



Saksutredning

Arkivreferanse: 2019/250-12

Saksbehandler: Anita Meland Samuelsen

Saksnummer **Møtedato** **Utvalg**

Hovedutvalg for samfunnsutvikling og drift

2018002 - DETALJREGULERINGSPLAN NORDENG III

Innstilling

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-10 og 11 legges Reguleringsplan for Nordeng III legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Tomtene BFR 1-20, veiene SKV 3 og 5 samt BVA 1 og 3 tas ut
- Bestemmelser om høyder og utnyttning tilpasses gjeldende plan. Tillatt BRA 150 m² parkering kommer i tillegg. Mønehøyde maks 5,8 m over topp grunnmur for bygg med loftetasje/hems, 4,5 m for bygg uten loft/hems.

Vedlegg

- 1 Intern høring planforslag - Detaljreguleringsplan Nordeng III
- 2 Kart
- 3 Bestemmelser Nordeng III (004)
- 4 ROS Nordeng III
- 5 ALLE INNSPILL
- 6 BioFokus notat 2019-47 Nordeng Hyttegrenn
- 7 Planbeskrivelse Nordeng III
- 8 VA plan 2019
- 9 28.06.19 VA kart endelig Nordeng III

Bakgrunn for saken

Grunneierne i Nordeng fellesbeite DA ønsker å legge til rette for fortetting med 28 nye tomter innenfor et område omfattet av reguleringsplan 2004005 Nordeng II. Det planlegges vann- og avløpsanlegg, og det er levert forslag til VA-plan.

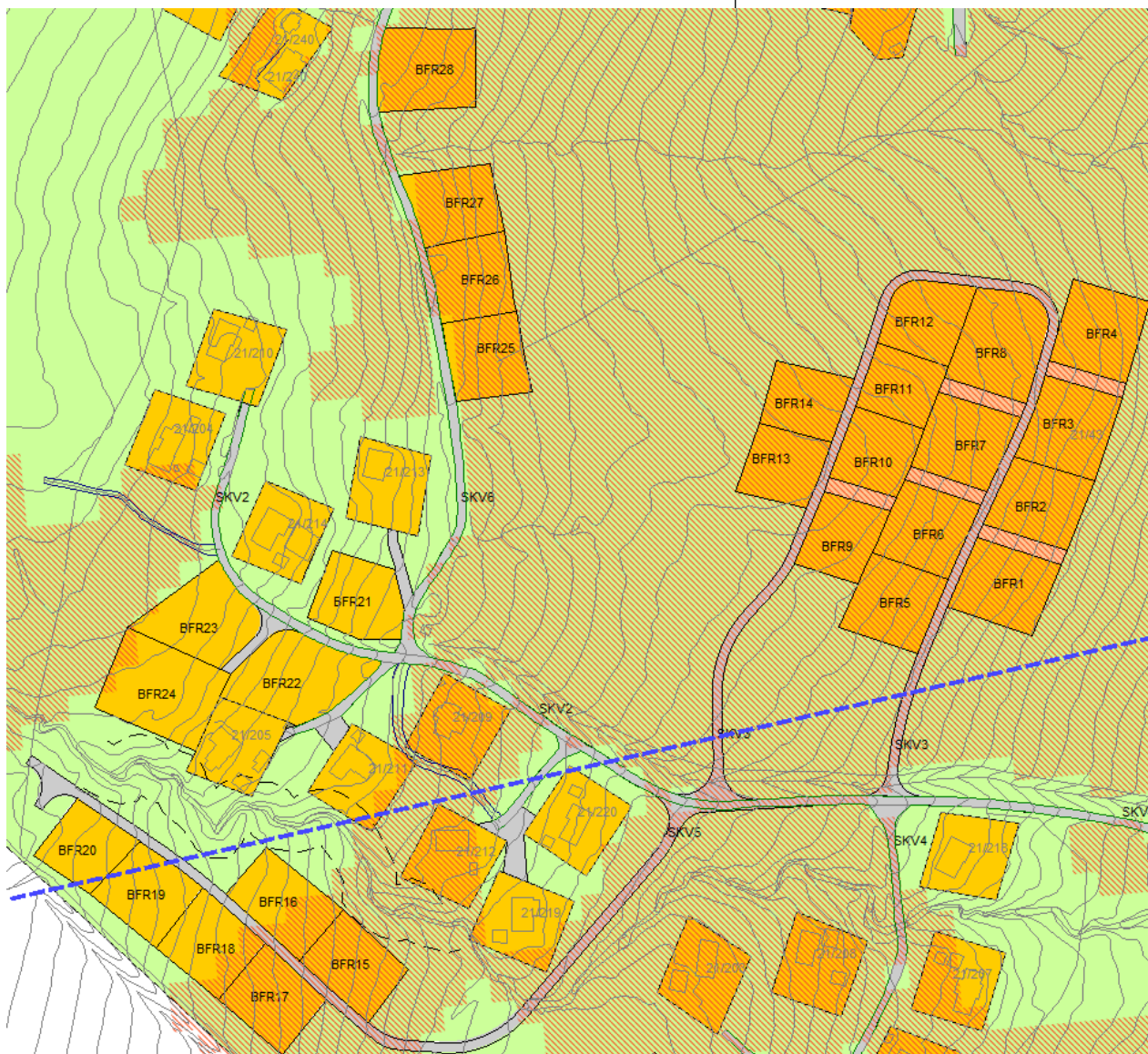
Oppstartsmøte ble avholdt 17.10.18, og oppstart av planarbeidet ble kunngjort i desember 2018.

Det er i alt kommet inn 14 innspill til oppstartsvarelet. Alle innspill referert og kommentert av forslagsstiller, og er vedlagt i sin helhet.

Sammendrag av innspill fra myndigheter Plankontorets kommentarer**Fylkesmannen i Trøndelag, 22.01.2018****Landbruk**

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 Nerskogen 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 formåls grensen mellom området avsatt til fritidsbebyggelse nord for/over streken, og LNFR-området på sørsiden.

Reindrift

Planområdet ligger innenfor Trollheimen sijte. Reindriftsnæringen 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 reindriftsnæringen, 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 gjerdeanlegget 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 reindrifta 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 insektarter, 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 inngrepet for myrområdet må derfor utredes.

Samfunnssikkerhet

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

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 sjekkliste til vedlegg 5 fra DSB sommeren 2018 som skal benyttes. Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste 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 ROSanalysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. <i>Videre arbeid</i> Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. 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. Fylkeskommunen i Trøndelag, 12.12.18 <i>Kommuneplanen - bestemmelser langs vassdrag</i> 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	ROS-analysen (eget vedlegg) er utarbeidet med utgangspunkt i DSB sin veileder; <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i>. Det er en bekk som renner gjennom 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
--	---

bestemmelser etterkommes i større grad enn det planskissen legger opp til og at nye tomter plasseres med en noe større avstand til vannforekomsten. <i>Fylkesvei 6516 - Nerskogveien</i> Når det gjelder forholdet til fylkesveg 6516 (Nerskogveien) viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen. <i>Kulturminner</i> 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> 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. <i>Konkrete innspill til planarbeidet</i> Statens vegvesen har særlig oppmerksomhet rundt trafiksikkerhet 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. 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. <i>Flom, erosjon og skred</i> God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å	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. 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, <i>N100 – Veg og gateutforming og V121 – 23 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.</i> Innspillet er generelt og gir ingen konkrete råd til det skisserte planforslaget.
--	---

forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. <i>Vassdrag- og grunnvannstiltak</i> 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. <i>Energianlegg</i> Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. 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: <i>Kulturminner og aktsomhetsplikten.</i> <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 videreformidles 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. 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 Vann²⁴ 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.	Klima-/værprognoser for planområdet er tatt inn i ROSanalysen. 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. 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. Uttalelsen berører i stor grad forhold som skal være løst i vann 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 rundt.</i> 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
---	---

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 byggteknisk 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 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 redningsog slokkemannskap med veiledning.</i>	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. Kravene til slokkevannskapasitet er avklart i vann- og avløpsplan for planområdet. Rammene i reguleringsplan er ikke til hinder for at byggtekniske løsninger kan utføres iht. kravene TEK 17. Dette avklares ifb. byggesaksbehandlingen/ prosjektering av tiltakene.
--	--

**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 privatrettslige 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 *kap. 12.*

Reguleringsplan.

Nordeng Hytteforening Velforening, 31.01.19

v/ Kjell Olav Opøien

Kommuneplanens arealdel 2014

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.

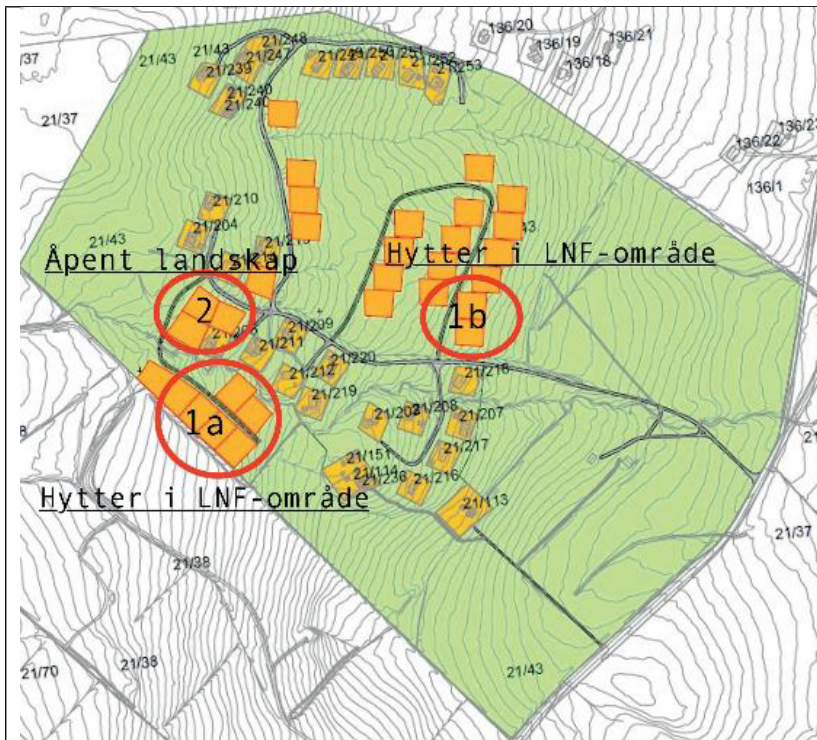
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT
REINDRIFT

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 to tomtene innenfor sirkel 1b er tatt ut av planforslaget.

BEBYGGELSE OG ANLEGG – FRITIDSBEBYGGELSE

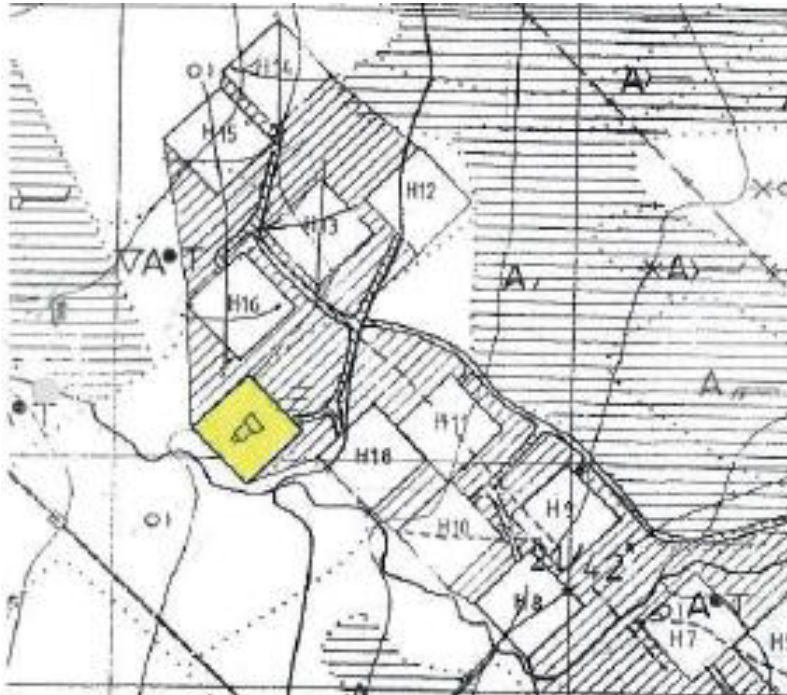
I kommuneplanens arealdel pkt 2.1.2 *Fritidsbebyggelse*, påpekes det at: «*Rennebu skal framstå som en attraktiv hyttekommune.*» Hyttenæringen skal videreutvikles som en næringsressurs for lokalsamfunnet. Utbyggingen må foregå i balanse med primærnæringenes utnyttelse av utmarksområdene". I samme pkt.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

Nordeng hyttegrens 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 er 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?

GJELDENE REGULERINGSPLAN NORDENG 1 og 2

Gjeldende reguleringsplan er et resultat av en omfattende planprosess i 2001. Nordeng hyttegrens forventer at de faglige vurderingene av plan fortsatt gjelde i 2019. Da *Reguleringsplan for Nordeng hyttegrens* 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.

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

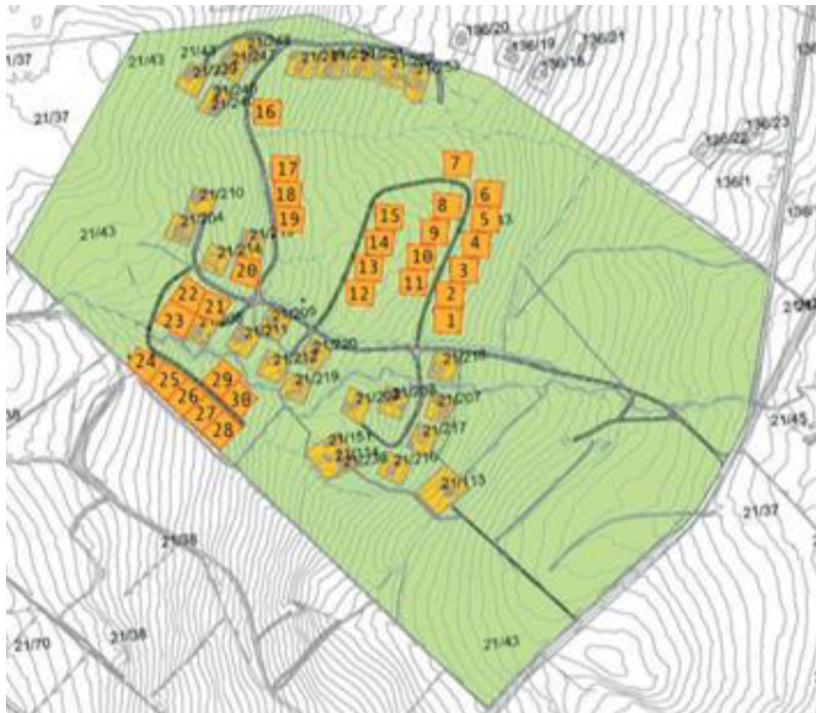
Nordeng hyttegrennd mener problematikken knyttet til silhuett og åpenhet i landskapet er like aktuelle i dag som i 2001. Det innebærer at de hyttetomten som ble tatt ut i 2001, som nå er foreslått tatt inn igjen, må ut. Det gjelder hyttetomt nr. 22, men også hyttetomt nr. 23.

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 tomta, 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>



Fra innspillet til Nordeng Hytteforening Velforening.

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.

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 av hyttefolket. Bilvegen i hyttegrenda blir brøytet om vinteren, slik at

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

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.

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

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.



Kilde: Kart- Skisporet.no. Den ros/lilla linja nord i kartet er del av det store sammen-hengende løypenettet.

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.

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 utgangs-punkt 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 veistrekingen åpen i perioder

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.

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

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. 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	Retningslinjer for behandling av støv 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 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
--	---

for karbon og reduksjon av klimagassutslipp. Nordeng hytteforening etterlyser synliggjøring av regjeringens politikk i planskissen.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-ogmiljo/naturmangfold/innsiktsartiklernaturmangfold/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).



Kartutsnitt som viser plassering av tomter i planforslaget.

8. Utbygging i området

Nordeng hyttegrens 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.

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.

Dette må ses på spesifikt. Avtalen om overtagelse fra 2008 i vedlegg. Brev om utsettelse av overtakelse 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.

Konklusjon/oppsummering

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.

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

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, takteking og antall bygninger er i stor grad lik de i Nordeng II. Imidlertid har det vært nødvendig å oppdatere bestemmelsene i tråd med gjeldende lovverk, blant annet er rammene for utnyttelsesgrad forskjellig i dag fra hvordan det var tidligere.

I forhold til nummereringen på kartet under avsnittet Fortetting med kvalitet 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 tomtene 24-30 (BFR15-20) videreført i planforslaget, men redusert med en tomt på raden 24-28.

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.

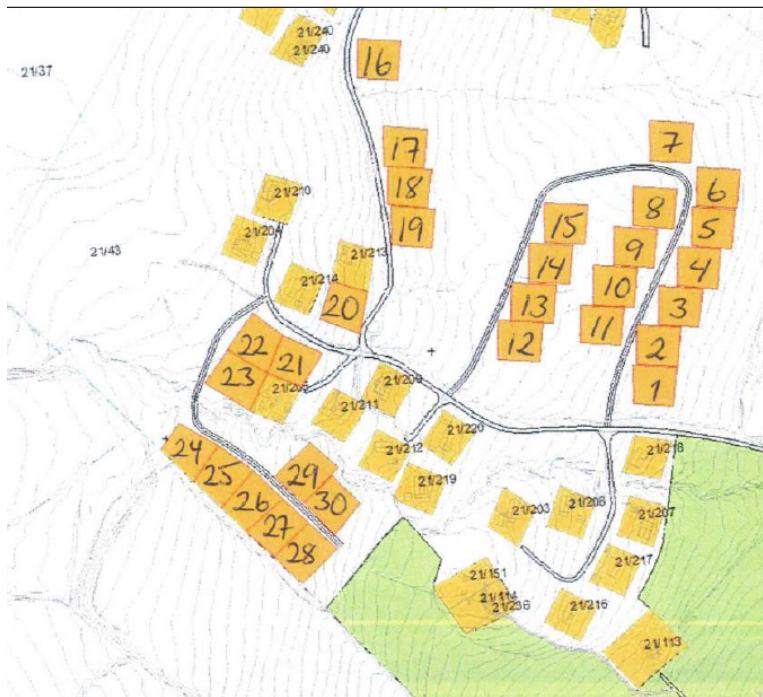
værutsatt med tanke på vinter på grunn av åpent terreng videre opp mot Varghaugkjølen. Adkomstvei til tomtene nr. 24 – 30 bør komme opp lengre nede i Nordeng 1.

- 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.

- 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 eksisterende 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 Hyttegrend 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.

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.

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.



- Vinterbilde (et av tre som var vedlagt innspillet).

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 hyttegrend 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 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

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 endring av struktur og vannstand i myr.

Det omtalte veitraseen er tatt ut av plan pga. innspillene til oppstart av planarbeidet. Vei inn til tomtene 24-30 er i stedet forslått inn fra sørøst/nedenfra.

Vedleggene er ikke inkludert her i planbeskrivelsen.

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!

Mari Ann Viken Larssen og Frode Larssen, 21.01.19

Eiere av gnr./bnr. 21/210.

Fortetting av eksisterende hyttebebyggelse.

Regelverket gir anledning til fortetting, men for oss som allerede har etablert oss i Nordeng Hyttegrend, er en fortetting 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: *"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."*

Miljøverndepartementets «Planlegging av fritidsbebyggelse" s.15

"For mange er utøvelse av friluftsliv og tilgang til naturopplevelser 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

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.

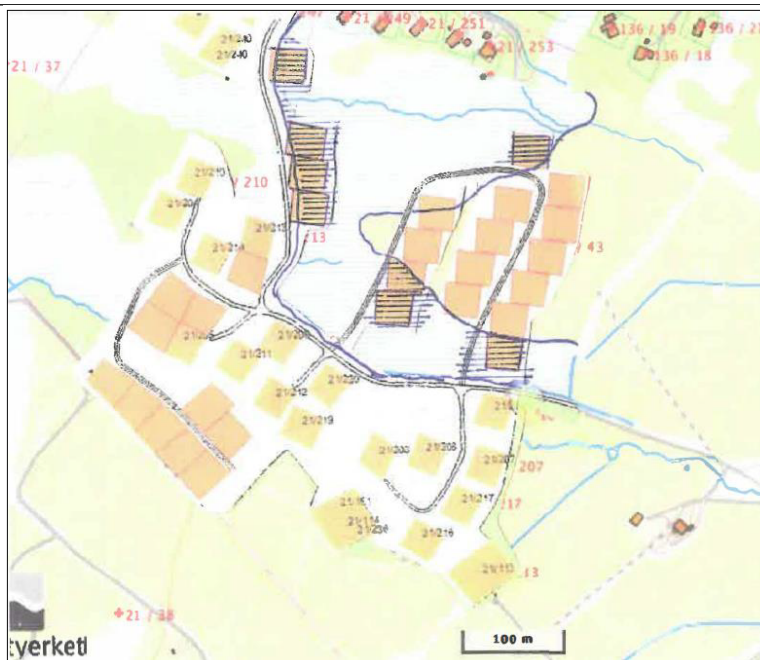
Forslaget med endringen av plan innebærer at det fortsatt er tilgjengelige ubebygde områder for nærfriluftsliv, samtidig som det er gode muligheter for å komme opp til de større sammenhengende naturområdene på og bak Sørøyåsen og Ånegga.

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 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.

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.



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 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.

Steinar og Nina Nordrum, 31.01.19,

Med vedlegg 1 og 2 på side 43 og 44 i planbeskrivelsen.

Innledning

Vi synes det er særdeles uheldig å legge opp til en så omfattende fortetting i et eksisterende reguleringsplanområde.

Foreslåtte plan for Nordeng III betyr mer en fordobling av antall hytter innenfor dagens reguleringsområde. Vi forstår at grunneierne

De områdene hvor er foreslått mest 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.

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 parterers 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.

Generelle vurderinger

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 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" tomtekjøperne, 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

På bakgrunn av innkomne innspill er det tatt ut 2 tomter og det er gjort endringer i plasseringen av tomter og veitraseer.

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.

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 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.

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.



Vedlegg 1 til innspillet fra Steinar og Nina Nordrum



- (A) - Skogholt
- (B) - ÅSKVUN, myrlandett
- (C) og (D) - Der veien er tegnet inn på mellomstregningsforslag
- (E) og (F) - Punkter der veien heller kan tilknyttes hovedveien.
- (G) - Området med plass til 10-12 hytter. Fallende terrenget mot øst.

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

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 terrenget. 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 dreneringsgrøft 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 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.

Konklusjon:

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

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). Videre er området med nye tomter her innskrenket.

Øvre deler av den nevnte ryggen og skogholtet vil bli spart.

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

Innledning

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 korrigeret av grunneiere på vår opplevelse/forestilling om at området er ferdig utbygd. Nye tomter i det som fremstår som 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.

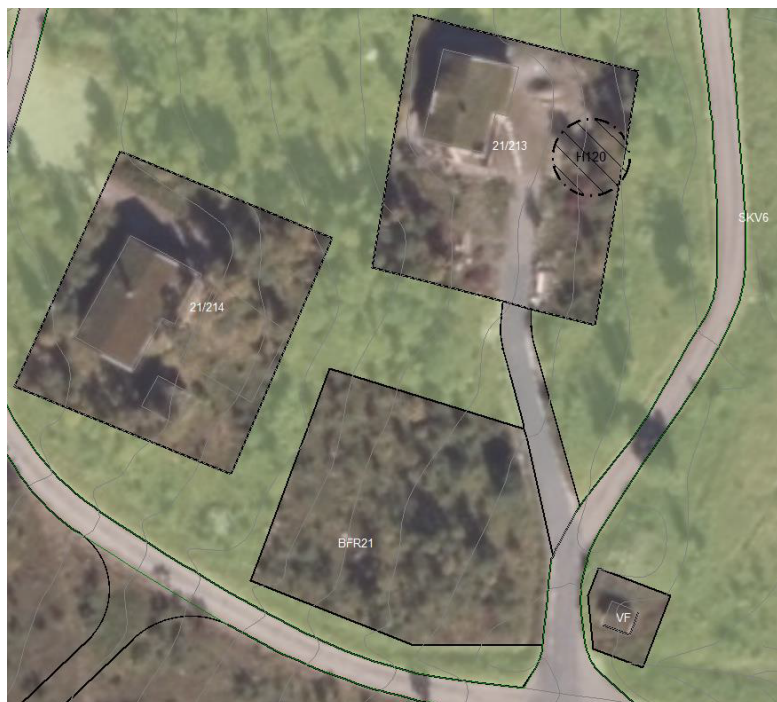
Det er en vesensforskjell, ved at de kjenner til hvilke forutsetninger og kvaliteter som gjelder før kjøp. I etablert hyttefelt endres forutsetninger for tomter med ønsket fortetning. Det er i seg selv et argument for å ikke godta nye tomter i dette området.

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.

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

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 tomt kjøp 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 tomta.

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 hytteiere.

Avslutningsvis

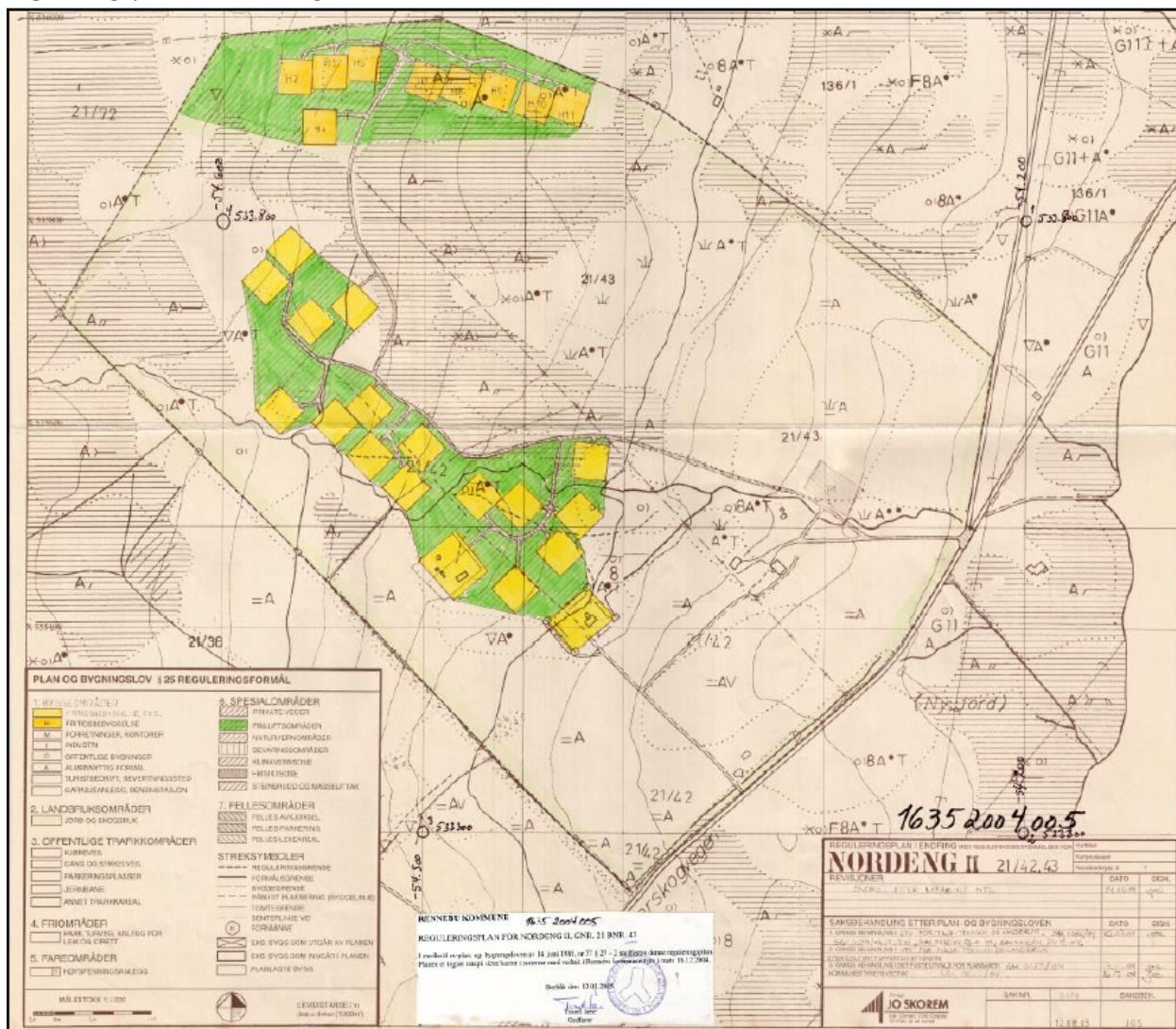
Når det gjelder hensyn til våre interesser i vei, avløp og vann henviser vi som sagt til hytteforeningens tilbakemelding. To forhold vi vil påpeke er imidlertid knyttet til hyttene 17-18 og 19. Disse er tegnet inn på myr. Videre er de tegnet svært nær veien der vi normalt har store utfordringer med brøyting. 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.



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

Området er i kommuneplanens arealdel betegnet som område for fritidsbebyggelse og LNFR. Tomtegruppen BFR15-20 ligger delvis innenfor LNFR-formålet, de restende innenfor fritidsbebyggelse. Området er omfattet av reguleringsplan for Nordeng II fra 2004.



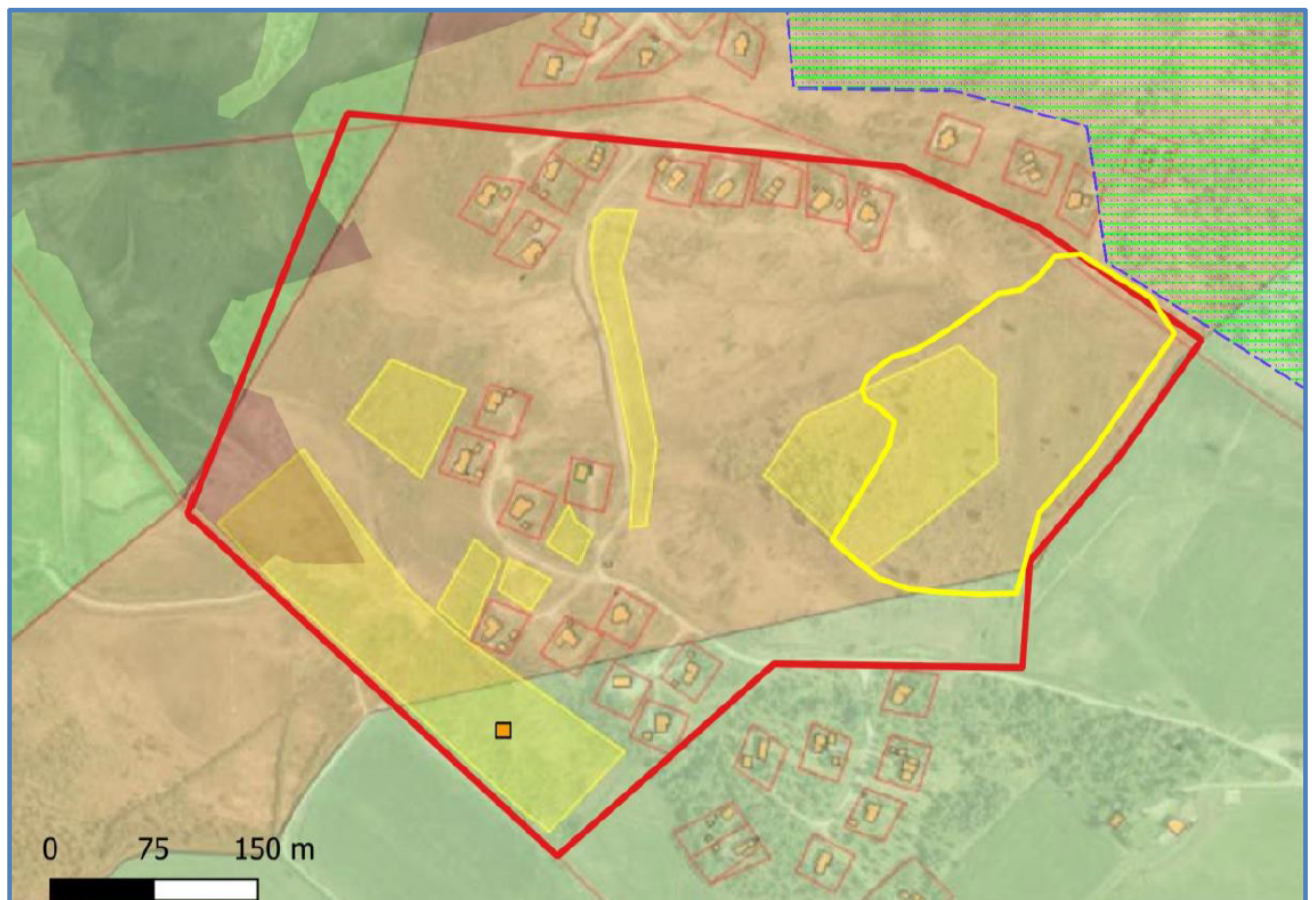
Planområdet grenser i nordvest til et stort myrkompleks som er NiN-kartlagt, Bakkjølen 6. Denne er vurdert å ha stor verdi. Det er ikke planlagt nye tomter innenfor myr, tomtene BFR23 og 24 er de tomtene som ligger nærmest. Det er imidlertid planlagt adkomstveier over myr (SKV 3)

Området er naturkartlagt av Biofokus på oppdrag fra forslagsstillere. Området består av Naturbeitemark/hagemark, rike myrtyper og boreal hei. Myrene i området er påvirket av dyrking nordvest for planområdet, vei- og hyttebygging.

Det er funnet en prioritert naturtype, naturbeitemark, verdsatt til lokalt viktig.

Etter at rapporten ble ferdigstilt er området nær/i naturbeitemarka trukket lengre inn på naturbeitemarka, området i sørvest som er NiN-kartlagt er tatt ut, og området rett vest for to eksisterende hyttetomter er tatt ut.

Illustrasjon fra rapporten til Biofokus:



Figur 4. Kartet viser eksisterende naturtyper etter DN Håndbok 13 med grønn skravur, naturtyper etter NiN med mørk brun farge og registreringer fra Artskart som oransje punkter. Naturbeitemarka Nordeng, registrert ved undersøkelsene i 2019, er markert med gul omramming. Som en ser vil det planlagte tiltaket i noe grad påvirke naturtypen registrert etter NiN helt nordvest i det planlagte tiltaket, og også naturbeitemarka registrert i 2019.

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12 er tilfredsstillende og at planen kan behandles.

Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen mener at fortetting av eksisterende hytteområder er i utgangspunktet positivt. Samtidig er det viktig at eksisterende interesser ivaretas på en god måte, herunder beiteinteresser og kulturlandskap. Ifølge beiteplan for Rennebu er det påpekt at det ikke bør godkjennes hyttetomter i eller nær opptil gode beiteområder. Fylkesmannen er kritisk til en utvidelse av hyttefelt som medfører nedbygging av innmarksbeite og dyrkbar jord. Ut fra de landsbruksmessige konsekvensene, og da primært omdisponering av godt innmarksbeite og dyrkbar jord med aktiv seterdrift, er Fylkesmannen kritisk til foreslått utbygging, og mener generelt at nye tiltak av et slikt omfang bør avklares gjennom kommuneplanens arealdel.

Forslagsstillere mener at 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.

Kommunens avdeling for landbruk, skog og miljø er kritisk til fortetting av hyttefeltet som medfører nedbygging av 75 % innmarksbeite på eiendommen. Selv om dagens eiere ikke har behov for utnyttelse av

alle arealressursene på fellessetra, kan og bør den leies bort til brukere med behov. Selv om det er noe gjengroing på innmarksbeitene er den ikke kommet så langt at det er uoverkommelig å ta i bruk beitene. 21 av 28 planlagte tomter tar i bruk innmarksbeite/naturbeitemark og 22 tar i bruk dyrkbar jord. Det er kun 4 tomter som ikke berører dyrkbar jord eller innmarksbeite/naturbeite av de planlagte tomtene (BFR 21 – BFR 24). Det stilles også spørsmålstegn ved at veger med relativt høy standard (landbruksvei klasse 3) legges over myr.

Konklusjonen deres blir derfor at tomtene BFR1-14 med vei SKF3 må tas ut på grunn av at det ligger innenfor naturbeitemark/Dyrkbar jord, BVA2 tas ut (deler myra og vannsiget, dyrkbar jord, vegne går over myr), BFR 15-20 tas ut (godt innmarksbeite, 15-18 ligger på dyrkbar jord og innenfor LNFR), SKV5 adkomst til BFR 15-20 tas ut (går langs/over bekk og på dyrkbar jord, LNFR-formål), BVA1 tas ut (nærhet til dyrka jord, ligger på innmarksbeite/dyrkbar jord), BFR 25-28 tas ute (fare for siluettvirkning, ligger på dyrkbar jord). Uttalelsen fra Avdeling for landbruk, skog og miljø har bilder på plassering av tomter og anlegg.

Beiteplan for Rennebu angir også at det ikke bør godkjennes hyttetomter nær eller i gode beiteområder.

I følge Biofokus sin rapport er myrene i området allerede fragmentert av ulike typer inngrep, og at det må tas hensyn til dette ved bygging av hytter og veier om myra skal ha en fungerende hydrologi. Svekkelse av hydrologien vil føre til ytterligere forringelse av verdiene knyttet til myra og medføre overgang til fastmark og gjengroing med bjørk.

Kommuneplanens arealdel angir at *For å sikre kantsonen inn mot større vannforekomster, for allmenn ferdsel og friluftsliv, er det ikke ønskelig med 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.*

Det er ikke gitt byggegrense mot bekk i reguleringsplanen. Nve Atlas oppgir at bekken utgjør et aktsomhetsområde for flom. Kartet er grovt, men det er i følge kartet 4 krysninger av bekken som kan medføre oppstuvning av vann ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

Eksisterende bebyggelse ligger nær bekken, og det er i planbeskrivelsen angitt at nye tomter ligger 10 meter fra bekken. I tilsvarende område innenfor reguleringsplan for Stamnesbrekkenget er det satt en byggegrense på 15 m fra bekk. Nve foreslår byggeavstand 20 m fra bekk i sin sjekklister for reguleringsplan.

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget. Det er brukt fremskrevne tall for nedbør, og en har identifisert flom i bekk som middels sannsynlig med lav til middels konsekvens. Tiltak for dette er byggeavstand til bekk og bestemmelser om overvannshåndtering.

For reindrifta er fortetting av eksisterende hytteområder i utgangspunktet positivt, og den direkte effekten (tap av beiteland) liten på grunn av allerede eksisterende bebyggelse. Det er først og fremst ferdsel og annen menneskelig aktivitet og støy, den indirekte effekten, av flere fritidsboliger 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 gjerdeanlegget på Nerskogen, Oppdal kommune, jf. Fylkesmannens uttalelse.

Rennebu og Oppdal kommune har satt i gang et arbeid for å få kartlagt samlet belastning for reindriften. Prosjektbeskrivelse er skrevet og det jobbes med å få fullfinansiert prosjektet. Fylkesmannen anbefaler at behandling av planforslaget avventes til kartleggingen er gjort.

Det har kommet inn flere innspill fra private (hytteforening, naboer og grunneiere i området) går i hovedsak ut på at (Kommenterer her de innspill som ikke er tatt opp i innspill fra fagmyndigheter)

- De er av den oppfatning at de har kjøpt eiendommer i et område som ikke skulle utbygges videre
- De har etablerte forhold med vei, vann og avløp, og mener forutsetningene for inngåtte avtaler om drift og vedlikehold blir endret.
- Det er mange regulerte, ubebygde hyttetomter i kommunen som bør disponeres før en fortetter eksisterende hyttefelt. Dette for å gi forutsigbarhet for de som allerede har hytter i kommunen, og også

hvilken profil kommunen ønsker for sine hytteområder. Når er det nok/for tett? Det etterlyses bevissthet rundt fortetting med kvalitet

- Det er tatt inn tomter som ble fjernet i forrige reguleringsprosess. (BFR 23)
- Det er uheldig at nye tomter legges i grensen til eksisterende
- Området brukes til landbruksformål, det settes opp gjerde hver vår, og det slippes beitedyr.
- Hytteeiere bruker området der BFR15-20 ligger til skitråkk for å komme seg til det oppkjørte løypenettet
- Det samles mye snø i området BFR 22-24. Brukes til akebakke.
- Hytteeierne har ansvar for vei og va i planområdet, Anser noen av veitraseene som utfordrende å holde åpne vinterstid, og ønsker ikke å påta seg økte kostnader med dette. Er også bekymret for drift og vedlikehold i utbyggingstiden og etter at foreslåtte tomter er tatt i bruk.
- Bestemmelser i ny plan må tilpasses gjeldende plan i forhold til byggehøyder og utnyttning
- Hytteeierforeningen og noen grunneiere mener at tomtene som ligger for seg selv i naturbeiteområdet (BR1-14)er mindre problematiske i forhold til eksisterende bebyggelse

Fra Miljøverndepartementets veileder om planlegging av fritidsbebyggelse (2005) (Veilederen er under revidering.)

Fortetting av eksisterende hytteområder

Utfordringer: Dersom kommunen ønsker å legge til rette for fortetting og mindre utvidelser av eksisterende hytteområder, er det også andre utfordringer som må løses i kommuneplanarbeidet:

- Ut fra et fordelingssynspunkt blir det de samme grunneiere og samme bygdelag som får inntektene fra utbyggingen.

- Hytteeiere som har bygd etter gamle planer eller tillatelser får reduserte kvaliteter på omgivelsene.

- Grøntområder og sti- og løypenett blir oppdelt eller avskåret.

- Krav om helårsveg og strøm, vann og avløp kan føre til ytterligere inngrep i naturmark.

- Trafikkbelastningen øker på eksisterende lavstandard veier, både i anleggsperioden og etterpå.

- Nye og større hytter kan bryte stilmessig med eldre og relativt små hytter.

Samtidig har denne utbyggingsformen viktige fordeler:

- Arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur blir totalt sett mindre enn for et helt nytt felt med samme antall hytter i et tidligere ubebygget område. Konfliktpotensialet med andre arealbruksinteresser kan dermed reduseres.

- Fortetting kan gi mulighet for å heve teknisk standard i etablerte områder og dermed legge til rette for økt bruk av eksisterende hytter.

Det er forståelig at hytteeiere protesterer mot fortetting og omregulering i eksisterende, ferdig utbygd felt.

Planforslaget er noe endret i forhold til kart sendt ut ved oppstart. Det er tatt inn bestemmelse om byggehøyde på tomt BFR13 og tomtene Bfr1-14 er trukket noe lengre ned (øst). Veg til Bfr15-20 er lagt lengre ned i feltet, og tomtene Bfr 21-24 er noe justert.

Grunneiere og hytteeiere har forståelig ulike interesser, og det påhviler derfor utbyggere et stort ansvar for informasjon og tilrettelegging slik at konflikt unngås. Dette gjelder også evt. bruk av eksisterende infrastruktur. Hytteeiere mener at det er et brudd på forutsetningene de la til grunn ved anskaffelsen av eiendommene at det nå planlegges flere tomter.

Grunneier kan søke om å regulere om et allerede regulert område. Tomteeiere, naboer og andre interessenter i området skal informeres og høres slik at deres interesser kan vurderes og tas hensyn til i nødvendig grad. Så lenge det ikke er skriftlig avtalt at det ikke skal omreguleres kan kommunen vanskelig ta stilling til opplysninger gitt mellom private. En ser imidlertid potensialet for uenighet i overtakelsen av ferdig utbygd infrastruktur i forhold til gjeldende plan og at det nå foreslås flere tomter. Dette er imidlertid av privatrettslig karakter.

Tomteeiere etterlyser forutsigbarhet i forhold til at tomter i gjeldende plan er utbygd, og en ikke påregner at det skal komme flere. På generell basis kan man si at ingen har «rett på utsikt» og det er påregnelig at reguleringsplaner tas opp til vurdering etter noen tid. Gjeldende reguleringsplan er fra 2004 og er 16 år. Kommuneplanens arealdel skal rulleres i nær fremtid. Det bør i den prosessen være aktuelt å se på hvilke områder som egner seg for fortetting og videre utbygging. Dette vil være med på å skape forutsigbarhet.

Med henvisning til ovenstående, med hovedsakelig vekt på uttalelser fra faginstansene fremmer Kommunedirektøren følgende forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Nordeng III legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Tomtene BFR 1-20, veiene SKV 3 og 5 samt BVA 1 og 3 tas ut
- Bestemmelser om høyder og utnyttning tilpasses gjeldende plan. Tillatt BRA 150 m² parkering kommer i tillegg. Mønehøyde maks 5,8 m over topp grunnmur for bygg med loftetasje/hems, 4,5 m for bygg uten loft/hems.

Alternativt forslag til vedtak, med vekt på både uttalelser fra faginstansene og tomteeiere i planområdet:

Forslag til reguleringsplan for Nordeng III legges ikke ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-11.