

Reguleringsplan Knausvola hyttegrend

Roar Olsen <rolshylla@gmail.com>

7. august 2018 kl. 09:36

Til: sr@feste.no

Hei,

Viser til utsendte skriv ref. 38740/sr, dato 12.07.2018 og mulighet for å sende inn uttalelser og spørsmål.

Jeg er eier av tomt 17/281 med den den sist oppførte hytta i midtre felt.

I forbindelse med detaljoppmåling av min tomt ble det gjort en omregulering ved at tomten ble flyttet og to tomter ble til 1. Den andre skulle flyttes til et annet sted på feltet. Årsaken var at den ene tomten var tegnet over nedgravd strømledning og vann-avløpsrør, derav ble det ikke fysisk plass til to tomter. Således er kommunekartet med reguleringsplanen som ligger i figur 3 i skrevet ikke oppdatert for det midtre feltet. Dette kan også sees på Norgeskart med inntegning av tomtene.

Med fortetting så forutsettes det at det er snakk om å utnytte øvrige arealer lengre ned i feltet og ikke at man skal presse inn ytterligere tomter mellom de som er tegnet i eksisterende reguleringsplan. Skal feltet tegnet lysegrønt mellom midtre og østre felt i figur 3 også bebygges?

Når det gjelder videre utvikling av infrastruktur så er det ønskelig at man ved denne utvidelsen strekker fiberkabel for mulighet til høyhastighets bredbånd i hyttefeltet. Det ble annonsert god 4G dekning i feltet men den har lokale variasjoner, og svekkes betydelig inne i hytta. I vårt tilfelle har vi nesten ikke dekning i den ene halvdel av hytta. Vet det samme gjelder vår hyttenabo. Tilstrekkelig strømkapasitet til å kunne lade el-biler vil også være et fremtidsrettet tiltak.

Reguleringsbestemmelsene for de tre feltene bør gjennom dette arbeidet gjøres like og felles. Det fremstår uforståelig hvorfor ett av feltene skal ha andre bestemmelser enn de øvrige to.

Vil også oppfordre til at det gjøres en markedsanalyse knyttet til utvidelsen. 14 av 30 bebygde hytter i et hyttefelt som har ligget ute såpass mange år gir signaler om grad av etterspørsel. Tilgangen til attraktive jaktmuligheter er fra neste år borte når hytteeiere ikke lengre skal få fortinn på tildeling av rypejakt. Med trekning og et svært høyt antall søkere er tilbudet i praksis borte for den mest attraktive perioden. Halveringen av antall reinskort i Vingelen gir tilsvarende virkning. Mulighet for å leie rypeterreng på flerårsbasis på anbud har så høye priser at det kun er svært få som vil kunne utnytte seg av et slikt tilbud. En annonsering av gode jaktmuligheter vil således være på kant med markedsføringsloven.

Attraktivitet gjennom å unngå fortettet bebyggelse kan gi en fordelaktig forskjell til andre hytteområder i en markedssammenheng. Dette bør sikres i de videre planer.

I midtre felt kan utsikt utbedres ved at man tar ned noe av fjellbørkeskogen.

Vennlig hilsen

Roar Olsen

Grillstadjæra 78
7053 Ranheim
Mob.nr: 928 61 353

Reguleringsplan for Knausvola hyttegrend

Aage Langlie <aage.langlie@gmail.com>

30. juli 2018 kl. 23:40

Til: May Irene Løseth <may.loseth@tolga.kommune.no>, sr@feste.no

Hei, og takk for informasjonsbrev.

1. Det opprinnelige utkastet til hyttebygging i Knausvola inneholdt kart over 20 tomter på hver teig. Er det reguleringsplan R43, vedtatt den 01.02.07 som det vises til i informasjonsbrevet, eller et annet planutkast?

Jeg har bare kart over de 10 tomtene pr. teig som ble lagt ut i første runde i 2007. Hvis det eksisterer et kart over 20 tomter pr. teig fra den gang vil jeg gjerne få dette kartet tilsendt.

2. Det står også i brevet om et informasjonsmøte som skal holdes når det foreligger utkast til planløsning.

- * Får vi tilsendt et kart over dette planutkastet?

- * Får vi i god tid brev/mail om tid og sted for dette møte, siden vi bor i Trondheim?

Mvh

Aage Langlie

Fr. Nansensvei 19,
7020 Trondheim

Mail: aage.langlie@gmail.com

Mobil: 976 83 974

Reguleringsplan for Knausvola Hyttegrend - Ref. 38740/sr omregulering

Elisabeth Heian - Vinding ET Co <eh@vindingetco.dk>

16. august 2018 kl. 09:59

Til: "sr@feste.no" <sr@feste.no>

Kopi: "postmottak@tolga.kommune.no" <postmottak@tolga.kommune.no>

Att: Stine Rignes

CC: Tolga Kommune

Som hytteeier i Knausvola hyttegrend siden 2007 har jeg mottatt Deres varsel om oppstart av detaljregulering, omregulering av gjeldene plan, datert 12. juli 2018.

Varsalet består av 4 sider, men de to vedlegg som nevnes på side 4 er IKKE vedlagt:

-Planinitiativ datert 14.08.2018

-Møtereferat fra oppstartsmøtet med kommunen datert 02.07.2018

Jeg ber derfor om at disse vedlegg framsendes omgående pr. mail for å kunne ha et best mulig grunnlag for en uttalelse.

Imidlertid vil jeg allerede nå uttrykke min forbauselse over at det skulle foreligge et behov for en omregulering av planen fra 2007 på nåværende tidspunkt. De 30 tomtene i denne planen fra 2007 på langt nær er solgt eller utbygget. Pr. i dag er det 16 av 30 tomter som ikke er utbygget.

Behovet og grunnlaget for en fordobling av antall tomter med ytterligere utvidelse og/eller fortetning kan derfor ikke ses å være tilstede. Behovet er ikke begrunnet i varselet og framkommer heller ikke i avsnittet om hensikten med planarbeidet.

Jeg vil videre framheve at området er et meget sårbart naturområde for den verdifulle villreinstammen i Forollhogna. Villreinstammen har faste trekkruiter gjennom hyttefeltene. Det kan derfor ikke utelukkes at en fortetning og utvidelse vil kunne påvirke trekkrutene negativt. Området er også i umiddelbar nærhet av nasjonalparken, og man kan frykte at større utvidelse og utbygging vil kunne medføre store miljøbelastninger for området og ha langvarige negative konsekvenser for både dyr- og planteliv.

Den eksisterende bomvei kan heller ikke sies å være av en standard som vil kunne klare en større belastning enn den har i dag.

Jeg imøteser mottakelse av de nevnte vedlegg som manglet i varselet.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Heian

[Ravnsøvej 6](#)

[DK-7200 Grindsted](#)

[Danmark](#)

Tlf: +45 24211511

Mail: eh@vindingetco.dk

ref 38740/sr

Ove Steinar Larsen <ovest@online.no>

24. juli 2018 kl. 15:55

Til: sr@feste.no

Hei,

Viser til mottatt varsel om oppstart av detaljregulering, omregulering av gjeldende plan for Knausvola.

Har noen spørsmål:

- 1 Hva innebærer det at Planen vil bli utarbeidet som Detaljreguleringsplan?
2. Hva ligger bak beskrivelsen av at planens hensikt er Omregulering og fortetting - hva er endringene i forhold til planen før Omregulering?
- 3 foreligger det p t noen oversikt over hva som vil kunne være justering /supplering av eksisterende teknisk infrastruktur?
- 4 Det vises til overordnede plan - hvor kan R43 for Knausvola vedtatt 01.02.07 finnes?
- 5 Jeg fant ikke vedleggene - Planinitiativ av 14.06.2018 og møtereferat fra Oppstartsmøte med kommunen 02.07.18.
- 6 Hva innebærer det at planarbeidet ikke ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 01.07.2017 - hva er begrunnelsen for at planen ikke omfattes?

Det er jo ikke alltid så lett å forholde seg til alle henvisningene til lov og forskrifter så jeg håper det er ok med spørsmål.

Mvh

For Elly M og Ove S Larsen(50% av sammenslått tomt 4 og 5) samt Core as (50% av tomtene 1 og 2 i Buttingsrud felt)

Ove Steinar Larsen

Innsigelser mot omregulering av Knausvola Hyttegrend

Viser til brev datert 12.07.2018 om reguleringsplan for Knausvola Hyttegrend, og varsel om oppstart av detaljregulering, omregulering av gjeldende plan.

Som medeier av tomtene 1, 2, 4 og 5 på «Knausvola hyttegrend – gnr/bnr 17/24» (Vestre Knausvola), har undertegnede følgende innsigelser:

1. Virkninger for villrein i Forollhogna Nasjonalpark: Små og store flokker med villrein befinner seg ofte i område Kletten/Knausvola når vinden står fra sør, og vi ser jevnlig villrein som beveger seg fra Kletten over Knausvola i fjellbjørkeskogen mellom dagens hyttefelt. Se vedlagte bilde, som viser ca.120dyr som trekker gjennom det grønne «friområdet» mellom hyttefeltene Midtre og Vestre Knausvola, øst for hyttetomt 5 på Vestre Knausvola. De åpne passasjer mellom Kletten og Knausvola som finnes mellom dagens hyttefelt, vil forsvinne for alltid med ny reguleringsplan, og villreinen blir høyst sannsynlig presset bort fra denne delen av Forollhogna.
2. Virkninger på unikt dyre- og fugleliv i området Kletten og Knausvola: Det er frodige biotoper og viktige leveområder for blant annet rype, hare, elg, haukugle, dverg- og tårnfalk på Knausvola hyttegrend, i tillegg til nevnte villrein. Det er pr i dag kun enkeltvis, spredt hyttebebyggelse på Knausvola, i tråd med gjeldende reguleringsplan som dagens hytteeiere og lokalbefolkning ble forespeilet, med minimal innvirkning på det rike dyre- og fuglelivet som eksisterer. Med ny, planlagt reguleringsplan og dobling (!) av antall tomter og hytter i området, vil presset på dette unike området i randsonen av Forollhogna Nasjonalpark for alltid være endret, med negativ innvirkning på den nevnte fauna som kjennetegner området.
3. Dagens hytteeiere ble forespeilet eksisterende reguleringsplan som garanti for en fortsatt rik natur og fauna i området, som var avgjørende for valg av hytteområde og tomt. Som det står i brosjyren for Knausvola hyttegrend, sitat: «Tomtene ligger i et område uten annen bebyggelse» og «Feltet er lite og eksklusivt». Med det nevnte varsel om omregulering av gjeldende plan for å doble antall hyttetomter, oppfattes dette som et klart og lite tillitvekkende løftebrudd. Dagens hyttetomter kan med dette anses som kjøpt på helt feil premisser, og juridisk vurdering og grundig gjennomgang av den nevnte problemstilling kan forventes dersom grunneier velger å gå videre med planene.
4. Punkt 5.2.1 og 5.2.2 i gjeldende «Reguleringsplan for del av Knausvola hyttegrend – gnr/bnr 17/24» gir oversikt over felles adkomstveger innenfor planområdet, hvor veg 1 er felles for grunneiere på 17/24 og tomtene 1-10 og veg 2 er felles for 17/24 og tomt 3-5. Undertegnede vil på det sterkeste motsette seg endringer på dette området, jfr muntlig utsagn fra grunneier Buttingsrud om mulig trasè til nytt, planlagt hyttefelt via veg 1 og veg 2. Undertegnede kan personlig bekrefte at tomt 4 og tomt 5 ble kjøpt nettopp på grunn av tomtenes plassering innerst i en blindvei, noe grunneier ble gjort oppmerksom på før kjøpsavtale ble signert. Ny trasè med gjennomgang av anleggstrafikk og nye hyttebeboere på de nevnte veier vil anses

som et klart løftebrudd og være grunnlag for juridisk oppfølging.

Med vennlig hilsen

Svein Stueland,
Daglig leder/Veterinær, PhD
CS Eiendom AS

Vedlegg: Bilder av villrein på Knausvola

Bilde 1: Villreinflokk fra Forollhogna Nasjonalpark på ca.120 dyr trekker fra Kletten mot Knausvola gjennom ”grønn korridor” mellom dagens hyttefelt Midtre og Vestre Knausvola. I bakgrunnen ses Store Hundsjøen mot sør.



Bilde 2: Villreinflokker passerer jevnlig gjennom dagens grønne friområder mellom dagens hyttefelt. Med ny reguleringsplan, vil disse trekkutene stenges for alltid, med negativ virkning på villreinens beiteområder.



Villreinnemnda for Forollhogna

**Referat fra møte onsdag 15. august 2018, kl 1000-1300, Tynset, Kompetansesenteret
Aumlivn 4**

Saksliste

06/18 Referat fra møte 21.04.18

07/18 Nasjonale rammer for vindkraft

08/18 Oppstart av reguleringsplan Knausvola, Tolga kommune

09/18 Orienteringer

-møte med valdstyret 18.06.18

-div CWD

-parkering Vangrøftdalen, meldt inn av leder 14.08.18

Vedlegg: oppstartmelding Knausvola

Tilstede:

Per Ousten, Os

John Haakon Stensli, Tolga

Solfrid Storli, Tynset

Reidar Kojedal, Røros

Eli Krogstad, Rennebu

Vegard Dragmyrhaug, Holtålen

Nils Olav Storrø, Midtre Gauldal

Tom Hjemseteren, Fylkesmannen i Hedmark/sekretariat

Møtetid 3 t

06/18 Referat fra møte 21.04.18

Gjennomgang i møtet

Det er meldt inn spørsmål om sak 3/18, at kvote for Røros Vest er satt lavere i vedtak enn i innstilling. Dette kommer av at årsmøtet til Forollhogna Villreinvold og nemda satte ei lavere total kvote enn det forslaget som låg til grunn for innstillinga.

Referatet blei gått gjennom uten ytterligere merknader.

07/18 Nasjonale rammer for vindkraft

Miljødirektoratet har i e-post 02.07.18 gitt Fylkesmannen/sekretariatet oppdrag med å legge denne saken fram for nemnda:

Til alle villreinnemder og hovedansvarlige fylkesmenn for aktuelle nemder,

Miljødirektoratet jobber for tiden med å sikre ivaretagelse av viktige miljøinteresser i arbeidet med Nasjonal ramme for vindkraft. Rammen skal peke ut områder hvor det skal legges til rette for ny vindkraftutbygging i Norge. Det er Norges vassdrags- og energimyndighet (NVE) som er ansvarlig for prosjektet, på oppdrag fra Olje- og energidepartementet. Miljødirektoratets oppdrag fra Klima- og miljødepartementet er å ivareta viktige miljøverdier

inn i arbeidet gjennom primært å definere hvilke områder som det av hensyn til miljø, ikke er akseptabelt at inngår i rammen.

Arbeidet med Nasjonal ramme for vindkraft skal resultere i to deler:

- 1) Et oppdatert kunnskapsgrunnlag om virkninger av vindkraftutbygging
- 2) Kart med de mest egnede områdene for vindkraftutbygging

For å finne "de mest egnede" områdene for vindkraftutbygging har NVE nå pekt ut 43 større områder i Norge som skal analyseres for å vurdere konfliktnivået med ulike interesser. Før avgrensningen av disse områdene ble det gjennomført en eksklusjonsrunde hvor NVE tok ut områder som av ulike formelle eller praktiske årsaker ikke var aktuelle å ta med i de videre vurderingene. Av leveområdene for villrein ble Nasjonale villreinområder med randområder tatt ut i denne runden (de er markert som grått i kartene som viser "analyseområder med eksklusjoner" på NVEs nettsider). For de 13 øvrige villreinområdene og bygdenære områder omkring de nasjonale villreinområdene må det gjøres en eksplisitt vurdering innenfor områdene som er pekt ut som analyseområder. Sjekk ev NVEs prosjektside:

<https://www.nve.no/nasional-ramme-for-vindkraft-pa-land/kart/>

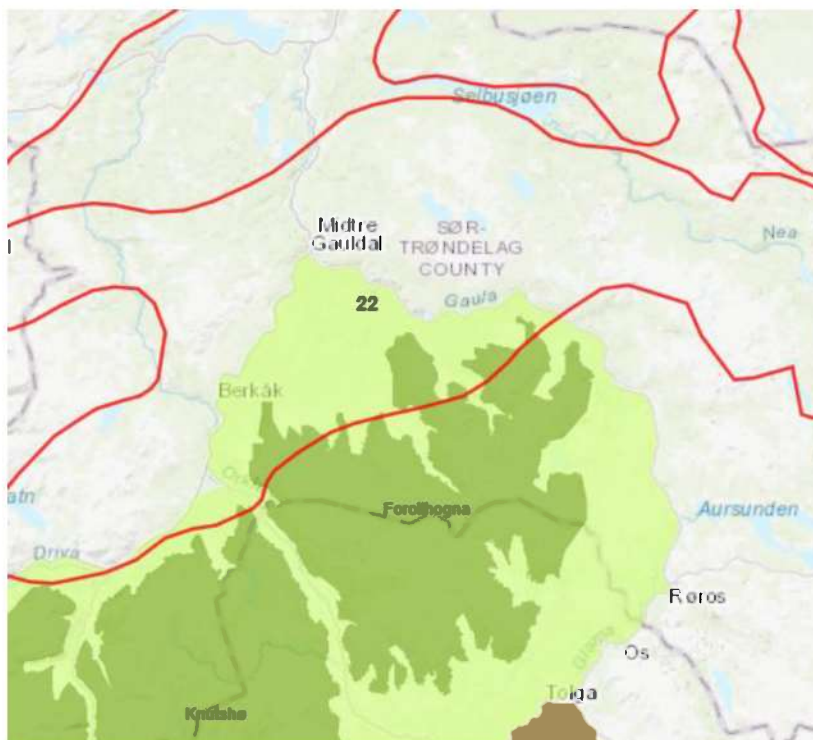
Miljødirektoratet ber dere med dette om innspill til vår konfliktvurdering av hensynet til villrein innenfor de utpekte arealene der disse overlapper med deres forvaltningsområder.

Relevante innspill kan være eksempelvis:

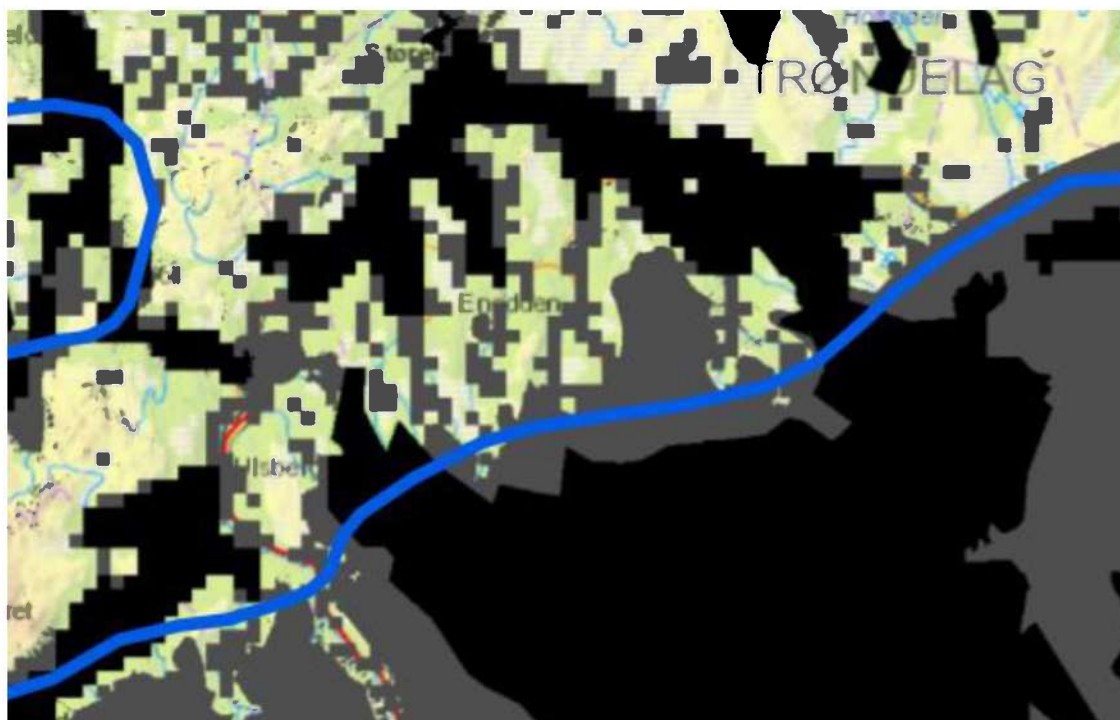
- Hvordan vurderer dere at en eventuell vindkraftutbygging innenfor utpekte arealer vil påvirke områdets funksjoner for villrein?
- Hvilke andre påvirkningsfaktorer er sentrale for villrein i det aktuelle området?
- Har dere forslag til justering av grensene for analyseområdet som kan redusere konflikten for villrein?

Sekretariatets vurdering

Analyseområde 22 dekker viktige områder i Forollhogna på nordsida:



Det ser likevel ut til at mye av villreinområdet faller ut når vi går inn i den detaljerte analysen hvor nasjonalt villreinområde og buffersona er tatt ut:



Sekretariatet vurderer det slik at de viktige områdene for villrein er tatt ut, og for villreininteressene isolert sett vil ikke eventuelle utbygginger i analyseområdet ha noen stor betydning. Andre miljøinteresser i området må vurderes av Fylkesmannen i Trøndelag og nasjonalparkstyret via eget oppdrag

Nemndas vurdering

Sekretariatet har etter utsending av saksframlegget fått konkrete innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag:

I Rennebu kommune er område Finnfjellet – Gråhøa, markert med grønn avgrensning nr 1 i kartet under, et randområde til det nasjonale villreinområdet i regional plan. Det er i stor grad ikke med i eksklusjonskartet. Kan med første øyekast kanskje sees på som flisespikkeri, men er mellom 10-20 km² og mer enn stort nok til et vindkraftverk. Reinen bruker dette området.

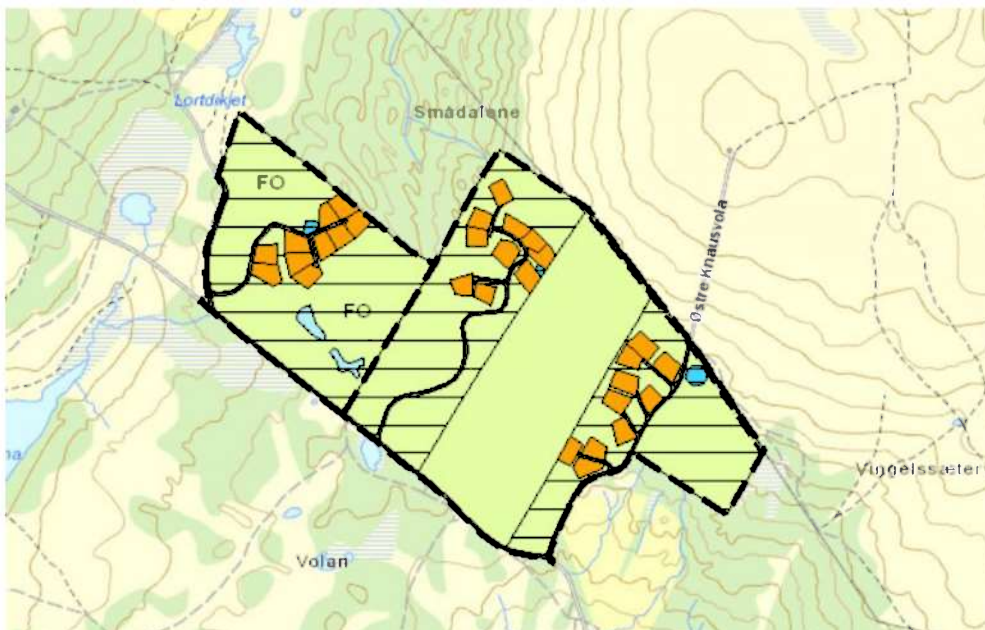
I Midtre Gauldal kommune er Maureggfjellet – Stavillvatnet – Litjefjellet, markert med grønn avgrensning nr 2 i kartet under, også et randområde til det nasjonale villreinområdet. Det er også i stor grad ikke med i eksklusjonskartet. Dette er et område med små fjell og myrkjøler som reinen bruker. Særlig seinvinteren.



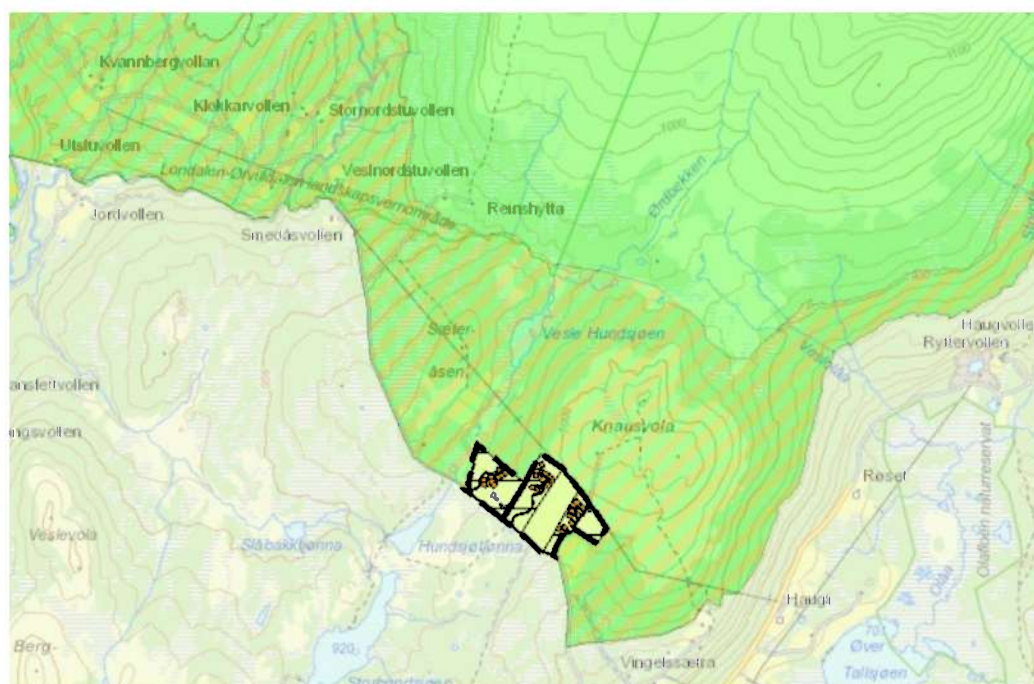
Villreinnemnda støtter vurderingene i innspillet fra Fylkesmannen i Trøndelag, og mener at analyseområdet må snevres inn og grensa setter nord for grønne områder i figuren over for å ta vare på villreinområdet.

08/18 Oppstart av reguleringsplan Knausvola, Tolga kommune

Gjeldende plan, 30 hytter:



Lokalisering i regional plan:



Det er nå varsla oppstart av ny regulering, med formål å fortette med 30 nye hytter innafor gjeldende reguleringsplan. Dette innebærer ei dobling i forhold til avklaring i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.

Sekretariatets vurdering

Omfanget av utbygging i Knausvola har vært diskutert i flere runder tidligere. Fylkesmannen var skeptisk til å ta inn og etablere området med 20 hytter ved revisjon av kommuneplanen i 2003, men motsatte seg ikke, jf vårt brev av 08.08.03. En reguleringsplan med 30 hytter blei godkjent.

Høsten 2010 var emnet oppe igjen i fylkeskommunens planforum. Tolga kommune ville luften utvidelse til 60 hytter i Knausvola, noe som også hadde vært opp i prosessen med den godkjente reguleringsplanen. Videre var det lagt fram et ønske om et nytt område sørover og ned mot Vingelsætra med ytterligere 50 nye hytter. Kommunen ba planforum om innspill til ei helhetlig vurdering av omfanget på hyttebygging i Vingelen, men dessverre finnes det ikke noe referat fra dette møtet.

Etter dette er det gjennomført en lang og brei prosess fra mot vedtak av Regional plan Forollhogna villreinområde 2013-2025. Denne planen gir føringer for kommunenes planlegging for å ta vare på villreinområdet. Knausvola ligger i sone 2, randområdet/buffersone, med klare føringer for ny utbygging: *«Det skal ikke tillates nye hyttefelt, utvidelse eller fortetting av eksisterende hyttefelt ut over det som er godkjent i plan. For Mellom Riksen i Midtre Gauldal kommune og Knausvola i Vingelen/Tolga kommune er det noen presiseringer, jf. pkt. 14.»*

Presiseringene om Knausvola, pkt 14 d): *« I området mellom Knausvola hytteområde og Vingelsætra kan inntil 30 nye hytter vurderes, forutsatt at villrein og viktige trekkområder ivaretas. Lokalisering og omfang avklares ved rullering av kommuneplanen, men et eventuelt*

nytt hytteområde skal ligge tilknyttet eksisterende vei og infrastruktur, samt mest mulig bygdenært.»

Sekretariatet legger derfor til grunn at det er gitt rom for ei begrense videre utbygging ved Knausvola. Det er imidlertid ikke aktuelt med både fortetting i Knausvola og et nytt område mot Vingelsætra, jf møtet i planforum som omtalt over. Sekretariatet vurderer fortetting i etablert felt i Knausvola som et bedre alternativ for villreinens trekkveier enn å spre feltet ut over et større område. Oppstartmeldinga vurderes derfor til å ligge innafor rammene gitt i regional plan.

Nemndas vurderinger

Reinen trekker nesten årlig forbi Knausvola og ned mot Kletten/Vingelen. Tidligere trekkområder over Sæteråsen er stengt av sperregjerder for beitedyr, og hyttefeltet i Knausvola begrenser trekket i dette området. Nemnda frykter at ytterligere begrensninger i trekkmuligheten kan stenge av området sør for Knausvola på lengre sikt.

Nemndas vedtak

Nemnda går i mot full fortetting som stenger eksisterende åpne områder i Knausvola som fortsatt fungerer som trekkområder mot Kletten. Nye hytter må plasseres innafor de tre etablerte byggeområdene, og midtre teig reguleres til landbruk for å opprettholde trekkmuligheter for rein, jf regional plan. Ubebygde område helt øst i planen bør av samme grunn ikke bygges ut. Det bør også sees på muligheten for justering av sperregjerder for å lette trekket over Sæteråsen. Nedbygging og avstenging av beiteområder vil også være en del av nemndas vurdering av tellende areal.

09/18 Orienteringer

-møte med valdstyret 18.06.18

Kort orientering fra leder og sekretær om våre innspill omkring formelle sider og nemndas rolle ved revisjon av tellende areal og bestandsplan.

-div CWD

Sekretær sender ut ny rapport som oppsummerer kunnskap og data så langt.

-parkering Vangrøftdalen, meldt inn av leder 14.08.18

Det arbeides med å flytte innerste parkering i Vangrøftdalen om lag 2 km ned mot bygda, og stenge vegen innover med bom. Nemnda er usikker på om denne flyttinga er tilstrekkelig til å redusere trafikken til Hogna, jf ferdselsprosjektet. Villreinnemnda støtter i prinsippet flytting av parkering. For å redusere ferdsel inn mot Forollhogna, bør parkeringsplass og regulering av trafikken være i frem deler av Vangrøftdalen, nærmere bygda.

Hamar, 16.08.18

Tom Hjemstæteren, referent

Fylkesmannen i Hedmark/sekretariat

Godkjent av leder i e-post 16.08.18

Feste NordØst AS
Postboks 33
2540 Tolga

Nannestad 12.08.2018

Innsigelser mot omregulering av Knausvola Hyttegrend

Viser til brev datert 12.07.2018 om reguleringsplan for Knausvola Hyttegrend, og varsel om oppstart av detaljregulering, omregulering av gjeldende plan. Som medeier av tomtene 1, 2, 4 og 5 på Knausvola hyttegrend – gnr/bnr 17/24» (Vestre Knausvola), har jeg innsigelser knyttet til omregulering av gjeldene plan.

Rik fauna og flora nær Forelhogna nasjonalpark og et begrenset antall hytter var for meg helt avgjørende for valg av tomteområde. Muligheten for å se villrein, rovfugler, ryer og annen fauna i nær tilknytning til hytten og nærliggende friområder var utslagsgivende for kjøp at tomt. Jeg ønsket på ingen måte å ha hytte i et stort felt. I brosjyren for Knausvola hyttegrend stod det «Tomtene ligger i et område uten annen bebyggelse» og «Feltet er lite og eksklusivt». Hytteområdet ble beskrevet med maksimalt 10 skisserte hytter per felt, avhengig av om flere tomter ble slått sammen eller ikke. Altså med tre felt, maksimalt 30 hytter. Med det nevnte varsel om omregulering av gjeldende plan for å doble antall hyttetomter, vil dette være en betydelig endring av hyttefeltet og den skriftlige og muntlige markedsføringen som ble gitt knyttet til eksisterende hyttefelt - altså et klart brudd på hva man er blitt lovet ved kjøpet.

Vi har også nylig investert i to hyttetomter for videre utbygging, i den tro at de nevnte tomter ville være blant de siste i nær tilknytning til Nasjonalparken. Med den nevnte omregulering vil disse tomtene (og til en viss grad tidligere tomter) miste verdi, og kan anses som kjøpt på helt feil premisser. Eventuell juridisk vurdering og grundig gjennomgang av den nevnte problemstilling, må forventes som følge av manglende opplysningsplikt.

Grunneier Buttingsrud har også muntlig fortalt om at trasè til nytt felt, vurderes via eksisterende hyttefelt ved at veg 1 og veg 2 benyttes som innfallsport. Tomt 4 og tomt 5 ble kjøpt nettopp på grunn av tomtenes plassering innerst i en blindvei. Ny trasè med gjennomgang av anleggstrafikk til nye hyttebeboere på de nevnte veier, vil også her være grunnlag for juridisk vurdering grunnet opplysningsplikten.

I tillegg vil jeg påpeke at villrein ofte beveger seg i nær tilknytning til tomtene når de trekker fra Kletten og over til Knausvola når vinden står fra sør. Muligheten for at disse dyrene kan bevege seg fritt i deres naturlige habitat, må ikke ødelegges. En fortetning av hytter vil kunne gi en negativ påvirkning på reinens mulighet for å bevege seg fritt i deres trekkruiter på Knausvola. Dobling av eksisterende hyttetomter vil også bidra negativt på annet dyre- og fugleliv på Knausvola, ved å øke press på og redusere deres naturlige biotoper. Som veterinær med interesse for vill fauna, kan jeg opplyse om at det er mange hekkende fugler i nær tilknytning til hyttefeltet. Tilsvarende gjelder liv i innsjø, bekker og dammer i nærområdet. En nærmere vurdering av disse og hekkel plasser og ev. innvirkning her, bør også undersøkes.

Med vennlig hilsen

Camilla Larsen

Veterinær, ECSAS

Trondheim, 14.08.2018

Til Stine Ringnes, Feste NordØst

Uttalelse angående planarbeidet for Reguleringsplan for Knausvola Hyttegrend

Vi ønsker å komme med innspill i forbindelse med planprosessen. Våre innspill gjelder kriteriene 'landskaptilpasning og innsyn' og 'utsikt og utbyggingskvalitet'.

Dersom det blir planlagt tomter sør-vest for tomtene 11-12 på Einar Krokens teig ber vi om at følgende hensyn tas:

1. At det ikke legges vei inn til disse hyttene lagt inn ved trafostasjonen nedenfor hytta vår, men bak haugen nedenfor og langs den lille dammen bak denne haugen og dermed ut av syne fra hytta. Med dette vil vi unngå unødvendig biltrafikk (som allerede er stor) slik at tomt 11 ikke vil bli enda mer utsatt for støy og skjemme utsikten.
2. Vi er også kjent med at tomter i dette området ligger på samme høydedrag som vår hytte og kan i verste fall skjemme utsikten fra vår hytte sørover mot Kletten og Rondane. Vi ber derfor om at det tas hensyn til dette.

Med vennlig hilsen Aage Langlie og Ragnhild Lund, tomtene 11 og 12.



Feste Nordøst AS
Postboks 33

2540 TOLGA

Hamar, 16.08.2018

Deres ref: 38740
Vår ref: Sak. nr. 18/6681 - 2
Saksbeh. Hanne Thingstadberget Tlf. 62 54 44 60/Ove Holseng/ Tore Lahn

Svar - Varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering av Knausvola hyttegrennd i Tolga kommune

Det vises til Deres oversendelse av 12.07., med svarfrist 24.08.2018. Saken omhandler varsel om oppstart av detaljregulering/omregulering av gjeldende plan for Knausvola hyttegrennd i Tolga kommune fra 2007. Planområdet består av 30 hyttetomter, hvorav 14 er bebygd. Hensikten med det varslede planarbeidet er omregulering og fortetting med inntil 30 nye tomter innenfor gjeldende plangrense. I kommuneplanens arealdel fra 2008 er området avsatt som framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse.

Planfaglige forhold

Planområdet er i hht. den regionale planen for Forollhogna villreinområde lokalisert innenfor sone 2, dvs. randområdet til sone 1, som er nasjonalt villreinområde. Randområdet til det nasjonale villreinområdet er av betydning for villrein, og her vil utbygging, ferdsel og annen aktivitet kunne påvirke villreinens leveområder negativt. I den regionale planens overordnede retningslinjer for randområdene heter det at det ikke skal tillates nye hyttefelt, utvidelse eller fortetting av eksisterende hyttefelt ut over det som er godkjent i plan. For bl.a. Knausvola er det noen presiseringer under retningslinjer for fritidsbebyggelse, nybygging og tekniske inngrep, pkt. 14 d): «Knausvola/Vingelen: I området mellom Knausvola hytteområde og Vingelsetra kan inntil 30 nye hytter vurderes, forutsatt at villrein og viktige trekkområder ivaretas. Lokalisering og omfang avklares ved rullering av kommuneplanen, men et eventuelt nytt

Fylkesdirektøren

BESØK: Parkgata 64, Hamar POST: Pb. 4404, Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
TELEFON: 62 54 40 00 E-POST: postmottak@hedmark.org ORG.NR: 942 116 217

www.hedmark.org



hytteområde skal ligge tilknyttet eksisterende vei og infrastruktur, samt mest mulig bygdenært.»

Slik fylkesdirektøren oppfatter det, er det disse 30 nye hyttene som man nå har valgt å starte planarbeid for som en fortetting innenfor eksisterende hytteområde i stedet for som et nytt byggeområde mellom eksisterende hytteområde og Vingelsetra som omtalt i den regionale planen. Planarbeidet må likevel omfatte samme vurderinger i forhold til virkninger for villreinen som om det var et nytt område det gjaldt, siden doubling av antallet tomter vil påvirke ferdsele og aktiviteten i området. Fylkesdirektøren forutsetter at denne vurderingen inngår i planarbeidet, og at planarbeidet for øvrig skjer i henhold til overordnet lov- og planverk, og i god dialog med kommunen og øvrige berørte parter. Dette innebærer bl.a. at en søker tilfredsstillende løsninger som ivaretar hensynet til gode uteoppholds- og grøntarealer, eksisterende bebyggelse, vann- og avløp, overvannshåndtering, vegløsninger, adkomstløsninger og parkeringsløsninger, samt tilpasser seg naturgitte og landskapsmessige forutsetninger. Det forutsettes videre at det tilrettelegges for medvirkning så tidlig som mulig i planprosessen, at barn og unges interesser ivaretas spesielt, og at universell utforming og folkehelse legges til grunn i den grad dette er aktuelt.

Kulturvernfarelige forhold

Nyere tids kulturminner

Vingelen og Vingelssetra har generelt høye kulturminne- og kulturlandskapsverdier. Slik fylkesdirektøren ser det, påvirkes disse verdiene i liten grad av hytteområdet under Knausvola, slik det er i dag. Vi vil allikevel be om at det i planarbeidet redegjøres for landskapspåvirkningen av et fortettet og utvidet hyttefelt.

Automatisk fredete kulturminner

Det ble foretatt arkeologisk registrering av planområdet i 2005 forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid og det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Varslingsplikt etter kulturminnelovens § 8, andre ledd er ivarettatt ved at denne er tatt med i planens fellesbestemmelser. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 anses med dette som oppfylt.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
ass. fylkessjef
Samferdsel, kulturminner og plan

Elisabeth Seip



kulturvernleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

- Fylkesmannen i Hedmark, Postboks 4034, 2306 HAMAR
- Sametinget, Åvjavårgeaidnu 50, 9730 KARASJOK
- Statens vegvesen - Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER
- Tolga kommune

Reguleringsvarsel Knausvola hyttegrend

Geir Mork <Geir.Mork@gyldendal.no>

21. august 2018 kl. 22:46

Til: "sr@feste.no" <sr@feste.no>

Til:

Feste NordØst as

Ved Stine Ringnes

Fra:

Inger Elisabeth Haugerud og Geir Mork

[Peder Ankers vei 3 b](#)

[1358 Jar](#)

Vi viser til varsel om arbeid med endring av gjeldende reguleringsplan for Knausvola hyttegrend.

Vi velger å sende inn tre kommentarer, selv om det ikke er lett å kommentere selve planen så lenge det ikke foreligger noe ferdig utkast til plan. Det kan imidlertid være nyttig å sende inn kommentarer på dette tidspunkt av prosessen, dels da dette handler om selve premissene for prosessen, dels om hvordan forslaget til plan vil kunne bli utformet.

Innledningsvis må det bemerkes at varselet kommer overraskende. Det har verken i materialet hvor hyttefeltet har blitt kommunisert og markedsført fra 2007 til i dag fra selgende grunneiere, eller i forbindelse med kontraktsinngåelse, eller på noen annen måte i den for øvrig utmerkede kommunikasjon med grunneier siden 2007, kommet noe signal om ny reguleringsplan. Vi har oppfattet at det er gjeldende reguleringsplan med tre adskilte felt og i alt 30 tomter er det vi skal forholde oss til.

En utbygging av 30 nye tomter kan være en radikal endring av premissene vi har lagt til grunn for å etablere oss i Knausvola, selvsagt noe avhengig av hvordan forslaget til ny reguleringsplan utformes.

Allment begriper og anerkjenner vi interessene grunneierne kan ha for ønske om investering og gjennom dette å bidra til økt lokal næringsaktivitet. Det må likevel bemerkes at 11 år etter at de 30 tomtene fordelt på de tre adskilte feltene ble lagt ut for salg, er det fortsatt et relativt stort antall tomter

som verken solgt eller bygget ut. Dette på tross av at flere kjøpere har ervervet to eller flere tomter i den hensikt å gi feltene en mest mulig lite fortettet og naturvennlig karakter.

Det er vår forventning at en ved utforming av forslag til ny reguleringsplan søker å hensynta og balansere de ulike interessene som vil være involvert i en slik sak.

Vi kjøpte tomt 8 og 10 i Vestre Knausvola i 2007 og hadde ferdig oppført bygg primo 2010.

Det er tre moment vi vil spille inn til planprosessen:

A. Hensyn til natur og nærhet til Forollhogna nasjonalpark.

Med 30 nye tomter kan det bli vanskelig å unngå at dagens karakter med tre felt i Knausvola hyttegrennd som ligger godt adskilt og med åpne skogpassasjer mellom de tre feltene, endres i retning av et mer sammenhengende felt med tomter løpende fra vest til øst i og innlemming av de i dag åpne passasjene mellom feltene. I så fall vil dette måtte påvirke villreinens mulighet for å bevege seg mellom fjellene Knausvola og Kletten. Vi har opp gjennom årene observert at reinen i sommerhalvåret benytter disse passasjene ved vindretning fra sør. Faren for en begrensing i villreinens trekk bør være et vesentlig moment som vektlegges i både utforming og behandling av reguleringsplan.

Det samme bør, etter vårt syn, det at ved å gå fra 30 til 60 tomter i et område så nær nasjonalparken, vil dette måtte føre til klart økt ferdsel og trykk mot de villmarksområdene som er så spesielle for Vingelen.

B. Hensyn til de som har kjøpt tomter og oppført hytter i Knausvola hyttegrennd.

Som nevnt innledningsvis kommer varselet om prosessen overraskende på oss. Vi vil vel anta at dette også vil gjelde for mange av de andre av nye grunneierne som har kommet til Knausvola. Dette kan underbygges ved en gjennomgang av kommunikasjonen om hyttefeltet, kontraktene som er inngått og den henvisning i disse, også i hvordan kontraktene er formulert - til gjeldende reguleringsplan hvor det eksplisitt står – «innenfor byggeområde vist 30 tomter som inngår i planen».

I utgangspunktet kan varselet vi har mottatt, oppfattes som en negativ endring av kvalitetene som har gjort at vi har søkt til Knausvola.

Dette vil selvsagt i noen grad avhenge av hvordan forslaget utformes og hvor mange tomter som totalt som vil inngå.

Vi vil henstille til at hensynet til de som allerede har kjøpt og bygget i hyttegrenden, blir tillagt vesentlig vekt.

C. Merknad om Vestre Knausvola.

Gjeldende reguleringsplan og inngåtte kontrakter er et hele som eksplisitt beskriver at veiene inne i feltet er private og felles eid mellom selgende grunneier og nye grunneiere. Kontraktene er privatrettslig bindende mellom partene. Bruk av veiene i feltet kan derfor neppe endres uten tilslutning fra begge parter i kontraktene.

Basert på muntlig kommunikasjon har vi oppfattet at et alternativ for adkomst til nye tomter kunne være å benytte veiene etablert i Vestre Knausvola.

Dette vil nødvendigvis vesentlig øke biltrafikken i og gjennom feltet. Vi vil oppfatte dette som en klar negativ svekkelse av den kvalitet og den verdi vi har søkt i Knausvola.

Vårt klare råd, med henvisning til kontraktene, er at det ikke fremmes et slikt forslag.

Med hilsen

Inger Elisabeth Haugerud

Geir Mork

OVE STEINAR LARSEN

SIVILØKONOM

FNR 969 145 685

Feste NordØst AS
PB 33
2540 Tolga

Uttalelse Reguleringsplan for Knausvola Hyttegrenn.

Viser til skriv av 12.7.18 samt tidligere mail fra meg.

Undertegnede er sameier i tomtene 1,2, 4+5 (17/262) i Vestre Knausvola. Øvrige eiere er Elly M Larsen, Camilla M Larsen og Svein Stueland. Samlet eier vi ca 5 da av feltets areal.

Undertegnede har følgende kommentarer og meninger i tilknytning til oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Fortetting.

Planen skal iht tilsendt informasjon omfatte en fortetting av hyttefeltene med inntil 30 nye tomter. Dette kommer i tillegg til de allerede regulerte 30 tomtene. Til sammen blir det inntil 60 hyttetomter i de tre feltene dersom reguleringsplan vedtas og gjennomføres.

Av de nåværende 30 tomtene er 14 tomter (47%) bebygd og 16 tomter (53%) er usolgt/ikke bebygd iflg det tilsendte varsel.

I tillegg til vår hyttetomt 17/262 eier vi to av de ubebygde tomtene. Disse to tomtene og de øvrige 14 har stått usolgt i over 10 år så vidt jeg erindrer

Dette underbygger sterkt spørsmålet om det er nødvendig og riktig å regulere inn ytterligere 30 ny tomter i et sårbart fjellmiljø hvor en utbygging som tenkt, uansett vil påvirke både fauna og dyreliv negativt. Betydelige beiteressurser for både husdyr og villrein etc vil bli sterkt berørt. Uten å mene så mye om utbyggernes motivasjon og gjennomføringstanker, tilsier de faktiske forhold at det – objektivt sett - ikke er nødvendig å sette i gang dette reguleringsarbeidet nå. Dette fordi det ikke er nok etterspørsel etter tomter og at det derfor bør stilles spørsmål om de samfunnsmessige fordeler er større enn de samfunnsmessige ulemper/kostnader samlet sett. For hytteeierne vil en fortetting ganske klart medføre større ulemper. Disse kan eventuelt bare kompenseres ved at utbyggerne viser betydelig velvilje og sørger for best mulige løsninger for eksisterende hytteeiere.

Behov for regulering av nye tomter

Med samme omløpshastighet som det har vært på de nåværende regulerte tomter, vil det om 10-12 år fremdeles være minst 50% regulerte hyttetomter som står uten hyttebebyggelse dersom reguleringen gjennomføres. Erfaringen tilsier at antall ledige tomter i dag, mest sannsynlig vil være nok til å dekke den antatte etterspørsel de neste 10 år. Det må skje endringer som gir et skift opp i etterspørselen dersom det skal gå raskere.

De nye tomtene vil innebære en vridning av verdiutviklingen i hyttefeltene. Dette vil favorisere utbyggerne på bekostning av de andre grunneiernes interesser. Dette vil nok medføre verdifall for øvrige grunneiere som vel eier til sammen 20-25 mål i feltene.

Dette tilsier at utbyggerne bør strekke seg langt og vise stor vilje til å imøtekomme nåværende grunneieres ønsker og trivselsfaktorer ved planlegging av veier, vann, avløp etc når de skal gjennomføre regulering av nye tomter. Tilkomst og fortetting bør ikke på noen måte ramme nåværende hytteeiere ettersom det er fullt mulig å unngå dette.

Jeg legger til grunn at våre to ubebygde tomter som evt får konkurranse med 44 ubebygde hyttetomter og ikke de 14 nåværende ubebygde, vil falle betydelig i verdi.

OVE STEINAR LARSEN

SIVILØKONOM

FNR 969 145 685

Jeg foreslår derfor at kommunen stopper eller utsetter reguleringen til det viser seg å være behov for mer utbygging. Det synes ikke å være marked for de påtenkte hyttetomtene nå og det er fremdeles nok tomter for interesserte tomtekjøpere.

Utviklingen fremover.

Mye vil endre seg de neste 10 år og det er både nasjonalt og internasjonalt, en sterk politisk vilje og et ønske om å stoppe utbygging av naturperler og naturopplevelser. Ansvar med ivaretagelse av både beiting av husdyr, villrein og øvrig faunas betingelser vil bli fokusert og bli i fokus fremover.

Dersom det senere skulle vise seg å være behov for å sette i gang en regulering av ytterligere tomter, vil det kunne tas opp til ny vurdering. Dersom reguleringen settes i gang som varslet, vil det imidlertid være vanskelig å reversere inngrepene og de endringer av miljø, fauna og naturopplevelser utbyggingen uansett vil medføre.

Det er verd å lytte til intervju med generalsekretær **Baard Vegar Solhjell i WWF Verdens naturfond på nrk radio.no**, om behovet for å sikre ivaretagelse av villreinstammen og deres beite og arealbehov i Reiseradioens sending den 10.8.18 ca en time inn i programmet. Han minner også om WWF sine rødlistor og betingelser for villrein og bevaring av beiteområder.

Omregulering av tomter.

Det opplyses at det er regulerte tomter som ikke lar seg bebygge. Uten å kjenne alle fakta om dette, har det formodningen mot seg at regulerte tomter ikke lar seg bebygge.

Jeg – som har lang erfaring fra eiendomsbransjen - tror at alle de regulerte tomtene lar seg bebygge - problemet er at det ikke er kjøpere som vil bebygge tomtene. Dersom det flyttes/omreguleres tomter vil det også vri konkurransen om å få solgt tomter i favør av utbyggerne og på bekostning av øvrige grunneiere som måtte ønske å selge.

Jeg ber kommunen om å ivareta alle grunneieres interesser og sørge for like forhold for alle. Det tilsier også at behovet for omregulering vurderes konkret og med et helhetssyn.

Vann, strøm etc

Jeg vet ikke, men regner med at kapasiteten på disse områder er dimensjonert for de opprinnelig 30 tomtene - kanskje med god margin? Vi legger til grunn at det sørges for både strøm og vann i tilstrekkelig mengde og kvalitet, dersom planen skulle bli satt i verk og nye 30 tomter skal forsynes.. For god ordens skyld nevner jeg dette og at det også må vurderes i lys av at nye moderne hytter har et betydelig høyere forbruk av vann og strøm enn eldre hytter.

Veier.

Feltene er forskjellig i form og størrelse. Vestre er rektangulært og nesten kvadratisk mens de to andre feltene er smale og lange og går høyere opp i fjellet.

Veien til Østre og Midtre går derfor inn i feltet og det er kun stikkveier ut fra hovedvei og inn til den enkelte hytte – ingen forbigående trafikk for de enkelte tomtene/hyttene.

I Vestre er feltet slik at det kan være ønskelig å gå inn for traseer som innebærer økende trafikk forbi eksisterende eiendommer/hytter. Det er selvsagt ikke verken ønskelig eller nødvendig.

Iht Reguleringsplan for 17/24 er det ingen tvil om at Vei 1 og 2 er private og felles for spesifikt oppgitte eiendommer. Likeledes er nok veien dimensjonert for å betjene disse tomtene. Det er ikke noe som tilsier at dette fellesskapet skal utvides. Utbygger bør ikke planlegge at nåværende vei 1 og 2 kan brukes av nye tomter.

OVE STEINAR LARSEN

SIVILØKONOM

FNR 969 145 685

De nye tomtene synes å få en beliggenhet som tilsier at utbygger bør legge veitraseen nærmere innkjørselen til Midtre / i nærheten av Skiløypen. Dette vil være hensiktsmessig for de nye tomtene, ha minimale miljømessige konsekvenser og ikke medføre at de etablerte grunneiere/hytteiere får unødvendige trivselsproblemer og herunder ivaretas trygghet for barn og lek. Et slikt valg vil også ivareta verdiutviklingen for de etablerte eiendommene og legge forholdene til rette for god utvikling med høy trivsel i hytteområdet.

Konklusjon

På bakgrunn av de faktiske forhold er det mange tilgjengelige tomter i Knausvola og således ikke behov for regulering av 30 nye hyttetomter. En eventuell regulering må ta hensyn til de eksisterende grunneiere / hytteiere og vise at utbyggerne i planen finner gode og hensynsfulle løsninger på både veier og øvrig infrastruktur uten at eksisterende hytteiere/grunneiere påføres ulemper og verdimessige tap. Det er rimelig at eksisterende grunneiere forventer at utbyggerne i sine planer legger inn økonomiske rammer for å oppnå dette og gode feltdisponeringer.

Det bør legges opp til befaring med øvrige grunneiere slik at alle får anledning til påvirke i planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Ove Steinar Larsen

Sendes pr mail – vennligst bekreft mottak.

Kopi Tolga kommune



Statens vegvesen

Feste NordØst AS
Postboks 33
2540 TOLGA

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Elin Johanne Slettum / 62553715

Vår referanse:
18/157851-3

Deres referanse:
38740/sr

Vår dato:
23.08.2018

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering av Knausvola hyttegrenn i Tolga kommune

Statens vegvesen viser til deres brev datert 12.07.2018.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Planforslag

Knausvola hyttegrenn er i gjeldende detaljplan regulert med 30 enheter. Varselet åpner for inntil 30 nye enheter innenfor samme areal, til sammen 60 enheter. Eksisterende og regulert infrastruktur skal bygges på og justeres ved behov.

Våre merknader

I tillegg til vurderingstemaene som er nevnt i varselet må det gjøres en vurdering av trafiksikkerheten og utformingen av krysset mellom Ørvilldalvegen og Fv 735.

Vegavdeling Hedmark
Med hilsen

Hanne Finstad
Seksjonsleder

Elin Slettum

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Parkgata 81
2317 HAMAR

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Hedmark, Postboks 4034, 2306 HAMAR

Hedmark fylkeskommune, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR

Tolga kommune, Kommunehuset, 2540 TOLGA

Reguleringsplan Knausvola Hyttegrend

Ivar Muller Often <ivar.often@nok.no>

23. august 2018 kl. 21:56

Til: "sr@feste.no" <sr@feste.no>

Til:

Feste NordØst as

V/ Stine Ringnes

Vi viser til varsel om arbeid med endring av gjeldende reguleringsplan for Knausvola hyttegrend.

Vi stiller oss bak innspill/kommentarer som er sendt inn av Geir Mork. Spesielt vil vi understreke at et alternativ med adkomst til nye hyttetomter via eksisterende veier i Vestre Knausvola vil forringe vår hyttetomt vesentlig. Plassering av hytte, og spesielt veranda/uteområde, er valgt basert på dagens reguleringsplan.

Vi håper dere tar våre kommentarer til etterretning når planen skal utarbeides.

Med vennlig hilsen

Turid Bondhus Often

Ivar Müller Often

Reguleringsplan for Knausvola hyttegrennd

John Haakon Stensli <jhstensli@gmail.com>

24. august 2018 kl. 10:21

Til: sr@feste.no

Kopi: Trond Magne Aasheim <tron-mag@online.no>, Jakob Trøan <jakob@alvdalskurlag.no>, Torgeir Svæe <tjs@tjs.no>

Det vises til varsel om oppstart av detaljregulering, omregulering av gjeldende plan.

Styret i Vingelen Sameie, som forvalter bl.a. reinforvaltninga på vegne av sameiere/grunneiere i Vingelen, fattet i styremøte 19. august følgende vedtak:

Villreinnemda har kommet med uttalelse etter møtet i august hvor det ble presisert at Vingelen kan miste hele Kletten som tellende areal om det blir fortetting/utvidelse av hytteområdet. Styret mener dette vil være uheldig for sameierne totalt sett, og mener reinsforvaltningen må hensyntas i utredningsarbeidet.

Med vennlig hilsen

John Haakon Stensli
styreleder



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Feste NordØst as
Postboks 33
2540 TOLGA

Stine Ringnes

Vår dato: 24.08.2018
Vår ref.: 201836936-2
Arkiv: 323
Deres dato: 12.07.2018
Deres ref.: 38740/sr

Saksbehandler:
Kristin Selvik

NVEs generelle innspill ved varsel om planoppstart - Detaljregulering av Knausvola hyttegrenn - Tolga kommune, Hedmark

Vi viser til varsel om oppstart datert 12.07.2018.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. 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.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FJØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#).

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Kristin Selvik
rådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg: Sjekkliste

Kopi til:

Tolga kommune

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innen NVEs forvaltningsområder (pr. 31.10.2017)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Hva som er nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene, og som kan gi grunnlag for innsigelse, framkommer i [NVEs veileder 2/2017](#). Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til [TEK17](#). Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloen](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
Er det vassdrag i planområdet? <i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i>	Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8? Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes. Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag? I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.	Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5. Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker. Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser. Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.	Karttjenesten NVE Atlas Vassdragsmiljø i arealplanlegging Plan- og bygningslovens § 12-5 Plan- og bygningslovens § 1-8 Vannressursloven Verneplan for vassdrag RPR for vernede vassdrag
Kan området være flomutsatt? <i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i>	Finnes det flomsonekart i planområdet? Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning. Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag. Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges. Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?	Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder. Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK17 §7-2. En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.	Flomsonekart utarbeidet av NVE Krav til flomsikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker Retningslinjer for flomberegninger Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer Fakta: GIS finner flomveiene

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo
Kan området være skredutsatt? <i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i>	Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred? Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet? Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare. Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.	Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder. Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 17 §7-3. Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen. Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.	Karttjenesten NVE Atlas NGUs løsmassekart Krav til skredssikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred Faktaark: Identifisering av skredvifter Skogsveger og skredfare
Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området? <i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i>	Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring. Er anleggseier varslet?	Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone. Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.	Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven Bebyggelse nær høyspenningsanlegg Hensynssoner for kraftledninger Plan- og bygningslovens § 12-5

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivaretatt i planarbeidet.



FESTE NORDØST AS
v/ Stine Ringnes
Postboks 33
2540 TOLGA

	<i>Vår dato</i>	<i>Vår referanse</i>
	14.07.2018	2018/4222
<i>Saksbehandler, innvalgstelefon</i>	<i>Arkivnr.</i>	<i>Deres referanse</i>
Se sist i brevet	421.4	

Varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering av Knausvola hyttegrennd i Tolga kommune

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 13.07.2018 med varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Knausvola hyttegrennd i Tolga kommune. Formålet med planen er å tilrettelegge for ytterligere 30 tomter i planområdet, og er en omregulering og fortetting av gjeldene plan, R43 – Knausvola. Det er ønskelig å bygge på eksisterende teknisk infrastruktur, med nødvending justering og supplering. I tillegg vil omreguleringen oppdatere plankartet i henhold til bebygd situasjon, samt flytte regulerte tomter som ikke lar seg bebygge, slik de ligger plassert i gjeldene plan. Området er i kommuneplanen satt av til fritidsbebyggelse og LNF-område med 30 tomter. Ytre plangrense planlegges i tråd med gjeldene plan.

Fylkesmannen viser til [nasjonale forventninger og føringer](#) til regional og kommunal planlegging, og forutsetter at disse følges opp i det videre arbeidet med planen. Vi forutsetter også at medvirkning blir ivaretatt i samsvar med [Plan og bygningsloven § 5-1](#).

Hytteutbygging og villreininteresser

Omfanget av utbygging i Knausvola har vært diskutert i flere runder tidligere. Fylkesmannen var skeptisk til å at det ble etablert et område med 20 hytter ved revisjon av kommuneplanen i 2003, men motsatte seg ikke, jf vårt brev av 08.08.03. Reguleringsplan som ble vedtatt i 2007 omfatter 30 tomter, hvorav i dag kun 14 tomter er bebygd i følge våre kart. I planbeskrivelsen til gjeldene plan beskrives planområdet slik: *Området er stort og det er bevisst planlagt konsentrerte hyttesamlinger for ikke å «bruke opp» hele arealet ved å spre hyttene rundt i feltet. Dette legger også til rette for en senere fortetting i området/etappe 2.*

Høsten 2010 var emnet oppe igjen i regionalt planforum. Tolga kommune ville lufte utvidelse av 60 hytter i Knausvola, noe som også hadde blitt tatt opp i prosessen med den godkjente reguleringsplanen. Videre ble det lagt frem et ønske om et nytt område sørover og ned mot Vingelsætra med ytterligere 50 nye hytter. Etter dette ble det gjennomført en lang og bred prosess frem mot vedtak av Regionalplan Forollhogna villreinområde 2013-2025. Denne planen gir føringer for kommunenes planlegging for å ta vare på villreinområdet. Knausvola ligger i sone 2, randområdet/buffersone, med klare føringer for ny utbygging: «*Det skal ikke tillates nye hyttefelt, utvidelse eller fortetting av eksisterende hyttefelt ut over det som er*

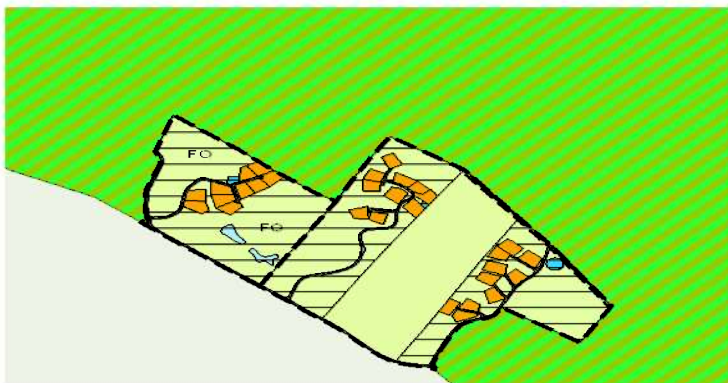
<i>Postadresse:</i>	<i>Kontoradresse:</i>	<i>Telefon Statens hus:</i>	<i>Org.nr.:</i> 974 761 645
Postboks 4034	Parkgt 36		
2306 Hamar	2317 Hamar	<i>Sentralbord:</i> 62 55 10 00	<i>Banknr.</i> 7694.05.01675

godkjent i plan. For Mellom Riksen i Midtre Gauldal kommune og Knausvola i Vingelen/Tolga kommune er det noen presiseringer, jf. pkt. 14.»

Presiseringene om Knausvola, pkt 14 d):« *I området mellom Knausvola hytteområde og Vingelsetra kan inntil 30 nye hytter vurderes, forutsatt at villrein og viktige trekkområder ivaretas. Lokalisering og omfang avklares ved rullering av kommuneplanen, men et eventuelt nytt hytteområde skal ligge tilknyttet eksisterende vei og infrastruktur, samt mest mulig bygdenært.»*

Fortetting

Fylkesmannen legger derfor til grunn at det er gitt rom for en begrenset videre utbygging ved Knausvola. Det er imidlertid ikke aktuelt med både fortetting i Knausvola og et nytt område mot Vingelsætra, jf møtet i planforum som omtalt over. Fylkesmannen vurderer fortetting i etablert felt i Knausvola som et bedre alternativ for villreinens trekkveier enn å spre feltet ut over et større område. Oppstartmeldingen vurderes derfor til å ligge innenfor rammene gitt i regional plan, men det betinger at det ikke legges opp til ytterligere utbygging i dette området. Vi viser også til behandling av denne saken i Villreinnemnda for Forollhogna, 15.08.18 – sak 8/18, og ber kommunen og utbygger om å ta hensyn til å opprettholde villreintrekket på Kletten, jf. regional plan pkt. 14 d.



Området grenser inn til randområdet for villreinområdet

Utnyttingsgrad

Fylkesmannen mener at utnyttingsgrad bør ha fokus i det videre arbeidet. Største tillatte bruksareal pr. hyttetomt er i reguleringsplan av 2007 satt til BRA = 150 m², med enkelte unntak i reguleringsplan Knausvola II F29 A av 6.10.2008. Fylkesmannen påpeker viktigheten av at Knausvola ligger i et sårbart område med naturverdier som er tett knyttet til villrein og seterområder, i tillegg til at en har et landskap med store opplevelsesmessige kvaliteter og nærhet til et sårbart høgfjellsøkosystem med blant annet landskapsvernområdet Londalen-Ørvildalen i nær beliggenhet til planområdet.

Landskapshensyn

Fylkesmannen er opptatt av at utbygging tilpasses landskapet på en god måte. Vi viser i denne sammenheng til den europeiske landskapskonvensjonen som Norge har godkjent og er forpliktet til å følge opp, jf. brev fra Miljøverndepartementet til kommunene av 02.03.04. I St. meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand foreslår regjeringen nye arealpolitiske mål med betydning for landskap, bl.a. heter det her at miljøkvaliteter i landskapet skal sikres og utvikles gjennom bevisst planlegging og arealpolitikk. Også plan- og bygningslovens formålsparagraf klargjør viktigheten av at landskap og estetiske hensyn er en premiss for utarbeidelse og gjennomføring av arealplaner.

Fylkesmannen forutsetter at det i videre planlegging tas landskapshensyn. Det vises i denne sammenheng til veileder [T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#). Fylkesmannen oppfordrer til at veilederen benyttes aktivt i planarbeidet.

Vann og avløp

VA-plan knyttet til gjeldende reguleringsplan for Knausvola har ikke vi hatt tilgang til og dermed kan vi ikke si noe om kapasiteten på VA-anlegg i området i dag. På bakgrunn av dette anbefaler vi at det utarbeides en ny felles avløpsplan for hele hytteområdet. Videre må det stilles krav i bestemmelsene og settes av areal på plankartet for infiltrasjon/avløpsanlegg, samt vann og renovasjon. Vi minner således om at forurensningsspørsmål skal søkes løst for større områder under ett (jf. forurensningsloven § 11.) Dersom det ikke er mulig med tilkobling til offentlig avløpsnett, må grunnforholdene undersøkes og det dokumenteres at miljømessig forsvarlige avløpsløsninger er mulig å etablere.

Risiko- og sårbarhet

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurdering og analyse av risiko og sårbarhet, jfr. plan- og bygningsloven § 3-1 pkt. h og § 4-3. Det kreves at slike vurderinger og analyser synliggjøres i plandokumentet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet ny veileder om

[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)

Kart

Ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til alle arealplaner som sendes på høring skal oversendes Statens kartverk Hamar for kontroll.

Annen informasjon

Dersom det er behov for mer informasjon om hva som ligger i de nasjonale målene og føringene finnes mye informasjon på www.miljokommune.no og Regjeringens nettside [Fagtema planlegging](#), eller ta kontakt med saksbehandlere hos Fylkesmannen i Hedmark.

Fylkesmannen legger til grunn at vi får anledning til å uttale oss til et eventuelt planforslag når det er utlagt til offentlig ettersyn. Vennligst ta kontakt om dere har spørsmål til vår uttalelse eller dere har temaer dere vil diskutere med Fylkesmannen

Med hilsen

Øyvind Gotehus e.f.
Miljøverndirektør

Gunhild Sem
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Saksbehandlere: Monica Lunde, *beredskapsavdelingen*, tlf. 62 55 10 87
Tom Hjemsæteren, *miljøvern*avdelingen, tlf. 62 55 11 85
Gunhild Kirsti Sem, *landbruks*avdelingen, tlf. 62 55 12 50