

Indre Fosen Kommune
v/Stian Fallrø
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Ole R Vevelstad
Kristin Ersøy
Finn Bergs vei 1B
7022 Trondheim

Deres ref:
2019/1900

Dato:
2020-10-18

Byggesak – Vollavatnet – gbnr. 91/13 – Fritidsbolig

Videre saksgang.

I den videre saksgangen er det noen punkter vi ber om blir vurdert nærmere, og noe vi mener må begrunnes/dokumenteres.

1. Gyldighet til disposisjonsplan av 1970-09-14.
2. Drikkevannskilde i kombinasjon med reindrift

Fylkesmannen mener det sentrale spørsmålet i denne saken er følgelig om vilkårene for dispensasjon fra arealformålet (LNF) og strandsonen er oppfylt, noe som i og for seg er viktig, men vi ønsker at det spesielt tas en vurdering vedr. gyldighet av Disposisjonsplan av 1970-09-14. Tilbakemelding vi har fått omkring dette temaet er etter vårt syn ikke riktig.

Selv om det foreligger nyere Kommuneplan for Indre Fosen (Tidligere Rissa) kommune, kan vi ikke se at tidligere disposisjonsplan er kjent ugyldig eller satt til side. Begrunnelse for dette er etter vår vurdering at grunneiere av eiendommer aldri har blitt kjent med at disposisjonsplan er satt til side. Det foreligger ingen dokumentasjon på at grunneiere har blitt informert om hvilke konsekvenser ny arealplan ville få for Deres eiendommer. En av oss tiltakshavere har gjennom eget yrkesliv og kollegaer som jobber direkte med planarbeid, kunnskap om at der hvor grunneiere ikke har blitt varslet, eller det ikke har vært en dialog ved endring av status på en eiendom, så må dette betraktes som et avvik fra vanlig praksis.

Grunneiere har derfor i alle år levd i god tro om at disposisjonsplanen var gyldig, og at det var lov å oppføre hytter på disse eiendommene.

Sitat fra siste klage fra Fylkesmannen:

«Atter subsidiert gjør vi oppmerksom på at fradelingene i 2013 skulle vært sendt på høring da disposisjonsplanen av 1970 mistet sin rettskraft allerede ved ikrafttredelse av plan- og bygningsloven av 1985, og senere ved ny lov av 2008. Vi viser i her til tolkningsuttalelse av 14.04.2014 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, <http://www.regjeringen.no/no/dep/kmd/id504/og veileder T-1491.>»

Vi vil bemerke at PBL85 og dagens PBL08 ugyldiggjør ingen tidligere planer. Det er nyere planer som ugyldiggjør eldre planer, men da må jo de berørte parter som får endret status på eiendommen sin få skriftlig varsel med rekommandert sending el.l. I følge grunneiere har ingen mottatt noen form for varsel om at tidligere plan er ugyldiggjort.

Sitat fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

«Det fremgår ikke av planbestemmelsene til arealplanen at nevnte dispensasjonsplan er besluttet videreført. Den var derfor ikke gjeldende da fradelingen ble innvilget, og fradelingen skulle vært behandlet som dispensasjonssak. I tillegg skulle regionale og statlige myndigheter blitt gitt anledning til å uttale seg i tråd med pbl. § 19-1, 4. punktum. Vedtaket om fradeling ble følgelig besluttet på feil grunnlag. For omsøkte tiltak, vil fradelingsvedtaket derfor ha begrenset vekt.»

Siden det kan se ut til at disposisjonsplan av 1970-09-14 har blitt «avglemt» ved utarbeidelse av ny plan, kan ikke vi se at det Fylkesmannen i Møre og Romsdal begrunnelser er riktig.

Litt av saksgang som bekrefter overfor oss, Disposisjonsplanens gyldighet:

1970-09-14 Disposisjonsplan godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

2013 Tomter innmålt og fradelt. Noe som for oss bekrefter at disposisjonsplan er gjeldene.

2018-06-15 Overføring av tomter, tinglysing av rettigheter hos Kartverket. Dette bekrefter også at disposisjonsplan er gyldig.

2019-03-11 Forhåndskonferanse hvor tilbakemeldingen fra Indre Fosen kommune var positiv.

Disposisjonsplan ble ikke diskutert, og heller ikke nevnt som ugyldig, men vi fikk tilbakemelding om at vi måtte sende søknad om dispensasjon fra dagens kommuneplan.

2019-06-27. Kommunens foreløpige vurdering er at tiltaket ikke medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen eller berøre landbruks, natur- eller friluftsområde i vesentlig større grad. Vilårene satt i plan- og bygningsloven §19-2 kan være innfridd, og at dispensasjon dermed kan innvilges.

Vi har ved gjentatt ganger fått bekreftelser på at det var mulig føre opp fritidsbolig på eiendommen, men vi ser dessverre at byggesøknaden vår har tatt en helt annen vending, og blitt mye mer omfattende enn de signaler vi fikk på forhånd.

Jeg (Ole) ble ikke involvert i saken før ved tinglysing/overføring av tomter i 2018. Det var først da jeg ble klar over at kommuneplanen viste at området lå i et LNF område, men siden tomtene allerede var fradelt bekreftet dette at disposisjonsplan fra 1970 var gyldig.

Selv om dagens kommuneplan er motstridende med disposisjonsplan har vi på ingen måte fått noen dokumentasjon på at disposisjonsplanen fra 1970 er kjent ugyldig. Tvert imot har vi fått flere bekreftelser på at denne er gyldig.

Ut fra det vi kan se, har disposisjonsplanen ved Vollavatnet ikke vært vurdert i forbindelse med ny kommuneplan av 2010. Om den har blitt vurdert, har dette ikke vært kommunisert med berørte eiere om at eiendommene ikke kan bebygges.

I sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2010-2022 er det vist til innsigelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, hvor det står følgende vedr. noe tilsvarende område 505 ved Langvassliheia:

Sitater fra «Rissa kommune – kommuneplanens arealdel 2010 - 2021 – innsigelse»

- *«Forslag til område for fritidsbebyggelse ved Langvassliheia (område 505) berører et meget viktig vinterbeite for rein. Det foreligger innsigelse fra Områdestyret for reindrift. På grunn av den samlede belastningen reinbeitene har, mener Områdestyret at det ikke bør åpnes opp for flere fritidsboliger her. Regjeringen har i flere stortingsmeldinger og proposisjoner vektlagt at det må tas særlig hensyn til reindriftsnæringen. På lang sikt er det en utfordring å sikre reindriftens arealer slik at reindriftens tradisjonelle nomadiske driftsform kan opprettholdes.*

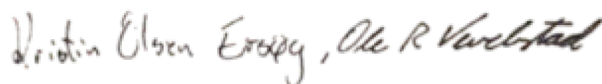
Inngrep og uro innenfor reinbeiteområdene har de siste årene økt betydelig og ført til varig reduksjon av arealer og økte forstyrrelser for reindriften. I de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging framgår det at regjeringen forventer at reindriftens interesser og behov synliggjøres og ivaretas på en helhetlig måte i arealplanleggingen. For å sikre reindriftsnæringens arealbehov på tvers av kommunegrenser er det nødvendig å se reindriftens arealbehov i et regionalt eller interkommunalt perspektiv. I følge reineieren som var med på befaringen, er reinen i området sårbar for forstyrrelser da dette er et viktig vinterbeite. Selve trekkleien ligger imidlertid et stykke unna der det foreslås nye fritidsboliger. I følge Rissa kommune var området i forrige kommuneplanens arealdel fra 1997 avsatt til LNF - sone 2 (spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates på visse vilkår). I tillegg var det en bestemmelse om at i områder med gjeldende reguleringsplan eller stadfestet disposisjonsplan, gjaldt dette foran kommuneplanens arealdel. Disposisjonsplanen, som ble godkjent i medhold av vedtekt i 1973, viser lokaliseringen av seks hytter. Tre av hyttene er bygd. Under befaringen kom det fram at kommunen og grunneierne ønsket å få bygd de tre gjenstående hyttene. Under befaringen kom det fram at partene mente at dette kunne være en løsning. Landbruks- og matdepartementets tilrådning er også at det kan åpnes opp for inntil tre nye hytter innenfor planområdet. Miljøverndepartementet slutter seg til denne anbefalingen. **Departementet legger vekt på at antall fritidsboliger det er snakk om er lavt, ligger et stykke unna trekkleien for rein og vil være avslutning av en eldre disposisjonsplan.** Departementet understreker at området er sårbart for forstyrrelser og viser til at reindrifta er under press, også på grunn av andre inngrep og forstyrrelser enn bygging av fritidsboliger. Det bør derfor ikke åpnes for vinterbrøyting, og det bør settes en maksimal størrelse på fritidsboligene. Innsigelsen fra Områdestyret for reindrift er med dette tatt delvis til følge.»

- Vedtak:
«Departementet godkjenner ikke det foreslåtte område for fritidsbebyggelse 505 ved Langvassliheia. Vedtaket innebærer at området videreføres som LNF-område. **Imidlertid godkjennes oppføring av inntil tre fritidsboliger i planområdet.** Et avgrenset område avsettes som LNF-område for spredt fritidsbebyggelse. Det settes bestemmelser om krav til bruksareal på (T-BRA) på maksimalt 80 kvm og at vinterbrøyting ikke er tillatt fra bommen..»
- «Miljøverndepartementet legger til grunn at Rissa kommune endrer plankart og bestemmelser i samsvar med dette vedtaket.»

Disposisjonsplan ved Vollavatnet er så pass analogt med område 505 ved Langvassliheia, at om tilsvarende vurdering hadde blitt utført for Vollavatnet hadde resultatet her mest sannsynlig blitt tilsvarende, at gjenværende fritidstomter angitt på disposisjonsplan skulle kunne bebygges.

En annen ting vi undres oss en del over, er hvordan det er mulig å argumentere for reindrift og drikkevann på samme sted. Vollavatnet har vi fått informasjon om at er og har vært, en drikkevannskilde for flere husstander. Fylkesmannens argumenterer «*Det vises særskilt til at det vil være uheldig for reindriften og at drikkevannsressursene bør beskyttes best mulig.*» Husdyr/reindrift er ingen god kombinasjon med drikkevann. Dette er 2 argumenter som slår den andre ned, og er grunnleggende feil. Vi trenger ikke begrunne vår bekymring vedr. dette temaet, men antar at Dere tar med dette i vurdering av hvilke argumenter som skal vektlegges.

Med vennlig hilsen



Kristin Ersøy, Ole R. Vevelstad