



Vår saksbehandler  
Arita Eline Stene

Referanse  
ARST/2020/223-42/204/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/68	09.11.2021

## Forslag til detaljreguleringsplan for Rasmusslætte hytteområde - sluttbehandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Rasmusslætte - 1.gangs behandling
- 2 2021 05 07 Planbeskrivelse
- 3 2021 07 01 Reguleringsbestemmelser Rasmusslætte
- 4 Rasmusslætte\_Hytteområde\_Planid\_5021-2020002-T4913-v20210701\_M2000-A2L
- 5 Rasmusslætte\_VA-plan-Tegn-914\_M1000-A3L\_010721
- 6 Rasmuslætte - Grønn korridor gjennom området

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i 22.06.21, sak 21/35, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Rasmusslætte hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 06.07.21. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10.09.21.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 07.09.2021 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. De minner om at såkalte flombekker kan vurderes som en naturlig del av vassdraget, jfr. Vannressursloven § 2. Bekkene skal således vurderes på lik linje med bekker som har årssikker vannføring. Fylkeskommunen skriver videre at det i kommuneplanens arealdel er avsatt byggegrense til vassdrag på 50 meter, som de oppfordrer til at kommunen tar i bruk. Av vilthensyn har ikke fylkeskommunen innspill til denne konkrete planen da den er i tråd med overordnet plan, men som regional myndighet for høstbare viltarter vil fylkeskommunen oppfordre Oppdal kommune til å ha fokus på bevaring av kjente trekkveier for hjortevilt.

Kompenserende tiltak bør også vurderes for trekkveier og viktige leveområder dersom dette kan styrke disse. Er det behov for ytterligere kartlegginger av vilt i Oppdal, kan kommunen søke fylkeskommunen om midler til dette gjennom tilskudd til viltformål. Fylkeskommunen påpeker videre at kanalisering av ferdsel, gjennom skilting og merking av ferdselsårer vil både skåne naturen, og gi trygg adkomst fra den enkelte hytteeiendommen. Lokalisering av nye stier og løyper må avklares med brukerne av området, - og med Oppdal kommune. Når det gjelder fortetting, pekes det på at et nærmere naboskap krever at det tas hensyn til hverandre. Hyttekonflikter er nokså vanlig og handler ofte om vann, vei, vedlikehold,

ombygging, bruk av tomt/nabotomt, parkering og støy av ulik motorisert ferdsel. Medvirkning og god informasjon til både gamle og nye hytteeiere er viktig, og må ivaretas i det videre arbeidet.

Sametinget (brev av 27.07.2021) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 03.08.2021 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i brev av 23.09.2021 at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde flom, jf. NVE Atlas. Selv for de områder som ikke omfattes av aktsomhetskartet, bør lokale terrengforhold vurderes før flomfaren kan utelukkes. Det samme gjelder tilstedeværelsen av mindre bekker. Gjeldende reguleringsplan for Rasmusslætte hyttefelt ble vedtatt 16.12.2002. Da det ikke ser ut til å være utført flomvurderinger i dette området tidligere, anbefaler NVE at det før vedtak av planen utføres en flomvurdering og at det dokumenteres om og eventuelt hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. pbl. §§ 4-3 og 28-1, og TEK17 § 7-2 vil oppnås. Eventuelle fareområder for flom må vises som hensynssoner (H320) i plankartet. Overvannshåndtering bør være et tema i planen. Bekker, myrområder m.m. er viktig for bl.a. biologisk mangfold, avrenning og fordøyning av overvann. Disse bør reguleres til eget formål, og beskrives i planforslaget dersom dette er aktuelt.

Mattilsynet mener i brev av 01.09.2021 at tilkobling til Vardammen vannverk sikrer tilgang til hygienisk betryggende drikkevann. Deres innspill til varsel om oppstart av planarbeidet anses ivaretatt. Mattilsynet påpeker at eierforhold til nytt distribusjonssystem for drikkevann (ledninger samt eventuell(e) pumpestasjon(er) og høydebasseng) bør avklares. Dersom dette skal eies av Vardammen vannverk, vil dette bli en del av ansvarsområdet til dette vannverket. Alternativt: dersom det skal eies av annen privat part, vil dette eierskapet være å anse som «eier av vannforsyningssystem» etter drikkevannsforskriften. Denne eieren vil være ansvarlig for å oppfylle relevante krav. For å sikre ryddige forhold, bør dette avklares, og det er nyttig om dette utredes og eventuelt beskrives.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 07.09.2021 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. TBRT viser videre til retningslinjer som gjelder Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner. Det vises også til TEK 17§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i brev av 07.09.2021 at det er positivt for beitebruken at planbestemmelsene ivaretar landbruksfaglige tilbakemeldinger ved at det kun tillates 50 m<sup>2</sup> inngjerding rundt inngangspartiet til hyttene. Reindriftsfaglig bes det om at videre arbeid settes på vent til resultatet av det pågående arbeidet med kunnskapsgrunnlag for Trollheimen foreligger.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Knut Stalsberg, eier av gnr/bnr 204/112, skriver i brev datert 10.09.21 følgende:

1) Det hevdes i planbeskrivelsen at hensynet til barns interesser er vel ivaretatt gjennom å avsette et areal til felles lek og aktivitet (pkt. 4.9). Dette arealet er svært lite, og forslagsstiller ser helt bort fra uberørt natur som den viktigste kvaliteten ved å ha fritidsbolig i området. De umiddelbare nærområdene rundt og mellom hyttene er barns viktigste områder for lek og utforskning, og er i mange av barneårene hovedmotivasjonen for å besøke hytta. En fortetting reduserer disse verdifulle arealene, og følgelig tar det nye planforslaget mindre hensyn til barns interesser. Tilsvarende hevdes det i planforslaget (pkt. 4.6) at området ikke har spesiell verdi til rekreasjon. En slik påstand må nødvendigvis være tilpasset noen få aldersgrupper, samt ta utgangspunkt i en svært snever definisjon av begrepet rekreasjon. For barn, småbarnsforeldre og eldre er det de umiddelbare nærområdene rundt og mellom hyttene som er egnet til rekreasjon, og en fortetting vil utvilsomt redusere denne muligheten.

*Med bakgrunn i dette bør det tas inn i reguleringsbestemmelsene at ytterligere fortetting ikke tillates.*

2) Flere av de eksisterende hyttene har eget eller felles privat vannforsyning fra borebrønn. Det bør derfor tas inn i reguleringsbestemmelsene at *anleggsarbeid skal utføres slik at eksisterende grunnvannsbrønner ikke blir forurenset eller at vannforsyningen blir redusert*.

*Stein Olsen v/Rasmusslætte hytteforening* peker på at det er angitt i punkt 3.2 i bestemmelsene at veg skal være minimum 3,5 meter pluss 0,75 m skulder på hver side, mens det i planbeskrivelsen punkt 5.4 står at bredde på kjørebane skal være 4 meter med 1.25 meter skulder på hver side. Det er derfor uklart hva som gjelder. Det påpekes også at det ikke står noen ting om hvilke strekninger av eksisterende veger som skal oppgraderes. Det logiske og det Olsen forventer er at hele strekningen fra avkjørsel fra Osvegen til aktuelle hyttetomter blir oppgradert. Det inkluderer nedre del av Klettstølvegen til avkjørsel samt strekninger av Fremre Rasmusslættet fra avkjørsel fra Klettstølvegen til alle nye tomter. Det ønskes avklart hva som ligger i planen. Det er også ønskelig å avklare/ bekrefte at oppgradering av veg skjer før arbeid med tomter starter.

Øivind Holten (planlegger), på vegne av seg selv og forslagsstiller, viser til innkomne høringsuttalelser og mener at det generelt kan fastslås at det etter deres syn ikke foreligger tungtveiende innvendinger til planen. Til Stein Olsen v/ hytteforeningen vil Holten anføre at veibredden i planbeskrivelsen referer seg til da planen omfattet 14 tomter. Den ble senere redusert til 12 tomter, og deretter videre ned til 8 tomter, slik at det ble vurdert slik at det ble ubetydelig mertrafikk i forhold til det antall som bruker veien i dag at det ble besluttet at veien skulle beholde standard som i dag (som er et snitt på 3,5 meter). Det kan likevel nevnes at med veibredde på 3,5 meter pluss 0,75 meter skulder på hver side er det totale veiarealet uansett økt til bredde 5,0 meter i forhold til 4,0 meter som den gamle planen opererer med. Det påpekes at det er uaktuelt at ansvaret for et massivt arbeid med breddeutvidelser skal lastes over på de 8 nye tomtene for at hans hytteforening samt alle andre som bruker veien skal slippe å delta i dette. Det hevdes at det ikke er registrert problemer knyttet til eksisterende veibredder og at det er mer enn nok av møtemuligheter for biltrafikk. Holten kommer også med kommentar til en tidligere henvendelse fra Stalsberg, som ikke er å betrakte som en merknad til planen og blir derfor ikke oppsummert her.

Videre vil Holten vise til et eget vedlegg hvor det er avmerket det som kan betraktes som en grønn korridor for vilt og menneskelig ferdsel. Dette for å vise at planen, som ble redusert fra 12 til 8 nye tomter, i praksis gir svært romslige forhold og ikke innskrenker ferdsel for dyr eller mennesker i forhold til tidligere. Holten har også foreslått en mindre presisering i reguleringsbestemmelsene i punkt 2.6 for å gi et presist grunnlag for senere byggemeldinger, slik at siste setning endres fra «Adkomst *kan* legges over LNFR fra vegkant til nærmeste tomtegrense» til «Adkomst *skal* legges over LNFR-areal fra eksisterende vegkant til nærmeste tomtegrense.» (kommunedirektørens understreking).

De legger også til at de har foretatt ytterligere grundig gjennomgang ved flere runder med befaringer i området. Både med hensyn til infrastruktur (VA, kabel-grøfter), adkomster og tomteplassering konstaterer de at planen gir optimale løsninger, med svært begrenset påvirkning på og inngrep i eksisterende terreng. Også anleggsarbeidene vil bli av ytterst begrenset omfang (kun grøfter, ingen veibygging) og vil skje på svært skånsom måte. De anser disse forhold som svært viktige å hensynta og har derfor lagt grundig arbeid i vurderinger rundt dette, slik at de begrensede arbeider som må utføres ikke skal etterlate skjæmmende sår i terrenget, og vil prioritere dette. I og med at forholdet til gaupe var nevnt i sak 21/35 i møte 22.6.21 da planen ble vedtatt lagt ut til høring, ønsker de for balansens skyld å vise til «Forvaltningsplan for rovvilt i region 6 Midt-Norge, Møre og Romsdal og Trøndelag». Det går der frem at Oppdal kommune ikke inngår i det som er definert som forvaltningsområde.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

**Miljø, landbruk, folkehelse og klima**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 21/35 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 21/35 er vedlagt denne saken.

## Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

### Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen henviser til kommuneplanens arealdel angående byggegrenser.

Kommunedirektøren vil påpeke at det ikke er krav om 50 m byggegrense til bekk. Bestemmelsen i overordnet plan sier at *tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a er ikke tillatt nærmere strandlinjen enn:*

*- 20 m fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 (kartdata som tilsvarer papirkartserien Norge 1: 50 000).*

Det er for øvrig ingen vassdrag som er vist med linje/strek i kartbase N50 i planområdet.

Kommunedirektøren ser likevel at hensyn til bekk kan ivaretas bedre i planforslaget, med hensyn til vannressursloven. Kommunedirektøren vil tilrå at det tas inn hensynssone bevaring naturmiljø med et 10 m bredt belte langs bekken på LNFR-formålet, samt at det tas inn en tilhørende bestemmelse med følgende ordlyd:

*Innen område for LNFR vist med hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) tillates ikke inngrep i terreng og kantvegetasjon.*

Når det gjelder vilt, anses området godt kartlagt med viltkartlegginger i 2014-17, med egen delrapport for Rauhovden, samt Miljøfaglig utredning rapport 2020-57. Vurderinger knyttet til vilt er gjort i forbindelse med sak 21/35, hvor det ble tatt ut tomter som ble vurdert som problematisk.

### Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Når det gjelder hensyn til flom og overvann, vises det til planens ROS-analyse hvor dette er vurdert.

Bekkesiget er godt definert i terrenget, og det planlegges ikke ny bebyggelse innenfor aktsomhetsområdet. Det er foreslått å ta inn en hensynssone bevaring naturmiljø i et 10 meters belte langs bekken for å ivareta kantvegetasjonen og for å hindre inngrep. Ved bekken ligger det en tomt (gnr/bnr 204/123) som allerede er fradelt og bebygd. Denne ligger på en liten høyde, og fritidsboligen ligger delvis innenfor aktsomhetsområdet. Dersom det skal gjøres byggetiltak på den eksisterende tomten, må det gjøres en fagkyndig vurdering av reell flomfare, også med hensyn til eventuell erosjon.

Når det gjelder regulering av overvannstiltak er håndtering av overvann planlagt på hver enkelt tomt, og må prosjekteres i forbindelse med byggetiltak, og håndteres i terreng på friarealene mellom tomter. Kommunedirektøren vil tilrå at det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.*

Den løsning som i forbindelse med prosjektering blir mest aktuell vil eventuelt framgå i detaljprosjektering. Her forventes det at plassering av bebyggelse og tiltak for håndtering av overvann ses i sammenheng.

### Mattilsynet

Eierforhold til distribusjonssystemet for drikkevann er privatrettslig og løses utenom reguleringsplan. Det forutsettes at eier av dette forholder seg til kravene i drikkevannsforskriften.

### Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunedirektøren viser til vurderinger knyttet til reindrift i sak 21/35 hvor dette er vurdert. Av hensyn til 1.gangsbehandlingen og planarbeidet, samt arealplan, vil kommunedirektøren tilrå vedta planendringen.

### Knut Stalsberg

Kommunedirektøren er enig i at en fortetting vil redusere grøntarealene i forhold til gjeldende plan. Samtidig er det forsøkt ivare tatt grønne korridorer og sammenhengende friområder slik at ikke hele området bebygges. Det er også lagt inn areal til en sosial møteplass som kan opparbeides med f.eks bord, benker og grillplass. Nye tomter kan tilrettelegge for at flere kan få glede av friluftslivet og naturen. Kommunedirektøren har forståelse for at fortetting kan oppleves som negativt for eksisterende hytteeiere, men er av den oppfatning at planforslaget har tatt hensyn til dette. Det påpekes at en reguleringsplan er gjeldende fram til den blir endret eller til en ny plan blir vedtatt. Slik planforslaget foreligger nå, er det ikke anledning til å fortette ytterligere uten at dette går gjennom en ny planprosess. Kommunedirektøren mener at det ikke har noen hensikt å ta inn en bestemmelse om at ytterligere fortetting ikke tillates slik det er foreslått.

Når det gjelder eksisterende vannforsyninger, forutsettes det at anleggsarbeider ikke påvirker grunnvannsbrønner negativt. For å sikre dette, og for å imøtekomme innspillet, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Anleggsarbeid skal utføres slik at eksisterende grunnvannsbrønner ikke blir forurenset eller at vannforsyningen blir redusert.*

### Stein Olsen v/Rasmusslætte hytteforening

Når det gjelder uoverensstemmelser mellom planbeskrivelse og bestemmelser, vil kommunedirektøren påpeke at bestemmelser går foran planbeskrivelse. Men kommunedirektøren er enig i at dette er forvirrende og disse bør stemme overens. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at planbeskrivelsen rettes opp i punkt 5.4. hva angår vegbredde i tråd med bestemmelsen i punkt 3.2.

Reguleringsplanen legger opp til at vegen generelt kan oppgraderes, men det er ikke foreslått lagt inn noen rekkefølgekrav til dette. Skal det være et krav om at veg skal oppgraderes før tomtene bygges ut, må dette inn som en slik rekkefølgebestemmelse. Kommunedirektøren finner det ikke hensikts- eller forholdsmessig å kreve dette i denne planen.

### Øivind Holten og forslagsstiller

Kommunedirektøren tar innspillene til orientering. Når det gjelder presisering av bestemmelsen om adkomst, med endring fra *kan* til *skal*-formulering, vil kommunedirektøren støtte denne. Videre ser kommunedirektøren at det kan være hensiktsmessig å presisere bredden på selve adkomstvegen siden dette ikke er vist i plankartet. Maks bredde på kjøreveg, inkludert sideareal, er satt til fem meter, og dette anses også som tilstrekkelig for adkomst til tomtene. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at punkt 2.6 i bestemmelsene får følgende ordlyd.

*Adkomst til tomtene tillates lagt over LNFR-område og skal fremgå i byggemelding for hver enkelt tomt. Adkomst skal legges fra eksisterende vegkant til nærmeste tomtегrense, og tillates lagt med en bredde på maks 5 m, inkludert sidearealer.*

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra Statens vegvesen, Mattilsynet eller TBRT.

Kommunedirektøren vil, med ovennevnte endringer, tilrå at planforslaget vedtas.

## **Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 09.11.2021**

### **Behandling**

## **Vedtak**

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Rasmusslætte hytteområde, med følgende endringer:

#### I plankartet:

Det tas inn en hensynssone - bevaring naturmiljø (H 560) på 10 m på hver side langs vassdraget sør i planområdet innenfor LNFR-området.

#### I bestemmelsene.

Punkt 2.6 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Adkomst til tomtene tillates lagt over LNFR-område og skal fremgå i byggemelding for hver enkelt tomt. Adkomst skal legges fra eksisterende vegkant til nærmeste tomtegrense, og tillates lagt med en bredde på maks 5 m, inkludert sidearealer.*

Det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.*

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Anleggsarbeid skal utføres slik at eksisterende grunnvannsbrønner ikke blir forurenset eller at vannforsyningen blir redusert.*

Det tas inn en ny bestemmelse til hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) :

*Innen område for LNFR vist med hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) tillates ikke inngrep i terreng og kantvegetasjon.*

#### I planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen rettes opp i punkt 5.4. hva angår vegbredde, i tråd med bestemmelsen i punkt 3.2.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/35 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

## **Kommunedirektørens tilråding**

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Rasmusslætte hytteområde, med følgende endringer:

#### I plankartet:

Det tas inn en hensynssone - bevaring naturmiljø (H 560) på 10 m på hver side langs vassdraget sør i planområdet innenfor LNFR-området.

#### I bestemmelsene.

Punkt 2.6 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

*Adkomst til tomtene tillates lagt over LNFR-område og skal fremgå i byggemelding for hver enkelt tomt. Adkomst skal legges fra eksisterende vegkant til nærmeste tomtegrense, og tillates lagt med en bredde på maks 5 m, inkludert sidearealer.*

Det tas inn en ny fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.*

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

*Anleggsarbeid skal utføres slik at eksisterende grunnvannsbrønner ikke blir forurenset eller at vannforsyningen blir redusert.*

Det tas inn en ny bestemmelse til hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) :

*Innen område for LNFR vist med hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) tillates ikke inngrep i terreng og kantvegetasjon.*

#### I planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen rettes opp i punkt 5.4. hva angår vegbredde, i tråd med bestemmelsen i punkt 3.2.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/35 i utvalg for bygg- og arealplansaker.