

# Lo Utvikling AS

Innherred Samkommune  
Postboks 130  
7601 LEVANGER

Att: Kristine Karlsaune

Trondheim, 16. januar 2009

## REGULERINGSPLAN LO SØR

Det vises til møte før jul og senere telefonsamtale. Vi har nedenfor i forståelse med deg kommentert 3 "interne" høringskommentarer fra ulike etater i Samkommunen.

Vi har arbeidet med denne reguleringsplanen i 3 – 4 år og da i nær dialog med sentrale ressurspersoner i Samkommunen (blant annet Haugnes, Bremer og Helberg). Under prosessen har vi fått klare synspunkter fra kommunen om blant annet:

- Det er positivt og ønskelig med utvikling av arealer for bygging av fritidsboliger i dette området
- De områdene vi har valgt egner seg godt for utvikling i denne retningen ut fra blant annet:
  - Ønske om å prioritere fortetting i stedet for å ta i bruk nye arealer
  - Infrastruktur i form av veier nå allerede er etablert i området
  - De aktuelle områdene egner seg dårlig for landbruk/skogbruk

Vi har også hatt flere befaringer/møter med representanter fra Samkommunen og Fylkesmannen (blant annet Næss og Haugen) for sammen å kunne komme frem til gode løsninger som ivaretar flest mulig hensyn gjennom disse 3-4 årene..

På denne bakgrunn er vi forundret og lite glad over blant annet uttalelsen fra **Landbruk og naturforvaltning v/A.Tverrdal, datert 08.11.08**. De fleste av de problemstillingene/innvendingene han tar opp har vært drøftet gjennom prosessen og "lagt til side" for lenge siden. Vi må kunne forvente at man internt i Samkommunen, i alle fall til en viss grad, snakker sammen når det gis tilbakemeldinger og innspill til oss under en såpass lang prosess. Når det gjelder notatet fra Tverrdal har vi for øvrig følgende konkrete kommentarer.

- De generelle bemerkningene vedrørende konflikt mellom hytter og dyrka mark har ikke vært tilstede i følge Lorents Hovdal (bonde/grunneier) selv om noen av de eksisterende hyttene ligger mye nærmere dyrka mark enn de planlagte nye hyttene. Alle de nye planlagte tomtene ligger på høydedrag og med forsvarlig avstand til dyrka -jorda. Det er ikke aktuelt å ha beitedyr på området i følge Hovdal.
- Videre hevder Tverrdal at det aktuelle området fremstår som et verdifullt kulturlandskap som vil gå tapt dersom planen gjennomføres. Ved befaring sammen med Hovdal og undertegnede den

## Lo Utvikling AS

13.01.09 konkretiserte Tverrdal denne uttalelsen med at han da tenkte på skogsdrift. Han var enig i at arealet ikke er egnet til landbruk/åker. Faktum er at det aktuelle arealet kjennetegnes av et underlag med berg/stein som gir dårlig trevirke ifølge Hovdal. Trevirke fra dette området egner seg således kun til vedhogst og det har Hovdal i store mengder andre steder på sin eiendom. Faktum er at det aktuelle området er i ferd med å gro igjen og de blir tilnærmet utilgjengelig også for allmennheten/hytteiere. Det andre faktum er at deler av de samme arealene allerede er tatt i bruk (og har vært i bruk) som areal for fritidshytter i svært mange år. I følge andre i kommunen er det derfor et godt område for å planlegge nye fritidsboliger gjennom fortetting.

Tverrdal var også (v/befaringen) inne på at arealet ikke var tatt med i den arealplanen kommunen (v/saksen) arbeider med. Til det er å bemerke at vi startet reguleringsarbeidet lenge før arbeidet med arealplanen ble startet opp og fikk som sagt positive signaler fra kompetent hold i kommunen om at området var godt egnet for utvikling av fritidsboliger. Vi mener vel derfor at man må ta en runde internt i kommunen og finne ut hvorfor dette eventuelt ikke er tatt med i arealplanen.

I følge Hovdal (som eier gården) har ikke han sett elg ved de aktuelle arealene på mange år selv om det på andre deler av eiendommen hans kan observeres elg.

Videre har vi i samråd med kommunens representanter kommet frem til arealer for parkering (både for hytteiere og allmennheten) ved Fylkesriksveien. Det er ikke noe problem å flytte den "offentlige" parkeringsplassen på andre siden av den etablerte veien om det skulle være ønskelig.

Når det gjelder uttalelse fra **Kulturenheten v/ Pettersen** har vi følgende kommentarer:

Plasseringen av småbåtanlegget er også fastlagt i samråd med representanter fra kommunen. I dag er det en mindre marina som ligger helt inn mot en mye brukt badeplass som i planen har blitt regulert til friluftsområde. Det ligger flere båter i bøyer rett utenfor badestranda og forslaget til reguleringsplan "rydder opp" i dette. Dessuten har kommunen signalisert at man i dette området naturlig bør ha en marina slik at man unngår omfattende bilkjøring til eventuelt andre marinaer. Uansett er marinaer i nærheten (for eksempel ny på Tinnbuen) allerede full. Igjen blir det litt vanskelig for oss når vi sammen med sentrale personer i kommunen har kommet frem til gode løsninger og så skal vi i sluttvurderingen få slike uttalelser/innvendinger.

Det ligger ikke i vår plan nå at det skal etableres vei ned til kirkestedet. Imidlertid lå dette i en tidligere utgave av planene, men dette ble vi frarådet (blant annet for å unngå mulige konflikter). Dersom kommunen nå likevel ønsker å regulere inn en adkomstvei til kirkestedet kan det selvsagt drøftes.

Når det gjelder uttalelsen fra **Kommunalteknikk v/Farstad** så gjelder det samme problemstilling som man har i forhold til den innregulerte offentlige parkeringsplassen på Tinnbuen. Vi skal ikke legge oss opp i hvordan kommunen løser vedlikehold og drift av slike plasser, men Lorents Hovdal er villig til å inngå en avtale om dette dersom kommunen ikke kan få til en avtale med Fylket.

For øvrig har vi notert oss følgende problemstillinger fra vårt møte før jul:

- Kan plassering av hyttene legges inn som veiledende i reguleringsplanen: Utfordringen er at kartgrunnlaget i området er for grovt (5 m-koter) og det er behov for å rydde skog/kratt før man kan finne en fornuftig plassering av de enkelte hyttene. Imidlertid gir planen "føringer" på hvor hyttene skal plasseres og vi vil gjerne ha med representant fra kommunen på et senere

## Lo Utvikling AS

tidspunkt for å finne fornuftig plassering (etter at området er ryddet); inntil det mener vi at illustrasjonsplanen burde være tilstrekkelig.

- Når det gjelder anlegg for vann/avløp er vi åpen for en konstruktiv dialog om det. Vårt utgangspunkt vil være "bioløsninger" og der det er naturlig, samlet for flere ytter. I den grad det er et sterkt behov for å ta inn et "fellesareal" for dette vil vi komme med et forslag.

Avslutningsvis vil vi også nevne at Tverrdal som representant for Landbruk ikke hadde noe engasjement til Hovdals tanker om biinntekter fra en slik utvikling av fritidsboliger. Vi mener det er viktig at man nettopp er åpen for nye inntektskilder knyttet til denne typen gårdsbruk. Som nevnt foran er ikke arealene egnet til ordinært landbruk/skogbruk og Hovdal vil få sentrale oppgaver både som medeier og bidragsyter i forbindelse med rydding skog, veier, snekring, vedlikehold, drift i prosjektet. Dette vil i sin tur bidra til en bedre økonomi for å kunne vedlikeholde og utvikle resten av gården.

Dersom noen av de innvendingene som er kommentert vil få vesentlig betydning for den videre behandlingen av saken ber vil om at du tar initiativ til et møte der også Alf Birger Haugnes deltar.

Vennligst ta kontakt

Med vennlig hilsen  
Lo Utvikling AS

Ketil Fjerdings