

Allskog
Ingvald Ystgaardsv. 13A
7047 TRONDHEIM

Att.: Ellen Kristin Moe

Advokat Jan E.Strand
Advokat Frode Wisth
Advokat Henning Dragsnes
Advokat Karianne Tilseth Berg
Advokat Kai Stephansen
Advokat Jorunn Løvseth
Advokat Jo Gjestvang
Advokat Erik Fjeld
Advokat Linn Haug Holm
Advokatflm. Maria Zahlén

Deres ref.: 2020/404

Vår ref.: 293420-18046-JL

Trondheim, 26.03.2020

**VEDR. SAKSNR. 2020/404: OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID,
DETALJPLAN FOR SÆTHER VESTRE HYTTEFELT (PLANID 50542020001) –
MERKNADER TIL PLANARBEIDET**

Det vises til Allskogs orientering av 26.02.2020 om igangsettelse av reguleringsplanarbeid, detaljplan, for deler av eiendommen gnr. 107 bnr. 1 og 2 på Seter, i Indre Fosen kommune. Arbeidet opplyses å være igangsatt på vegne av grunneierne Bård Sæther og Sol Five Sæther.

En av naboene til det berørte området er Seema Mathew og Titto Thundiyil Idicula, hjemmelshaver til eiendom med gnr. 307 bnr. 16. Denne eiendommen ligger innenfor H3 i kommunedelplan Hindrem/Seter i tidligere Leksvik kommune, nå Indre Fosen kommune.

Mathew og Idicula har anmodet om undertegnedes bistand i saken. På bakgrunn av informasjonen i den mottatte orientering frykter de at det igangsatte reguleringsarbeidet vil få negative konsekvenser for deres eiendom.

I hht. Allskogs orientering er det satt frist til 30.03.2020 for kommentarer/merknader til saken.

På vegne Mathew og Idicula inngis følgende merknader:

- Ifølge referat fra oppstartsmøte den 28.01.2020, lagt ut på Indre Fosen kommunes nettside, er det bl.a. krysset av for at den nye detaljplanen for Sæther Vestre hyttefelt vil samsvare med overordnet plan. Dette synes imidlertid ikke å være riktig.
- Tiltakshavers ønske om å regulere området i H2 og H3 i overordnet kommunedelplan til fritidsbebyggelse, synes ikke å samsvare med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.
- Arealet i H2 og H3 er delvis regulert til LNF-formål. Dette er areal hvor det ikke kan fradeles til eller oppføres tiltak som ikke er nødvendig for stedbunden næring, jf. Pbl. § 1-6, 2. ledd. Det innebærer at det som hovedsak bare er tillatt med oppføring av bygninger eller iverksetting av anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av

- næringsmessig landbruk. Forutsetningene for den nye detaljplanen, herunder tiltakshavers ønske om regulering for å legge til rette for etablering av ca. 6 nye fritidsboliger og 2 naust på arealet, vil derfor være i strid med LNF-formål i overordnet kommunedelplan.
- Plangrenser for det nye arealet, og i særdeleshett det området som omfatter H3, synes videre å komme i konflikt med Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Dette innebærer at tiltak ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev av 08.03.2017 gjort det klart at bestemmelsen i strandsonen også gjelder for eldre planer, hvor det er areal avsatt til utbyggingsformål, men ikke gitt en særskilt byggegrense mot sjø. For å tilfredsstille lovens krav slik det foreligger etter lovendringen i 2008 må alle reguleringsplaner i strandsonen ha inntegnet en særskilt byggegrense som viser hvor bygging er tillatt og hvor byggeforbudet fremdeles er gjeldende. Den skisserte plangrense i planområdet må følgelig trekkes lengre bort fra sjøen.
- Ved tidligere søknad fra tiltakshaver om tillatelse til fradeling av tomt fra sin eiendom (deler av tomt H3), og med dispensasjon for fradeling fra kommunen, omgjorde Fylkesmannen i Trøndelag kommunens vedtak. I hht. Fylkesmannens omgjøringsvedtak av 21.10.2019 i sak med ref. 2019/8511 fremkommer bl.a. følgende: «Seksjon for samfunnssikkerhet hadde merknader til at tomten ved eventuell bebyggelse måtte følge Pbl. § 28-1 med tanke på stormflo og havnivåstigning». Det vil være grunn til å anta at Fylkesmannen også vil ha tilsvarende bemerkning til det nye planarbeidet.
- Videre fremkommer det i Fylkesmannens omgjøringsvedtak at «Klima og miljø uttalte at en fradeling helt ned til flomålet generelt ikke var ønskelig da det kunne skape tvil om allmenhetens ferdselsrett og medføre privatisering i form av gjerder o.a. som blir til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen». Det er all grunn til å anta at Fylkesmannen vil ha tilsvarende syn på dette i dag.

Det kan i den forbindelse nevnes at det går en sti over H3. Dette er en allmannaveg, som benyttes både av Mathew/Idicula og av øvrige personer/allmennheten. Stien går fra bergene og ned til fjæra i strandkanten. Ved plassering av naust tilhørende eiendom gbnr. 307/16 ble det særlig tatt hensyn til at allmennheten skulle sikres rett til å benytte denne stien ned til sjøen, som først etter befarings fra to instanser i kommunen godkjente tiltaket. Ved fjæra sjø er det mulig å gå fra eiendom gbnr. 307/16 og bortover langs vannkanten, mens man ved flo sjø kan gå på oversiden langs eiendommen over stien til fjæra. Fremtidig hyttebebyggelse som skissert i detaljplanen vil medføre at slik adkomst blir betydelig hindret.

- Ved utarbeidelse av planer for utbygging stiller plan- og bygningsloven også krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS), jf. § 4-3. Slike analyser vil være påkrevd for å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsforhold, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av

planlagt utbygging. Slik foreløpig ROS-analyse synes å mangle, og det er derfor umulig å forutsi evt. konsekvenser mht. bl.a. havnivå, rekreasjon/friluftsliv mv.

På vegne av Mathew og Idicula ber en om å bli holdt løpende orientert om sakens videre utvikling, herunder motta kopi av nye/endrede planforslag o.l. i saken samt korrespondanse i tilknytning til dette.

Med hilsen

Jorunn Løvseth
advokat

lovseth@advstrand.no

Kopi:

- Indre Fosen kommune v/saksbehandler Jon Erik Vollan, Rådhusveien 13, 7100 RISSA
- Klient