

► Varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering av fritidsbebyggelse i Håggåløkkja i Oppdal kommune

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-3 og 12-8 kunngjøres det oppstart av arbeid med detaljregulering av fritidsbebyggelse i Håggåløkkja i Oppdal kommune. Norconsult AS utarbeider planen på oppdrag fra grunneier Dagfinn Østerlie.

Planen skal legge opp til etablering av ny fritidsbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur. Det er utarbeidet en mulighetsstudie (Troll arkitektur 2022) og en kartlegging av naturmangfold, som begge danner grunnlag for planarbeidet. Mulighetsstudien viser fem frittliggende hytter i det aktuelle området.

Avgrensning av planområdet

Planområdet utgjør 7,4 dekar og ligger i Håggåløkkja, en teig av eiendom gnr. 186 bnr. 7, i Hornlia i Oppdal kommune. Den aktuelle eiendomsteigen er ubebygd, men ligger i tilknytning til etablerte fritidsboliger med atkomst fra Sætermorkvegen. En mindre del av naboeiendommen (gnr. 188 bnr. 1) inngår også i planområdet med tanke på regulering av atkomst og annen teknisk infrastruktur.

Planstatus

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og ligger i tilknytning til etablert fritidsbebyggelse. I kommuneplanen inngår området i en hensynssone knyttet til nedslagsfelt for drikkevann, der det er gitt bestemmelser som skal beskytte drikkevannskilden.

Selve planområdet er ikke tidligere regulert. Mot sørvest grenser planområdet til reguleringsplan for Hornlia hytteområde 188/2, vedtatt i 1998. Planen omfatter seks hytter, hvorav fem er etablert. Mot sørøst grenser planområdet mot vedtatt reguleringsplan for Vardammen hyttefelt, sist endret i 2016. I følge kommunens kartinnsynsløsning er det ingen pågående planarbeid i nærheten av planområdet pr. dags dato.

Om planområdet

Ifølge markslagskart (AR5, Kilden NIBIO), består planområdet av 2,8 dekar uproduktiv skog (lauvskog, impediment) og 4,6 dekar registrert som innmarksbeite. Det er registrert om lag 5,8 dekar dyrkbar mark i planområdet. Planområdet ligger på grensa mellom to beitelag, Trollheimen søndre beitelag og Gjevilvassdalen/Skardalen kalvsankelag. Deler av planområdet ligger innafor ekspropriasjonsområdet for reinbeite som nyttes av Trollheimen Sijte. Planområdet inngår imidlertid ikke i avmerkede årstidsbeiter, trekk- og flyttleier eller oppsamlingsområder for tamrein.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Planområdet inngår ikke i kartlagte friluftsområder, men ligger i nærheten av områdene *Trollheimen* og *Rauhovden – Nonshøa – Gjevilvasshytta*, begge med områdeverdi svært viktig friluftsområde. Skiløypa fra Breesgård til Gjevilvassosen går om lag 250 meter øst for planområdet.

Ut fra anbefalinger i mulighetsstudien og vurdering av naturmangfold, foreslås den nye fritidsbebyggelsen plassert i nedre del av planområdet, og på areal som er kartlagt til å ha lavest verdi med tanke på naturmangfold.

Forutsetninger for planarbeidet

Mulighetsstudien som er utarbeidet for eiendommen legger opp til etablering av fem hytter i området som ønskes regulert. Det er vurdert hvordan det kan etableres veg i området med minst mulig terrenginngrep. Man har valgt å la lokaliteten med naturbeitemark rett nord for planlagt utbyggingsområdet inngå i planområdet, med tanke på å kunne sikre de kartlagte verdiene i området gjennom grep i planen i form av arealformål, hensynssoner og bestemmelser. Hyttene skissert i den vedlagte mulighetsstudien har grunnflate på mellom 68 og 95 m². Det er ikke tatt stilling til byggehøyder i mulighetsstudien. Det er imidlertid foreslått krav om at hyttene etableres med en sokkeletasje for de bratteste tomtene, for på den måten å la selve hyttene ta opp det meste av høydeforskjellen på tomta framfor å etablere større skjæring og fyllinger.

Planområdet ligger inntil utbygde områder i sørvest, og vil få atkomst fra riksveg 70 via Festavegen, Hornlivegen og Sætermorkvegen. Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en overordnet VAO-plan, som viser hvordan løsninger for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering planlegges.

I tråd med plan- og bygningslovens §4-3 vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegg til planforslaget. Ut fra det en vet på nåværende tidspunkt, er det gjennomført en innledende farekartlegging. Denne tyder på at følgende tema vil bli utredet videre i risiko- og sårbarhetsanalysen:

- Ekstremnedbør/overvann
- Skog-/lyngbrann
- Trafikkforhold
- Drikkevannskilder
- Slokkevann for brannvesenet

Funn i ROS-analysen vil bli innarbeidet plandokumentene og ved behov settes det krav til tiltak i bestemmelsene for å ivareta nødvendig sikkerhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen vil bli utarbeidet i tråd med retningslinjene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

Planforslaget skal legge opp til etablering av ny fritidsbebyggelse og vil bli fremmet i tråd med kommuneplanens arealdel. I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 6 punkt b, er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan, og der reguleringsplanen er i samsvar med denne, unntatt for krav om konsekvensutredning. Området det fremmes planinitiativ for, er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og en forutsetter derfor at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter kravene i forskriften selv om nye områder for fritidsbebyggelse er nevnt i vedlegg 1 (punkt 25), planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. Virkninger av planforslaget vil bli vurdert i planbeskrivelsen jf. plan- og bygningslovens § 4-2, første avsnitt.

Innspill

Du kan sende innspill til planarbeidet til oppdal@norconsult.com eller til Norconsult AS, Ola Setroms veg 17, 7340 Oppdal, innen **17.3.23**.

Norconsult AS

Leif Conradi Skorem

leif.conradi.skorem@norconsult.com

Vedlegg:

- Planavgrensning
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Mulighetsstudie, Troll arkitektur 2022
- Vurdering av naturmangfold, Norconsult 2022