

Til Overhalla kommune

Overhalla den 23.10.19

## Reguleringsplan Skjiljåsaunet. Videre behandling av planen.

### 1 Innledning

Det vises til møte den 18.09.19 som tiltakshaver og undertegnede var innkalt til av saksbehandler Åse Ferstad for å avklare endringer av planen før 2. gangs behandling i kommunen. Det ble ikke trukket noen konklusjon i møtet.

### 2 Status

Etter 1. gangs behandling av planforslaget i kommunen, ble saken sendt på høring. Det kom følgende innsigelse fra fylkesmannen:

1. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen innsigelse til tomtene 5-9 med tilhørende adkomstveg, til den delen av lekeplassen som berører innmarksbeite og til den delen av avkjørselen som medfører omdisponering av fulldyrka mark.

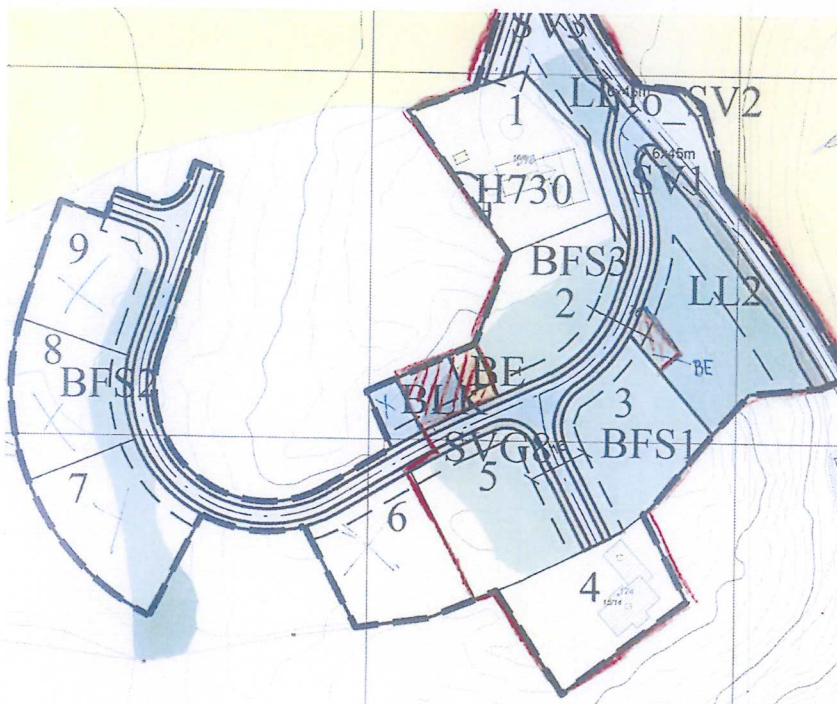
Innsigelsen begrunnes med at del av tomt 5 og tomt 6, deler av adkomstveg og del av lekeplassen legger beslag på for mye dyrkbar mark, at tomtene 6 -9 medfører drifts- og miljømessige ulemper og at landbruksinteressene dermed er vesentlig tilsidesatt. Se utsnitt av plankart figur 1 nedenfor.



Figur 1 Utsnitt av plankart

Om fylkesmannens innsigelse blir stående, betyr det at 5 av de 7 ubebygde tomtene på tiltakshavers grunn ikke blir godkjent, og reguleringsplanen kun legger til rette for 2 nye tomter på tiltakshavers grunn.

Kommunen utarbeidet et endringsforslag som omfatter 3 av de 7 ubebygde tomtene på tiltakshavers eiendom og sendte dette til fylkesmannen den 20.09.19, se i figur 2 nedenfor.



Figur 2 Kommunes forslag til endring av reguleringsplanen, omfang med rødt omriss.

Dette ble gjort uten at det ble innhentet uttalelser fra oppdragsgiver eller undertegnede og uten at det kan ses at kommunen har lagt noe stort engasjement i å argumentere for at få fylkesmannen til å trekke sin innsigelse til planen.

Kommunens forslag til endringen avviker vesentlig i forhold til planen som vi anser er utarbeidet i samsvar med godkjent planprogram, og som kommunen ved 1. gangs behandling ikke hadde vesentlige merknader til. Hvis endringen blir stående kan det i verste fall medføre at planen av økonomiske grunner ikke kan gjennomføres.

## 2 Oppstartmøte 13.02.18.

I oppstartmøte ble det informert om planutvalgssak 13/17 den 2.3.17 med godkjenning av fradeling av tre nye boligtomter på vilkår av at det blir utarbeidet og vedtatt reguleringsplan med helhetlig utnyttelse av området og at landbruksinteresser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre ble det informert om at var godkjent fradeling av tomt gnr 15 bnr 14 som medtas i reguleringsplanen.

I møtet ble det opplyst at Miljø og landbruk ikke hadde innvendinger til at planen kan utvides med to tomter til forutsatt at det holdes innenfor grensene mot dyrket mark. Det ble påpekt at plangrensen burde justeres slik at mest mulig dyrka mark blir bevart.

Dette innebar at det på eiendommen til tiltakshaver ble åpnet for etablering av to nye tomter i tillegg til de tre som det allerede var åpnet for i planutvalgssak 13/17.

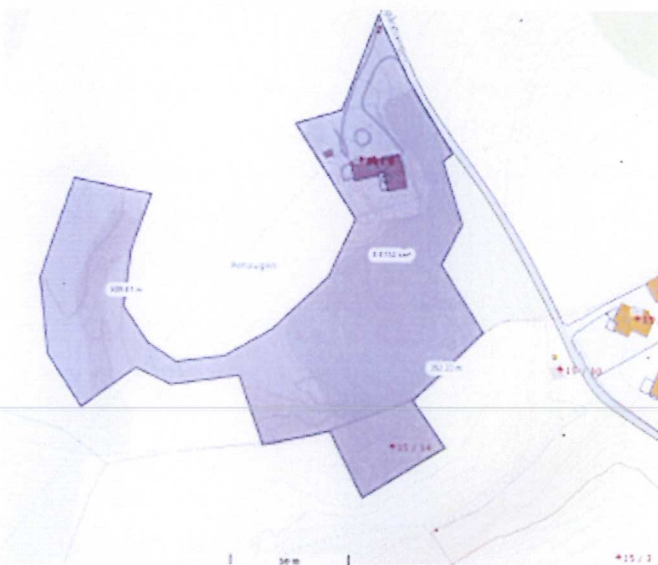
### 3 Planprogram

Det ble ved utarbeidelse av planprogrammet lagt opp til helhetlig utnyttelse av området og at landbruksinteresser ikke skulle bli vesentlig tilsidesatt. Planprogrammet datert 30.04.18 ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med kunngjøring av oppstart at planarbeidet.

Planprogrammet ble revidert 18.10.19 og oversendt kommunen for godkjenning. Endringen bestod i tilpassing til uttalelser fra fylkesmannen ved at det meste av dyrkamark og beite ble tatt ut av planen, og det ble bl.a. åpnet for innsyn mellom gravhaugene etter anmodning fra fylkeskommunen og utredningstemaer ble tilpasset uttalelsene, se endringer av plangrense fig 3 og fig 4 nedenfor.



Figur 3 Planområde 30.04.18



Figur 4 Planområde 18.10.18

Planprogrammet ble godkjent av kommunen i utvalgssak 80/18 den 6.11.18.

#### 4 Reguleringsplanen

Reguleringsplan datert 16.05.19 ble utarbeidet i samsvar med planprogrammet og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn med mindre justeringer av vedtektene i samsvar med utvalgssak 54/19 av 4.06.19. Det ble lagt inn sju tomter på tiltakshavers grunn mens Miljø og landbruk i oppstartmøte opplyste at de ikke hadde innvendinger til at det i planen ble lagt inn to tomter i tillegg til de tre som det på visse vilkår var åpnet for i planutvalgssak 13/17.

Tomtene 8 og 9 som omfatter utvidelsen fra fem til sju tomter, ligger i område som verken er beite eller dyrkamark.

Det kom inn flere uttalelser.

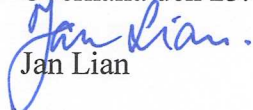
Fylkeskommunen var tilfreds med måten hensyn til gravhaugen var i varetatt på i planen. Fylkesmannen var imidlertid ikke fornøyd med de hensyn som er tatt til dyrkamark og beiteområder og kom med innsigelser.

Innsigelsene er kommentert i min uttalelse til kommunen av 22.09.19 som vedlegges dette brevet.

#### 5 Oppfølging

Tiltakshaver og undertegnede stiller seg uforstående til at fylkesmannen anser planforslaget å sette landbruksinteresser til side i vesentlig grad, og anmoder kommunen om å bistå med å få planen godkjent med samme antall tomter som omsøkt evt. med mindre endringer som reduksjon av størrelsen på lekeplass til lovens minimumskrav og evt. flytting av trafostasjon.

Oyerhalla den 23.10.19

  
Jan Lian

Vedlegg : Notat av 22.09.19 med kommentarer til uttalelser til planforslaget