både kommunens innbyggere og nærturterreng for hyttebebyggelsen i områdene fra Stølen/Rønningslia til Rennebu-grensa. Det ligger også nært fjellområdet Brattskarven Finnpiggen som er et stort turområde uten tilrettelegging, høgfjellsområde uten merka stier og skiløyper med fiskemuligheter. Naturen i dette området innbyr til allsidig friluftsliv både sommer og vinter som også er positivt for folkehelsen, barn og unge. I midten av planområdet går et drag som ikke er bebygd og kan brukes som intern tilførselsløype opp til den preparerte løypa på vinteren. Planforslaget legger til rette for fritidsbebyggelse i et område hvor det er attraktivt og lavterskel å utøve friluftsliv, men det kan gå på bekostning av eksisterende kvaliteter i området.

## Klimavurdering

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. 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>

Planforslaget for Stavåløkken Østre vil ved evt. vedtak erstatte gjeldende reguleringsplan. Ca. 6,75 da endrer arealbruk sammenlignet med gjeldende plan. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består dette arealet av ca. 3,75 da myr og ca. 3 da blandingsskog og barskog med lav bonitet. 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 4,6 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter <sup>2)</sup>.

Utslipp ved arealendring tilsvarer 310,1 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

Denne arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 314,7 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (4,6 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 310,1 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 30 nordmenn <sup>3)</sup>.

Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til økt klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noen inngrep. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra fritidsboligene. Det påpekes at beregningene i sin helhet går ut fra klassifiseringen av arealet og det tas forbehold om at det kan være avvik i kartgrunnlaget. Med hensyn til klimagassutslipp og klimatilpasning vil nedbygging av myr være negativt. Regjeringens Klimaplan for 2021-2030 sier at det er særs viktig å hindre nedbygging av myr så langt det er mulig.

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).

## Risiko og sårbarhet

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 Stavåløkken Østre hytteområde er seks punkter vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak kan vurderes. Tre av disse flomfare, overvann og klimatilpasning hvor vurderingen er at store vannmengder på grunn av rask snøsmelting og styrtregn vil komme fra områdene nord for byggeområdet. Dette er relativt flate områder som inneholder en del myrdrag som er med på dempe flomtoppene ved ekstremnedbør. Faren for bekkeflom vurderes som lav da det kun er mindre bekker i planområdet med begrenset nedslagsfelt. Det opplyses om at det har vært gjort flere utbedringer de siste årene både ifm vannkryssinger ved veg og ved drenering. Det har de senere årene blir etablert grøfter for å lede overvann bort fra bebyggelsen. Risiko for overvannsflo og erosjon som følge av dette er vurdert som lav da planområdet er relativt flatt og godt vegetert. Avbøtende tiltak for å begrense skader ved økte nedbørsmengder, er å innføre en bestemmelse om at stikkrenner vegggrøfter og mindre bekker i planområdet skal holdes under oppsikt og renskes ved jevne mellomrom. Det satses på naturlige dreneringsløsninger for overflatevann, vann fra tak og gårdsplasser (grus/asfalt) infiltreres mest mulig inn i eksisterende masser. Torv på tak vil også være med på å forsinke avrenningen.

Bekk ved H3 følger i aktuelle område flere mindre bekker/grøfter. Det har i lengre tid vært vurdert å samle vannet i et løp og sikre dette. Det er planer om å gjøre dette i forbindelse med utbygging av tomten.

Når det gjelder punktet om radongass, ivaretas dette gjennom byggt teknisk forskrift som sier at alle boenheter skal ha radonsperre mot grunnen.

Seks tema er vurdert å havne i gule felt, der tiltak må vurderes. Dette gjelder hovedsakelig trafiksikkerhet. Veinettet innbyr til lav fart og i tillegg er den totale trafikkmengde liten. Vurderingen er at det er liten risiko for påkjørsler. Siktforhold anses ivaretatt ved avkjørsel til Gamle Kongeveg. Et viktig enkelttiltak for å øke trafiksikkerheten er strøing ved glatte isete forhold.

I anleggsperioden er vurderingen at støy og støv kan være til sjenanse for nærmeste naboer. Avbøtende tiltak når det gjelder anleggsstøy er at anleggsdriften begrenses med ant. timer i døgnet og tillates i utgangspunktet ikke på helligdager, og støvproblematikk løses ved vanning/salting etter behov. Risikoen for ulykker ved anleggsgjennomføring er at tiltakshaver plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeider ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA skal legges til grunn. Dersom dette følges opp ses risikoen for ulykker/hendelser ut til å være liten.

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

## Samlet vurdering

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

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger inne i planbeskrivelsen s. 7 – 60, samt i ettersendte uttalelser. Det kom inn et stort antall merknader til planforslaget ved varsel om oppstart, både felles uttalelser og fra den enkelte berørte nabo. Dette viser at saken er konfliktfylt. Merknader av privatrettslig karakter kommenteres ikke av kommunen, øvrige innspill er oppsummert under:

- Det har blitt foretatt flere utvidelser/fortettinger over tid, sist i 2013. Planforslag anses å være i strid med hensynet til forutsigbarheten som ligger bak i reguleringsplanen. Tomteeiere har kjøpt hytte i området med utgangspunkt i at det ikke skulle fortettes. - Foreslått fortetting stenger grønne korridorer og friområder og forventes å forringe området både som natur-, hytte- og beiteområde. Det er allerede i dag vanskelig og uoversiktlig å komme seg ut til friluftsområde uten å gå på andres tomt. Dette antas å forverres ved realisering av nytt planforslag, spesielt på vinteren. - Det har vært omfattende bygge- og anleggstrafikk siste år, som vil forlenges ved realisering av planen. - Allerede et stort antall regulerte hyttetomter i kommunen. Kommunen må ivareta balanse, mellom vekst i hyttenæring, naturbelastning og at dagens hytteeiere opplever at verdien på fritidseiendommen er like stor som da de slo seg ned i Oppdal. Det forventes at kommunen vil sørge for vekst innenfor hytteområder som er klare for utbygging før man åpner for fortetting innenfor eksisterende. - Utbygging på myr er ikke ønskelig ut fra et miljøperspektiv. Tidligere myrområder har blitt forringet gjennom utbygging, grøfting og drenering. Myrområder mister sin funksjon som karbonlager og som flomdemper. Stor forskjell i avrenning etter uttørring av myra. Selv om området ikke lenger har sin opprinnelige myrfunksjon, foreslås det å gjenopprette denne. - Ytterligere nedbygging forventes å forverre overvannssituasjon. Ved tidligere utbygginger har nye veier og hytter gitt utfordringer med hensyn til bekker og vannføring. Mye skog har blitt fjernet for nye hyttetomter, samt etablert brede veger og terrassert terreng har økt avrenningen i området.

- Et bekkeløp går gjennom H3 og dette krever omlegging av bekkeløpet hvis tomten skal bebygges. Endring av bekkeløp er et naturinngrep som vil kreve endringer også i den videre vannføringen ut av området for å unngå oversvømmelser inn på andre tomter. - I 2018, 2019 og vinteren 2020/2021 har det vært behov for ekstra tiltak med steaming av og salting ved alle store avrenningsrør (75cm diameter) under tverrveien (Øvre Stavåløkkjvei) foran Nedre vannverk og de 2 veiene nedenfor.

- Kapasiteten på drikkevannsforsyningen påpekes å ikke være tilstrekkelig og store utfordringer med vannverket, spesielt i perioder med mye folk på hyttene. Det fryktes at ytterligere belastning på vannverket vil medføre nye og enda større utfordringer. Det er blant annet et veldig lavt/manglende vanntrykk for de som ligger nedenfor øvre vannverk og som også mest sannsynlig vil gjelde de foreslåtte hyttene H04 og H05. To hytteeiere midt i feltet fikk problemer med vanntrykket ved påkobling til det øvre vannverket. Disse hyttene er nå tilkoblet det nedre vannverket i stedet som dokumenter at øvre vannverk ikke har kapasitet til ytterligere fem hytter.

- Tomt H7 ligger rett foran hytta på gnr/bnr 292/49 og friområdet var selvfølgelig en svært viktig årsak til at eiere valgte å kjøpe tomt i feltet og investere betydelige midler i hytte. Her er en viktig grønne korridoren/turdrag som ofte benyttes av hytteeiere i feltet som må bevares for å sikre adkomst til friluftsområdet.

- Tomt H6 blir liggende veldig alene og rart plassert i forhold til øvrige hytter i feltet. Plasseringen er ikke god i forhold til planlagt skiløype. Det foreslås å plassere tomten lengre sør nedenfor eksisterende hytte for bedre harmonisering i feltet. - Flere eksisterende eiere har planlagt og gjennomført plassering av sine hytter under den oppfatningen at det ikke kom til å bli fortetting der hvor H6, H7 og H8 nå er foreslått. Bebyggelse på foreslåtte H6, H7 og H8 vil forringe utsikt og hyttefølelsen for flere tilstøtende og omkringliggende eksisterende tomter. Eiendom gnr/bnr 292/44 berøres mht sikt mot sørvest og tomtene må derfor underlegges sterke begrensninger med hensyn til tillatt maksimal møne- og gesimshøyde med maks 4,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng, samt at det ikke gis anledning til å endre terrengprofil på tomtene H6, H7 og H8. Det må ikke tillates noen form for «heving» av tomtene ved at gjennomsnittlig terrenghøyde heves sammenlignet med gjennomsnittlig terrenghøyde før bearbeidelse av tomtene. - Tomt H1, H2 og H3 ligger i et området som har tilhørt friområdet. Det vurderes slik at disse ødelegger områdets egenart.

- Det er et utstrakt fugle- og dyreliv i området som det er viktig å ta vare på. Ytterligere utnyttelse vil virke negativt for blant annet sjeldne fuglearter som er observert. Det er observert hønehawk i området, og plassen hvor tomt H6-H8 er tegnet inn er spillplass for storfugl. Her er blåmeis, gråsisik, dvergspett, gråspett, hvitryggspett og linerler som kommer igjen år etter år. Stadig utbygging forringer artsmangfoldet.

Størstedelen av de nyere plansakene i Oppdal omhandler fortetting eller utvidelse av eksisterende hyttefelt. Denne formen for planlegging og utbygging er ofte mer krevende enn å regulere et helt nytt felt. Grunneiere, utbyggere og hytteeiere har ulike interesser og mange hytteeiere er negativ til omregulering og fortetting i utbygde felt. I slike saker er det spesielt viktig at forslagsstillere/utbyggere tilrettelegger for medvirkning og deling av informasjon slik at en kan ta hensyn til eksisterende interesser for å unngå konflikt. En reguleringsplan er gyldig fram til den blir endret eller opphevet. Det kan også søkes om å omregulere et allerede «ferdig regulert» område. Det at grunneiere på et tidspunkt har uttalt at områder ikke skal fortettes, vil derfor ikke vektlegges i vurderingene da dette er av privatrettslig karakter.

Trøndelag fylkeskommune har i sitt innspill vurdert at utnyttningen av området har nådd en tålegrense med hensyn til eksisterende verdier i området og at det derfor bør anses som ferdig utbygd. Fortetting er ønskelig framfor å ta hull på nye områder. Kommunedirektøren har forståelse for at det er negativt for eksisterende hytteeiere at det nå fortettes i nærheten av deres hytter. Det er kun 9 år siden gjeldende plan ble vedtatt, og stadige endringer av planen vil oppleves uforutsigbart. Området er vist til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, dvs. at det kan fremmes nye reguleringsplaner i tråd med formålet. Det bør likevel søkes å ta hensyn til eksisterende hyttebeboere, natur, landskap m.m. En bør søke å ivareta det eksisterende områdets preg og kvaliteter, og ivareta noen friområder uten bebyggelse. Ved neste rullering av kommuneplanens arealdel er det aktuelt å se på hvilke områder som egner seg for fortetting og videre utbygging. Dette vil være med på å skape forutsigbarhet.

NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag beitebruk Trollheimen konkluderer med at det kan skje «noe fortetting» i området. Kommunedirektøren er kommet til at planforslaget ikke har vesentlig negativ innvirkning på beitebruken i området.

Tomt H5 er i sin helhet plassert på myr, jf. miljøfaglig vurdering. Utbygging av myr er ikke ønskelig med tanke på klima og miljø. Det vises i den forbindelse til nylig vedtatt klima- og energiplan, hvor det fremgår av tiltak nr. 5.9 at Oppdal kommune skal unngå bygging på myr. Kommunedirektøren vil tilrå at tomt H5 tas ut av planen. Dersom den ikke tas ut, bør det inn en byggegrense til skiløypa i henhold til kommuneplanens bestemmelser.



Figur 2: Viser foreslått plassering og avgrensning mellom ikke-tresatt og tresatt myr i AR5, på skrå gjennom tomten hvor byggegrense tilrås (stiplet linje).

H4 ligger delvis på myr. For å unngå at myr bygges ned, vil kommunedirektøren tilrå at tomt H4 trekkes 3 m lengre sør, og at det tas inn ei byggegrense mot myr som følger avgrensningen i AR5 i nordøstlig hjørne mellom ikke-tresatt og tresatt myr, se figur 2.

H6 ligger også delvis på myr, dog tresatt myr. Av MFU's konklusjon fremgår det at dette er grunnlendt myr, herunder kalkfattig og svakt intermediær myr- og sumpskogsmark. Kommunedirektøren har vurdert hvorvidt det enten er behov for endret plassering av denne tomten, eller inntegnet byggegrense for å hindre bygging på myr. MFU's rapport viser at det er vanskelig å endre plassering av tomten uten å komme i konflikt med noen slags form for myr eller skiløype. Det er vurdert å trekke tomten lengre mot nord, rett øst for gnr/bnr 292/47.

Dette vurderes imidlertid å være til større ulempe for naboer, og ny hytte vil bli liggende svært tett inntil hytta på gnr/bnr 292/47. Også for de bakenforliggende hyttene, vurderes plasseringen i planforslaget som bedre enn å flytte den lengre mot nord. I nabomerknadene fremgår det at tomten heller bør flyttes lengre sør, nedenfor eksisterende hytte. Kommunedirektøren forstår «eksisterende hytte» som gnr/bnr 292/47. Heller ikke dette anses som en god løsning, både av hensyn til myr, skiløype og eksisterende bebyggelse. En byggegrense langs myrgrensa i MFU's kartlegging, anses heller ikke som en god løsning, da hytteplasseringen presses svært tett ut mot vegen. Myrgrensa i rapporten går ca. 9-10



meter fra vegkant. På bakgrunn av en samlet vurdering av myrtype, hensynet til naboer, skiløype og kvalitet på ny tomt, vurderer kommunedirektøren at tomt H6 kan aksepteres slik den er foreslått av forslagsstiller.

Gjeldende bestemmelse sier at maks mønehøyde for tomtene H5-H15 (markert på figuren) er 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng og 7 m for oppstuggu. Det er fra eksisterende hytteeiere foreslått bestemmelser om reduserte byggehøyder for de nye tomtene. Disse er ikke tatt med i forslag til bestemmelsene eller kommentert hvordan dette har blitt vurdert.

Bestemmelsene legger nå opp til maks byggehøyde på 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng i hele planområdet. Dersom tomtene H6-H8 skal innreguleres, bør disse ha redusert høyde for å ivareta hensynet til eksisterende tomter og for å underordne seg bestående struktur, slik at de nye fritidsboligene ikke stenger utsikt til eksisterende hytter. Dette også med hensyn til at det er lite vegetasjon i området som skjerner for bebyggelsen. Kommunedirektøren vil tilrå at punkt 3.1.2 i bestemmelsene får følgende tilleggssetning:

*For tomtene H1 – H8 er maks byggehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*

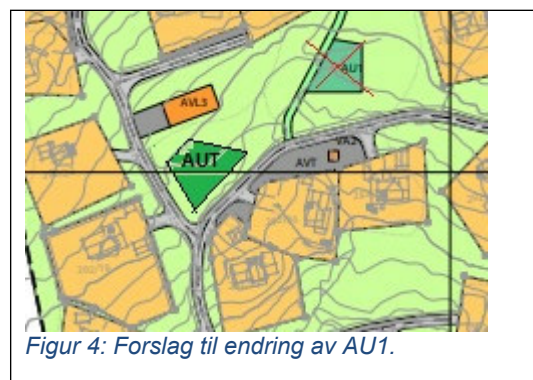
Av samme hensyn vil kommunedirektøren videre tilrå at det tas inn følgende tillegg til punkt 3.1.8 i bestemmelsene: *Tomtene H1 – H8 skal opparbeides med massebalanse. Dette skal ved byggesøknad vises på situasjonsplan og minst to terrengsnitt.*

Det er lagt inn en åpen korridor mellom tomtene H7 og H8 som kommunedirektøren anser som tilstrekkelig til å ferdes til friluftsområdet i nord. Det er ikke lagt inn flere veger/stikkveger, da eksisterende vegnett benyttes.



Figur 3: Tomter med ring rundt har egne bestemmelser i gjeldende plan.

Under befaringen kom det frem at området hvor sosial møteplass foreslås, er myrlendt og lite egnet for formålet, jf. folkehelsevurdering. Kommunedirektøren mottok i etterkant av forrige behandling et nytt forslag til annet uteoppholdsareal, som anses som bedre egnet. Kommunedirektøren tilrår endret plassering av annet uteoppholdsareal (AU1) i tråd med forslaget vedlagt saken og som vist å figur 4.



Figur 4: Forslag til endring av AU1.

Med bakgrunn i MFU's rapport hva gjelder bevaring av eldre furuskog, vil kommunedirektøren tilrå følgende tilleggssetning under pkt. 2.10:

*Middelaldrende og gamle furutrær skal ikke fjernes, ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av infrastruktur.*

Ved behandling av gjeldende reguleringsplan (vedtatt 2012) var det i tillegg foreslått tomter hvor H2 og H3 er foreslått nå. Disse ble i forbindelse med 1.gangs behandlingen i 2011 tatt ut grunnet bekk (H3) og grunnet den tids kommuneplanbestemmelse om minimum byggeavstand på 40 meter ved fortetting. Sistnevnte er ikke retningsgivende i gjeldende kommuneplan. Bekken er fortsatt relevant i dag og det foreslås å flytte bekken slik at tomt H3 kan bebygges, og det har vært utbyggers ønske over lengre tid å samle bekken til ett løp. H2 er i dag ikke berørt av bekk. Kommunedirektøren er negativ til å legge til rette for fritidsbebyggelse slik at bekkeløp må flyttes og er av den oppfatning at behov for flytting heller bør unngås. Området hvor H3 er plassert er i dag viktig med tanke på flomdemping. Kommunedirektøren mener det er mer fornuftig å holde ny bebyggelse unna og heller bevare bekken

med minst mulig inngrep. Det vises til bestemmelse i punkt 1.7 i kommuneplanens arealdel «Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.» Kommunedirektøren mener det ikke bør legges til rette for ny bebyggelse nær bekk og vil tilrå at tomt H3 tas ut av planen, samt tilhørende rekkefølgebestemmelse i punkt 7.2

Når det gjelder håndtering av overvann er det tatt inn bestemmelser som sier at overvann skal i størst mulig grad løses på overflaten, fortrinnsvis med infiltrasjon på egen tomt og/eller gjennom naturlige løsninger som bekker, evt. myrdrag og torvtak m.m. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet. Ved kobling til eksisterende vannveger må det gjøres en vurdering hvorvidt kapasiteten er tilstrekkelig. Av hytteeiere opplyses om at økt avrenning og i perioder med økt nedbør er det problemer med oversvømmelse sør i feltet. Av VA-planen vurderes det slik at ny utbygging ikke vil påvirke situasjonen med overvann i feltet av betydning, det er veier som krysser over tomtene fra tidligere. Det fremgår videre at det må påregnes og justere åpen grøft så den går klar for tomt H7. Takvann og drenering føres ut i terreng fra hver enkelt tomt. For tomt H4 må man være oppmerksom på høyden, så man sikrer seg mot oversvømmelse fra grøft på motsatt side av vegen. Det går ikke frem om 20 % klimapåslag er medregnet i vurderingen.

Tomtene H4-H8 er planlagt koblet til eksisterende infrastruktur for vann og avløp.

Tomtene H1, H2 og H3 og fradelte tomter gnr/bnr. 292/9, gnr/bnr. 292/57 og gnr/bnr. 293/28 planlegges med avløp ført ned til felles avløpsanlegg (AVL4) og med vannforsyning fra eksisterende vannforsyningsanlegg (borebrønner). VA-plan utarbeidet av Hoel & Sønner AS følger planforslaget som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet på vannforsyning. Det er tatt inn bestemmelse som sikret at vann og avløp skal være ferdigstilt før brukstillatelse på de nye tomtene kan gis. Dette skal være i henhold til den enhver tid gjeldende VA-norm. Det forventes at vannforsyningsystemene blir registret hos Mattilsynet om de ikke allerede er det, jf. drikkevannsforskriften § 17 *Registrering*.

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

## **Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 18.01.2022**

### **Behandling**

Odd Arne Hoel sin habilitet i saken ble vurdert. Hoel ble enstemmig funnet habil (6st.).

### **Tilleggsforslag fra SP v/ J. Bjørndal-Volden:**

Tillegg til pkt. 7.1: Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig på tomt H1-H8 skal det lages en helhetlig plan samt gjennomføres tiltak for håndtering av overvann i hele planområdet.

### **Alternativt forslag fra V v/ H. Nordseth.**

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

I plankartet:

- Tomt H3 tas ut.
- Tomt H4 tas ut.
- Tomt H5 tas ut.
- Tomt H6 tas ut.

Annet uteoppholdsareal (AU1) flyttes i tråd med forslag vist på vedlagt plankartutsnitt.

I bestemmelsene:

Punkt 2.10 får følgende tilleggssetning: Middeldrende og gamle furutrær skal ikke fjernes, ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av infrastruktur.

Punkt 3.1.2 får følgende tilleggssetning:

For tomtene H1 – H8 er maks byggehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Punkt 3.1.8 får følgende tilleggssetning: Tomtene H1 – H8 skal opparbeides med massebalanse. Dette skal ved byggesøknad vises på situasjonsplan og minst to terrengsnitt.

Punkt 7.2 tas ut

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§8 -12 anses ivaretatt.

## **Vedtak**

Alternativt forslag fra V v/ H. Nordseth falt med to stemmer (m.tall V og KRF).

Tilleggsforslag fra SP v/ J. Bjørndal-Volden ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag, med vedtatte tilleggsforslag, ble vedtatt mot en stemme (m.tall V).

### ***Vedtak blir som følger:***

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

#### I plankartet:

- Tomt H3 tas ut.
- Tomt H5 tas ut.
- Tomt H4 trekkes 3 m lengre sør, og det tas inn ei byggegrense mot myr som følger avgrensningen i AR5 i nordøstlig hjørne.
  
- Annet uteoppholdsareal (AU1) flyttes i tråd med forslag vist på vedlagt plankartutsnitt.

#### I bestemmelsene:

- Punkt 2.10 får følgende tilleggssetning: Middeldrende og gamle furutrær skal ikke fjernes, ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av infrastruktur.
- Punkt 3.1.2 får følgende tilleggssetning:  
*For tomtene H1 – H8 er maks byggehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*
- Punkt 3.1.8 får følgende tilleggssetning: *Tomtene H1 – H8 skal opparbeides med massebalanse. Dette skal ved byggesøknad vises på situasjonsplan og minst to terrengsnitt.*

- Punkt 7.2 tas ut

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§8 -12 anses ivaretatt.

Tillegg til pkt. 7.1: Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig på tomt H1-H8 skal det lages en helhetlig plan samt gjennomføres tiltak for håndtering av overvann i hele planområdet.

### **Kommunedirektørens tilråding**

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

#### I plankartet:

- Tomt H3 tas ut.
- Tomt H5 tas ut.
- Tomt H4 trekkes 3 m lengre sør, og det tas inn ei byggegrense mot myr som følger avgrensningen i AR5 i nordøstlig hjørne.
  
- Annet uteoppholdsareal (AU1) flyttes i tråd med forslag vist på vedlagt plankartutsnitt.

#### I bestemmelsene:

- Punkt 2.10 får følgende tilleggssetning: Middeldrende og gamle furutrær skal ikke fjernes, ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av infrastruktur.
- Punkt 3.1.2 får følgende tilleggssetning:  
*For tomtene H1 – H8 er maks byggehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*
- Punkt 3.1.8 får følgende tilleggssetning: *Tomtene H1 – H8 skal opparbeides med massebalanse. Dette skal ved byggesøknad vises på situasjonsplan og minst to terrengsnitt.*
- Punkt 7.2 tas ut

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§8 -12 anses ivaretatt.