



Vår saksbehandler  
Arita Eline Stene

Referanse  
ARST/2017/1529-27/253/7

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	20/52	15.09.2020
Kommunestyret	20/92	01.10.2020

## Forslag til detaljreguleringsplan for Rånnåenget Sør Hyttegrend – Anmodning om mekling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Rånnåenget Sør hyttegrend - 1.gangs behandling
- 2 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Rånnåenget Sør - 1.gangs behandling
- 3 Forslag til planbestemmelser sendes på høring legges ut til offentlig ettersyn
- 4 Plankart sendes på høring legges ut til offentlig ettersyn
- 5 21.04.20 VA revidert for 3 tomter
- 6 253/7 – merknader til BYAR-vedtak i sak 20/19 –detaljreguleringsplan for Rånnåenget Sør
- 7 253/7 - høringsuttalelse fra FMTL til reguleringsplan for Rånnåenget Sør hyttegrend

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 02.04.20, sak 20/19, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Rånnåenget Sør på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Da vedtaket informerte en betydelig reduksjon i antall tomter, ønsket forslagsstiller å legge saken fram for kommunestyret. Kommunestyret vedtok i møte 04.06.20, sak 20/61, å opprettholde vedtaket til utvalg for bygg- og arealplansaker.

Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 10.06.20. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 14.08.20.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 03.07.20 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Fylkeskommunen er godt fornøyd med at fangstgropene er hensyntatt i planen.

*Sametinget* (brev av 06.08.20) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Statens vegvesen* har i brev av 23.06.20 ingen merknader til planforslaget.

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)* skriver i brev av 16.06.20 at de ikke se at tiltaket er utsatt for hverken skred- eller flomfare eller skulle kunne komme i berøring med andre hensyn de er satt til å ivareta. NVE har derfor ingen innvendinger til planforslaget slik det nå foreligger.

*Mattilsynet* viser i brev av 07.08.20 rammeplan for vann- og avløp hvor det er skissert ulike alternativer for drikkevannsforsyning; tilkobling til eksisterende eller nye borebrønner. Mattilsynet mener det er positivt dersom eksisterende vannforsyning kan benyttes til ny fritidsbebyggelse. Ved etablering av ny brønn vises det til registreringsplikten til Mattilsynet før byggestart og grenseverdiene for drikkevann i drikkevannsforskriften. Videre påpekes at det er viktig å sikre at evt. ny brønn beskyttes tilstrekkelig mot forurensing. Avslutningsvis mener Mattilsynet at det bør vurderes krav om påkobling til fellesanlegg for vann.

*Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)* har i brev av 13.07.20 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. TBRT viser videre til retningslinjer som gjelder *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner*. Og til TEK17 §11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning*.

*Fylkesmannen i Trøndelag* har i brev av 11.08.20 fremmet følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. *Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-4. jf. rundskriv T-2/16 innsigelse til tomtene H3, H4 og H5 samt ny veg (V1) innenfor naturtypen Hagemark der ny vei ikke er sammenfallende med eksisterende veg.*

Fylkesmannen har følgende faglige råd til planforslaget:

1. *Fylkesmannen har faglig råd om å ikke videreføre arbeidet med planen, frem til den helhetlige utredningen for Trollheimen er utarbeidet og kan benyttes som kunnskapsgrunnlag.*

Brevet er vedlagt saken.

*Tensio TS* (e-post av 15.06.20) skrive at de har vært inne i saken på et tidligere tidspunkt, og ser ut fra plankart og beskrivelse er lagt inn areal for nettstasjon. Det påpekes at kabelføringer til feltet og tomtene må så langt det lar seg gjøre, gjøres i samråd med annen infrastruktur. Ellers håper de å bli holdt orientert om videre utvikling.

*Anne Marit Frengstad* (forslagsstiller) skriver i e-post av 11.08.20 at kommunestyrets avgjørelse om å ta ut to tomter fra planen oppleves som svært uforutsigbart ettersom hun gjennom tidligere møter og samtaler med kommunen har fått «grønt lys» til utbygging og at området er frigjort for utbygging av fritidseiendommer. Det vises til at hun har fått pålegg underveis som har blitt fulgt til punkt og prikke bl.a. hensyn til kulturminner, parkering, skiløype, samt planlegging av tomter/vann/kloakk/strøm. Frengstad har forståelse for endringer i politisk styre med nye synspunkter, men mener dette bør gjelde nye prosjekter og ikke allerede igangsatte prosjekter. Hun skriver at planleggingen har vært ressurskrevende og endringer så sent i prosessen er belastende. Det vises til at samlet tomteareal er nå mindre enn det som tidligere har blitt godkjent, og at en av tomtene som ble tatt ut lå i dette allerede godkjente området. Frengstad stiller seg undrende til at hun ikke har hørt noe om beiteproblematikken tidligere i prosessen og at tidligere H2 ble nent som uten betydning av kommunens fagfolk. Det påpekes at det i lovverket er sterkt nedfelt at slike innvendinger skal komme tidlig i prosessen slik at utbygger får et valg om hvorvidt man ønsker å fortsette prosessen. Hun mener det er vanskelig å forstå hvorfor det vedtas å føre et område regulert til fritid tilbake til LNFR når det ligger hytter rundt og at beiteinteressene er de samme i dag som da kommunen frigjorde arealet til utbygging ved vedtak av gjeldende kommuneplan. Frengstad stiller seg uforstående til kommunestyrets argumentasjon og grunnlag for vedtak og stiller spørsmål om det finner vikarierende motiver, da det går mot kommunedirektørens anbefaling og ikke i samsvar med overordnet kommuneplan. Hun håper at vedtaket kan gjøres om og gi henne muligheten til å bygge fritidsbolig på familiens drømmetomt gjennom flere generasjoner. E-posten er lagt ved saken.

Det er ikke mottatt merknader fra andre privatpersoner.

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

## **Miljø, landbruk, folkehelse og klima**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 20/19 i utvalg for bygg- og arealplansaker, samt sak 20/61 i kommunestyret. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. Landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 20/19 og 20/61 er vedlagt denne saken.

## **Vurdering**

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

### *Sametinget og Trøndelag fylkeskommune*

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

### *Mattilsynet*

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg til kravene i drikkevannsforskriften. Felles vannforsyningsanlegg er fordelaktig, men kommunedirektøren ønsker ikke å innføre dette som krav for tre nye tomter i dette området. Felles avløpsanlegg ligger som et krav i rekkefølgebestemmelsen i punkt 5.1.

### *Fylkesmannen i Trøndelag*

Kommunedirektøren ble gjort kjent med utbredelsen av kartlagt hagemark like før 1.gangs behandling i kommunestyret den 04.06.20, sak 20/61. Kommunedirektøren mener, i likhet med Fylkesmannen, at det er viktig å ta hensyn til miljøkvaliteter og å ta ny kunnskap inn i vurderingene når det dukker opp. Kommunedirektøren holder likevel fast på sine vurderinger i sak 20/61 i kommunestyret og mener planforslaget for Rånnåenget Sør vil ta mer hensyn til hagemark enn gjeldende plan fra 2003 gjør. Med dette menes at to store tomter på ca. 2,1 og 1,7 mål i gjeldende plan, som kan fradeles og bebygges slik de ligger i dag, erstattes med tre mindre tomter på ca. 740 m<sup>2</sup> hver. Dette medfører at samlet areal til fritidsbebyggelse reduseres fra 3,8 mål til 2,3 mål, i tillegg til en forlengelse av eksisterende veg med ca. 60 m veg. I tillegg setter planforslaget strenge bestemmelser når det gjelder inngjerding av tomtene hvor det ikke tillates inngjerding av hele tomta, annet enn bebyggelsens inngangsparti og maks 20 m<sup>2</sup>. Dersom bebyggelsen er lagt i tun tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m<sup>2</sup>. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt. Dette er viktig for å sikre beitedyrenes tilgang til området for å opprettholde naturtypen. Gjeldende plan har ingen bestemmelser som gjelder inngjerding, byggehøyder, utnyttelsesgrad, takteking m.m.

Ved å ta ut de tre foreslåtte tomtene (H3-H5) vil planen kun stå igjen med ei tomt som allerede er bebygd og at to eksisterende tomter fra gjeldende plan tas ut. Hensikten med planen vil da gå bort. Det vises også til at arbeidet med planen har vært tid- og ressurskrevende med oppstart i 2017, og det er uheldig dersom forslagsstiller står igjen med ingen tomter. Kommunedirektøren finner ikke å kunne tilrå at Fylkesmannens innsigelse imøtekommes.

Når det gjelder faglig råd om å ikke videreføre arbeidet med planen frem til helhetlig kunnskapsgrunnlag for Trollheimen er på plass, vil kommunedirektøren vise til at planforslaget er

vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2019, som har vært gjennom omfattende prosesser med blant annet deltakelse fra sektormyndighetene, for å skape forutsigbarhet for videre arealbruk. Det vises til vurderinger i sak 20/61 i kommunestyret. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at Fylkesmannens faglig råd om å stoppe reguleringsplanen til det helhetlige kunnskapsgrunnlaget er på plass ikke imøtekommes. Arbeidet med å utarbeide et nytt kunnskapsgrunnlag for reindrifta i Trollheimen er nå i oppstartsfasen og det er søkt om skjønnsmidler til dette prosjektet fra både Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Økt ferdsel og tålegrense for reindrifta vil bli viktige tema, samt en oppdatert kartfesting av flyttleier. Dette vil være nyttig i videre planlegging.

#### *Anne Marit Frengstad*

Kommunedirektøren har forståelse for at det fra forslagsstillers side er uheldig at antall tomter reduseres fra opprinnelig forslag. Kommunestyret er kommunens øverste planmyndighet og har fått framlagt planforslaget og vedtatt å ta ut to tomter fra opprinnelig planforslag. Dette er innenfor planmyndighetens handlingsrom. Selv om et område er vist til fritid i kommuneplanens arealdel er det i en reguleringsplan at de detaljerte avklaringene skjer, blant annet tomteplassering og hensyn til bl.a. natur og landbruk. Planområdet grenser til svært viktig naturbeitemark, dette var kjent i planarbeidet.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til innspillene fra Statens vegvesen, NVE, TBRT og Tensio TS.

Dersom utvalg for bygg- og arealplansaker ikke finner å kunne imøtekomme punkt 1 i Fylkesmannens innsigelse, må det gjennomføres mekling før planforslaget kan sluttbehandles.

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 01.10.2020**

#### **Behandling**

#### **MDG v/Arne Rønning foreslo:**

Kommunestyret tar fylkesmannens innsigelse til etterretning. Videre behandling utsettes i påvente av bedre kunnskapsgrunnlag.

#### **Vedtak**

Ved alternativ votering mellom A.Rønnings forslag og utvalg for bygg- og arealplansakers innstilling, ble utvalg for bygg- og arealplansakers innstilling vedtatt med 22 mot 2 stemmer. (M.tall: MDG. Tor Snøve var midlertidig ute av salen, og deltok ikke i votering i denne saken.)

#### ***Vedtaket blir som følger:***

Kommunestyret viser til saksinnledningen i denne saken og sak 20/61 og imøtekommer ikke punkt 1 i Fylkesmannens innsigelse. Dette begrunnes med bakgrunn i hensynet til overordna plan, samt kommunens skjønsmessige vurdering at hensyn til natur- og beiteverdiene ivaretas bedre i planforslaget, gjennom tydeligere bestemmelser samt reduksjon av areal til fritid, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Kommunestyret ber kommunedirektøren anmode Fylkesmannen om at det holdes meklingsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

## Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 15.09.2020

### Behandling

### Innstilling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tiltrådt.

#### ***Innstillingen blir som følger:***

Utvalg for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Kommunestyret viser til saksinnledningen i denne saken og sak 20/61 og imøtekommer ikke punkt 1 i Fylkesmannens innsigelse. Dette begrunnes med bakgrunn i hensynet til overordna plan, samt kommunens skjønnsmessige vurdering at hensyn til natur- og beiteverdiene ivaretas bedre i planforslaget, gjennom tydeligere bestemmelser samt reduksjon av areal til fritid, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Kommunestyret ber kommunedirektøren anmode Fylkesmannen om at det holdes meklingsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

### **Kommunedirektørens tilråding**

Saksdokumenter forelå som nevnt i saksinnledningen.

Utvalg for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Kommunestyret viser til saksinnledningen i denne saken og sak 20/61 og imøtekommer ikke punkt 1 i Fylkesmannens innsigelse. Dette begrunnes med bakgrunn i hensynet til overordna plan, samt kommunens skjønnsmessige vurdering at hensyn til natur- og beiteverdiene ivaretas bedre i planforslaget, gjennom tydeligere bestemmelser samt reduksjon av areal til fritid, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Kommunestyret ber kommunedirektøren anmode Fylkesmannen om at det holdes meklingsmøte , jf. plan- og bygningsloven § 5-6.