

Forslag til planprogram:

20260001, Detaljregulering for økogrend på Meisingset i Tingvoll kommune.



3. mars 2026

3Dsmia

Utarbeida av:	3Dsmia,	Åse Bergset, post@3dsmia.no Tel: 99 57 89 22
Forslagsstillar:		Henny Marit Turøy, hennymarit@gmail.com Tel: 48 08 98 91
Rådgjevar:	Løvik AS,	Svein Løvik, Svein.lovik@talgo.no Tel: 91 66 45 07

INNHALD

Innhald	2
1 Bakgrunn	2
1.1 Målet med detaljreguleringa	2
1.2 Lokalisering og eksisterande infrastruktur	3
1.3 Planavgrensing og grunneigarforhold	4
1.4 Planstatus, eksisterande registreringar og føringar	4
1.5 Medverknad og planprosess	5
1.6 Tidlegare prosess, og estimert framdrift	5
1.6.1 Oppstartsmøte og vedtak i formannskapet	6
1.7 Planen sitt forhold til KU-forskrifta	6
1.8 Kompleksiteten i planprogrammet og KU	6
2 Aktuelle tema i KU, og 0-alternativet	6
2.1 ROS-analyse	7
2.2 0-alternativet	7
2.3 Realistiske alternativ	7
2.4 Aktuelle tema i KU	7
2.5 Samandrag	9

1 BAKGRUNN

Planprogrammet er utarbeida av 3Dsmia ved Åse Bergset i samsvar med *Forskrift om konsekvensutredninger* (heretter KU-forskrifta). Forslagsstillar og oppdragsgivar er Henny Marit Turøy, og ho og rådgjevar Svein Løvik har bidratt med skisser og bakgrunnsinformasjon til planprogrammet.

1.1 MÅLET MED DETALJREGULERINGA

Forslagsstillar ønskjer å etablere ei økogrend på garden sin på Meisingset, mellom anna for å auke folketalet i grenda, og for å vidareutvikle grønne næringar i tilknytning til gardsdrifta.

Ho vil legge til rette for berekraftig landbruk og grønnsakdyrking, - gjerne ved hjelp av økologiske og/eller regenerative metodar. Forslagsstillar ønskjer at prosjektet skal fungere som eit «pilotprosjekt» i økokommunen Tingvoll, ved at økogrenda blir eit godt eksempel på bustadområde med redusert miljøbelastning.

Andre stikkord for prosjektet er:

- økogrenda skal bidra til å utvikle grønne næringar på garden

- sosial berekraft i lokalmiljøet, fellesskap og fellesareal
- samarbeid, sjølvberging og beredskap
- miljøvennleg infrastruktur
- miljøvennlege bygg

I førebels skisseprosjekt er det vist om lag 30 bustader med grunnflate på 50 - 60 m². Bustadane skal vere små fordi det er miljøvennleg, og forslagsstillar håpar at relativt låge kostnader vil bidra til at også unge folk vil ha råd til å etablere seg i økogrenda.

Skisseprosjektet viser ikkje endeleg løysing, men er vedlagt oppstartsmeldinga og planprogrammet for å tydeleggjere intensjonane til forslagsstillar. Skissene viser to bustadområde med totalt areal på om lag 30 Daa, som rommar ca. 30 bustader. I tillegg er det vist fellesfunksjonar, dyrkingsareal m.m.

1.2 LOKALISERING OG EKSISTERANDE INFRASTRUKTUR

Planområdet sin lokalitet på Meisingset i Tingvoll kommune er vist på framsida av dette dokumentet.

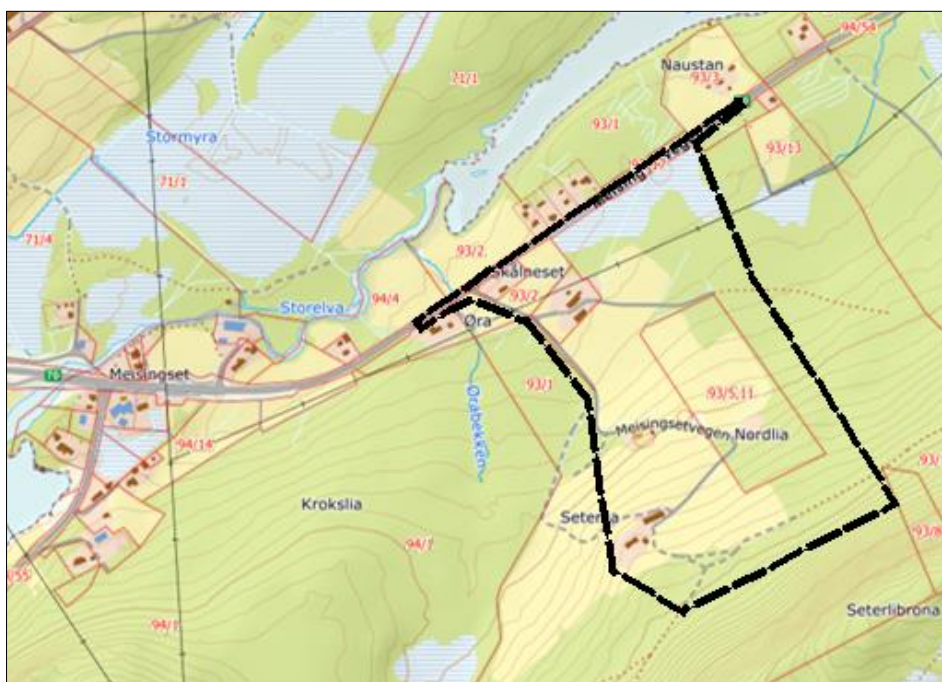


Fig. 1: Kart med førebels plangrense

På figur 1 ser ein førebels plangrense.

Planområdet ligg sør/aust for Rv 70, omlag 900 meter nord for bensinstasjonen og nærbutikken på Meisingset, og ca. 2,7 km frå skule, barnehage og idrettsanlegg. Avstanden til kommunesenteret i Tingvoll er 10 km, og det er 37 km til Sunndalsøra.

Det går privat avkøyrsløp frå Rv 70 og opp i planområdet. Det er kommunal vassleidning i nedkant av planområdet, men berre private avløp i grenda. Ein høgspenteledning (luft) går gjennom området. Det er om lag 10 naboar (bustader og hytter) til planområdet.

Planområdet ligg nordvest vendt med utsikt ut over Meisingsetvågen. Terrenget innanfor planområdet er delvis skogsmark, dyrkamark/beite og gardstun/hyttetun, sjå figur 2.

Det er kort veg til Meisingfjorden, og skogsområde med stiar og skogsvegar rundt planområdet.



Fig. 2: Foto mot planområdet sett frå sørsida av Meisingset. Kjelde: Google

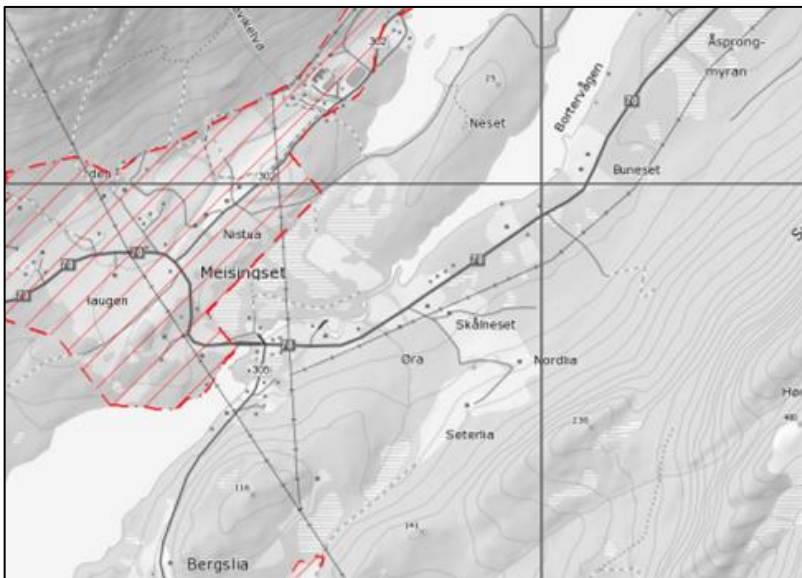
1.3 PLANAVGRENSING OG GRUNNEIGARFORHOLD

Planområdet ligg inntil gardstunet til forslagsstillar (Seterlia, sjå fig.1), og planen vil i all hovudsak bli liggande på hennar grunn, gnr./bnr. 93/1. Avkøyrsla og frisktsoner mot Meisingsetvegen kjem inn på gnr./bnr. 93/17 (riksvegen), Planlagd utbetring av eksisterande veg oppover terrenget vil kunne berøre naboeigedomar med gnr. 93, bnr. 2, 5, 7, 12, 15, 16 og 17.

Planarealet har ei utstrekning på om lag 274 Daa i oppstartsvareselet, men vil bli *vesentleg redusert* i seinare planforslag. I oppstartsvareselet har vi inkludert store areal kring tilkomstvegen opp gjennom planen, og også inkludert «alt» mellom dei to bustadområda sidan vi er litt usikre på den endelege plasseringa.

1.4 PLANSTATUS, EKSISTERANDE REGISTRERINGAR OG FØRINGAR

Det er ingen reguleringsplanar i planområdet, eller nær planområdet. Ein reguleringsplan for Rv 70 har plangrense om lag 350 meter sør for planområdet for økogrenda.



Arealdelen 2014-2026 (20130002) viser LNF over heile planområdet og nærområda, bortsett frå at Rv 70 er vist som ein svart strek. Føresegnene til LNF-områda stiller krav om at kommunen skal handsame søknader om omdisponering av dyrka jord, og dyrkbar jord på ein restriktiv måte, -spesielt i kjerneområde for landbruk. Figur 3 viser kartet over kjerneområde for delar av Meisingset, og der kjem det fram at planområdet ikkje inngår i kjerneområde for landbruk.

Figur 3 over viser kjerneområde for landbruk i KDP

Den langt ferskere **Samfunnsdel – økokommuneplan for Tingvoll 2024-2036** har fokus på miljømessig, sosial og økonomisk berekraft. Samfunnsdelen (/strategiar, miljømessig berekraft) peikar på at «Vi skal tillate planmessig spredt bosetting for at bygdene utvikles til gode steder å bo. Spredt

boligbygging kan tillates der det ligger til rette for det, for eksempel for å opprettholde bosetting og sosial bærekraft i de mindre grendene».

Vidare (under «Landbruk og skogbruk») peikar samfunnsdelen på at ein ikkje skal tillate nedbygging /omdisponering av dyrkajord eller god dyrkbar jord eller myr. Og så er det tillagt ein parentes: «*Dersom det er andre særdeles viktige hensyn som gjør at dette må vike, skal det reetableres dyrkajord i samme omfang*»

Landbruk og matproduksjon

Landbruksnæringa skal vidareutvikles for å sikre langsiktig tilgang til mat, virke og andre naturressurser. Gjennom kommunens landbruksplan stimuleres det til økt bruk av beiteressursene. Kommunen støtter etablering av næringsvirksomhet for foredling, markedsføring og salg av lokalprodusert mat. Kommunen oppmuntrer til etablering av småskala andelslandbruk og parsellhager. Bosetting på landbrukseieendommer og driveplikt for dyrkajorda er viktige verktøy for å ivareta landbruksnæringa og bosetting. Kommunen skal arbeide aktivt for at alle landbrukseieendommer, også de mindre, skal bebos og brukes av fastboende. Et aktivt landbruk er også viktig for attraktivitet og trivsel for andre som bor i bygdene våre. Ved gjennomgang av kommunens innkjøpsavtaler, må en vektlegge indikatorer som sikrer lokal handel der det er mulig.

Fig. 4, utdrag av teksten i samfunnsdelen av kommuneplanen

Samfunnsdelen peikar også på at haldninga til omdisponering av høgproduktiv skogsmark til utbyggingsformål skal være strengare enn tidlegare i arealsaker.

Vidare peikar samfunnsdelen (under

Landbruk og matproduksjon) på at landbruksnæringa skal vidareutviklast, og at kommunen skal støtte småskala landbruk og parsellhagar).

I **GisLink** (samling av offentlege kart) er det ingen registreringar som indikerer vesentlege verdier, sjeldne artar, kulturminne eller naturfare bortsett frå landbruksverdiane til arealet, eit mindre myrareal ned mot riksvegen og risiko for kvikkleire på delar av arealet.

1.5 MEDVERKNAD OG PLANPROSESS

Forslagsstillar har arrangert grendemøte på Meisingset og fått innspel til arbeidet med planen frå naboar og andre frammøtte. Der vart det ytra at det er ønskeleg med ei økogrend for å auke tilflyttinga og oppretthalde eit levende bygdesamfunn på Meisingset.

1.6 TIDLEGARE PROSESS, OG ESTIMERT FRAMDRIFT

19.12.2025: Det var arrangert oppstartmøte med kommunen. Kommunen la plansaka fram for formannskapet, som fatta vedtak om å akseptere planarbeidet den 11.02.2026 (sjå kapittel 1.6.1).

Om lag mars 2026: Det skal varslast oppstart av planarbeidet i samsvar med pbl. §12-8, og forslag til planprogram skal på offentlig høyring (leggast ved meldinga) jfr. pbl. §12-9:

- Det vil bli sendt ut oppstartvarsel i brevs form til naboar.
- Offentlege instansar og aktuelle lag og foreiningar vil få varselet på e-post.
- Oppstart av planarbeidet vil også bli annonsert i Aura Avis.
- Oppstartvarselet vert også annonsert på Tingvoll kommune si heimeside, ilag med kopi av dette forslaget til planprogram, kopi av planinitiativet med diverse skisser, samt kopi av møtereferat (oppstartmøte) og kopi av adresselister

Om lag mai 2026: Frist til å kome med innspel til planarbeidet og planprogrammet (min. 6 veker etter melding om oppstart av arbeidet)

Om lag juni 2026: Kommunen fastset planprogrammet.

Om lag juni 2026: På grunnlag av innspela til planarbeidet, og estimerte kostnader til planen og prosjektet, vil forslagsstillar ta stilling til om vi skal arbeide vidare med plandokumenta. Vidare i kapittelet føreset vi at forslagsstillar vil gå vidare.

Om lag august 2026: Levere planforslag og KU til handsaming i kommunen

Om lag september 2026: Kommunen sender planforslag og KU på offentlig høyring

Om lag desember 2026: Kommunen vedtek planen etter justeringar

1.6.1 OPPSTARTSMØTE OG VEDTAK I FORMANNSKAPET

Sidan planinitiativet viste bustader innanfor LNF-areal, ville administrasjonen i kommunen legge saka fram for formannskapet, og innstilte på å avvise planinitiativet. Formannskapet vedtok i sak 3/26, den 11.02.2026 likevel einstemmig at planinitiativet skulle godkjennast, og grunna det med (mellom anna):

- intensjonane i planinitiativet samsvarer godt med måla i samfunnsdelen
- initiativet er ikkje i strid med arealstrategien i kommuneplanen angående dyrka jord, dyrkbar jord eller myr
- formannskapet påpeika også at *«lokalisering av økorendkonseptet er avhengig av privat initiativ og eierskap og kan ikke plasseres og utvikles uavhengig av et slikt initiativ»*.

1.7 PLANEN SITT FORHOLD TIL KU-FORSKRIFTA

Som det går fram av kapittelet om planstatus, ligg planarealet på LNF-areal. I oppstartsmøtet var forslagsstillar og Tingvoll kommune enige om at planen utløyser krav om KU jfr. §6 b) i KU-forskrifta, sidan pkt. 25 i Vedlegg 1, spesifikt stiller krav om KU for *«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan»*.

1.8 KOMPLEKSITETEN I PLANPROGRAMMET OG KU

KU-forskrifta § 17 omhandlar krava til innhald i utgreiinga, og presiserer at innhald og omfang skal tilpassast den aktuelle planen eller tiltaket, og vere relevant for dei beslutningane som skal fattast. Som det går fram av kapittel 1.5, stiller KU-forskrifta krav om KU sidan etablering av bustadar innanfor planen ikkje er KU-utgreia tidlegare. Men det planlagde tiltaket skal legge til rette for små bustader, og parsellhagar, grønnsakdyrking, sjølvberging og beredskap. Forslagsstillar har mål om å minimalisere nedbygginga av dyrka jord og dyrkbar jord. KU'en omhandlar ein plan for tiltak som vil få relativt små verknadar for miljø og samfunn (i KU-samanheng), og planprogrammet og seinare KU vil bli tilpassa dette.

2 AKTUELLE TEMA I KU, OG 0-ALTERNATIVET

Formålet med KU'en er å sikre omsynet til miljø og samfunn ved ei realisering av planen, ved at KU'en skal identifisere og beskrive vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Verknadane av planlagd utbygging, -og relevante alternativ skal vurderast opp mot 0-alternativet, og eventuelle nødvendige bøtande tiltak skal definerast.

Utgreiinga skal omhandle positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige verknadar. Samla verknadar av planen skal også vurderast.

2.1 ROS-ANALYSE

Det skal utarbeidast ROS-analyse for planen (jfr. pbl. § 4-3). Tema som vert avklarte i ROS, (med bøtande tiltak/føringar for sikker utbygging), vil ikkje verte utgreia i KU'en.

2.2 0-ALTERNATIVET

0-alternativer er dagens situasjon. Dagen plansituasjon, -og ikkje minst dagens bruk av arealet. Som omtalt over, er det ingen eksisterande reguleringsplanar innanfor førebels plangrense. Men alt areal innanfor plangrensa er avsett til LNF-område i KPA frå 2015.

Bruken av arealet i dag samsvarer godt med planstatus, då arealet er skog, dyrka mark, beite vegar, gardstun, der det vert drive med landbruk, sjå fig. 5.



Fig. 5 viser flyfoto av planområdet

2.3 REALISTISKE ALTERNATIV

Sidan planinitiativet viste bustader innanfor LNF-areal, la administrasjonen i kommunen saka fram for formannskapet, og innstilte på å avvise planinitiativet. Formannskapet vedtok i sak 3/26, den 11.02.2026 likevel einstemmig at planinitiativet skulle godkjennast, og grunna det med (mellom anna) at intensjonane i planinitiativet samsvarar godt med måla i samfunnsdelen, og fordi initiativet ikkje er i strid

med arealstrategien i kommuneplanen angående dyrka jord, dyrkbar jord eller myr.

Formannskapet påpeika også at «*lokalisering av økogrendkonseptet er avhengig av privat initiativ og eierskap og kan ikke plasseres og utvikles uavhengig av et slikt initiativ*». Vi er einige i formannskapet si vurdering, og meiner at realistiske alternative plasseringar av økolandsbyen ikkje eksisterer.

Derfor vil vurderingane i KU'en omhandle verknadane av planen, -opp mot 0-alternativet, som er dagens bruk av arealet.

2.4 AKTUELLE TEMA I KU

I matrisa under går vi gjennom aktuelle tema som lista i KU-forskrifta. Vi peikar ut kva tema som er aktuelle i KU'en, og kva tema som bør vurderast i planomtala. Vi drøftar også metodar som skal ligge til grunn for vurderingane. -Om det er behov for å gjennomføre ytterlegare registreringar og

undersøkingar i felt. Eller om eksisterande registreringar i offentlege kart, samt lokalkunnskap er tilstrekkeleg.

§ 17 i KU-forskrifta peikar på at KU\ en sitt innhald og omfang skal tilpassast den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for dei beslutningar ein skal ta. KU-forskrifta omhandlar utbyggingar med vesentlege verknader for miljø og samfunn. Dette planprogrammet omhandlar eit relativt lite område og ei lita utbygging i KU-samanheng, -men det er eit generelt krav om utgreiing for alle bustadområde som ikkje er viste i KPA. Likevel er det få tema som kan medføre *vesentlege verknader for miljø og samfunn*, jfr. § 21 i KU-forskrifta.

Tema som kan vere aktuelle jfr. KU-forskrifta	KU	Plan- omtale /ROS	Kommentar, kunnskapsgrunnlag, metode
Naturmangfald		x	Det er ikkje registrert særskilde artar innanfor planområdet. Basert på viste løysingar i planen, og kjend kunnskap, må naturverdiane, og planen sine verknader på dei drøftast i planomtalen. Planen må også vurderast opp mot Naturmangfaldslova kapittel 2.
Økosystemtenester			(Matproduksjon og jordvern samt friluftsverdiar er omtalt under). Ikkje så relevant for denne planen.
Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål		x	Initiativtakaren har mål om å bygge ein landsby med små miljøavtrykk. Planen sine verknader på miljømåla må drøftast i planomtalen.
Kulturminne og kulturmiljø		x	Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet. Kulturminneavdelinga vil kanskje gjennomføre registreringar. Nye tiltak sin verknad på eksisterande kulturmiljø må omtalast i planomtalen.
Friluftsliv		x	Det er ikkje registrerte særskilde friluftssinteresser i nærområda (Plansamlinga i Gislink). Eventuelle verknader skal vurderast basert på lokalkunnskap og offentlege kart i planomtala.
Landskap		x	I planinitiativet viser ein småhus innanfor planen, og verknader kan vurderast i planomtalen. Dersom planen viser større bygg må ein drøfte behov for bøtande tiltak og terrengtilpassing med arkitekt og kommunen.
Forureining		x	Tiltaka som er omtalt i planinitiativet er relativt små, og medfører ikkje vesentleg forureining. Dersom den endelege planen viser nedbygging av verdifull myr, må verdien på myra avklarast, karbon-utsleppa bereknast og verknadane utgreiast i planomtalen. Anna forureining som støy må også vurderast i planomtalen.
Vassmiljø			Det er ikkje vassdrag innanfor planområdet.
Jordvern og mineralressursar	x		Skisseplanane viser omdisponering / nedbygging av dyrka jord, og kvaliteten på jordsmonnet må definierast og verknadane av omdisponeringa vurderast. Verknadane skal vurderast basert på lokalkunnskap, synfaring, måling av jorrdjupner og offentlege kart som viser kvaliteten på jorda. Bøtande tiltak skal vurderast i samsvar med gjeldande

			lovverk og kommunale føringar, som til dømes kommuneplanen.
Samisk natur- og kulturgrunnlag			Ikkje aktuelt.
Transportbehov, energi- forbruk og energiløysingar		x	Verknader skal vurderast i planomtalen basert på valde løysingar og kjend kunnskap
Beredskap og ulykkesrisiko			Ikkje relevant her
Naturfare og klimaendringar, skred, ras, havnivåstiging, flaum		x	Det er omsynssoner for snøras og kvikkleirerisiko innanfor planområdet. Plangrensa omsluttar areal som kan innehalde kvikkleire. Problemstillingane må drøftast og avklarast i ROS-analysen.
Folk si helse, og helsa si fordeling i folket		x	Eventuelle verknader skal vurderast basert på kjend kunnskap
Tilgang til uteområde og gang- og sykkelvegnett		x	Verknader skal vurderast i planomtalen
Born og unge sine oppvekstvilkår		x	Verknader skal vurderast i planomtalen
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		x	Sjå også landskap. Verknader skal vurderast basert på kjend kunnskap
Storulukker på veg, sårbare objekt, brann, dammar, vassforsyning		x	Planen skal ikkje legge til rette for sårbare objekt, og det er ingen sårbare objekt i nærleiken. Ulukker på veg bør vurderast i planomtalen.

2.5 SAMANDRAG

Som det går fram av tabellen over, må jordvern inngå i KU'en. Andre tema vil bli drøfta i ROS og planomtalen.