

## 2016003 - REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II - SLUTTBEHANDLING

---

Saksbehandler: Jostein Kongsvik  
Arkivsaksnr.: 16/715

---

Arkiv: PLAN 2016003

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
34/16	Utvalg for miljø, teknikk og landbruk	07.10.2016
44/16	Utvalg for miljø, teknikk og landbruk	16.12.2016
16/17	Utvalg for miljø, teknikk og landbruk	05.05.2017
14/17	Kommunestyret	11.05.2017

### **MTL's innstilling:**

MTL-utvalgets vedtak den 06.12.16, saksnr. 44/16, med endringer av detaljreguleringsplan Trondskogen Del II vedtas med følgende endringer i plankartet:

- Det avsettes snuplass som en del av privat vei (PV) inn til bolig på gnr/bnr. 62/271 og til tomtene B4 og B7
- Tomtene B17 og B19 slås sammen til en tomt ved at regulert tomtegrense mellom de to tomtene tas ut.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Kommunestyret ber rådmannen å vurdere kostnadsfritt å overta drift og vedlikehold etter at den private veien er finansiert og ferdig opparbeidet.

### **Behandling i Kommunestyret den 11.05.2017 sak 14/17**

Arve E. Withbro fremmet forslag på vegne av Ap og H/V-gruppa om endring av siste avsnitt i MTL's innstilling til følgende:

Kommunestyret ber rådmannen om å utrede mulighetene for at kommunen overtar den private veien i reguleringsplanen vederlagsfritt og kommunen tar ansvar for videre vedlikehold og drift av veien.

Kommunestyret sluttet seg enstemmig til MTL's innstilling med endringsforslaget.

### **Vedtaket:**

MTL-utvalgets vedtak den 06.12.16, saksnr. 44/16, med endringer av detaljreguleringsplan Trondskogen Del II vedtas med følgende endringer i plankartet:

- Det avsettes snuplass som en del av privat vei (PV) inn til bolig på gnr/bnr. 62/271 og til tomtene B4 og B7
- Tomtene B17 og B19 slås sammen til en tomt ved at regulert tomtegrense mellom de to tomtene tas ut.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Kommunestyret ber rådmannen om å utrede mulighetene for at kommunen overtar den private veien i reguleringsplanen vederlagsfritt og kommunen tar ansvar for videre vedlikehold og drift av veien.

**Saksdokumenter:**

- 7555/16 KUNNGJØRING - OPPSTART AV ARBEID FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II, BERKÅK  
RennebuNytt
- 9485/16 MELDING OM POLITISK VEDTAK - 2016003 - MINDRE ENDRING AV BESTEMMELSENE I REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II  
Berørte parter
- 11072/16 TRONDSKOGEN  
Hilde Storli
- 7727/16 2016003 - VARSEL OM ARBEID MED ENDRING AV REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN DEL II, BERKÅK  
Berørte parter
- 9248/16 KUNNGJØRING AV MINDRE ENDRING 2016003 - REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II  
Rennebunytt
- 105/17 KUNNGJØRING - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - 2016003 - FORSLAG OM ENDRINGER I REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II  
RennebuNytt
- 373/17 ENDRINGER I REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN 2  
Tor Ivar Ytterhus
- 1668/17 DOKUMENT 201006111-9 VEDR FORSLAG OM ENDRINGER I REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE 62/246, 62/254 OG 62/271 TROND SKOGEN 2 I RENNEBU KOMMUNE SENDT FRA SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE  
Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 7722/16 2016003 - VARSEL OM ARBEID MED ENDRING AV REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN DEL II, BERKÅK  
Berørte parter - sektormyndigheter
- 7778/16 AUTOMATISK SVAR: 2016003 - VARSEL OM ARBEID MED ENDRING AV REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN DEL II, BERKÅK  
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 8759/16 FYLKESMANNENS UTTALELSE TIL VARSEL OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TRONDSKOGEN - DEL 2  
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 2398/17 FYLKESMANNENS UTTALELSE TIL HØRING - ENDRINGER I REGULERINGSPLAN FOR TRONDSKOGEN - DEL 2 - BERKÅK - RENNEBU 62/176  
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 8403/16 DOKUMENT 201006111-5 VARSEL OM ARBEID FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TRONDSKOGEN, DEL 2, BERKÅK, RENNEBU KOMMUNE. FR IST 19.09.2016 SENDT FRA SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE  
Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 199/17 HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - 2016003 - FORSLAG OM ENDRINGER I REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II

180/17	Berørte parter HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - 2016003 - FORSLAG OM ENDRINGER I REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II
6548/16	Berørte parter - sektormyndigheter TRONDSKOGEN II - FORSLAG TIL ENDRINGER Rennebu kommune
Vedlegg:	Forslag om endringer til offentlig ettersyn og høring - <b>følger</b>

### Saksopplysninger:

Forslaget til endringer av reguleringsplan Trondskogen del II har ligget til offentlig ettersyn og vært på høring, frist for merknader var den 6. mars. Forslaget til endringer er iht. MTL-utvalgets vedtak den 16.12.2016, sak 44/16, og fremgår av vedlagt høringsdokument.

Det er kommet uttalelser fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen og fra Tor Ivar Ytterhus som eier bolig på gnr/bnr. 62/271 i planområdet. I tillegg har kommunen fått spørsmål knyttet til terrengmessige utfordringer for utbygging av tomt B17, fra den som har reservert denne tomta.

Fylkesmannens faglige råd

#### Miljøvern – overvannsproblematikk:

*«Problemer med overvann blir mer og mer vanlig i byer og tettsteder. Kombinasjonen av kraftig nedbør og fortetting er en utfordring, fordi stor og hurtig avrenning kan skade bygninger og infrastruktur, helse og miljø. Overvann følger ofte de gamle dreneringslinjene til gamle bekker og vassdrag, selv når disse er lukket eller omdannet på grunn av utbygging. Kommunen bør vurdere mulighetene til å forebygge skader som følge av overvann i planområdet. Åpne bekker og blågrønne strukturer i tettbygde områder kan forebygge hurtig og ukontrollert avrenning og kan skape rom for rekreasjon og naturmangfold.»*

*Fylkesmannen anbefaler at det tas inn en rekkefølgebestemmelse med krav om plan for vann og avløp, inkl. overvannshåndtering før utbygging igangsettes. Kartgrunnlag viser at det finnes en mindre bekk i den nordøstlige delen av planområdet. Med hensyn til klimatilpasning og overvannshåndtering anbefales det at bekken ikke legges i rør, men at det inkluderes i planen for overvannshåndtering, og eventuelt omlegges med hensyn til byggeformål.»*

#### Utnyttelsesgrad:

*«Krav til minimum utnyttelse av tomta (boliger per daa) anbefales tatt inn i bestemmelsene. På den måten sikres det at utnyttelsen blir så effektiv som ønsket.»*

Kommunens opparbeidet infrastruktur med vei, vann og avløp, inkl. overvannshåndtering for tomtene nordøst i planområdet i 2016. Dette skjedde mens arbeidet med endringene i plan ble forberedt.

Bekken som Fylkesmannen henviser til nordøst i planområdet ble lagt i rør gjennom planområdet. Imidlertid har kommunen gått opp på dimensjoner for rør i fra det som var prosjektert. I tillegg er det lagt inn et sandfang for å fordrøye avrenningen, samt gjennomført erosjonssikring med et terrengdeponi der vannet kommer ut nedenfor planområdet.

Fylkeskommunes faglige råd

*«Ny E6 vil bli lagt i tunnel under den nordligste delene av boligfeltet. Dette bør også gå frem av plandokumentene for boligfeltet, slik at det blir gjort kjent og kan tas nødvendige hensyn til.*

*Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. For øvrig har Sør-Trøndelag fylkeskommune ingen merknader til planforslaget.»*

Beklageligvis var man ikke oppmerksom på at vedtatt detaljreguleringsplan for ny E6 trase, med tunell under Trondskogen, vil innebære restriksjoner på utbyggingen av flere boligtomter:

*Reguleringsplan E6 § 11.1 Sikringszone – tunnel (H190)*

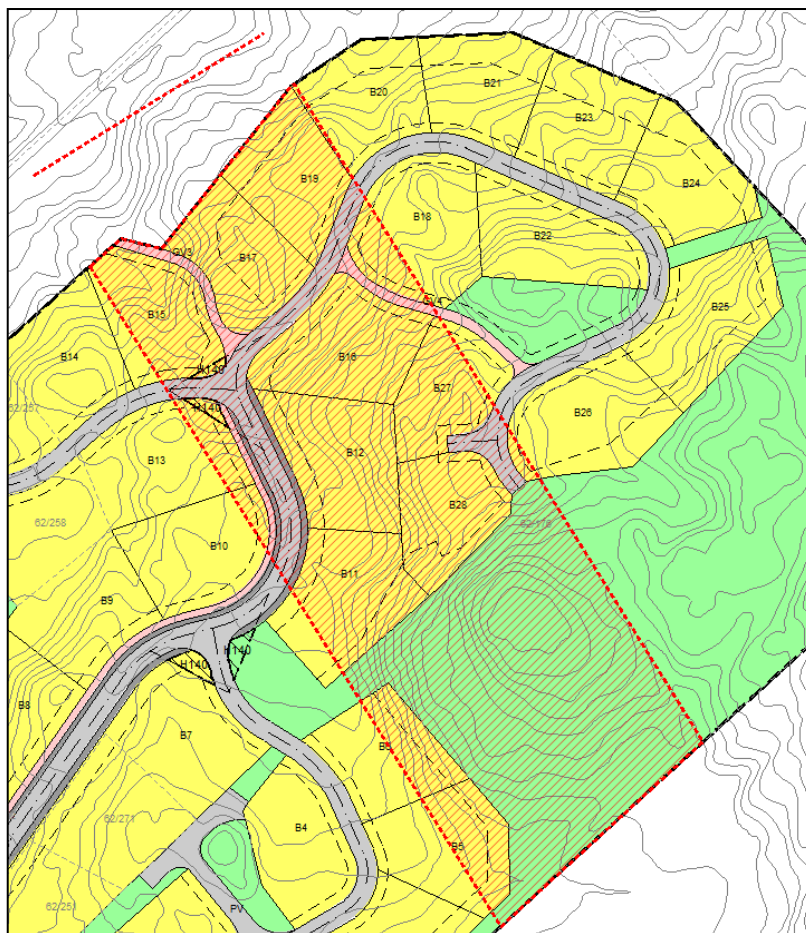
*Sikringszone langs tunnel har en bredde som vist på plankart. I tillegg er sikringssonen 20 meter målt opp fra topp tunnel og 20 meter målt ned fra bunn tunnel. Det tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse. Før slike arbeider kan utføres må tillatelse fra Statens vegvesen innhentes. Dette gjelder også private tiltak over tunnelen som for eksempel boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg.*

Bestemmelsen for sikringszone tunell i «E6-plan» (under) omfatter området vist med rød skravur på utsnitt av plankartet for Trondskogen (under):

*Sonen som omfattes av bestemmelsen er illustrert med rød skraver på kartutsnittet til høyre.*

*Området sørøst for den rødstiplede streken opp til venstre omfatter en del av «E6-plan» hvor veien er planlagt i tunell.*

*Bestemmelsen for denne sikringssonen vil kunne ha større konsekvenser jo lengre nordvest i den skraverete sonen tomtene befinner seg. Det er vegvesenet som har myndighet til å avgjøre dette.*



### **Merknad fra Tor Ivar Ytterhus**

«Henvendelsen gjelder forslag til endring av ny adkomstvei til gnr/bnr 62/271 og til tomt B4 og B7.

Nå har vi fått bygd en ny vei inn til tomten over friområdet. Den måtte vi selv ta kostnaden på, derfor ble det en privat vei på ca 45 m. Vi kunne fra starten av tenkt oss at veien var kommunal. Spørsmålet nå er hva som skjer, når det kobles to nye tomter til veien. Skal de da kjøpe seg inn i veien, og være med å ta kostnader på vedlikehold og snøbrøyting. Når du kjøper en tomt skal vel veien være med? Skal de da få redusert tomtepris, for å kjøpe seg inn i en privat vei? Vi kan vel ikke holde vei til tomt B4 og B7? Synes det er litt merkelig at det skal ligge en privat vei på ca 45 m i ett nytt boligområde som skal gå inn til tre eiendommer. Det mest fornuftige hadde vel vært at denne veien også ble kommunal.»

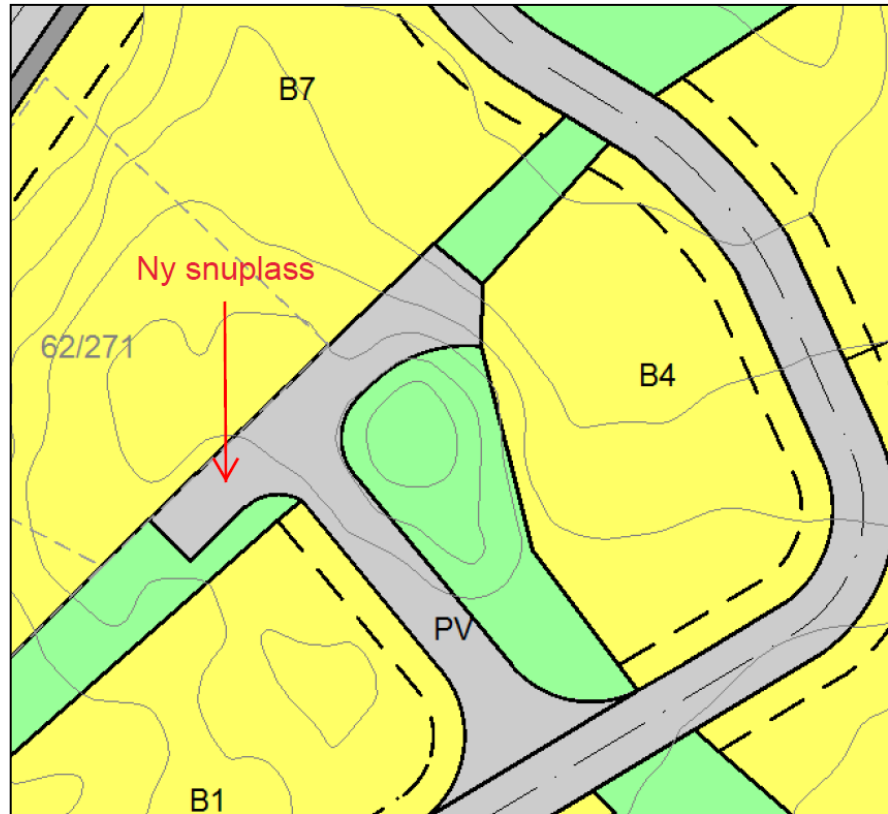
### **Vurdering:**

Rådmannen fraråder å følge opp fylkesmannens forslag om et krav til minimum utnyttelse av tomte (boliger per daa). Rådmannen opplever ikke at det er et problematisk stort press på de sentrumsnære arealene på Berkåk, heller ikke på de utlagt boligtomtene på Trondskogen. Store boligtomter er en av fordelene en kommune som Rennebu bør kunne lokke med som en fordel sammenlignet med de bynære kommunene, hvor presset på arealene er vesentlig større.

Av driftsmessige hensyn anbefales det at den nye stikkveien inn til Tor Ivar Ytterhus sin boligtomt, og til tomtene B4 og B7, opprettholdes som en privat vei som er felles for eierne av de tre tomtene. Det er foreslått en snuplass som en del av den private veien, mot friområdet i sørvest, vist på kartutsnitt under. Dette bl.a. med hensyn til avfallshenting.

Kommunen er i dialog med Tor Ivar Ytterhus med sikte på at kommunen skal forskuttere 2/3 av kostnadene han har hatt med opparbeiding av veien. Dette med bakgrunn i at det er forutsatt at tomtene B4 og B7 skal ha adkomst etter den samme veien.

*Det er foreslått en ny snuplass som en del av den private veien inn til tomt 62/271 og tomt B4 og B7.*

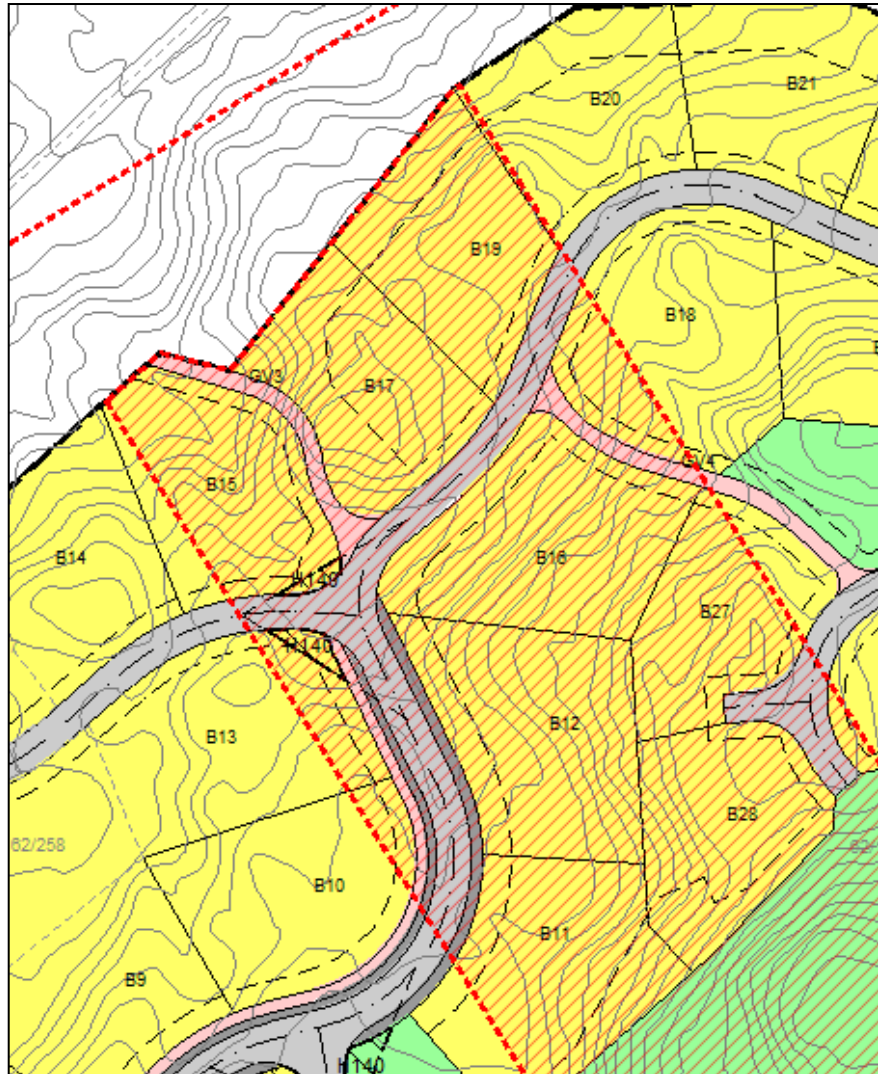


Bestemmelsen for *sikringszone – tunell* vil i størst grad kunne komme til å berøre tomtene B15, B17 og B19. Disse tomtene ligger så lavt (nært fremtidig tunelltak) at de restriksjonene som bestemmelsen omfatter (*sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse*) vil ev. omfatte slike tiltak på grunnen.

*Sikringssonen omfatter 20 m opp fra topp i tunell. Iht. den reguleringen av E6-traseen begynner tunnelen ca 350 m nordvest for der sikringssonen berører boligtomtene på Trondskogen.*

Rødstiplet strek opp til venstre på kartet markerer der regulering av E6-traseen bare omfatter undergrunnen.

*Dette innebærer at bestemmelsen kan omfatte hele arealet på grunnen for B15, B17 og B19, ettersom disse tomtene ligger lavest i sikringssonen. Det er sannsynlig at tomtene B12, B11 og B16 kan bli berørt for deler av tomtearealet på grunnen.*



Tomt B17 har spesielt store utfordringer ved at den sørvestre delen av tomta består av en markant knaus med et fall på 8 m med betydelig helling ned mot nabolomt B15 i vest. For å unngå at det bygges hus oppå denne knausen (*fyrårneffekt*) er byggegrensen lagt rett over toppen av knausen. Dette gjør at det er lite byggegrunn på tomta, og at denne byggegrunnen også har betydelig helling. Bestemmelsen for sikringssonen kan medføre at det ikke lar seg gjøre å bygge ut tomt B17. For å unngå dette foreslås det at tomt B17 slås sammen med tomt B19, ved at regulert tomtegrense mellom de to tomtene tas ut, men at byggegrensene beholdes som i dag.

#### **Melding om vedtak til:**

Anne Skårsmoen, Ekornveien 9, 7391 RENNEBU  
Tor Olav Østerås, Ekornveien 9, 7391 RENNEBU  
Arve Martin Haugen, Ekornveien 7, 7391 RENNEBU

Ann-Kristin Haugerud, Ekornveien 3, 7391 RENNEBU  
Marit Simastuen, Engveien 2, 1400 SKI  
Mette Enoksen, Ekornveien 7, 7391 RENNEBU  
Ingunn Langklopp, Åsveien 6, 7391 RENNEBU  
Magnar Langklopp, Åsveien 6, 7391 RENNEBU  
Geir Magnar Fjellstad, Rugdeveien 1, 7391 RENNEBU  
Plankontoret for Oppdal og Rennebu, Myrveien 1, 7391 RENNEBU  
Tina Løland Rokkonesløkk, Rådyrveien 9, 7391 RENNEBU  
Jon Volmar Rokkonesløkk, Rådyrveien 9, 7391 RENNEBU  
Janne Havdal Nordbø, Tiurveien 3, 7391 RENNEBU  
Endre Nordbø, Tiurveien 3, 7391 RENNEBU  
Tone Eithun, Tiurveien 6, 7391 RENNEBU  
Vegard Skamfer, Tiurveien 6, 7391 RENNEBU  
Roger Rise, Orreveien 4 B, 7391 RENNEBU  
Jan Arne Bergsrønning, Ekornveien 12, 7391 RENNEBU  
Tommy Andre Knutsen, Åsveien 12, 7391 RENNEBU  
Barbro Helen Skar, Berkåk, 7391 RENNEBU  
Torstein Engen, Berkåk, 7391 RENNEBU  
Trude Iselin Nygård, Rådyrveien 3, 7391 RENNEBU  
Oddvar Bjerkås, Rådyrveien 3, 7391 RENNEBU  
Jan Henrik G. Becken, Daniel Barths vei 54, 3612 KONGSBERG  
Jan Kåre Halgunset, Tiurveien 1, 7391 RENNEBU  
Joseph Smith, Postboks 1612, Nardo, 7430 TRONDHEIM  
Rowshan Samanagoie, Astronomvegen 1 B, 7037 TRONDHEIM  
Frode Kjerstad, Rådyrveien 4, 7391 RENNEBU  
Rolv Kolbjørn Kjeka, Rugdeveien 2, 7391 RENNEBU  
Arash Adhami, Astronomvegen 1 B, 7037 TRONDHEIM  
Oline Lien, Rugdeveien 7, 7391 RENNEBU  
Kristin Sydskjør, Rugdeveien 8, 7391 RENNEBU  
Arnt Ytterhus, Rugdeveien 8, 7391 RENNEBU  
Bjørn Nyberg, Rådyrveien 5, 7391 RENNEBU  
Kine Moen Holiløkk, Rådyrveien 6, 7391 RENNEBU  
Kenneth Holiløkk, Rådyrveien 6, 7391 RENNEBU  
Stein Havdal, Orreveien 6, 7391 RENNEBU  
Sør-Trøndelag fylkeskommune, Postboks 2350 Sluppen, 7004 TRONDHEIM  
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Postboks 4710 Sluppen, 7468 TRONDHEIM  
Joramo & Tørset Bygg AS, Ulsberg, 7397 RENNEBU  
Eva Sæther Ilvang, Ekornveien 10, 7391 RENNEBU  
Bjørn Inge Ilvang, Ekornveien 10, 7391 RENNEBU  
Marit Syrstad Hoel, Stamnan, 7392 RENNEBU  
Vegard Skjerve, Stølsmyrvegen 79, 5542 KARMSUND  
Hilde Bjerkset, Rugdeveien 1, 7391 RENNEBU  
Norges vassdrags- og energiverk, Region Midt-Norge, 7075 TILLER  
Øvre Trondskogen Vel, v/Kristian Aasbakk, 7391 RENNEBU  
Mette Smepllass, Ekornveien 1, 7391 RENNEBU  
Erik Ivar Skamfer, Moltmyra 193, 7091 TILLER  
Ole Petter Smørsgård, Berkåk, 7391 RENNEBU  
Torfinn Fossum, Hareveien 6, 7391 RENNEBU  
Kåre Sundset, Buveien 22, 7391 RENNEBU  
Britt Smepllass, Ekornveien 1, 7391 RENNEBU



Arne Holm, Åsveien 4, 7391 RENNEBU  
Einar Lien, Grankollveien 8, 7391 RENNEBU  
Oddvar Rise, Orreveien 4 B, 7391 RENNEBU  
Svend Ove Vaagen, Rådyrveien 7, 7391 RENNEBU  
Jens Einar Hyttbakk, Orreveien 1, 7391 RENNEBU  
Kristian Aasbakk, Orreveien 3, 7391 RENNEBU  
Tor Ivar Ytterhus, Tiurveien 7, 7391 RENNEBU