



Saksnummer      Møtedato      Utvalg

### 2018002 - Detaljreguleringsplan Nordeng III

#### Innstilling

#### Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for Nordeng III ble behandlet i HSD 30.10.20. Planforslaget lå ute til høring med frist for tilbakemelding 20.01.21. Det var kommet inn 10 innspill ved fristens utløp. Innspillene refereres under med kommentarer, og vedlegges i sin helhet.

#### **Nordeng fellesbeite da V/Arnt Erik Voll**

Vi hadde oppstartmøte den 17.10.18. Alle berørte etater i kommunen deltok på oppstartmøte. Forholdet kommuneplanens arealdel ble diskutert. De fleste tomtene ligger i det som er benevnt som område for fritidsbebyggelse. Et lite område er angitt som LNFR område. Det området er som en blindtarm med hytter på to sider og naboeiendom på tredje sida. Men det ble sagt at interessene i dette området ble ansett som ivaretatt med utarbeiding av ROS-analyse samt kartlegging av naturmangfoldet. (Det står også i møtereferatet.) Det øvrige arealet er benevnt som areal for fritidsbebyggelse i kommuneplanen og har hytter på tre sider. Her er det tatt bort 14 tomter. Arealet har vært benevnt som areal for fritidsbebyggelse helt siden kommunen begynte å sette av areal til fritidsbebyggelse. Se referat fra oppstartmøte Vedlegg 1. På møtet ble det ikke uttrykt uenighet til området som var skissert til utbygging i planinitiativet (jamnfør krav i forskrift). Vedlegg 2

Den 12.11.18 kom det et presisering fra landbruk der det står at vi måtte beskrive behovet for disse områdene i dag og framover i tid. Det har vi beskrevet i reguleringsplanen. Det er blitt mindre og mindre bruk for beiten. Alle eierne av fellessætra har sluttet med kyr, sætra har de siste årene vært utleid, og disse innmarksbeitene har vært brukt minimalt. Det har resultert i at det er i ferd med å gro igjen av einer, bjørk og vier. Leierne har også varslet at de ønsker å leie i bare ett år til. Vi, eierne har også andre innmarksbeiter som blir for lite beitet og som ingen ønsker å leie. Det er vel slik i Rennebu at det er ikke er mangel på beite, men heller mangel på dyr.

Det er store områder som er satt av til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det er ikke gitt at det kan bygges overalt. Innenfor disse områdene vil det være arealer som er eget til bygging, beitearealer, dyrkbar/dyrka mark, myr og andre arealer som av ulike grunner ikke kan eller bør bebygges. Før arealene som planlegges regulert er nærmere undersøkt og

<p>Det var også krav om at område måtte kartlegges i henhold til Naturmangfoldsloven. BioFokus har kartlagt naturverdiene på områdene. De skriver i sin rapport at den oppnår lav vekt på påvirkning og tilstand ut fra tydelig gjengroing og mangel på bruk i dag. Den oppnår samlet sett verdien Lokal viktig – C, men verdien kan økes om beitet gjenoppptas.</p> <p>Landbruk påpekte også at det måtte utarbeides ROS analyse. Dette er også gjort. Fylkesmannen er kritisk til utvidelse av hyttefelt som medfører nedbygging av innmarksbeite og dyrkbar jord, men mener at tiltak bør avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Dette ble avklart på oppstartmøte. Sitat: «Det er et lite areal som ligger utenfor området som er benevnt som fritidsbebyggelse. Dette er angitt som LNFR. Interessene i dette området anses som ivaretatt med utarbeiding av ROS-analyse samt kartlegging av naturmangfoldet». sitat slutt.</p> <p>I vurderinga fra kommunedirektøren er det også stillt spørsmålstegn ved at veier er lagt over myr. Dette er løsbart, ved å legge veien lenger ned i området i kanten av dyrkajord, unngår en helt myra.</p> <p>Årsaken til at vi begynte med ny regulering her er flere. Selvfølgelig ønsker vi å få fortjensete på eiendommen, men vi ser også at det her er ringvirkninger både til Kommunen, hytteprodusenter, handtverkere og næringslivet generellt. Det er stor etterspørsel etter tomter, og skal no Rennebu sette stopp for hyttebygging, mener vi det er «forgæle».</p> <p>Vi mener det er flere brudd på forskriften om Behandling av private forslag til detaljreguleringsplan og ber om at reguleringsplanen taes opp til ny behandling i USD.</p>	<p>vurdert vet en ikke eksakt hva som er av verdier i området.</p> <p>Jordbruksfaglige vurderinger er gjort av landbruksavdelingen, og støttes av Statsforvalteren. Uttalelser fra fagmyndigheter skal legges til grunn Det skal være store samfunnsinteresser til stede for å bygge ned jordbruksareal, og det vises til reguleringsplan for Solbakken som ikke ble godkjent etter behandling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.</p>
<p><b>Statens vegvesen</b></p> <p>Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader og viser til vårt brev av 18.12.2018. Vi viser ellers til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.</p>	
<p><b>Trøndelag fylkeskommune</b></p> <p>Vi viser til deres oversendelse datert 03.12.2020.</p> <p>Planen legger til rette for nye hyttetomter innenfor gjeldende reguleringsplan Nordeng II.</p> <p>Så langt vi kan se innebærer planen 20 færre tomter enn ved planoppstart. Tomtene BFR1-14 og BFR15-20 med tilhørende veger og avløpsanlegg er tatt ut av planen.</p> <p>Trøndelag fylkeskommune viser til uttalelse 07.12.2018 i fbm planoppstart, vi har ikke andre merknader kommentarer til planen. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven §8.</p>	
<p><b>Lisbeth Vold</b></p> <p>Jeg kjøpte hytta mi merket med 21/214(se vedlegg 1) av Ingeborg Hårstad(slektning av grunneier Hårstad). Husker at selger fortalte at det fine med dette hyttefeltet var at det var ferdigregulerte, det skulle ikke legges ut nye tomter for salg i dette hyttefeltet.</p> <p>En fortetning i eksisterende hyttefelt vil redusere opplevd kvalitet i min eiendom samt at det mest sannsynlig vil redusere verdien ved et salg i et fritt marked.</p> <p>Jeg mener derfor at en slik fortetning er brudd på forutsetningene som lå til grunn da jeg kjøpte hytta mi. Noe helt annet er det å kjøpe hytte i en utvidelse av Nordeng hyttegrend hvor en som kjøper er klar over at hyttene vil komme tett.</p> <p>Naboen min, nr. 21/213, har fått godkjent å legge veien i området hvor det nå er regulert inne ei ny tomt, nr. 20. Grunnen til at veien ble lagt på tomt 20 var myra på andre siden. Nyere forskning poengter og fokusere på at det å legge veier og</p>	<p>Ny tomt er tilpasset den endrede avkjørselen. Det er tatt inn i bestemmelsene at det ikke</p>

<p>hytter i myr er feil i forhold til frigjøring av CO<sub>2</sub>(da myra lagrer karbon i dødt organisk materiale i uforstyrret tilstand).</p> <p>De nye tomtene som er forslått, nr. 21 og 22, er regulert inn i et meget værhardt område hvor det fort fyker igjen med snø, og her er det også akebakke om vinteren.</p> <p>Grunneier var med i årsmøtet 2018 hvor vi vedtok å bruke betydelige summer på vei slik at den ble i god stand i 2018, vi diskuterte i samme møte om vi skulle legge begrensinger på transport av tankbil (septik) i teleløsning. Grunneier sa ingenting om pågående planer om fortetning i hyttefelt og ny anleggsperiode. I tillegg har jeg lagt ved signert brev fra grunneier Hårstad (se vedlegg 2) som skriftlig bevis på at vei, vann og avløp er ferdigstilt og tatt over av hyttefeltet. Står også konkret i dette brevet at 'veiene i Nordeng 1 og Nordeng 2 er ferdig bygd''. Håper dere vil ta våre innspill til følge!</p>	<p>kan gjøres tiltak som endrer de hydrologiske forhold til myr.</p> <p>Bruk av privat vei, og tilkobling til va-anlegg må avklares for de nye tomtene før de fradeles.</p>
<p><b>Mattilsynet</b></p> <p>Innspill</p> <p>I hovedsak ivaretar mottatte dokumenter og VA – planen nødvendige beskrivelser for en rammeplan for vann og avløp. Det er spesielt positivt at området rundt kildene sikres med hensynssone / arealformål og at det er bestemmelser knyttet til området. Videre at det foreligger krav til sikring av brønntopper. Vi har noen innspill til det videre arbeidet:</p> <p>I bestemmelsene bør det vurderes krav om påkobling til fellesanlegg for vann.</p> <p>Vi kan ikke se at det stilles krav til utførelse av drikkevannsanlegg i samsvar med VA-norm. Dette bør vurderes for å sikre at de krav som kommunen setter til VA-tekniske anlegg blir ivaretatt.</p> <p>Grøfter og ledningsanlegg skal planlegges og utføres slik at de tilfredsstillende gjeldende tetthetskrav i hele sin planlagte levetid. Materialbruk og utførelse skal være slik at det ikke fører til uakseptabel forringelse av kvaliteten på drikkevannet eller svikt i effektiv transport av drikkevann, samt avløpsvann og overvann der det kan tenkes å påvirke drikkevannsinteresser.</p> <p>Produkter og materialer som benyttes i vann- og avløpsanlegg, skal ha slike egenskaper at bestemmelsene i plan- og bygningsloven og de tekniske kravene i forskriften tilfredsstilles.</p> <p>Vi viser til følgende som står i VA-planen:</p> <p>«Vannforsyningen skal tilfredsstillende PBLs § 27-1 Vannforsyning samt Drikkevannsforskriften rev. 01.01.17. Det må tas kontakt med Mattilsynet og kommunen når det skal søkes om tillatelse til feltopparbeidelse. Meldeplikt oppstår for vannverk med 2 abonnenter og oppover».</p> <p>Vi vil utfordre kommunen med tanke på § 27-1 i PBL: «Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende».</p> <p>Det påligger derfor kommunen å etablere en praksis som sikrer dokumentasjon på at vannkvaliteten er i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften, eventuelt sikre at nødvendig vannbehandling etableres og at kapasiteten er</p>	<p>Kommunen har ingen egen VA-norm som gjelder for private anlegg. Det forutsettes imidlertid at vannforsyningsanlegg med mer enn to abonnenter er registrert hos Mattilsynet og at det drives slik at det tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav.</p>

<p>tilfredsstillende, før bygninger føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr.</p>	
<p><b>Trøndelag brann- og redningstjeneste</b></p> <p>. Brann- og redningstjenesten minner om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innbefatter også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slokkevannskapasiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan- og bygningsloven § 27-1 og byggteknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-7 med veiledning.</li> <li>• Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk (blant annet skal eksisterende og nye brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet).</li> <li>• Under og etter anleggsperioder skal også tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannforsyningen fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompensierende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.</li> <li>• I Rennebu kommune er det deltidsmannskaper uten vaktordning. Dette må hensyntas i planleggingen.</li> <li>• Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17§ 11-6.</li> <li>• Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene. • Dersom det planlegges for lading av fremkomstmidler (som el-biler og -sykler) i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas.</li> <li>• Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller og på loft.</li> <li>• Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap.</li> <li>• Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel bolig-gass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering. Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser videre til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.</li> </ul>	
<p><b>Statsforvalteren i Trøndelag</b></p> <p>Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Statsforvalterens ulike fagområder:</p> <p><b>Landbruk</b> Omfanget av planforslaget er siden varsel om oppstart redusert med 20 tomter (BFR1-14 og BFR15-20) med tilhørende adkomstveier og avløpsanlegg. I vår uttalelse til varsel om oppstart, datert 22.01.2018, var vi kritisk til en utvidelse av hyttefeltet som medførte nedbygging av gode innmarksbeiter og dyrkbar jord</p>	

i et område hvor det fremdeles var aktiv seterdrift. Vi minnet også om at beiteplan for Rennebu kommune angir at det ikke bør godkjennes hyttetomter i/nær opp til gode beiteområder. Dette understrekes også i kommunens landbruksfaglige vurdering som følger saken.

Det framgår av planbeskrivelsen at innmarksbeitene ikke er i bruk og preges av gjengroing. Videre er det oppgitt at det vurderes som lite realistisk at det dyrkbare arealet blir dyrket opp. Kommunens landbruksfaglige vurdering viser at det er behov for beiteareal i området, og at arealene omkring fellesetra med fordel kunne ha vært benyttet av andre. Når det gjelder dyrkbar jord vil vi understreke at det ikke bare er faktisk bruk, men også arealenes potensial som er av betydning i plansammenheng. Med bakgrunn i dette vurderer vi det som svært positivt at planforslaget som er sendt på høring nå ivaretar hensynet til beiteareal og dyrkbar areal på en tilfredsstillende måte. Vi har derfor ingen avgjørende merknader til saken.

### Reindrift

Det aktuelle området ligger akkurat utenfor grensen til Trollheimen reinbeitedistrikt. Det er imidlertid ikke selve byggetiltaket og påfølgende tap av beiteland som medfører den største påvirkningen på reindriften. Det er den indirekte effekten i form av økt menneskelig trafikk i området, som har størst påvirkning. Rett nordvest for den planlagte utbyggingen, i et naturlig utfartsområde, har reinbeitedistriktet høstbeite, høstvinterbeite og en svært viktig flyttlei.

Den store utbyggingen av fritidsboliger i området og den økte trafikken dette har medført har allerede gjort det betydelig vanskeligere å benytte denne flyttleien. Dersom flyttleien stenges og ikke kan brukes mer, som et resultat av økt trafikk, er dette et brudd på reindriftslovens §22.

Rennebu kommune er deltaker i en utarbeiding av et felles kunnskapsgrunnlag i samråd med andre kommuner innenfor Trollheimen. Et av målene med denne undersøkelsen er å kartlegge reindrifts ressursgrunnlag for å finne ut hvilke områder den kan tåle mer av f. eks hytteutbygging og i hvilke områder reindriften har nådd tålegrensen. Med et allerede svært høyt nivå av eksisterende fritidsbebyggelse, er det grunn til å tro at Nord-Nord-vest siden av Granasjøen er et av områdene som kan ha nådd sin tålegrense. Førre-var prinsippet bør derfor tas i bruk frem til den pågående utredningen er ferdig.

**Klima og miljø** Det er positivt at et eksisterende hytteområde fortettes framfor å ta i bruk nye, uberørte områder. Vi støtter kommunens vurderinger og endringer av planforslaget selv om det fører til mindre grad av fortetting. Hensyn til andre interesser gjør at fortettingspotensialet i eksisterende hyttefelt ikke er ubegrenset.

### Støy

I henhold til bestemmelsene til planforslaget skal grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, gjelde for støy i anleggsfase. Støy i anleggsfasen er vanskelig i å regulere. Det mest hensiktsmessige er å sette krav til driftstid/anleggstid. Det gir naboer forutsigbarhet fordi de vet hvilke perioder den støyende aktiviteten foregår og hvilke perioder det skal være stille. En hensiktsmessig bestemmelse kan derfor være:

*Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet XXX (for eks: man-fred 7-19). I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.*

Vårt **faglige råd** er at det settes konkrete krav til driftstid/anleggstid og til varsling av naboer.

### Naturmangfold

Det er positivt at kommunen tar ut tomtene som lå innenfor den kartlagte naturbeitemarka. Når det gjelder plassering av tomter på myr er vi skeptiske, da tiltak i myr vil kunne få en drenerende effekt. Den naturfaglige rapporten påpeker

Arbeidet med felles kunnskapsgrunnlag er i gang, og forventes å være ferdig før 1. desember.

Retningslinjen anses å ivareta støykrav, og det er tatt inn i bestemmelsene at retningslinjene skal følges både i anleggstiden og etterpå.

<p>at «Myrene i området er allerede fragmenterte av ulike typer inngrep og har således redusert tilstand. Skal myrene sikres en fungerende hydrologi i fremtiden, bør det tas hensyn til dette ved bygging av hytter og veier. Ytterligere svekkelse av hydrologien vil i fremtiden føre til ytterligere forringelse av verdiene knyttet til myrene her. Dette inkluderer på lang sikt overgang mot fastmark og gjengroing med bjørk. BRF25-28 er plassert på myr. Tomtene er plassert inntil eksisterende vei, noe som tilsier at myra i dette aktuelle området allerede er noe forringet. I henhold til reguleringsbestemmelsene «tillates ikke tiltak som medfører vesentlig endringer av struktur og vannstand i myr».</p> <p>Vi gir <b>faglig råd</b> om at det presiseres hvordan tiltak kan gjennomføres uten at det medfører <i>vesentlige endringer av struktur og vannstand i myr</i>, for eksempel at det stilles krav om at bygninger skal settes på påler.</p> <p>Som vi påpekte i vår uttalelse til oppstartsvarslet er myrområdet viktig for naturmangfold. I området ved Granasjøen er det gjort flere registreringer av vipe, som er en sterkt truet art. Radiene til disse registreringspunktene er stor, da vipe beveger seg innenfor et større areal. Konsekvenser for vipe av videre utbygging og fortetting i dette området må vurderes, jf. naturmangfoldloven §§ 8 og 10. Når det gjelder hensynet til naturverdier skal planforslaget vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (NML) av 2009, holdt opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i NML. I kommunens vedtak er vurdering gjort slik: «Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 er tilfredsstillende og at planen kan behandles.» Denne vurderingen er mangelfull. I henhold til naturmangfoldloven (NML) § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Videre skal den samlede belastningen for det aktuelle naturmangfoldet vurderes, jf. § 10. Alternativ plassering eller alternativ metode skal også vurderes, jf. § 12. Dersom kunnskapsgrunnlaget er godt nok kommer ikke § 9 til anvendelse. Manglende vurdering etter NML § 8-12 er en saksbehandlingsfeil, og kan medføre at vedtaket er ugyldig, jf. Veileder til naturmangfoldloven kapittel II (T-1554).</p> <p>Statsforvalteren fremmer med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i Naturmangfoldloven § 7 innsigelse til planen inntil vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjennomført.</p> <p><b>Fremmede arter</b></p> <p>Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet.</p> <p><b>Vassdrag</b></p> <p>Kommunen fraviker i planforslaget fra avstandskravet kommuneplanens arealdel på 50 m byggegrense mot vassdrag. I planforslaget er det lagt inn tomter rundt 10 m fra bekken. Dette er en liten bekk over myr med sparsom kantvegetasjon. Likevel, i lys av klimaendringer kan vannføringen i bekken bli tidvis stor, og ønsket om å gjøre flomsikringstiltak kan potensielt komme.</p> <p>Vårt <b>faglige råd</b> er at det tas inn en bestemmelse om at det ikke skal gjøres fysiske tiltak i bekken.</p> <p><b>Annet</b></p> <p>Statsforvalteren registrerer at det i den siste tiden er kommet inn flere reguleringsplaner med hensikt å fortette eksisterende hyttefelt. Det er et stort press på arealene ved, og omkring, Granasjøen. Sett i lys av økt menneskelig</p>	<p>Det er ikke registrert observasjoner av vipe innenfor det aktuelle området, antallet tomter er sterkt redusert og påvirkningen vil således være marginal</p> <p>Vurdering tatt inn i saksfremlegget.</p> <p>Tas inn i bestemmelsene.</p> <p>Det jobbes med et felles kunnskapsgrunnlag vedr.</p>
---	---

<p>aktivitet inn i området og omkringliggende områder, forstyrrelse av dyreliv og slitasje på vegetasjon er ikke fortetningspotensialet ubegrenset av hensyn til områders bæreevne. Vi ber kommunen om å se på hele dette området samlet, med tanke på hvilke konsekvenser den samlede belastningen vil få.</p> <p><b>Samfunnssikkerhet</b> Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser at tiltaket ligger innenfor en aktsomhetszone for flom. Man må framover forvente økt ekstremnedbør, samt flere og større regnflommer. På bakgrunn av dette anbefaler Statsforvalteren at det gjøres en vurdering av reell flomfare i området og hvordan klimaendringer kan påvirke tiltaket.</p> <p>Dersom det avdekkes reell risiko for flom, må dette hensyntas iht. krav til sikkerhet mot flom og stormflo i <i>byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2</i>. Vi viser samtidig til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Dette gjelder også for grunn, bygg og andre tilstøtende områder som kan bli påvirket av et nytt tiltak.</p> <p>Videre viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom, og forutsetter at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i behandling av søknaden.</p> <p><b>Statsforvalterens konklusjon</b></p> <p>Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i Naturmangfoldloven § 7 fremmes det innsigelse til planen inntil vurderinger etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjennomført.</li> </ol>	<p>reindrifta og beite i Trollheimen/Igelfjeøømrådet. Dette vil kunne legges til grunn ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det må også vurderes hvordan man skal bygge ut fremover, hvordan fortetting skal foregå osv.</p>
<p><b>Nordeng fellesbeite</b></p> <p>Viser til klage fra Nordeng sendt den 18.11.20. Vi er uenig i USD saksbehandling og ber USB vurdere uttatte tomter på nytt.</p>	
<p><b>Frode Grøsseth, eier 21/205</b></p> <p>Ut i fra behandlingen den 30.10.2020 som er lagt ut til høring, vil jeg med dette komme med et innspill til den planlagte fortetting i Nordeng Hyttegrend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da jeg kjøpte tomt, var det ut i fra en forutsetning om at det ble opplyst om at det ikke skulle bli noe videre fortetting av hyttefeltet! Slik det planlegges nå så blir jeg mer eller mindre bygd inn.</li> </ul> <p>Jeg plasserte da min hytte tett opp til grensen bak, for å få plass til et tun på framsiden. Den foreslåtte plasseringen av tomt BFR24 er, slik jeg ser det, meget uheldig for min eiendom, da den er lagt inntil grensen min, som ligger ned i skråningen mot oss. Fra min terrasse på baksiden som er vår uteplass, er det ca. 4 meter høydeforskjell opp til der en eventuell «hytte» kan settes opp, på tomt BFR24. Dette vil for oss sannsynligvis medføre et vesentlig sjenerende innsyn fra denne tomt! Og det vil få en betydelig reduksjon av bruksverdi, markedsverdi og fra ta oss en del av privatlivet her! Viser til bilde som er lagt ved! Det viser hvor tomtegrensen går, skråningen og høydeforskjellen i mellom tomtene. Dette kommer ikke så lett fram på et kart, men det ses litt bedre hvilke konsekvenser dette får for oss, på bildet.</p> <p>Tomt BFR24 er tegnet større enn et mål, og ser man terrenget her så mener jeg det må være bedre at tomt BFR24 blir trukket litt lengre opp, slik at den kommer opp og innpå høyden bak. Dette vil, slik jeg ser det, medføre til en mer attraktiv, og lettsolgt tomt, og samtidig ivareta oss eksisterende hytteeiere!</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rennebu Kommune har selv satt en generell byggegrense på 50 meter fravassdrag. Tomt BFR24 ligger vesentlig nærmere bekken enn 50 m. Og som jeg ser det, vil da tomt BFR24 måtte forskyves mot nord-øst, som da trolig vil medføre at det kun blir plass for en tomt i stedet for to.</li> <li>• Tomt BFR23 (nr. 16 i 2001) ble i 2001 tatt ut av planforslaget, etter innsigelse fra Fylkesmannen. Grunnen til det var åpenhet og synlighet i landskapet (siluett). Dette er like gjeldende i dag for tomt BFR23 og 24. Tomt BFR23 og 24 ligger veldig værutsatt, med åpent myrterreng rett bak mot Varghaugkjølen, og er ikke like godt skjermet som de eksisterende tomtene fra 2001, som ligger øverst i feltet mot nord-øst.</li> </ul>	
<p><b>Nordeng hytteforening (Hytteiere i planområde Nordeng I og II)</b></p> <p>Hytteforeningen legger til grunn jf vedtaket 30.10.2020 at høring kun omfatter <b>Tomtene BFR21 – BFR28</b>. Hovedutvalget for samfunnsutvikling og drift har tatt ut tomtene BFR 1-20, veiene SKV3 og SKV5. I tillegg er BVA 1 og 3 (Gråvann /sortvann) fra opprinnelig forslag fra grunneierne tatt ut. BVA2 (Gråvann /sortvann) og VF 2/VF 3 (vannbrønn) kan med andre ord fortsatt være med i høringen selv om dette er litt uklart i og med at det fremkommer følgende på kommunens internettsider «VA-Plan behandles etter at planen er ferdig, men legges ved som informasjon»</p> <p>Vi vil påpeke at her fremmes våre viktigste innsigelser og kommentarer uten å vise til fullstendig argumentasjon som gjentakelse fra første høringsrunde. Flere hytteiere har også på eget initiativ både ved første høringsrunde, og også nå i denne høringsrunden, kommet med sine innspill. Som hytteforening står vi samlet bak denne høringsuttalelsen.</p> <p><b>Fortetning med kvalitet</b></p> <p>Fortetning av eksisterende hyttefelt uten å ta tilstrekkelig hensyn til eksisterende hytteiere er svært negativt for de som har hytte i feltet fra før. Tomtene BFR 21-24 representerer etter vårt skjønn et slikt eksempel. De planlagte tomtene representerer brudd i de betingelser som forelå ved kjøp av tomt og hytte. Slik de nye tomtene er lagt helt inntil eksisterende eiendommer medfører det etter vår vurdering redusert bruks- og markedsverdi for de berørte hytteeierne.</p> <p>Med hensyn til solforhold, og innsikt/ innsyn til etablerte hytter er planlagte tomter BFR 21-24 ikke forenlig med prinsipp for fortetning med kvalitet. Eksisterende hytte på tomt 21/205 vil bli tilnærmet «bygd inn» av hytter på tomtene BFR22-24, eksisterende hytte på tomt 21/114 samt 21/213 vil også få problemer med innsikt både i forhold til BFR23 og BFR21.</p> <p>Som eksempel ; Ved kjøp av tomt 21/213 i 2013 ble det etter initiativ av grunneierne også omsøkt regulering av vei inn til hyttetomten. Valg av hytte med åpen løsning mot sør også valgt da det ikke skulle komme flere tomter her. Dessuten medfører fortetting en uforutsigbarhet ettersom grunneierne ved flere anledninger har meddelt at Nordeng er ferdig utbygd. Forutsigbarhet er svært viktig for folks trygghet og trivsel.</p> <p>Reguleringsforslaget gir en vesentlig endring av opprinnelig plan for Nordeng I og II hvor det skal være friareal mellom tomtene (jfr. kart). Det vurderes som forringelse av kvaliteten av de berørte hytteeiendommene, men også opplevelsen av hele hytteområdet. I etablert hytteområde, er hyttene plassert og oppført ut fra kunnskapen om innregulerte tomter. I kommentarer til Plankontoret (ref saksfremlegget) kan vi referere til jevnlig undersøkelser i Oppdal Kommune som understreker at fortetting er det mest negative eksisterende hytte-eiere kan oppleve.</p> <p>Veileder fra Miljøverndepartementet:</p>	



<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/md/bro/2005/0063/ddd/pdfv/266942-t-1450.pdf>

Da Reguleringsplan for Nordeng hyttegrend ble behandlet og vedtatt i 2001 ble tomt H16 tatt ut etter anbefaling fra fylkesmannen med begrunnelse i at tomten lå for åpent og synlig mot landskapet. Tomt H16 i planen fra 2001 ligger i samme området som BFR 23 og BFR 24 i foreslått plan for Nordeng III. Hytteforeningen mener at de samme hensyn som gjaldt i 2001 fortsatt gjelder i dag.

#### **Brøyting tomtene BFR 21- BFR27**

Erfaringen hytteforeningen har er at tomtene legges i et område hvor vi allerede har store utfordringer med brøyting. Alle disse tomtene ligger i åpent terreng med myr i forkant. Det har mange ganger vist seg at vanlig fres ikke er tilstrekkelig når det veiene skal holdes åpne. Flere ganger har entreprenør måtte ta i bruk gravemaskin for å kunne holde veien åpen.

Hytteforeningen har sammen med vår brøyteentreprenør stort sett klart å holde veiene i hyttefeltet åpen også med tanke på adkomst for nødetater. Det ville være synd hvis plassering av nye tomter vil medføre at den situasjonen forverres, og i verste fall at vi får en redusert fremkommelighet i hyttefeltet.

Uten at vi kan påstå at vi vet hvordan foreslått plassering vil påvirke vintervedlikeholdet, tilsier vår lokalkunnskap at vi er oppriktig bekymret for at forslaget vil øke utfordringene med brøyting.

I tillegg synes vi det kan være verdt å nevne at veien er hovedadkomsten til 9 hytter og at det er relativt langt fra biloppstillingsplass til hyttene. Det er særlig igjen føykingen kort tid etter brøytingen på veien til Nordeng 2 som er utfordringen.

Hyttetomtene BFR 23 og BFR 24 er også plassert i terrenget der vi vet at det er ekstra værhardt. Vindretningen fra sørvest og vest gir lite brems over myra og på vinteren dannes det store snø- skavler her. Plassering av hytter gir stor usikkerhet i forhold til hvordan dette påvirker dagens hytteeiendommer og vei. (se vedlegg bilder av snøforhold)

## **Vurdering**

Tomtene etter første gangs behandling ligger i arealer som er betegnet som forsumpede, og godt beite. I følge landbruksavdelingens vurdering i område uten store beitekvaliteter og naturverdier, men deres vurdering var at også tomtene 25-28 tas ut på grunn av fare for siluettvirkning og beliggenhet på dyrkbar jord.

Tomtene 25-28 og 21-24 ble videreført i første gangs behandling.

Tomtene som ble tatt ut i første gangs behandling lå innenfor arealer betegnet som beitevoller/hagemark og godt beite. Arealbetegnelser fra Nibio kilden og kartlegging gjort av Biofokus.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til planen på grunn av manglende vurderinger etter Naturmangfoldsloven § 8-12. Det ble ved første gangs behandling konkludert med at kunnskapsgrunnlaget var godt nok, men Statsforvalteren mener vurderingen er mangelfull .

Naturmangfoldsloven skal sikre at natur og miljø blir tatt hensyn til i saksbehandlingen.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget: Naturtypekartlegging er gjort av firmaet Biofokus i forbindelse med planforslaget. Området består av Naturbeitemark/hagemark, rike myrtyper og boreal hei. Myrene i området er påvirket av dyrking nordvest for planområdet, vei- og hyttebygging.

Det er ikke registrert rødlistede arter i planområdet, men Nerskogen har et rikt fugle- og dyreliv. Det er registrert rødlistearter som vipe og hare i områdene rundt planens begrensning. I Statsforvalterens innspill til første gangs høring er vipe trukket frem. Vipe er registrert over store området på Nerskogen. Fra Miljølære: *Vi finner arten vanligst i jordbrukslandskap og myrer med kortvokst gras. Det virker som om omleggingen til moderne driftsformer i jordbruket, har gjort at vipa mange plasser har problemer.*

Innenfor Nerskogen er det store områder med dyrkamark. Observasjoner av vipe er i hovedsak gjort på slike lokaliteter. Tomtene innenfor planområdet ligger til dels i forsumpa område, i sterk grad av omdanning og vekst av buskas. Det er store områder med arealer som kan passe til beskrivelsen av vipers foretrukne naturtyper over hele Nerskogen, noe som gjenspeiles i registreringer og observasjoner. Det vurderes derfor ikke som sannsynlig at tomtene 21-28 vil ha avgjørende negative konsekvenser for vipebestanden.

I det reviderte forslaget som har vært ute til høring er det tatt ut 20 tomter, blant annet på registrert hagemark. De 8 gjenværende tomtene ligger inntil eksisterende tomter og infrastruktur, og berører i liten grad naturmangfoldet. Tomtene 25-28 ligger på dyrkbar mark, og mindre godt beite. Tomtene 21-24 ligger på godt beite, og ikke dyrkbar mark.

Planområdet ligger relativt langt fra drivingslei for rein, og det vurderes at planlagt bygningsmasse ikke vil være til hinder for reindrifta. Økt ferdsel og bruk av områdene vil være til ulempe, men det er vanskelig å si om tålegrensen er nådd.

Reindriftsavdelingen hos Statsforvalteren henstiller til å vente med behandlingen av planen til det felles kunnskapsgrunnlaget for reindrifta og beitebruken i Trollheimen foreligger. Dette arbeidet er i gang, og ventes ferdigstilt før desember i år. Optimalt sett skulle alle planforslag innenfor det området som nå kartlegges vært lagt på vent til dette arbeidet er fullført. Gjenværende tomter kan anses som en liten utbygging som vil ha marginal påvirkning i forhold til allerede eksisterende bebyggelse og den ferdsel som genereres.

Det har ikke framkommet opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av kartlegging og registreringer i offentlig kildemateriale. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, oppfattes dermed oppfylt. I forhold til §§ 8-12 anser kommunedirektøren at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å kunne vurdere planen.

Grunneier som har fått utarbeidet planforslaget ber Hovedutvalg for samfunnsutvikling og drift om å ta inn de tomtene som ble tatt ut av planen ved første gangs behandling.

Kommunen har i år fått en avgjørelse i en plansak som er sluttbehandlet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Kommunens vedtak i reguleringsplan for Solbakken ble opphevet etter innsigelse fra Fylkesmannen (nå Statsforvalteren). Landbruks- og matdepartementet oppfordret i klagebehandlingen av reguleringsplan for Solbakken til å se helhetlig på områder for fritidsboliger og vurdere den samlede belastningen for landbruks- og beiteinteresser og reindrift på Nerskogen ved en fremtidig kommuneplanrullering. Det ble også vist til at det skal sterke samfunnsinteresser til for å kunne tillate nedbygging av jordbruksområder.

Denne avgjørelsen kom etter at reguleringsplan for Nordeng ble behandlet første gang, og en anser at den underbygger avgjørelsen som ble tatt ved første gangs behandling.

Det har kommet fler merknader fra hytteeiere og fra hytteforeningen i området.

Hytteeiere i området mener det er i strid med tidligere informasjon fra grunneier at det nå tilrettelegges for flere hytter i området, da de har vært av den oppfatning at området var «ferdig utbygd». Hytteeiere har også finansiert bl.a. opprusting av veger, og har ifølge innspill overtatt drift og vedlikehold av vei, vann og avløpsanlegg. Dette blir av privatrettslig art, men på generelt grunnlag har grunneier anledning til å endre eller regulere på nytt.

Når det kommer til bruk av vei, vann og avløpsanlegg som allerede er etablert og drives/eies av hytteeierne må det gjøres avtale om bruk (og tilknytning der det er aktuelt). Alle tomter som nå søkes regulert har adkomst fra etablert vei, og må ha bruksrett for å kunne benytte seg av den. Det kreves tinglyst rett til bruk av vei, og det vil ikke kunne gis tillatelse til fradeling av tomter som ikke har adkomst, jf. Plan- og bygningsloven § 27-4.

Det bemerkes også at fortettingen er for tett, og forringende for eksisterende eiendommer.

Ved fortetting reduseres arealbruk til fritidsbebyggelse ved at en ikke tar i bruk nye områder. Infrastruktur som veg er allerede etablert, området har preg av fritidshusområde, og det er godt tilrettelagt med ski- og turløyper i

området. Ulempen er at fortettingen medfører økt bruk og ferdsel i allerede belastede områder, og at etablerte eiendommer føler de får nye tomter for tett innpå. En kan være enig i at nye tomter er plassert nært de eksisterende, spesielt tomt 24 som ligger både nær bekken og eksisterende tomt 21/205. Det foreslås derfor at tomt 24 tas ut av planen.

Kommunedirektøren legger frem to alternative innstillinger til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-3 vedtas Reguleringsplan for Nordeng III, med følgende endringer:

- Tomt 24 tas ut av planen.
- Det tas følgende nytt punkt i bestemmelsenes punkt 2 «Felles bestemmelser»: Det kan ikke gjøres fysiske tiltak i bekk.
- Bestemmelser oppdateres slik at tekst stemmer i forhold til tomter og anlegg som er tatt ut.

Alternativ innstilling:

Endelig behandling av Reguleringsplan for Nordeng III utsettes til det felles kunnskapsgrunnlaget i forhold til reindrift foreligger.