



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
26/17	17.03.2026	Utvalg for bygg- og arealplansaker
26/29	19.03.2026	Kommunestyret

239/3 m.fl. - Detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 17/2026 i møte 17.03.2026:

Behandling

Følgende forslag har vært til votering:

1)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»

2)

Haakon Nordseth (Venstre) fremmet følgende alternative forslag:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
 - Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»
 - Tomtene 239/55 og 239/56 taes ut av planen med tilhørende tilførselsvei grunnet at det ligger på svært godt beite.

5 stemte for forslag 1: Arnstein Granlund (Arbeiderpartiet), Eirin Heggvold (Arbeiderpartiet), Ola Skarsheim (Senterpartiet), Olav Kvam (Fremskrittspartiet), Terese Guldborg Norheim (Høyre).

2 stemte for forslag 2: Haakon Nordseth (Venstre), Kerstin Heidi Lillemor Bergenwall (Venstre).

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»

Kommunestyrets behandling av sak 29/2026 i møte 19.03.2026:

Behandling

Ingrid Husdal Dørum (Venstre) fremmet følgende forslag:

Ber kommunestyret vurdere om jeg, Ingrid Husdal Dørum, er habil, da min søster er leder i Skaret beitelag 6B.

For forslaget stemte 24: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Terese Guldberg Norheim (H), Alf Morten Olsen (KrF), Arne Rønning (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Vemund Ørstad (SP), Carls S. Bjurstedt (SV), Thorvald Storli (UA), Bård Skaslien (V), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Iver Vammervold (V), Jonas Horvli (V).

Ingrid Husdal Dørum (V) unnlot å stemme

Dermed ble Ingrid Husdal Dørum funnet habil.

Følgende forslag har vært til votering:

1)

Utvalg for bygg- og arealplansaker sitt forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»

2)

Haakon Nordseth (Venstre) fremmet følgende alternative forslag:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»
- Tomtene 239/55 og 239/56 taes ut av planen med tilhørende tilførselsvei grunnet at de ligger på svært godt beite.

15 stemte for forslag 1: Alf Morten Olsen (Kristelig Folkeparti), Arvid Langseth (Høyre), Eirin Heggvold (Arbeiderpartiet), Eli Dahle (Høyre), Heidi Aarsheim Bøe (Senterpartiet), John Lauritzen (Fremskrittspartiet), Magni Øveraas (Arbeiderpartiet), Ola Husa Risan (Senterpartiet), Ola Skarsheim (Senterpartiet), Olav Kvam (Fremskrittspartiet), Rune Myrhaug (Arbeiderpartiet), Terese Guldberg Norheim (Høyre), Thorvald Storli (Uavhengig), Tor Snøve (Arbeiderpartiet), Trond Mesloe (Arbeiderpartiet).

10 stemte for forslag 2: Arne Rønning (Miljøpartiet De Grønne), Bård Skaslien (Venstre), Carls S. Bjurstedt (Sosialistisk venstreparti), Elisabeth Hals (Venstre), Haakon Nordseth (Venstre), Hans Bøe

(Venstre), Ingrid Husdal Dørum (Venstre), Iver Vammervold (Venstre), Jonas Horvli (Venstre), Vemund Ørstad (Senterpartiet).

Dermed ble Utvalg for bygg- og arealplansaker sitt forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde med følgende endringer:

- Revidert plankart som fremgår av vedlegg 2 «Plankart – 12.01.2026»
- Reviderte bestemmelser som fremgår av vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser – 12.01.2026»

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 239/3 m.fl. - Forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde - 1. gangs behandling**
- 2 Plankart - 12.01.2026**
- 3 Reguleringsbestemmelser - 12.01.2026**
- 4 2025001 - Planbeskrivelse - Kalvhåggån.pdf**
- 5 VAO-plan - Kalvhåggån.pdf**
- 6 ROS-analyse for - Forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån.pdf**
- 7 Uttalelse Per Ola Haugset - 18.06.2025**
- 8 Uttalelse NVE - 19.06.2025**
- 9 Uttalelse Statens vegvesen - 25.06.2025**
- 10 Uttalelse Trøndelag fylkeskommune - 09.07.2025**
- 11 Uttalelse TBRT - 20.07.2025**
- 12 Uttalelse Sametinget - 30.07.2025**
- 13 Uttalelse Mattilsynet - 30.07.2025**
- 14 Uttalelse Statsforvalteren i Trøndelag - 06.08.2025**
- 15 Uttalelse Møre og Romsdal fylkeskommune - 13.08.2025**

16 Oppstartsmøte - Kalvhåggån hytteområde 06.02.2025.pdf

17 Saksprotokoll 239/3, 239/56, 239/55, 239/41, 239/44, 239/52 - Behandling av planforespørsel, Kalvhåggån

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 17.06.2025 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån på lovbestemt høring. Planforslaget regulerer eksisterende fritidstomter til fritidsformål og legger til rette for adkomstveg for disse.

I høringsperioden er det kommet inn 8 uttalelser fra sektormyndigheter, samt en uttalelse fra nabo. Uttalelsen til nabo går i all hovedsak på plassering av eksisterende vannkilder.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 17.06.2025, sak 25/53, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kalvhåggån hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 17.06.2025. Uttalefristen ble satt til 12.08.2025.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

NVE (19.06.2025)

NVE orienterer om at de ikke har kapasitet til å gå inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring.

Statens vegvesen (25.06.2025)

Ingen merknader.

Trøndelag fylkeskommune (09.07.2025)

Ingen merknader.

Trøndelag brann- og redningstjenester (20.07.2025)

Det vises til tidligere innspill som går på TBRT sine generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbar adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning.

Sametinget (30.07.2025)

Ingen merknader.

Mattilsynet (30.07.2025)

Har ingen merknader, men viser til generelle krav når det gjelder drikkevannshensyn.

Statsforvalteren i Trøndelag (06.08.2025)

Det er fremmet innsigelse til de to nye veiene som går østover fra eksisterende. Innsigelse gis da de to aktuelle veiene er i konflikt med flere bekkeløp. Innsigelsen er hjemlet i vannforskriften § 4 og vannressursloven § 11.

Det gis faglig råd om

- å gjøre tilpasninger og ta inn tiltak for å redusere klimautslipp
- veien til eiendommene 239/52 og 239/44 bør få arealformål privat vei (PV).
- arealformålet «Fritidsbebyggelse» bør ikke dekke hele tomtearealet til eiendommene, men reduseres ned til omtrent 750 m².
- Eiendommene 239/55 og 239/56 bør tas ut av planen, alternativt kan det legges inn en konkret byggegrense mot vassdrag på tomtene.
- De to nye veiene som planlegges østover fra eksisterende vei bør tas ut.

Møre og Romsdal fylkeskommune (13.08.2025)

Fylkeskommunen støtter forslaget om å legge vei minst 3 meter fra bekk og gir råd om at dette blir vist i plankart.

Planforslaget medfører kryssing av bekk. Det minnes om at dersom det er fisk i bekken, må det omsøkes til Trøndelag fylkeskommune etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Det er også kommet inn uttalelse fra nabo, Per Ola Haugset, gnr/bnr 239/8:

Haugset viser til innspill til planen i forbindelse med varsel om oppstart. Innspillet er vist i planbeskrivelsen side 44 og omhandler i hovedsak på plassering av eksisterende vannkilder.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planens gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 25/53 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at følgende skal vurderes nærmere ved sluttbehandling:

- Det må vurderes å flytte veg ved 239/41 nordover slik at det blir minst 3 m fra bekk til formålsgrænse «AVG» (annen veggrunn – grøntareal).
- Tillegg til bestemmelse 3.2.3: «...Veger skal utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Inngjerding og/eller fradeling av vei tillates ikke.»

Flytting av vei 3 m nordover er tatt inn i plankart vedlagt saken. Dette er også en forutsetning for at Statsforvalter skal trekke innsigelse, mer om dette lenger ned. Kommunedirektøren tilrår at plankart av 12.01.2026 med endring som beskrevet godkjennes.

Planbestemmelsene er revidert, hvor tillegg til bestemmelse 3.2.3 er tatt inn i bestemmelsene.

Kommunedirektøren vil i det følgende vurdere innkomne uttalelser.

Statsforvalteren i Trøndelag

Det er fremmet innsigelse som omhandler planlagte veier som går over bekker som vist i grunnkartet. Administrasjonen har tidligere befart området og har oversikt over hvor det faktisk er bekker. Det må påpekes at grunnkartet viser også grøfter og nedsenkninger i terrenget med blåe strek.

I forbindelse med at det er uklareheter i hva som er bekk og ikke, ble temaet diskutert i møte med kommunen og Statsforvalter. Det ble enighet om at kommunen oversender bilder fra befarings.

I brev av 15.12.2025 trekker Statsforvalter sin innsigelse under forutsetning av at veien opp til gnr/bnr 239/41 flyttes 3 m lenger bort fra bekken/nordover.

Klimavurdering er vurdert i sak 25/53. Kommunedirektøren har vurdert at klimautslipp som følge av planen kan aksepteres.

Når det gjelder veien til eiendommene 239/52 og 239/44, er dette å anse som intern vei på privat eiendom. Kommunedirektøren mener at det er unødvendig å regulere intern veg til privat veg på lik linje med resten av Kalvhåggåenget.

I forhold til størrelse på fritidsformål pr. eiendom, mener kommunedirektøren at det vil være begrensende nok at man har maks én boenhet pr. tomt i tillegg til maks BYA 20%.

Når det gjelder faglig råd om å ta ut eiendommene 239/55 og 239/56 av planen, samt de to veiene, anser kommunedirektøren at dette er avklart i forbindelse med at innsigelse er trukket.

NVE

Arealet i planområdet ligger innenfor vurderingsområdet til rasrapport som ble utarbeidet i 2018. Arealformål til bebyggelse i den nye planen ligger utenfor rasfare.

Møre og Romsdal fylkeskommune

Flytting av vei er tatt inn i plankartet. Når det gjelder bekker i området, så er dette snakk om små bekker uten fisk. Det reguleres inn vegformål, og tilstrekkelig areal til annen veggrunn for fylling/skjæring. Dette medfører at det ikke skal gjøres inngrep i bekk/kantvegetasjon, eller landbruksformål.

Trøndelag brann- og redningstjenester

Tas til orientering.

Mattilsynet

Tas til orientering.

Per Ola Haugset, eiendom 239/8

Det vises til tidligere innspill vedrørende plassering av vannkum/vannkilde. Som vist til i planbeskrivelsen er alle eksisterende anlegg kartlagt og er videre vurdert i VAO-plan. Kommunedirektøren kan ikke se at gjennomføring av planen krever ytterligere vurdering.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.