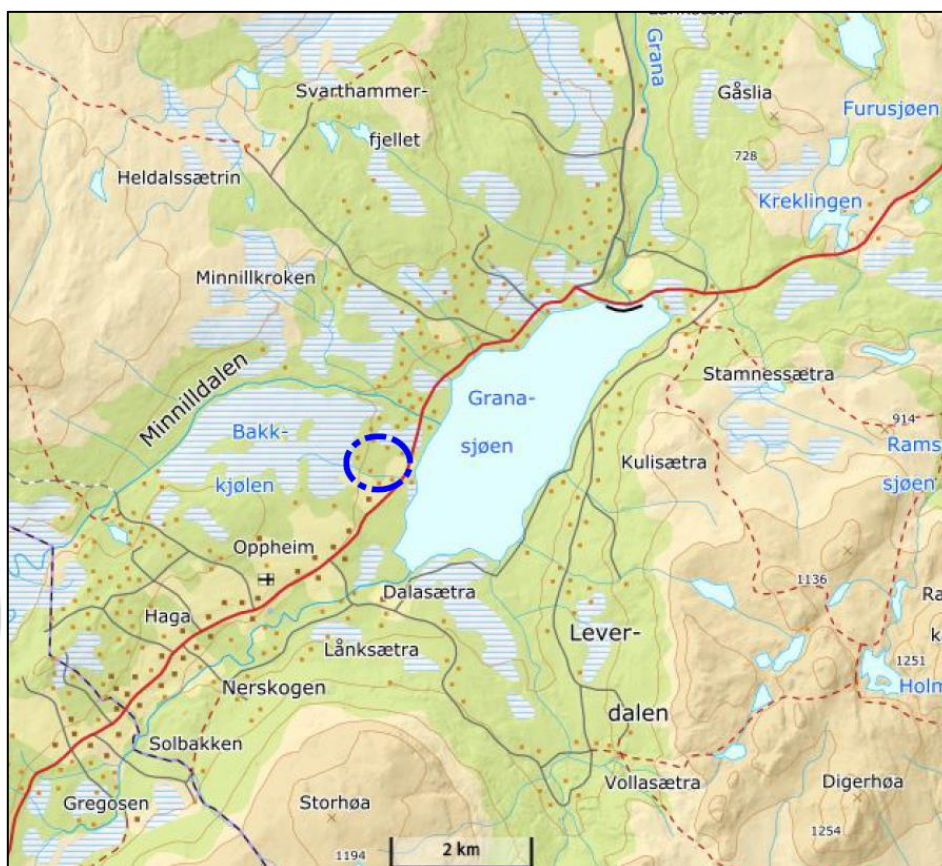




Planbeskrivelse
Detaljreguleringsplan
Nordeng III

PlanID: NO50 5022 2018 002

Planforslag 12.05.20



Planområdets beliggenhet vist med blåstiplet strek på kartutsnittet over.

Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan

Oppdragsnavn: Nordeng III

Plan Id: NO50 5022 2018 002

Forslagsstiller/
Oppdragsgiver: Nordeng Fellesbeite DA

Dato	12.05.20	
Reguleringsforslag utarbeidet av Plankontoret	Plankart inkl. sosifil: Hilde Storli og Ragnhild Grefstad Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser: Ragnhild Grefstad og Jostein Kongsvik	Kvalitetssikring og korrektur: Audhild Bjerke og Andreas Gustafsson
Kontrollert av	Nordeng Fellesbeite DA	

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

Innhold

1.	Bakgrunn.....	4
2.	Planprosess.....	4
2.1	Møte for oppstart av planarbeidet	4
2.2	Varsel om oppstart av planarbeidet.....	4
3.	Planstatus	5
3.1	Kommuneplanens arealdel.....	5
3.2	Reguleringsplan	5
4.	Beskrivelse av planområdet.....	6
4.1	Beliggenhet, omfang og adkomst.....	6
4.2	Dagens bruk og infrastruktur	6
4.3	Grunnforhold – løsmasser	7
4.4	Kartlegging av naturverdier i planområdet	8
4.5	Klarlegging av eiendomsgrenser	8
5.	Beskrivelse av planforslaget	8
5.1	Plankart	9
5.2	Planlagt arealbruk	10
6.	Virkninger for miljø og samfunn	12
6.1	Landbruk.....	12
6.2	Reindrift.....	13
6.3	Naturverdier	14
6.4	Kulturmiljø og kulturminner	16
6.5	Folkehelse – Friluftsliv – Barn og unge.....	17
6.6	Trafikkforhold	17
7.	Innspill til oppstart av planarbeidet.....	18

Vedlegg:

- *Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av detaljreguleringsplan Nordeng III, Plankontoret, mars 2020.*
- *Nordeng hyttegrens, kartlegging av naturverdier på Nordeng III, Solfrid Helene Lien Langmo, BioFokus-notat 2019-47.*
- *Rammeplan for vei, vann og avløp for Nordeng III Gnr 21 bnr 93 i Rennebu (oversendt Rennebu kommune 15.10.19), ARC AS v/Anders Raaum.*

1. Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med nye tomter for fritidsbebyggelse på den nordvestlige delen av gnr./bnr. 21/43. Nordeng Fellesbeite DA er grunneier og forslagsstiller for reguleringsplan Nordeng III. Utgangspunktet for planarbeidet er gjeldende reguleringsplan for Nordeng II, planID 2004005. Forslaget til reguleringsplan er utarbeidet av Plankontoret, Berkåk. Tilhørende forslag til Vann- og avløpsplan er utarbeidet av ARC Rådgivning AS v/ Anders Raaum.

2. Planprosess

2.1 Møte for oppstart av planarbeidet

Plankontoret sendte kommunen et planinitiativ med anmodning om et oppstartsmøte for planarbeidet. Møte ble gjennomført den 17.10.18 hvor kommunen, Nordeng Fellesbeite DA og Plankontoret var representert. I kommunens referat, datert 23.10.18, er det klargjort hvilke premisser og rammer kommunen legger til grunn for planprosessen og utarbeidelsen av et forslag til detaljreguleringsplan. Dette omfatter bl.a.:

- Krav om kartlegging av naturmangfold
- Utarbeidelse av Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Fortetting på dyrkbar jord, dyrka jord og innmarksbeite må dette arealet beskrives, jfr. ny jordvernstrategi
- Beskrive fellessetras behov for fulldyrka jord og innmarksbeite for sin drift, i dag og framover
- Drifts- og miljømessige effekter fortettingen vil føre til på det gjenværende jordbruket
- Skal det fortettes på myr må innvirkning på myr i området og rundt beskrives/kartlegges
- Bør ikke legge hyttetomter i/nært opptil gode beiteområder jfr. beitekartet
- Vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning

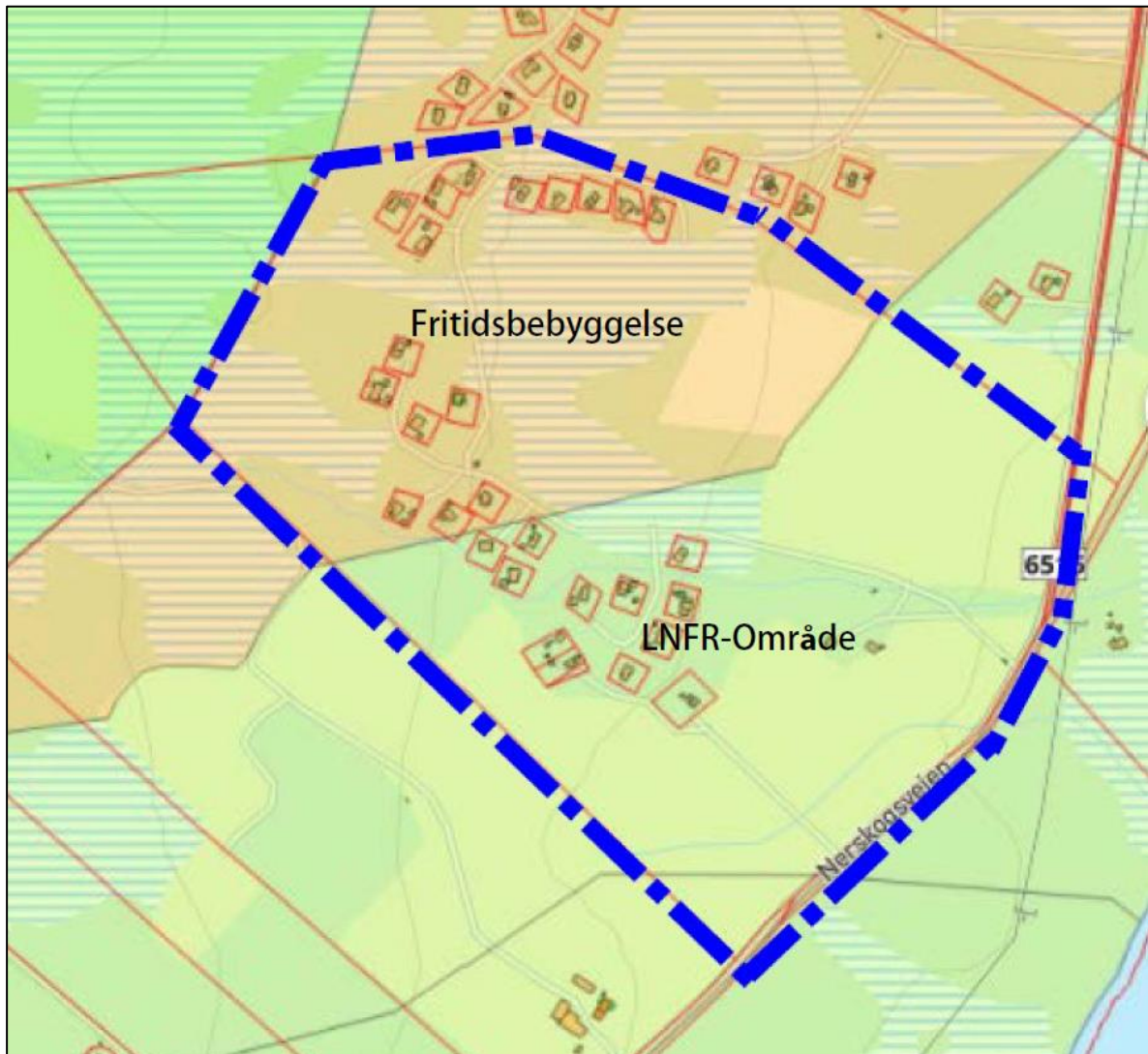
2.2 Varsel om oppstart av planarbeidet

Det ble sendt felles varsel for oppstart av reguleringsarbeidet (iht. plan- og bygningsloven (PBL)) og for oppstart av tilhørende vann- og avløpsplan (iht. PBL og Forurensningsloven). I oppstartsvarselet var det vist en skisse med ønskede nye hyttetomter og adkomstveier. Tilsvarende ble det vist en skisse for aktuell plassering av borebrønner for vannforsyning og areal for jordrenseanlegg med infiltrasjon.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble gjort første halvdel av desember 2018. Oppstartsvarsel ble sendt i brev til berørte grunneiere, dvs. med eiendommer i planområdet og eiendommer som grenser til planområdet. Varsling av myndigheter som kan være berørt av planarbeidet ble gjort på e-post. De innkomne innspillene er oppsummert i under punkt 7, til slutt i dette dokumentet.

3. Planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel



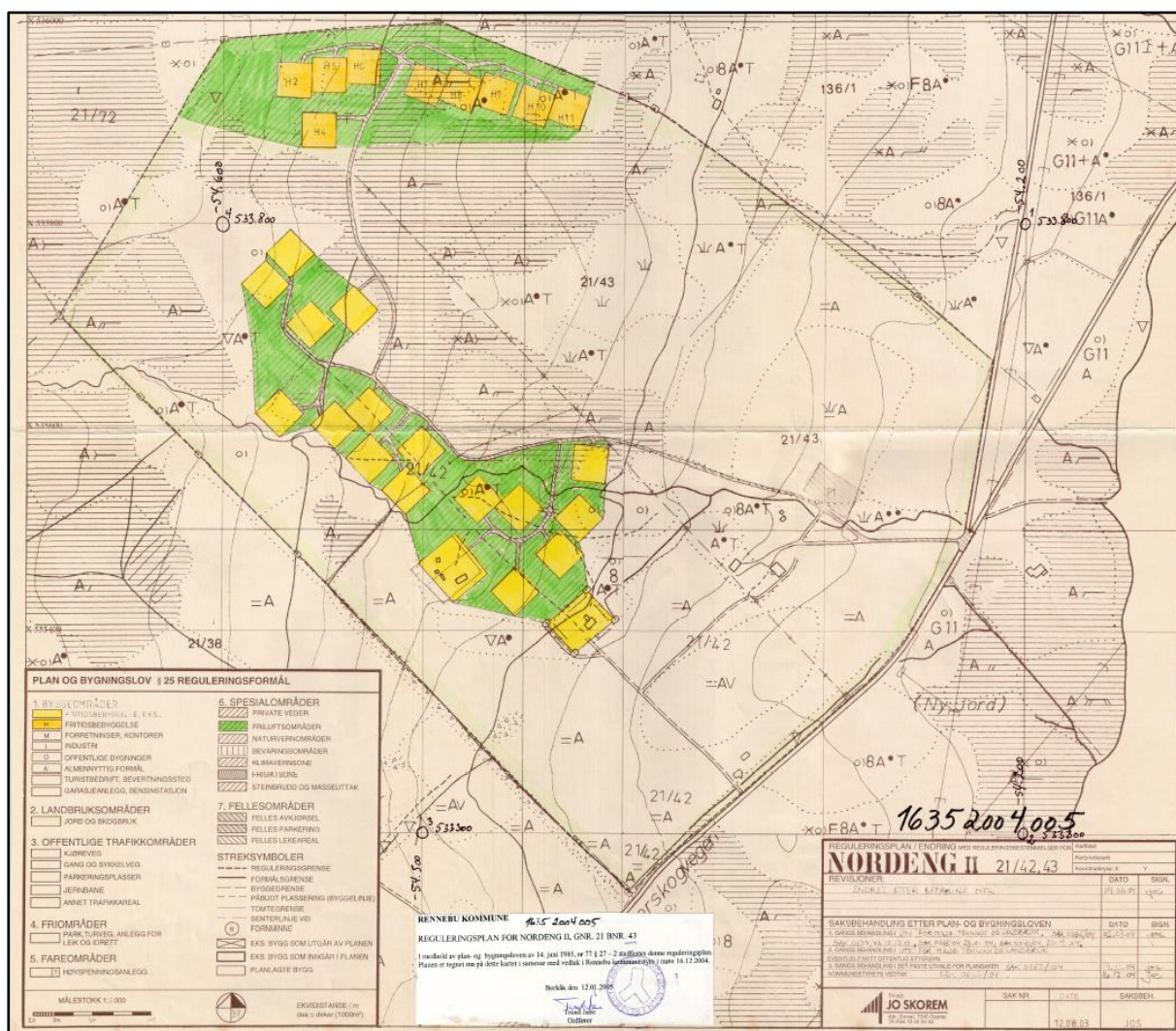
Planområdet (blåstiplet) vist med de formål (Fritidsbebyggelse og Landbruk, Natur, Friluftsliv, samt Reindrift (LNFR)) som området er avsatt til i Kommuneplanens arealdel.

I gjeldende kommuneplan fra 2014 er den nordlige delen av planområdet avsatt til fritidsbebyggelse, mens den sørlige delen er LNFR-område, vist med påskrift på kartet over. Et lite areal i sørvestre del av planområdet, hvor det planlegges nye tomter for fritidsbebyggelse er vist til LNFR-formål. Det er også i dette området eksisterende tomter for fritidsbebyggelse som er fraskilt og bebyggt.

3.2 Reguleringsplan

Planområdet grenser til to reguleringsplaner. Mot vest ligger RP Sørøyåsen/Ånegga 1995, planID 1995002, der tilgrensende områder er regulert til *jord og skogbruk* og *friluftsområde*. Mot nord grenser planområdet til *jord og skogbruk* og *fritidsbebyggelse* regulert i RP Ånegga/Sørøyåsen, delplan F, planID 2003008.

Gjeldene reguleringsplan for området ble vedtatt i 2004 og er utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov (1985). Det er regulert 28 tomter til *fritidsbebyggelse* med arealformål *friluftsområde* rundt disse to separate områdene.



Gjeldende plankart Nordeng II, vedtatt i 2004.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet, omfang og adkomst

Planområdet ligger på Nerskogen, Rennebu kommune. Planområdet omfatter 464 dekar. Adkomsten til området skjer via to avkjørsler fra Nerskogveien (Fv6516). Den nordøstre av de to avkjørslene gir atkomst til alle de nye hyttetomtene som inngår i dette planforslaget.

4.2 Dagens bruk og infrastruktur

Deler av planområdet er i drift som felles seter. Det har i flere år bare vært et gårdsbruk som har hatt kyr på setra, men nå i 2019 slutter også de med kyr. Setra eller eventuelt beite vil grunneierne fortsatt forsøke å leie ut. Områdene rundt setra er registrert som fulldyrka jord i AR5 (arealressurskart). Ovenfor området med fulldyrka jord er det i AR5 registrert innmarksbeite. Dette området er ikke benyttet som innmarksbeite i de siste åra da det er tilstrekkelig med beite rundt seterbygningene. I tråd med tidligere regulering er det 28 bebygde fritidseiendommer i planområdet.

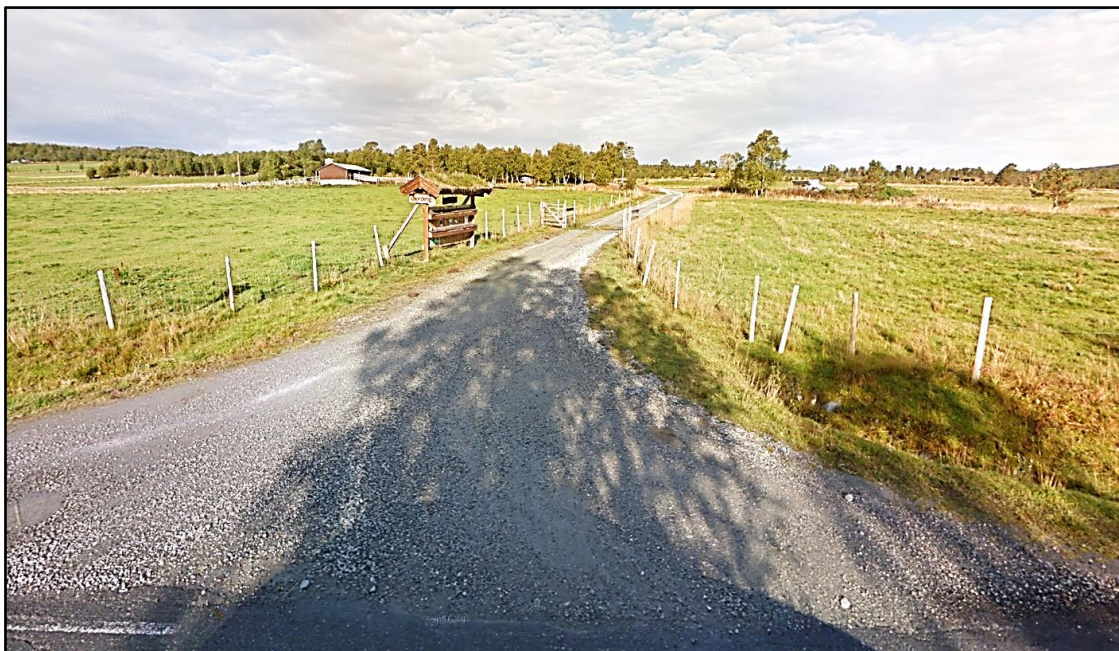
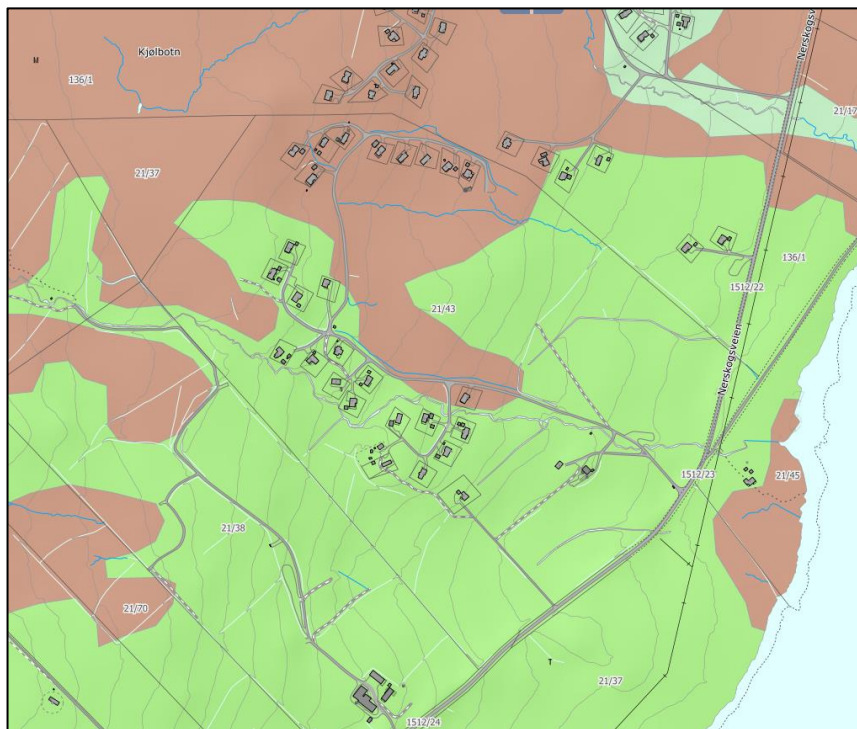


Foto (www.google.no/maps 2018) viser nordøstre avkjørsel (SKV2-plankart) fra Nerskogveien til Nordeng. Bygningen i skogholtet opp til venstre i bilde er Fellessetra til Nordeng fellesbeite.

4.3 Grunnforhold – løsmasser

På NGUs løsmassekart er den største delen av planområdet, i hovedsak områdene i sør og øst, vist med et tykt sammenhengende dekke (tykkelse > 0,5 m) med morenemasser. De nordlige delene og et område sentralt er vist med torv- og myrdekke (organisk materiale) med tykkelse > 0,5 m. Grøfting har ført til at myrområdene er i ferd med tørkes ut og gro igjen sentralt i området.

Utsnittet fra NGUs løsmassekart viser fordelingen av løsmassedekke i planområdet, bestående av tykt morenedekke (grønfarget) og torv/myr (rødbrunt).



4.4 Kartlegging av naturverdier i planområdet

BioFokus ved Solfrid Helene Lien Langmo, har på oppdrag for Nordeng Fellesbeite DA kartlagt naturverdier på arealer for planlagt utvidelse av Nordeng hyttegrend, omtalt som Nordeng III. Rapporten etter kartleggingen, BioFokus-notat 2019-47 datert 28. august 2019, er vedlagt i sin helhet. Rapportens «Oppsummering/ konklusjon» innledes med følgende avsnitt:

«De fleste artsgrupper, med unntak av insekter er tilstrekkelig undersøkt til å kunne danne seg et godt bilde av det aktuelle området og kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig godt og i henhold til Naturmangfoldlovens § 8 om krav til kunnskapsgrunnlaget. Naturverdiene i mye av området er begrenset på grunn av gjengroing og allerede gjennomført hyttebygging med tilhørende infrastruktur.»

I rapporten er det gjort vurderinger av beiteressursene og beitebruken med forvaltningsråd for disse verdiene, disse vurderingene er referert under punkt 6.1 *Landbruk*, side 11. De øvrige vurderingene og forvaltningsrådene i rapporten er referert under punkt 6.3 *Naturverdier*, side 12.

4.5 Klarlegging av eiendomsgrenser

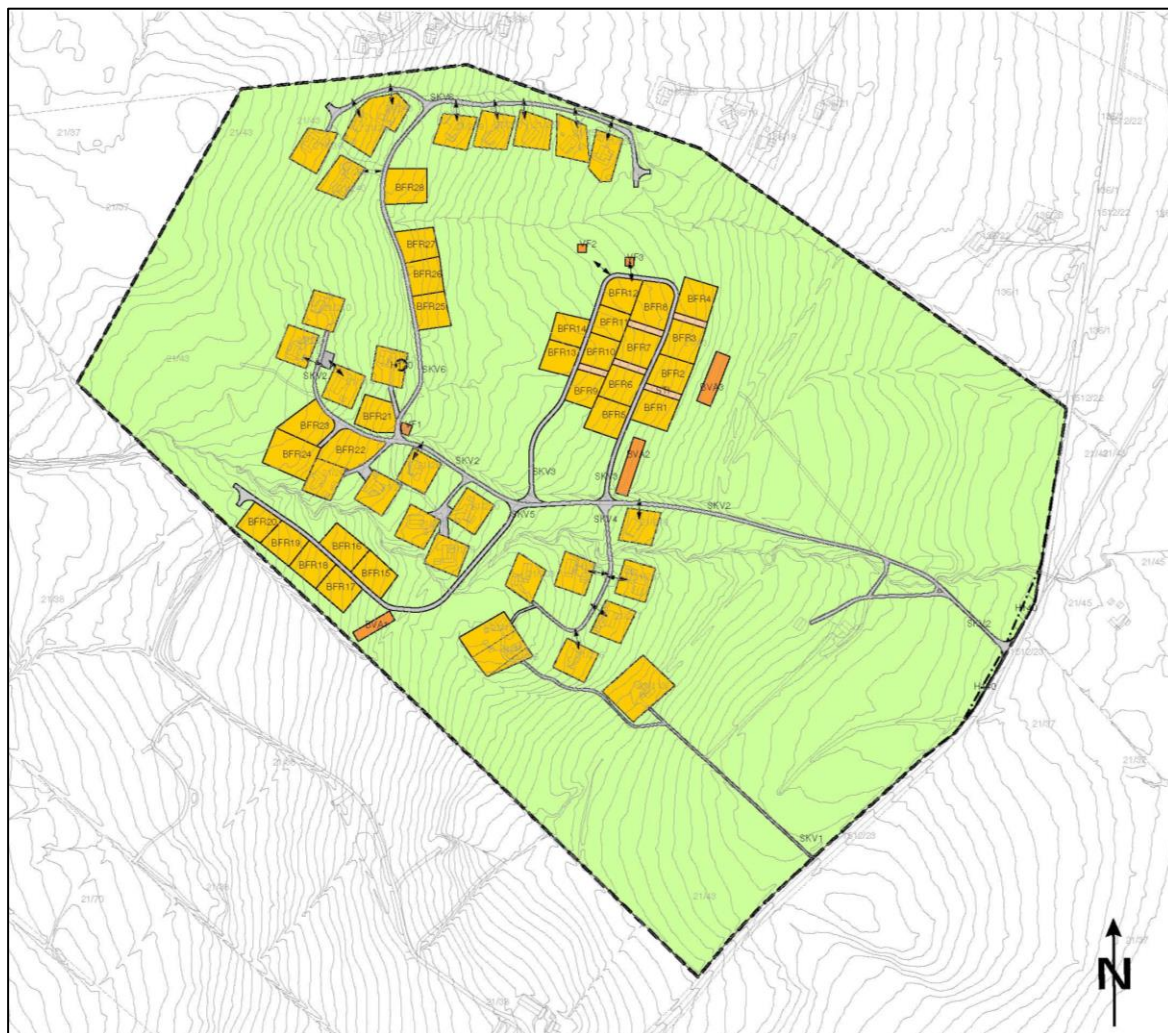
I oppstartsmøte klargjorde kommunen at eiendomsgrensene som skal utgjør plangrensen rundt planområdet er av øk-kvalitet. Dette tilfredsstiller ikke kravene til nøyaktighet for regulering i dag. Derfor rekvirerte Nordeng Fellesbeite DA ny oppmåling av eiendomsgrensene rundt planområdet. Kommunen gjennomførte oppmålingen i august 2019 og disse grensene er benyttet i plankartet

5. Beskrivelse av planforslaget

En reguleringsplan består av et plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser. Plankartet med tegnforklaring og reguleringsbestemmelsene foreligger som egne dokumenter. I tillegg leveres digitale kartdata av plankartet på SOSI-fil (*Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon*).

Vedtatt reguleringsplan er juridisk bindende for arealbruken. Reguleringsbestemmelsene vil da gjelde for alle tiltak som er melde- eller søknadspliktige etter plan- og bygningsloven

5.1 Plankart



Utsnitt av plankartet med tegnforklaringen.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Andre tekniske infrastrukturtraseer

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Grense for areallformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

- Område for grunnvannsforsyning
- Frisikt

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

5.2 Planlagt arealbruk

Arealformål

Forslaget om nye utbyggingsområder omfatter 28 nye tomter for *fritidsbebyggelse*, vist med påskrift BFR1 – BFR28 på plankartet. Sentralt i planområdet er det foreslått 14 nye tomter (BFR1 – BFR14) langs forslag til ny veitrase, SKV3. Mellom disse tomtene er det traseer for teknisk infrastruktur (ledningsnett for vann og avløp, strøm). Mellom plangrensen i sørvest og en bekk, er det foreslått 6 nye tomter (BFR15 – BFR20). Disse har egen vei, SKV5. De øvrige nye tomtene er lagt i to grupperinger vest i planområdet. Tomtene BFR21 – BFR24 langs nåværende vei SKV2, og tomtene BFR25 – BFR28 langs nåværende vei SKV6.

Det er to eksisterende avkjørsler fra Nerskogveien til planområdet. Disse og de nye vegtraseene (SKV1 – SKV6) reguleres til formålet *kjøreveg*. De nye foreslåtte tomtene har alle adkomst via vegen SKV2. Et restareal mellom SKV2, BFR22 og eksisterende gnr./bnr. 21/205 reguleres til *annen veggrunn – grøntareal*. Resten av planområdet, med myrområder og landbruksjord, samt seteranlegget, er foreslått regulert til LNFR-formål.

Med utgangspunkt i de eksisterende hyttene langs nordsiden av bekken, er tomtene BFR15 – BFR20 plassert 10 m unna bekken som går igjennom planområdet. 2-3 av de nåværende hyttene ligger imidlertid nærmere enn dette. Det er ikke vist faresone for flom langs bekken, da aktsomhetskartet til NVE er et grovt anslag ment for kommuneplannivå.

Bebyggelsens utforming, høyde, grad av utnytting m.m.

Det tillates maks tre bygg på hver tomt, én hovedbygning og to sekundærbygg. Det tillates mønehøyde på maks 6,3 m for hovedbygning og maks 4,8 m for sekundærbygg. Maks høyde på grunnmur/pilarhøyde er satt til 50 cm. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med terrengkotene. Taktekking skal utføres med materialer som gi en mørk og matt fargevirkning.

Utnyttelsesgraden for hver tomt er satt til maks 30 % BYA (bebygd areal), inkludert 2 biloppstillingsplasser, minimum 36 m² tilsammen; maks BYA for bebyggelsen på hver tomt er 200 m².

Renovasjon, vann og avløp

Renovasjon ordnes på egen tomt og leveres til returpunktene ved Joker Nerskogen eller ved demningen i nordenden av Granasjøen.

I planforslaget reguleres det inn to nye vannforsyningsanlegg, vist med påskrift VF2 og VF3 på plankartet, samt tre avløpsanlegg (BVA1 – BVA3).

Et av de eksisterende vannforsyningsanleggene ligger inne på gnr./bnr.21/213 med arealformål *fritidsbebyggelse*. Det er lagt inn en *sikringssone -område for grunnvannsforsyning (H120)* rundt dette vannforsyningsanlegget (borrebrønn). Det andre eksisterende anlegget VF1 er avsatt med arealformål *vannforsyningsanlegg*. Det samme gjelder de to nye anleggene VF2 og VF3. Det er avsatt et areal på 8 x 8 m rundt vannforsyningsanleggene.

For å sikre vannforsyningsanleggene er det utformet bestemmelser som er likelydende for *Sikringssone -område for grunnvannsforsyning (H120)* og for arealformål *Vannforsyningsanlegg (VF1-VF3)*.

Det er tegnet inn avkjørselspiler mellom fra kjørevei SKV3 og vannforsyningsanleggene VF2 og VF3. Disse avkjørslene er kun ment for service/reparasjon. Tømming av avløpsanlegga BVA1 og BVA2 skjer

henholdsvis fra veiene SKV2 og SKV5 eller SKV3. Avløpsanlegg BVA3 ligger ca. 60 fra veg. Planen legger derfor opp til at den skal kunne tømmes via trasé for infrastruktur STI. Traseen er 6 m bred, og nederste punkt ligger 22 m fra avløpsanlegget. Stigningen er på 1:10. Det er lagt inn bestemmelse om at denne kun kan benyttes av septikbil.

Det som gjelder vann- og avløpsanlegg er avklart i en egen plan for dette. Til vann- og avløpsplanen er det utarbeidet et eget kart som viser borebrønner for vannforsyning, areal for jordrenseanlegg/infiltrasjon og traseer for ledningsnett.

Forhold til kommuneplanen

Som illustrert på utsnittet av planforslaget under ligger tomtene BFR15-BFR18 og store deler av tomt BFR19 utenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Sett i sammenheng med hyttene som er i området rundt, kan de nye tomtene som foreslås her sees på som en naturlig foretting.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal kjøreveg til fritidsbebyggelse planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7, iht. normaler for landbruksveier. I reguleringsplanforslaget er det foreslått at adkomstveiene og stikkveiene i stedet skal anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 3 (landbruksbilveg). Dette er vurdert som mer hensiktsmessig og tilpasset den aktuelle bruken av veiene her.



Utsnitt fra plankartet illustrert med grensen (blåstiplet) mellom kommuneplanens LNFR- område (sør for streken) og området for fritids-bebyggelse på nordsiden. Dette viser at tomtene BFR15-18 ligger innenfor LNFR-område i kommuneplanen, og at deler av BFR19 og BFR20 delvis ligger i LNFR-område og delvis i området for fritidsbebyggelse.

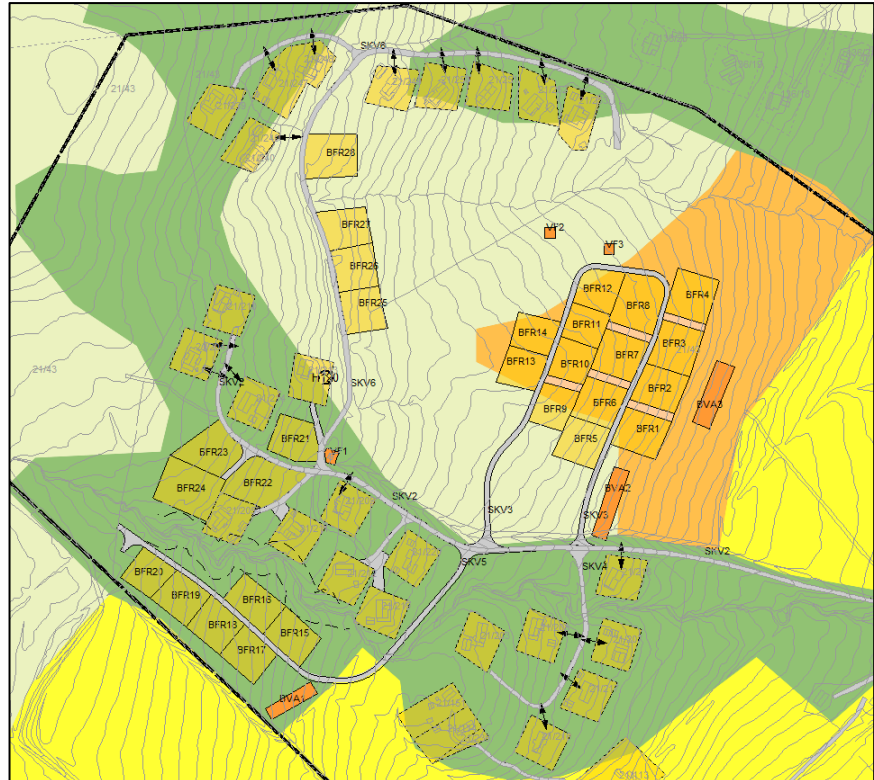
6. Virkninger for miljø og samfunn

6.1 Landbruk

Utsnitt av planforslaget vist på vegetasjonskart med beiteverdi. De nye tomene som er foreslått har påskrift (BFR1 – BFR28).

Gule områder er dyrka mark, oransje områder beitevoller og hagemark, mørkegrønne områder er gode beiter og lysegrønne områder mindre gode beiter.

Dette viser at 13 av de foreslåtte tomtenes ligger på beitevoll/hagemark, 10 tomter ligger på gode beiter og 5 tomter på mindre gode beiter.



Utsnitt fra planforslaget med områder registrert som dyrkbar mark vist med rød skravur.

Dette viser at 22 av de nye tomtenes ligger helt eller delvis på dyrkbar mark.



Nordeng Fellesbeite DA sine vurderinger:

Områdene på Nordeng som ikke er dyrket har liten verdi som beite og det er lite behov for nye oppdyrkede arealer.

Eierne har sluttet en etter en, og i 2019 sluttet den siste. Udyrket beite har derfor ikke vært brukt de siste åra. Nå leies setra ut til 2 gårdbrukere, det er derfor enda lavere antall kyr der, og enda mindre behov for udyrket beite. Disse områdene er i ferd med å gro igjen av einer og bjørk. Å dyrke opp nye arealer her er svært lite aktuell. Arealet sørvest er langt og smalt, og de arealene vi har dyrket opp har vært svært krevende, mye grøfting og mye stein.

Vurderinger av beiteressursene og beitebruken fra Oppsummering/konklusjon fra kartleggingen av naturverdiene fra 2019, jf. punkt 3.4 side 7:

«De fleste områdene med beitemark er gjengrodd, eller i tydelig gjengroing med bjørk. Beitetrykket er for det meste lavt. Slike skogsbeiter er verdifulle som beiter, men da gjerne sammen med mer åpne områder. De mest åpne og verdifulle områdene, som fremdeles har potensiale for beitemarksopp er avgrenset som naturbeitemark. Skal gjengroingen stoppes, bør beitetrykket økes, og områdene ryddes for bjørkeoppslag. Mange av verdiene knyttet til tidligere beiteområder er imidlertid allerede tapt på grunn av gjengroing. Skal beitet kunne opprettholdes, er det viktig at beitedyrene sikres tilgang til områdene, og at de ikke blir hindret i forbindelse med inngjerding av hyttetomtene. Videre må beitedyrene sikres vanntilgang ved at bekken vest i området fremdeles får renne fritt.»

Som vist på kartutsnitt på forrige side ligger de fleste tomtene som er foreslått på areal som er registrert som dyrkbar mark. Imidlertid er største delen av arealene på Nerskogen – Ånegga/Sørøyåsen registrert som dyrkbare.

Ut fra opplysningene gitt av Noreng Fellesbeite og kartleggingen av naturverdiene, vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for landbruket i området. For drifta av fellessetra i planområdet er det vurdert å være nok tilgjengelig beite utenom de arealene som berøres av nye utbyggingsformål.

6.2 Reindrift

Planområdet ligger ikke innenfor avtalefestede områder for tamreindrifta i Trollheimen. Ifølge kartet på NIBIOs kartløsning Kilden (<https://kilden.nibio.no/>), ligger planområdet 200 m sørøst for grensen til sekundærområdet til Trollheimen Sijte.

Med bakgrunn i Hytteundersøkelse Rennebu 2009 og Hytteundersøkelse Rennebu 2016, begge utført av Nasjonalparken Næringshage, ser man at over 80 % av hytteinnbyggerne framhever oppkjørte skispor som viktig for trivselen på hytta. I tillegg sier nesten 70 % at gode, merkede turstier er viktig. Ut fra erfaring stemmer dette godt med den faktiske bruken av området, som i hovedsak foregår etter merkede stier og oppkjørte skispor. I en undersøkelse om ferdsel i villreinområder (NINA Rapport 551), oppgav 88% av de spurte i Rondane at de for de meste går langs merka stier og veien på tur. Kun 2% svarte at de for de meste gikk utenfor merka stier/veier. For Dovrefjell var tallene tilsvarende 77%, og 6%. Resten foregikk både på og utenfor merka stier/veier. Blant hytteeierne i Rondane var det 10–15 % som hovedsakelig gikk utenom alle slags stier, mens ca. 30% gikk utenfor alle slags stier av og til. Dette betyr at trafikken inn mot reinbeiteområdene kan styres godt ved tilrettelegging og merking. Bygging av nye fritidsboliger vil derfor, mest sannsynlig, ikke generere mye trafikk i urørte områder, men øke aktiviteten langs de eksisterende.

6.3 Naturverdier

Naturverdiene i området ble kartlagt av BioFokus i 2019. Her er et utdrag fra kapitlet «Resultater»:

Det ble i forbindelse med undersøkelsen i 2019 ikke registrert rødlistede arter, men en prioritert naturtype, en naturbeitemark, som fikk navnet Nordeng, og er verdisatt til Lokalt viktig – C. Enga er etter NiN å regne som svakt kalkrik eng med klart hevdpreg (T32-C-20). Lokaltiteten er i gjengroing, men den har fremdeles et betydelig restaureringspotensiale, samt potensiale for sjeldne og rødlistede arter av beitemarksopp. Enga er typisk for svakt kalkrike enger i regionen, og arter som blåklokke, finnskjegg, sølvbunke, hvitmaure, gulaks og engkvein er blant de dominerende. I tillegg er det et betydelig innslag av ung bjørk og einer. I fuktige søkk forekommer arter som mjørdurt, skogrørkvein, vier og sneller. Resten av områdene som regnes som beitemark innenfor området, er i stor grad gjengrodd med ung til middelaldrende bjørk. Her kommer høgstauder som mjørdurt, turt og tyrihjelmm inn. Deler av naturbeitemarka ligger innenfor områdene som er planlagt benyttet til hyttebygging.*

* NiN: Naturtyper i Norge; et vegetasjonskartleggingssystem.

Slik planforslaget foreligger nå, er det ikke plassert tomter innenfor naturtypene etter DN Håndbok 13 eller naturtyper etter NiN (2018). Det er derimot plassert 9 tomter innenfor naturbeitemarka Nordeng og 3 som er delvis berører naturbeitemarka, i tillegg til avløpsanlegget BVA3. Lokaltiteten er i gjengroing, og benyttes ikke til beite lenger.



Ved å sammenligne plankartet med kartet fra BioFokus ser man at det er 9 tomter som havner innenfor naturtypen naturbeitemark og 3 tomter i tillegg som er berører naturbeitemark, her vist med

blå linje. Merk at denne avgrensingen er noe unøyaktig, da den er omtrentlig tegnet etter BioFokus sitt kart.

I tillegg til det som er vurdert mht. beitebruken (punkt 6.1) er det i BioFokus sitt notat gitt følgende forvaltningsråd under «Oppsummering/konklusjon»:

«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.

Det er forholdsvis små områder med boreal hei innenfor området, men både på disse heiene og ute i beitemarka ble det registrert store furutrær. Slike store, gamle furuer er viktige levesteder for arter fra mange artsgrupper. Om disse skal spares, er det viktig å også ta vare på et tilstrekkelig stort areal rundt treet slik at rotsystemet bevares.»

*En av de eldste furuene innenfor undersøkelsesområdet. Denne har grov sprekkebark, enkelte grove døde greiner og partier med død ved. Slike furuer er verdifulle levesteder for mange arter fra flere artsgrupper og kan med fordel stå igjen ved hyttebygging i området.
Foto: Solfrid Helene Lien Langmo*



Deler av området hvor det foreslås 14 nye tomter (BFR1-14) er vist som myr/myrlendt på ortofoto fra 2014 (vist på neste side) og kart på www.kilden.no. Drenering/grøfting i forbindelse med setringen og beitebruken har ført til en gradvis opptørking og gjengroingen som omfatter større deler av området enn det som framgår av ortofoto og kartgrunnlag. Den tiltagende opptørkingen og gjengroingen i området bekreftes også i notatet fra BioFokus (vedlagt) etter kartleggingen av naturverdier.

Ut fra opplysningene fra befaring og kartleggingen av naturverdiene vil planforslaget ha negative konsekvenser for naturtypen naturbeitemark og for myr. Naturbeitemarka er i gjengroing og har redusert beiteverdi. Myra er sterkt påvirket og i ferd med å forringes som følge av tidligere utbygging og drenering.

Vurderinger av den nye bebyggelses virkninger på landskapet

Landskapet i planområdet stiger ganske jevnt mot vest/nordvest i planområdet. Den øverste hyttetomten (BFR13) sentralt i planområdet ligger på en liten skogkledd rygg. For å unngå at bebyggelsen på denne tomta kommer i silhuett og blir for dominerende i landskapet er det nødvendig å ta spesielt hensyn til dette. Det er derfor foreslått en bestemmelse om at det skal tas spesielle hensyn ved plassering av bygninger slik at man unngår silhuettvirkning på tomta.



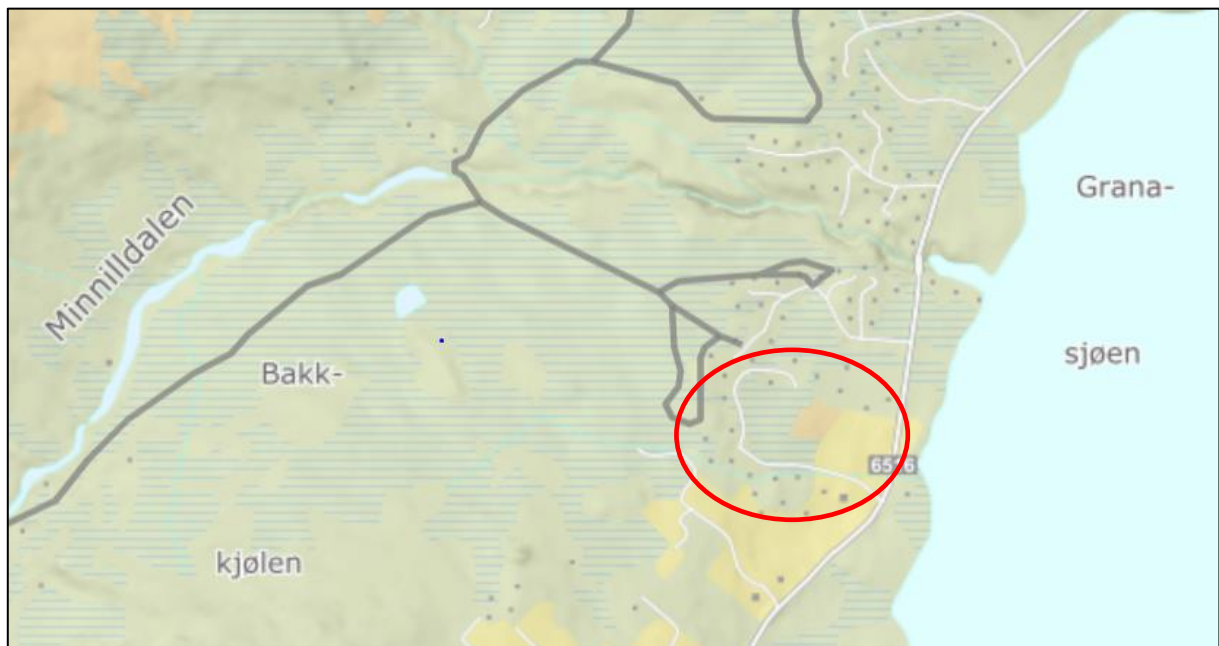
Ortofoto fra 2014, siden da har det skjedd en betydelig uttørking og gjengroing i området der tomtene BFR1-14 er foreslått.

6.4 Kulturmiljø og kulturminner

I planområdet er det ikke registrert kulturminner/kulturmiljø eller SEFRAK-bygg i Riksantikvarens nettbase Askeladden (<https://askeladden.ra.no/>). I sitt innspill til oppstart skriver Trøndelag fylkeskommune at de har gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. Det ble da ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Sametinget vurderer det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet.

6.5 Folkehelse – Friluftsliv – Barn og unge

Flere av de private innspillene til oppstart av planarbeidet påpeker at det er en mye brukt akebakke, når snøforholdene og vinden legger til rette for det, i området ved BFR22-BFR24. Dette bør sees i sammenheng med nærhet til eksisterende hytter. Det er god plass på og rundt tomtene for lek og annen uteaktivitet i trygge omgivelser. Skiløypa på Ånegga-Sørøyåsen er tilgjengelig med direkte adkomst fra planområdet. For øvrig er det store områder med barnevennlig turterreng på Nerskogen. Planforslaget vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for allmennhetens ferdsel i området og barn og unges mulighet for frilek.

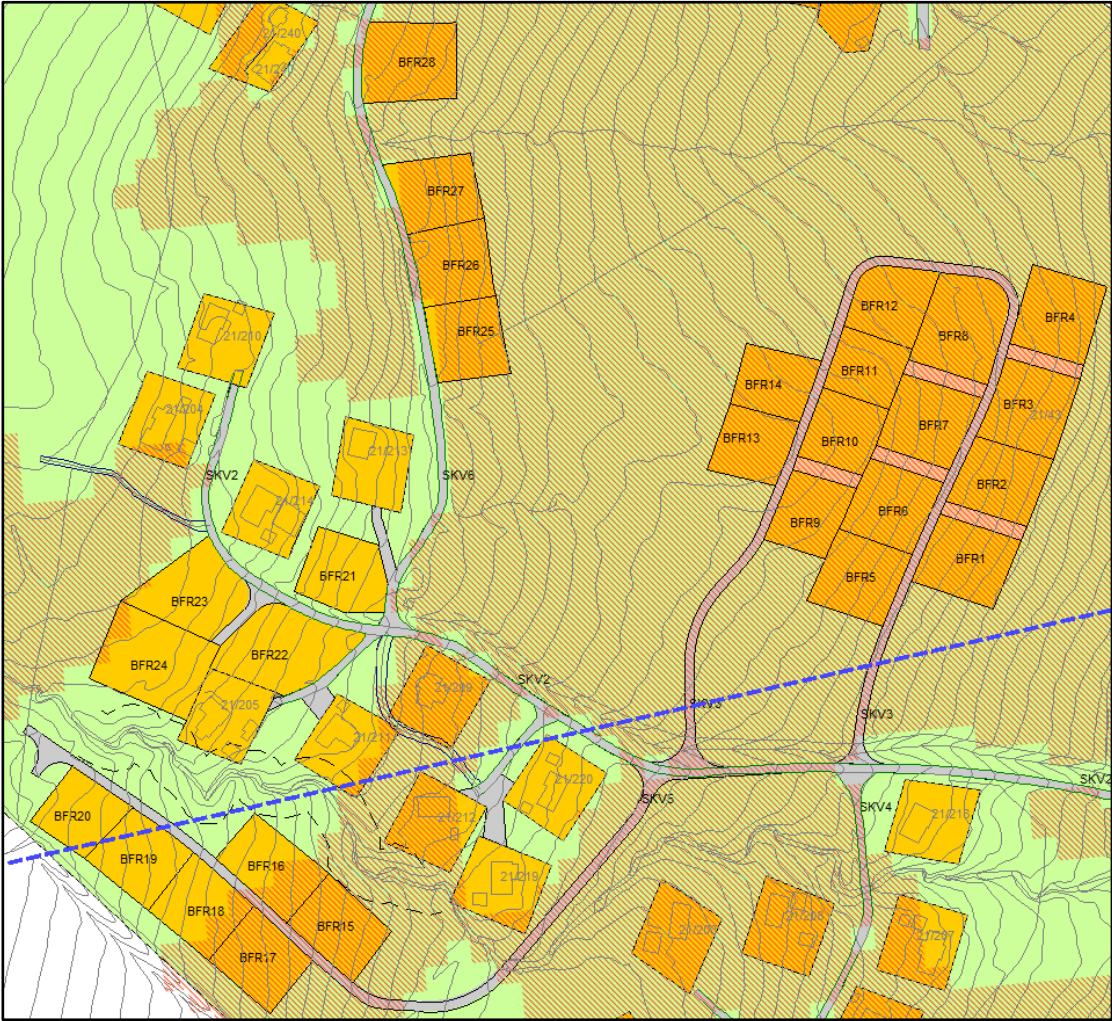


Kartutsnitt som viser skiløypenettet i området. Skisport.no, datert 30.03.20. Nordeng omtrentlig markert med rød sirkel.

6.6 Trafikkforhold

Trafikkmengden på Nerskogveien (FV6516) ble målt til 260 ÅDT (Årsdøgntrafikk: Antall kjøretøy som passerer et snitt på en veg i løpet av ett år, dividert med 365). Det er to avkjørsler fra Nerskogveien til planområdet, vist med påskrift SKV1 og SKV2. De nye tomtene som er foreslått har alle adkomst via avkjørsel/vei SKV2. I plankartet er det lagt til rette for at denne avkjørselen skal utvides/oppgraderes iht. Vegvesenets håndbok *Veg- og gateutforming*, dette med bakgrunn i Vegvesenets innspill til planarbeidet.

7. Innspill til oppstart av planarbeidet

Sammendrag av innspill fra myndigheter	Plankontorets kommentarer
Fylkesmannen i Trøndelag, 22.01.2018 <u>Landbruk</u> Fortetting av hytteområder er i utgangspunktet positivt. Samtidig er det viktig at eksisterende interesser ivaretas, herunder beiteinteresser og kulturlandskap. FMTL er kritisk til nedbygging av innmarksbeite og dyrkbar jord, her knyttet til aktiv seterdrift. Generelt bør nye tiltak av et slikt omfang avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Viktig at planforslaget gjør rede for hvordan landbruksinteressene er vurdert og hvordan de skal ivaretas. Det samme gjelder kulturlandskapet. Det er også viktig at planen tar stilling til tiltak som kan begrense konflikter knyttet til beiteinteressene, f.eks. inngjerding.	Kartutsnittet under viser foreslått utbygging med grense for arealformål i Kommuneplan og dyrkbar mark i området. Nordeng Fellesbeite DA sier de har tilstrekkelig med fulldyrka jord innenfor eiendommen til å drive setring. Det er derfor lite aktuelt å dyrke opp nye arealer her. Området er steinete og lite egnet til å dyrke opp. På Nerskosten finnes store arealer med dyrkbar mark i områder med større behov for oppdyrking, og hvor området ikke allerede er omdisponert til fritidsbebyggelse.
 Utsnitt fra planforslaget. De skraverte områdene er registret som dyrkbar mark. Blåstiplet strek markerer formålsgrensen mellom området avsatt til fritidsbebyggelse nord for/over streken, og LNFR-området på sørsiden.	

Fylkesmannen i Trøndelag, forts.:

Reindrift

Planområdet ligger innenfor Trollheimen sijte. Reindriftnæringen er en arealavhengig næring, og inngrep og ferdsel som følge av fritidsbebyggelse er en av de største utfordringene for reindriften i Trollheimen.

«Trollheimloven» har som formål å sikre fortsatt samisk reindrift i Trollheimen.

Fortetting av fritidsbebyggelse er i utgangspunktet positivt for reindriftnæringen, og den direkte effekten av fortettingen (tap av beiteland) vil være liten. Det er først og fremst ferdsel og annen menneskelig aktivitet og støy, den indirekte effekten, av flere fritids-boliger som vil være en utfordring for reindriften, og spesielt for flyttleia som går i overkant av planområdet. Flyttleia er som kjent svært viktig for reindriften, og benyttes i forbindelse med driving av rein til gjerde-anlegget på Nerskogen, Oppdal kommune. Gjerdeanlegget brukes til merking, skilling og opplasting for transport til slakteri og vinterbeite. På våren blir gjerdet brukt til inngjerding av bukk. Trollheimen sijte er helt avhengig av flyttleia for å ha tilgang til gjerdeanlegget. Flyttleia ble spesielt viktig etter oppføring av skianlegget på Nerskogen, noe som medførte at den tradisjonelle flyttleia i området ble stengt. Det er svært mye fritidsbebyggelse i dette området, og ellers i nær tilknytning til den nevnte flyttleia, og områdene oppleves som svært attraktive for fortetting og utvidelse av fritidsbebyggelse.

Fylkesmannen har tidligere tilrådd at Rennebu kommune utreder fortetningspotensialet i eksisterende og planlagte hyttefelt som berører flyttleia. Og at Rennebu kommune i samarbeid med Oppdal kommune, bidrar til å sikre at flyttleia ikke fragmenteres ytterligere. Det vises til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med reguleringsplan for Myrslettet hytteområde i Nerskogen, og til Fylkesmannens kommunebesøk 24.11.17. Det vises samtidig til Landskapsanalyse – Ånegga-Sørøyåsen på Nerskogen utarbeidet av plankontoret i 2002. Analysen konkluderte med at området har stor betydning for reindriften og at området er sårbart med tanke på ferdsel og forstyrrelser av folk og løshunder.

Fylkesmannen som reindriftsmyndighet tilrår at Rennebu kommune, i samarbeid med Oppdal kommune, gjør en overordnet vurdering av fortetningspotensialet for fritidsbebyggelse som berører flyttleia mellom Granasjøen og gjerdeanlegget på Nerskogen. Videre må de direkte og indirekte konsekvensene, samt den samlede belastningen på reindriften i Trollheimen utredes.

Planområdet ligger utenfor avtalefestede områder til Trollheimen Sijte.

De ulempene med ny fritidsbebyggelse for reindrift som påpekes her er prinsipielle og gjelder store deler av Nerskogen. Derfor bør disse tingene tas opp og løses ifb. rullering av kommuneplan - arealdelen.

En av de viktigste funksjonene med kommuneplan er forutsigbarhet. I gjeldende kommuneplan er det ikke satt noe tak på antall fritidsboliger.

Allemannsretten innebærer at ferdselen i utmarka ikke kan reguleres eller styres med ferdselsrestriksjoner. Til en viss grad vil ferdselen kanaliseres med oppkjøring av skiløyper og annen tilrettelegging. Noe som også gjøres i dag, og mye tyder på at dette er effektivt.

Arbeidet er startet opp.

Klima og miljø

Planen må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, og konsekvensene for naturmangfoldet må framgå av planbeskrivelsen, jf. Naturmangfoldlovens §§ 8-12. I henhold til denne skal det framgå i saksbehandlingen og beslutninger som fattes etter PBL at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert.

Det må tas hensyn til landskap og landskapstilpasning når hytteområdet skal detaljreguleres. I den forbindelse viser vi til Miljøverndepartementets veileder T-1450 om planlegging av fritidsbebyggelse. Av denne veilederen går det frem at det er et mål å ta vare på mest mulig av landskapet i og rundt hytteområdene fordi vi ønsker å opprettholde landskapets kvaliteter med tanke på natur, kulturmiljø og estetikk, samt å beholde landskapet som grunnlag for aktiviteter, og som skjerming mot vind og mot innsyn. Det må også tas hensyn til eventuelle stier og turløyper i planleggingen.

Området er ikke kartlagt for naturmangfold, men det stilles krav fra kommunen om kartlegging av området, etter anerkjent metodikk DN-håndbok nr. 13, i forbindelse med utarbeiding av planen.

Innenfor planområdet er det flere bekker. Tjern, bekker og elver er viktige landskapselementer samtidig som de gir grunnlag for et rikt plante- og dyreliv. Rennebu kommune har selv satt 50 meters byggegrense mot vassdrag. Det er viktig at det settes av byggegrense mot bekkene hvor det ikke tillates bebyggelse. Dette vil bidra til å verne landskapstypen og miljøtyper og bevare det vassdrags-nære biologiske mangfoldet.

Store deler av planområdet består av myr. Nord for tiltaket er det registrert flere rikmyr-lokaliteter med B- og C-verdi (viktig og lokalt viktig). Med dette som bakgrunn er det sannsynlig at det er flere viktige naturmangfoldverdier i området. Fylkesmannen mener at det bør unngås inngrep i disse områdene, bakgrunnen for dette er at det blir stadig mindre myr i Norge. Minst en tredel av myr under tregrensa i Norge er borte. Dette er bekymringsfullt fordi myrer er viktige for bevaring av naturmangfold og lagring av vann og CO₂. Selv om kun en liten del av myrområdet blir berørt kan det påvirke hele myrområdet ved at fukt-balansen i myra endres.

En rekke arter i vår flora og fauna har myra som sitt eneste levested. Mange av disse artene kan være sjeldne og omfattes av rødlista, det gjelder spesielt karplanter og insekter, men også mange fuglearter. Noen av myrtypene er naturtyper som er regionalt/nasjonalt sjeldne pga. størrelse, spesiell utforming e.l. Mange myrer har også en spesiell landskapsøkologisk funksjon. Konsekvensene av

Databasene for naturmangfold/-verdier er undersøkt som en del av kapitlet *Virkninger for miljø og samfunn*

Generelle bestemmelser for størrelser og høyder. Egen bestemmelse for tomt hvor det er fare for silhuettvirkning.

Området er kartlagt for naturmangfold. Dette er beskrevet i planforslaget.

Det er ikke angitt byggegrense langs bekken. Ny bebyggelse er plassert 10 m fra bekken, tilsvarende eksisterende bebyggelse.

Med hensyn til naturverdiene i området har vi i utarbeidelsen av planforslaget i hovedsak forholdt oss til BioFokus sin rapport etter kartleggingen som ble gjennomført sommeren 2019. I rapporten er det under «Oppsummering/konklusjon» gitt forvaltningsråd for ivaretagelse av de kartlagte naturverdiene i området.

I tråd med tilrådning i rapporten fra BioFokus er det foreslått en reguleringsbestemmelse om at «Inngjerding av tomtene ikke er tillatt» For øvrig dreier forvaltningsrådene i rapporten seg om tiltak i forbindelse med landbruksdriften i området. Dette er tiltak som ikke styres gjennom plan-

inngrepet for myrområdet må derfor utredes. <u><i>Samfunnssikkerhet</i></u> Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging". I veilederen er det kommet en ny sjekklister til vedlegg 5 fra DSB sommeren 2018 som skal benyttes. Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. <u><i>Videre arbeid</i></u> Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring: • Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. • Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. • Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag.	og bygningsloven/ reguleringsplan. ROS-analysen (eget vedlegg) er utarbeidet med utgangspunkt i DSB sin veileder; <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i>.
Fylkeskommunen i Trøndelag, 12.12.18 <u><i>Kommuneplanen - bestemmelser langs vassdrag</i></u> For å sikre kantsonen inn mot større vannforekomster, for allmenn ferdsel og friluftsliv, er det ikke ønskelig med	Det er en bekk som renner gjennom planområdet. Den renner inn i den vestre og ut i den østre delen av

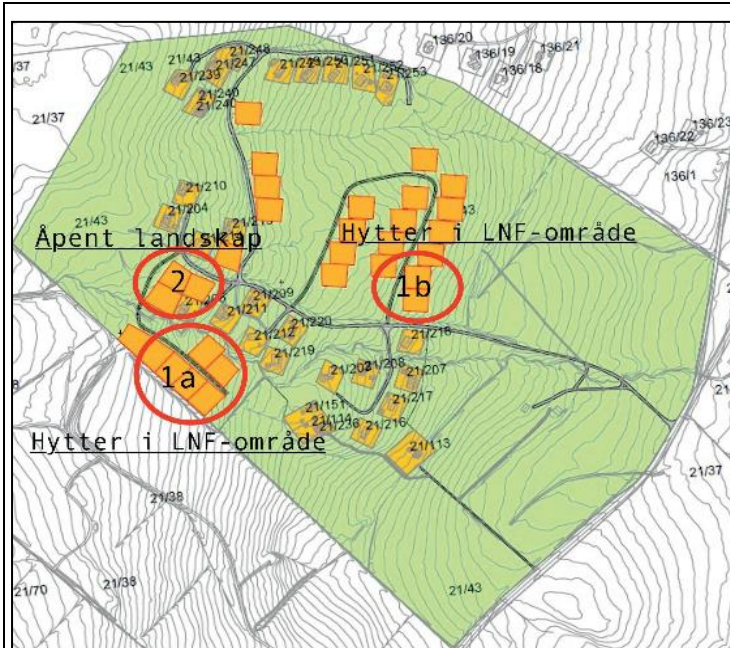
inngrep og utbygging innenfor 50-meterssonen. Kantsonen mot mindre ikke fiskeførende vassdrag kan derimot reduseres der hvor dette ikke kommer i konflikt med andre interesser. Planskissen viser nye tomter umiddelbar nærhet av bekken, på begge sider. Vi forventer at kommuneplanens bestemmelser etterkommes i større grad enn det planskissen legger opp til og at nye tomter plasseres med en noe større avstand til vannforekomsten. <u>Fylkesvei 6516 - Nerskogveien</u> Når det gjelder forholdet til fylkesveg 6516 (Nerskogveien) viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen. <u>Kulturminner</u> Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Vi viser til den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven; <i>Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.</i>	planområdet. Med utgangspunkt i hyttene langs nordsiden av bekken er de nye tomtene plassert minst 10 m fra bekken. 2-3 av de nåværende hyttene ligger imidlertid nærmere enn dette. Det har vært praktisert en differensiert byggeavstand til vassdrag, avhengig av størrelsen og hvilke interesser som skal ivaretas. Langs små bekker, som i dette tilfellet, er bevaringen av kantsonen den viktigste funksjonen. Langs elver og vatn er i tillegg allmennhetens ferdsel en viktig interesse som byggegrensen/kantsonen skal ivareta. De øvrige vannveiene i planområdet er uten helårs vannføring og består av myrsig og dreneringsgrøfter langs vei og over innmarksbeite. Informasjon om aktsomhetsplikten i Kulturminneloven bør formidles ifb. byggesaksbehandlingen til de som gjennomfører tiltakene.
Statens vegvesen, 18.12.18 Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging skisserer noen av utfordringene. En aktiv regional og kommunal planlegging som samordner bolig-, areal- og transportpolitikken og som reduserer transportbehovet er nødvendig for blant annet å nå målene for miljøpolitikken. Denne forventningen understrekes gjennom 'Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging'. Disse sier bl.a. at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet må samordnes for å oppnå effektive løsninger slik at transportbehovet kan reduseres, og at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. <u>Konkrete innspill til planarbeidet</u> Statens vegvesen har særlig oppmerksomhet rundt trafikk-sikkerhet og fremkommelighet. Vi ser at de planlagte avkjørslene (eksisterende) ligger i et oversiktlig terreng, men at avrenningsforholdene kunne vært bedre. Statens vegvesen forutsetter at avkjørslene blir utbedret og etablert i tråd med våre håndbøker og vegnormaler. Dette må gå frem av plankart og reguleringsbestemmelser.	Avkjørselen som gir adkomst til de nye hyttetomtene er vist iht. vegvesenets krav. Det er gitt en bestemmelse om at denne avkjørselen (SKV2) må oppgraderes i tråd med vegnormalene, gitt i vegvesenets håndbøker, N100 – Veg- og gateutforming og V121 –

	<i>Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.</i>
Norges vassdrags- og energidirektorat, 06.02.19 NVE er myndighet innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. <u>Flom, erosjon og skred</u> God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. <u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u> Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen. <u>Energianlegg</u> Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.	Innspillet er generelt og gir ingen konkrete råd til det skisserte planforslaget. Klima-/værprognoser for planområdet er tatt inn i ROS-analysen. I forslaget til bestemmelser er det satt krav om at overvannshåndtering skal skje på bakgrunn av de siste klimapåslag for nedbør. ROS-analysen viser at det er flomfare i nedre deler av bekken. Det er en bekk med helårs vannføring som krysser planområdet i vest/sørvest. Ny bebyggelse er plassert minst 10 m fra denne bekken. Strømforsyning til planområdet skjer via en høyspentlinje som ligger øst for planområdet, mellom Nerskogveien og Granasjøen.
Sametinget, 11.12.18 Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst: <u>Kulturminner og aktsomhetsplikten.</u> <i>Om noen under arbeid skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette viderefremmes til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.</i> Vi minner også om at alle samiske kulturminner eldre enn 1918 er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet, jf. kml. §§ 3 og 6.	For å hindre at fredede kulturminner blir skadet eller ødelagt bør de som er ansvarlig for gjennomføring av tiltakene informeres. Dette bør gjøres under byggesaksbehandlingen når kommunen er i direkte kontakt med de som gjennomfører tiltakene.
Mattilsynet, 12.03.18 Mattilsynets rolle ifb. planarbeid er bl.a. å ivareta at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til drikkevannsforsyningen i	Uttalelsen berører i stor grad forhold som skal være løst gjennom Vann-

kommunen generelt og ved planlegging av nye tiltak. Tilkobling til eksisterende privat vannforsyning i området bør prioriteres hvis mulig, jf. Nasjonale mål for vann og helse (2014) punkt c): <i>«Ved utlegging av nye bolig- (herunder fritidsboliger) eller industriområder eller ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesområder, skal det vurderes muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningssystemer i nærheten eller om nødvendig til nytt fellesanlegg, slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive enheter».</i> NGU har kartlagt to brønner til vannforsyning i området. Det fremgår ikke om dette er brønnene til Nordeng I og II.	og avløpsplan for planområdet. Vannforsyningen i planområdet skjer i dag via 2 borebrønner. En ligger på hyttetomt gnr./bnr. 21/213, sikret med en hensynssone <i>Grunnvannsforsyning</i> rundt. Den andre borebrønnen ligger like sør for denne, sikret med arealformål <i>Vannforsyning (VF1 på plankartet).</i> For å sikre en tilstrekkelig vannforsyning til de nye hyttene i områdene er det iht. VA-plan vist to nye borebrønner på nordsiden av de nye tomtene som foreslås sentralt i planområdet. Det er avsatt et areal på 8 x 8 m med formål <i>Vannforsyningsanlegg</i>, rundt begge disse området. Det er foreslått bestemmelser for å sikre de fire borebrønnene i området.
Trøndelag brann- og redningstjeneste, 13.12.18 Brann - og redningstjenesten minner om følgende: • Det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innbefatter også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer eller tilsvarende, 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 byggt teknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-9 med veiledning. I henhold til plan- og bygningsloven skal det på planstadiet, foreligge en risiko - og sårbarhetsanalyse, jf. PBL § 4 - 3. • Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannsforsyning fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompenserende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet. • I Rennebu kommune er det deltidspersonell uten vaktordning. Rennebu kommune har ikke høyderedskap. Det må tas hensyn til dette i planleggingen. • Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en ev. brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter	Kravene til slokkevannskapasitet er avklart i vann- og avløpsplan for planområdet. Rammene i reguleringsplan er ikke til hinder for at byggt tekniske løsninger kan utføres iht. kravene TEK 17. Dette avklares ifb. byggesaksbehandlingen/prosjektering av tiltakene.

med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11-6. • Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene. • Dersom det tilrettelegges for lading av el-biler i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas. Det vises til utarbeidede rapporter. • Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. • Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap. • Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, 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. Det vises til retningslinjer vedrørende <i>Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskap</i> 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 <i>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning</i>.	
--	--

Private innspill – fra Nordeng Hytteforening og hytteeiere	Plankontorets kommentarer
Generelle kommentarer til de private innspillene: De private innspillene er til dels omfattende og omhandler også forhold som ikke kan løses gjennom reguleringsplan. For å få frem hytteeierne beskrivelser og synspunkter på en best mulig måte er det gjort få endringer/reduksjoner av innspillene. Deler av innspillene gjelder privatretslige forhold mellom Nordeng Fellesbeite DA og hytteeierne i området, bl.a. forhold rundt drift og kostnader knyttet til felles anlegg som vei, vann- og avløp. Plankontorets kommentarer er i hovedsak begrenset til de forhold som kan avklares i henhold til plan- og bygningslovens <i>kap. 12. Reguleringsplan</i>.	
Nordeng Hytteforening Velforening, 31.01.19 v/ Kjell Olav Opøien <u>Kommuneplanens arealdel 2014</u> Nordeng hytteområde ser at varslet planoppstart ikke er helt i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder interesser knyttet til både landbruk, natur og friluftsliv og fritidsbebyggelse. <u>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT</u> I kommuneplanens arealdel vises det til at Rennebu kommune har et aktivt landbruk. Videre er det i presisert at kommunen ønsker å sikre snaufjellområder slik at det ikke kan tillates tiltak innenfor 100-metersbeltet opp mot snaufjellet og på snaufjellet. Med utgangspunkt i nevnte kan det synes som det i planforslaget ikke er tatt hensyn til kommuneplanens arealdel når det gjelder interesser knyttet til landbruksnæring og snaufjell. Nordeng hyttegrennd etterlyser en økt bevissthet rundt bruken av landbruksarealer til byggeformål og mener det er uheldig og lite ønskelig med omdisponering av verdifulle landbruksarealer til utbyggingsformål. Jfr. Kommuneplanens arealdel er det også et overskudd av regulerte, ubebygde hyttetomter i kommunen, og mener at det bør legges til rette for utbygging i disse områdene før det åpnes for fortetting i eksisterende hytteområder.	I planforslaget, som ble endret etter innkomne innspill, er det nå 6 tomter som helt eller delvis ligger innenfor LNFR-området i kommuneplanens arealdel. Nordeng Fellesbeite DA mener det er tilstrekkelig med fulldyrka jord innenfor eiendommen til å drive setring. Det er derfor lite aktuelt å dyrke opp nye arealer her. Området er steinete og lite egnet til å dyrke opp. På Nerskogen finnes store arealer med dyrkbar mark i områder med større behov for oppdyrking, og hvor området ikke allerede er omdisponert til fritidsbebyggelse.



De 2 tomtene innenfor sirkel 1b på kartet til venstre er tatt ut fra planforslaget.

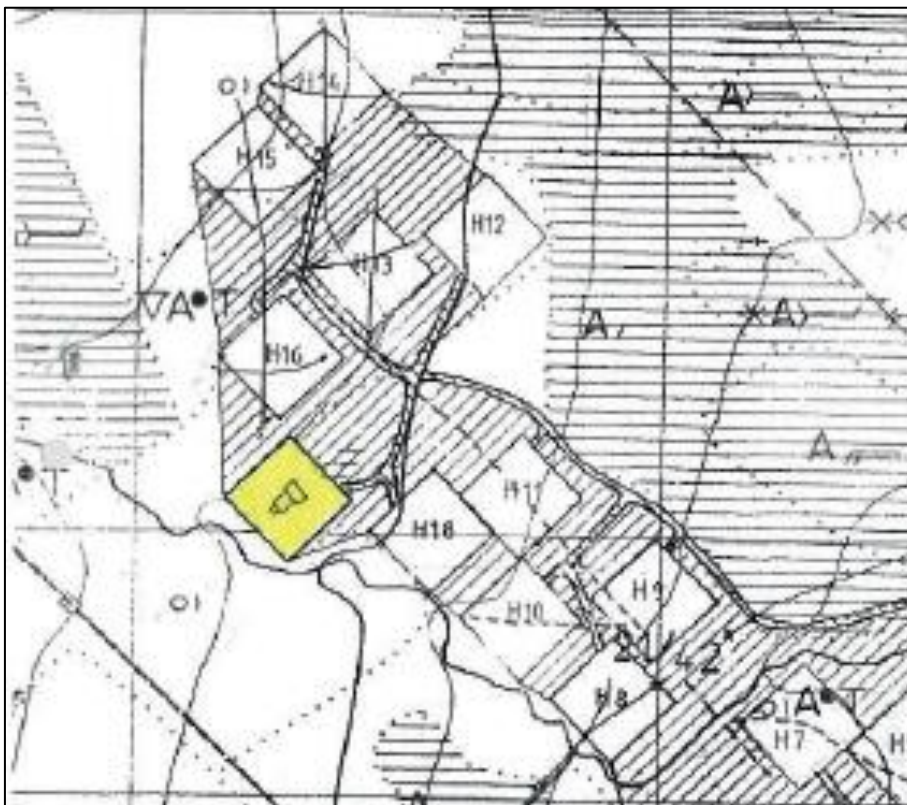
BEBYGGELSE OG ANLEGG – FRITIDSBEBYGGELSE

I kommuneplanens arealdel pkt 2.1.2 *Fritidsbebyggelse*, påpekes det at: «*Rennebu skal framstå som en attraktiv hyttekommune.*» Hyttenæringen skal videreutvikles som en næringsressurs for lokalsamfunnet. Utbyggingen må foregå i balanse med primærnæringenes utnyttelse av utmarks-områdene". I samme pkt. vises det til at det er 1949 regulerte hyttetomter og av disse er 939 ikke bebygd pr. 2013-14. Videre at vekst i hyttenæringa har vært størst på Nerskogen. Fortsatt er det god tilgang på tomter i kommunen.

Nordeng hyttegrend mener at før det åpnes for fortetting i etablerte hyttefelt og nye områder for fritidsbebyggelse, bør de ledige tomtene bygges ut først i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dette handler om forutsigbarhet for de som allerede har hytter i kommunen, men også hvilken profil kommunen ønsker å ha for sine hytteområder. Når er det f.eks. nok hyttetomter i et område, når et det for tett? Videre etterlyses det en bevissthet rundt problematikken fortetting med kvalitet. Hva er det unike ved hytteområdene i Rennebu kommune som man f.eks. ikke finner i nabokommunen Oppdal?

GJELDENDE REGULERINGSPLAN NORDENG 1 og 2

Gjeldende reguleringsplan er et resultat av en omfattende planprosess i 2001. Nordeng hyttegrend forventer at de faglige vurderingene av plan fortsatt gjelde i 2019. Da *Reguleringsplan for Nordeng hyttegrend* ble behandlet og vedtatt i 2001, varslet fylkesmannen innsigelse til antall og plassering av hyttetomter. For å etterkomme varslede innsigelse og faglige råd ble en del hytter tatt ut av planforslaget. Tomt 16 (H16 i gjeldene plan) ble tatt ut pga. åpenhet og synlighet i landskapet etter anbefaling fra fylkesmannen.



Fra innspillet til Nordeng Hytteforening Velforening. Bildet har følgende tekst i innspillet: Tomt H16 vist med gult.

Nordeng Hytteforening Velforenings innspill forts.:

Det synes noe underlig at hytter som ble fjernet pga. varslet innsigelse og en omfattende planprosess er nå foreslått tatt inn omtrent med tilsvarende plassering i det nye planforslaget. Nordeng hyttegrennd kan ikke se at de forholdene det ble varslet innsigelse på er endret, dvs. åpenhet og synlighet i landskapet ved behandling av *Reguleringsplan for Nordeng hyttegrennd*. I det samme saksframlegget er det også fokus på konflikten mellom landbruksinteresser og fritidsbebyggelse. Nordeng hyttegrennd kan heller ikke se at dette er endret fra 2001 og fram til i dag, jfr. kommuneplanens arealdel, men også i forhold til dagens drift av jordbruksarealene.

INNSPILL TIL VARSLET PLANOPPSTART

Nordeng hyttegrennd har følgende innspill til planskissen utarbeidet av Plankontoret:

1. Silhuett

Nordeng hyttegrennd mener problematikken knyttet til silhuett og åpenhet i landskapet er like aktuelle i dag som i 2001. Det innebærer at de hyttetomten som ble tatt ut i 2001, som nå er foreslått tatt inn igjen, må ut. Det gjelder hyttetomt nr. 22, men også hyttetomt nr. 23.

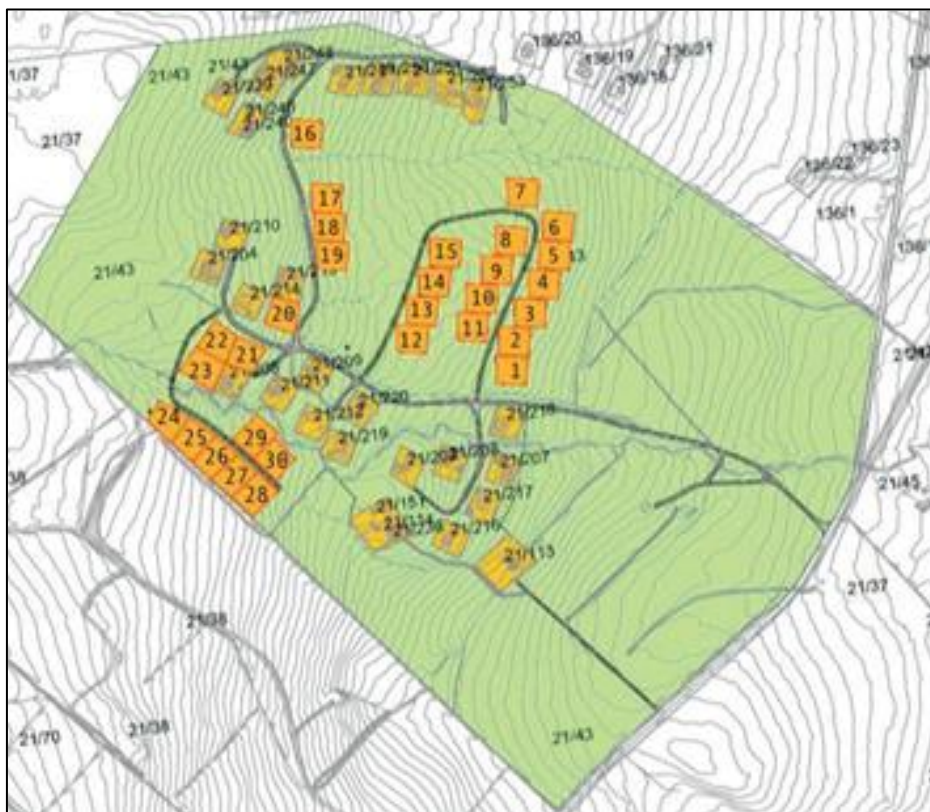
Landskapet i planområdet stiger ganske jevnt mot vest/nordvest i planområdet. Den øverste hyttetomten (BFR13) sentralt i planområdet ligger på en liten skogkledd rygg. En kan unngå at hytta her kommer i silhuett med plasseringen på tomten, se egen bestemmelse for dette.

2. Fortetting med kvalitet

Videre oppleves det som svært uheldig at det planlegges nye hytter i felles eiendomsgrenser med eksisterende hyttetomter. Det gjelder hyttetomt nr. 20-23. Det gir en vesentlig endring av opprinnelig plan hvor det skal være noe luft/areal mellom tomtene, samt at det vurderes som forringelse av kvaliteten av de berørte hytteeiendommene, men en også opplevelsen av hele hytteområdet. Forutsetningene for opprinnelige kjøp av hyttetomter i Nordeng 1 og 2 er brutt mht. fremlagte reguleringsplaner. Se også veileder fra miljøverndepartementet.

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

Bruk av eksisterende veier og samling av hyttetomtene i grupper, der tomtene har felles grenser, gir en mer rasjonell arealutnyttelse enn å spre tomtene utover i landskapet. Dette gjør bl.a. at arealene til beitebruk o.l. blir mer samlet og ikke fragmentert av bebyggelse. Av de samme årsakene kan det ofte være mer rasjonelt å planlegge ny fritidsbebyggelse i områder som allerede er tatt i bruk til fritidsbebyggelse



Fra innspillet til Nordeng Hytteforening Velforening.

Nordeng Hytteforening Velforenings innspill, forts.:

3. Landbruksinteresser

Flere av de nye hyttetomtene ligger innenfor landbruksområder. Ved behandling av reguleringsplanen i 2001, ble det påpekt utfordringen mellom landbruksinteresser og fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel har også et tydelig fokus på landbruksinteressene i kommunen. Det kan synes som om det i planskissen ikke har tatt hensyn til dette. Deler av området er fortsatt i drift med beite for husdyr. Området gjerdes inn på våren og det er observert husdyr på beite i disse områdene hvert eneste år. Det medfører derfor ikke riktighet at disse områdene ikke er i bruk.

Ettersom forslagstiller (Nordeng Fellesbeite DA) er de som driver landbruk i området har de i planforslaget disponert arealene ut fra sine behov for bruk av området til landbruk, i første rekke til setring og beitebruk.

4. Skiløyper

Nordeng hyttegrend ligger nært til et større sammenhengende løypenett som omfatter både Rennebu og Oppdal kommune, hvor denne delen driftes av Nerskogen løypeforening, se kartutsnitt side 7 i dette notatet. Tilbudet om oppkjørte skispor benyttes mye hyttefolket. Bilvegen i hyttegrenda blir brøytet om vinteren, slik at de nederste hyttene må gå opp løype til hovedløpa gjennom hyttefeltet og utenom kjørevegen. Dette skitråkket brukes hele vinterhalvåret og er svært viktig for utøvelse av friluftsliv fra den enkelte hytte og en viktig kvalitet for Nordeng hyttegrend.

I planforslaget som nå foreligger er det ikke foreslått hyttetomter i området der skiløypetraséen er vist på kartutsnittet under.



Fra innspillet til Nordeng Hytteforening Velforening. Bildet har følgende tekst i innspillet: Kilde: Kart-Skisport.no. Den ros/lilla linja nord i kartet er del av det store sammenhengende løypenettet.

Nordeng Hytteforening Velforenings innspill forts.:

5. Akebakke

I utgangspunktet er det relativt flatt i området. Når det er store snømengder og vind, fokker snøen seg i området ved hytte nr. 21-23 slik at det blir en naturlig akebakke i hyttefeltet som er mye i bruk. For å opprettholde denne vinterkvaliteten, må hytte nr. 21-23 tas ut av det videre planarbeidet.

Det er avsatt store arealer rundt hyttene til LNFR-formål. Vi går ut fra at snøforholdene også på disse arealene vil være slik at de kan benyttes til aking.

6. Veg og VA

Foreningen har i samsvar med kontraktene for hytteeierne i Nordeng I og II overtatt ansvar for drift og vedlikehold av veiene i reguleringsområdet. Veiene i hyttefeltet er nylig betydelig vedlikeholdt og oppgradert av hytteforeningen i samsvar med inngåtte kontrakter og foreningens vedtekter. En utvidelse av antall hytter innenfor samme reguleringsområdet betyr en endring i disse forutsetningene og dagens hytteeiere og dermed hytteforeningen er ikke forpliktet til å påta seg et økt drifts og vedlikeholdsansvar. Vårt utgangspunkt er at hytteforeningen juridisk sett ikke har ansvar for eventuelle økte kostnader uten at det eventuelt inngås en ny kontrakt med hytteforeningen.

Hytteforeningen ser utfordringer på flere områder:

- Planlegging av nye veier som tilsynelatende ser utfordrende ut å drifte. F. eks veiløsningen inn til 24-30 som går over værhardt vestvendt område med antatt meget krevende brøyting? Det vil bli en praktisk utfordring å holde denne veistrekningen åpen i perioder på vinteren som igjen resulterer i redusert kvalitet for de aktuelle hyttekjøperne. I tillegg ønsker ikke hytteforeningen å overta ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader som i praksis påfører eksisterende hytteeiere økte kostnader for denne type vei.
- Økt trafikkbelastning av tungt materiell i anleggsperioden. Hvordan sikre at veiene blir satt tilbake i tilfredsstillende stand, og hva er tilfredsstillende stand?
- Er det riktig at hytteforeningen har driftsansvaret i anleggsperioden, eller bør dette ansvaret tilbakeføres til grunneierne i den perioden slikt arbeid utføres? En slik løsning betyr i så fall ny overtagelse av veien etter endt anleggsperiode.
- Det må på forhånd skriftlig avtales hva som er akseptabel standard for nye veier slik at de bare krever «normalt vedlikehold». Historisk har det vært misnøye fra flere hytteeiere på at dagens veier ikke har hatt tilfredsstillende standard, og at dette har vært en av de viktigste årsaken til økte vedlikeholdskostnader de siste årene.
- Tilkobling og bruk av dagens etablerte veistruktur. Her bør det i så fall betales et på forhånd definert tilkoblingsavgift til hytteforeningen som da kan brukes til fremtidig vedlikehold. Herunder også bidrag til spleiselaget med åpningsbommen.
- Hyttetomt nr.20 er plassert over adkomstveien til hytte gnr/bnr 21/214 og tomt her vil dermed forhindre adkomsten til denne hytta.

Drift og vedlikehold av felles anlegg og fordeling av utgiftene, er privatrettslige forhold som ikke kan løses gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) er lagt inn som en forutsetning i reguleringsbestemmelsene. Ut over det må hensynene til hytteeierne ivaretas gjennom dialog med utbyggerne.

Plasseringen av hyttetomt nr.20 (i oppdatert planforslag tomt: BFR21) er justert av hensyn til gnr/bnr.21/213. Hyttetomt på gnr/bnr.21/214 er ikke direkte berørt av forslaget til nye tomter.

Vann

Hytteforeningen er opptatt av at eventuelle endringer ikke skal medføre; -redusert tilgang på vann, -redusert vannkvalitet eller -økte driftskostnader. Hvorvidt et eventuelt nytt hyttefelt må belage seg på vannforsyning fra eget anlegg eller hva som må anses som akseptabel løsning er alt for tidlig å uttale seg om. Her mener hytteforeningen at det må gjøres ytterligere kartlegging og analyser før en i det hele tatt kan ta stilling til hvordan dette påvirker innsendte planer. Hytteforeningen er opptatt av at dette arbeidet må gjøres før man konkluderer i selve planarbeidet.

Avløp

Hytteforeningen kan vanskelig se for seg at det blir praktisk med å inkludere kostnadene til drift av avløpsløsningen i hytteforeningen. Ved en eventuell utvidelse av antall hytter i reguleringsområdet vil avløpsanlegget bestå av en rekke anlegg som har forskjellige løsninger og forskjellig antall hytter tilkoblet. Foreningen går derfor ikke ytterligere inn på dette området i denne høringsuttalelsen.

7. Natur og landskap

Området består i hovedsak av myr, furuskog og spredt fjellbjørkeskog. Vekstsesongen er kort og naturen er sårbar for inngrep. Nordeng hytteforening ønsker at det tas mest mulig vare på naturen/ vegetasjonen i området og mellom eksisterende og nye hytter ved eventuelle inngrep.

Nasjonalt er det mye fokus på myr som kvalitet, som lager for karbon og reduksjon av klimagassutslipp. Nordeng hytteforening etterlyser synliggjøring av regjeringens politikk i planskissen.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/naturmangfold/innsiktsartiklernaaturmangfold/vatmark/id2339659/>

Det er sett i lys av dette underlig at det foreslås så mange nye tomter på det som både på kart og i terreng er myr. Dette gjelder særlig hyttenr. 1, 7, 8, 12, 13, 15-19, som derfor foreslås tatt ut av planforslaget.

I tillegg virker det unødvendig at nye tomter er tegnet inn der det i dag er skogholt av gammelfuru og at dette fine området dermed raseres. Dette gjelder særlig hytte 12 ned mot 15. I dette området er det observert mye fugleliv med hovedvekt av rype og ugle.

Ved å orientere hele feltet 1-15 lenger mot øst og lenger ned i bakken mot fylkesveien vil en både ta bedre vare på myr, skåne gammel furuskog, unngå bygging på åsrygg (silhuett) og skape et større skille med eksisterende hyttetomter (fortetning med kvalitet).

En viktig forutsetning for utbygging av hyttetomter er at det kan anlegges vannforsyning med den kvalitet og mengde som myndighetene (bl.a. mattilsynet) setter krav om.

Vann- og avløpsplan som er utarbeidet for utvidelsen av hytteområdet avklarer hvilke løsninger for vann- og avløp/utslipp som kan etableres.

Planområdet er en mosaikk av myrpartier og skogkledde rabber. Deler av de områdene som på arealressurskart er markert som myr er tørket ut pga. dreneringsgrøfter i tilknytning til beiteområdene nedenfor myrområdene. Det planlegges ikke nye tomter for fritidsbebyggelse på områder med myr. Se kartutsnitt under.

I stedet for at det settes igjen ubebygde områder mellom nye tomter ønsker man i dette planforslaget å ha en mest mulig arealeffektiv utnyttelse av området, der en regulerer fritidsbebyggelse på steder egna for bebyggelse og søker å bevare vegetasjon og landskap i de resterende områdene.



Kartutsnitt som viser plassering av tomter i planforslaget.

Nordeng Hytteforening Velforenings innspill, forts.:

8. Utbygging i området

Nordeng hyttegrennd er også bekymret for aktivitet i hyttefeltet knyttet til utbygging. Det gjelder alt fra massetransport, mellomlagring av masser og materialer, rydding av tomter, trafikkbelastning, parkering av biler for håndverkere mm. Ved hytteforeningens overtakelse av vei og vann november 2008 ble det avtalt av partene at infrastruktur for Nordeng 1 og Nordeng 2 var ferdigstilt. Endringer med evt. flere hytter inn i feltet Nordeng 1 og Nordeng 2 bryter med denne avtalen. Videre utvikling av ny vei ved Nordeng 3 (vår benevnelse) medfører også endring. Dette må ses på spesifikt. Avtalen om overtagelse fra 2008 i vedlegg. Brev om utsettelse av overtagelse fra styret november 2007. Da fremsto området som ferdig utbygd. (2 vedlegg)

Nordeng hyttegrennd ber om at dette ivaretas i planforslaget som et vilkår/rekkefølgekrav ved utbygging av området. Ellers er Nordeng hyttegrennd opptatt av at det nye planforslaget må ta hensyn til eksisterende plan og utbygging. Dvs. størrelser, antall bygg og byggets høyde over terreng (dvs maks 1, etasje+ loft; 1,5 etasjer.) Videre må det planlegges slik at parkering dekkes på egen tomt for hver enkelt hyttetomt.

I reguleringsbestemmelsene er det for utnyttelsesgrad tatt hensyn til eksisterende bebyggelse/hytter. Bestemmelser er utarbeidet for å sikre en god/forsvarlig utbygging. Bestemmelser for takvinkel, høyde på grunnmur/pilarer, taktekking og antall bygninger er i stor grad lik de i Nordeng II. Imidlertid har det vært nødvendig å oppdatere bestemmelsene i tråd med

<u>Konklusjon/oppsummering</u> Ut i fra hensyn til gjeldende vedtatt reguleringsplan, kommunens arealdel, regjeringens arealpolitikk samt detaljerte opplysninger om hyttefeltet gitt av Nordeng hyttegrennd ønskes det at følgende hyttetomter tas ut i det videre planarbeidet slik de er plassert jf. kart på side 5: Hytte nr: 1 Myr, LNF område, Landbruk 7, 8 Myr, fortetning med kvalitet, Landbruk 12-15 Myr (unntatt 14), natur og landskap (skog og silhuett), Landbruk 16-19 Myr, snø/brøyting, fortetning med kvalitet, Landbruk 20,21 Fortetning med kvalitet, vei for 20, akebakke for 21 22,23 Natur og landskap (silhuett), fortetning med kvalitet, akebakke for 22 24-30 LNF område, Fortetning med kvalitet, Skiløype, Veiløsning, Landbruk Nordeng hyttegrennd foreslår at planforslaget for Nordeng III omfattes av hytte 2-6 og 9-11 knyttet til en ny tilhørende veisløyfe som legges lenger øst enn den foreslåtte veisløyfen med tidligere avkjøring fra dagens hyttevei. Denne delen av planområdet kommer i mindre grad i konflikt med etablerte interesser og eksisterende hytter i området.	gjeldende lovverk, blant annet er rammene for utnyttelsesgrad forskjellig i dag fra hvordan det var tidligere. I forhold til nummereringen på kartet på s. 29 er: - nr. 1 erstattet med avløpsanlegg, BVA2 - nr. 7 tatt ut av planforslaget. - noen av nr. 12-15 flyttet lenger nordover (BFR9-12) - nr. 16-23 videreført i planforslaget (BFR21-28) - de fleste av tomten 24-30 (BFR15-20) videreført i planforslaget, men redusert med en tomt på raden 24-28.
Frode Grøsseth, 31.01.19 Jeg, Frode Grøsseth er eier av tomt gnr. 21, bnr. 205 i Nordeng Nordeng Hyttegrennd har satt nummer på eventuelle nye tomter og det er de nummer jeg henviser til på vedlagt kart, og vil med dette komme med innspill til den planlagte utbygningen i Nordeng 1 i Nordeng Hyttegrennd. • Tomt nr. 22 (nr. 16 i 2001) ble i 2001 tatt ut av planforslaget etter innsigelse fra Fylkesmannen. Grunnen til det var åpenhet og synlighet i landskapet. Dette er like gjeldende i dag. Tomt nr. 22 og nr. 23 ligger veldig værutsatt med åpent myrterreng rett bak mot Varghaugkjølen, ikke like godt skjermet som de eksisterende tomtene fra 2001 som ligger øverst i feltet. • Den planlagte veien ovenfor tomt nr. 22 og nr. 23 er veldig værutsatt med tanke på vinter på grunn av åpent terreng videre opp mot Varghaugkjølen. Adkomstvei til tomtene nr. 24 – 30 bør komme opp lengre nede i Nordeng 1. • På tomt nr. 21, har det siden 2002 vært et friområde hvor barn i feltet har hatt stor glede av ski og akebakke. Her bygger det seg opp mye snø i løpet av vinteren, så terrenget "forandrer" seg en god del med følge av at det blir mye brattere bakke her enn det som er på sommerhalvåret. Viser til 3 vedlagte bilder.	Landskapet i planområdet stiger ganske jevnt mot vest/nordvest i planområdet. Den øverste hyttetomten (BFR13) sentralt i planområdet ligger på en liten skogkledd rygg. En kan unngå at hytta her kommer i silhuett med plasseringen på tomten, se egen bestemmelse for dette. Veien som er vist ovenfor tomt nr. 22 og 23 er tatt ut fra planforslag. Veien inn til tomtene 24-30 er flyttet inn fra nedsiden (motsatt side). Det er avsatt store arealer rundt hyttene til LNFR-formål. Vi går ut fra at snøforholdene også på disse arealene vil være slik at de kan benyttes til aking.

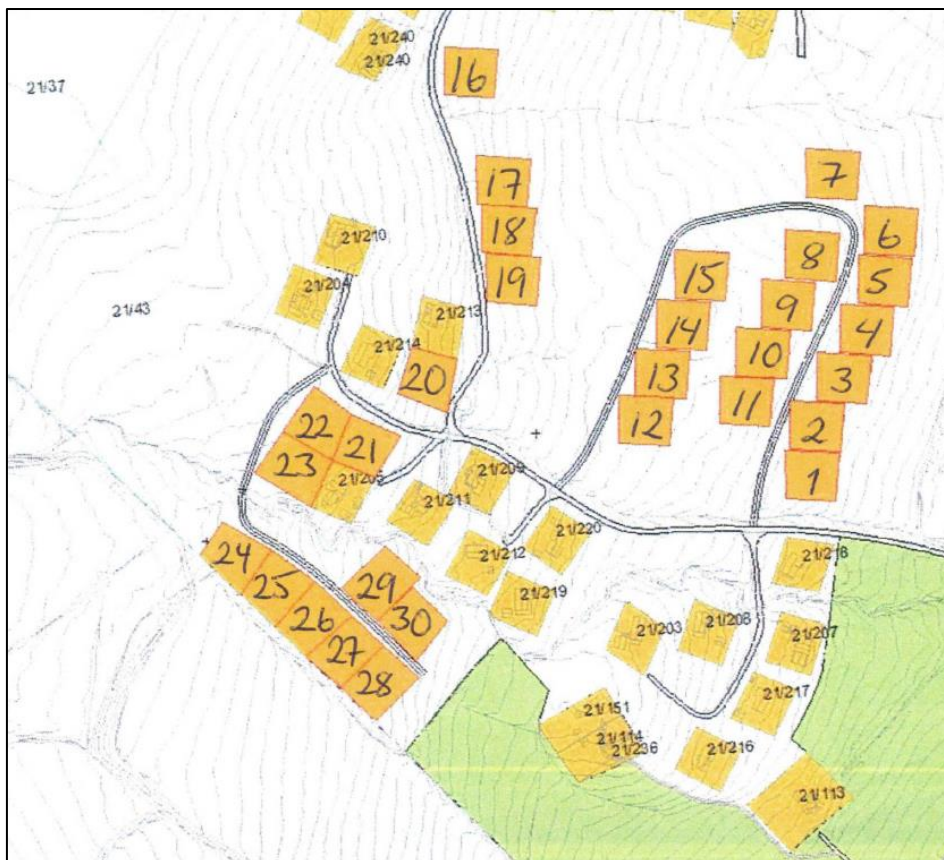
- De planlagte tomtene nr. 24 – 30 vil gå hardt utover bjørkeskogen. I tillegg ligger det tett inntil dyrket mark, hvor det er virksomhet som gjødsling og annet arbeid store deler av året. Værmessig vil det ha stor betydning da fjerning av skog vil gjøre landskapet mer åpent, noe som vil påvirke de eksister-ende hytteeiendommene. Område har også vært brukt som adkomst med skiløype for å komme seg opp til skiløype-nettet siden 2002 av en rekke hytteeiendommer nede i hyttefeltet.

- Ved stiftelsen av foreningen for Nordeng Hyttegrennd i 2005, som ble gjort i regi av grunneierne, ble det påpekt fra de at dette skulle være et flott hyttefelt uten noen vesentlig fortetting!! Jeg kjøpte tomt her blant annet på grunn av disse forutsetningene. Jeg synes derfor at det nå ikke tas hensyn til de eksisterende hytteeiendommene, med den ekstreme fortettingen som er planlagt.

Vedlegg (neste side):

- Kart med nummererte tomter.
- Vinterbilde (et av tre som var vedlagt innspillet).

Ny bebyggelse vil fungere som levegg samtidig som kantsonene rundt inngrepene i området skaper ny grobunn for oppslag av ny vegetasjon. Erfaringene fra andre hytteområder er at veiene ofte blir brukt for å komme ut til naturområdene rundt feltet.



Kart med nummererte tomter vedlagt innspillet fra Frode Grøsseth.



Ett av tre vinterbilder vedlagt innspillet fra Frode Grøsseth.

Lisbeth Vold, e-post datert 30.01.19

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. 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. 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 hyttegrenn hvor en som kjøper er klar over at hyttene vil komme tett.

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 hytter i myr er feil i forhold til frigjøring av CO₂ (da myra lagrer karbon i dødt organisk materiale i uforstyrret tilstand).

Den nye veien som starter i enden av min tomt og som går opp for så å gå ned til nye tomter, nr. 24-30, er regulert inn i et meget værhardt område hvor det fort fyker igjen med snø

Plassering av tomt 20 (se kart forrige side) er flyttet av hensyn til adkomsten til 21/213.

Det er lagt inn bestemmelse om at det ikke tillates tiltak som medfører vesentlig endringer av struktur og vannstand i myr.

Det omtalte veitraseen er tatt ut av plan pga. innspillene til oppstart av planarbeidet. Vei inn til tomtene 24-

om vinteren. Dvs. at hvis veien skal legges slik som i vedlagt plan-skisse vil mange hytteeiere bli avhengig av å kjøre gjennom et værhardt terreng. Istedenfor å kjøre inn til tomtene lengre nede i hyttefeltet (hvor mindre værhardt) noe som vil redusere utgiftene til brøyting samt veivedlikehold, spesielt i anleggs-perioden og under teleløsningen. I tillegg har jeg lagt ved signert brev fra grunneier Hårstad (se vedlegg 2) som skriftlig bevis på at veien er ferdigstilt og tatt over av hyttefeltet. 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. Nye veier i værhardt område vil føre til høyere brøytekostnader pga. lite hensiktsmessig plassering i terrenget. Evt. skjermes for vind og vær må vedlikeholdes og være robuste. Det er en dårlig løsning da det også vil ta utsikt (komme i silhuett). Hyttene som er tegnet, nr. 21 og 22, ligger i det samme værharde området og her er det akebakke om vinteren. Håper dere vil ta våre innspill til følge!	30 er i stedet forslått inn fra sørøst/nedenfra. Vedleggene er ikke inkludert her i planbeskrivelsen. Det er avsatt store arealer rundt hyttene til LNFR-formål. Vi går ut fra at snøforholdene også på disse arealene vil være slik at de kan benyttes til aking.
Mari Ann Viken Larssen og Frode Larssen, 21.01.19 Eiere av gnr./bnr. 21/210. Fortetting av eksisterende hyttebebyggelse. Regelverket gir anledning til fortetning, men for oss som allerede har etablert oss i Nordeng Hyttegrend, er en fortetning av eksisterende bebyggelse, svært negativt. For oss er utøvelse av friluftsliv og naturopplevelser den viktigste grunnen til å eie hytte. Både i Nordeng I og II er de fleste hyttene plassert med friområder rundt. Dette er etter vår mening svært viktig, ettersom tomtestørrelsene er på 1 mål og kan utbygges med tilsammen 3 bygg på tilsammen 150 m2 grunnflate. Det blir dermed lite plass rundt eiendommene hvor man fritt kan bevege seg dersom tomtene ikke har friområder imellom. Miljøverndepartementets "Planlegging av fritidsbebyggelse" s. 12 gir følgende retningslinjer: <i>"Ved fortetting og nye områder innen de eksisterende bør en søke å ivareta de opprinnelige områders preg og kvaliteter, og unngå å avskjære de eksisterende områder fra turområde, strandområder osv. eller å bygge ut disse områdene."</i> Miljøverndepartementets «Planlegging av fritidsbebyggelse"	Forslaget med endringen av plan innebærer at det fortsatt er tilgjengelige ubebygde områder for nærfriluftsliv, samtidig som det er gode muligheter for å komme opp til de større sammenhengende naturområdene på og bak Sørøyåsen og Ånegga.

s.15

"For mange er utøvelse av friluftsliv og tilgang til natur-opplevelser den viktigste grunn for å eie hytte. Det blir da et paradoks at etter hvert som hytteutbyggingen øker og gir flere muligheten for å utøve friluftsliv med utgangspunkt i hytta, er dette med på å redusere omfang, kvalitet og tilgjengelighet til de friluftsområdene som allerede finnes og som andre har benyttet seg av. Nye hytteområder har ofte så høg utnyttning at alt areal mellom og rundt hyttene framstår som privatisert, der en ikke uten videre ønsker å ta seg fram."

Tidligere næringskonsulent Bård Jystad i Oppdal tok 3. april 2018 fortetting opp i et debattinnlegg og mener at fortetting kan ødelegge hytteopplevelsen. (Opp.no Publisert: 3. april 2018)

"Siden 1999 har kommunen (Oppdal Kommune) gjennomført 3 omfattende hytteundersøkelser. Der formålet har vært å skaffe fakta og kunnskap om hyttelivet i bygda. En av tilbake-meldingene i samtlige undersøkelser, er at fortetting innenfor eksisterende områder, oppfattes som det mest negative en hytteeier kan oppleve.

De (hytte-eierne) har investert betydelige summer i en hytte. Som normalt er en av de største investeringene vanlige mennesker gjør i livet. Et valg først og fremst gjort på grunn av stedets kvaliteter, herunder natur, beliggenhet og trivsel. Og ikke minst forutsigbarhet!

Troen på at det du satser på, også blir slik i årene som kommer.

Derfor oppleves det ekstra ille når kommune og utbygger med et pennestrøk ignorerer forutsigbarheten. Ved å fortette områder; ødelegge opplevelsen med være på hytta.

Forandre på viktige forutsetninger for bruken. Og samtidig gi hytteeieren en opplevelse av at han egentlig ikke betyr noe.

Fortetting bør unngås, og selv om regelverk gir anledning til det, bør det være mulig å utvise skjønnsomhet. La gjerne nye områder ha høyere arealutnyttelse, men press det ikke inn i de eksisterende."

Vi ber følgelig Plankontoret å fjerne den planlagte fortetting av eksisterende hytteområder.

Nedbygging av våtmark/myr

En rekke av de planlagte hyttene er foreslått lagt på våtmark/ myr. Fra Norkart har vi hentet ut kart over området som viser våtmark/myr og kopiert inn de planlagte hyttene.

Av miljømessige hensyn synes vi det i størst mulig utstrekning bør unngås å drenere våtmark/myr, både av hensyn til utslipp av CO2 og flom ettersom myr både holder på mye CO2 og demper flom effektivt.

Regjeringen beskriver dette i sin artikkel av 2. februar 2018:

" Våtmarker demper virkningen av flommer og tørke fordi de fanger opp vann og slipper det sakte ut igjen. Noen planter i

De områdene som er benyttet til nye tomter er områder som er opptørket og i ferd med å gro igjen pga. grøfting i forbindelse med setring og landbruket i området.

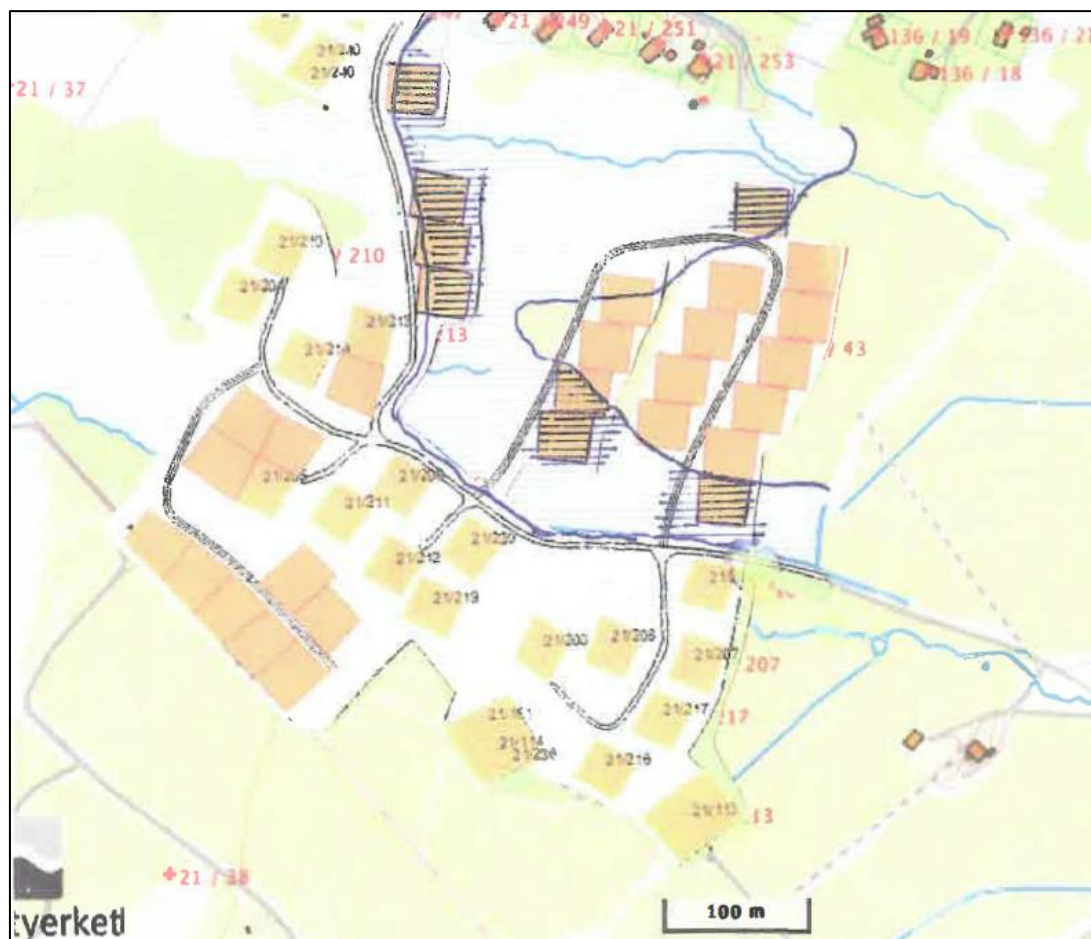
våtmark kan suge opp vann tilsvarende 40 ganger sin egen vekt. Ved store nedbørmengder forsinker våtmarker vannet flommen blir lavere enn ellers. For å hindre flom som skader hus og veier er det derfor viktig å ta vare på våtmarkene. Myr er en type våtmark som inneholder store mengder karbon lagret gjennom tusenvis av år: Planter som dør i myra synker ned i vannet og danner dype lag torv. Norske myrer lagrer på fem prosent av landarealet minst 950 millioner tonn karbon»

Myr er også forøvrig omtalt i regjeringens politiske plattform datert 17. januar 2019

"Videreføre arbeidet med restaurering av myr."

Vi ber følgelig Plankontoret i størst mulig utstrekning unngå nedbygging av våtmark/myrområder.

Vi håper Plankontoret vil se på vårt innspill med velvilje.



Kartutsnitt vedlagt innspillet fra Mari Ann Viken Larssen og Frode Larssen.

Mette & Gunnar Qvigstad, 01.02.19

Eiere av gbnr.21/211

Vi har fått tilsendt planer for 30 nye hyttetomter på Nordeng, Nerskogen.

Det er forhold ved disse planene vi reagerer sterkt på. For

De områdene hvor er foreslått mest

det første er det planlagt et stort antall tomter med uvanlig høy tetthet sammenlignet med det som allerede er på Nordeng og på Nerskogen forøvrig. Foreslåtte plan for Nordeng III betyr mer en fordobling av antall hytter innenfor dagens regulerings-område og i tillegg er det svært begrenset med friareal mellom tomtene. Opplevelsen av hele hytteområdet vil endres radikalt. Et annet poeng er det planlegges tomter i eksisterende landbruksarealer og LNF områder. Man planlegger å plassere hele 7 tomter (tomt 24-30) i LNR området mellom bekken og jordbruksarealene til gårdsbruket som grenser til Nordeng. Da vi kjøpte vår tomt 21/211 hadde vi tilgang til godkjente reguleringsplaner og kjøpet ble vurdert opp mot det. Vi valgte vår tomt da den lå inntil LNR området og såpass nær landbruksområdet at utbygging her ikke kunne være lov i henhold til kommuneplanens arealdel. Når man nå vil gjøre endringer i de godkjente reguleringsplanene oppleves det som et tillitsbrudd og vil føre til både redusert bruksverdi og ikke minst redusert markedsverdi på vår tomt.	nye hytter og med høyest tetthet, er ikke lagt inntil eksisterende tomter. Forslaget med endringen av plan for Nordeng innebærer at det fortsatt er godt med ubebygde områder for nærfriluftsliv, samtidig som det er gode muligheter for å komme ut og opp til større sammenhengende naturområdene på og bak Sørøyåsen og Ånegga.
Steinar og Nina Nordrum, 31.01.19, <i>Med vedlegg 1 og 2 på side 43 og 44.</i> <u>Innledning</u> Vi synes det er særdeles uheldig å legge opp til en så omfattende fortetting i et eksisterende reguleringsplan-område. Foreslåtte plan for Nordeng III betyr mer en fordobling av antall hytter innenfor dagens reguleringsområde. Vi forstår at grunneierne ønsker å øke verdien av sin eiendom, men for eksisterende hytte eiere betyr det i mange tilfeller redusert verdi av deres eiendom. Dette gjelder både redusert bruksverdi og redusert markedsverdi. Antall nye tomter bør derfor reduseres vesentlig for bedre å balansere begge parter interesser. Vi mener også at det bør arbeides mer med plassering av tomtene slik at resultatet oppfattes som mer balansert også sett fra dagens hytteiere. <u>Generelle vurderinger</u> En god del av oss som har valgt å investere betydelige beløp i fritidseiendom gjør det bl.a. for å ha en eiendom som står i kontrast til hvordan vi bor i hverdagen. Da vi valgte å investere i tomt i 2006 tenkte vi at vi nå investerte i den eiendommen som vi ønsket å ha livet ut. I byen bodde vi da i rekkehus der alle naboer stort sett kunne følge alle dine bevegelser både ute og inne. Ved valg av tomt for vår "enebolig" dvs fritidsboligen la vi derfor stor vekt på hvordan hytteområdet fremsto og hvilken tomt vi ønsker i hytteområdet. Nordeng ga et meget godt inntrykk ved at tomtene lå slik orientert at det var noe luft mellom	På bakgrunn av innkomne innspill er det tatt ut 2 tomter og det er gjort endringer i plasseringen av tomter og veitraseer.

eiendommene og ved å velge nederste eiendom fikk vi en tomt med meget begrenset innsyn fra andre hytter. Myr og beitemark var nærmeste naboer i øst og sør som er de "viktige" himmel retningene for hyttetomtene nederst i Nordeng II. Valget kjentes trygt også basert på at Nordeng eiendommen nå var regulert i sin helhet.

Når en gjør valg og investerer i fritidseiendom har man tilgang til godkjente reguleringsplaner og man vurderer kjøpet opp mot det. Å gjøre endringer i de godkjente reguleringsplanene føles nok for eksisterende hytteeiere som at man endrer spillereglene under spillets gang. I ytterste konsekvens kan det for enkelte føre til ønske om å selge hytta dersom forutsetningene for kjøpet endres dramatisk.

En fortetning i et eksisterende hyttefelt kan også føre til endring i dynamikken i en hytteforening. Nordeng I og II er nå etablerte hytteområder med valgte vedtekter og relativt samstemt i forhold til viktige prioriteringer som brøyting, vedlikehold av fellesanlegg og ordensregler. Ved en vesentlig økning av antall hytter i eksisterende felt kan føre til at denne dynamikken endres og gamle hytteeiere kan havne i mindretall. Jo flere nye hytter jo større risiko.

Fra kommunen sin side kan det være at man nå i større grad enn før ønsker å regulere nye områder relativt tett for å få inn så mange hytter som mulig uten å ta i bruk nye naturområder. Det kan vi også ha forståelse for at skal gjelde ved regulering av nye områder. Da vet kjøperne hva de skal forholde seg til. Det samme kan i mindre grad gjelde i eksisterende felt nettopp fordi det vil endre den "avtale" tomtkjøperne, grunneiere og kommunen har i en godkjent reguleringsplan.

Vi skal ikke gjøre oss til dommere i forhold til hvor mange nye hyttetomter som bør kunne tillates. Vår utgangspunkt er at området er ferdig regulert og derfor at det ikke skal komme noen nye hyttetomter. På den annen side ser vi at det nok kan innreguleres noen nye tomter uten at det påvirker dagens hytteeiere i så stor grad. Viser i den grad til vedlegg 2.

Forhold spesielt knyttet til vår tomt H11 Nordeng II.

For oss er det de 15 hyttene som er planlagt i den nye sløyfen lengst til øst som har størst oppmerksomhet og da særlig de hyttene som er planlagt oppe på åsryggen samt de lengst mot nord (nummer 6, 7, 8, 14 og 15 slik de er nummerert på side 5 i hytteforeningens tilbakemelding). Dette fordi noen av disse hyttene blir liggende med innsyn direkte mot hyttene H7-H11 i Nordeng II.

Det fremstår for oss som om hyttene er planlagt uten å legge alt for mye vekt på plassering i terreng, eller bevaring av myr og skog. Byggeskikkveileder for Rennebu sier at man i størst

Omfang og beliggenhet av de nye tomtene som foreslås, vurderes som en moderat fortetting av området. Det vil fortsatt være forholdsvis mye friarealer i områdene mellom de ulike gruppene med tomter.

Mellom de foreslåtte hyttetomtene, som det påpekes: «*blir liggende med direkte innsyn mot hyttene H7-H11*», vil det bli en avstand på over 100 m, viser målinger på kartet.

mulig utstrekning bør unngå å bygge på åsrygger for å unngå at hyttene danner en silhuett. Viser også til vedlagte kartutsnitt merket med vedlegg 1 hentet fra kartløsningen til Rennebu kommune der området med myr er merket. På vedlegg 2 som er et bilde over området også hentet fra Rennebu sine kartsider så finner vi basert på fargene på bildet at området utenfor myr er relativt lett å identifisere. Det samme er området som har en god del eldre furutrær. Mottatte forslag til regulering tar i veldig liten grad hensyn til disse elementene; åsrygg, myr og skog. Her er det tegnet en veisløyfe som tilkobles hovedveien der det er veikryss fra før. Jeg kan i liten grad se at det er viktig og selvstendig poeng at veien må tilkobles hovedveien akkurat der det foreslås.



Vedlegg 1 til innspillet fra Steinar og Nina Nordrum



- (A) - Skogholt
 (B) - ÅSRUK, myrland
 (C) og (D) - Der veien er tegnet inn på motfart regulerings-
 forslag
 (E) og (F) - Punkter der veien heller kan tilknyttas hoved-
 veien.
 (G) - Området med plass til 10-12 tomter. Fallende
 terreng mot øst.

Vedlegg 2 til Steinar og Nina Nordrums innspill, med deres tegnforklaring/undertekst.

Steinar og Nina Nordrums innspill, forts.:

Etter vår vurdering kunne et nytt hyttefelt, Nordeng III planlegges med 10-12 nye hytter innenfor det markerte området på vedlegg 2 på en slik måte at det reduserer ulempene for dagens hytteeiere nederst i Nordeng II, og slik at man i større grad tar hensyn til myr/bevaring av skog og plassering i terreng. Vårt innspill kan i hovedsak oppsummeres ved å si at hele feltet flyttes mer mot øst og nærmere det området som benyttes som beitemark. Det går en drenerings-grøft som kan ses på bildet og denne grøfta danner et naturlig skille mellom beitemark og hytteområdet. Vi er kjent med at man generelt ikke ønsker hytteområder helt i nærheten av landbruksaktivitet, men mener at dette ikke kan tillegges avgjørende effekt i dette tilfelle. Dette fordi området ikke brukes til generelt landbruk (korn/dyrking/maskinbruk), men til beiteområde. Dagens hyttefelt har beiteområde som nærmeste nabo (området som nå søkes omregulert til hytter) og det går også dyr

På bakgrunn av innkomne innspill etter oppstart er planforslaget er det gjort endringer i plassering av veitrase og hyttetomter (BFR1 – BFR14); Den øvre/vestre veitraseen til disse tomtene er flyttet slik at den tar av fra nåværende veitrase slik det foreslås i dette innspillet (se vedlegg 2 forrige side). Videre er området med nye tomter her innskrenket. Øvre deler av den nevnte ryggen og skogholtet vil bli spart.

generelt på beite løst på Nerskogen. Terrenget lengst øst er noe "flatere" nede ved grensen mot beiteområdet og bør være godt egnet for hyttebygging. Lenger mot vest så stiger terrenget og man kan også legge en rekke med hytter her, og de vil dermed ha utsikt over hyttene mot øst. På den måten kan vi beholde skogholtet på toppen og vi beholder myrdraget på ryggen som et naturlig skille mellom hytteområdene I, II og III. <u>Konklusjon:</u> Vi synes Plankontoret og grunneierne bør redusere antall hyttetomter vesentlig. Vi foreslår også å endre plasseringen av hyttetomter i Nordeng III til å være noe mer i samsvar med foreslått plassering i vedlagte skisse i Vedlegg 2 og i alle fall slik at tomt 6, 7, 8, 14 og 15 tas ut av planen slik de nå er planlagt. For vann, vei og avløp vises det til innspill fra hytteforeningen.	
May Sofie R. og Trond Stiklestad, 29.01.19 <u>Innledning</u> Det er særdeles uheldig å legge opp til en så omfattende fortetting i et eksisterende reguleringsplansområde. Foreslåtte plan for Nordeng III betyr mer enn fordobling av antall hytter innenfor dagens reguleringsområde. Vi forstår at grunneierne ønsker å øke verdien av sin eiendom, men for eksisterende hytteeiere betyr det i mange tilfeller redusert verdi av deres eiendom. Dette gjelder både redusert bruksverdi og redusert markedsverdi. Antall nye tomter bør derfor reduseres vesentlig for bedre å balansere begge parter interesser. Vi mener også at det bør arbeides mer med plassering av tomtene slik at resultatet oppfattes som mer balansert, også sett fra dagens hytteeiere. Grunneiere har ved flere anledninger forsikret oss hytteeiere om at området var ferdig regulert, og de har også vært fast representert i årsmøter i hytteforeningen. Som hytteforening har vi overtatt vedlikehold og ansvar for vei og vann. Denne overtakelse av infrastruktur (vei og vann) ble avtalt, protokoll-ført og kontraktunderskrevet av vårt daværende styre og representant for grunneiere. Avtale eksistert og praktisert fra 2010 (Formelt 2010, i praksis fra 2008). Dialog i forkant av inngåelsen og selve kontrakten viser at det er poengtert overtakelse på bakgrunn i at området var ferdigregulert. Flere årsmøtereferat har blitt referert med også representanter for grunneiere tilstede om «området er ferdig utbygd». Vi har aldri som hytteeiere blitt korrigert av grunneiere på vår opplevelse/forestilling om at området er ferdig utbygd. Nye tomter i det som fremstår som	Planforslaget er omarbeidet etter innkomne innspill etter varslet oppstart. Med omlegging av veier og flytting av tomter, samt at 2 tomter er tatt ut. Det som omtales om overtagelse av infrastruktur og andre forhold i den forbindelse er privatrettslige forhold som ikke løses gjennom reguleringsplan.

ferdigregulert hytteområde er både overraskende og i klar konflikt med inngåtte avtaler. Det er problematisk å fortette innenfor en vedtatt reguleringsplan. Det som er solgt til oss fremstår nå annerledes enn ved kjøps-tidspunkt.

Et prinsipp om ikke for stor tetthet bør gjelde også i nye områder, og ikke bare i den delen av Nordeng som forelå som ferdigregulert inntil nytt planforslag nå dukker opp. I etablert hytteområde er alle tomter kjøpt og oppført per i dag ut ifra kunnskap om innregulerte tomter. Fortetning i disse områdene er derfor spesielt beklagelig, og også dårlig forretningsskikk. Ved nye tomter nå i et nytt område - påtegnet sløyfe/ ny vei - så vil tomtekjøpere kjenne til hva som er planlagt, og da den ønskede grad av fortetning fra grunneiernes side. Det inne-bærer at de vet hva de kan forholde seg til. Da vet kjøperne hva de skal forholde seg til. Det samme kan i mindre grad gjelde i eksisterende felt nettopp fordi det vil endre den "avtale" tomtekjøperne, grunneiere og kommunen har i en godkjent reguleringsplan. Det er en vesensforskjell, ved at de kjenner til hvilke forutsetninger og kvaliteter som gjelder før kjøp. I etablert hyttefelt endres forutsetninger for tomter med ønsket fortetning. Det er i seg selv et argument for å ikke godta nye tomter i dette området.

De enkelte øvrige hytteeiere vil naturlig nok fremme sine egne innvendinger og vi som hytteforening har også en egen samlet tilbakemelding, men slik undertegnede ser det er det størst belastning for hytteeiere Grøsseth, Vold og Qvigstad. For egen del er det planlagt hyttetomt nr 20 som er svært uheldig.

Når det gjelder hensyn til våre interesser i vei, avløp og vann henviser vi til hytteforeningens tilbakemelding. Det samme gjelder innspill knyttet til at flere av hyttene er lagt på myr, ved skiløype, ved akebakke og værutsatt.

På bakgrunn av innspillet fra eierne av tomt på gbnr.21/213 er tomt nr. 20 (BFR21 på plankartet) flyttet slik at den kommer ca. 15 m sør for 21/213, som illustrert på utsnitt fra plankartet på ortofoto, se under.



Utsnitt fra plankartet vist på ortofoto. I varslet oppstart var tomt BFR21 plassert inntil 21/213. På bakgrunn av innspill er tomt BFR21 flyttet ca. 15 m mot sør.

May Sofie R. og Trond Stiklestad sitt innspill, forts.:

Sentrale punkter for å unngå fortetting i etablert hyttefelt - og da spesielt hyttetomt 20.

Vi hadde i en periode vært på jakt etter hyttetomt i Rennebu og Nerskogen, da vi ble gjort oppmerksomme på at det var en siste ledig tomt i Nordeng hyttefelt sommeren 2012. Tomten var eid av grunneier Gunnes datter Sølvi Gunnes. Ved befaring av tomt, dialog om hyttefeltet, vei og vann m.m. ble all dialog om tomtekjøp ivaretatt av Gunnar Gunnes. Vi ble henvist til han da han kjente alle forhold på Nordeng. Pris på tomten ble imidlertid avtalt med Sølvi Gunnes.

Ved kjøp av tomt for vår fritidsbolig la vi stor vekt på hvordan hytteområdet fremsto. Nordeng ga et meget godt inntrykk ved at tomtene lå slik orientert at det var noe luft mellom eiendommene.

Området var også ferdig planlagt mht til vei og vann og det var etablert en velfungerende hytteforening. Dette ble fremhevet som viktige kvaliteter av Gunnes. Det ble også påpekt at tomten var den siste tomten i feltet. Vei inn til hytten ble også avtalt søkt omregulert inn fra sør da det ikke skulle komme noen tomt foran hytten. Søknad om omregulering vei ble ivaretatt av grunneier Gunnar Gunnes (se vedlegg 1). Grunneier Magne Meslo var også involvert ved befaring av tomt både før og etter inngått kjøp av tomt. Samme argumenter om kvaliteter ved hyttetomt, hyttefeltet og at det ikke skulle bygges mere tomter i feltet ble løftet frem av Meslo.

Meslo bidro også på befaring og i dialog med familiehytta (som ble vår hytteleverandør) gjennom Rennebu hytteservice. Vi valgte etter befaring og innplassering av hytte på tomten, en hyttemodell som er svært åpen med vindu mot sør. Dette da det ikke skulle komme noen hyttetomter der, og med fin utsikt for egen del og intet problem med innsyn fra øvrige hytter. Magne Meslo representerte Rennebu hytteservice som sto for grunn og terrengarbeid sammen med Terje Frøseth på tomte. Med kunnskap om at det kunne komme en tomt rett sør for egen tomt ville vi aldri ha valgt en slik hytteløsning. Da ville vi valgt en hytte med mer «åpning»/ vindu mot øst og da Granasjøen. Se vedlegg 2. Hytten ble ferdigstilt november 2013. Vedlagt også et bilde av vår hytte tatt fra grensen av inntegnet ny tomt nr 20. Det viser tydelig innsikt og ulempe for vår del. En hytte her vil også naturlig nok redusere vår utsikt mot sør.

Ny regulert vei inn til vår hytte ligger nå slik ny mulig hyttetomt nr 20 er tegnet inn på denne nye tomten. Det lar seg kort og godt ikke gjennomføre. Se vedlegg 2 som viser vår tomt i terrenget. Tomt 20 ser også noe liten ut, og ved grense mot vei på 2 sider vil en eventuell hytte meget sannsynlig bli trukket så langt som mulig mot vår hytte og Lisbeth Vold sin hytte for å skjermes mot vei, noe som vil skape ytterligere ulempe både med henhold til innsikt og utsikt for oss to hytteeiere.

Avslutningsvis

Når det gjelder hensyn til våre interesser i vei, avløp og vann henviser vi som sagt til hytteforeningens tilbakemelding. To forhold vi vil påpeke er imidlertid knyttet til hyttene 17-18 og 19. Disse er tegnet inn på myr. Videre er de tegnet svært nær veien der vi normalt har store utfordringer med brøyting. Vindforholdene tilsier at innplassering av hytter her kan medføre ytterligere utfordringer på vinterstid. Ny veisløyfe der hyttene 1-15 er tegnet inn synes ikke ivaretatt med henhold til mest gunstig plassering av hytter. Her bør det antakelig gjøre en nærmere befaring slik at det ikke er påkobling til vei og da dannelse av kryss som blir parameter for inntegning vei og tomter. Slik området fremstår bør det være egnet til å plassere en del hytter. Og også da relativt skjermet fra etablerte hytter. Dog kan det være ulempe for hytter i Nordeng 2 om de trekkes for langt nord og opp på åsrygg.



Vedlegg 2

Del av vedlegg 2 til May Sofie R. og Trond Stiklestad's innspill. De andre vedleggene er ikke inkludert.