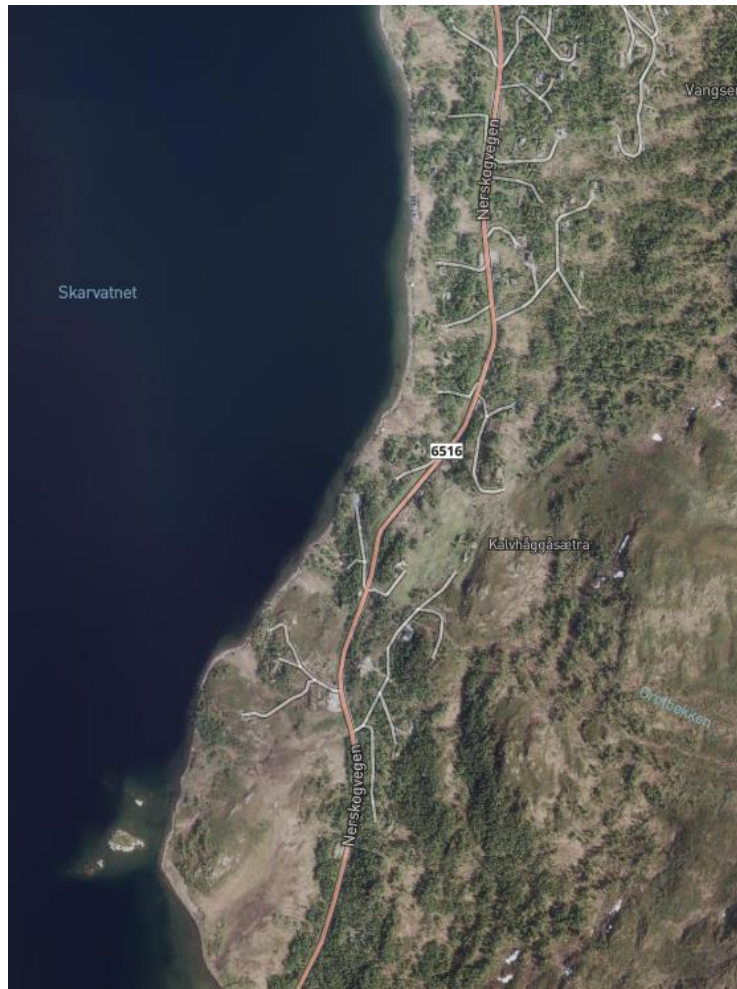




# Planinitiativ

For Gnr/Bnr 239/3 Skarvasslia Hytteområde

---



**Utarbeidet av: Hoel & Sønner AS**

**Datert: 15.03.2023**

**Versjon nr.: 2**

## Planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven fremmes forespørsel om oppstartsmøte. Dette gjelder ønske om detaljregulering for ny fritidsbebyggelse ved Skarvatnet på deler av eiendommen Gnr 239, Bnr 3.

### Ansvarlige

<b>Fagkyndig</b>	<b>Firma</b>	<b>Hoel &amp; Sønner AS</b>
	Kontaktperson	Andrea Gaustad
	E-post	andrea@hoelogsonner.no
	Telefon	98460553
<b>Forslagsstiller</b>	Kontaktperson	Kurt Engelsjord
	E-post	kurt.engelsjord@oppdal.com
	Telefon	911 96 960
<b>Hjemmelshaver</b>	Navn	Kurt Engelsjord
	E-post / Telefon	kurt.engelsjord@oppdal.com / 911 96 960

### Formålet med planen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

Hensikt med planen er å legge til rette for fortetting av område for fritidsbebyggelse med tre områder og til sammen 25 tomter, tilhørende infrastruktur og friområder/LNFR

### Planområdet og omgivelsene (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b)

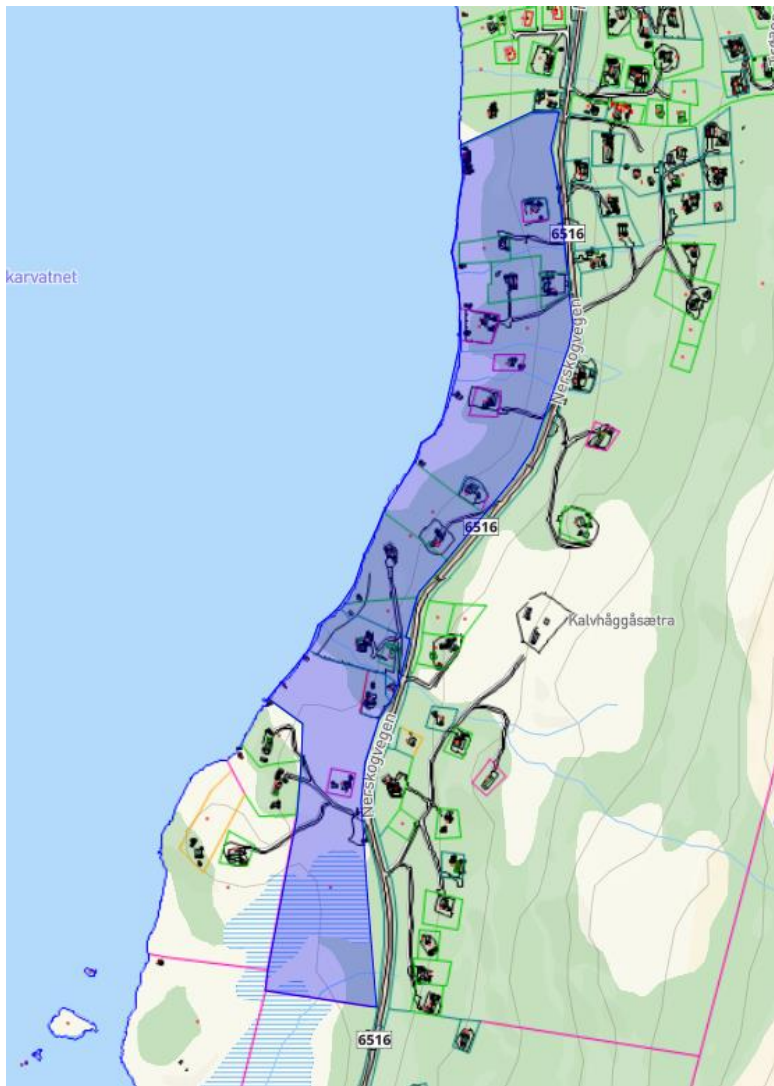
Planområdet omfatter ca. 157 dekar som ligger Ca. 13 km nordvest for Oppdal sentrum. Planområdet ligger i området øst for Skarvatnet og vest for Nerskogvegen på Gnr 239 Bnr 3.

Planområdet ligger mellom 866 og 892 moh., og heller mot vest.

Planområdet består hovedsakelig av fritidsbebyggelse og spredt bjørkeskog.

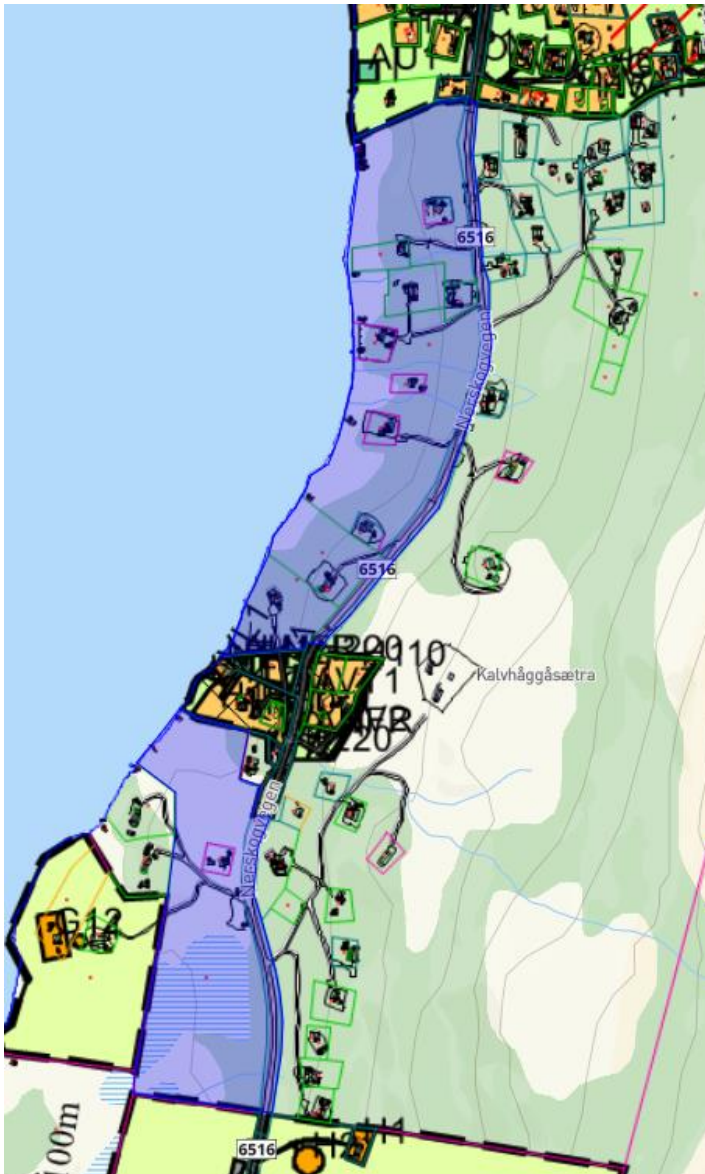
Reguleringsplan for Grøtbekken hytteområde ligger imellom foreslått område J og område K.

Løsning på hvordan man kan få en helhetlig plan er ikke avklart og er et tema som ønskes diskutert i oppstartsmøtet.

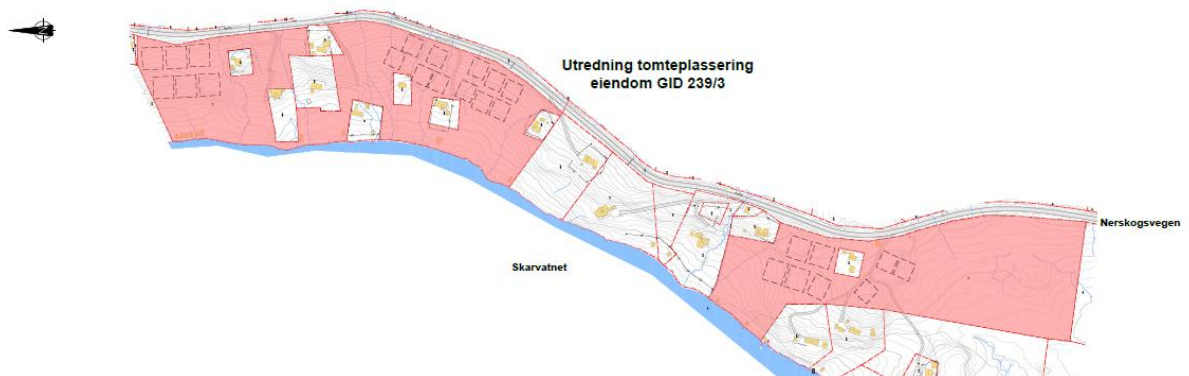


Figur 1 Forslag til planavgrensning





Figur 2 Forslag til planavgrensning med eksisterende reguleringsplaner



Figur 3 Forslag til plassering av tomter

Det planlegges frittstående fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg på den enkelte tomt. Adkomst til tomtene blir forlengelse av eksisterende avkjøringer fra Nerskogvegen (eventuelt gangadkomst fra felles parkering), felles vannforsyning og felles avløpsanlegg.

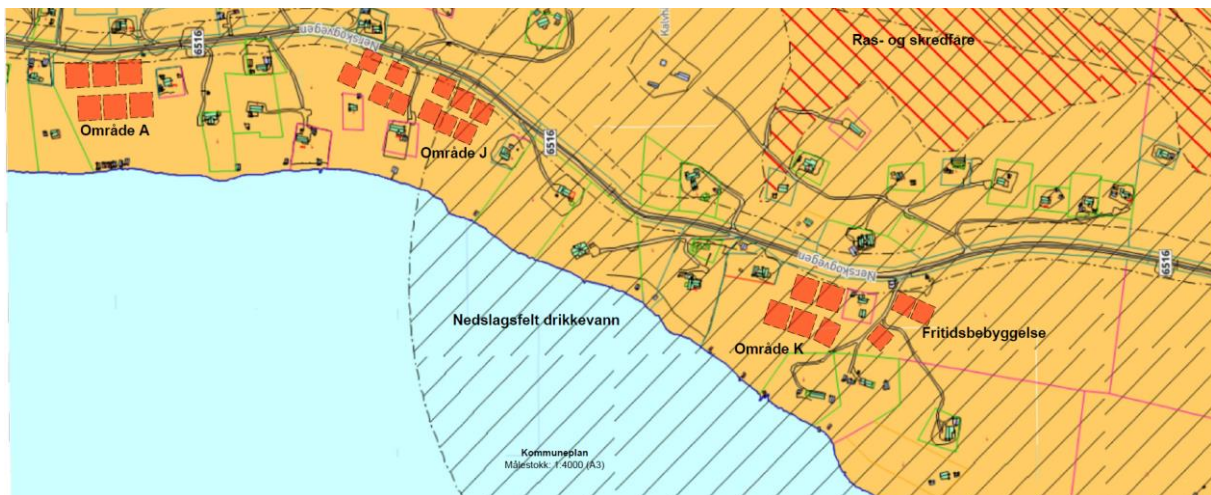
## Plansituasjon og føringer (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav g)

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Område K og deler av område J berører nedslagsfelt drikkevann. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel (arealbruk) og vurderingen er at dersom man viderefører hovedintensjonene i bestemmelsene til reguleringsplanen og tilgrensende områder, vil ny bebyggelse ikke komme i konflikt med eksisterende bebyggelse og landskap.

Føringer fra KPA:

- Maks 35 % BYA.
- Maks mønehøyde 7 m eller gesimshøyde maks 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Tomtestørrelse bør være maks 750 m<sup>2</sup>.
- Krav til parkering - min. 1 bil pr. boenhet, ved fellesløsning skal behovet for parkeringsplasser vurderes særskilt.
- Byggegrenser til bekk, vann og vei

Nytt planforslag kommer ikke i konflikt med annet reguleringsarbeid i nærområdet eller andre utbyggingsplaner. Tilpasning og planavgrensning til Grøtbekken hytteområde må diskuteres. Planen vil grense til Detaljreguleringsplan for Vangsenget hytteområde i nord, og Skarvatnet 230/4 og Parseller av 204/1 Skarvatnet i sør.



Figur 4 Kommuneplanens arealdel og forslag til plassering av tomter

## Kort presentasjon av prosjektet / planidéen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

### Funksjonell og miljømessig kvalitet, og Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt å regulere området til fritidsbebyggelse. I tillegg vil det blir regulert inn LNFR-områder for å sikre avstand til Skarvatnet.

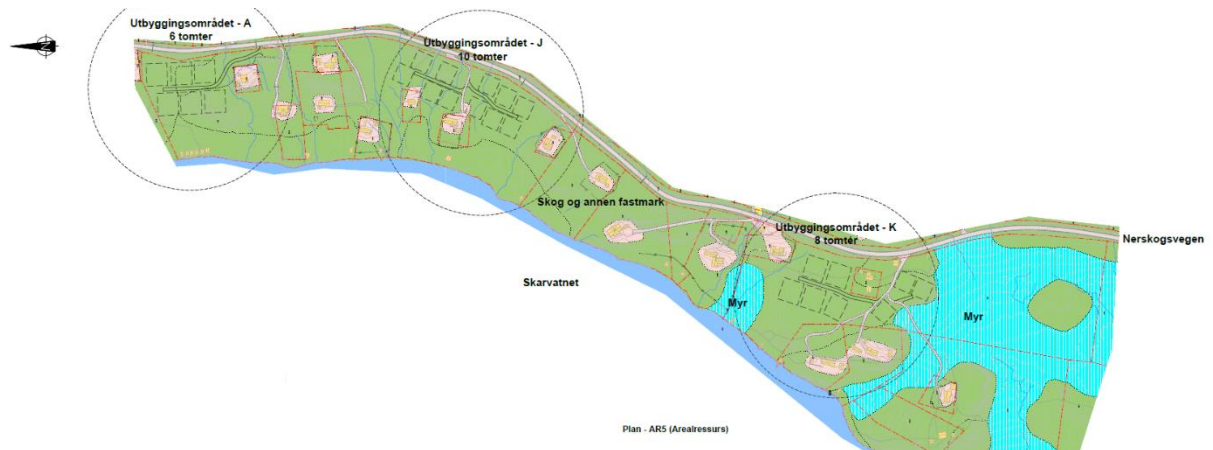
Det er ønskelig å styre prosjektet mot en «grønn» profil, med relativt lav BYA og god tilpasning til terreng, alternativt bygget på påler. Møne- og gesimshøyde i tråd med retningslinjene i kommuneplanen. Den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen vil være viktig mtp. fjernvirkning mot vest.

Det planlegges 25 tomter fordelt på tre områder med tomtestørrelse 500 – 750 m<sup>2</sup>., adkomst utvidet fra eksisterende private adkomster fra Nerskogvegen FV 6516. Et alternativ til kjørbær vei frem til hver tomt er å anlegge felles parkering med opplegg for lading av el-bil og gangstier til tomtene.

- Område A: 6 tomter a 750 m<sup>2</sup>
- Område J: 11 tomter a 500 m<sup>2</sup>
- Område K: 4 tomter a 750 m<sup>2</sup>, 3 tomter a 500 m<sup>2</sup>, 1 tomt a 620 m<sup>2</sup>

Om ønskelig kan eksisterende bebygde tomter som naturlig tilfaller planen innlemmes i denne.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)



Figur 5 AR5 og forslag til plassering av tomter

Området ligger i et relativt åpent dallandskap under skoggrensen, med innsjø og myrer i nærheten, i tillegg er området bebyggt med fritidsbebyggelse. Det er lauvskog, og beitet er beskrevet som svært godt i Kilden.

Både på sørsiden og Nordsiden av Skarvatnet er det parkeringsplasser som tilrettelegger dette som et utfartsområde for friluftsliv. Det er skiløyper på vestsiden av vannet som er en del av stamløypenettet i Oppdal. Vinterstid er det gode muligheter for isfiske i Skarvatnet. Dette er ansett som et viktig friluftslivsområde. Det er ikke registrert tur- og friluftsruter direkte tilknyttet planområdet.

Det vil tilstrebes å lage bestemmelser som gjør at bebyggelsen og infrastrukturen plasseres godt i terrenget slik at det tilrettelegges for minst mulig terrenginngrep, og for å unngå silhuetteffekter. Utforming og de visuelle kvalitetene til bebyggelsen vil være viktig for å dempe fjernvirkning, spesielt mot vest.

Adkomst til planområdene vil bli gjennom bruk av eksisterende avkjøringer fra Nerskogvegen. Sti (gangadkomst) til 239/19 må ivaretas.

Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 6 Illustrasjon

## Samfunnssikkerhet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

- Tomt nr. J110 ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og må utredes. I tillegg bør overvannshåndtering og klimatilpasning diskuteres.
- Planområdet ligger innenfor kartlagt skredområde, NVE, *Ekstern rapport Nr 8/2018, Skredfarekartlegging i Oppdal kommune*. Det er ikke skredfare i området.
- Forurensing (støy og luft) – enkelte av tomtene vil være berørt av gul støysone
- Trafikksikkerhet kan bli et tema da flere eiendommer vil føre til økt bruk eksisterende avkjøringer. Tilkost for utrykningskjøretøy.
- Støv, støy og trafikksikkerhet i anleggsfasen
- Slokkevann

## Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav l)

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning og utløser derfor ikke automatisk krav til konsekvensutredning. Tiltak i Vedlegg II er derfor ikke aktuelle siden planforslaget vurderes til å ikke kunne gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

## Planprosessen og samarbeid / medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav h, j og k)

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som relevante: Berørte grunneiere, festere, naboer, beite- og sankelag, Trollheimen Sijte, Oppdal kommune, Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Sametinget, Mattilsynet, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Tensio TS AS.

Oppdal kommune vil komme med andre relevante interessenter som skal varsles.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.



Det vurderes som tilstrekkelig å gjennomføre oppstartsvarsling via brev/e-post, samt at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Behov for ekstra møter med myndigheter/berørte vurderes underveis i planarbeidet.

## Tema som ønskes avklart i oppstartsmøtet

På oppstartsmøtet ønskes følgende avklart:

- Tilbakemelding på foreslåtte tiltak i planinitiativet
- Planavgrensning
- Grønnstruktur, fri ferdsel og tilgang til å utøve friluftslivsaktiviteter