

Oppdal 19.12.22

Oppdal kommune

postmottak@oppdal.kommune.no

► **Planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte - Håggåløkkja, gnr. 186 bnr. 7 i Oppdal kommune**

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven fremmes forespørsel om oppstartsmøte. Samtidig sendes planinitiativ med omtale av premissene for det videre planarbeidet. Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.

Forespørsel om oppstartsmøte gjelder ønske om detaljregulering av ny fritidsbebyggelse i Håggåløkkja, en teig av eiendommen gnr. 186 bnr. 7.

Norconsult avd. Os i Østerdalen bistår grunneier Dagfinn Østerlie med planarbeidet.

Forslagsstiller: *Dagfinn Østerlie*
E-post: dagfinn.osterlie@technocraft.no
Tlf. 916 84 724

Plankonsulent: *Norconsult AS avd. Os i Østerdalen*
Leif Conradi Skorem
E-post: leif.conradi.skorem@norconsult.com
Tlf. 970 79 858

Med vennlig hilsen

Norconsult Oppdal

Leif Conradi Skorem

Vedlegg:

Mulighetsstudie datert 2.12.22, Troll Arkitektur

Vurdering av naturmangfold datert 12.10.22, Norconsult

1 Planinitiativ

§1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven gir krav til innhold i planinitiativ. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premisene for det videre planarbeidet. Dette dokumentet er oppdelt etter den tematiske opplistinga i forskriften.

a) **Formålet med planen**

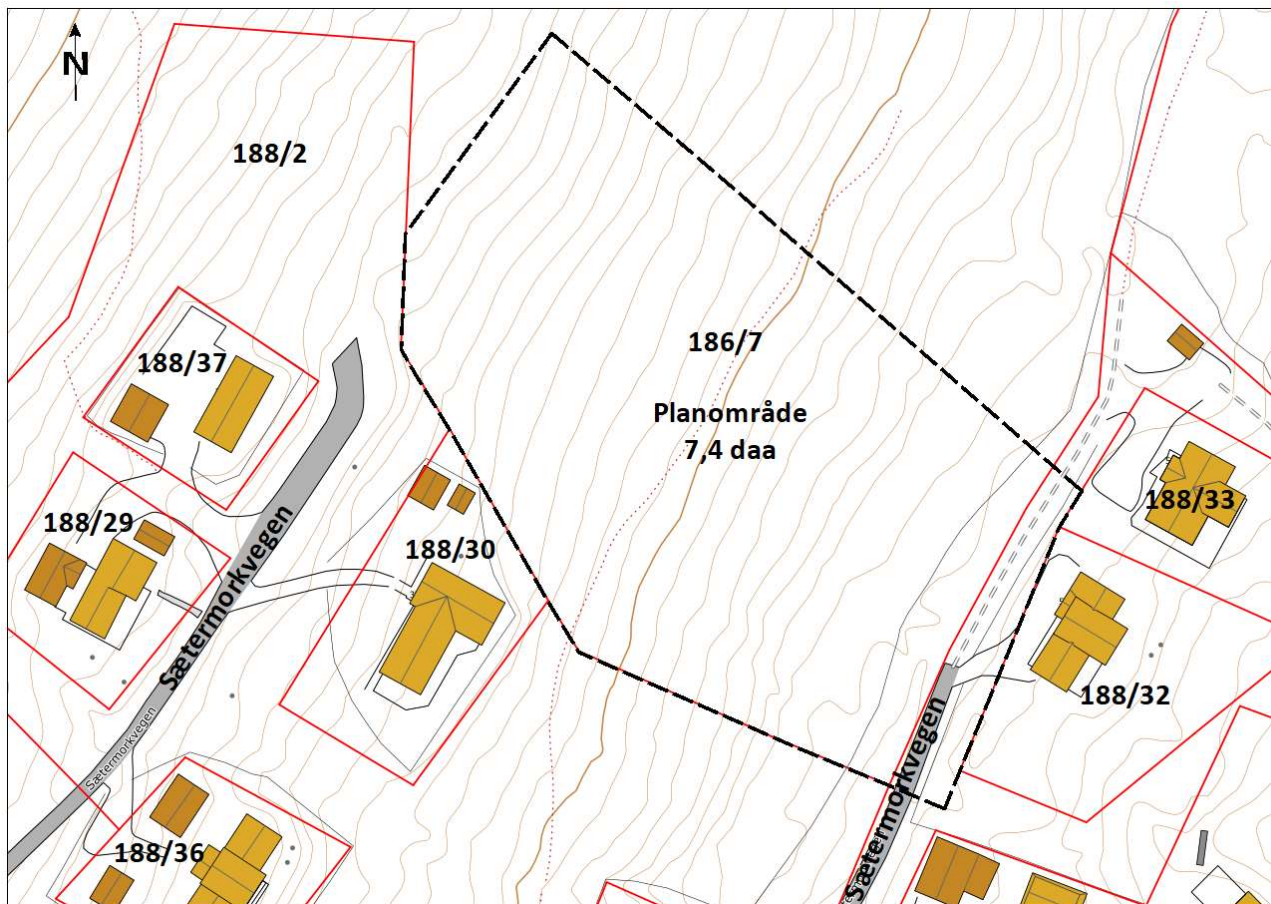
Planen skal legge opp til etablering av ny fritidsbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur i Håggåløkkja i Hornlia i Oppdal. Det er utarbeidet en mulighetsstudie og en kartlegging av naturmangfold, som begge danner grunnlag for planinitiativet. Mulighetsstudien viser fem frittliggende hytter i det aktuelle området.

b) **Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Planområdet utgjør om lag 7,4 dekar og ligger i Håggåløkkja, en teig av eiendom gnr. 186 bnr. 7, i Hornlia i Oppdal kommune. Den aktuelle eiendomsteigen er ubebygget, men ligger i tilknytning til etablerte fritidsboliger med atkomst fra Sætermorkvegen.



Figur 1: Planområdet ligger i Hornlia, sør for Gjevilvassdalen og om lag 12 kilometer vest for Oppdal sentrum. Omtrentlig beliggenhet er vist med rød markør.



Figur 2: Planområdets avgrensning. Eiendomsgrenser er vist med røde streker.

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 en del 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.

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

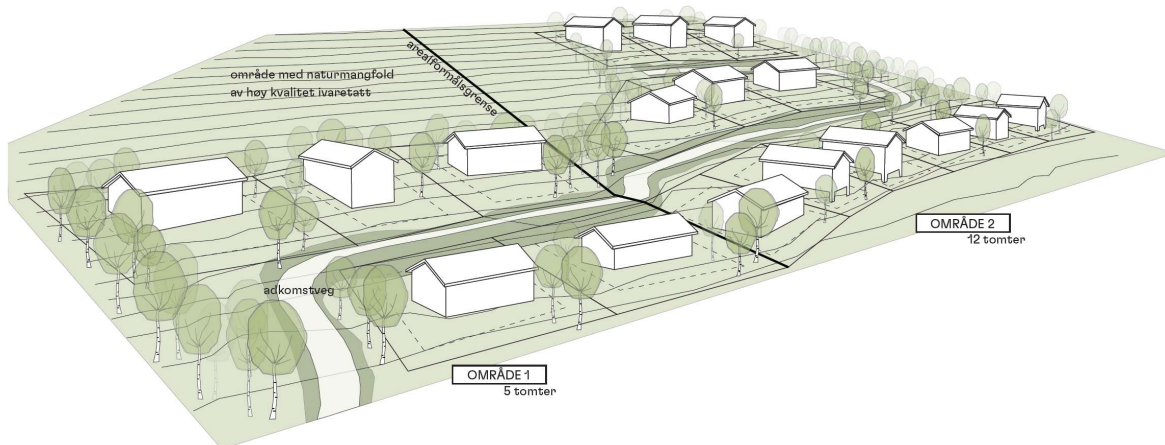
Det fremmes ut fra dette planinitiativ for den delen av planen som er merket område 1 i illustrasjonen over, altså den delen av eiendommen som både er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er vurdert til å ha lav verdi med tanke på naturmangfold. Det vil bli fremmet innspill til den igangsatte revisjonen av kommuneplanens arealdel for område 2.



Figur 3: Illustrasjon fra mulighetsstudien (Troll arkitektur 2022), som viser den aktuelle eiendommen. De angitte arealformålene viser til kommuneplanens arealdel, se figur 6.



Figur 4: Illustrasjon som viser forslag til utbygging av området fra mulighetsstudien (Troll arkitektur 2022). Framtidig bebyggelse er lagt til områder som i den vedlagte kartlegginga av naturmangfold har lav verdi. Planinitiativet fremmes for det som i illustrasjonen er markert som område 1, hvor det forslagsvis er inntegnet fem enheter.



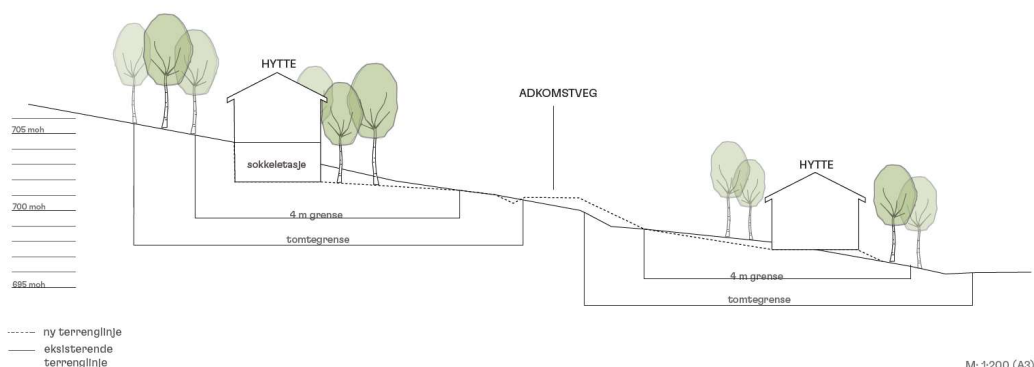
Figur 5: Illustrasjon av hytteområdet fra mulighetsstudie (Troll arkitektur 2022). Planinitiativet fremmes for område 1, som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Den vedlagte mulighetsstudien 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. Det er også aktuelt å la lokaliteten med naturbeitemark rett nord for området 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.

d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

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 skjæringer og fyllinger.



Figur 6: Prinsippsnitt fra mulighetsstudie (Troll arkitektur 2022) gjennom det foreslåtte planområdet. I øvre del av området (til venstre) viser snittet hvordan ei hytte med sokkel kan plasseres på tomter med større høydeforskjell. Midt i illustrasjonen sees planlagt atkomstveg. På nedsida av vegen (lengst til høyre) viser snittet hvordan ei hytte fundamentert med plate på mark eller påler kan plasseres med relativt små terrenginngrep på slakere tomter.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

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. Det er etablert kontakt med eier av eksisterende vannforsynings- og avløpsanlegg i området sør for planområdet for å avklare hvorvidt disse anleggene kan utvides slik at de betjener ny fritidsbebyggelse i området.

Mulighetsstudien anbefaler ulike grep for å ivareta landskap og naturverdier, disse er beskrevet i neste punkt.

f) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger inntil et større område med etablert bebyggelse i Hornlia, og flere hytter her vil slik sett utgjøre en utvidelse. Mulighetsstudien foreslår flere aktuelle grep for å tilpasse bebyggelsen til landskap og omgivelser:

- Sokkelløsning for de bratteste tomtene i området
- Etablering av hytter på påler for å minimere terrenginngrep på tomter.
- En viss variasjon i hyttestørrelse, tilpasset forholdene på hver enkelt tomt
- Inngrepsfri sone mellom tomtegrensene og byggegrense fire meter fra denne, hvor en bevarer stedegen vegetasjon
- Én biloppstillingsplass per tomt for å minimere inngrep og legge til rette for mindre tomter
- Revegetering av inngrepssoner med stedegen vegetasjon
- Føring av internveg som gir minst mulig terrenginngrep
- Bevaring av naturområder av høy verdi ved å ikke plassere tomter i disse områdene

I det videre planarbeidet vil det bli vurdert hvordan anbefalingene fra mulighetsstudien skal sikres i plankart og bestemmelser.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

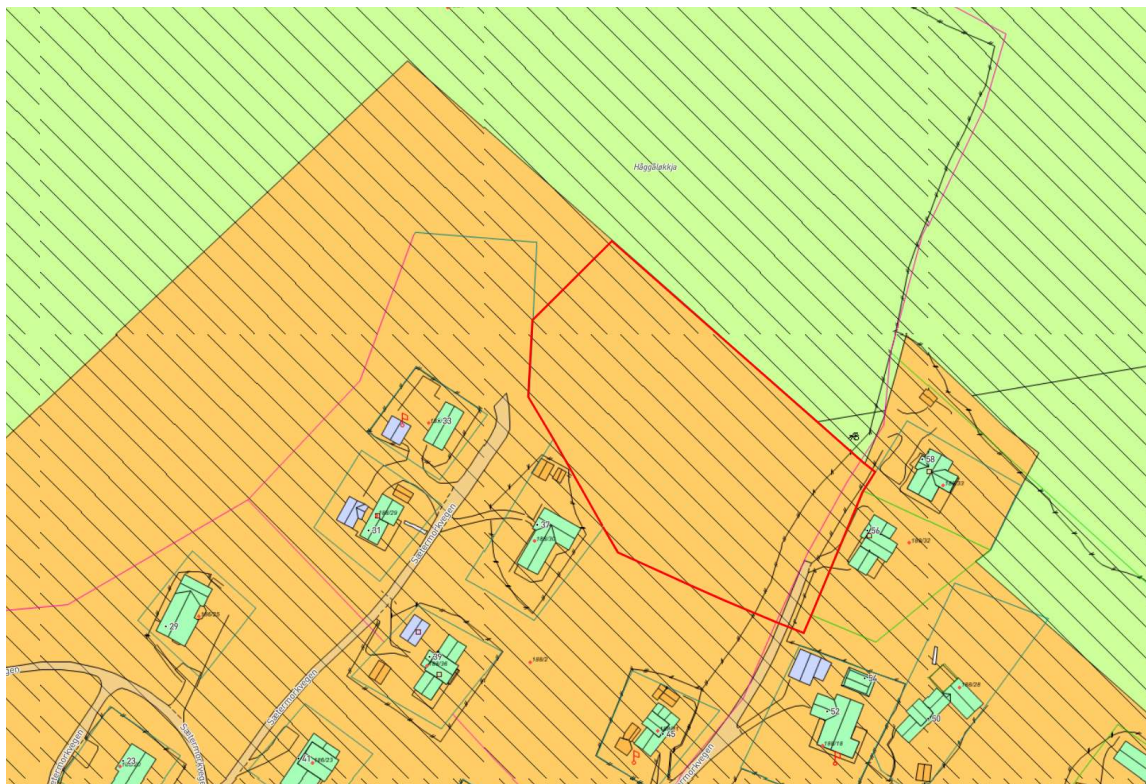
Kommuneplanens arealdel ble sist vedtatt i 2019. Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF/LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, og ligger i tilknytning til etablert fritidsbebyggelse. I kommuneplanen inngår området i en hensynssone knyttet til nedslagsfelt for drikkevann, der det er gitt bestemmelser som skal beskytte drikkevannskilden. Av bestemmelsene som er gitt til formålet fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel vurderes følgende å være relevante for planarbeidet:

- Utnyttelsesgrad maks 35 % BYA
- Maks mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 20 meter fra turstier. Turdrag må beskrives og gå fram av reguleringsplan.

I tillegg er det gitt følgende retningslinjer:

- Tomtestørrelse bør maksimalt være 750 m². (i mulighetsstudien er de foreslåtte tomtene mellom 569 og 689 m²)
- Bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet.

Bestemmelsene i planforslaget vil bli foreslått innenfor disse rammene.



Figur 7: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Oppdal kommune (kommunekart.com). Planområdet er vist med rød strek, og er i sin helhet avsatt til fritidsbebyggelse (oransje farge) Sikringssone nedslagsfelt for drikkevann er vist med diagonal skravur. Nedre (østre) del av planområdet planlegges regulert for fritidsbebyggelse, mens det tas sikte på bevaring av øvre/vestre del av planområdet gjennom regulering til LNFR-formål med særskilte bestemmelser om skjøtsel av kartlagt naturbeitemark.

Gjeldende reguleringsplaner

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. Planområdet strekker seg helt ned til Vardammen, og omfatter om lag 60 hytter.



Figur 8: Gjeldende reguleringsplaner i området (kommunekart.com). Planområdet er vist med rød strek, og er ikke tidligere regulert.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ut fra det en ser i tidlig fase av planarbeidet, vil hensynet til landskap og naturkvaliteter, naturressurser (beite og dyrkbar mark), samt tilpasning til etablert fritidsbebyggelse i sør være vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, og som må vurderes nærmere i planarbeidet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for å ivareta aktuelle samfunnssikkerhetstemaer, jf. PBL § 4-3. Det er gjennomført en enkel farekartlegging allerede. 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 i bestemmelsene for å ivareta nødvendig sikkerhet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Ut fra det en ser på nåværende tidspunkt, ser en det som naturlig å varsle følgende offentlige organer og interessenter:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- Sametinget
- Mattilsynet
- TBRT
- Grunneiere og festere i og ved planområdet, jf. liste fra Oppdal kommune.
- Trollheimen Sijte
- Trollheimen Søndre beitelag
- Gjevilvassdalen og Skardalen kalvsankerlag
- Veglag
- Vannverkseier

Vi ønsker å gå gjennom denne lista i oppstartsmøtet med kommunen for å sikre at alle aktuelle interessenter blir tilskrevet.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra andre berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Behov for dialogmøter med konkrete berørte parter diskuteres i oppstartsmøtet og vurderes ellers fortløpende i planprosessen.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget skal legge opp til etablering av ny fritidsbebyggelse og vil bli fremmet i tråd med kommuneplanens arealdel.

Jf. forskriftens § 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.

J01	2022-12-19	For bruk	LEISKO	ANGIN	LEISKO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.