

4.4.2024

Referat fra oppstartmøte for ny reguleringsplan for Helgetunmarka nord

Plannavn: Helgetunmarka nord

PlanID: 506120240001

Planinitiativ mottatt: 16.2.2024, er vedlagt dette referatet

Møtedato: **22.3.2024**

Deltakere fra forslagsstiller: Ola Storli, Steinar Flåtten

Deltakere fra Rindalshytter AS: Tore Heggem

Deltakere fra plankonsulenten Allskog: Ellen Moe

Deltakere fra kommunen: Ola Myklegard Aarnes, Bjarne Lund, Nils Ole Evjen, Heidi Reiten, Sivert Dombu

Dette er et endelig referat etter mottatte innspill fra plankonsulenten. Et utkast ble delt ut i møtet.

GENERELT:

Beskrivelse av planområdet/-forslaget:

Se innsendt planinitiativ for detaljregulering, datert 16.2.2024. Området omfatter eiendommene 3/1, 4/5, 4/12, 4/13, 4/16, 4/18, 6/1 og 6/3.

Avgrensning av planen, innpassing mot andre planer i området, kartgrunnlag:

Planområdet er sammenhengende og overlapper delvis med gjeldende reguleringsplan.

Overordnede planer og føringer for planarbeidet:

Kommuneplan vedtatt 2013 markerer hele området til fritidsbebyggelse, eksisterende og framtidig.

Gjeldende reguleringsplaner for området:

20050006, vedtatt 4.10.2007. *Plankonsulenten har antatt at denne er opphevet av den nyere kommuneplanen. Dette er ikke riktig, slik kommunen ser det. Reguleringsplanen gjelder fortsatt, men ved motstrid går kommuneplanen foran.*

SPØRSMÅL SOM BLE DRØFTA I MØTET:

Som grunnlag og dagsorden for møteavviklinga delte kommunens folk innledningsvis ut et utkast til referat, datert 22.3.2024. Tekst i kursiv i dette endelige referatet viser momenter som kom fram i møtet eller er spilt inn i etterkant.

Tiltakshaveren hadde på forhånd sendt inn planinitiativ datert 16.2.2024. Dette ble gjennomgått og kommentert, med utgangspunkt i §1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Kommunen synes at beskrivelsen av framtidig utbyggingsmønster var lite utfyllende i planinitiativet. *Seinere har kommunen 21.3.2024 fått oversendt et kart med foreløpig forslag til plassering av nye tomter, basert på befaring. Dette kartet er vedlagt referatet her. Plankonsulenten understreker at dette er kun et foreløpig forslag. Tomter på eiendommene til Stian Nergård og Joacim Flåtten er ikke tegnet inn. De vil justere planområdet slik at adkomstveg fra gården til Flåtten inkluderes i*

planforslaget. Videre vil de også få med område for vinterparkering og veg fram til sommerparkering. De har lagt inn et grovt forslag nå som vil bli justert før planoppstart.

Kommunen har tidligere bedt om at tiltakshaverne må formelt og skriftlig avklare med alle grunneiere i hele området hvorvidt hver enkelt av dem kan være interessert i å delta i felles planlegging nå. *Tiltakshaverne opplyser å ha vært i kontakt med alle. Kommunen ser det som positivt at mange grunneierne i planområdet går sammen om dette tiltaket og om framtidig utvikling av mulig infrastruktur.*

Kommunen mener at det vil være uheldig om det i framtida vil gjelde to ulike reguleringsplaner for området. Det bør derfor vurderes å ta med all fritidsbebyggelse i Helgetunmarka nord inn i den nye planen og samtidig oppheve den eksisterende planen.

Til dette har plankonsulenten bemerket at kommuneplanens arealdel sier følgende:

2. Forholdet til eksisterende reguleringsplaner (Pbl § 11-6)

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak for reguleringsplaner for Helgetunmarka A og B, der kommuneplanens arealdel gjelder foran. Disposisjonsplaner vedtatt før 14. juni 1985 og som ikke er i tråd med arealdelen, har ikke gyldighet.

Konsulenten antar at det vil si at Planen for Helgetunmarka allerede er opphevet gjennom kommuneplanen. Foreslåtte nye tomter i eksisterende reguleringsplan vurderes overføres i ny plan. Dette blir en del av planprosessen.

Kommunen mener derimot at reguleringsplanen fra 2007 fortsatt gjelder, men slik at kommuneplanen går foran ved motstrid.

Det bør også vurderes om grunneierens ønsker for et øvingsområde for snøskuteropplæring på eiendommen 3/1 skal nedfelles i reguleringsplanen på en eller annen måte, sjøl om de formelle reglene for et slikt område må fastsettes av Statsforvalteren i en egen forskrift. *Plankonsulenten ønsker å holde øvingsområdet utenfor i arbeidet med den nye planen. Kommunen presiserer at det ikke er tale om å gi bestemmelser for øvingsområdet, men om å omtale det kort i planbeskrivelsen.*

En må forvente at det kommer strengere nasjonale føringer mot å bygge i myrområder.

Kommunen hadde ellers følgende innspill:

Veg, vann og avløp

All ny utbygging og en så stor del som mulig av eksisterende hytter bør dekkes av fellesanlegg for vann og avløp. Plan for veg, vatn og avløp må sendes inn for godkjenning som en del av planforslaget. Kommunen ser det per i dag ikke som aktuelt at kommunen står som utbygger for slike anlegg.

I den grad det skal bygges veger, må en legge vekt på å finne fram til traseer på rabber og annen fast grunn. Det kan gå an å krysse myrområder uten å grøfte, og i stedet bruke duk og påfylte masser. Om mulig, bør det brukes masser fra det omkringliggende terrenget, uten at dette framstår som store inngrep. Massetak bør angis så nøyaktig som mulig på plankartet og i planbeskrivelsen.

Plankonsulenten opplyser at det ikke skal etableres veger inn i området. Fra sommerparkeringa skal det etableres en enkel grussti som også kan benyttes som sykkeltrase inn i området.

Kommunen ber om at både vegadkomst inn til området og hovednett for stier inne i området vises i plankartet.

Grunneierne har tidligere redegjort for at de ser for seg «sjølberga» hytter med begrensa infrastruktur og ennå ikke har avklart sine ønskemål for veger inn i området. *Se også opplysninger fra plankonsulenten ovenfor her.* Det blir neppe tale om vinterbrøyting. De ønsker båthus, fiskeplass og felles grillplass ved Krokvatnet.

Tiltakshaveren har altså antydning bruk av enkle løsninger for veg, vann og avløp. Kommunen oppfordrer til å vurdere dette nøye opp mot hva som kan forventes etterspurt i markedet. Det vil være uheldig og kostnadskrevende å måtte etablere nye og mer avanserte løsninger etter bare kort tid.

Utbygging må gjerne skje trinnvis for å kunne dekke inn det som påløper av kostnader til infrastruktur. Planen må også gjerne deles inn i delområder med rekkefølgekrav om utbyggingstakt.

Plankonsulenten uttaler at dette ikke framstår som relevant, da området ikke skal ha tradisjonell VA-løsning. En «Off-Grid»-løsning bidrar til en fleksibilitet i utbygginga, hvor tomtesalg ikke blir påvirket av hvor det evt er bygget ut VA.

Kommunen åpner for dialog om alle disse spørsmåla undervegs i planarbeidet.

ROS-analyse

Statsforvalteren har i flere sammenhenger uttrykt ønske om at en foreløpig ROS-analyse bør følge nye reguleringsplaner allerede ved oppstartvarselet. Kommunen formidler dette ønsket, men pålegger det ikke.

Miljøhensyn

Hensynet til bevaring av naturen vil trolig få større betydning enn tidligere. Dette gjelder både behovet for å unngå inngrep i myrområder og ønske om fortetting heller enn utvidelse av byggeområder.

Det vil være nødvendig å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk både av sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene. Det kan komme innspill undervegs i planprosessen om forholdet til inngrepsfri natur og viktige friluftslivsområder.

Plankonsulenten mener at det blir feil å forskuttere eventuelle innspill nå i denne fasen. De forholder seg til at området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Hensynet til bl.a. natur og friluftsliv vil bli vurdert under utarbeidelse av planen.

Kommunen kan ikke på dette stadiet ta stilling til eventuelle ønsker om dispensasjon fra byggegrenser mot vassdrag.

Utstrekning av byggeområdet og tallet på nye tomter

Planinitiativet sier ikke noe bestemt om tallet på nye tomter. Kommuneplanens arealdel setter ei ramme på 100 nye tomter og krever felles planlegging for hele Helgetunmarka nord, både for den eldre delen og det som kom til i 2013. I referat fra et forberedende møte høsten 2023 framgår at grunneierne har hatt ei felles befaring i området og plotta inn bortimot 80 mulige tomter, fordelt seg imellom.

Til dette svarer plankonsulenten at etter ønske fra kommunen i første møte skulle alle berørte grunneiere i Helgetunmarka nord kontaktes for å gis muligheten til å bli med på en felles plan. Det resulterte i at to nye grunneiere blir med i planen, og antall tomter øker derfor til ca 100, da det forventes ca 10 nye tomter på hver av disse.

En kartskisse er seinere sendt til kommunen, men inngikk ikke som en formell del av planinitiativet. Den er likevel lagt ved referatet her. Flertallet av tomter vil ligge på den delen av området som ble lagt til ved planrevisjonen i 2013, nord og øst for Krokvatnet. Men det er også tomter innenfor området lengre sør og vest, som var vist som utbyggingsområde for hytter allerede i den eldre kommuneplanen, og der det finnes en reguleringsplan fra før. Dersom en ønsker å beholde disse, bør de innarbeides i den nye planen.

Kommunen må ta fullt forbehold om hvor mange nye godkjente tomter som kan bli sluttresultatet av planprosessen som starter nå. Ei helhetlig vurdering av alle interessene som planmyndigheten er satt til å ivareta i et område, kan i visse tilfeller tilsier at det er riktig å redusere antall tomter ved å foreta ei geografisk avgrensning av byggeområdene. Det er ikke slik at «gule områder» på kommuneplankartet automatisk betyr at hele området vil være å betrakte som byggeområde.

Plankonsulenten svarer til dette at tiltakshaverne må ta utgangspunkt i hva som står i kommuneplanen, hvor det åpnes for 100 tomter. De har forståelse for at hele området ikke kan bygges ut, men har gjennom befaring funnet egnede områder og forsøker å komprimere utbyggingsområdene mest mulig. De har konsentrert ny utbygging til nord, øst og noe sør for Krokvatnet innenfor areal avsatt til arealformålet framtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Ca 25-30 tomter vil lokaliseres innenfor areal avsatt til arealformålet eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

De finner det derfor hensiktsmessig å avgrense planområdet til de områdene hvor det er tenkt etablert ny fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanen, slik de har vist i oversendt kart.

Forholdet til reindrifta

Området er en del av det såkalte sekundærområdet i regimet for reindrifta i Trollheimen, og det vil derfor være nødvendig å avklare mulige interessekonflikter med reindrifta, og det helst tidlig i planprosessen. Det finnes et lovfestet krav om og en veileder for formell konsultasjon med samiske interesser, i dette tilfellet med reindrifftsutøverne som er organisert i Trollheimen Sijte. Ansvar for å ta initiativ til slik konsultasjon hviler på kommunen, og kommunen tar sikte på å ta kontakt med reindrifftsutøverne kort tid etter oppstartmøtet. Grunneierne vil kunne være representert i et slikt konsultasjonsmøte.

Reguleringsbestemmelsene

Nåværende planbestemmelser framstår som gammelmodige og trenger ei oppdatering til dagens forhold for hytteliv og utbyggingsmåte.

Plankonsulenten tenker å forholde seg til bestemmelsene i kommuneplanen, ut fra en antakelse om at det er den som er gjeldende for området. Kommunen viser til det som er anført ovenfor her, om at reguleringsplanen fortsatt gjelder, men slik at kommuneplanen gå foran ved motstrid. Kommunen fastholder derfor behovet for oppdaterte reguleringsbestemmelser.

Turstier og skiløyper

Planen bør vise et fullstendig og omforent nett av ski- og turløyper, og det bør også framgå av planbeskrivelsen hvordan en tenker seg at vedlikehold og oppkjøring skal foregå, finansieres og organiseres.

Varsling av fagmyndigheter og andre instanser

- Oppstartvarsel må sendes til rette sektormyndigheter i Trøndelag fylke. Sametinget må også være med, for mulige samiske kulturminner, og Trollheimen Sijte for reindriftsinteressene. Ettersom det kan være tale om drikkevassforsyning, må også Mattilsynet varsles. Det er bedre at både lista over myndigheter og nabolista er i overkant lang enn for kort.
- Oppstartvarselet kan med fordel forelegges kommunen til gjennomsyn før det sendes ut.
- Referatet fra oppstartmøtet må følge oppstartvarselet som vedlegg.
- Det kan med fordel på forhånd gjennomføres en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse som også legges ved.

Til punktene i forskriftens §2 framkom under møtet følgende:

a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Arbeidet følger vanlige planleggingsprosedyrer.

b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

Så langt ser det ikke ut til å være noen grunn til at kommunen vil komme til å stille krav om formell konsekvensutredning.

c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

Planbeskrivelsen bør inneholde en grundig ROS-analyse basert på sjekkliste/mal fra DSB, men likevel tilpasset områdets størrelse og kompleksitet. Det er ikke tilstrekkelig å krysse av på et enkelt skjema. En må i tekst vise til kilder, gjøre vurderinger og foreslå eventuelle tiltak. Klimaendringer tilsier at en er særlig nøye med å vurdere nedbør, overflatevatn, drenering og mulige effekter på nedenforliggende områder.

Det må i planbeskrivelsen og eventuelt i vedlagte rapporter vurderes nøye hva som tales av utbygging i et slikt område uten at det går ut over viktige miljø-, natur- og rekreasjonsverdier.

d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Dette er ikke aktuelt her.

e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet

Ikke noe bestemt så langt, ut over det som er angitt andre steder i dette referatet.

f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen

Dette er det lett å få til dersom behovet oppstår.

g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet

Kommunen behandler vanligvis alle plansaker svært raskt. Dette er en kompleks plan, så det må forventes at hele prosessen vil ta ganske mange måneder.

h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen

Ellen Moe hos forslagsstilleren og Sivert Dombu i kommunen.

i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd

Det er ikke aktuelt.

Kommunens anser at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

På grunn av usikkerhet om nasjonale føringer for fritidsbebyggelse kan det være aktuelt å bringe initiativet inn for regionalt planforum ganske tidlig i prosessen, kanskje allerede før fristen for å svare på formelt oppstartvarsel. En må uansett påregne behov for regionalt planforum på grunnlag av innkomne høringsuttalelser til sjølve planforslaget.

Kommunen gjør oppmerksom på at alle vurderinger fra planmyndigheten er foreløpige. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter eller interesseorganisasjoner, politiske vedtak med mer vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Kommunen er innstilt på å fakturere ett samla gebyr som grunneierne så må fordele seg imellom.

I oppstartmøtet kom det ikke fram noe ønske om at bestemte spørsmål må forelegges kommunestyret eller annet folkevalgt organ før planarbeidet går videre.

Krav til planleveranse

Varsel om oppstart:

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid iht. plan og bygningslovens § 12-8. Planarbeidet skal kunngjøres i lokalavis og med varslingsbrev til berørte parter/myndigheter. Kunngjøringsannonse oversendes kommunen for kunngjøring på kommunens hjemmesider. SOSI-fil av planomriss oversendes kommunen, kommunen legger dette inn i forslagsbasen og sender over til Kartverket slik at det er tilgjengelig for regionale/statlige myndigheter ved oppstart av planarbeidet.

Innsending av planforslag:

- SOSI-fil av planen skal vedlegges planforslag, sammen med rapport for gjennomført SOSI-kontroll
- Planbeskrivelse og bestemmelser skal oversendes både som PDF og Word-fil.

Ellers legges generelle krav til innhold reguleringsplaner i plan- og bygningsloven og kommuneplanen til grunn.

Utteksling av dokumenter

Plankonsulenten spurte om hvor gode myrkart som finnes. Kommunen viser til det ordinære offentlig tilgjengelige kartmaterialet. Videre spurte plankonsulenten om å få tilgang til andre relevante utredninger, som f.eks. materialet som lå til grunn ved kommuneplanrevisjonen i 2013.