

Tina og Morten Warankov
Bjørnebyvegen 36
7025 Trondheim

Rissa Seilbåtforening
v/Arnar Utseth
Lyngveien 5
7100 Rissa
(kopi: Rissa kommune v/byggesaksavdelingen)

Trondheim, 03.10.2017

Ang. Tiltak på eiendom 122/60

Viser til mottatt nabovarsel for seilforeningens utbyggingsplaner, og bekrefter at vi har følgende innsigelser, som er inngitt rettidig.

Innsigelsene gjelder følgende punkter:

1. Bygningenes plassering
2. Bygningenes bruksområde
3. Flytebyggens plassering
4. Flytting av eksisterende naust
5. Generell adkomst og press på området
6. Nødvendige sekundære tiltak som ikke omfattes av søknaden.

1. Bygningenes utforming og plassering

I den skisserte utbygging legges det en gedigen (297 m²) 2-etasjers bygning helt ned mot Botn. All bebyggelse på nedsiden av Nedre Fallet er i dag begrenset til småhusbebyggelse, noe som gir alle eiendommene i området mye rom og en god tilhørighet til Botn. Dette har så langt vært en kvalitet ved området, og dette blir ødelagt av en dominerende 2-etasjers bygning rett foran eksisterende bebyggelse. I en tid hvor 100-meters grensen er under stort press, og hvor kommunen håndhever denne regelen, bør det heller ikke tillates så tett og massiv høy bebyggelse i LNF området. De planlagte bygninger må derfor holdes i harmoni med den øvrige bygningsmasse i området, og med en størrelse som korresponderer med den øvrige bebyggelse.

Iht til områdets opprinnelige kart, samt fradelingsdokumentene, går eiendom 122/57, Nedre Fallet 12, helt ned til strandlinjen i Botn. Seilforeningen har planlagt bygninger som iht denne informasjonen står på fremmed eiendom. Endringen av kartene fra 1960-tallet er pr i dag en sak som kommunen vurderer lovligheten av, men vi kan ikke se at saken er så klar at man kan forutsette at den disponerte delen av 122/57 er en del av LNF-området. Området er således underlagt eier av 122/57, dennes råderett, og kun begrenset av allmennhetens rett til adkomst til strandsonen. Ved en eventuell endring av seilsportanlegget, må man selvfølgelig holde alle bygninger innenfor egen (kommunens) tomt, og naustene kan således ikke flyttes dit de er tiltenkt.

2. Bygningenes bruksområde

I tillegg til seilbåtforeningens aktiviteter, benyttes området i dag som et rekreasjonsområde for beboerne i nærområdet. Både barn og unge som bor i området, samt skolene og barnehagene i sentrum benytter området til friluftsliv til vanns og på land. I tillegg benyttes området for lufting av hunder og vekslingsområde under triatlon. Dette innebærer at området allerede er under stort press, og at beboernes hager blir benyttet (utnyttet) til LNF formål. Med den tiltenkte utbygging ser man lett for seg et (u-)tilsiktet økt press på området ved at de planlagte bygningene også kan benyttes for andre formål enn de som allerede finnes i området i dag, så som utleie på dagtid/kveldstid/helger og høytider, fri bruk av gapahuk osv. osv. Dette innebærer økt trafikk og en økt belastning og redusert sikkerhet for små barn som har området nedenfor Rissa sentrum som sitt daglige lekeområde. Det er derfor av vår oppfatning at det ikke er rom for flere brukergrupper i området, og at det derfor ikke kan tillates at det settes opp bygninger med nye bruksområder enn de som allerede er i området i dag. En eventuell utbygging må derfor begrenses til de samme brukergrupper som benytter området i dag, uten nye muligheter som øker presset på området.

3. Flytebryggens plassering

I og med at eiendom 122/57 eier grunnen helt ned til strandsonen medfører det også en rettighet til å disponere området utenfor strandsonen, frem til 2 meters dyp. Seilforeningens planlagte brygge hindrer bruk av denne sonen, og må dreies mye lenger mot øst slik at adkomst til privat strandlinje og mulighet for båtutlegg og brygge for eiendom 122/57 ikke blir hindret. Vi ser ingen hindringer i at den planlagte brygge blir utvidet, dersom den holdes godt innenfor egen (kommunens) tomt, samt ikke hindrer bruk av eiendom 122/57, som nevnt over.

4. Flytting av eksisterende naust

Som nevnt under pkt 1 kan ikke naustene flyttes over på privat grunn. Man må derfor finne en ny plassering innenfor LNF-området. Dersom det likevel skulle vise seg at kartversjonen som seilforeningen har brukt som basis for flytting av eksisterende naust er korrekt, aksepterer vi likevel ikke at naustene settes helt i tomtegrensen, mellom eiendom 122/57 og Botn, og således sperrer for eiendommens nærhet til Botn. Vi kan heller ikke se at dagens naust tilfredsstiller de brannkrav som stilles til en bygning som settes helt i tomtegrensen. Vi ber således om at den generelle avstand til tomtegrenser opprettholdes.

5. Generell adkomst og press på området

Dagens adkomst til området går gjennom tettbebyggelse med små barn som leker i området. Det finnes ingen andre tilkomstmuligheter, og økt bruk av området, med bedre tilretteleggelse og andre bruksområder, vil føre til økt trafikk, og større risiko for ulykker. Ved en endring av bruksmønsteret i området må det derfor legges større vekt på aktiviteter som ikke øker den generelle biltrafikken gjennom tett bebyggelse.

6. Nødvendige sekundære tiltak som ikke omfattes av søknaden.

Vi setter stor pris på at seilforeningen belyser hvilke sekundære tiltak som må gjennomføres for at det søkte tiltak kan gjennomføres, men beboerne i området er av den oppfatning at dette også må avklares før en behandling av søknaden, og ikke sees uavhengig av denne. For eksempel

skisseres det at det eksisterende friluftsområdet og lekeområdet for barn skal legges om til en parkplass for et tjue- til tretti-talls biler til bruk for foreningen. Beboerne i området kan ikke se at dette er formålstjenlig, og i samsvar med gjeldende politikk. Vi ser allerede i dag at området blir benyttet til mer eller mindre varig eller sesongbasert parkering av et 20-talls båter, campingvogner og tilhengere av ymse slag. Det er i dag ingen som står til ansvar for alt som blir hensatt her, og ingen bedring har skjedd etter henvendelse til kommunen heller. En enda større tilrettelegging av området vil føre til en større uønsket forsøpling av området.

Vi kan derfor ikke støtte tiltaket uten større modifikasjoner slik at tiltaket blir mer tilpasset den eksisterende bebyggelse, tetthet, samt uten en mulig utvidelse av bruksområdene ut fra dagens bruksmønster.

Med vennlig hilsen

Tina Jeannine og Morten Warankov