

[Mottaker navn]

Dato: 18.05.2020

REFERAT REGIONALT PLANFORUM 13.5.2020

Reguleringsplan for Kvenntangen hyttefelt, Lierne kommune

Deltakere

Trøndelag fylkeskommune: Eirik Solheim, Geir Halvard Risvik, Jomar Sæterøy Maridal, Kyrre Kvistad, Mari Grut, Oddveig Hovdenak, Sigurd Kristiansen (referent)
Fylkesmannen i Trøndelag: Thomas Aarskog, Annette Brede, Margrethe Halsan, Elisabeth Varsi Stubbrud
NVE: Åse Sofie Winter
Mattilsynet: Torger Hundseth
DirMin: Lars Libach
Lierne kommune: Andreas Gomo Leistad, Bente Estil, Roy Vebjørn Kveliaunet

Orientering v/Lierne kommune

Planen er fortsatt på et forberedende stadium, jfr tidligere høringsrunde ved planoppstart og behandling i Regionalt planform i september 2019. Plankart og bestemmelser er nå oppdatert med utgangspunkt i tidligere merknader. Blant annet er byggeområdet nå delt opp i mindre områder slik at strandsonen i planområdet i større grad er beholdt som friområde. Det vil også bli satt rekkefølgekrav som sikrer at bebyggelse etableres på ett område før et nytt byggeområde åpnes.

Denne planen er en stor plan i Lierne-sammenheng og kommunen ønsker en grundig prosess med innspill fra berørte parter før politikerne i kommunen får saken til diskusjon med det aller første.

Innspill fra sektormyndighetene

Fylkesmannen, klima og miljø: Positiv til at rekkefølgebestemmelsene nå er tatt inn i planen. Etterlyser den overordnede diskusjonen og vurdering av planen i forhold til KP, spesielt mht. antall tomter og hvilket antall som er realistisk å planlegge for. Etterspør fuglekartlegging i området. Byggeavstand til sjøen er en viktig problematikk med risiko for privatisering.

*Tilsvare fra kommunen: Overordnet diskusjon vil skje med det første.
Fuglekartlegging er under planlegging for snarlig gjennomføring.*

Fylkesmannen, landbruk: Positivt at planområdet nå er redusert, at inngrep konsentreres og at dyrkajord nå ikke omfattes av planområdet. Støtter rekkefølgebestemmelsene for skrittvis utbygging. Samling av inngrep er i utgangspunktet positivt for kulturlandskapsinteressene. Ønsker en nærmere beskrivelse av hvilke virkninger utbyggingen vil ha for skogbruket.

Fylkesmannen, generelt: Dette er en stor og omfattende plan, uheldig at den kommer så kort tid etter kommuneplanprosessen. Da er det positivt at kommunen bruker Planforum slik de gjør for å avklare konflikter på et tidlig stadium.



Mattilsynet: Vannforsyning bør være et viktig tema i videre arbeid med planen. En VA-plan bør innarbeides og forhold rundt grunnvannsressurser og avløp/infiltrasjon til grunn utredes. Mulig konflikt mot råstoffutvinningsområdet bør vurderes.

Tilsvar fra kommunen: De nevnte utredningene vil bli gjennomført. Kommunen hadde spørsmål om det kan etableres privat VA-anlegg. Dette ble bekreftet.

NVE: Viser til diskusjonen rundt byggegrense på 25 m fra sjøen, bekymret mht. privatiseringseffekten det vil ha å tillate bebyggelse så nært strandlinja. Det er flere bekker som renner ut i Kvesjøen gjennom planområdet, disse bør gis spesiell vurdering i planen.

Tilsvar fra kommunen: Noterer seg bekkeproblematikken. Viser til eksisterende veg/sti i vannkanten i deler av planområdet, som vil redusere konflikten mht. privatisering.

DirMin: Området for råstoffutvinning er beskrevet i planen. Viktig at kommunen tar inn vurderinger rundt framtidig og langsiktig forvaltning av verdier i grunnen. Etablering av hyttefelt kan redusere mulighetene for framtidig råstoffutvinning i området.

Tilsvar fra kommunen: Grunneier har så langt kun fått gjennomført prøveuttak og resultatet av dette har så langt ikke ført til planer om drift.

Fylkeskommunen, plan: Fylkeskommunen viser til tidligere merknader med særlig vekt på at en såpass stor utbygging bør underlegges overordnet vurdering i forhold til KP. Har videre anbefalt en trinnsvis utbygging med rekkefølgekrav som hindrer unødig nedbygging av strandsonen. Byggeavstand til sjøen bør i utgangspunktet økes fra de foreslåtte 25m for å hindre unødig privatisering av strandsonen.

Tilsvar fra kommunen: Byggeområdet er nå oppdelt i 4 delområder slik at en større andel av strandsonen i planområdet nå forblir ubebygd friområde. Kommunen er videre enig i rekkefølgekravet og vil ta utgangspunkt i at en ikke bebygger et nytt område før det første området i vest er bebygd. Ferdselsveg/sti i strandsonen vil kunne bidra til mindre privatisering og gjøre allmenn tilgang mulig.

Fylkeskommunen, kulturminner: Kulturminneundersøkelse ble gjennomført i planområdet høsten 2019 og ga gode avklaringer, men noen kontrollregistreringer gjenstår i felt slik at kulturminnene kan bli innregulert i plan og bestemmelser.

Planområdet ligger innenfor Kvelia utvalgte kulturlandskap. Dette er et viktig tema å ivareta i planen. Kommunen bør særlig vurdere utbyggingsomfanget i forhold til kulturlandskapshensynene. Spørsmål omkring en mulig flyktningerute fra 2. verdenskrig gjennom planområdet vil bli nærmere avklart i samarbeid med kommunen.

Fylkeskommunen, folkehelse: Påpeker uheldig privatisering av strandsonen med 25m byggegrense. Tursti langs sjøen er positivt og bør gis prioritet i rekkefølgebestemmelsene.



Spørsmål fra kommunen: Kan kommunen stille krav om utbyggingsavtale for vegen til området med krav om opprusting og vedlikehold?

Svar fra Trøndelag fylkeskommune v/Vegard Hagerup:

Utbyggingsavtale er i utgangspunktet en frivillig avtale mellom kommune og utbygger som kan ta opp kostnadsfordeling, standard på anlegg, krav ved overtagelse osv.

Svært ofte hjemlet i rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan, for eksempel av type «veg XX skal være opparbeidet samtidig med felt YY».

Ofte innebærer en slik utbyggingsavtale at utbygger opparbeider og kommunen overtar i ettertid. Da bør også teknisk utførelse/standard for at kommunen skal overta spesifiseres i avtalen.

Rent juridisk kan ikke kommunen sette krav til utbyggingsavtale i en reguleringsplan, men kommunen kan med hjemmel i reguleringsplan med rekkefølgebestemmelser nekte utbygging av et område eller nekte å overta veg hvis kommunens krav ikke er innfridd. Og det løses ofte gjennom en utbyggingsavtale, som i motsetning til en reguleringsplan er en privatrettslig avtale.

Så i dette tilfellet er det riktig av kommunen i planen å sette krav til standard på vegen og at den skal opparbeides før/mens feltet bygges ut. Så er det opp til utbygger i dialog med kommunen er tjenlig med en utbyggingsavtale for å få det til. En utbyggingsavtale med økonomisk garanti kan også være en sikring på at tiltak blir gjennomført hvis f.eks. utbygger finner at de av praktiske grunner å avvente med å bygge veien til f.eks. tomtene er solgt og de har fått inn tilstrekkelig kapital til å bygge vegen.

Så svaret er egentlig : Ja i mange tilfeller, men da som et indirekte krav.

Et eksempel på hvor kommunen ikke kan kreve utbyggingsavtale:

Hvis utbygger velge å bygge ut en privat veg i henhold til de krav mht. rekkefølge og standard som er satt i reguleringsplanen kreves ikke utbyggingsavtale.

Men hvis utbygger av en eller annen grunn er avhengig av samvirke med kommunen for å få det til, er det som regel naturlig å ta en slik avtale – og kommunen kan da kreve det for å gå inn i samvirket.