

BYGDEVEKSTAVTALEN RINDAL/HOLTÅLEN

Bakgrunnsnotat for;

DELMÅL 2 - TILTAK 2

«Mulighetsdialog om arealbruk, boligbygging og tettstedsutvikling i distriktet»

Rindal kommune

Rindal kommune 20.9.2024 SD

Mulighetsdialog i bygdeveksten oktober 2024 - Grunnlagsnotat for Rindal

Dette notatet skal tjene som grunnlag for drøftinger på samlinga i Rindal 2. oktober 2024. Holtålen kommune har utarbeidet et tilsvarende notat for drøftinger der dagen etter.

Først et utdrag fra handlingsprogrammet for bygdevekst:

2.2 Mulighetsdialog om arealbruk, boligbygging og tettstedsutvikling i distriktet

Overordnet beskrivelse, inkl. mulig overføringsverdi til andre kommuner

Partene skal i felleskap gjennomføre mulighetsdialog for å se om det er mulig å definere handlingsrom innenfor relevante problemstillinger knyttet til arealbruk, spredt boligbygging og tettstedsutvikling i distriktet, noe som nylig også er aktualisert gjennom forslag om differensiering i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Mulighetsdialogen skal også være et felles grunnlag for videre arbeid med evt. forbedring av eksisterende, eller utvikling av nye verktøy for arealplanlegging og arealbruk i distriktskommuner. Arbeidet skal bygge på partenes kunnskapsgrunnlag og utfordringsbilder, samt nasjonale, regionale og lokale føringer for planlegging, samt stedlige utfordringer og behov.

Arbeidet skal følges av Distriktssenteret, med mål om at de utarbeider en analyse eller et kunnskapsgrunnlag om arbeidet. Denne skal om mulig beskrive eventuelle defineringer, funn eller annen relevant kunnskap som kommer frem i mulighetsdialogen.

Måloppnåelse:

Definering av handlingsrom innenfor relevante problemstillinger, og økt kunnskapsgrunnlag innenfor arealforvaltning og -planlegging i distriktskommuner. Gjennom mulighetsdialog på tvers av roller bygge et grunnlag for videre utvikling av nye verktøy eller mer tilpassa prosesser for arealplanlegging i distriktskommuner.

Overføringsverdi:

Kunnskap om, og eventuelle nye verktøy eller definert handlingsrom for bedre og mer fungerende planlegging er relevant for alle distriktskommuner. Arbeidet bør ha som mål at nytt kunnskapsgrunnlag og nye verktøy formidles gjennom enkelplanlegging.no.

Eventuelle verktøy eller annet utviklingsarbeid vil konkretiseres nærmere i HP25 med bakgrunn fra arbeidet i HP24. Kunnskap og handlingsrom fra arbeidet vil ha løpende overføringsverdi til kommunens eget planarbeid.

Roller/oppgaver/forpliktelser de ulike samarbeidspartene har i arbeidet

Kommunene Holtålen og Rindal, Fylkeskommunen og Statsforvalteren forplikter seg til å sammenstille et notat, ut fra sin rolle og funksjon, over relevante ønsker/problemstillinger innenfor temaområdet, som grunnlag for mulighetsdialogen. Notatene skal deles på tvers av alle parter og med Distriktssenteret senest 2 uker før gjennomføring av mulighetsdialogen.

Kommunene Holtålen og Rindal forplikter seg til å organisere og legge til rette for gjennomføring av 1 fysisk befarings- og mulighetsdialog i hver kommune. Tiltaket gjennomføres fysisk med berammet tidsbruk på totalt 2 til 4 arbeidsdager og etter nærmere avtale mellom partene.

Partene skal gis mulighet til å kunne delta digitalt i de tilfeller der fagkompetansens deltagelse er nødvendig i kun deler av mulighetsdialogen.

Distriktssenteret skal delta på begge mulighetsdialogene, og på bakgrunn av forarbeidet til partene og arbeidet i mulighetsdialogen, utarbeide en analyse/kunnskapsgrunnlag som grunnlag for det videre arbeidet.

Partene skal evaluere kunnskapsgrunnlaget i fellesskap. Evalueringen gjennomføres digitalt innen utgangen av november 2024, og skal legge grunnlaget for mer konkrete satsningsområder eller utvikling av verktøy som beskrives i tiltak i HP25.

Prosjektstart, avslutning og viktige milepæler

Forarbeid med utarbeidelse av notat starter ved avtaleinngåelse, og skal være ferdigstilt senest 14 dager før gjennomføring av mulighetsdialog. Mulighetsdialog gjennomføres i tidsrommet august-oktober 2024 etter nærmere avtale mellom partene.

Distriktssenteret utarbeider en analyse/kunnskapsgrunnlag på bakgrunn av forarbeidet og mulighetsdialogen. Denne skal gjennomgå av partene, og evalueres i fellesskap innen utgangen av november 2024. Evalueringen legger grunnlaget for videre tiltak i HP25.

Plan for finansiering fordelt på aktiviteter (jfr krav til rapportering), herunder bruk av ulike tilskuddsordninger og planlagt egeninnsats

All deltagelse fra partene gjennomføres ved bruk av egeninnsats.

Reisekostnader, leie av møterom, servering, kostnader forbundet med evt. befarings- i kommunene, og kostnader til nødvendig overnatting finansieres med bygdevekstmidler.

Omfang av fysisk gjennomførelse blir nærmere avklart mellom partene før gjennomføring. Det tas høyde for ei kostnadsramme fra 80.000 til 185.000 for gjennomføring, avhengig av om det blir 2 enkeltdager, eller 2 todagers gjennomføringer.

Det avsettes i tillegg inntil 40.000 til evt. kjøp av eksterne tjenester eller andre bidragsytere til gjennomføring av tiltaket.

Så sjølve grunnlagsnotatet for Rindal

Vi tar utgangspunkt i planprogrammet for revisjon av kommuneplanen og noen enkeltsaker fra de siste åra. Noen spørsmål til drøfting er vist med rød farge.

Arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel

Planprogram for revisjon av kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen, vedtas høsten 2024. Det vil bli utarbeidet et nytt kapittel i samfunnsdelen: arealstrategi. Denne skal være et bindeledd mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. Arealstrategien tydeliggjør overordna arealpolitiske prinsipper og føringer som følger av de prioriterte satsingene i samfunnsdelen. Arealstrategien skal i sin tur gi føringer for revisjon av arealdelen og på den måten bidra til at arealdelen følger opp de overordna målene for samfunnsutviklingen i Rindal. Den skal derfor også kunne brukes som grunnlag for å foreta en grovsiling av arealinnspillene som kommer inn ved revisjon av arealdelen.

Vi trenger innspill til hvordan vi kan få fram en god arealstrategi og til hvilke elementer som kan inngå.

I planprogrammet framgår det at arealstrategien så langt det er mulig, bør vurdere og avklare

- om og eventuelt hvor og hvordan Rindal skal ha vekst i utbyggingen av boliger, fritidsboliger og næringsbygg i et langsiktig perspektiv (vi veit at nybygging i Rindal foregår nærmere en sentrumssone enn gjennomsnittet i Norge)
- fortetting, byggestopp eller ny utbygging innenfor alle utbyggingsformål og for ulike deler av kommunen
- nye muligheter for sentrumsnær boligbygging
- hvordan kommunen kan legge til rette for et mangfoldig boligtilbud for ulike grupper, med et utbyggingsmønster som er klima- og miljøvennlig
- regler og muligheter for spredt boligbygging og etablering av småbruk
- finne balansen mellom ny utbygging og andre samfunnshensyn, som for eksempel ivaretaking av de store naturverdiene i bygda
- føringer og avklaringer for naturfare, naturmangfold, klimahensyn og klimatilpasning, blågrønne strukturer, grønnekorridorer og viktige akser for kommunikasjon
- hvordan kommunen kan ivareta og styrke vilkårene for et robust og framtidsrettet landbruk, hvor blant annet beiteressursenes viktige rolle må vektlegges, herunder behovet for mer helhetlig arealpolitikk i og i nærheten av reindriftsområdene rundt Trollheimen

Mange av disse punktene vil seinere få ei mer konkret innretning gjennom kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel

Planbestemmelsene vil bli gjennomgått med bakgrunn i erfaringer fra gjeldende planer. Det må særlig vurderes hvordan bestemmelsene bedre kan ivareta hensynet til klima, naturmangfold og kulturmiljø. Forholdet mellom klimagassutslipp, klimatilpasning og vern av biologisk mangfold vil bli omtalt både i samfunnsdelen og i arealdelen.

Planvask innebærer at det skal vurderes om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, bærekraft, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster. Nasjonale krav til bevaring av myr og matjord må særlig hensyntas.

Dette innebærer at områder som er avsatt til utbygging i gjeldende arealdel, og som ennå ikke er utbygd, må vurderes på nytt. Alle eksisterende reguleringsplaner skal også gjennomgås. Der vil fritidsbebyggelse, boliger, offentlige anlegg, råstoffutvinning/masseuttak, infrastruktur/gangforbindelser, reindrift, naturmangfold og kulturmiljø være sentrale temaer.

Flere av reguleringsplanene i Rindal er av eldre dato. Noen er kanskje for gamle og utdaterte til at det er hensiktsmessig å videreføre dem. Det skal tas stilling til hvilke reguleringsplaner som kan oppheves, hvilke som bør reduseres i utstrekning og hvilke som bør videreføres som de er. Det skal brukes [regjeringens veileder til kommuneplanens arealdel](#) der følgende skal vurderes:

- om reguleringsplanene er ferdig utbygde
- om det er mulig å videreføre bestemmelser i kommuneplanens areadel, selv om reguleringsplanen oppheves
- om det er behov for ekspropriasjon fra reguleringsplanen
- om 10-årsfristen for ekspropriasjon er løpt ut
- om 10 år gammel privat initiert detaljregulering i nødvendig grad er oppdatert

Arealbruk i samsvar med reguleringsplaner skal vises i plankartet, med arealformål og byggegrenser.

Arealregnskapet vil bidra til å synliggjøre hvilke planreserve (netto utnyttbare utbyggingsområder) som finnes i kommunen, både i gjeldende arealdel, og de endringene som nytt planforslag medfører.

Alt dette er ambisiøst. Hva er viktigst? Og hvordan i all verden går vi fram? Hvor finnes gode eksempler på planvask?

I arbeidet med arealdelen skal behovet for nye utbyggingsområder vurderes for hvert formål. Her følger et redigert utdrag fra planprogrammet:

Arealer for bebyggelse og anlegg

Her er framtidig behov og opplegg for boliger og fritidsbebyggelse trolig de to viktigste kategoriene. Men det skal også legges til rette for offentlig eller privat tjenesteyting, næring og råstoffutvinning, samtidig som en også vurderer muligheter for utbygging av fornybar energi.

Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR-områder)

Noen stikkord her er jordvern, å legge bebygde tomter inn i plankartet med nåværende bruksformål, kartlegging av beiteressurser og viktige naturtyper, å ta hensyn til reindrifta, skogen både som grunnlag for næringsvirksomhet og med tanke på karbonlagring og biologisk mangfold. Områder avsatt til spredt bolig- og fritidsbebyggelse skal gjennomgås på nytt, som en del av øvrig planvask, og vi ønsker å se på mulige regler som forenkler saksgangen for byggetiltak tilknyttet boliger og fritidsboliger i landbruksområder.

Samferdsel og infrastruktur

Infrastrukturen og samferdselsløsningene i bygda må dimensjoneres i takt med utbygging og må vurderes i planarbeidet. Det skal også vurderes hvordan infrastrukturen skal sikres i et framtidig klima. Her vil krav til dimensjonering og overvannshåndtering være aktuelle tema.

Bruk og vern av vann og vassdrag

Arealer for bruk og vern av sjø og vassdrag med bestemmelser vil bli vurdert i arbeidet med arealdelen. Bruk av arealformål, hensynssoner og/eller byggegrense langs vann og vassdrag skal gjennomgås og vurderes lagt inn i kartet.

Hensynssoner

Hensynssoner i gjeldende kommuneplan foreslås i utgangspunktet videreført, men bør gjennomgås, ettersom planen ikke er så ny lenger. Klimaet endrer seg, noe som i framtida vil stille nye krav til kommunene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Den særskilte ROS-analysen i arealdelen skal revideres og utarbeides etter gjeldende lovverk. Denne er knytta til planlagt bruk av areal og skiller seg noe fra kommunens mer omfattende overordna ROS-analyse.

Konsekvensutredning

Gjennom planprosessen vil det bli åpnet for innspill om ny og endret arealbruk fra grunneiere og rettighetshavere, ulike brukerinteresser, lag og foreninger, osv. For større tiltak må det påregnes at kommunen vil be om nødvendig dokumentasjon, slik at kommunen kan vurdere og beskrive virkningene av tiltaket. Det forutsettes at forslagsstiller/grunneier bekoster framskaffelsen av den dokumentasjonen som kommunen ber om (jf. Forskrift om konsekvensutredninger).

Dersom en vil gjøre maksimalt ut av alle temaer, kan det samla arbeidsomfanget bli helt uoverkommelig. Det vil derfor være nødvendig å tilnærme seg oppgavene på en nøktern måte. Hva er viktigst?

Konkrete arealsaker fra Rindal

- Vedtatt fradeling av tun i Lomunddalen med 4 daa dyrka jord, til sammen 8 daa, ligger nå hos Statsforvalteren (befaring dit)
- Småbruk med dårlige hus som selges for rett under 3,5 mill, konsesjon innvilget, ettersom kjøperen er helt tydelig på å ville bosette seg der
- Fradeling til kårhus på Lillemoen og i Løvlia ble nekta (noen år sia)
- Fradeling av utmarkseiendom Løset (kommunens avslag overprøvd av Statsforvalteren, ettersom eiendommen ikke er å betrakte som en del av driftsenheten)
- Søknad om tilleggstomt i kommunalt boligfelt, opp til 2 daa til sammen (seinere frafalt)
- «Omsøkte bolig ligger langt fra skole- og tettsted, samt langt fra andre servicefunksjoner. Det er ca 1,2 km til nærmeste bussholdeplass og det er ikke gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.» Fylkeskommunen gir faglig råd om at saken ikke innvilges.
- (Noen flere kan komme, vi er i ferd med å samle data)

Hva er det vi kunne tenke oss å prøve ut?

Ulike former for utradisjonell «eiendomsutvikling på bygda»:

- Godkjenne og oppmuntre «fradeling til uendra bruk» – av seterhus som i realiteten er hytter og har vært det lenge, for dermed å lette salg av sjølve utmarka som tilleggsjord til andre.
- Tillate større tomt sammen med tunet, også noe dyrka mark, for å etablere «småbruk» og på den måten trigge bosetting.

- Åpne for å tillate omdisponering av dårlig eller gjengrodd dyrkamark til boligformål, særlig dersom det samtidig dyrkes ny jord i nærheten.
- Avklare hvor det neste sentrumsnære boligfeltet kan ligge.
- Tilby boligtomt med distriktsfordel (større tomter) og fleksibilitet slik at ikke alle nødvendigvis må bo i boligfelt eller i et bygdesentrum.
- Lage lokale retningslinjer (gjerne i kommuneplanen) som åpner mer for spredt boligbygging.
- Konkretisere handlingsrommet for spredt boligbygging i nye statlige planretningslinjer og ellers, forsøke å få vegvesenet og andre til å slutte å innvende med henvisning til lang avstand til sentrum og mangel på gangveg og kollektivtilbud.
- (Noen flere kan komme, vi er i tenkeboksen)

Hvordan gjør vi det? Hva kan dere som våre samarbeidspartnere bidra med?

Noen viktige momenter fra Holtålens notat:

Vi ser tydelige tegn på at enebolig, gjerne med spredt beliggenhet eller som definisjonen småbruk, er en klar preferanse for valg av bosted.

For noen er muligheten til å bygge bolig i nærheten av der de har vokst opp, eller i det miljøet de ønsker å bo og leve et viktig argument for at de skal ta valget om å bosette seg i kommunen.

Vi har tilgjengelige ledige boligtomter i regulerte områder, men med laber interesse.

Vi har et vesentlig antall boliger og bosteder som benyttes til fritidsformål, eller som står helt ubenyttet – altså en teoretisk boligreserve i eksisterende bebyggelse, men, vi har ingen gode verktøy for aktivering av denne boligreserven.

Vi vet at en del av den eldre befolkningen kan tenke seg å flytte nærmere sentrum i leiligheter, noe som igjen kan frigjøre eneboliger og småbruk for yngre aldersgrupper.

Utforme retningslinjer og føringer for kommunal behandling av saker som omhandler deling av eiendommer, som ivaretar landbruksinteressene, samtidig som det kan tilgjengeliggjøre en del av boligreserven som i dag står ubrukt.

Ha en mer åpen arealdel (i alle fall i definerte soner), der tiltak som er i tråd med overordnede mål og føringer i samfunnsdel og arealstrategi kan tillates.

Ha en form for mulighetsmargin for tilfældigheter og/eller lykketreff, eksempelvis dersom tid/sted gir en privat utviklingsaktør eller næringsaktør et begrenset mulighetsrom for etablering av tiltak. Erfaringsmessig ser vi at tidsvinduet kan være mindre i distriktet enn i bynære områder.

Statsforvalter og fylkeskommune bør settes i posisjon til å bruke sitt skjønn til å differensiere mer på hvordan overordna hensyn best ivaretas basert på ulike lokalsamfunnsutfordringer og til å gi råd/veiledning basert på ulike kommuners utfordringer og muligheter.