



Nedre Fallet Velforening



Indre Fosen kommune
Rådhuset
7100 Rissa

Rissa 20.07.2020

Innspill til reguleringsplan for seilspanlegg Nedre Fallet

Beboerne i Nedre Fallet har som berørte grunneiere mottatt melding om at reguleringsplan for seilspanlegg Nedre Fallet er lagt ut til offentlig høring. Reguleringsplanen er diskutert på medlemsmøte i Nedre Fallet velforening 18.06.2020, og det ble vedtatt at foreningen skal sende høringsinnspill. I tillegg vil flere av grunneierne sende separate innspill til planen.

Om Nedre Fallet velforening

Nedre Fallet velforening ble etablert tidlig på 1990-tallet. Velforeningen har frivillig medlemskap og har til formål er å ivareta felles interesser for beboerne i området.

Velforeningen skal arbeide for gode oppvekstvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området. Velforeningen kan ta opp, samordne og gjennomføre tiltak til beste for beboerne og velområdet.

Velforeningen representerer beboerne i området overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører områdets og beboernes interesser. Velforeningen skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

Generelt om reguleringsplanen

Planen legger til rette for seilspanlegg med tilhørende bygninger og brygger. Anlegget skal benyttes av Rissa seilforening, Fosen padleklubb, Rissa speidergruppe og Rissa kommune. Anlegget skal også være åpent og tilgjengelig for allmennheten med brygge, naust, varmetue, toalett, bål plass og grill.

Nedre Fallet velforening er generelt positiv til fritidsaktiviteter i og ved Botn. Seilforeningen har gjort en fin jobb og har et godt tilbud til barn og ungdom med seilopplæring. Aktiviteten på friområdet i Nedre Fallet har medført noen ulemper for beboerne så langt, men dette har vært akseptabelt sett i forhold til den positive gevinst av aktiviteten.

Reguleringsplanen legger imidlertid til rette for en betydelig økning i aktiviteten. Velforeningen konkluderer med at aktiviteten vil medføre så store ulemper for beboerne at vi vil stille oss negative til planen i den nåværende form. Velforeningen er heller ikke tatt med på råd. Vi vil i det følgende komme med våre innspill og kommentere ulike deler av planen.

Historikk ang. friområdet og samarbeid med kommunen

Friområdet i Nedre Fallet har eksistert helt siden boligområdet ble etablert på 1960- og 70-tallet. Etter hvert ble området regulert som friområde. Beboerne har gjennom årene benyttet seg av området til ulike aktiviteter som bl.a fotball, badminton, volleyball, krokket og skotthyll, og vi har hatt sosiale sammenkomster med bålbrekking osv. Flere av beboerne har båt liggende på friområdet.

I løpet av 1990-tallet ble det økende fokus på aktivitet i og ved Botn i forbindelse med Prosjekt Botn som innebar miljøtiltak og rensing av sjøen, og Flerbruksplan Botn som la planer for forvaltning og bruk av Botn og områdene rundt. Flere av beboerne i Nedre Fallet deltok aktivt i disse prosjektene.

Et av de foreslåtte tiltakene i Flerbruksplan Botn var opparbeiding av kommunens friområde i Nedre Fallet. Iflg planen var formålet å gjøre området mer egnet til aktivitet for barn og beboere i området. Ansvarlig for tiltaket var velforeningen med bistand fra Enhet for utvikling og forvaltning i kommunen. (ref til flerbruksplanen)

Velforeningen hadde dialog med kommunen både skriftlig og gjennom møter, og det ble utarbeidet en plan med foreslåtte tiltak samt sendt en søknad til kommunen i 2001/2002.

Velforeningen skulle bidra med dugnadsinnsats og kommunen ville bidra med støtte, og det skulle søkes om tippemidler. Dessverre stoppet dette initiativet hos kommunen. Velforeningen fikk aldri svar på søknaden, etter mange purringer fikk vi muntlig tilbakemelding om at saksbehandler ikke hadde rukket fristen for å søke tippemidler og at saken dermed ble lagt bort. Beboerne fortsatte imidlertid å bruke området, men de konkrete planene for opparbeiding ble ikke realisert.

Etter hvert tok kommunen initiativ til kanoutleie på friarealet. og det ble bygd to naust og ei lita flytebrygge. Bygging av flytebrygga var allerede igangsatt da nabovarsel kom fra kommunen. Fra 2008 har Rissa seilforening hatt området rundt naustene som base for sin aktivitet i Botn, og lagret seilbåtene der på sommerstid. Dette har blant beboerne i området blitt oppfattet som en positiv aktivitet for barn og unge, selv om aktiviteten i perioder har medført noen ulemper f.eks i form av økt trafikk. Vi har vurdert det slik at aktiviteten er et positivt bidrag som belaster oss lite og er til å leve med. Seilforeningen og beboerne har hatt et godt forhold og seilforeningen har også fått benytte privateid flytebrygge ifm sin aktivitet.

Seilsportanlegg og intensjonsavtale - ingen informasjon eller involvering av velforening/beboere

Høsten 2017 mottok beboerne i Nedre Fallet svært uventet nabovarsel fra Rissa seilforening om planlagt bygging av seilsportanlegg som la opp til en langt mer omfattende aktivitet enn hva som hadde vært tidligere. Verken velforeningen eller enkeltbeboere var blitt informert eller hørt vedrørende disse planene.

*Samme høst ble det i Rissa formannskap i sak 20/17 behandlet sak om Avtale mellom Rissa kommune og Rissa seilforening. Ordfører ble i denne saken gitt fullmakt til å inngå en intensjonsavtale med seilforeningen som innebar leie av en nausttomt på friarealet på minimum 500 kvm i 30 år med leie kr 1 pr år. Avtalen var allerede undertegnet av ordfører og leder i seilforeningen da den ble lagt fram til politisk behandling. Heller ikke i denne saken var velforeningen eller enkeltbeboere blitt informert eller hørt. Fra å være en samarbeidspartner med kommunen og lokal høringsinstans tidligere, var velforeningen og beboerne nå helt satt på sidelinjen uten å bli informert og uten mulighet til å påvirke hva som skal skje i nærmiljøet vårt. **Nedre Fallet velforening stiller seg svært kritisk til at verken foreningen eller enkeltbeboere var informert eller ble gitt anledning til å uttale oss om seilforeningens planer om bygging, samt samarbeidet med Rissa kommune om fri tilgang til tomt på friarealet.***

Vi stiller også spørsmål om habilitet i saksbehandlingen da saksbehandler for denne saken i formannskapet og også ved senere håndtering av saken er aktivt medlem av Rissa seilforening.

Om friarealets egnethet for seilsportanlegg

Friarealet ligger sentralt plassert nær Rissa sentrum med boligområder, skoler osv. som kan ha glede av lett tilgang til de aktiviteter som seilsportanlegget vil tilby.

Velforeningen mener imidlertid at friarealet i Nedre Fallet er dårlig egnet til dette formålet. Det er svært langgrunt i dette området. I sak 20/17 i Rissa formannskap (Avtale mellom Rissa kommune og Rissa seilforening) argumenteres det for at en lengre flytebrygge skal lette utsett av seilbåter og hindre skader på kjøll og ror.

Reguleringsplanen beskriver en ca 30 m lang flytebrygge ut til minst 1,5 m dyp på laveste vannstand. Dette stemmer ikke: Ved laveste vannstand vil en 30m lang flytebrygge nå ut til ca 50 cm dyp (kontrollmålt juni 2020). Om man vil oppnå gode forhold for utsett av seilbåter må flytebryggen være vesentlig lengre, eller anlegget flyttes til annet sted.

Alternative plasseringer

Velforeningen mener at andre lokaliteter ikke er utredet godt nok. Flerbruksplan Botn peker på flere mulige lokasjoner for denne type aktiviteter langs Botn, uten at en kan se at disse føringene er fulgt opp. At seilforeningen ønsker seg en utvidet etablering i Nedre Fallet er ikke god nok grunn til å velge denne plasseringen, her må kommunen som reguleringsmyndighet vurdere alternative plasseringer.

Hensyn til nærheten til boligområde og adkomst gjennom dette - trafikk og parkering

Velforeningen mener at plasseringen av seilsportanlegg er dårlig egnet ut fra hensyn til boligfeltet i Nedre Fallet. Vi har tidligere sagt at seilforeningens aktivitet i området så langt har vært til å leve med. Bygging av det planlagte anlegget vil imidlertid medføre betydelig økt belastning på boligområdet. Det vil bli økt sjenanse pga støy fra selve aktiviteten, men enda viktigere er at tilførselsveien går gjennom en smal boliggate og vil påføre beboerne økte ulemper i form av trafikkstøy samt fare for trafikkulykker. En utvidelse av veien med fortau vil kunne øke trafiksikkerheten, men vil medføre betydelige inngrep i private eiendommer da tomtegrensene går helt inn til veikanten.

Velforeningen er sterkt kritisk til den foreliggende analysen mht hvilken påvirkning utbygging av seilsportanlegget vil ha på trafikksituasjonen i Nedre Fallet. Når det gjelder parkering er det allerede med dagens aktivitet ofte parkert samme antall biler i området som det legges opp til i planen (6+2). Det hender ofte at dagens parkeringskapasitet nede ved Botn er sprengt. Da parkeres det langs veien oppover og til dels på privat eiendom, noe som gir en uholdbar trafiksituasjon og er til stor sjenanse for beboerne.

Velforeningen etterlyser utredning av alternativ adkomstvei slik at gjennomgangstrafikk kan unngås.

En utbygging i henhold til reguleringsplanen vil utvilsomt ha en negativ innvirkning på mange av kvalitetene som gjør Nedre Fallet attraktivt som boligområde. Dette vil i neste omgang kunne føre til verdiforringelse av boligeiendommene.

Rasfare

Faren for kvikkleireskred i området er grundig omtalt i reguleringsplanen. Selv om man mener det kan dokumenteres at det er trygt å bygge akkurat der seilsportanlegget er planlagt, sier man ikke noe om at anleggsvirksomheten evt. kan innebære fare for skred i nærliggende områder der man vet det er kvikkleire. Flere beboere i Nedre Fallet opplever bevegelser i grunnen på tomte si, grunnmurer som er i bevegelse osv. Det har også beviselig gått undersjøiske skred i sjøbunnen utenfor friarealet i de aller siste årene, etter at det ble gjort grunnundersøkelser sist. Velforeningen slår fast at det blant mange beboere er en begrunnet frykt for at byggeaktivitet på friarealet kan øke risikoen for skred i området, og ber om at dette hensyntas.

Hva kan velforeningen akseptere – og hvordan vil vi bli involvert

Velforeningen har gitt uttrykk for at seilforeningens aktivitet pr i dag innebærer noe sjenanse, men vi synes det er akseptabelt ut fra at det er en positiv aktivitet. Ut fra argumenter vi har framført over kan vi imidlertid ikke akseptere en betydelig økning i aktiviteten som det planlagte seilsportsenteret medfører. Om man går for en slik utbygging kan det ikke gjøres på et sted som er såpass dårlig egnet, og som medfører en urimelig belastning på et boligområde. Vi mener man må utrede annen lokalisering.

Velforeningen kan akseptere en aktivitet på dagens nivå, inkludert evt bygging av naust for lagring av båter. Samtidig krever vi som representanter for beboerne i området å bli involvert i den videre planlegging av bruken av friarealet med tanke på tilrettelegging av området.

Oppsummering

- Nedre Fallet velforening har tidligere benyttet friområdet og har vært i dialog med kommunen om utvikling og tilrettelegging. Kommunen fulgte ikke opp dette.
- I 2017 ble planer om seilsportanlegg lansert, og intensjonsavtale mellom seilforeningen og kommunen ble vedtatt, uten informasjon eller involvering av velforening/beboere. Aktivt medlem i seilforeningen har vært kommunal saksbehandler og inhabilitet må vurderes.
- Arealet i Nedre Fallet er dårlig egnet til seilsportsanlegg da det er svært langgrunt. Reguleringsplanens oppgitte dybdeforhold for flytebrygge er grovt misvisende.
- Alternative plasseringer for seilsportanlegget er ikke utredet, jfr Flerbruksplan Botn.
- Bygging av anlegget vil medføre store ulemper for boligområdet i form av økt støy fra selve aktiviteten samt at tilførselsveien gjennom en smal boliggate vil gi ulemper i form av trafikkstøy samt fare for trafikkulykker. Utredning av alternativ adkomstvei etterlyses.
- Negativ innvirkning på kvaliteter som gjør Nedre Fallet attraktivt som boligområde vil kunne føre til verdiforringelse av boligeiendommene.
- Det er ikke dokumentert at utbygging er trygg med tanke på rasfare i området. Observasjoner både på land og i sjøbunn tyder på aktuell rasfare, og mange beboere har en begrunnet frykt for at bygging på friarealet kan øke risikoen for skred i området.

- Velforeningen kan akseptere en aktivitet på dagens nivå, evt bygging av båtnaust.
- Som representanter for beboerne i området krever vi å bli involvert i den videre planlegging av bruken av friarealet.

Med hilsen

Karine Malmo Leksås

Magnus Benum

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arnfinn Seim'.

Arnfinn Seim