

10 JAN 2018

FOSEN NATURVERNFORENING

Adr. : Ytre Ringvei 32, 7100 Rissa Tlf. : 73851430

- foreningen for et bredt, helhetlig og aktivt naturvern på Fosen-

Vår ref.: A.12.1mø

Deres ref.:

Dato: 20.12.17

**INDRE FOSEN KOMMUNE
7100 RISSA****Reguleringsplan for del av gbnr. 122/318 i Rissa sentrum. Omregulering fra offentlig formål til bygging av butikksenter ved den nye barneskolen og barnehagen øst for Kraftlaget. Klage.**

Det vises til vedtak for omregulering fra gjeldene reguleringsplan for Rissa sentrum Nordheim – Åsly. Planen er å bygge butikksenter for Rema 1000 på opptil 2300 m² BRA med mulighet for 2 etasjer i 10 m høyde/flatt tak og i tillegg parkeringsmuligheter for 100 biler med et «park and ride»- område på bakkenivå. Det skal være et offentlig samferdselsanlegg i tillegg på 4,5 da. Tidligere område i dispensasjonssaken var angitt til 6,7 da, men nå er arealet utvidet til 13,0 da.

Fosen Naturvernforening har tidligere levet merknader til planen, og klagen baserer seg mye på disse tidligere innvendingene. Vi vurderer det slik at alle de massive innvendingene som tidligere har kommet inn mot en utstrakt privatisering, ikke har blitt fulgt opp på en tilfredsstillende måte i denne planen. De fleste tidligere høringspartnere i områdereguleringen for tre år siden, utenom den aktuelle næringsdrivende som er interessert i tomte, har enten vært klare på at arealene må avsettes til fremtidige, offentlige formål eller så har uttalelsene gått på at fremtidig, offentlig arealbehov foreløpig ikke er avklart. Dette gjelder oppvekstsektoren, helse- og omsorgssektoren, Sør- Trøndelag fylkeskommune, Folkehelsekoordinatoren, oppvekstsjef og kulturskolerektor. Det har i tillegg kommet frem at det vil være svært utfordrende trafikksikkerhetsmessig å etablere butikkområde nord for FV 718 øst for Rissa Kraftlag, så å si på trappa til skolesentret. Nå anslås i saksdokumentene en besøksfrekvens i snitt på 150 pr. time eller 6 til eller fra pr. minutt. ÅDT er beregnet til ca. 1 000 for denne etableringen. Dette til tross for at kommunedelplanens bestemmelser er klar på at det her nord for FV 718 kun skal tillates virksomheter med mindre publikumsorientering. I tillegg må påregnes mer trafikk i forbindelse med park and ride og samferdselsanlegget. Dette vil by på sikkerhetsmessige problemer i trafikksammenheng ved skole og barnehage mv., og i tillegg vil støy og ferdsel påvirke nærliggende boliger, skoler og andre institusjoner på en uheldig måte. Det vil dessuten bety ca. 10 mill kr i ekstraomkostninger for kommunen i trafikksikkerhetstiltak langs fylkesvegen.

Hele 5,4 da skal nå benyttes til veier og parkering. Det kan bli 100 parkeringsplasser, men det er satt en begrensning på at bare 70 kan bygges uten tak. Så er det avsatt 26 parkeringsplasser som skal benyttes både for offentlig formål og for Rema 1000- kunder. Her er det angitt at det skal bygges kontor i etasjen over uten at det nødvendigvis må etableres i første omgang. Fra Rema 1000 hold uttales det at de nå får 3 ganger så mange parkeringsplasser i forhold til i dag. Hvis klagen ikke fører fram foreslår vi derfor at antall plasser må kuttes slik at antallet kun blir det dobbelte av i dag. Dette må gjøres for å kunne få til et alternativ grøntområde/park her. Vi krever videre at det må etableres parkeringskjeller eller lignende for å frigjøre areal til grøntområde. På Norheimsenteret like ved er det anlagt parkeringskjeller. I

Åfjord er det parkeringskjeller i sentrum. Det er mulig å få til her også. Når det gjelder behovet for offentlige parkeringsplasser, så er det mye ledig areal i nettopp dette området som er egnet, og bedre egnet enn det fellesanlegget som nå planlegges. Dette vil bidra til å gi et større grøntområde her. Den foreslåtte løsningen gir bare noe leplanting ved veier og parkeringsplasser. Bestemmelsene i dag lyder bare at det kan avsettes grøntområder ved eventuell ledig areal.

For vår egen del etterlyser vi en kommunal satsing på grønnstruktur i sentrum, dvs. et offentlig parkområde sentralt beliggende der folk lett kan komme til når de er i sentrum. Forsvinner dette området, vil det ikke være noe annet tilgjengelig område som lett kan benyttes i sentrum. Dette området er omkranset av barnehager, skoler, SFO, omsorgsboliger, oppfølgingstjenesten, sykehjem, legesenter, idrettshall, nærliggende boområder mv., og det er derfor dette området er så godt egnet for både de som bor i nærmiljøet eller de som er på besøk i sentrum.

Fra sentralt hold er det lagt føringer for å utvikle sentrumsnære grønnstrukturer, og dette er nedfelt i gjeldende lovverk. Kommunen henviser til at det planlegges grøntområde ved Botn, men dette vil eventuelt få en helt annen funksjon og være vanskeligere tilgjengelig for brukergruppene som er nevnt. Kommunen henviser i tillegg til grønnstrukturer ved nye Åsly skole og fotballbanene. Dette er egentlig bare asfalt, gummidekt mark og kunstgressbaner og ligger i større avstand fra det egentlige sentrum. Dette fremstår heller som et slags motsatt alternativ der en har fjernet seg fra naturen. Kommunen anfører videre at den potensielle farlige trafikkøkningen ved butikkssenteret ikke skal gi mer utrygg ferdsel for barn og unge i og med at det skal anlegges brede fortau. Imidlertid må en likevel regne med at veibanen blir benyttet enten ved å gå i eller ved kryssing av veien. For barn, eldre og funksjonshemmede er det ikke alltid så enkelt å kunne følge trafikkreglene. For øvrig skrives det at det ikke er tatt hensyn til barn og unges interesser i planleggingen her. Det fremstår som noe svakt at kommunens lovpålagte ansvar for barn og unges oppvekstsvilkår ikke blir fulgt. Kommunen beskriver dessuten selv at belastningen fra trafikkmengde ikke er vurdert. Dette kan være brudd på vedtatte planregler og retningslinjer for barn og unge. Vedtaket kan være ugyldig.

Vi har mottatt flere henvendelser med ønske om et grøntområde i sentrum. De fleste som har henvendt seg til oss mener at de områdene kommunen tenker å satse på til park enten er for små eller ligger for perifert til at de vil bli benyttet. Denne sentrumstomta er ideell for formålet i og med at det er massive brukergrupper i alle aldre som omkranser området. Stadig ser en i media referert til hvor fint det er for befolkningen å ha grønne lunger med møteplasser i sentrum.

Det er mange brukergrupper og generasjoner i nærområdet som kunne ha glede av et sentralt grøntområde for fysisk aktivitet, rekreasjon, lek og til sosial møteplass. Veger, gater, parkeringsplasser, bilutstillinger og forretninger er det som tilbys befolkningen i dag. Tilrettelegging av et friluftsområde/ grøntområde der folk bor, ville mobilisere flere til å være aktive i det daglige. Hvis denne utbyggingen realiseres, vil nye 100 bilparkeringsplasser prege sentrum. I tillegg kommer samferdselsanlegget og park and ride.

I reguleringssaken vises det nå til at det ikke er planlagt noen grøntstruktur i selve sentrum, og det er nettopp det som er vårt hovedankepunkt. Vedlagt kart fra kommunen viser at grøntområdene ligger perifert og lite tilgjengelig for de fleste aktuelle brukergrupper, også medregnet alle de med liten forflytningsevne som bor og oppholder seg i sentrum. Andre kommuner og tettsteder etablerer oftest parkanlegg i sine sentra, jfr. parkplanene i Åfjord.

Det er beskrevet i planen denne gangen at et eventuelt ledig område skal gis et parkpreg, men i realiteten fins ikke egnet areal igjen. Det er kun plass til noen trær mellom bilrekkene.

Fylkesmannen sine innvendinger mot første planen sies å være imøtekommet, men dette dreier seg bare om at 70 av de 100 parkeringsplassene kan anlegges uten tak pluss at et område, som skal benyttes både av Remakunder og andre som skal til offentlige bygg, planlegges med et overbygg med kontor. Fylkesmannen har for så vidt godkjent dette, men i realiteten er det liten gevinst her. Det er heller ikke noen rekkefølgebestemmelse i første omgang om at kontoret i andre etasjen egentlig må bygges slik vi forstår det. Det som imidlertid er viktig å merke seg er at fylkesmannen uttaler at det bør etableres et grøntanlegg. Vi vil oppfordre fylkesmannen til å vurdere dette nærmere, og sørge for at sentrumsutbyggingen nå planlegges for en lenge etterlengtet park.

Det fins nå godt egnede, ubenyttede arealer akkurat i dette området som kan benyttes til parkeringsareal for både Rema 1000 og for offentlige formål. En kan også se for seg muligheten av at Rema 1000, hvis de får tillatelse til å bygge her, tilbys arealet noe rimeligere mot at de anlegger parkeringskjeller eller andre alternativ for parkering i bygget. På det viset ville en kunne få frigjort noe areal til grøntområde. Dette området kan, eventuelt ved hjelp fra landskapsarkitekt, så anlegges på en attraktiv måte og fylles med det som naturlig hører til et parkområde (blomsterbed, trær, stier, benker, klatrestativ, trimapparat, lekeplass, liten arena, Johan Bojer- statuen kunne flyttes osv.). Dette ville virke som en magnet på de brukergrupper som tidligere er nevnt, noe Rissa og hele den nye kommunen Indre Fosen kunne være meget stolt av. En rekke med trær langs vei og parkeringsplass blir ikke det samme.

Kommunen uttaler at det arbeides med en sentrumsplan der grøntområder skal innarbeides. Da krever vi at utbyggingen her avventes inntil ny sentrumsplan er i havn. Dette vil kunne gi en mye bedre planløsning både for grøntområde og Rema 1000. En må i denne omgang eventuelt se på muligheter for en opsjon for grøntområde på det resterende arealet nordøst for planområdet.

Kommunedelplan Rissa 2010 – 2021 legger føringer som sier at områder sør for FV 718 skal beholdes tiltak med særlig høy grad av publikumsorientering, mens virksomheter med mindre grad av publikumsorientering skal lokaliseres nord for FV 718. Kommunen anfører nå feilaktig at reguleringsplanen er i samsvar med overordnede planer selv om kommunedelplanen beskriver allmennyttige formål her. Reguleringsplanen skal være i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen som har blitt til gjennom en tidligere grundig prosess. Kommunen har lagt feil faktum til grunn, og derved kan vedtaket være ugyldig.

I kommuneplanens samfunnsdel 2014 – 2026 er det høy prioritet på å ivareta og utvikle grøntområder og sosiale møteplasser. Kommuneplanens samfunnsdel er et overordnet planverktøy som skal følges i denne saken. Dette er ikke vurdert i denne reguleringsplanen og kan være en annen grunn til ugyldighet.

Reguleringsplanen for Nordheim/Åsly- området av 2008 har bestemmelser om at det skulle være mest offentlig bebyggelse og offentlig trafikkområde her. Kommunedelplan Rissa sentrum 2008 – 2019 krevde at fradeling og bygging ikke kunnen finne sted før området inngikk i en reguleringsplan. Reguleringsplan skal utarbeides for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til

berørte private og offentlige interesser. Vi mener at de offentlige interessene er av størst betydning i dette tilfellet.

Fylkesmannen, og spesielt landbruksavdelingen hos fylkesmannen, var under saksbehandlingen av Badstutomta (bensinstasjon, bilfirma, redningsstasjon) veldig klar på at når de godtok denne etableringen, skulle området øst for Kraftlaget forbeholdes offentlige interesser. Regional myndighet har uttalt seg negativt til videre privatisering av dette området. Det var en egen forutsetning for å tillate bensinstasjon på «Badstutomta» for noen år siden, at dette området skulle brukes til offentlige formål. Det skal legges vekt på uttalelse fra regional myndighet. Fylkesmannen har i denne omgang etterlyst om endringen av formål fra offentlig til privat medfører behov for nytt areal til offentlig formål. Samtidig etterlyser fylkesmannen satsing på folkehelse, og da vil et slikt attraktivt grøntområde virke svært ideelt. Det kan virke som en usaklig forskjellsbehandling å la private interesser overta i denne omgang når de andre interessenter ikke fikk denne ønskede tilgangen tidligere. Likebehandlings-kravet må gjelde.

Fosen Naturvernforening har levert uttalelser til flere reguleringsplaner og kommuneplaner for Rissa sentrum de senere år der det poengteres viktigheten av å sikre grønne verdier, jordvern, landskap, sikring av friluftsområder som sentrumspark, grønn akse mv. Nå vil nesten hele området på 13 da forsvinne til butikkområde, vegger og parkering.

En reguleringsplan skal gi en avklaring på hvilke prioriteringer, arealformål og hensynssoner som er mest fornuftige i forhold til berørte private og offentlige interesser på dette arealet som må betraktes som noe av det viktigste i Rissa sentrum. Det er de offentlige interesser som bør fremstå som viktigst på denne sentrale tomte og ikke subjektive næringsinteresser.

Bo- og levestandarden er tidligere under press i dette området. Barnehagen og nyskolen mangler grøntområder i nærheten. Det er uten tvil av stor landskapsmessig betydning å få etablert en grønn lunge i dette sentrale området. Trafikksituasjonen vil bli mer utfordrende – spesielt gjelder det de mindre barn og svake grupper med behov for mer beskyttelse. Det vil ikke være ønskelig med et nytt butikkssenter som generer svært mye trafikk med omtrent 150 besøkende pr. time. Konklusjonen vil derfor bli at butikkssenteret vil gi mer ulemper enn fordeler. Butikkssenteret vil få vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

For øvrig må tilføyes at behovet for offentlige bygg bare vil øke i tiden fremover. Etter kommunesammenslåingen til Indre Fosen kommune vil en måtte forvente ytterligere behov for offentlige bygg. Det kan derfor ikke være klok forvaltning å bruke opp kommunesenterets mest egnede areal til privat butikkssenter i denne omgang. I fremtiden kan det bli behov for mer skolebygg (evt. ny videregående skole), og det som er helt sikkert er at eldrebølgen vil gi behov for flere sentrumsnære boliger.

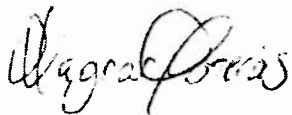
En legger merke til at tidligere illustrasjon av butikkssenteret viste en bygningsmasse i 1 etasje, men nå beskrives et butikkssenter i 2 etasjer med et totalareal på 1 800 m² og høyde på 10 m. Total BRA kan bli på 2 300 m². Dette vil påvirke landskapet i svært uheldig retning. Det tenkes da på situasjonen for beboere i området, institusjoner som skoler og barnehager som får et ruvende kjøpesenter foran seg. Oppvekstmiljøet vil forringes, ikke bare av støy og trafikk, men også visuelt.

Vi mener at denne utbyggingen er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen. Formålet med disse retningslinjene er å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I dette tilfellet blir disse interessene svekket betraktelig. Det er kommunens

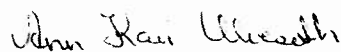
plikt å sikre at retningslinjene blir ivaretatt. Området her er omkranset av barneskole og barnehage osv. med noen meters avstand og vil være utsatt for forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen tar i liten grad hensyn til at det i nærområdet er både barnehage og barneskole. Det er bare veien som skiller. Uteområdet til barnehagen er bare 10 – 20 m unna. Her blir det mye trafikk, ikke bare av kunder til og fra, men på baksiden av bygget er det lasteplass for varebiler, lastebiler og semitrailere. Og kanskje er det flere kjøleaggregat her på baksiden. Det blir støy, støv og trafikkbelastning. Det er på hovedveien beregnet en trafikkøkning opptil 3000 ÅDT, og mye vil komme mot barnehage og skole. Det er utført en støykartlegging i 2008, men dette gjelder kun støy mot forretningen fra hovedveien. Vi krever nå at det må lages en støyrapport mot barnehagen og barneskolen. I 2008 ble det beregnet 57 – 58 dB mot forretningsområdet. Det er ikke målt mot barnehagens uteområde bl.a. Det er bare angitt at støy fra egen trafikk ikke vil medføre vesentlig støy. Det må nå vurderes i forhold til kravene om utvendig og innvendig støy egentlig kan overholdes, jfr T 14442/2016 og NS 8175. Det er Norconsult som nå har laget en ROS- analyse, men den er ikke tilfredsstillende utført på dette området.

Det har vært møter mellom utbygger, kommune og fylkesmann der det er inngått enighet om deler av planen som gjelder parkering og det som er benevnt tjenesteyting. I tillegg har det foregått en intern høring på dette området uten vår medvirkning. Dette utfordrer habilitetskravet etter vårt skjønn. Våre ankepunkt som gjelder disse temaene kan nå ikke få en uavhengig vurdering av fylkesmannen i og med at aktørene som nevnt har inngått et forlik. Dette bør føre til at det må oppnevnes en settefylkesmann på lik linje med de tilfellene der fylkesmannen selv påklager kommunale vedtak. Fylkesmannen har i dette tilfellet vært med på å tilrettelegge grunnlaget for saken. Klagebehandlingen vil ikke bli objektiv i dette tilfellet. Vi vil ikke få en reell klagemulighet slik loven krever.

Med hilsen
Fosen Naturvernforening



Magnar Østerås
Leder



Ann Kari Ulveseth

Kopi: Fylkesmannen
Fylkeskommunen