

Janne Flataunet / Robin Rokseth
Krobakken 7
7100 Rissa



Rissa Kommune
Arealsektoren
v/ arealplanleggere Tore Solli/Tone Wickstrøm

Tonefallet i Rissa 10/7-2020

Innspill til ny sentrumsplan som ligger til offentlig høring.

Innspill gjelder for eiendommen Tonefallet, Gnr. 122 Bnr. 285 i Indre Fosen Kommune

Innledning.

Vi er via Digipost blitt gjort kjent med at den nye sentrumsplanen for Rissa er lagt ut til høring. Vi er grunneiere av eiendommen Tonefallet med sentrumsnær beliggenhet bak Lunden borettslag og med eiendomsgrense ned mot Botn. Eiendommen er på ca. 5 mål og i vesentlig grad regulert til boligformål.

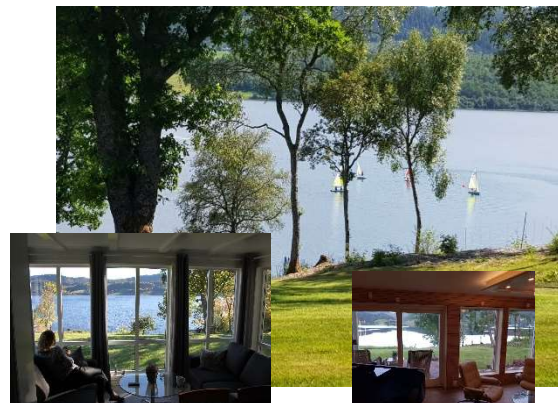
Etter å ha saumfart sentrumsplanen og de detaljplanene som foreligger for de ulike delene av arealene, og i særdeleshet studert de planene som rammer vår eiendom, er det med undring vi lurte på hvilken praksis kommunen bruker i slike saker. Her finner vi at deler av eiendommen skal båndlegges til offentlig formål i form av tursti for allmennheten. Dette er i tillegg allerede lagt inn i offentlige dokumenter uten at vi som grunneiere på noe tidspunkt er dratt inn som deltakere i prosessen. Det er vel normal skikk og bruk at vi som eiere av privat grunn får mulighet til å si vår mening før det planlegges inngrep, som i dette tilfellet uten tvil vil forringe eiergleden og fremtidig omsetningsverdi i vesentlig grad.

Historikk

Da vi overtok eiendommen høsten 2003 bar hele området inklusiv strandlinjen mot Botn sterkt preg av gjengroing og ubetydelig bruk/utnyttelse. Hele strandsonen var bevokst med kraftig løvskog som gjorde adkomsten vanskelig over, og langs strandlinjen. Store deler av de åpne arealene var i tillegg overlatt til fritt voksende eng og småskog og ga lite rom for luft og lys. Nettopp nærhet til sjøen er viktig for oss, og vi hadde et sterkt ønske om å utnytte mulighetene for fiske og rekreasjon som Botn og tilhørende strandområde gir. Første skritt var derfor å tynne ut skog og åpne opp for luft og lys i området og dermed også gjøre adkomsten lettere både fra øvre område samt langs strandsonen. Vi har over år lagt ned vesentlige ressurser for å gjøre området lyst og åpent slik det fremstår i dag.



Før rydding startet i 2003.



Slik eiendommens nedre del fremstår i dag.

Det er i hele siktelinjen mot Botn over vår eiendom samt naboeiendommer det nå er tenkt anlagt tursti. Dette vil skape en barriere mot den nederste delen som er vår eplehage og som grenser ut i Botn, og vi frykter at hele dette området vil bli tatt i bruk av allmennheten. Alt vi da vil sitte igjen med er rydding av søppel og vedlikehold for å holde kontroll på vegetasjon. Det nedre arealet er delvis ulendt og krever konstant vedlikehold for ikke å gro igjen og er i dag beiteområde for geiter.

Sentrumsplanen 2020

I 2018 ble vi gjort kjent med at arbeidet med sentrumsplanen var godt i gang, og vi sendte et innspill da vi hadde planer om fremtidig utnyttning av deler av arealet til boligformål. Det omsøkte arealet er skravert felt i figuren under, og deler av denne har tidligere vært regulert som friområde ifølge gjeldende sentrumsplan fra 1968.



Figur 1. Kopi av vedlegg i brev vedrørende omsøkt areal for boligformål datert 25/1-2018.

Avsender / dato	Innspill	Vurdering
Janne Flataune/ Robin Rokseth 25.01.2018	Ønsker at deler av gnr. 122 bnr. 285 skal omreguleres til boligformål. Ønsker å etablere 5 boenheter (leiligheter).	Imøtekommet og delvis innarbeidet i planen.

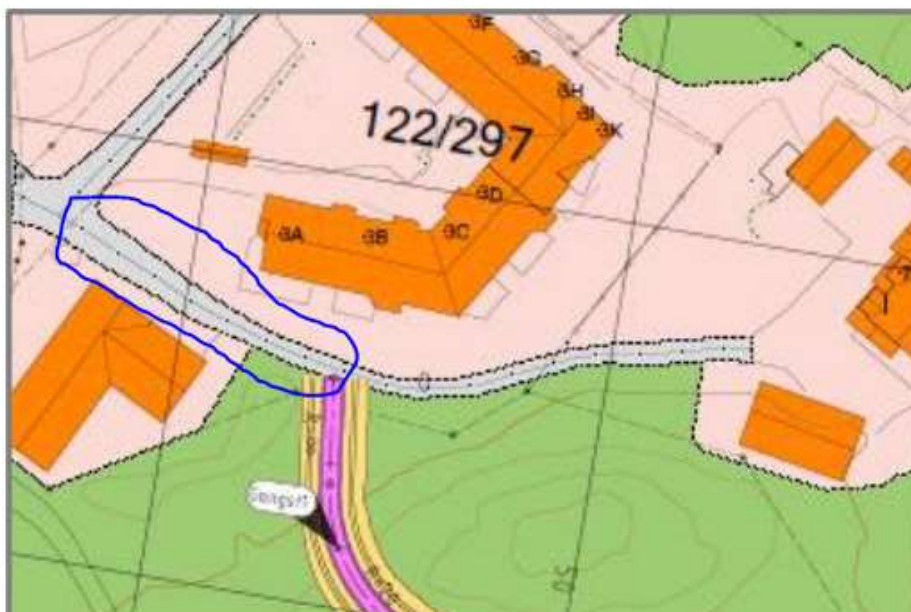
Figur 2. Utsnitt av sentrumsplan 2020 punkt «13.1 Merknader» i forbindelse med innspill fra grunneiere som omfattes og berøres av sentrumsplanen.

I sentrumsplanen som nå ligger ute til høring finner vi at det omsøkte område av vår eiendom delvis foreslås omgjort til bruk for allmennheten i form av en opparbeidet tursti med bredde 2,5 meter. Turstien er skissert inn på tvers av eiendommen i øvre del av arealet og deler eiendommen i 2 nede mot Botn og ligger i vår frie siktlinje fra bolig og ned mot sjøen. Stien er lagt på opparbeidet plen, og vil gi fullt innsyn til bolig og oppholdsplasser på denne siden av boligen. Det er ikke annen vegetasjon enn et stort eiketre mellom bolig og nedre del av eiendommen.



Figur 3. Viser foreslått ny trasé for tursti GT2 i forhold til omsøkt areal til boligformål i brev av 25/1-2018.

Stien er planlagt å starte i delingspunktet mellom 2 private gårdsveier. Dette vil med andre ord si at turgåere som skal benytte turstien først må ta i bruk deler av privat gårdsvei for deretter å gå over flere private eiendommer for til slutt å ende opp i Fallet. Gårdsveien passerer med 2-3 meters avstand til 3 leiligheter i Lunden borettslag og gående får også godt innsyn inn i vår gårds plass før de må dreie inn i naboeiendommen Årnsetlunden. Vårt uterom på denne siden av boligeiendommen er av svært privat karakter og unødig og sjenerende trafikk er ikke på noe vis ønskelig eller akseptabelt.



Figur 4. Viser innslag av turstien i delingspunktet mellom 2 private gårdsveier.

Kommentarer:

Pkt. 1

Vi vil gjerne ha forklart hva som er gjeldende prioriteringsprinsipp når det i sentrumsplanen som ligger ute til høring først gis uformelt tilsagn til vår søknad om areal til boligformål, og i samme sentrumsplan båndlegger samme areal til offentlig tursti med fri adgang for allmennheten.

Pkt. 2

Den planlagte stiens totale lengde er fra start til mål ca. 200 meter ifølge oppmåling på plankart. For å få til denne veistubben slik at allmennheten skal kunne se Botn på sin vandring fra Rådhus til Fallet må det altså gripes kraftig inn i selvråderetten til 4 private eiere. Allmennheten har allerede en viss fri adgang til denne transportetappen ved å ta veien langs strandsonen. Er det derimot snakk om opphold i samme område er vi som eiere tilgodesett med en viss mulighet til å regulere. Skal de derimot over privat grunn vil vi tro at vår rett til å regulere denne trafikken faller inn under helt andre lovhjemler.

Vår innstilling

Vi har gjennomgått den utlagte sentrumsplanen i sin helhet, og registrerer at vi som private eiere av arealene som rammes av planen utelukkende er tenkt å måtte vike til fordel for allmennheten. Vi har imidlertid store problemer med å se netto almen nytteverdi av å opprette en slik tursti over privat grunn all den tid det allerede ligger veier og stier i området som har tilnærmet samme forbindelser fra Strømmen til Rådhuset og ned til Fallet. Det er også mulig å ta veien langs strandlinjen mellom samme punkter.

I tillegg vil vi tro kommunen vil pådra seg vesentlige ekstra kostnader i forbindelse med bygging, årlig drift og konstant behov for rydding og vedlikehold av en slik tursti.

Turstien vil fra start til mål gi betydelig sjenerende ferdsel over vår eiendom til alle døgnetts tider, og vil belaste oss med fritt og uønsket innsyn spesielt i de mørke årstider. Som vi også tidligere har poengtert så vil en offentlig tursti vesentlig forringe eiendommen på flere måter, og uten tvil gi oss et stort verditap ved et eventuelt salg.

Vi vil i fortsettelsen arbeide videre med egne boligplaner for vår eiendom, og anser prosjekt «tursti for allmennheten» slik den nå foreligger i sentrumsplanen som uønsket og uaktuell innenfor våre eiendomsgrenser. Vi henstiller om at denne provoserende turstien tas ut av reguleringsplanen snarest, og at det båndlagte tiltenkte arealet i sin helhet forblir regulert til boligformål som planlagt.

Tonefallet 10/7-2020

Janne Flataunet / Robin Rokseth