

Frode og Odd Arne Amundsen
Øvre Sverresborg 25
7020 Trondheim

21. juli 2019

Indre Fosen kommune
Rådhusv. 13
7100 RISSA

KLAGE PÅ VEDTATT REGULERINGSPLAN, PLANID 16242014009, FOR RISSA KOLONIHAGE I INDRE FOSEN KOMMUNE, KOMMUNESTYRETS SAK 41/19 – INDRE FOSEN KOMMUNES REF. 2019/2071

Det vises til brev fra Indre Fosen kommune datert 05.07.2019 med orientering om kommunestyrets vedtak om reguleringsplan for Rissa kolonihage. Vedtaket påklages herved. Klagefrist er satt til 3 uker etter mottak av underretning, og klagen er dermed rettidig.

1. Formalia som påklages

I sakens dokumenter på kommunens hjemmeside er tiltakshavers reviderte planforslag ikke fremlagt, kun to nye geotekniske rapporter, nytt reguleringsplankart og en støyvurdering fra 2016, sammen med saksframlegg fra kommunens administrasjon til Arealutvalget og kommunestyret. Det er dermed ikke mulig for berørte parter å vite hva tiltakshaver har uttalt og hva som er kommunens vurdering når det gjelder det som står i saksframleggene under «Vurdering av uttalelsen/forslag til løsning». Dette er etter vår oppfatning mangelfull saksopplysning.

Alle vesentlige endringer i en plansak skal være gjenstand for offentlig ettersyn. Det vises til pbl. § 12-10:

«12-10.Behandling av reguleringsplanforslag

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter [§ 4-2](#), skal konsekvensutredningen følge planforslaget.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.»

Også forvaltningslovens §§ 16 og 17 gir regler hvoretter offentlige organ pålegges å sikre en kontradiktorisk saksbehandling. Dette utgjør viktige rettssikkerhetsgarantier.

For oss fremstår det videre som merkelig, og ikke i samsvar med gjeldende rett, at det opprinnelige reguleringsplanforslag fra 2015 som ble avslått etter høringsrunden i 2016, fortsatt ligger i sakens dokumenter hos kommunen. Det er etter vår oppfatning villedende og gir inntrykk av at innholdet i 2015-forslaget fortsatt gjelder, i det minste for momenter som ikke er nevnt i reguleringsplan-bestemmelsene vedtatt i kommunestyret 06.06.2019. Vi mener at det i saksdokumentene som er grunnlag for offentlig høring, og som sendes til partene i denne forbindelse, klart må skille mellom 2015-versjonen av planfremlegget – og senere reviderte versjoner av planforslaget som kommunen har til behandling. Det anføres at kommunen ikke har fulgt gjeldende saksbehandlingsregler, og at planvedtaket dermed er ugyldig – jf. fvl. § 41.

Ettersom Multiconsults første geotekniske rapport fra opprinnelig reguleringsplanforslag fortsatt vil være av betydning for videre behandling av utbygging av planområdet, mener vi for øvrig at denne må inngå i saksdokumentene også ved behandling av det reviderte planfremlegget.

I Arealutvalgets vedtak 12.03.2019 fremgår det at forslaget til reguleringsplan skal legges ut til nytt offentlig ettersyn og sendes på høring. Av vedtaket fremgår det også at rådmannen, før utsendelse på høring, skal sørge for at innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret mv. Ettersom vi er nærmeste nabo til reguleringsplanområdet, forventet vi at vi skulle få det nye forslaget til høring så snart materialet var bearbeidet av rådmannen i samsvar med vedtakets pkt. 3 og plan- og bygningslovens regler om saksbehandling av reguleringsplaner. Vi ble dermed meget overrasket da vi i juni oppdaget at kommunestyret hadde vedtatt reguleringsplanforslaget uten at vi hadde fått det endrede forslaget til uttalelse. Ved senere henvendelse til kommunen opplyste arealsjefen det at det er ukjent for henne hvorfor vi ikke fikk tilsendt det endrede reguleringsplanforslaget på høring. Vi anfører at dette er feil i saksbehandlingen. Når vi ikke har fått det endrede reguleringsplanforslaget på høring, påklager vi herved kommunens vedtak av 06.06.2019 i sak 41/19, og ønsker å påpeke følgende som vi da ikke har hatt mulighet til å legge frem tidligere:

2. Kommentarer til kommunens saksframlegg

Innledning

I høringsrunden sommeren 2016 kom det inn en rekke innsigelser mot planforslaget, som dermed ikke ble godkjent. Når endret planforslag nå er fremlagt, er mange av innsigelsene fra høringsrunden i 2016 kommentert med at de ikke lenger er relevante da planområdet er redusert. Dette er etter vår oppfatning ikke korrekt. Kommunen har basert sin saksbehandling på et uriktig faktum/ mangelfull saksutredning. Som nevnt ovenfor er det uklart for oss hvorvidt det er tiltakshaver eller kommunens saksbehandler som har kommentert innsigelsene fra høringsrunden i 2016 i kommunens saksutredning.

Hytterrenovasjon

I høringsuttalelsen 2016 fremholder Fosen Renovasjon et ønske om «*at etablert plass for hytterrenovasjon (container) kan bli stående evt. regulert inn i planen.*» Vurderingen i kommunens

saksutredning når det gjelder dette er som følger: *«Alle fritidstomter inkl. område for hytterrenovasjon er tatt ut av planen, så dette er ikke lenger relevant.»*

Vår kommentar:

Det er flere fritidseiendommer som benytter seg av dagens hytterrenovasjon, og som betaler for denne tjenesten til Fosen Renovasjon. Den etablerte plassen for hytterrenovasjon (container) må dermed bli stående.

Miljøkonsekvenser

I saksutredningen opplyses at Fosen naturvernforening i 2016 uttalte mht. avløp og forurensing: *«utslipp fra nye boliger vil føre til økt tilførsel av uorganisk og organisk stoff med gjødslingseffekt til Botn.»* Kommentaren i saksutredningen er som følger: *«Det er kommunal spillvannsledning ved Flyta, og de nye boligene må tilknyttes dette anlegget.»*

Vår kommentar:

Vi kan ikke se at miljømessige konsekvenser av å grave opp og legge spillvannsledning gjennom Flytelva er vurdert. Det er kjent fra tidligere at det er forekomst av elvemusling i Flytelva. Hvilke følger gjennomgraving av elveløpet og legging av kloakk vil kunne få for ev. elvemusling og anadrome fiskearter, er etter det vi kan se ikke vurdert i saksframlegget, og burde etter vår oppfatning vært utredet før reguleringsplanforslaget ble vedtatt. Det vises både til forvaltningsrettens alminnelige utredningsplikt og til naturmangfoldsloven.

Grunnforhold/rasfare

NVE har i høringsrunden i 2016 blant annet påpekt følgende:

«

- a) Skogslia/åsen øst i området avsettes som hensynssone fare med tilhørende bestemmelser som forbyr flatehogst.*
- b) Forholdet geoteknikk/grunnforhold må endelig avklares i forbindelse med reguleringsplan arbeidet og ikke utsettes til byggesak.»*

Kommentaren i saksutredningen til disse punktene er som følger:

«

- a) Lia øst for byggeområdene er avsatt til hensynssone som forbyr flatehogst.*
- b) Det foreligger en geoteknisk vurdering inkl. tredjepartskontroll som avklarer områdesikkerheten.»*

Våre kommentarer:

Vi er svært bekymret for grunnforholdene både i reguleringsplanområdet og nedover mot og i Botn.

Som nevnt i pkt. a) er det avsatt hensynssone som forbyr flatehogst i lia ovenfor byggeområdet. Det må legges til grunn at grunnforholdene i lia ovenfor er de samme som i byggeområdet. Da er det vanskelig å forstå at inngrep i arealet avsatt til byggeområde ikke vil være forbundet med like stor risiko som i arealet der det er innført forbud mot flatehogst.

Med en så bratt helling som byggeområdet har, spesielt i rekke nr. 2 sett fra fylkesveien, vil det være nødvendig å grave seg betydelig inn i jordmælen for å kunne etablere tilførselsvei samt hus og tilhørende tomter, da spesielt for tomtene B8-B11. Det er vår store bekymring at dette arbeidet skal utløse ras, både innenfor og utenfor reguleringsplanområdet. I den forbindelse påpeker vi at Norconsult i sin konklusjon i rapport av 11.01.2019 fremhever at Multiconsult ikke har vurdert *«skredtyper som kan tenkes å ramme reguleringsområdet ovenfra (steinsprang, skred i friksjonsmasser, flomutløste skred)»*.

I rapport av 09.01.2019 konkluderer Multiconsult med at den planlagte boligbebyggelsen ikke vil kunne bli berørt av ev. skredaktivitet i Botn, da en ev. *«utglidning i Botnen vurderes å kunne bre seg noe inn på fylkesveien, men ikke lenger.»* Det er vår bekymring at graving og byggeaktivitet i reguleringsplanområdet vil skape bevegelser i grunnen som utløser utglidning i Botn med fatale konsekvenser for vår eiendom som ligger mellom Botn og fylkesveien. Om en utglidning i Botn utløst av byggearbeidene bare skulle berøre eiendom utenfor reguleringsplanområdet, er dette etter vår mening likevel et ansvar som tiltakshaver/kommunen må bære.

Det ble i 2011 gjennomført en omfattende kartlegging av morfologi og skred i Botn, jf. NGU Rapport 2011.037 av Jean-Sebastien L'Heureux m.fl. I rapporten presiseres at det bør utvises aktsomhet ved aktivitet i strandsonen, og at skred kan utløses både i områder med og uten kvikkleireforekomster. Rapporten nevner flere områder hvor det bør vises spesiell aktsomhet i strandsonen ved Botn, og viser bl.a. til funn av såkalte «pockmarks» ved foten av skråninger som *«kan være spesielt viktig å ta hensyn til i framtidig skredfarevurderinger siden mange av skredene kartlagt i Botn forekommer i områder hvor det også er registrerte pockmarks.»* Det fremgår av rapportens fig. 15, som følger vedlagt, at det er registrert pockmarks i Botn ikke langt fra vår eiendom/ planområdet. Dette kan vi ikke se er vurdert av Multiconsult eller påpekt av Norconsult. Dette er relevante forhold for plansaken – og må utredes forsvarlig, jf. fvl. § 17, før et gyldig planvedtak kan fattes.

Som kjent er de store rasene den senere tid i Trøndelag utløst av menneskelige inngrep – helt siden Rissaraset i 1978, Kattmarka-raset i Namsos og nå sist raset langs strandlinja i Leksvik. Et forholdsvis lite gravearbeid, som ikke behøver å berøre kvikkleira direkte, utløser et stort skred i alle disse tilfellene. Vi vil tro at før gravearbeidet i Leksvik ble påbegynt, var det foretatt en geoteknisk områdevurdering på forhånd. Rasfaren forbundet med det konkrete gravearbeidet må tydeligvis likevel ikke ha vært avdekket. Multiconsult skriver i sitt sammendrag at rapporten for nærværende reguleringsplanforslag inkluderer vurdering kun når det gjelder områdestabilitet, og at lokal stabilitet må ivaretas gjennom senere geoteknisk detaljprosjektering. Vi påpeker i den forbindelse at det finnes en rekke kvikkleirelommer både på Rissa kolonihages eiendom og på naboeiendommene, og en områdevurdering vil ikke ha mulighet til å avdekke samtlige risikosoner lokalt i området. Det er vår oppfatning at geoteknisk detaljprosjektering må gjennomføres før reguleringsplanforslaget eventuelt godkjennes.

Som kjent fant Multiconsult i sin rapport i 2016 at det foreligger kvikkleire i borepunkt 6. Vår eiendom ligger midt i dette området, og vi er fortsatt svært bekymret over at det tenkes igangsatt gravearbeider i nærheten som kan destabilisere grunnen i vår eiendom. Vi viser i den forbindelse til vår høringsuttalelse av 22.06.2016. I Multiconsults rapport av 09.01.2019 opplyses at det er påvist

«mulig berg i dagen på plen ved hytte». Vi antar at det nederste bildet på side 20 i rapporten skal vise dette området, som er markert med punkt 2) i tegningen «Vedlegg B – Notater fra befaring» datert 12.06.2018 og ligger på vår eiendom. Vi kan informere om at denne steinen er en steinhelle nedlagt av forrige eier av eiendommen, og ikke må tas for å være «berg i dagen». I samme tegning er det notert «berg i dagen» ved punkt 1) i grensen mellom reguleringsplanområdet og gnr. 65 bnr. 1. I den forbindelse opplyses at det tidligere er funnet kvikkleirelommer i umiddelbar forlengelse av dette punktet – samme koter – på gnr. 65 bnr. 1.

3. Kommentarer til Kommunedelplanen

I vedtatt kommunedelplan for Rissa fremgår følgende som kan knyttes til reguleringsplanområdet:

«Boligbygging:

Kommunen vil satse på sentrumsnære boliger for videreutvikling av et levende kommunesenter med kortest mulig avstander til handel, service og skoler. Utvidelser av Årnset boligfelt har vist seg fordelaktig med tanke på naturforvaltning, trafikk og økonomi samt akseptabelt i forhold til landbruk. Utbygging utenfor selve kommunesenteret skal skje i private felt ved Kvithyll, Leira og Sørbotn. Boligbyggingen utenfor selve sentrum skal være et supplement til kommunens prioriterte lokalisering av byggeområder.

Ledig boligareal:

Årnset Nord (54 daa), Årnset Vest 2 (43 daa), Berge Nord (43 daa), Langsand (10 daa), Kvithyll (49 daa), Leira (26 daa), Sund: 7 boliger på 4 områder, Flyta: 6 boliger på 2 områder» (vår understreking)

I kommentarene til høringsuttalelsene er det i saksutredningen gjentatte ganger vist til at plangrensen er endret/reduisert «slik at utbyggingsområder tilsvarer områder avsatt til bolig i kommunedelplan Rissa». Det er da uforståelig for oss at det i reguleringsplanområdet er prosjektert – og godkjent av kommunen – åtte boliger på ett område når det av kommunedelplanen klart og tydelig fremgår at det på «Flyta» er ledig boligareal til seks boliger på to områder. Sett i sammenheng med vurdering av grunnforholdene for de fire tomtene B8-B11 planlagt i rekke nr. 2 i forhold til fylkesveien, burde dette tilsi at det ikke åpnes for mer enn 4-6 tomter i én rekke nederst mot fylkesveien. Det vises til at hovedregelen i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 12-2 første ledd og § 12-3 første ledd, er at reguleringsplaner skal følge opp kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder boligbygging utenfor selve kommunesenteret, stadfester kommunedelplanen at dette skal være et supplement til kommunens prioriterte lokalisering av byggeområder. Forståelsen av dette må etter vår mening være at ledig areal i sentrumsnære områder skal være det primære utbyggingsområde for bolig. I kommunedelplanen opplyses at det er i alt 97 daa ledig boligareal i sentrumsområdene Årnset Nord og Vest samt 43 daa ved Berge Nord, og vi antar dette vil være tilstrekkelig til et stort antall nye boliger. At det før dette er disponert åpnes for boligbygging 4 kilometer fra sentrum, vil, som Fosen naturvernforening påpekte i sin høringsuttalelse i 2016, jf. saksutredningen, «*utløse økt transportbehov, økt trafikk og økt utslipp av klimagasser.*» Dette kan ikke ses å være i samsvar med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning eller Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

Som det fremgår ovenfor er det flere forhold som gjør at det er grunnlag for å stille spørsmålstegn ved gyldigheten av kommunens vedtak. Samtidig vil bygging i samsvar med planvedtaket innebære irreversible inngrep. Det pekes her særlig på risikoen for ras. Det bes derfor om utsatt iverksetting av tiltak inntil klagen er avgjort i medhold av forvaltningsloven § 42.

Med vennlig hilsen

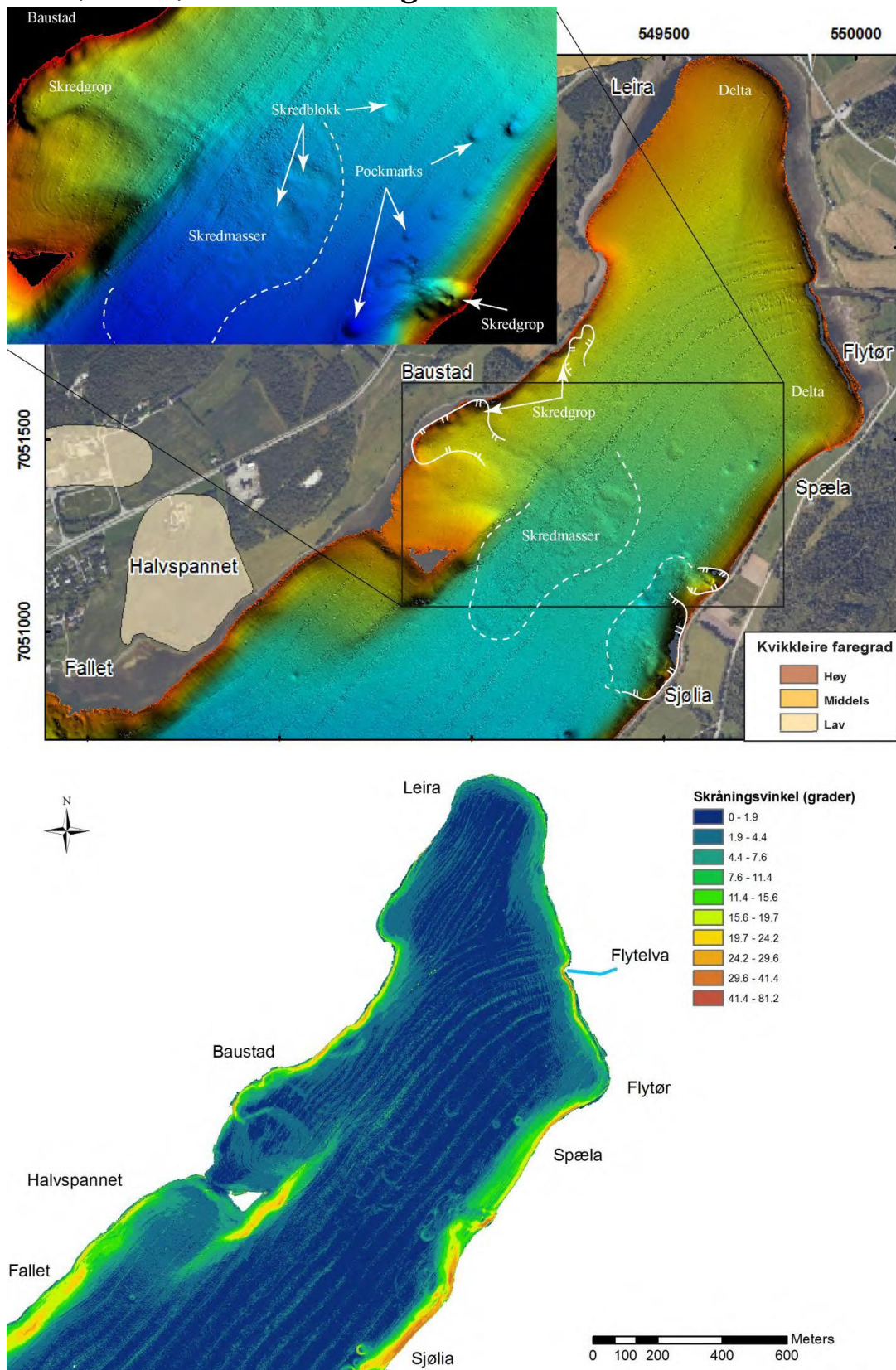


Frode Amundsen



Odd Arne Amundsen

Morfologi og skredkartlegging i Botn, Rissa, Sør-Trøndelag



Figur 15: (Øverst) Detaljert sjøbunnmorfologi i den nordlige delen av Botn. (Nederst) Kart over skråningsvinkel i den nordlige delen av Botn.