



PLANINITIATIV MED ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERING AV OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, SVARTHAMRAN PÅ NERSKOGEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 ber vi om et møte for igangsettelse av detaljregulering av utvidelse av eksisterende felt for fritidsbebyggelse på Svarthamran, Nerskoen.

Forslagsstiller er Ola T. Lånke, som er grunneier i det aktuelle området. Han har engasjert Plankontoret for utarbeidelse av reguleringsplanen.



Planområdets lokalisering på Nerskoen, her vist med rød heltrukken strek.

Planinitiativ

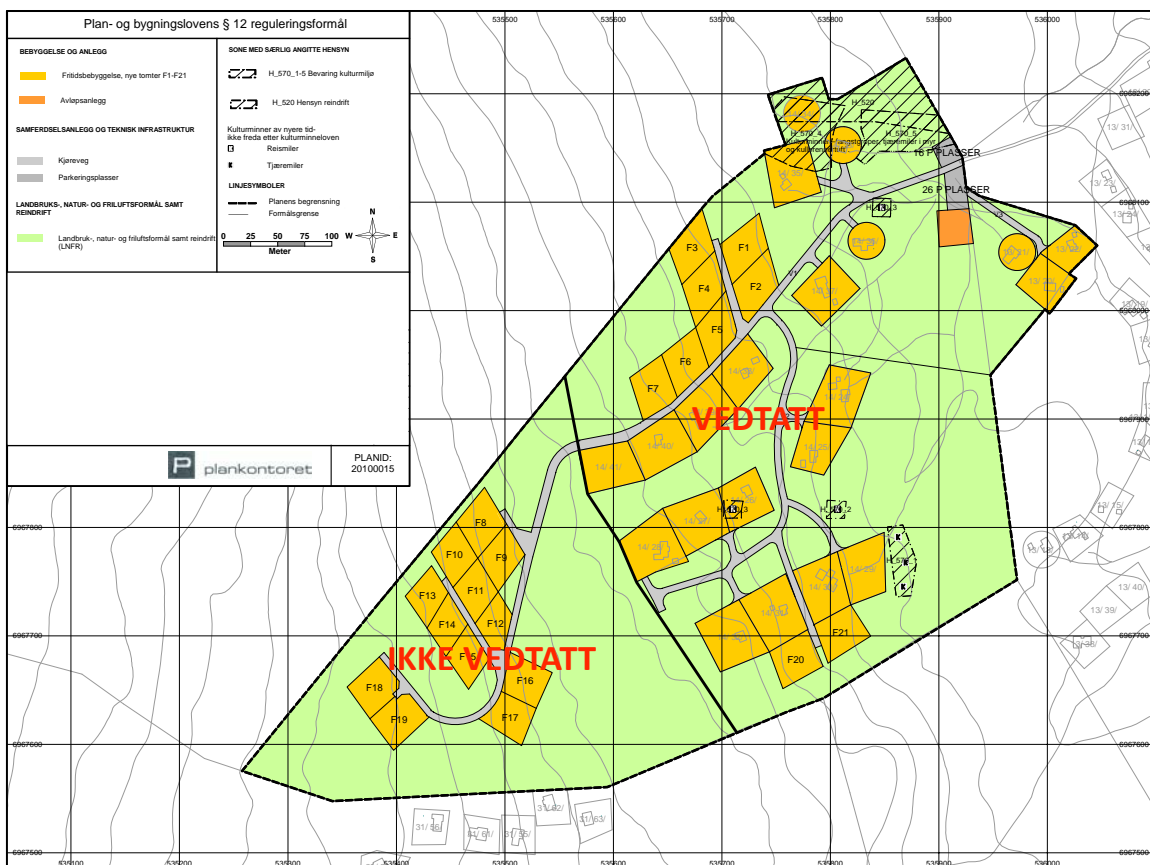
I tråd med §1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, fremmes det et planinitiativ med de foreløpige premisene for planarbeidet, i henhold til de tolv punktene (a-l) i denne bestemmelsen:

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Per nå tenkes det 13 tomter, med felles adkomstveg.

Reguleingsplan for Svarthamran hyttefelt ble igangsatt i 2010. Planforslaget ble vedtatt i kommunestyret og opphevet av Fylkesmannen tre ganger. Den vestlige delen, med tomten F8-F19 og veg, ble til slutt tatt ut som følge av at de berørte en trasé som reindriftra har uttrykt ønske om å anvende som drivingslei igjennom området. Den østlige delen ble endelig vedtatt i 2016.

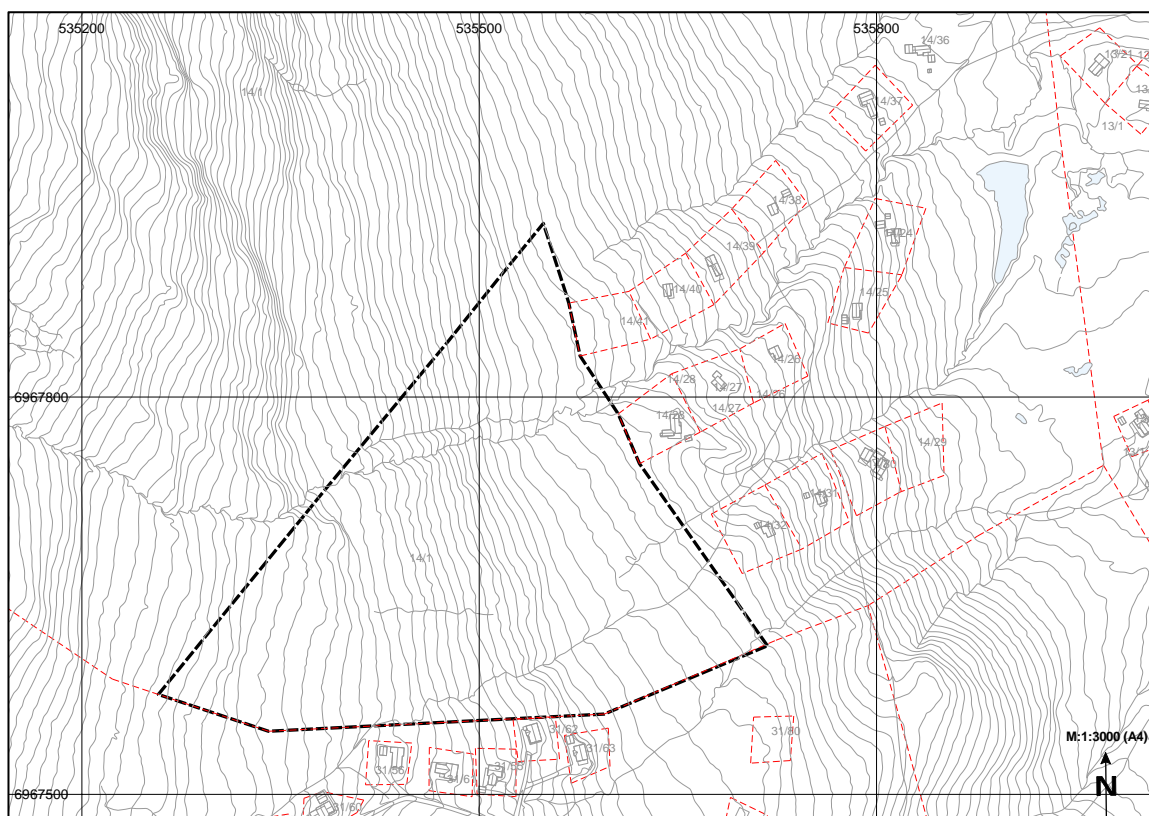
Planinitiativet tar utgangspunkt i denne vestlige delen som ikke ble vedtatt. Det pågår nå et arbeid med mål om å få til nye, frivillige avtaler mellom grunneiere og reieiere om etablering av en drivingslei gjennom dette området, hvor fylkesmannen leder dette arbeidet. Det er derfor aktuelt å gjenoppta planarbeidet, slik at dette kan gå parallelt med fastsettelsen av drivingsleia.



Planinitiativet tar utgangspunkt i den delen av planforslaget til Svarthamran hytteområde som ble tatt ut.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet tar utgangspunkt i den delen av planforslaget til Svarthamran hytteområde som ikke ble vedtatt. Illustrasjon over plangrensa er vist på neste side. Grensen følger dermed eiendoms-grensa mellom gnr./bnr. 14/1 og 31/1, 31/62, 14/28 og 14/41. Planområdet består i stor grad av skog og myr. Det meste av skogen er uproduktiv bar- og løvskog eller skog av lav bonitet. De fleste tomtene er tenkt plassert i områder med skog av lav bonitet, i hovedsak med bjørk av lav kvalitet. Myr vil unngås, og blir derfor lite berørt, med unntak av svært begrensede areal som kan berøres av veg. Veg legges flytende uten masseutskifting, og hydrologien vil ikke på noen måte bli påvirket av dette.



Illustrasjon over planområdet, plangrensa vist i sort stiplet strek. Illustrasjonen viser også hvordan terrenget stiger fra de eksisterende hyttene i Svarthamranfeltet og videre inn i planområdet.

Nerskogen er et populært og attraktivt hytteområde. Utbyggingen er av relativt lite omfang og vil medføre begrenset økt trafikk i det lokale, offentlige vegnettet. Noe økt etterspørsel etter ulike varer og tjenester vil skape økt aktivitet og bidra til å styrke eksisterende virksomheter og gi mulighet for nye, både i forbindelse med utbyggingen og ved at nye fritidsinnbyggere etablerer seg her. En utbygging på Svarthamran bør sees i sammenheng med eksisterende fritidsområder, med vektlegging på felles løsninger og nyttevirkninger. Det bør legges til rette for vann- og avløp. Arealet ligger mellom to regulerte felt for fritidsbebyggelse, se punkt g).

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

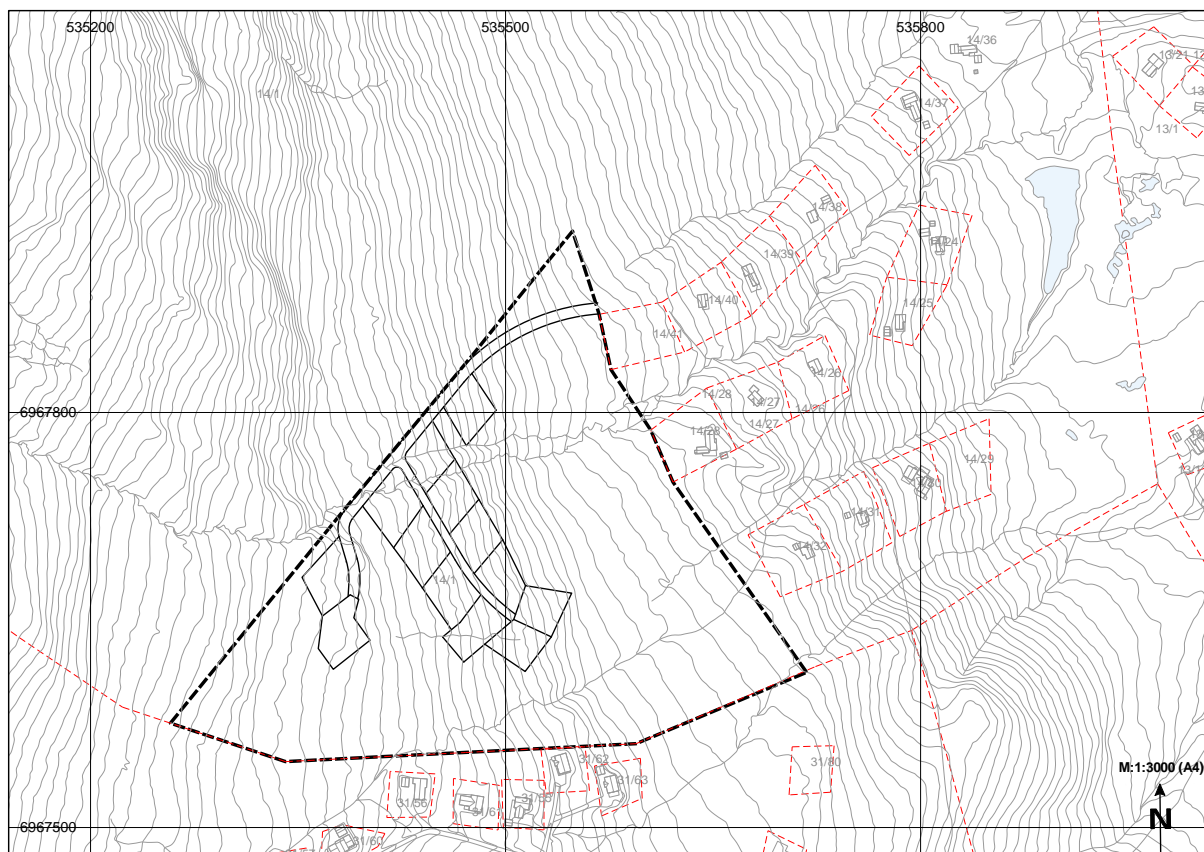
Planlagt bebyggelse omfatter fritidsboliger med grønnstruktur og arealer for infrastruktur. Aktuell infrastruktur er adkomst i form av kjøreveg, vann og avløp, og el-forsyning.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel av 2014, punkt 3.2.3.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil bli jobbet for å få til en arealeffektiv og rasjonell arealutnyttelse som er tilpasset landskapet. Områder som er NiN-kartlagte med *svært høy* og *høy* lokalitetskvalitet bør unngås i så stor grad som mulig, se punkt h). Det bør også unngås at bekker og vannveier går igjennom tomter. En alternativ utforming til planforslaget fra 2015/2016 er vist på side 8.



Illustrasjon over alternativ plassering av tomter og veg, vist med heltrukken sort strek.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

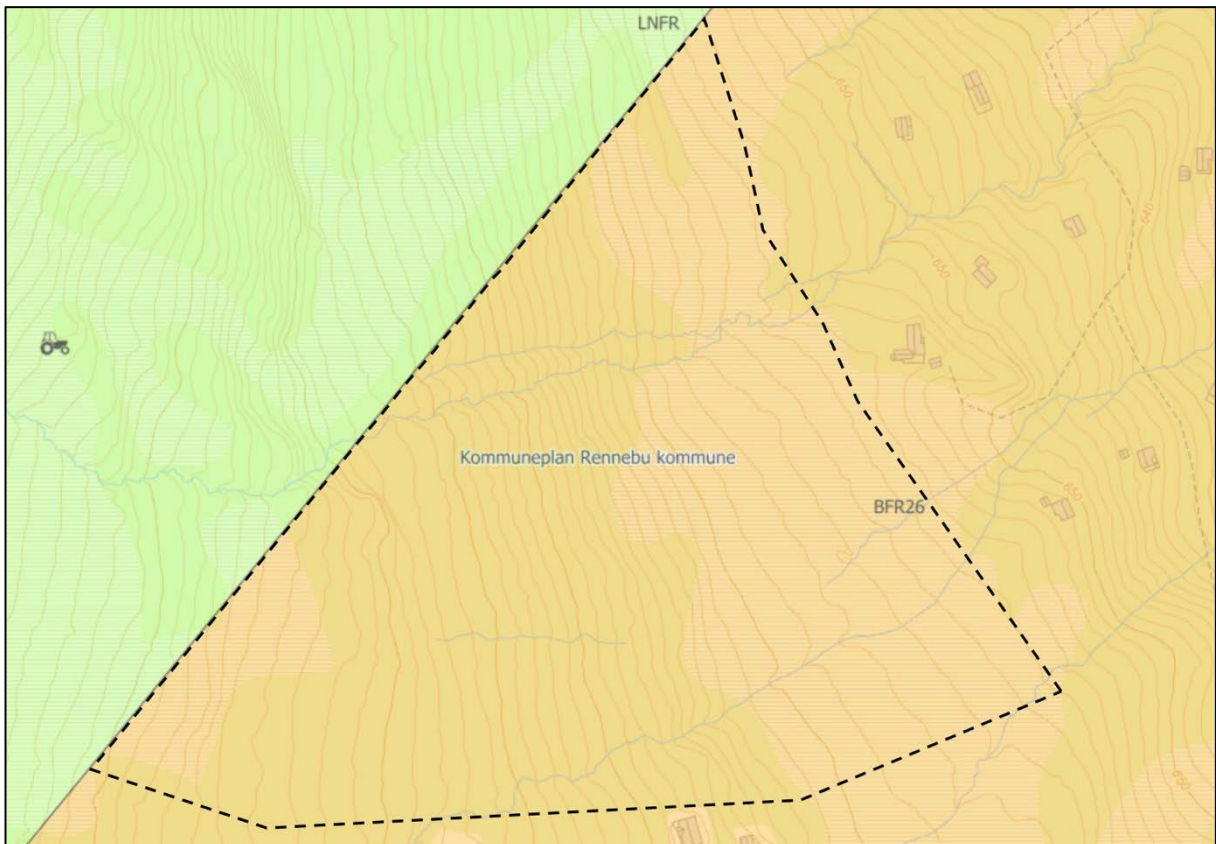
Planområdet ligger mellom to etablerte hyttefelt, med slak helling mot øst. Aktuelle tomter tenkes plassert i områder med skog og fast fjell for å unngå myrområdene. Det vil være lite visuell påvirkning fra hyttene mot omgivelsene som følge av vegetasjonen og terrenget. Bestemmelser for utforming vil trolig bli tilnærmet bestemmelsene i reguleringsplan for Svarthamran hytteområde.

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

Kommuneplanens arealdel i Rennebu er fra 2014. Området er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, se figur på neste side. I bestemmelsene tilhørende arealdelen står det følgende om byggeområder for fritidsbebyggelse:

Reguleringsplan skal vise kjøreveg fra eksisterende vei og fram til alle nye tomter innenfor planområdet. Kjørevegen skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht. normaler for landbruksveier. For hytter planlagt med innlagt vann skal det planlegges vei med snuplass for renovasjonsbil fram til renovasjonsanlegg. I nye reguleringsplaner tillates inntil 250 m² BYA. Tomter tillates inntil 2 daa. Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet og 3 sekundærbygg. Det skal vises minimum 2 biloppstillingsplasser pr hyttetomt

(sommer og vinter). Gjerder er søknadspliktige anlegg og søknad behandles etter gjeldende retningslinjer.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, med ca. 50% gjennomsiktighet. Planområdet er markert med stiplet strek, og ligger innenfor område BFR26.

Planområdet ligger innenfor RP Ånegga/Sørøyåsen 1995, og er i denne planen regulert til jord- og skogbruk. RP Ånegga/Sørøyåsen, delplan D og RP Svarthamran hytteområde grenser til planområdet.



Oversikt over reguleringsplaner i området. RP Ånegga/Sørøyåsen 1995 er kun vist med tekst. Plangrensa er her vist med rød stiplet strek.

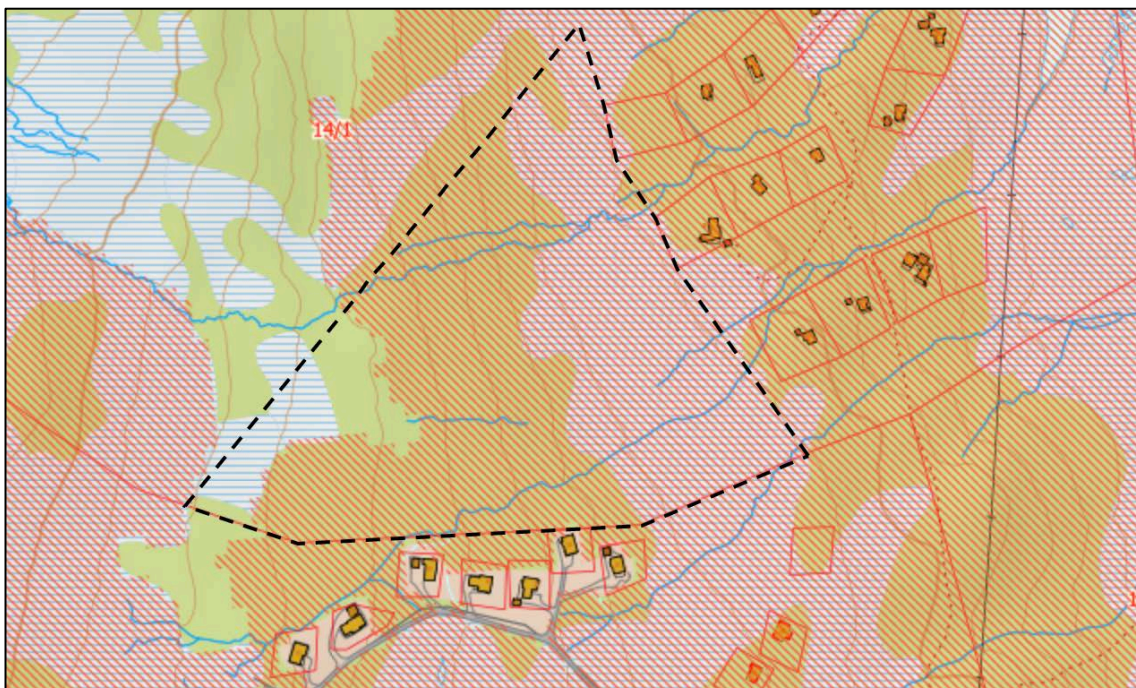
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naboer i eksisterende Svarthamran hytteområde og Ånegga/Sørøyåsen, samt brukere av planområdet, vil bli påvirket av en utbygging. Planområdet ligger innenfor sekundærrområde for reindrift. Det pågår en prosess mellom grunneiere og reineiere, ledet av fylkesmannen, for å få til nye frivillige avtaler for drivingslei gjennom området. Planforslaget må løse forholdet mellom hytteområdet og drivingsleia på en slik måte at utbyggingen ikke blir til ulempe for en ev. framtidig drivingslei for reindriften. Ny drivingslei igjennom planområdet vil trolig tegnes inn som hensynssone. Dette kan ha innvirkning på tomteplasseringen som ble fremmet tidligere. I forbindelse med en planendring i 2019 av Rp Granslettet hyttefelt, planID 2003001, ble drivingsleia vist med en hensynssone for reindrift.

Over myra i østre del av planområdet er det registrert et svært viktig friluftsområde i Miljødirektorates database over kartlagte friluftsområder. Dette er registrert som en privat oppkjørt skiløype som kjøres opp hver helg. Det er ikke lagt opp til tiltak innenfor traseen. Utbyggingen vil gi økt bruk av skiløypa og således økt nytteverdi av denne.

Det er gjort flere arkeologiske funn like utenfor planområdet.

Området ligger innenfor vernskog – vern mot fjell. Nesten hele planområdet er registrert som dyrkbar jord, se figur på neste side. Men omdisponering til dyrket mark framstår som helt uaktuelt i dette området.

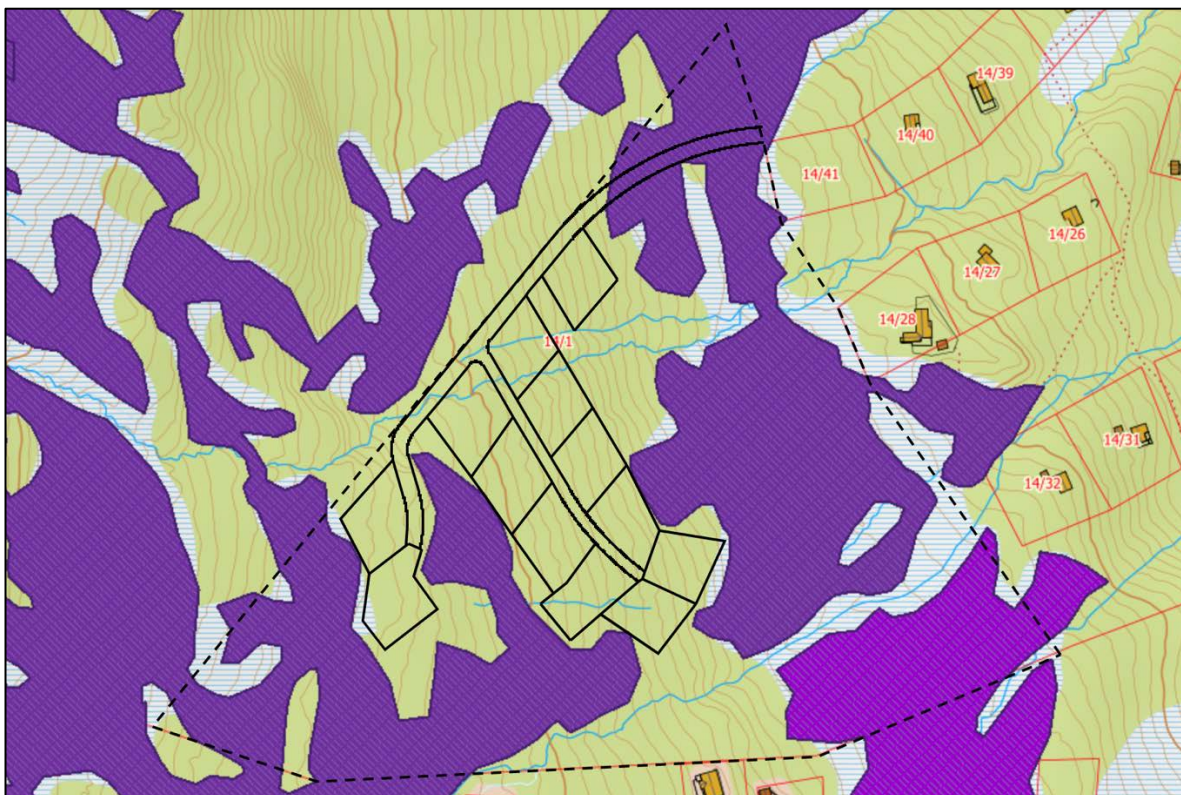


Dyrkbar jord er vist med rød skravur, mens plangrensen er vist med sort stiplet strek (utsnitt fra <https://kart.gislink.no/kart>, kartlag Landbruk; Dyrkbar jord).

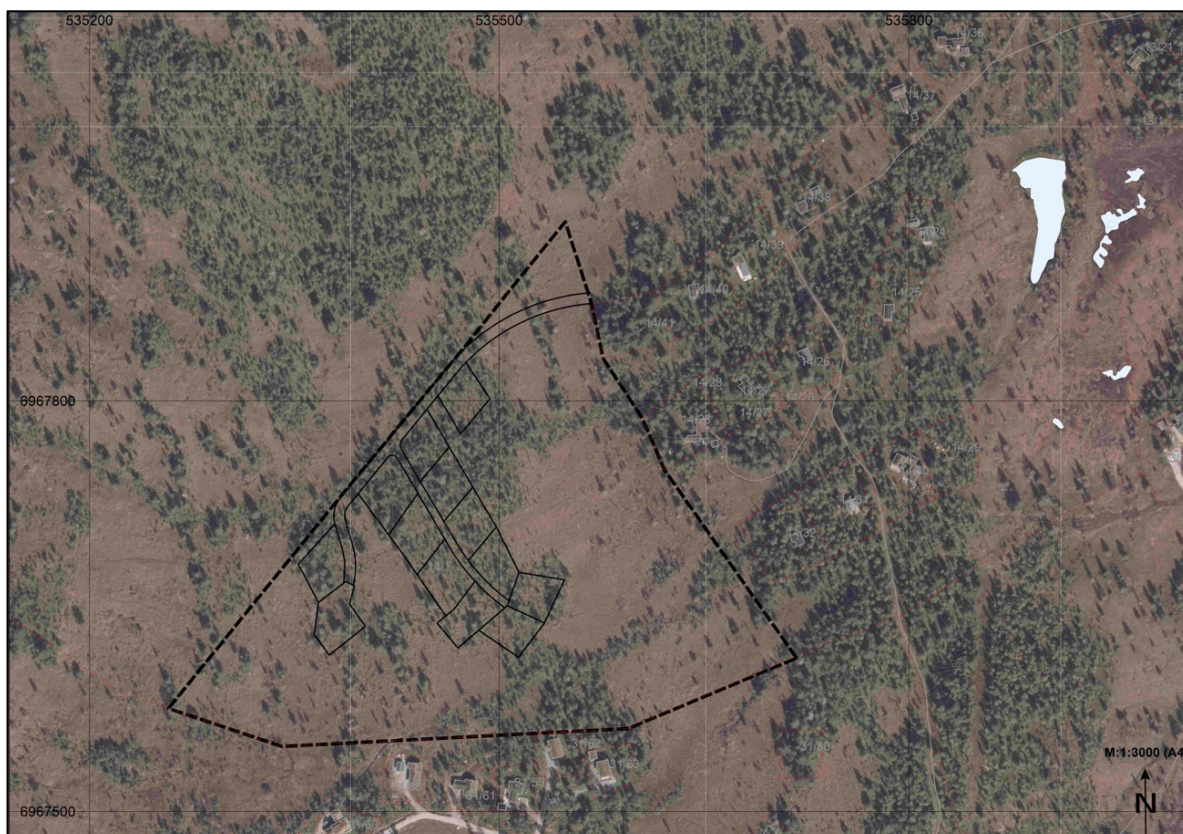
Området er NiN-kartlagt (naturtyper i Norge) i 2018, se figur under. Myrområdene er vurderte til å være av svært høy eller høy lokalitetskvalitet, og til å ha et stort artsmangfold.



Kartlagte naturtyper. Svært høy lokalitetskvalitet er vist i mørk lilla, mens høy lokalitetskvalitet er vist i lys lilla (utsnitt fra <https://kart.gislink.no/kart>, kartlag Natur; Naturtyper NiN). Plangrensen er vist med sort stiplet strek.



Forslag til hvordan tomtene og vegen (begge vist med heltrukken sort strek) kan plasseres for minst mulig inngrep i kartlagte naturtyper med svært høy og høy lokalitetskvalitet. Forslag til vegtrasé er lagt over et område med svært høy lokalitetskvalitet, og går på tvers av høydekotene. På denne måten vil det være enklere å sikre vanngjennomstrømming slik at man ikke tørker ut myra.



Ortofoto over planområdet viser at tomtene nå er lagt til små skogsholt.

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

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget. En foreløpig vurdering tilsier at planområdet ikke ligger innenfor kjente aktsomhetsområder. Det er *Usikker* og *Moderat til lav* aktsomhetsgrad for radon i planområdet.

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

Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, Direktoratet for Mineralforvaltning, Trønderenergi Nett, ReMidt, Trøndelag brann- og redningstjeneste, naboer (basert på martrikkelutdrag fra kommunen), Trollheimen Sijte (reindrifta i Trollheimen), samt lag og foreninger som kan bli berørte av planforslaget. Endelig varslingsliste avklares i oppstartsmøtet eller i kommunens notat etter oppstartsmøtet.

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

Løsninger i planforslaget bør avklares i dialog mellom grunneier, Plankontoret, berørte myndigheter og naboer/rettighetshavere, og i samarbeid med reindrifta og Fylkesmannen i Trøndelag. Prosessen for dette vil følge kravene i lovverket.

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

Etter en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger med tilhørende vedlegg, kan ikke Plankontoret på dette tidspunktet se at planen er omfattet av forskriften. Planen er i samsvar med overordnet plan. Behovet for konsekvensutredning blir endelig avklart når forholdene i de øvrige punktene er bedre belyst og nærmere avklart, under eller rett i etterkant av oppstartsmøtet med Rennebu kommune.

Med vennlig hilsen
Andreas Gustafsson



Tlf: 72 42 81 68

www.plankontoret.net