

Referat fra oppstartmøte for ny reguleringsplan for Tørsetmarka

Kommunens endelige referat 6.12.21, delvis basert på innspill fra plankonsulenten i epost 1.12.21.

Plannavn: Tørsetmarka hytteområde

PlanID: 506120210001

Planinitiativ mottatt: 12.10.2021

Møtedato: 16.11.2021

Deltakere fra forslagsstiller: Bjørnar Moen, Åge Fjerstad, Marvin Røen, Rune Heggem

Deltakere fra plankonsulent: Christian Bonvik

Deltakere fra kommunen: Mons Otnes, Bjarne Lund, Nils Ole Evjen, Heidi Reiten, Sivert Dombu

GENERELT:

Beskrivelse av planområdet/-forslaget:

Se innsendt planinitiativ med tilhørende områdeanalyse, datert 12.10.21.

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

Planområdet er avgrensa som samla areal for de to gjeldende reguleringsplanene.

Overordnede planer og føringer for planarbeidet:

Kommuneplan vedtatt 2013 med noe avvikende ytre grenser for Tørsetmarka.

Gjeldende reguleringsplaner for området:

20050013 for eiendommene 68/1,4,11,14

20120005 for eiendommene 68/2,3,7

SPØRSMÅL SOM BLE DRØFTA I MØTET:

Som grunnlag og dagsorden for møteavviklinga delte kommunens folk innledningsvis ut et utkast til referat, datert 16.11.21.

Tiltakshaver hadde på forhånd sendt inn planinitiativ datert 12.10.21. 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 planinitiativet er ordknappt og lite utfyllende, holdt opp mot kravene som framgår av §1 i forskriften om behandling av private planforslag. Dette gjelder særlig beskrivelsen av framtidig utbyggingsmønster.

Plankonsulenten Bonvik opplyste om at endelig plassering av nye tomter og eksakt antall ville bli en del av planprosessen å finne ut av. Prosjektering av vei vil være avgjørende for hvilke områder som planlegges for ny bebyggelse.

Kommunen ser positivt på at alle grunneierne går sammen om dette tiltaket og om framtidig utvikling av infrastruktur i området. Dagens situasjon med to planer er uoversiktlig. Kommunen har forståelse for at alle deltakende grunneiere forventer å få noe verdifullt tilbake ved å delta i

prosessen, men vil samtidig peke på at det å få regulert nye tomter, langt fra er det eneste av verdi. Fellesskap, forutsigbarhet og praktisk/økonomisk samarbeid vil også kunne gi ei betydelig oppside for alle.

Tiltakshaverne understreket at deres intensjon er å få på plass en endelig og helhetlig plan for alle grunneiere i området, en plan som kan vare. Den nye planen vil erstatte de to nåværende. Det er et særlig behov for å legge til rette for Bjørnar Moen på 68/4, som har liten tomtereserve etter at hans eiendom ikke inngikk i planrevisjonen i 2012-13.

Noen av dem ønsker å fortette, noen vil sikre vegføringer og noen vil utvide utbyggingsområdet og tallet på tomter. Det samla antallet er i utgangspunktet 135 nye tomter.

De har forventninger ut fra gjeldende kommuneplan, som viser et ganske stort utbyggingsområde. De mener at dersom kommunen ønsker å innskrenke dette, så bør det helst skje gjennom en revisjon av kommuneplanen.

De vil unngå å bygge i myrområder og har allerede hatt befaring med vegplanlegger fra Asplan for å finne fram til nye vegtraseer på rabber og annen fast grunn. Det kan gå an å krysse myrområder uten å grøfte, og i stedet bruke duk og påfylte masser. De mener at det er gjort godt arbeid i de tidligere planene ved at det har vært mulig å bruke masser fra det omkringliggende terrenget, uten at dette framstår som store inngrep. De vil leite etter lokale masser i det videre planarbeidet, for det er dyrt å transportere masser inn utenfra.

Kommunens folk oppfordra til å vise mulige massetak så nøyaktig som mulig på plankartet og i planbeskrivelsen.

Det blir trolig nødvendig å krysse Gryta på to steder.

Kommunen hadde ellers følgende innspill (tekst i kursiv viser momenter som kom fram i møtet eller er spilt inn i etterkant):

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.

Vassforsyning kan bli en knapp faktor, og avløpsløsningene er også utfordrende å få på plass. Tiltakshaverne ber derfor om å få klarlagt hva det kan komme til å koste å føre kommunale vass- og avløpsløsninger inn til området, i alle fall så langt som til Grytdammen.

De spør om det finnes regler for maksimal størrelse på private anlegg og om kommunen har egne normer eller retningslinjer for bygging av slike anlegg.

Kommunen åpner for åpen dialog om slike spørsmål underveis 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.

Ledige tomter i gjeldende planer

Det er svært mange ledige regulerte tomter i området i dag. Ei rask opptelling viser for 68/3 anslagsvis 9 ledige tomter i den fremre delen og så mange som 61 ledige i den bakre, ennå ikke opparbeidde delen. 68/7 har anslagsvis 10 ledige og 68/2 anslagsvis hele 70 ledige tomter. Tallene for 68/1 er ca 9 ledige og for 68/4 ca 3 ledige tomter.

Miljøhensyn

Hensynet til bevaring av naturen vil trolig stå minst like sterkt i dag som i 2013. Behovet for å unngå inngrep i myrområder har fått betydelig økt oppmerksomhet i mellomtida, og det kan se ut til at ei eventuell utvidelse av byggeområdet mot nord vil kreve kryssing av myrområder.

Tiltakshaverne framhever at det ikke er tale om store myrområder innenfor plangrensene. De viser også til at det ved revisjonen i 2012-13 ble gjort utredninger for et større område enn det som til slutt ble godkjent for utbygging, og antar at noe av dette materialet kan komme til nytte nå.

Det totale antallet tomter er ganske stort fra før, og det vil være nødvendig å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk både av sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene.

Skåkleiva er viktig som tuområde for både hyttefolket, fastboende og andre. Det bør ikke komme ny utbygging som vil virke negativt inn på Skåkleiva som turmål.

Tiltakshaverne påpekte at dette heller ikke er ønskelig for dem og at det vil bli tatt hensyn til dette.

Utstrekning av byggeområdet og tallet på nye tomter

Planinitiativet antyder til sammen 135 nye tomter fordelt på fire grunneiere. Kommunens umiddelbare vurdering er at dette er et alt for høyt tall. Byggeområdets utstrekning ble siste gang fastsatt i folkevalgt organ gjennom vedtak av reguleringsplanen i 2013, og det finnes per i dag ikke holdepunkter for at det er ei kurant sak å utvide byggeområdet vesentlig.

Kommunen er innstilt på at det fortsatt bør settes ei øvre/nordre grense for nye tomter omtrent der denne går i planen fra 2013. Sjølve planvedtaket ved første gangs behandling 14.6.2012 var lite begrunna, men det går fram av referat fra påfølgende møter med grunneierne, særlig 14.8.2012, at begrensninga var fundert på bl.a. følgende:

- at ei helhetlig vurdering av alle interessene som planmyndigheten er satt til å ivareta i området, tilsier at det er riktig å redusere antall tomter ved å foreta ei geografisk avgrensning av byggeområdene
- at «gule områder» på arealkartet ikke automatisk betyr at hele området er å betrakte som byggeområde

- at intensjonen ved oppstart i 1994 var at områdene bak sjølve Tørsåsen skulle benyttes som friluftsområde i framtida
- at vedtaket ville gi bedre styring av totalantallet hytter på nordsida av dalen ved eventuelle framtidige søknader

Nytt denne gangen er at to grunneiere har kommet med som ikke var med i 2013. Disse har en begrensa tomtreserve fra før, og det vil være rimelig at disse får regulert et visst antall nye tomter nå. Men også dette bør fortrinnsvis skje innenfor yttergrensene som ble satt for byggeområdet i 2013.

For 68/2 og 68/3 som begge har rundt 70 ledige tomter i dag, er det vanskelig å begrunne noen vesentlig utvidelse av antallet. Denne bufferen bør holde i overskuelig framtid. Her kan det muligens være rom for noen svært få tomter i tillegg ved endra utnytting av det arealet som allerede er regulert til bygging.

Tanken er å regulere inn på rett måte det som finnes av tomter og veger. All utbygging vil skje trinnvis for å kunne dekke inn det som påløper av kostnader til infrastruktur.

Utbyggerne foreslår å dele planen inn i delområder med rekkefølgekrav om utbygningstakt.

Åge Fjerstad uttrykte skuffelse over restriktiv holdning fra kommunen og pekte på at liten gevinst i form av nye tomter vil gjøre det mindre interessant å delta i planarbeidet.

Reguleringsbestemmelsene

Det var enighet om at nåværende planbestemmelser framstår som gammelmødige og trenger ei oppdatering til dagens forhold for hytteliv og utbyggingsmåte.

Turstier og skiløyper

Kommunens folk sa at planen bør vise et fullstendig og omforent nett av ski- og turløyper, og det bør også framgå hvordan vedlikehold og oppkjøring skal foregå, finansieres og organiseres.

Det ble opplyst om at dette også var et ønske fra utbyggerne og at ski- og turløyper skal reguleres inn i plankartet. Når det gjelder finansiering og organisering, så anses dette som privatrettslige forhold og kan derfor ikke hjemles i plan.

Varsling av fagmyndigheter og andre instanser

- Oppstartvarsel må sendes til rette sektormyndigheter i Trøndelag fylke. Sametinget må også være med, for mulige samiske kulturminner. Ettersom det er 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. *Dette er tiltakshaverne og plankonsulenten helt uenige i, da de anser ROS-analyse som en del av planprosessen. Det er gjennomført en områdeanalyse basert på DOK-data (det offentlige kartgrunnlaget) som gir en god indikasjon på hvilke tema som bør vurderes i det videre arbeidet.*

Til punktene i forskriftens §2 framkom under møtet eller i etterkant 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.

Plankonsulentene opplyser om at de vil utarbeide ROS-analysen som eget dokument, noe det er adgang til iht. veilederen.

Det totale antallet tomter er ganske stort fra før, og det må i planbeskrivelsen og eventuelt i vedlagte rapporter vurderes nøye hva som tåles av konsentrert 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

Christian Bonvik 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.

Det er ikke aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum nå, men et slik behov kan oppstå, enten etter innkomne svar til oppstartvarsel eller seinere på grunnlag av innkomne høringsuttalelser.

Kommunen gjør oppmerksom på at alle vurderinger fra planmyndigheten er foreløpige. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter eller interesseorganisasjoner, politiske vedtak med mere 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.

Men dette punktet har blitt aktualisert i etterkant, både gjennom et møte mellom to av grunneierne, ordføreren og kommunedirektøren og gjennom uformell kontakt med plankonsulenten. Plankonsulenten har varslet om at det innen kort tid vil komme en formell forespørsel om å forelegge noen spørsmål for folkevalgt organ.

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 hjemmeside. 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.

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

Utveksling av dokumenter

Plankonsulenten bad om å få tilsendt naboliste og kopi av plankartforslaget som lå til grunn for første gangs behandling i kommunen i juni 2012.