



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	20.08.2019

Saksbehandler: Vigdis Bolås

Arkivsak: 2019/2071

Dato: 14.08.2019

Reguleringsplan for Rissa Kolonihage - klage

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune finner ikke grunn til å ta klagen fra Frode og Odd Arne Amundsen til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Trøndelag for avgjørelse.

Oppsummering:

Kommunestyret i Indre Fosen vedtok reguleringsplan for Rissa Kolonihage i møte den 6. juni 2019, sak 41/19.

Etter kunngjøring av planvedtaket har det kommet inn klage fra Frode og Odd Arne Amundsen som er naboer til planområdet.

Innholdet i klagen er gjennomgått og kommentert. Kommunen finner at klagen ikke inneholder nye argumenter eller påpeker forhold som ikke har vært vurdert i forbindelse med behandling av reguleringsplanen. Det vurderes derfor at klagen ikke inneholder opplysninger eller påpeker forhold som tilsier at reguleringsvedtaket bør endres eller oppheves. Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Saksutredning

Kommunestyret vedtok reguleringsplan for Rissa kolonihage i møte den 6. juni 2019, sak 41/19. Planvedtaket ble kunngjort i 21. juni. Partene i saken samt andre som hadde engasjert seg i planarbeidet ble skriftlig orientert om planvedtaket pr 5. juli 2019.

Etter kunngjøring av planvedtaket har det kommet inn klage fra:

- Frode og Odd Arne Amundsen. Klagen er datert 21. juli, og klagen anses for å ha kommet inn innen klagefristen. Klagen ligger vedlagt.

Tiltakshaver er orientert om klagen, og har sendt inn e-post med sine kommentarer til klagen. E-posten er vedlagt saken.

Sammendrag av innhold i klagen:

- a) *Klagerne mener det hefter formelle feil ved planprosessen og /eller kommunens saksbehandling.* Dette handler om at ikke alle plandokumenter er oppdatert ved sluttbehandling av planen, og at det ikke er mulig for berørte parter å vite hva tiltakshaver har uttalt og hva som er kommunens vurdering når det gjelder det som

står i saksframlegget under «Vurdering av uttalelsen/forslag til løsning». Videre mener klagerne at det er merkelig at dokumenter fra det opprinnelige planforslaget i 2015 som ble avslått i 2016 fortsatt ligger ved sakens dokumenter. De oppfatter dette som villedende og at det gir et inntrykk av at innholdet i 2015-forslaget fortsatt gjelder. Klagerne mener at kommunen ikke har fulgt saksbehandlingsreglene ved å ikke oppdatere alle plandokumenter så de er entydige for partene. De mener også at den geotekniske rapporten fra 2016 burde inngå i saksdokumentene ved vedtak av planen. Klagerne stiller spørsmål om hvorfor det endrete planforslaget ikke ble sendt på ny høring før vedtak i kommunestyret.

- b) Klage på innholdet i planen og planfaglige vurderinger i saken. De klager på vurderinger i kommunestyrets sak 41/19 (vedtak av reguleringsplanen) fordi flere av høringsuttalelsene er vurdert og kommentert slik: «ikke lenger relevant da planområdet er redusert». Klagerne ønsker at eksisterende område for hytterenasjon skal tas inn i planen fordi mange benytter dette tilbudet. Videre mener klagerne at kommunen har vurdert miljømessige konsekvenser av å grave opp og legge spillvannsledning fra Flyta gjennom Flytelva fram til planområdet. Dette burde vært utredet før vedtak av planen. Klager mener hensynssonen i lia over byggeområdene som forbyr flatehogst er en indikasjon på at grunnforholdene i byggeområdet er dårlige. Klagerne er svært bekymret for at graving og byggeaktivitet i planområdet vil utløse ras i Botn med konsekvenser for klagerne eiendom (som ligger mellom Botn og fylkesveien). I forbindelse med sonderinger/grunnundersøkelsene som ble gjort forut for den geotekniske rapporten fra 2016, ble det funnet kvikkleire i et borpunkt like ved hytteeiendommen til klagerne. De stiller spørsmål ved beskrivelser i den siste geotekniske vurderingsrapporten fra 2019 der det er beskrevet «mulig berg i dagen ved hytte». I følge klagerne gjelder denne beskrivelsen deres eiendom, og er ikke berg i dagen, men en nedlagt steinhelle.
- c) Klage på forhold i reguleringsplanen og kommunedelplan Rissa. Klager viser til at det er avvik i beskrivelse av område avsatt til boligbygging i kommunedelplan Rissa, og omfanget av boenheter i foreliggende reguleringsplan. Kommunedelplan Rissa beskriver inntil seks boliger på Flyta, mens reguleringsplanen legger til rette for åtte. Klagerne mener kommunen ikke burde åpnet for mer enn 4-6 boliger i området, særlig med tanke på grunnforholdene nederst mot fylkesveien. Videre mener klagerne at kommunen ikke burde åpnet for boligbygging utenfor sentrum i og med at kommunedelplan Rissa beskriver at «boligbygging utenfor selve sentrum skal være et supplement til kommunens prioriterte lokalisering for byggeområder». Boligbygging 4 km utenfor sentrum vil føre til økt transportbehov, økt trafikk og økt utslipp av klimagasser og er ikke i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- d) Klagerne ber om at kommunen gir reguleringsplanen utsatt iverksetting inntil klagen er avgjort.

Om klager har klagerett:

Frode og Odd Arne Amundsen er eiere av gbnr 66/20 Naustloftet. Eiendommen ligger på nordsiden av fylkesvegen og er gjenboer til planområdet. Kommunen har vurdert eiendommen og eierne som nabo og part i saken gjennom hele planprosessen.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak. Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges arealutvalget. Hvis

utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til fylkesmannen.

Vurdering/alternative løsninger

Gjennomgang av momentene det klages på:

- a) Alle plandokumentene er oppdatert ved sluttbehandling med unntak av planbeskrivelsen. Dette er et dokument som utarbeides av tiltakshaver og sendes kommunen som en del av forslag til reguleringsplan. Når kommunen har vedtatt å sende planforslaget på høring/legge ut til offentlig ettersyn, overtar kommunen ansvaret for planen. Det er kommunens planforslag uavhengig om det er kommunen selv som har utarbeidet planforslaget eller det er laget av en privat tiltakshaver. En reguleringsplan kan inneholde en rekke dokumenter, men består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse. Det er plankartet og bestemmelsene som gjøres juridisk bindende ved vedtak av planen. Etter planvedtak er planbeskrivelsen veiledende dokument. Klagerne har rett i at i denne saken er ikke planbeskrivelsen oppdatert av kommunen selv om planen er redusert mye i størrelse og innhold etter høringen. Saksbehandler er enig med klagerne at dette burde vært gjort for å gjøre saken mer entydig. Kommunen har imidlertid begrenset kapasitet til å bearbeide plandokumenter, og prioriterer oppretting av de juridisk bindende dokumentene. Både plankartet og bestemmelsene er korrigert etter høringen og innspillene vi mottok da. Planforslaget var på høring i i perioden 12.05. – 23.06.2016, og klagerne fikk som de andre partene i saken, brev med orientering om høringen. Kommunen mottok mange kritiske høringsuttalelser etter høringen i 2016, derav flere innsigelser. I og med at planinitiativet ikke var kommunens, så hadde saksbehandler i kommunen kontakt med tiltakshaver Rissa kolonihage AS i etterarbeidet med planen. Bl.a. forelå det innsigelse om at det ikke forelå tilstrekkelig geoteknisk vurdering. Dette hadde kommunen formidlet til tiltakshaver forut for høringen, og avklart at tiltakshaver selv måtte bekoste nødvendige geotekniske undersøkelser og vurderinger før kommunedirektøren ville legge fram planforslaget for sluttbehandling. I og med at planarbeidet ikke gjaldt offentlige interesser (det handlet om et privat boligområde, hytteområde og arealer knyttet til disse formålene), så hadde saksbehandler mye veiledning ovenfor tiltakshaver om hvilke muligheter de hadde til å få sluttført planprosessen. Tiltakshaver besluttet at de ville redusere planområdet slik at det ikke var nødvendig å gjennomføre flere geotekniske undersøkelser. Dvs. at store deler av planområdet ble tatt ut, og den geotekniske konsulenten kunne gjøre vurderinger ut i fra innhentede data i 2016. Planen endte opp med å handle om åtte nye boligtomter inkl. atkomstveg og område for avfallshåndtering for boligene. Denne endringen i planområdet førte til at de aller fleste høringsuttalelsene som kommunen mottok i 2016 ikke lenger var relevante da de handlet om forhold og/eller områder som ikke er med i planen lenger. Det samme gjelder innsigelsene kommunen mottok i 2016. Innsigelse om hensynssone fare i lia over byggeområdet er imøtekommet. Innsigelse om manglende geoteknisk avklaring er imøtekommet ved Multiconsultrapport 10205605-RIG-RAP-001 og uavhengig kontrollrapport fra Norconsult nr 5183955-RIG01. Innsigelse om manglende støyvurdering er imøtekommet ved leveranse av støyfaglig utredning nr 72026-00 AKU -01 fra Brekke & Strand Akustikk AS. Innsigelse om manglende støytrekant for avkjørsler er imøtekommet ved endring i plankartet. Der det har vært nødvendig, har plankart og bestemmelser blitt endret i tråd med utkvittering av disse innsigelsene. I tillegg ble en

del faglige råd imøtekommet, og plankart og bestemmelser er endret av den grunn. Alle endringene er beskrevet i kommunens saksframlegg til kommunestyresak nr 41/19 «sluttbehandling av planen». Kommunen vurderte først at det var nødvendig med ny høring av planforslaget fordi det var flere endringer ift høringen i 2016. Men i forbindelse med sluttbehandling av planen, ble det gjort en ny vurdering av dette. Alle endringene førte til en mindre omfattende plan, både i areal og kompleksitet. Alle innsigelser var utkvittert, de faglige rådene som fortsatt var relevante i og med den justerte plangrensen var tatt hensyn til, og øvrige innspill til planen ble vurdert til ikke å være relevante lenger da planområdet var redusert.

- b) Se vurdering og kommentar under pkt a). Planen er redusert i omfang og kompleksitet. Tiltakshaver har valgt å trekke ut store deler av planforslaget for å unngå krav om ytterligere geotekniske undersøkelser. Slik planforslaget er vedtatt, er kravet til utredning av områdestabiliteten på reguleringsplannivå oppfylt, og det er utført uavhengig kontroll. Fra sammendraget i den geotekniske vurderingen: *«Vi finner at det med tilfredsstillende sikkerhet er dokumentert at boligbebyggelse B4 – B11 inkl. adkomstveg, ikke vil kunne bli berørt av eventuell skredaktivitet fra Botnen eller fra området lenger nord mot Flytelva. Eventuell utglidning i Botnen vurderes å kunne bre seg noe inn på fylkesveien, men ikke lenger».* Og *«Senere geoteknisk detaljprosjektering må ivareta lokal stabilitet for boligbebyggelse B4-B11 med atkomstveg».* Dette siste blir fulgt opp i byggesaksbehandlingen. Klagernes eiendom ligger utenfor plangrensen, og påvisning av kvikkleire i et borpunkt ved deres eiendom trenger ikke utredes nærmere i denne planen så lenge den geotekniske vurderingen konkluderer at planforslaget ikke påvirker områdestabiliteten, dvs planforslaget er ikke en fare for hytteeiendommen, og et ras i Botn vil ikke bre seg inn i planområdet. Klagerne (og øvrige grunneiere eller eiere av anlegg) kan selv ta initiativ til å utrede sikkerheten for sin eiendom/sine anlegg ved et mulig ras i Botn. Når det gjelder eksisterende plass for hytterenovasjon, så blir ikke den fjernet. Det foreligger avtale mellom Fosen Renovasjon og grunneier om leie av plassen, og bruken er godkjent av kommunen. Planforslaget inkludere ikke ledningstrase for spillvann fra Flyta til planområdet. Det må søkes om byggetillatelse før dette kan igangsettes, og kommunen vil gjøre nødvendige vurderinger da inkl. vurderinger etter naturmangfoldloven. Hensynssone fare ovenfor byggeområdet er begrunnet med fare for steinsprang og snøras. Trærne skal stå for å hindre stein og snø i å rase ned på husene. Hensynssonen har ingen sammenheng med grunnforholdene.
- c) Beskrivelsen av byggeområde Flyta i kommunedelplan Rissa er ikke en juridisk bindende bestemmelse, og i planprosessen har man anledning til å avvike fra en eldre vurdering av området. Reguleringsplanprosessen skal avgjøre hvordan et område skal utvikles, og det har denne prosessen gjort. Kommunestyret har anledning til å gjøre endringer i retningslinjer fra overordnet plan ved vedtak av reguleringsplan. Kommunedelplan Rissa har ikke bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for byggeområder. Heller ingen bestemmelse om at sentrumsområder skal bygges ut før mer landlige områder.
- d) Anmodning om utsatt iverksetting av reguleringsplanen inntil klagen er avgjort ble behandlet av kommunedirektøren i brev datert 9. september. Anmodningen ble avslått. Brevet er sendt klagerne.

Indre Fosen kommune vurderer at klagen ikke inneholder nye argumenter eller påpeker forhold som ikke har vært vurdert i forbindelse med behandling av reguleringsplanen. Det vurderes derfor at klagen ikke inneholder opplysninger eller påpeker forhold som tilsier at reguleringsvedtaket bør endres eller oppheves.

Kommunikasjonstiltak

Ingen.

Vedlegg

- 1 Klage fra Frode og Odd Arne Amundsen
- 2 Kommentar til klagen fra tiltakshaver Rissa Kolonihage AS