

Møteprotokoll

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Kommunestyresalen, Åfjord rådhus
Dato: 05.06.2019
Tid: 12:30 – 15:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Jon Husdal	Varaordfører	ÅF-SP
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Liv Marie Hugdal	MEDL	ÅF-KRF

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Geir Berdahl	Liv Marie Hugdal	ÅF-SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Per O. Johansen	Rådmann
Lars Helge Kolmannskog	Sektorsjef landbruk og teknisk
Trude Iversen Hårstad	Fagleder landbruk og teknisk
Sverre Fjellheim	Avdelingsingeniør
Kjell Vingen	Arealplanlegger

Andre møtende:

Navn	Stilling
Berit Moen	Kystplan AS

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Saker til behandling	
PS 19/19	Endring av reguleringsbestemmelser for Finsetodden hyttefelt - ny behandling	
PS 20/19	5018/67/19 - Søknad om dispensasjon og fradeling av boligtomt Løvø sørvest	
PS 21/19	5018/106/1 - Planlegging av mulige byggeprosjekter - Linesøy - Ivan Verwerft - søknad om dispensasjon	
PS 22/19	Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling	
PS 23/19	Detaljregulering for Øvre, plan-ID 201901 - sluttbehandling	

Saker til drøfting og informasjon:

Orientering om reguleringsplanarbeidet for Åsmundvatnet Boligområde

Berit Moen fra Kystplan AS, som bistår utbygger med reguleringsarbeidet for Åsmundvatnet boligområde, orienterte om at arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplan for nytt boligområde ved Åsmundvatnet på Frøneset, og svarte på spørsmål.

Vibeke Stjern
Ordfører

Saker til behandling

PS 19/19 Endring av reguleringsbestemmelser for Finsetodden hyttefelt - ny behandling

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget godkjenner reviderte bestemmelser datert 27.05.2019 for Finsetodden hyttefelt, planid 199902, slik de følger vedlagt i saken.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 05.06.2019

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget godkjenner reviderte bestemmelser datert 27.05.2019 for Finsetodden hyttefelt, planid 199902, slik de følger vedlagt i saken.

PS 20/19 5018/67/19 - Søknad om dispensasjon og fradeling av boligtomt Løvø sørvest

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget vil ikke gi dispensasjon fra reguleringsplan for Løvø sørvest for fradeling av boligtomt i landbruksområde slik det er omsøkt.

Avslaget begrunnes med at reguleringsplanen er nylig vedtatt, og at en dispensasjon vil være i strid med allmenne interesser.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 05.06.2019

Behandling:

Vibeke Stjern fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Forslaget vel enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Saken utsettes.

PS 21/19 5018/106/1 - Planlegging av mulige byggeprosjekter - Linesøy - Ivan Verwerft - søknad om dispensasjon

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir dispensasjon etter pbl. 19-1 fra byggeforbudet i strandsonen etter pbl 1-8 og fra landbruksformålet i kommuneplanen for følgende tiltak/elementer:

1. Bruksendring, fasadeendring og ombygging av fjøs til utleieenheter
2. Tilbygg og fasadeendring på våningshus
3. Oppføring av snekkerverksted med adkomst
4. Ny adkomst med felles parkering, dam og gangadkomst fra parkering til gårdstun
5. Fradeling av tomt til snekkerverksted, felles parkering og dam.

I den videre prosjektering må det tas hensyn til verdiene i den eksisterende bebyggelse slik det er omtalt i vår nye kommuneplan.

Ved senere planarbeid med småbåthavn bør de omtalte elementene gå inn i ny detaljplan.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 05.06.2019

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir dispensasjon etter pbl. 19-1 fra byggeforbudet i strandsonen etter pbl 1-8 og fra landbruksformålet i kommuneplanen for følgende tiltak/elementer:

1. Bruksendring, fasadeendring og ombygging av fjøs til utleieenheter
2. Tilbygg og fasadeendring på våningshus
3. Oppføring av snekkerverksted med adkomst
4. Ny adkomst med felles parkering, dam og gangadkomst fra parkering til gårdstun
5. Fradeling av tomt til snekkerverksted, felles parkering og dam.

I den videre prosjektering må det tas hensyn til verdiene i den eksisterende bebyggelse slik det er omtalt i vår nye kommuneplan.

Ved senere planarbeid med småbåthavn bør de omtalte elementene gå inn i ny detaljplan.

PS 22/19 Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling

Forslag til kommuneplanens arealdel ble tatt til førstegangs behandling i det faste planutvalget den 25.02.2019, sak 10/19. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Offentlig ettersyn og høring foregikk i tiden 27.02.2019 – 23.04.2019.

Høringsuttalelser:

Det kom inn uttalelser til høringen og det offentlige ettersynet fra totalt 15 ulike avsendere. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. Her fremgår også rådmannens kommentar til den enkelte merknad.

Uttalelse/merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag (samordnet uttalelse; Statens vegvesen, NVE og Fylkesmannen i Trøndelag)	
Fylkesmannen: Det er flere forslag som berører dyrka mark som er avslått i prosessen. Dette er positivt. Det er også positivt at 33 dekar fulldyrka jord tilbakeføres fra utbyggingsformål til LNFR-formål.	Tas til orientering.
Det er utfordrende å vurdere behovet for enda et boligområde i kommunedelplan Stokksund. Ut fra det vi kan se av gjeldende kommuneplan og i flyfoto er det flere arealer avsatt til boligformål som ikke er regulert. Det er dessuten mange regulerte tomter som ikke er bebygd innenfor kommunedelplan Stokksunds grenser. På Stokkøya er det i tillegg avsatt et større område (ca. 45 dekar) for boligbygging nord for Solberg. Dette er heller ikke regulert. Ved B5 Sossvika på Stokkøya eksisterer det en reguleringsplan fra 2013 som åpner for boligbygging i kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Utbyggingen av denne er igangsatt.	Det er ikke nødvendigvis sammenheng mellom tilgjengelig areal for boligbygging og attraktivitet. Det er grunn til å se nærmere på dette i neste runde med kommuneplanarbeid.
Bestemmelsen 3.5 sier at ved regulering av nye bolig- og fritidsboligområder skal maksimalt bruttoareal per bruksenhet være 1,5 dekar, inkludert parkeringsplasser, vei og annet utomhusareal. Gjennom informasjon fra kommunen er dette tenkt som et minimumskrav til utnytting. Fra kommunen har vi fått opplysninger om at det planlegges om lag 20 boenheter for de to boligområdene, altså 2 dekar per boenhet. Dette er en lavere utnytting enn hva bestemmelse 3.5 åpner for. Fylkesmannen som landbruksmyndighet forventer at den faktiske utnyttingen blir i tråd med bestemmelsen.	Kommunen har ingen intensjon om å fravike minimumskravet. Bestemmelsen om utnytting må leses sammen med det bestemmelsen sier om hvilken type regulert areal som skal inngå i beregningen. Innenfor alle utbyggingsområdene vil det være noe areal som ikke inngår i beregningsgrunnlaget, eksempelvis kulturminneområder. Antall boenheter i hvert boligområde er et anslag. Detaljene omkring dette må avklares i reguleringsplanarbeidet.
Innsigelse: Med bakgrunn i jordlova § 9 fremmer Fylkesmannen innsigelse til B2 Moen inntil det tas inn bestemmelse som sikrer at det blir vurdert alternative løsninger for etablering av adkomstvegen i reguleringsplanarbeidet.	Det settes inn et nytt andre ledd i planbestemmelsene punkt 3.9 som lyder: <i>For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkamark, jmfør jordlova § 9.</i> Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 27.05.2019 bekreftet at innsigelsen frafaller dersom denne bestemmelsen tas inn.
Faglig råd: Det kommer fram av retningslinjene (kriterier ved dispensasjonsbehandling) at tomt, inkludert adkomstveg, ikke bør beslaglegge større areal enn 2 dekar for boligtomt og 1,5 dekar for fritidsbolig. Fylkesmannen har faglig råd om at kommunen vurderer å redusere den tillatte størrelsen på boligtomt og fritidstomt i retningslinjene vedrørende bygging i LNFR-områder gjennom dispensasjonssøknad.	Aktuelle tomtestørrelser har vært drøftet ved utarbeidelse av planforslaget. Med tanke på bolyst er det ønske om å gi mulighet for nokså store tomter, noe som må anses å være en av fordelene med å bosettes seg eller etablere fritidsbolig i Åfjord. For boligtomt er grensen satt til en størrelse som ikke utløser konsesjonsbehandling.
For areal F6 Eidem og F8 naust (Eidem) er det viktig at verken areal avsatt til bebyggelse eller adkomstveg berører innmarksbeite.	Dette tas hensyn til og avklares ved regulering.

F9 Saga legger opp til omdisponering av 0,5 daa fulldyrka jord av god kvalitet og god arrondering. Det er viktig at det søkes løsninger der dyrka mark ikke berøres.	Det tas hensyn til og avklares ved regulering.
Innsigelse: Med hjemmel i jordlova § 9 fremmer Fylkesmannen innsigelse til at KBA1 Bjørgheim endrer arealformål til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, og at det åpnes for etablering av fritidsbebyggelse på fulldyrka mark.	Området KBA1, Bjørgheim, tas ut av kommuneplankartet og tegnes uten arealformål. Det legges inn hensynssone – detaljering (H_910) som viser at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 27.05.2019 bekreftet at innsigelsen frafaller dersom denne endringen foretas.
Faglig råd: Kommunen rådes til å ta ut KBA2, Lines, av kommuneplanens arealdel dersom dispensasjonssøknaden som gjelder samme område, som nå er på høring, blir godkjent.	Rådmannen ser ikke hensikten med at KBA2 tas ut av planen dersom dispensasjonssøknaden innvilges. Etter rådmannens vurdering vil det være fordelaktig om arealdelen stemmer over ens med arealbruken, selv om det vil være knyttet plankrav til arealet. Det faglige rådet tas ikke til følge.
FT2 Finset, med adkomstveg, berører 0,3 daa fulldyrka jord og 1,7 daa produktiv skog. Det forutsettes at adkomstvegen legges utenfor dyrkamarka og at utleieenheterne berører så lite dyrka mark som mulig.	Det tas hensyn til og avklares ved regulering.
Innsigelse: Med bakgrunn i jordlova §9 fremmer Fylkesmannen innsigelse til S2 Asvika inntil det tas inn bestemmelse som sikrer at det blir vurdert alternative løsninger for etablering av adkomstvegen i reguleringsplanarbeidet.	Det settes inn et nytt andre ledd i planbestemmelsene punkt 3.9 som lyder: <i>For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkamark, jmfør jordlova § 9.</i> Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 27.05.2019 bekreftet at innsigelsen frafaller dersom denne bestemmelsen tas inn.
Faglig råd: Kommunen rådes til å ta en gjennomgang av konsekvensene for beiteinteressene i disse tiltakene, slik at dette kommer fram og kan hensyntas før endelig behandling av planen.	Ingen av de nye byggeområdene i planforslaget vurderes å ha noen konsekvens for Ytre Åfjord beitelags interesser.
Faglig råd: Kommunen bør ta en gjennomgang av konsekvensene for kystlyngheia i tiltak der naturtypen kan bli berørt, slik at dette kommer fram og kan hensyntas før endelig behandling av planen.	Alle nye utbyggingsområder er utredet med tanke på naturmangfold. Utredningen ble gjennomført av Natur og Samfunn AS, og omfatter en vurdering av naturtyper. Natur og Samfunn AS endrer sin konklusjon for område B5 i Sossvika og vurderer dette som kystlynghei av liten verdi (C-område). Etter en samlet vurdering av de innsigelser som knytter seg til dette området, tas området B5 ut som boligområde.
Det er ikke tatt inn nye hytteområder som berører viktige reinbeiteområder. De foreslåtte tiltakene ligger ikke i, eller påvirker vesentlig negativt de sentrale områdene for reindrifta. I konsekvensutredningen vurderes visse tiltak til at det ikke medfører konsekvenser for reindrift fordi det ikke er inntegnet som årstidsbeite. Selv om ikke området spesifikt ligger i et markert årstidsbeite, vil det ikke si at reindrifta ikke bruker området. Vi ber allikevel kommunen å vurdere å legge inn vårbeite som hensynssone.	Det tas til orientering det Fylkesmannen påpeker om at områder som ikke inngår i årstidsbeitene kan ha betydning for reindriften, men at foreslåtte tiltak ikke påvirker reindrifta negativt i vesentlig grad. Reinbeitedistriktet har i tillegg vært involvert i planprosessen og har hatt planforslaget på høring. Når det gjelder vårbeite synes denne å være nokså unøyaktig avgrenset. Det kan synes som det er gjort nokså enkel avgrensning, eksempelvis mot hovedvassdrag, uten at det er tatt hensyn til at det kan omfatte dyrkamark. Dette kan være en kilde til konflikt. Hensynssonen som er aktuell å bruke her kan det ikke gis bestemmelser til, kun retningslinjer. Av den grunn finner rådmannen likevel å kunne tilrå at vårbeite for rein legges inn med hensynssone for reindrift (H_520) under presisering av at dette ikke medfører rettigheter for reindriftnæringen på dyrket mark. Bestemmelsen punkt 8.1 endres til: 8.1 Reindrift (H_520) <i>Innenfor hensynssone reindrift, som er viktige flyttleier og oppsamlingsområder for rein samt vårbeite, skal det tas særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke. Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.</i>

Innsigelse: Av hensyn til negativ påvirkning på truede arter, bestander av laks og sjørret og viktige økosystemer fremmer Fylkesmannen innsigelse til BV1-område vest for Lauvøya som avgrenses av de to hovedfarledene og kommunegrensen mot Bjugn kommune. Området, som er på om lag 16 km², må endres til NFF-område. Samtidig ber Fylkesmannen om at området unntas for muligheten til tarehøsting da slik aktivitet vil være med på å ødelegge dette viktige økosystemet.	Slik rådmannen leser merknaden fra Fylkesmannen er innsigelsen knyttet til arealformålet og ikke til å ta inn bestemmelse som forbyr taretråling. Rådmannen var i utgangspunktet innstilt på å endre arealformålet på det aktuelle området til NFFF-1 hvor ingen form for akvakultur ut over forføyninger tillates. Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 27.05.2019 bekreftet at innsigelsen frafaller dersom denne endringen foretas. Samtidig bekrefter Fylkesmannen at slik endring av arealformål kan skje uten ny høring, heller ikke begrenset høring. Senere kontakt med Fiskeridirektoratet og Trøndelag fylkeskommune viser at de har et helt annet syn på saken og at de åpenbart må ha forslag til slik endring på ny høring, særlig områdets størrelse tatt i betraktning. Det påpekes også at det i det aktuelle området finnes etablerte akvakulturanlegg. En endring av arealformål vil for så vidt ikke gi endringer for gitte konsesjoner, men kan vanskeliggjøre endringer og naturligvis nyetableringer. Rådmannen legger til grunn at det må gjennomføres en ny begrenset høring til Trøndelag fylkeskommune og Fiskeridirektoratet. Samtidig er det behov for å få vedtatt ny kommuneplan nå, da det er en del tiltak som ligger på vent nettopp i påvente av denne. Rådmannen foreslår derfor at det aktuelle området, som Fylkesmannen har innsigelse til, unntas rettsvirkning sånn at kommuneplanens arealdel for øvrig kan vedtas. Taretråling er et aktuelt tema som har vært drøftet også i denne planprosessen. Det kan være gode grunner til å unnta både dette og andre sjøområder for taretråling i vår kommune. Kommunen har imidlertid ved gjentatte anledninger, i møte med sektormyndighetene, fått informasjon om at taretråling ikke kan begrenses gjennom kommuneplanens arealdel (plan- og bygningsloven), men at dette kun kan skje gjennom regional forskrift om høsting av tare (havressurslova). Det er derfor ikke gjort forsøk på slik begrensning i det utarbeidede planforslaget, og at det nå uttrykkes ønske om å ta inn slik bestemmelse i planen kommer uventet på oss. Fylkesmannen bekrefter på sin side at slik bestemmelse kan tas inn i plandokumentet uten ny høring, heller ikke begrenset høring. Senere kontakt med Fiskeridirektoratet og Trøndelag fylkeskommune viser at de har et annet syn på saken. De holder fast på at begrensning av taretråling ikke kan skje gjennom kommuneplanens arealdel, kun gjennom regional forskrift for høsting av tare. Om det skulle legges inn slik bestemmelse i plandokumentene er de også av den oppfatning at det vil være gjenstand for ny begrenset høring. Fiskeridirektoratet er også klar på at dersom de får et planforslag til høring som inneholder bestemmelser som forbyr taretråling i bestemte områder, vil de komme med innsigelse til dette. Diskusjonen om hvilket lovverk som skal gjelde eller hvorvidt de skal gjelde og tolkes parallelt, foregår på departementsnivå mellom Nærings- og fiskeridepartementet (havressurslova) og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (plan- og bygningsloven). Siden temaet synes å være så uavklart foreslår rådmannen at det ikke tas inn bestemmelser som begrenser taretråling i arealdelen. Det må vurderes om det skal gis merknader til ny regional forskrift om høsting av tare i Trøndelag, som er på høring med høringsfrist 01.06.2019, og om det der skal foreslås områder som unntas for taretråling.
Innsigelse: Det fremmes innsigelse til område B5 – Sossvika på grunn av konflikter med truede arter, en truet naturtype samt at planene er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fylkesmannen er ikke enig i kommunens konsekvensutredning og kartleggingen av naturmangfold som ligger til grunn for denne. I konsekvensutredningen vises det til at området ikke har kvaliteter etter DN-Håndbok 13. Fylkesmannen mener den sterkt truede naturtypen kystlynghei finnes her. Området er registrert leveområde for	Ny kommentar fra Natur og Samfunn av 07.05.2019: Fylkesmannen har rett i sine kommentarer at det kan være kystlynghei. Årsaken til at jeg kalte det lynghei i stedet for kystlynghei var at det var relativt lite røsslyng i det meste av området, det var mest preget av gress og starrarter og lavt innslag av urter. Dette tyder på at det er lenge siden den eventuelt har vært brent. Sviing favoriserer røsslyng, en art som stort sett dominerer kystlyngheiene. I tillegg er store deler av området gjengrodd med bjørkekratt. Med sin begrensede størrelse er derfor verdien etter håndbok 13 lav. Om man velger å se på området som kystlynghei, så vil

oter og i influensområdet er det registrert truede og nær truede bakkehekkende fuglearter. Det vises også til at området ligger eksponert med begrensede muligheter til å unngå uønsket silhuettvirkning samt at hele området ligger i hundremetersbeltet langs sjø.	man ut fra håndbok 13, revidert 2014, kunne verdisetze området til å ha lokal verdi - C. Dette på grunnlag av at den er mindre enn 100 daa, og er dels gjengrodd. I NiN-sammenheng vil den på tilstand få moderat tilstand på grunnlag av at den ikke blir beitet (7JB BT-1) og at den er i brakkleggingsfase (rask suksesjon 7RA SJ-2). På kriteriet «naturmangfold» vil den få verdien «Lite» på grunnlag av areal 10-50 daa. Samlet lokalitetskvalitet i NiN-systemet blir da «Lav kvalitet». Det foreligger innsigelse til dette boligområdet fra Statens vegvesen og Riksantikvaren i tillegg til innsigelsen fra Fylkesmannen. Ut fra en samlet vurdering foreslår rådmannen at boligområde B5, Sossvika, tas ut av planen og arealformålet for arealet endres til LNFR. Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 27.05.2019 bekreftet at innsigelsen fra deres side frafaller dersom denne endringen foretas.
Innsigelse: Det fremmes innsigelse til planbestemmelsen § 4.2 - Eksisterende bebyggelse i LNFR-område grunnet manglende konsekvensutredning av plangrepet. Dette er arealer som kan ha betydning for landskap, friluftsliv, naturmangfold og hundremetersbeltet langs sjø. Eksempelvis vil forslaget åpne for bygging av uthus på inntil 50 m² ved enhver eksisterende hytte i kommunen. Det er ikke adgang til å innføre spredt bebyggelse kun gjennom bestemmelser. Det må i så fall angis hvor bestemmelsene skal gjelde, eksempelvis i plankartet, og det må gå fram hvilket formål bebyggelsen skal ha.	Hensikten med å ta inn denne bestemmelsen i planforslaget har vært å redusere antall dispensasjonssøknader for tiltak som må anses å være kurante. Rådmannen er av den oppfatning at bestemmelsen ikke er ment, og heller ikke kan forstås, sånn at den opphever forbudet mot tiltak langs sjø. Imidlertid er det etter en egen vurdering angitt en byggegrense mot sjø i planforslaget, som stedvis avviker fra hundremeteren. Det er heller ikke riktig slik Fylkesmannen vurderer det at bestemmelsen eksempelvis åpner opp for at det ved hver eksisterende hytte i kommunen kan bygges uthus på inntil 50 m². De fleste hytter ligger innenfor reguleringsplaner eller at de gjennom dette planforslaget har fått endret arealformål til fritidsbebyggelse. For hytter som ligger innenfor reguleringsplaner vil det være reguleringsbestemmelsene som er gjeldende. For hytter som ikke er regulert, men som ligger i områder med arealformål fritidsbebyggelse, er det bestemmelsene punkt 2.1 som kommer til anvendelse for vurdering av hva som kan gjennomføres av tiltak uten at området reguleres. Rådmannen synes det er beklagelig at det ikke lar seg gjøre å innføre denne bestemmelsen som kunne spart både oss og sektormyndighetene for dispensasjonsbehandlinger, ja ikke minst tiltakshaverne. På bakgrunn av innsigelsen som foreligger foreslår rådmannen at punkt 4.2 i bestemmelsene tas ut. Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 27.05.2019 bekreftet at innsigelsen frafaller dersom denne endringen foretas.
Det kan ikke legges inn byggegrense mot sjø for alle tiltak i et område. I LNFR-områder vil slik byggegrense kun gjelde for tiltak som tillates i henhold til arealformålet.	Hensikten med å legge inn en byggegrense langs sjø som stedvis avviker fra hundremeteren har vært å redusere antall dispensasjonssøknader for tiltak som må anses å være kurante. Rådmannen har vært av den oppfatning at det måtte la seg gjøre å foreta en vurdering av dette uten at en tok stilling til arealformål. Dette samsvarer også med tilbakemeldinger vi mener å ha fått fra Fylkesmannen ved presentasjon av framgangsmåten i regionalt planforum. Dersom et tiltak er i strid med arealformålet ville det likevel krevd dispensasjonsbehandling i forhold til dette, men at det da var avklart i forhold til byggegrensen mot sjø. Rådmannen synes det er beklagelig at det ikke lar seg gjøre å innføre en byggegrense som kan gjelde for alle tiltak i et område. Det er ikke knyttet innsigelse til byggegrensen så den vil fortsatt være å finne i plankartet, også i LNFR-områder. Det tas til etterretning at byggegrensen da kun gjelder for tiltak som er i henhold til arealformålet. I bestemmelsene punkt 2.4, 5. ledd tilføyes setningen: <i>I LNFR-områder gjelder byggegrensen kun for tiltak i henhold til arealformålet.</i>
Planforslaget har tatt inn krav til leke- og oppholdsareal og at barn og unges interesser skal ivaretas gjennom planleggingen, jamfør rikspolitiske retningslinjer.	Tas til orientering.

I punkt 1.3 i planbeskrivelsen er det listet opp nasjonale og regionale føringer. Her savnes folkehelseloven.	Folkehelseloven føyes til i listen over nasjonale og regionale føringer i planbeskrivelsen, punkt 1.3.
Fylkesmannen er tilfreds med fokuset på folkehelse. I retningslinjene til punktet om folkehelse er det listet opp aktuelle vurderingstema. I tillegg til de som står bør også nevnes utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging.	I dokumentet bestemmelser og retningslinjer føyes «utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging» til i opplistingen av vurderingstema i retningslinjene under punkt 310.
Under henvisning til T-1442/2016 peker Fylkesmannen på at bestemmelser som omhandler støy bør være så konkrete som mulig.	Rådmannen er av den oppfatning at bestemmelsene og retningslinjene om støy, 3.12 er tilstrekkelig ivaretatt på kommuneplannivå. Det vil være lite hensiktsmessig å vise til konkrete rundskriv og tabeller da dette ikke er statisk og kan endres i løpet av planperioden. Ved regulering er det T-1442 som legges til grunn, men denne har også karakter av å være retningslinjer.
Faglig råd: Det anbefales at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at nye boliger ikke kan tas i bruk før nødvendig trafikksikkerhetstiltak er etablert.	Rådmannen bemerker at Fylkesmannen gjerne påpeker at bestemmelser er for lite konkrete, jamfør om bestemmelsen om støy nevnt ovenfor. Her foreslås tatt inn en bestemmelse som ikke er særlig konkret. Åfjord kommune tar trafikksikkerhet på alvor, men ønsker heller ikke rigide bestemmelser om dette på kommuneplannivå. Rådmannen mener temaet er tilstrekkelig ivaretatt på kommuneplannivå gjennom retningslinjen som sier: <i>Kommunen vil ved utarbeidelsen av alle nye reguleringsplaner vurdere hvilken infrastruktur som skal være på plass på hvilket tidspunkt. Rekkefølgekrav om sosial og teknisk infrastruktur kan også fremkomme for infrastruktur utenfor planområdet.</i>
Faglig råd: I henhold til T-1442/16 anbefales det at kommunen gjennom bestemmelsene sikrer at det stilles krav om reguleringsplan ved all bygging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul og rød støysone, samt at kommunen tar inn en bestemmelse som stiller krav om at det utarbeides en støyfaglig utredning for byggeområder som ligger i gul støysone.	Rådmannens oppfatning er at det vil være i overkant å kreve reguleringsplan ved all bygging av ny støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone. Det tilrås at det tas inn en bestemmelse om støyfaglig utredning, men at denne også kan knyttes til byggesak. Det tas inn en bestemmelse om dette som eget, nytt 3. ledd i bestemmelsene punkt 3.12 som lyder: <i>I forbindelse med regulering eller ny bebyggelse i gul og rød støysone skal det ved forslag til reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyfaglig utredning.</i>
Faglig råd: Det anbefales at det i bestemmelsene tas inn et punkt som sikrer at det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, støy- og støvforhold.	Tittel på punkt 3.12 i bestemmelsene endres til «Beskyttelse av omgivelsene». Som et nytt 4. ledd i dette punktet tas følgende inn: <i>Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert. Det skal utarbeides en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold. Planen kan inngå i de ordinære plandokumentene.</i>
Det er positivt at kommunen har tatt inn en bestemmelse som sier at nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,5 (NN2000). Fylkesmannen minner om at lokale forhold må tas med i beregningene når bølgepåslag skal legges til forventet havnivå og eventuelt stormflo.	Ved fastsettelse av minimum høydekote for topp gulvnivå er det allerede lagt inn en viss sikkerhetsmargin, om lag 0,6 meter, over forventet havnivåstigning og stormflo.
Det må gjøres en vurdering av om gjeldende reguleringsplaner bør endres eller oppheves som følge av klimaendringer.	Rådmannen finner det lite hensiktsmessig å gjennomføre en slik vurdering på dette stadiet i planprosessen. Dersom det fører til at reguleringsplaner må endres eller oppheves vil det utløse ny høring. Kommunen har et bevisst holdning til utfordringer som klimaendringene medfører. Dette må tas med i vurderingen i konkrete byggesaker, også innenfor gjeldende reguleringsplaner. Rådmannen mener en vurdering, slik Fylkesmannen ber om, må utstå til neste kommuneplanprosess.
I ROS-analysen peker det på følgende avbøtende tiltak: «Ved regulering og byggesak er det for områder under	Se kommentar til merknad fra NVE nedenfor.

marin grense foreslås krav til vurdering av grunnforhold og områdestabilitet.» Vi kan ikke se at dette følges opp i bestemmelsene.	
Høyspentlinjer er ikke markert i plankartet. Vi viser til innsigelse fra NVE og påpeker at det er hensiktsmessig å markere slike hensyn i kart for å unngå konflikt i senere planlegging.	Se kommentar til merknad fra NVE nedenfor.
Det foreligger bestemmelser til fareområder i tilknytning til skytebaner uten at hensynssoner er lagt inn i plankartet. For å sikre helhetlig planlegging og kunne avklare hensyn tidlig i planprosesser vil vi oppfordre kommunen til å utarbeide hensynssoner i tilknytning til bestemmelsen.	Ideelt sett skulle hensynssoner vært lagt inn i plankartet. Konkret avgrensning av sonene foreligger ikke per i dag. Rådmannen tilrår at det arbeides med dette til neste kommuneplanprosess og at det blir lagt inn i plankartet da.
Kart fra NGU viser at det er områder i kommunen markert med høy radonaktomhet. Det anbefales at tiltak mot radon gjøres synlig i planbestemmelsene.	Rådmannen er av den oppfatning at plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretar tiltak mot radon på byggesaksnivå. Dette er bestemmelser som nødvendigvis ikke er statiske og som i hvert fall i teorien kan endres over tid. Det anses ikke som hensiktsmessig å gjenta aktuelle tiltak i bestemmelsene til arealdelen, eller henweise direkte til lov og forskrift.
NVE: Faglig råd: Kommunene bør avklare sikkerhet i forbindelse med arealplanarbeidet i tråd med plan- og bygningslovens §§ 4-3, 5.1 og rundskriv H-5/2018 for å unngå å utsettes disse avklaringene til byggesak. Avklaring av naturfare bør senest skje på siste plannivå før tiltaksrealisering. I spesielle tilfeller kan det tas inn bestemmelser med krav om at sikkerhet må avklares senest før tiltaksrealisering.	I bestemmelsene punkt 2.5 «Samfunnssikkerhet» tas inn et nytt 2. ledd: <i>Avklaring av naturfare skal skje ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kun i spesielle tilfeller, ved enkle problemstillinger, kan dette utstå til byggesak.</i>
Innsigelse: Eksisterende kraftlinjer i det regionale/nasjonale nettet og distribusjonsnettet er ikke markert i plankartet og er ikke omtalt i kommuneplanen. Arealplaner kan ved manglende markering av eksisterende og fremtidig vedtatte kraftlinjer potensielt være til skade for disse anleggene, ved at det planlegges tiltak som er i konflikt med disse. Eksisterende- eller planlagte overføringslinjer og omformingsanlegg for kraft med gyldig anleggskonsesjon i regional- og sentralnettet er å betrakte som nasjonale og vesentlige regionale interesser. NVE fremmer innsigelse til planen inntil disse er markert tilstrekkelig i plankartet og det er tatt inn tilhørende bestemmelser som ivaretar disse. Følgende bestemmelse anbefales: « <i>Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.</i> »	Etter innspill fra Statnett er det lagt inn båndleggingssone langs den nye 420 kV transmisjonsnettleddningen som går gjennom kommunen. I tillegg til denne har vi noe regionalt nett i kommunen. Langs de regionale nettleddningene legges inn og omgis med hensynssone båndlegging (H_740) på 20 meter til hver side fra senter av ledningen. Samtidig endres bestemmelsene punkt 9.3 til: <i>9.3 Båndlegging etter energiloven (H_740)</i> <i>Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.</i> Kraftledninger i distribusjonsnettet omgis med hensynssone H_370 «Høyspenningsanlegg» med en bredde på 20 meter til hver side for senter av ledningen. Samtidig må bestemmelsene punkt 7.3 endres sånn at de også konkret knyttes til hensynssonen. I punktets overskrift tilføyes «(H_370)» Det tas inn et nytt ledd foran teksten som allerede står i planforslaget: <i>«Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier»</i> NVE har i e-post av 24.05.2019 bekreftet at innsigelsen frafaller dersom hensynssoner med tilhørende bestemmelser tas inn i plandokumentene.
Når det gjelder kvikkleire ligger Årnes-sonen nå inne i NVE Atlas og det forutsettes at denne tas inn i plankartet.	Årnes-sonen ligger innenfor kommunedelplan for Åfjord sentrum, som ikke er med i denne revideringen. Denne sonen kan først tas inn i plankartet ved neste revidering av denne kommunedelplanen.
Faglig råd: Det anbefales at kommunen i områder under marin grense tar inn en planbestemmelse som for eksempel kan utformes som følger: «før tiltaksrealisering i områder under marin grense (MG) kan starte opp, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28_1 og TEK17 blir oppfylt». Faglig råd: For tiltak som innebærer utfylling i sjø anbefaler vi at kommunen tar inn (rekkefølge) – bestemmelser som	Som nytt punkt 2.6 i bestemmelsene tas inn: <i>Før tiltak i områder under marin grense kan igangsettes, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1, med tilhørende forskrift, er oppfylt. Samme krav settes også til tiltak som medfører utfylling eller fjerning av masse (mudring) i sjø og etablering av småbåtanlegg.</i> Forslagets punkt 2.6 og påfølgende punkter flyttes nedover i dokumentet.

sikrer at det gjennomføres tilstrekkelig grunnundersøkelser også i sjø før slike tiltak kan gjennomføres.	
NVE lurer på hvorfor det ikke er stilt krav om geotekniske undersøkelser for småbåthavn for Moldbakken.	Årsaken til det er at regulering av denne småbåthavna har gått parallelt med kommuneplanprosessen. Reguleringsplan for Skaset småbåthavn (Moldbakken) er vedtatt før kommuneplanen og angis med hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».
Av konsekvensutredningen går det fram at det forutsettes geotekniske undersøkelser før tiltaksrealisering. Det anbefales at disse kravene spesifiseres i arealdelen.	Dette er ivare tatt gjennom det som er foreslått som ny tekst i punkt 2.6, se ovenfor.
Dersom det er behov for massedeponi bør det avsettes på dette nivået. Det anbefales at det tas inn plankrav for alle massedeponi over for eksempel 5000 m ³ .	Som 2. ledd i bestemmelsen punkt 2.1 tas inn: <i>Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m³.</i>
Ved bygging i nærheten av vassdrag må forholdet til flomfare vurderes nærmere som del av ROS-analysen til planforslaget for å kunne oppfylle kravene om sikker byggegrunn mot naturfare. Vi minner for øvrig om vår tilskuddsordning til økonomisk støtte til å kartlegge kritiske punkt i bekker og bratte vassdrag.	Tas til orientering.
På grunn av klimaendringene forventes det at kommunen har et spesielt fokus på overvannshåndtering ved fremming av arealplaner. Det er positivt at kommune har tatt inn bestemmelse med krav om VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.	Tas til etterretning.
Det vises til at det i planforslaget er tatt inn ulike bestemmelser som ivaretar allmenne interesser i vassdraget og at tiltak skal vurderes ut fra miljømålene i vannforskriften. NVE er positiv til dette.	Tas til orientering.
NVE er positive til at det er satt minimumshøyde for gulvnivå i laveste etasje til +3,5 meter. Bølgepåvirkning er ikke tatt med i tabell over havstigning og stormflo fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det vises til at Bølgeberegninger er kompliserte beregninger som krever spesialkompetanse. Som eksempel vises til risiko- og sårbarhetsanalyse for Stavanger sentrum.	Tas til etterretning. Temaet er også kommentert i forbindelse med Fylkesmannens merknader ovenfor.
Statens vegvesen: Innsigelse: Det fremmes innsigelse til boligområde B5. Dette grunngis; - Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, underpunkt 3 Mål; «planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling». - Med hjemmel i veglovens § 1a og som er i tråd med tankesettet som ligger til grunn for nullvisjonen som Stortinget vedtok i 1999. I merknaden fra Statens vegvesen for øvrig, som leder til innsigelsen vises til at de statlige retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging også sier at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Statens vegvesenet uttrykker videre forundring over at hensynet til trafiksikkerhet ikke er nevnt i vurderingen av at det legges ut boligområder svært perifert sett i forhold til tettsteder og sentrumsfunksjoner. I og med at kommunen argumenterer for omgjøring av regulert boligområde til kombinert formål i Harsvika fordi boligtomtene er tungsolgte samtidig som de argumenterer for behov for boligtomter i Sossvika, anses ikke argumentene for å tillate boligområde i Sossvika som gode nok. Det er videre ikke tilrettelagt for myke trafikanter i form av fortau eller gang- og sykkelveg og et boligområde her vil medføre en økning av fotgjengere og syklist på langs og på tvers av vegen.	Rådmannen vil innledningsvis bemerke at det i arealplanlegging vil være en avveing mellom ulike interesser og hensyn som skal tas. I kommuneplanens samfunnsdel har kommunen uttrykt et ønske om å tilby attraktive boligtomter for å fremme bolyst. Dette er det gjort et forsøk på ved å foreslå område B5 Sossvika. Kommunen har vært åpen på at nye boligområder ikke har hatt hovedfokus ved denne revisjonen av planen. Det er da heller ikke stort areal med nye boligområder som er foreslått i planforslaget, totalt sett. Når det gjelder vurdering av behovet for nye boligområder i Stokksund-området henger dette også sammen med attraktiviteten av områdene. Her må vi erkjenne at vi nok skulle gjort en grundigere vurdering av hvorvidt andre områder skulle vært tatt ut. I løpet av høringsperioden for planen ble det kjent at det med stor sannsynlighet blir etablert et betydelig antall nye arbeidsplasser i Stokksund-området. Dette tilsier et økt behov, men det er selvsagt noe Statens vegvesen ikke har kunnet gjøre vurderinger ut fra, siden dette ikke var kjent da planen ble sendt på høring. Kommunen er opptatt av trafiksikkerhet, men av og til må man også gjøre vurdering ut fra hvor man befinner seg. Fylkesvegen ut til Linesøya, som passerer forbi det aktuelle området, har relativt liten trafikk, med en ÅDT på 40 ifølge Vegkart fra Statens vegvesen. Innover mot Harsvika er den dog noe større med mellom 250 og 350. Kommunen har lagt til grunn at området vil være bilbasert med tanke på transport til butikk, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner. Under henvisning til statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging er det nok avgjørende for vurderingen hva man ønsker å legge vekt på.

	Det foreligger flere innsigelser til boligområde B5 Sossvika og rådmannen tilrår etter en samlet vurdering at området tas ut som boligområdet og at arealet i plankartet gis arealformål LNFR. Statens vegvesen har i e-post av 23.05.2019 bekreftet at innsigelsen fra deres side frafaller dersom denne endringen foretas.
Faglig råd: I arbeidet med nye boligområder bør det vurderes hvilke konsekvenser utbyggingen av de ulike boligområdene vil ha, opp mot potensialet for økt ferdsel av fotgjengere og syklist på langs og tvers av fylkesvegene.	Dersom boligområde B5 Sossvika tas ut av planen er det kun et boligområde igjen i planforslaget, B2 Moen. B2 Moen vil få adkomst fra fylkesveg 6320. Bebyggelse vil nødvendigvis gi en økning av fotgjengere og syklist i området og i dette tilfellet både på langs og tvers av fylkesvegen. Det er lagt inn gang- og sykkelveg i plankartet både øst og sørover til Stokksund oppvekstsenter og vestover til butikk og videre til Stokkøya. Gang- og sykkelveg er ikke etablert. Det må vurderes om det skal gis rekkefølgebestemmelser for etablering av gang- og sykkelveg ved regulering av området. Det vil nødvendigvis medføre mer kryssing av fylkesvegen, blant annet for å komme til butikk. Det er redusert hastighet i området per i dag, 40 km/t gjennom sentrum av Revsnes ifølge Vegkart. Dette må gi muligheter for å etablere fotgjengeroverganger på strategiske krysningspunkt.
Trøndelag fylkeskommune Trøndelag fylkeskommune slutter seg til hovedtrekkene i planforslaget. Planarbeidet har hatt stort fokus på å være mer forutsigbart på hvor akvakultur kan tillates.	Tas til orientering.
Det er gode bestemmelser knyttet til ivaretagelse av og hensyn til nyere tids kulturminner.	Tas til orientering.
Det uttrykkes tilfredshet med konsekvensutredningen slik den foreligger for de automatisk fredete kulturminnene. Fylkeskommunen minner om at de fleste kulturminner fortsatt ikke er kjent. B5 Sossvika er et område som vanskelig kan la seg realisere på grunn av kjente kulturminner.	Tas til etterretning. B5 Sossvika kommenteres mer omgående i forbindelse med uttalelse fra Riksantikvaren.
Arealplanen har flere bestemmelser som vil være viktige for beskyttelse av vannmiljøet. Dette er gode grep for å ivareta vannmiljøet.	Tas til orientering.
Gjennom å differensiere arealbruken, gjøres det et forsøk på å få til en mer konkret arealavveining av sjøområdene. En slik differensiering, sammen med NFFF 2-områdene, vil gå på bekostning av oppdrett av matfisk av laks og ørret. Det er ikke noe særlig rom for nye lokaliteter og mulighetene for å gjøre arealmessige endringer for en del av de eksisterende anleggene vanskelig gjøres. Etter fylkesrådmannens mening burde det derfor vært satt av egne akvakulturområder (rene A-områder) rundt eksisterende akvakulturanlegg, og på en slik måte at eventuelle arealendringer kunne omsøkes uten dispensasjonssøknader. Det har i det siste vært omsøkt mange arealendringer blant annet for å legge til rette for avlusing. Selv om kommunen vil være positivt innstilt, vil neppe alle sektormyndighetene være det. Og dispensasjoner bør unngås slik at arealplanen ikke uthules.	Det har vært et bevisst valg å få til en mer forutsigbar arealforvaltning i sjøområdene. Det har også vært et bevisst valg at det ikke benyttes rene A-områder, men at A inngår i flerbruksområder der akvakultur kan tillates. Et etablert akvakulturanlegg med godkjent plassering vil ved sin tilstedeværelse naturlig utelukke annen bruk av området. På den annen side er det ikke ønskelig at rene A-områder, som ligger utenfor etablerte akvakulturanlegg, skal markere at annen bruk av området ikke er tillatt. I de tilfellene hvor etablerte akvakulturanlegg blir liggende i områder hvor akvakultur ikke er inkludert i arealformålet ligger det faglige vurderinger til grunn for nettopp dette.
Det er satt av et større område fra grensen mot nasjonal laksefjord og utover mot Linesøya hvor akvakultur av anadrome arter ikke tillates (BV 2-1). I dette området finnes det i dag lokaliteter for blåskjell dyrking. Det er positivt at det fortsatt kan søkes om å få etablere nye eller gjøre endringer av blåskjellanlegg og anlegg for andre arter (torsk, tare mm).	Tas til etterretning. Rådmannen legger til grunn at det er BV-2-området som strekker seg fra utløpet av Åfjorden mot Lauvøya det siktes til.
De viktige natur- og friluftsområdene i sjø ved Hosenøyen og Gjesinga er utvidet sammenlignet med tidligere kommuneplan, dette av hensyn til tarekog og fugleliv. Her kan det nå ikke etableres akvakulturanlegg. Andre inngrep, som for eksempel taretråling, reguleres av høsteforskrifter.	Rådmannen registrere at det er uenighet mellom sektormyndigheten når det gjelder muligheten til å begrense taretråling. Dette er kommentert under merknad fra Fylkesmannen ovenfor.

Fylkeskommunen mener kommunen har en litt for snever definisjon av folkehelse og savner utredningstema som tettstedsutvikling, attraktivitet, møteplasser, trafikkikkerhet.	Merknaden fra fylkeskommunen tas til etterretning. Rådmannen mener likevel at de fleste av disse temaene er vurdert i planarbeidet, men kanskje ikke godt nok i konsekvensutredningen. Merknaden tas med til neste kommuneplanprosess.
Boligområde B2 Moen ligger høyt i terrenget og kan bli ruvende og påvirke landskapsbildet noe i negativ retning. Det er ikke gang- og sykkelveg i området og det kan være krevende å innfri krav til universell utforming når det gjelder adkomst til området.	Temaene som fylkeskommunen nevner her vil få sin endelige avklaring gjennom regulering av området. Temaene må på best mulig måte tas hensyn til ved reguleringen.
Faglig råd: Det er uheldig å oppheve reguleringsplan for boligområde i Harsvika (KBA-1) siden det er mangel på boligtomter på Stokkøya og området ligger i gangavstand fra butikk. Som faglig råd bør området få en overvekt av boligtomter.	Fylkesmannen har innsigelse til det samme området med begrunnelse i at dyrket mark ikke kan benyttes til fritidsboliger. Rådmannen foreslår på bakgrunn av dette at området tas ut som kombinertformål og at reguleringsplanen videreføres.
Faglig råd: Fylkesrådmannen har ikke merknader til foreslåtte arealbruk, men område FT1, Lines, bør avgrenses, slik at den nære strandsonen blir allment tilgjengelig. Dette som et faglig råd.	Dette kan det tas hensyn til ved regulering av arealet.
Faglig råd: Område S4 Kallvollen bør ikke avsettes til småbåthavn ut fra landskaphensyn, mangel på vei, mangel på mulighet til å sette ut båter med mer. Båtplasser bør etableres gjennom en felles flytebrygge.	Her er det nok et definisjonsspørsmål hva man kaller det, men det er tenkt et enkelt anlegg for få brukere i et område med lite muligheter for småbåthavner. De aktuelle brukerne har hytte i nærområdet. Rådmannen mener det er fordelaktig å få fastlagt dette i arealplankartet.
Faglig råd: Fylkesutvalget har sterke faglige råd mot område B5 med bakgrunn i fredete kulturminner og ber fylkesrådmannen gå i dialog med Åfjord kommune for hvordan området kan utbygges på en måte som hensyntar de to registrerte gravhaugene på området. Fylkeskommunen kan bidra med faglig veiledning i dette arbeidet. Fylkesutvalgets vedtak er i strid med fylkesrådmannens innstilling som tilsa innsigelse mot dette boligområdet. I fylkesrådmannens begrunnelse for innsigelse argumenteres det særlig for konflikt med automatisk fredete kulturminner, men også hensynet til friluftsliv, landskap og byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø. I etterkant av vedtaket i fylkesutvalget er saken oversendt fra fylkeskommune til Riksantikvaren for at Riksantikvaren på selvstendig grunnlag skal få vurdere hvorvidt de vil varsle innsigelse mot planforslaget.	Rådmannen kommenterer ikke dette ytterligere her, men henviser til kommentarer under merknadene fra Riksantikvaren.
Deler av gravminnene på Dragseid ligger innenfor hensynssonen for friluftsliv (H_530). Trøndelag fylkeskommune foreslår å kombinere denne hensynssonen på Dragseid med en hensynssone for kulturmiljø (H_570). Fylkeskommunens forslag til hensynssone for kulturmiljø er noe utvidet i sør, dette for å inkludere en større del av gravminnene.	Det legges inn en hensynssone for kulturmiljø (H_570) på Dragseid med den avgrensningen som foreslås av fylkeskommunen. Følgende retningslinje knyttes til hensynssonen som nytt punkt 8.4 i bestemmelser og retningslinjer: <i>8.4 Kulturmiljø Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det verdifulle kulturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivarettatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.</i>
På Harbak foreslår Trøndelag fylkeskommune å videreføre hensynssone bevaring kulturmiljø (H_570) fra reguleringsplan for Harbakfjellet vindpark inn i kommuneplanens arealdel, samt inkludere et noe større område mot vest.	Det legges inn en hensynssone for kulturmiljø (H_570) på Harbak med den avgrensningen som foreslås av fylkeskommunen. Hensynssonen vil knyttes til retningslinjer i punkt 8.4 som nevnt ovenfor i forbindelse med kulturmiljø for Dragseid.
Med utgangspunkt i sikkerheten med hensyn til hvor synlige og skjulte automatisk fredete kulturminner (fra før 1537) finnes, må fylkeskommunen ta forbehold om arealbruken når det gjelder slike. Trøndelag fylkeskommune presiserer derfor at det ved denne uttalelse ikke gis samtykke til arealbruken. Dette gjør at de enkelte reguleringsplaner må sendes fylkeskommunen som høringsinstans for behandling og uttalelse.	Tas til etterretning.

Faglig råd: I konsekvensutredningen er alle innspill gitt et spesifikt navn, bestående av både bokstav og nummer. De områdene som tas inn i plankartet burde med fordel ha fått samme benevnelse, dette for lettere å orientere seg i kartene	Det foreslås at rådmannen gis delegert myndighet til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene for å gjøre de lettere tilgjengelige.
Faglig råd: Det er vist byggegrense mot sjø i LNFR-områdene. LNFR-områder er ikke byggeområder, og slik er det unødvendig med byggegrense.	Det vises til kommentar om det samme under merknader fra Fylkesmannen ovenfor.
Riksantikvaren Saken ble oversendt til riksantikvaren fra Trøndelag fylkeskommune etter at fylkesutvalget fattet vedtak som gikk imot faglige vurderinger av å varsle innsigelse mot boligområde B5 i Sossvika på grunn av kulturminner i form av to gravrøysar.	Dette ga ytterligere forsinkelser i planprosessen da riksantikvaren måtte gis utsatt høringsfrist til 23.05.2019.
Det knytter seg nasjonale og regionale kulturminneinteresser til byggeområder for bolig B5 Sossvika, som omfatter automatisk fredete gravrøysar. Gravrøysene er plassert svært karakteristisk langs skipsleia. Røysene skriver seg fra bronsealderen, og har fungert som både eiendomsmarkører og statussymboler. Forslag til ny kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune innebærer utilbørlig skjemming og/eller fjerning av de to historiske gravrøysene. Riksantikvaren reiser derfor innsigelse til kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune.	Kommunen har ved planforslaget ikke hatt til hensikt at de to gravrøysene skulle fjernes eller ødelegges, men at de skulle tas hensyn til ved regulering. Med innsigelsen som foreligger fra Riksantikvaren, i tillegg til andre innsigelser til det samme området, innstiller rådmannen på at området tas ut som boligområdet og beholdes som LNFR-område, som i gjeldende plan. Riksantikvaren har i brev av 28.05.2019 bekreftet at innsigelsen fra deres side frafaller dersom denne endringen foretas.
Riksantikvaren legger til grunn at det med «kulturmiljøet» i planbeskrivelsens konsekvensutredning, menes de to gravrøysene. Vi stiller oss derfor undrende til vurderingen som er gjort, at tiltak etter planformålet ikke vil påvirke disse vesentlig, da aktuelle tiltak vil være bebyggelse som enten vil innebære utilbørlig skjemming eller fjerning av en eller begge av gravrøysene. Riksantikvarens vurdering er, i motsetning til kommunens, at dette vil påvirke kulturminnene på en vesentlig og uakseptabel måte.	Det er to registrerte gravrøysar i området og rådmannen har, muligens feilaktig, først og fremst lagt vekt på en vurdering av gravrøysene som enkeltforekomster av fornminner, ikke som del av et kulturmiljø. Det bemerkes at de samme vurderingstemaene er med i konsekvensutredningen for alle vurderte utbyggingsområder, enten temaet er relevant for det konkrete området eller ikke.
Fiskeridirektoratet Saksbehandler i kommunen har bekreftet at det ikke er utarbeidet temakart for marint biologisk mangfold. Det er viktig at temakart, som det innledningsvis vises til i «Bestemmelser og retningslinjer» er oppdatert med ny kunnskap og informasjon.	Tradisjonelle temakart er i dag i stor utstrekning erstattet med løpende oppdaterte kartløsninger på internett.
For nye utbyggingsområder er det gjort gode konsekvensutredninger, og vi ser generelt ingen potensielle konflikter i forhold til våre interesser og ansvarsområde.	Tas til orientering.
Det savnes en vurdering av biologisk mangfold i sjø generelt, og eventuelt bakgrunnen for at det ikke er vurdert bruk av hensynssone H_560 Naturmiljø i sjøområdene. Også hvordan kommunen tenker å ivareta sitt ansvar med tanke på viktige naturressurser, naturtyper og arter.	Ved framstilling av plankartet har vi valgt å utelate enkelte elementer. Årsaken til det er at et kart med veldig mye informasjon og mange lag kan bli uoversiktlig og gjøre informasjonen tungt tilgjengelig. Det er derfor gjort et valg om ikke å angi hensynssoner for viktige naturtyper, verken på land eller i sjø. For nye utbyggingsområder er det gjort en vurdering av konsekvensen for naturmangfold gjennom konsekvensutredningen. Ved behandling av enkeltsaker benyttes Naturbasen og Artskart aktivt for å ta hensyn til naturmangfold. Det gjøres ingen endring i plankartet nå, men det må vurderes på nytt ved neste revisjon om slike hensynssoner skal legges inn.
Det er satt av områder til formål BV-1 og BV-2 som overlapper registrerte fiskeriinteresser og gyteområder. Det er likevel ingen motforestilling i denne omgang, da eventuelt konfliktpotensiale vil bli nærmere vurdert ved konkrete akvakultursøknader.	Tas til etterretning.
Det kan være et alternativ å bruke temakart for å sikre fiskeriaktivitet, gyte- og oppvekstområder, biologisk mangfold og andre sentrale plantema. Temakart er ikke juridisk bindende så det kan være viktig å knytte bestemmelser til dem slik at de blir juridisk bindende.	Det utarbeides ikke egne temakart i denne planprosessen. Det får vurderes på nytt ved neste revidering om temakart skal benyttes.
Det er i Åfjord 13 registrerte områder for aktive redskap, alle for reketrål. Det er registrert 18 låssettingsplasser. Ut i fra	Tas til orientering.

foreliggende og tilgjengelige data og kunnskap er vår vurdering at planforslaget i hovedsak har ivaretatt fiskerinæringens interesser.	
Planforslaget har etter vår vurdering lagt godt til rette for reelle muligheter til vekst og utvikling av akvakulturnæringen. Det er avsatt relativt mange og store flerbruksområder som inkluderer akvakultur, samt tilstrekkelig store områder for eksisterende akvakulturanlegg. Dette er positivt og i tråd med både nasjonale og regionale føringer, og medfører også større fleksibilitet i planverktøyet.	Tas til orientering.
Gyteområder, korallområder, ålegressenger samt områder som er registrert som nasjonalt og regionalt viktig for levende marine ressurser, bør sikres mot risiko for skade og ødeleggelse. Det anbefales at alle planlagte inngrep eller aktiviteter som kan påvirke livet i sjøen, søkes lokalisert der hvor de gjør minst skade på miljøet. Dette kan gjøres i form av hensynssoner med bestemmelser knyttet til seg. En generell anbefaling er at registreringer av naturmangfold i Naturbasen, vurdert som svært viktig, som et minimum tas hensyn til ved bruk av arealformål og hensynssoner for bevaring av naturmiljø. Det er registrert flere områder med slik verdi i Åfjord. Fiskeridirektoratet mener at naturmangfold i sjø generelt er mangelfullt vurdert og ivaretatt i planforslaget. Kommunen har ikke tatt ansvar for å ta vare på viktige naturressurser, naturtyper og arter i sjøområdene, hverken gjennom vurderinger, juridisk bindende temakart eller ved bruk av hensynssoner. Det er viktig å bidra på en god måte til at naturgrunnlag og biologisk mangfold sikres og tas vare på for kommende generasjoner.	Ved behandling av enkeltsaker benyttes tilgjengelige kartdatabaser for å ta hensyn til de ulike verdiene og interessene. Det gjøres ingen endring i plankartet nå, men det må vurderes på nytt ved neste revisjon om flere hensynssoner skal legges inn, eller om juridisk bindende temakart skal tas i bruk.
Småbåthavner ønskes plassert der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet, og at plassene samles på færre, større anlegg fremfor å belaste mange områder. Det bør stilles klare og strenge krav til tiltak for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra småbåthavner. Eksempelvis bør det stilles krav til oljeskiller, kildesortering av avfall, håndtering av miljøfarlig avfall og opprettholdelse av vanngjennomstrømming og vannkvalitet.	Rådmannen deler ønsket om lokalisering av småbåthavner i færre, større anlegg der de er til minst belastning for miljøet. I realiteten er ikke dette alltid forenelig med hvor grunneiere ønsker etablering av småbåthavner og hvor det er grunneiere som ikke ønsker etablering av slike anlegg. Krav til småbåtanlegg kunne muligens med fordel vært forankret i kommuneplanens arealdel, men det er også naturlig å gjøre dette til tema ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
Fiskeridirektoratet ser positivt på arbeidet som er gjort med kommuneplanens arealdel. Ut fra våre ansvarsområder vurderer vi at planforslaget på en god måte bidrar og legger til rette for å oppnå og ivareta formålet med planen, og fremstår som et bedre styringsverktøy. Dette med unntak av hensynet til biologisk mangfold og gitte innspill på området. Vi forutsetter derfor at kommunen som et minimum ved neste anledning vurderer viktige naturressurser og naturtyper i sjøområdene, og hvordan man ønsker å ivareta disse.	Som nevnt over har det vært et bevisst valg ikke å legge inn hensynssoner knyttet til biologisk mangfold, med tanke på lesbarheten i kartet. Temaet er ikke glemt, og ved behandling av reguleringsplaner og enkeltsaker vil tilgjengelige kartdatasett bli benyttet for å ivareta slike verdier og interesser. Rådmannen innser at dette med fordel kunne vært nevnt i «Bestemmelser og retningslinjer». Det vil bli gjort en ny vurdering av viktige naturressurser og -typer og hvordan disse skal ivaretas ved utarbeidelse av ny kommuneplan for «nye» Åfjord kommune.
Mattilsynet Det kan se ut som kommuneplanen ivaretar hensynet til drikkevannskildene. Vi ønsker likevel å presisere at tilgang til helsemessig trygt drikkevann i tilstrekkelige mengder er en av de viktigste faktorene i samfunnet. Mattilsynet har ingen merknad til planene.	Tas til orientering.
Kystverket Det er riktig og viktig at kommunen legger en plan for plassering og etablering av nye småbåthavner. Arbeidet er startet, men det er nødvendig å fortsette utviklingen av denne type areal i kommende planverk for den nye kommunen. Vi er enig i at det kan settes plankrav i forbindelse med etablering av havnestrukturer, som for eksempel småbåthavner.	Det er riktig som Kystverket påpeker at arbeidet med å avsette areal til småbåthavner er satt i gang, men at temaet må følges opp videre i kommende kommuneplanarbeid.
Utfyllingstiltak i sjø fordrer at kommunen innarbeider bestemmelser om grunnundersøkelser før slike tiltak kan gjennomføres. Vi anbefaler derfor på det sterkeste en slik kravspesifikasjon i tilknytning til planens rekkefølgebestemmelser.	Det vises til kommentar under faglig råd fra NVE om samme tema. Det tas inn en bestemmelse som ivaretar dette forholdet.
Ferdselsmessige virkninger på aktuelle tiltak er tatt inn i vurderingene i planforslaget, jamfør bestemmelsenes	Tas til orientering. Rådmannen legger til grunn at det er bestemmelsenes kapittel 5.3 det siktes til.

kapittel 2.7. Vi anbefaler Åfjord kommunes innfallsport for arealdefinering av sjøområdet.	
Kystverket bifaller kommunens krav om laveste gulvnivå satt til kote 3,5 (NN2000). I tillegg bør bølgepåvirkningen vurderes i forhold til bygningens lokalisering og plassering. Både strøklengde, bølgefront og kystgeometri vil være avgjørende for bygningssikkerheten.	Ved fastsetting av laveste gulvnivå satt til kote 3,5 er det allerede lagt inn noe margin med tanke på bølgepåvirkning. Ut over det må en slik vurdering komme til anvendelse ved behandling av enkeltsaker og reguleringsplaner.
Siste setning i bestemmelsenes punkt 4.2, «Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering, før søknad leveres kommunen», kan med fordel tas ut. Grunnen til dette er at fiskerihavner fra 01.01.2020 overføres til de nye regionene og de rettighetene som Kystverket har i dag overføres til de nye eierne. En slik partsvurdering og bestemmelse vil derfor være unødvendig.	Rådmannen legger til grunn at det er bestemmelsens punkt 2.4 det siktes til. Siste ledd i bestemmelsenes punkt 2.4, «Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering, før søknad leveres kommunen», tas ut.
Med henvisning til vedtektenes bestemmelser i pkt. 5.1 Kystverket, er det etter det vi oppfatter, etablert en ulovfestet forvaltningshjemmel, som bør endres eller tas ut. Behandling av tiltak i sjø er relativt velfundert i gjeldende havne- og farvannslovs §§ 27 og 28 og også for det som trolig vil bli ny havne- og farvannslovs § 14. Grunnen til at vi ber om at denne bestemmelsen blir tatt ut, er at man låser behandlingen av tiltakssøknader til et bestemt forvaltningsorgan, uten at beslutningsgrunnlaget er hjemlet i lov.	Bestemmelsenes punkt 5.1 tas ut.
Direktoratet for mineralforvaltning Kommunen har tatt inn noen endringer og tillegg til kommuneplanen, som etter direktoratets oppfatning bidrar til å ivareta de mineralske ressursene i kommunen og sikrer en mer helhetlig forvaltning av ressursene i kommende planperiode. Dette innebærer at området hvor det drives uttak fra urmasser i Råkheian er tatt inn i kommuneplanen som område for råstoffutvinning. Det er en egen bestemmelse, som etter direktoratets tolkning, stiller krav om reguleringsplan for uttak innenfor områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen. Direktoratet er positivt til denne bestemmelsen, men det må foretas en korrekturlesning av formuleringen i bestemmelsen slik at ordlyden i bestemmelsen blir korrekt.	Rådmannen er usikker på hva det siktes til som feil i ordlyden i bestemmelsen om råstoffutvinning.
Det er i konsekvensutredningen gjort vurderinger om nye foreslåtte områder til kommuneplanen berører viktige mineralske ressurser. I følge konsekvensutredningen er det ingen av områdene som berører kjente forekomster av grus, pukk, industrimineraler, naturstein eller metaller. Det er positivt at kommunen har foretatt denne gjennomgangen og har dermed bidratt til å sikre at kjente forekomster ikke blir båndlagt i neste planperiode.	Tas til orientering.
Kommunen har ivarettatt de mineralske ressursene i planen i kommende planperiode, men kommunen bør til kommende revisjon av kommuneplanen legge opp til å gjøre en mer helhetlig jobb som på lengre sikt og i større grad vil sikre de mineralske ressursene i kommunen. Dette handler om å skaffe en fullstendig oversikt over byggeråstoffsituasjonen og gjøre prioriteringer i overordnet plan. Det vil også være nødvendig å se på aktuelle forekomster av mineralske ressurser, eksempelvis karbonatforekomster som Norges geologiske undersøkelse har vurdert at kan være viktige. Dersom disse kan avgrenses arealmessig bør det også vurderes å bruke hensynssone i kommuneplanen.	Som direktoratet bemerker må dette bli en jobb vi eventuelt må gjøre i neste runde med kommuneplanarbeid.
Samediggi/sametinget Utbygging i områder som ikke tidligere er avklart i forhold til samiske kulturminner må avklares i forhold til samiske kulturminner i planprosesser eller enkeltsaksbehandling før utbyggingen kan gjennomføres. Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart med kommuneplanhøringen.	Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til planen som sikrer at kulturminner ivaretas. Dette gjelder både samiske kulturminner og kulturminner av ikke-samisk opprinnelse.
Fra Sametingets side forutsetter vi at kommunen har dialog og samarbeid med reindriften i området om fremtidige tiltak og planer som kan påvirke reindriften.	Reindriftsnæringen har vært involvert i medvirkningsprosessen gjennom invitasjon (og deltakelse) i workshops og som formelle høringsparter.
Frøya kommune	

Ingen merknader til planforslaget. Ønsker lykke til med planarbeidet.	Tas til orientering.
Knut Hellesvik Det har kommet to e-poster med merknader fra Knut Hellesvik. Uttalelsen er rettet til revisjon av kommuneplanene både i Bjugn kommune og Åfjord kommune og er knyttet til ønske om havbruksfris sone utenfor Lysøysundet. Sjøområdene fra Torramuren utenfor Vasøya, nordover til Linesøya med sjøområdene innenfor ønskes fri for havbruk. Begrunnelsen for dette er miljøbelastningen i form av forurensning, forringelse av artsmangfoldet og lakselusproblematikk. Det vises også til at det i dag finnes teknologi til lukkede anlegg både til lands og til vanns.	Det vises også til uttalelse fra Fylkesmannen som ønsker at arealet i utløpet av Åfjorden hvor det ikke tillates oppdrett av laksefisk, utvides. I tillegg ønsker Fylkesmannen at et areal med betegnelsen BV-1 avgrenset av hovedfarledene og kommunegrensen mot Bjugn kommune skal få endret arealformål til NFFF som utelater all for akvakultur. Rådmannen legger til grunn at dette må på ny, begrenset høring. Se for øvrig kommentar under merknader fra Fylkesmannen.
Hans Anton Ratvik Innspill av 24.06.2019 om fritidsbebyggelse er ikke tatt til følge i sin helhet. Det er fire arvinger til eiendommen som ønsker etablering av hver sin fritidsbolig. Dette lar seg vanskelig gjøre slik planforslaget er og det er ønskelig å finne en løsning uten at våningshuset må rives. Det bes om at innspillet vurderes på nytt og at den nordligste og dårligste delen av dyrkamarka kan inngå i område for fritidsbolig. Det bes også om at buffer mot dyrkamark på 10,0 meter tas bort og erstattes av byggelinje på 4,0 meter.	Landbruksinteressene står sterkt og rådmannen opprettholder sitt forslag til avgrensning av arealet til formål fritidsbolig. Det samme når det gjelder buffersonene mot dyrkamark. Det er gjort tilsvarende vurderinger også for andre foreslåtte utbyggingsområder. Dersom det skulle vært gjort endringer av avgrensningen av areal til formål fritidsbebyggelse ville dette ført til ny høringsrunde, i det minste en begrenset høring.
Harbak AS Konsekvensutredningen fraråder bygging på beskrevet areal, med begrunnelse i at det ligger for nært dyrkbar mark. Vi kan ikke se at det er grunnlag for at denne ulempen skal veie så tungt. Vi kan ikke se at en eventuell bebyggelse på dette område vil være mer problematisk enn andre areal som er nevnt i arealplanen og som ligger nær dyrkbar mark, ei heller allerede bebygde områder som grenser til dyrkbar mark. De vil etter vår mening kunne finnes løsninger som ivaretar flere hensyn. Vi kan ikke se at det er unikt for dette arealet. Den delen som omtales som dyrkbar jord i det avmerkede området er av dårlig forfatning, noe som gjør at det er krevende å komme til når man bruker dagens landbruksutstyr. LU-nemnda har vært positiv til at arealet kan brukes til fritidsbebyggelse og det bes om at arealplanen tar hensyn til dette. Det er stort fokus på etablering av flere arbeidsplasser i Stokksundområdet og området bør også kunne vurderes som boligområde. Når det gjelder flytebrygge på samme eiendom vises det til at reguleringsplanen for området må revideres. Det bes om at tiltaket som gjelder vår eiendom tas inn i den nye arealplanen, da det ikke er utarbeidet en reguleringsplan for vår eiendom som vi rår over.	Landbruksinteressene står sterkt og rådmannen opprettholder sitt forslag på bakgrunn av landbrukshensyn. Det er gjort tilsvarende vurderinger av buffersoner mot dyrkamark i andre foreslåtte områder. Unntaket er et område for fritidsbebyggelse i Hosen hvor et større område, avsatt på fulldyrket mark, ble «vekslet inn» mot et mindre areal som også riktignok ligger på dyrkamark. Når det gjelder tidligere områder avsatt til bolig- og fritidsboligformål har det ikke vært samme fokus på ulempene knyttet til at slik bebyggelse legges helt inntil dyrkamark.
Salmar Salmar ser ingen grunn til at Åfjord kommune skal sette generelle begrensninger i forhold til akvakultur i flerbruksområder som omfatter farleder da forvaltningsansvaret her tilhører Samferdselsdepartementet, ved Kystverket. Hvorvidt fortøyninger godkjennes eller avslås i arealer som omfatter farled vil bli avklart ved behandling av akvakultursøknad.	Dersom arealet skal tas inn i arealplanen må reguleringsplanen for denne delen oppheves (ikke videreføres). Utgangspunktet ville da vært at arealet likevel måtte reguleres før utbygging. Enhver har mulighet til å fremme forslag om reguleringsendring, noe som også kan omfatte kun en del av en gjeldende reguleringsplan. Rådmannen finner det fortsatt uhensiktsmessig å gjøre dette på annen måte enn det som foreslås.
Åfjord kommune må vurdere om det er størst samfunnsmessig nytte å sette av så vidt store areal eksklusivt for rekkefiske, eller om det bør åpnes for å kunne tillate etablering av virksomhet som genererer langt mer, både arbeidsplasser og annen verdiskaping. Det vises til at interesseavveining gjennomføres av Fiskeridirektoratet i hvert enkelt tilfelle og at fylkeskommunen står for den endelige avgjørelsen.	Det er ønskelig med større forutsigbarhet i bruken av sjøområdene enn hva tilfellet har vært i tidligere kommuneplaner. Rådmannen foreslår at ordlyden i planforslagets dokumenter på dette området opprettholdes. Det vises også til at Fiskeridirektoratet er tilfreds med planforslaget bortsett fra at de mener det skulle vært tatt mer hensyn til naturmangfoldetsinteresser.
Det vises til at det ikke er samsvar mellom arealformål i planforslaget og en del av lokalitetene for akvakultur som er godkjent etter akvakulturloven. Konkret vises det til Krabbholmen 2, Hosenøyan og Ratvika.	De foreslåtte arealformålet vil ikke få virkning for de anleggene hvor lokalisering er godkjent. Imidlertid vil det få virkning for utvidelse, flytting eller forlengelse av anleggene. Det er faglige vurderinger som ligger til grunn for at områder er lagt ut som flerbruksområder hvor akvakultur ikke tillates, også der det finnes etablerte akvakulturanlegg i dag.

Innsigelser:

Det foreligger innsigelser til planforslaget fra Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen, NVE og Riksantikvaren. Alle innsigelser er imøtekommet og frafalt av de som har fremmet dem. For område BV-1 vest for Lauvøya, som Fylkesmannen har innsigelse til, inntil områdets arealformål blir endret til NFFF, kan ikke endringen gjennomføres uten at det først blir gjennomført en ny begrenset høring og endelig arealformål er avklart. Dette området unntas fra rettsvirkning sånn at arealplanen for øvrig kan vedtas.

Vurdering:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Ut over det som er kommentert ovenfor og foreslått endret ser rådmannen av eget initiativ at følgende to setninger i bestemmelsens punkt 5.3 (8. og 9. ledd) er uheldige eller unødvendige og bør tas ut:

Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor areal satt av til småbåthavner.

Arealformål i sjøområdene er ikke til hinder for etablering av bunnkulturer og havbeite.

Rådmannen er gjort kjent med at hensynssonene Reindrift (H_520), Friluftsliv (H_530) og Naturmiljø (H_560) ikke kan ha bestemmelser knyttet til seg. Bestemmelsene punkt 8.1, 8.2 og 8.3 gjøres derfor om til retningslinjer.

Saken vurdert i folkehelseperspektiv

Folkehelse har vært et vesentlig og gjennomgående tema i utarbeidelsen av planforslaget og for øvrig i saksbehandlingen. Temaet anses å være ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

Samlet vurdering

Ut fra innkomne merknader til høringen og det offentlige ettersynet er det foreslått noen endringer i forslaget til kommuneplanens arealdel. Arealdelen, med de endringene som foreslås her, vil etter rådmannens syn være et godt verktøy for arealforvaltningen i Åfjord kommune fram til det blir utarbeidet ny kommuneplan for nye Åfjord kommune.

Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-16 vedtar Åfjord kommunestyre kommuneplanens arealdel 2019-2030 med unntak av område BV-1 vest for Lauvøya, avgrenset av farleder og grense til Bjugn kommune, i henhold til vedlagte planforslag med de endringer som fremgår nedenfor. Den nevnte området BV-1 vest for Lauvøya unntas fra rettsvirkning inntil ny behandling for dette har funnet sted.

Endringer i plankartet:

- a) Boligområde B5, Sossvika, tas ut av planen og arealformålet for arealet endres til LNFR.
- b) Området KBA1, Bjørgheim, tas ut av kommuneplankartet og tegnes uten arealformål. Det legges inn hensynssone – detaljering (H_910) som viser at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.
- c) Området BV-1 som avgrenses av hovedfarledene og kommunegrensen mot Bjugn kommune, vest for Lauvøya, unntas fra rettsvirkning i påvente av ny behandling etter ny begrenset høring og avklaring av arealformålet.
- d) Eksisterende kraftledninger i distribusjonsnettets tegnes inn og omgis med hensynssone fare (H_370) med bredde på 20 meter til hver side for senter av ledningen.

- e) Det legges inn hensynssone for reindrift (H_520) for arealer registrert som vårbeite.
- f) Det legges inn en hensynssone for kulturmiljø (H_570) på Dragseid med den avgrensningen som foreslås av fylkeskommunen.
- g) Det legges inn en hensynssone for kulturmiljø (H_570) på Harbak med den avgrensningen som foreslås av fylkeskommunen.
- h) Eksisterende kraftledninger i regionalnettet tegnes inn og omgis med hensynssone båndlegging (H_740) med bredde på 20 meter til hver side for senter av ledningen.

Endringer i bestemmelsene:

- i) Som 2. ledd i bestemmelsen punkt 2.1 tas inn:

Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m³.

- j) I bestemmelsene punkt 2.4, 5. ledd, tilføyes følgende setning:

I LNFR-områder gjelder byggegrensen kun for tiltak som tillates i henhold til arealformålet.

- k) Siste ledd i punkt 2.4 tas ut.

- l) I punkt 2.5 settes inn et nytt 2. ledd som følger:

Avklaring av naturfare skal skje ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kun i spesielle tilfeller, ved enkle problemstillinger, kan dette utstå til byggesak.

- m) Som nytt punkt 2.6 i bestemmelsene tas inn:

Før tiltak i områder under marin grense kan igangsettes, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1, med tilhørende forskrift, er oppfylt. Samme krav settes også til tiltak som medfører utfylling eller fjerning av masse (mudring) i sjø og etablering av småbåtanlegg.

Forslagets punkt 2.6 og påfølgende punkter flyttes nedover i dokumentet.

- n) Det settes inn et nytt punkt 3.9 i planbestemmelsene som lyder:

For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkamark, jmfør jordlova § 9.

- o) I retningslinjene under punkt 3.10 føyes «utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging» i oppstillingen av vurderingstema.

- p) Tittel i punkt 3.12 endres fra «Støy» til «Beskyttelse av omgivelsene». Som nytt 3. og 4. ledd i punktet settes følgende inn:

I forbindelse med regulering eller ny bebyggelse i gul og rød støysone skal det ved forslag til reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyfaglig utredning.

Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert. Det skal utarbeides en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold. Planen kan inngå i de ordinære plandokumentene.

- q) Punkt 4.2 tas ut.

- r) Punkt 5.1 tas ut.
- s) I punkt 5.3 tas 8. og 9. ledd ut.
- t) I overskriften i punkt 7.3 tilføyes «(H_370)». Som nytt 1. ledd, foran teksten som allerede står i planforslaget settes inn:

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

- u) Bestemmelsenes punkt 8.1, 8.2 og 8.3 gjøres om til retningslinjer.
- v) Bestemmelsens punkt 8.1 endres til:

8.1 Reindrift (H_520)

Innenfor hensynssone reindrift, som er viktige flyttleier og oppsamlingsområder for rein samt vårbeite, skal det ta særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke. Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.

- w) Det settes inn et nytt punkt 8.4:

8.4. Kulturmiljø

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det verdifulle kulturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

- x) Punkt 9.3 endres til:

9.3 Båndlegging etter energiloven (H_740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Endringer i planbeskrivelsen:

- y) Under punkt 1.3 tilføyes «folkehelseloven» i listen over nasjonale og regionale føringer.
 - z) Det delegeres til rådmannen å gjøre endringer i planbeskrivelsen sånn at planbeskrivelsen samsvarer med de endringene som er vedtatt for plankartene og bestemmelsene og retningslinjene.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, jamfør § 12-12, oppheves de deler av reguleringsplan for Lauvvik, plan-ID 198903, og reguleringsplan for Stokkhaugen, plan-ID 201101, som har fått angitt nytt arealformål gjennom dette vedtaket av kommuneplanens arealdel.
 3. Det delegeres til rådmannen å gjøre eventuelle redaksjonelle endringer i plandokumentene som ikke endrer planens innhold.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 05.06.2019

Behandling:

Følgende omforente forslag ble fremmet:

Tillegg til innstillingen:

Det faste planutvalget ber om at rådmannen i planbeskrivelsen presiserer at det ikke skal avsettes nye områder for vindkraftutbygging i Åfjord kommune.

Innstillingen med tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-16 vedtar Åfjord kommunestyrekommuneplanens arealdel 2019-2030 med unntak av område BV-1 vest for Lauvøya, avgrenset av farleder og grense til Bjugn kommune, i henhold til vedlagte planforslag med de endringer som fremgår nedenfor. Den nevnte området BV-1 vest for Lauvøya unntas fra rettsvirkning inntil ny behandling for dette har funnet sted.**

Endringer i plankartet:

- a) Boligområde B5, Sossvika, tas ut av planen og arealformålet for arealet endres til LNFR.**
- b) Området KBA1, Bjørgheim, tas ut av kommuneplankartet og tegnes uten arealformål. Det legges inn hensynssone – detaljering (H_910) som viser at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.**
- c) Området BV-1 som avgrenses av hovedfarledene og kommunegrensen mot Bjugn kommune, vest for Lauvøya, unntas fra rettsvirkning i påvente av ny behandling etter ny begrenset høring og avklaring av arealformålet.**
- d) Eksisterende kraftledninger i distribusjonsnettet tegnes inn og omgis med hensynssone fare (H_370) med bredde på 20 meter til hver side for senter av ledningen.**
- e) Det legges inn hensynssone for reindrift (H_520) for arealer registrert som vårbeite.**
- f) Det legges inn en hensynssone for kulturmiljø (H_570) på Dragseid med den avgrensningen som foreslås av fylkeskommunen.**
- g) Det legges inn en hensynssone for kulturmiljø (H_570) på Harbak med den avgrensningen som foreslås av fylkeskommunen.**
- h) Eksisterende kraftledninger i regionalnettet tegnes inn og omgis med hensynssone båndlegging (H_740) med bredde på 20 meter til hver side for senter av ledningen.**

Endringer i bestemmelsene:

- i) Som 2. ledd i bestemmelsen punkt 2.1 tas inn:
Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m3.
- j) I bestemmelsene punkt 2.4, 5. ledd, tilføyes følgende setning:
I LNFR-områder gjelder byggegrensen kun for tiltak som tillates i henhold til arealformålet.
- k) Siste ledd i punkt 2.4 tas ut.
- l) I punkt 2.5 settes inn et nytt 2. ledd som følger:

Avklaring av naturfare skal skje ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kun i spesielle tilfeller, ved enkle problemstillinger, kan dette utstå til byggesak.

- m) Som nytt punkt 2.6 i bestemmelsene tas inn:

Før tiltak i områder under marin grense kan igangsettes, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1, med tilhørende forskrift, er oppfylt. Samme krav settes også til tiltak som medfører utfylling eller fjerning av masse (mudring) i sjø og etablering av småbåtanlegg.

Forslagets punkt 2.6 og påfølgende punkter flyttes nedover i dokumentet.

- n) Det settes inn et nytt punkt 2.9 i planbestemmelsene som lyder:

For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkamark, jmfør jordlova § 9.

- o) I retningslinjene under punkt 3.9 føyes «utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging» i opplistingen av vurderingstema.
- p) Tittel i punkt 3.12 endres fra «Støy» til «Beskyttelse av omgivelsene». Som nytt 3. og ledd i punktet settes følgende inn:

I forbindelse med regulering eller ny bebyggelse i gul og rød støysone skal det ved forslag til reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyfaglig utredning.

Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert. Det skal utarbeides en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold. Planen kan inngå i de ordinære plandokumentene.

- q) Punkt 4.2 tas ut.

- r) Punkt 5.1 tas ut.
- s) I punkt 5.3 tas 8. og 9. ledd ut.
- t) I overskriften i punkt 7.3 tilføyes «(H_370)». Som nytt 1. ledd, foran teksten som allerede står i planforslaget settes inn:

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

- u) Bestemmelsen punkt 8.1, 8.2 og 8.3 gjøres om til retningslinjer.
- v) Bestemmelsens punkt 8.1 endres til:

8.1 Reindrift (H_520)

Innenfor hensynssone reindrift, som er viktige flyttleier og oppsamlingsområder for rein samt vårbeite, skal det ta særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke. Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.

- w) Det settes inn et nytt punkt 8.4:

8.4. Kulturmiljø

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det verdifulle kulturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivarettatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke.

- x) x) Punkt 9.3 endres til:

9.3 Båndlegging etter energiloven (H_740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Endringer i planbeskrivelsen:

- y) Under punkt 1.3 tilføyes «folkehelseloven» i listen over nasjonale og regionale føringer.
 - z) Det delegeres til rådmannen å gjøre endringer i planbeskrivelsen sånn at planbeskrivelsen samsvarer med de endringene som er vedtatt for plankartene og bestemmelsene og retningslinjene.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, jamfør § 12-12, oppheves de deler av reguleringsplan for Lauvvik, plan-ID 198903, og reguleringsplan for Stokkhaugen, plan-ID 201101, som har fått angitt nytt arealformål gjennom dette vedtaket av kommuneplanens arealdel.
 3. Det delegeres til rådmannen å gjøre eventuelle redaksjonelle endringer i plandokumentene som ikke endrer planens innhold.

Det faste planutvalget ber om at rådmannen i planbeskrivelsen presiserer at det ikke skal avsettes nye områder for vindkraftutbygging i Åfjord kommune.

PS 23/19 Detaljregulering for Øvre, plan-ID 201901 - sluttbehandling

Pir II AS har på vegne av Åfjord kommune, som forslagsstiller, utarbeidet forslag til detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901. Planforslaget legges fram for sluttbehandling. Detaljreguleringen omfatter et areal som inngår i gjeldende områderegulering for Årnes. Ved vedtak av detaljplanen oppheves den delen av områdeplan for Årnes, plan-ID 201109, som overlappes av detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901.

Hensikten med detaljreguleringen:

Hensikten med reguleringen er å gi rom for aktivitetshus, blant annet med badeanlegg, kultursal og bibliotek. I tillegg legges det til rette for framtidig, høyere utnyttelse av det som i dag utgjør rådhusomtå. Aktuelt reguleringsformål for aktivitetshuset og rådhusomtå vil fortsatt være tjenesteyting, i kombinasjon med næring. Eksisterende bygg med boliger og noe tjenesteyting vil reguleres til dette formålet. I reguleringsplanområdet tas med deler av Norddalselva og et areal på nordsiden av Norddalselva for å regulere eventuell framtidig gangbru over til idrettsanlegget.

Høringsuttalelser:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 16.04.2018 til 28.05.2019. I samme periode ble forslaget sendt aktuelle høringsparter for uttalelse. Det har kommet inn ni uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag av 22.05.2019

Parkområdene o_GP1 og o_GP3 ligger delvis i gul støysone. Anbefalt støygrense for uteoppholdsareal er 55 dB ifølge T-1442/2016. Fylkesmannen har innsigelse til planforslaget inntil det er gjennomført en utredning som viser utbredelsen av støysonen samt hvilken effekt som kan oppnås ved avbøtende tiltak. Akseptable støyforhold må sikres i bestemmelser og/eller plankart.

Det kan ikke leses av dokumentene hvordan sol- og skyggeforholdene for eksisterende boliger (BKB3) og planlagt privat uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor planområdet blir påvirket.

Fylkesmannen kan ikke se at endret klima, klimapåslag eller ekstremvær er vurdert og beskrevet nærmere i planforslaget eller ROS-analysen. Dette er en svakhet som kommunen bør følge opp. Mangel på vurdering av endret klima og ekstremvær kan være mulig innsigelsesgrunn.

Rådmannens kommentar:

Støy

Etter at innsigelsen fra Fylkesmannen forelå har Pir II AS utarbeidet et notat vedrørende støy, datert 29.05.2019, se vedlegg. Rådmannen synes notatet oppsummerer det bakenforliggende når det gjelder sentrumsutviklingen på Årnes, og hva som er den helhetlige tankegangen for sentrum, på en svært god måte. Det er ikke ønskelig med støyskjerming av noe slag da dette vil bryte med intensjonene i overordna plan for Årnes sentrum med en stedsutvikling som gjenspeiler stedets særpreg og estetiske kvalitet og som et levende lokalsamfunn med inkluderende møteplasser. For å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse slik at den forhåpentligvis kan frafalles, foreslås følgende endringer:

- I plankartet endres arealformål for område o_GP1 fra park til torg, jamfør vedlagte kartutsnitt som viser endringen. Torg er et samferdselsformål uten at det er knyttet støykrav til arealet, se vedlagte kart som viser endringen.
- Bestemmelsene til område o_GP1 flyttes fra § 6 Grønnstruktur til § 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur og gis ny overskrift og følgende ordlyd:

5.2 o_T Torg (samme som tidligere § 6.2. o_GP1)

Området skal være offentlig og skal utformes som park med torg. Det skal brukes til opphold og gang- og sykkeltrafikk. Det tillates å etablere inntil 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.

Det skal etableres tilkoblingspunkt for strøm og vann på området. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Bestemmelsen om at området kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for boliger innenfor BKB3 tas ut.

- Det tas inn en ny § 10.8 i bestemmelsene:

10.8 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende dersom det skal etableres støyfølsom bebyggelse innenfor planen.

Det gjøres en redaksjonell endring reguleringsbestemmelsene tilpasset endringene som er nevnt ovenfor, se vedlagte reviderte bestemmelser av 29.05.2019.

Sol- og skyggeforhold

Pir II har utarbeidet et sol- og skyggediagram, datert 03.06.2019, som følger vedlagt. Sol- og skyggediagrammet for eksisterende boliger viser at det er gode solforhold sommerstid, både på privat uteareal på balkonger og på felles uteareal på bakkeplan sør og vest for boligene.

Ved høst- og vårjevndøgn er det gode solforhold på de private balkongene på ettermiddag og delvis på formiddag, og det er kveldssol på uteareal på bakkeplan.

Vurdering av klimapåslag

Det er generelt stort fokus på å ivareta hensyn til klimatilpasning i arealplanlegging. Temaet handler først og fremst om å unngå å bygge i områder med flom, skred og havnivåstigning, samt å ha konkrete planer for håndtering av overvann, inkludert ekstremnedbør. Planområdet er til dels berørt av nevnte naturfarer. Norddalselva er erosjonssikret de siste årene, i henhold til geoteknisk prosjektering, og fare knyttet til kvikkleireskred er derfor redusert betydelig. NVE har vurdert at planområdet ikke vil bli berørt ved en eventuell 1000-års flom. Elva vil i en slik situasjon stige opp til cirka kote 5, og heller ikke i kombinasjon med stormflo og havnivåstigning vil dette berøre planområdet som ligger på kote 7 til 12. Dette er nevnt i planbeskrivelsen kapittel 5.4 og risiko- og sårbarhetsanalysen kapittel 3.3.

Det er utformet bestemmelser som skal ivareta nødvendig sikring og oppfølging i anleggsfasen, og for overvannshåndtering, i videre planlegging og prosjektering. Dette er også nevnt i risiko- og sårbarhetsanalysen kapittel 4. Vedlagt følger utdrag av forprosjekt som viser hvordan overvannet er tenkt fordrøyd på tomten. Eksisterende og ny vegetasjon fordrøyer overvannet, og forming av terrenget vil gi trygge vannveier mot elva.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune av 28.05.2019

Det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. For trafikale forhold vises til uttalelse fra Statens vegvesen.

Rådmannens kommentar:

Merknad tas til etterretning.

Uttalelse fra Statens vegvesen av 06.05.2019

Statens vegvesen kan ikke se at byggegrense mot fylkesveg 715 er tegnet inn noe som betyr at byggegrense er 50 meter fra senter veg. Det gis faglig råd om at byggegrense tegnes inn og vegvesenet kan på østsiden av fylkesvegen gi aksept for byggegrense som settes til 15 meter fra senter veg. På vestsiden kan det tillates en tettere byggegrense da det legges til grunn at det på park- og torgarealet skal oppføres benker, sykkelparkering og eventuelt tilkoblingspunkt for vann og strøm. Statens vegvesen kan her tillate byggegrense som ligger 3,0 meter fra vegkant.

Rådmannens kommentar:

Faglig råd fra Statens vegvesen tas til følge. I plankartet tegnes det inn byggegrenser langs fylkesvegen; 15 meter fra senter veg på østsiden av veien og 3,0 meter fra vegkant på vestsiden av veien.

Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat udatert, mottatt 29.05.2019

NVE har nylig avsluttet sikringsarbeid i Norddalselva. Foreløpig vannlinjeberegning viser at planområdet ikke vil bli berørt av gjeldende dimensjonerende flomhendelse, som er 200-årsflom.

Den geotekniske situasjonen i Åfjord sentrum er kompleks. NVEs sikringsarbeid i Norddalselva har bidratt til å stoppe erosjonen og redusere faregraden for kvikkleiresonen på Årnes fra høy til middels. I forbindelse med planene om etablering av bru fra Tangenområdet til Frøneset er det registrert kvikkleire i elva og på land på Tangen. Kvikkleiresonen må justeres og tas inn som hensynssone fare i den kommende detaljreguleringen for Tangen-Melanområdet.

Det forutsettes at kommunen har tett kontakt med Multiconsult fram mot og under tiltaksrealisering slik at en til enhver tid har kontroll på skredsikkerheten i området.

Rådmannens kommentar:

De foreløpige beregningene, og endelige beregninger når de foreligger, legges til grunn for vurdering av vannlinjeberegning og hvorvidt tiltaket berøres av 200-årsflom eller ikke.

Utvidelse av kvikkleiresonen angår ikke denne planen, men kommende detaljregulering for Tangen- Melan.

Kommunen har løpende dialog med Multiconsult når det gjelder skredsikkerhet knyttet til tiltak i området.

Se for øvrig kommentarer til klimapåslag under merknader fra Fylkesmannen i Trøndelag.

Uttalelse fra Sámediggi/Sametinget av 25.04.2019

Sametinget viser til den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven og foreslår at følgende tekst tas inn i reguleringsbestemmelsene:

Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

Rådmannens kommentar:

Kulturminnelovens bestemmelser vil være gjeldende enten de er gjengitt i reguleringsbestemmelsene eller ikke. Rådmannen ser det derfor ikke som nødvendig å ta inn en egen bestemmelse om dette, men det er heller ikke noe i veien for å gjøre det. Det er tatt inn i bestemmelsene i andre reguleringsplaner som er behandlet i senere tid. Rådmannen foreslår at det tas inn en ny bestemmelse som punkt 3.1.4:

3.1.4 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jamfør Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jamfør lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også samiske kulturminner.

Uttalelse fra Nesset velforening ved Knut Hansen, mottatt 04.04.2019

Tenkt veg til parkeringshuset ønskes senket ca. én meter og flyttes 4-5 meter fra nabogrensa. Dette begrunnes med hensynet til snørydding og innsyn.

Det bes om at eventuell beplantning gjøres i samråd med naboer.

Det er ønske om oppmerket gangfelt ut fra tunet.

Rådmannens kommentar:

Felt BKB3 skal ha adkomst som går over felt BKB2. Det tas ikke endelig stilling til hvor vegen skal gå, eller hvilken høyde den skal ligge på gjennom reguleringsplanen. Vedlagte illustrasjon viser et eksempel på hvordan tiltak kan gjennomføres, men den er ikke juridisk bindende. Ved søknad om tiltak innenfor feltet BKB2 er det krav til utomhusplan som viser atkomstveg. Det er på dette stadiet innspillene som kommer fra Nesset velforening må vurderes.

Rådmannens foreløpige vurdering er likevel at vegen kan trekkes lenger vest for å gi rom for beplantning og eventuelt snø fra brøyting. Det skulle ikke være noe i veien for at beplantning kan skje i samråd med beboerne. Senking av vei vil være en fordel for prosjektet og gi mindre stigning på adkomstvei ned til nedre nivå og parkeringskjeller. Intensjonen vil være å senke den til det nivå som etterspørres av velforeningen, men eksakt nivå på vei vil først bli avklart i detaljprosjekteringen sammen med geotekniker.

Uttalelse fra Haldis Gurine Groven Bye av 09.02.2019

Uttalelsen er kommet inn i forbindelse med varslet planoppstart, men ikke vurdert ved førstegangs behandling.

Det er planlagt 12 nye parkeringsplasser mot min eiendom. Disse blir til stor sjenanse og ønskes trukket nordover.

Rådmannens kommentar:

Forslag til reguleringsbestemmelser tillater maksimalt 60 parkeringsplasser på bakkeplan, totalt sett innenfor planområdet. Reguleringsplanen tar ikke endelig stilling til utforming og lokalisering av parkeringsplasser. Vedlagte illustrasjon viser et eksempel på hvordan tiltak kan gjennomføres, men den er ikke juridisk bindende. Ved søknad om tiltak innenfor feltet BKB2 er det krav til utomhusplan. Denne må vise parkeringsarealer og det er på dette stadiet merknad fra Haldis Gurine Groven Bye må vurderes.

Rådmannens foreløpige vurdering er likevel at antall parkeringsplasser på østsiden av rådhuset må økes siden dagens parkeringsplasser på framsiden av rådhuset fjernes. Dette for å gi ansatte og besøkende mulighet til parkering på bakkenivå. Selv om arealet på østsiden senkes noe vil det være begrenset hvor langt nord parkeringsplassene kan flyttes, da terrenget lengst nord skråer ned mot elva. Et

avbøtende tiltak kan være beplantning som kan bidra til å dempe sjenansen fra parkeringsarealet.

Uttalelse fra Bjørg Kvernland av 04.01.2019

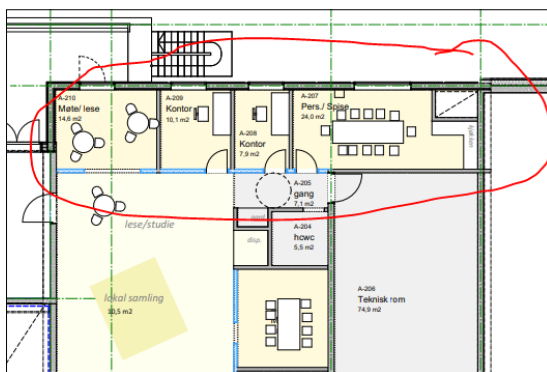
Uttalelsen er kommet inn i forbindelse med forelagte tegninger av aktivitetshus.

Kontor og møterom i aktivitetshusets andreetasje vender mot sameiet og gir innsynsmuligheter til leiligheter i sameiet. Dette vil oppleves ubehagelig samtidig som det ikke er ønskelig å leve bak fortrukne gardiner. Det foreslås å bytte om på moduler i bygget slik at vinduer kan vende mot rådhuset.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplanen avklarer i første rekke hva som kan bygges hvor og rammene for det som kan bygges. Rominndeling og mulig sjenerende innsynsproblematikk er forhold som kommer til vurdering ved behandling av søknad om tiltak. Det vil være på dette stadiet at merknad fra Bjørg Kvernland må vurderes.

Rådmannen har likevel følgende foreløpige vurdering: Det er gjort mye prosjekteringsarbeid og det er ikke ønskelig å flytte på kontorene da logistikken i bygget langt på veg er ferdig planlagt, se skisse nedenfor.



Det er krav til dagslys inn på rom med faste arbeidsplasser og kontorer må derfor legges ut mot fasade. Rådmannen er av den oppfatning at dersom man ønsker å bo i en leilighet i sentrum, må man kunne forvente en viss grad av innsyn. Det må gjøres en vurdering av problemstillingen ved behandlingen av søknaden om tiltaket. Et avbøtende tiltak for å redusere innsyn kan være å foliere nederste del av vinduene på rommene som vender mot leilighetene.

Uttalelse fra Tore Groven Bye av 11.02.2019

Uttalelsen er kommet inn i forbindelse med forelagte tegninger av aktivitetshus.

Mye av sameiets fellesareal blir berørt. Som kompensasjon ønskes separat garasje med strøm, tilgang på vann og elektrisk port.

Rådmannens kommentar:

Det aktuelle arealet, BKB3, er avsatt til bolig og tjenesteyting. Planforslaget tar ikke stilling til detaljer omkring plassering og utforming av garasje eller parkeringsareal. Detaljer omkring dette vil være knyttet til behandling av søknad om tillatelse til tiltak.

Rådmannen har likevel følgende foreløpige vurdering: Det planlegges fem parkeringsplasser på nederste nivå mot elva. Plassene er tiltenkt de fem leilighetene som vil miste muligheten til å parkere på øvre bakkenivå når det nye bygget er ferdig og tas i bruk. I første omgang er de tenkt som plasstøpte betongkonstruksjoner med bredde på cirka 3,5 meter, dybde på cirka 6,0 meter, innvendig fri høyde på cirka 2,75 meter og åpen innkjøring i fronten mot elven. Det planlegges lys i hver enhet og det vil være strømuttak. Garasjene planlegges ikke som lukkede eller separate, men som ett stort rom hvor søyler i front markerer innkjøring. Hvorvidt parkeringsplassene skal tilbys

eiere av boliger vederlagsfritt, om de skal seksjoneres eller leies ut er det foreløpig ikke tatt stilling til. Intensjon er at de fem plassene skal være en form for kompensasjon for ulemper ved byggingen og det det vil innebære å få et nabobygg tett på.

Innsigelser:

Det foreligger innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Trøndelag vedrørende støyforhold for parkområder. Pir II AS har utarbeidet et notat om støy og foreslått endringer i plandokumentene for å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse. Det har foreløpig ikke lyktes å få Fylkesmannens vurdering av de foreslåtte endringene. Planforslaget legges likevel fram for sluttbehandling i planutvalget og kommunestyret, men med forbehold om at de foreslåtte endringene fører til at Fylkesmannen frafaller sin innsigelse. Dersom foreslåtte endringer ikke er tilstrekkelig til at Fylkesmannen frafaller sin innsigelse, må planforslaget returneres til rådmannen for ytterligere avklaringer med Fylkesmannen for å få innsigelsen trukket.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Saken vurdert i folkehelseperspektiv:

Det som utløser behovet for regulering av dette arealet er etablering av aktivitetshus. Hele hensikten med huset dreier seg om folkehelse, fysisk aktivitet, møtepunkt, kulturelle opplevelser og trivsel. Det er videre lagt vekt på, trafiksikkerhet, tilgjengelighet og attraktive uteområder.

Oppsummering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget, detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901, vedtas med enkelte endringer. Endringene er gjort for å imøtekomme høringsuttalelser som et ledd i kvalitetssikringen av planforslaget.

Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, med forbehold om at Fylkesmannen frafaller sin innsigelse, vedtar Åfjord kommunestyre detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer:

Plankartet:

- Område o_GP1 gis endret arealformål fra park til torg (o_T).
- Det tegnes inn byggegrense langs fylkesveg 715; 15 meter fra senter veg på østsiden av vegen og 3,0 meter fra vegkant på vestsiden av vegen.

Reguleringsbestemmelsene:

- Følgende bestemmelse tas inn:

3.1.4 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jmfør Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jmfør lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også samiske kulturminner.

- Bestemmelsene til område o_GP1 flyttes fra § 6 Grønnstruktur til § 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur og gis ny overskrift og følgende ordlyd:

5.2 o_T Torg

Området skal være offentlig og skal utformes som park med torg. Det skal brukes til opphold og gang- og sykkeltrafikk. Det tillates å etablere inntil 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.

Det skal etableres tilkoblingspunkt for strøm og vann på området. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Bestemmelsen om at området kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for boliger innenfor BKB3 tas ut. I tillegg gjøres en redaksjonell endring av reguleringsbestemmelsene tilpasset endringene som er nevnt ovenfor.

- Det tas inn en ny § 10.8 i bestemmelsene:

10.8 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende dersom det skal etableres støyfølsom bebyggelse innenfor planen.

Det delegeres til rådmannen å gjøre nødvendige endringer i plandokumentene som følge av endringene som her vedtas samt eventuelle redaksjonelle endringer som ikke endrer planens innhold.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Åfjord kommunestyre å oppheve de deler av områderegulering for Årnes, plan-ID 201109 som overlappes av detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901.
3. Dersom Fylkesmannen ikke frafaller sin innsigelse på bakgrunn av de foreslåtte endringene, returneres planforslaget til rådmannen for avklaringer med Fylkesmannen for at innsigelsen skal frafalles og påfølgende ny politisk behandling.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 05.06.2019

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, med forbehold om at Fylkesmannen frafaller sin innsigelse, vedtar Åfjord kommunestyre detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer:

Plankartet:

- Område o_GP1 gis endret arealformål fra park til torg (o_T).
- Det tegnes inn byggegrense langs fylkesveg 715; 15 meter fra senter veg på østsiden av vegen og 3,0 meter fra vegkant på vestsiden av vegen.

Reguleringsbestemmelsene:

- Følgende bestemmelse tas inn:

3.1.4 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jmfør Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jmfør lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også samiske kulturminner.

- Bestemmelsene til område o_GP1 flyttes fra § 6 Grønnstruktur til § 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur og gis ny overskrift og følgende ordlyd:

5.2 o_T Torg

Området skal være offentlig og skal utformes som park med torg. Det skal brukes til opphold og gang- og sykkeltrafikk. Det tillates å etablere inntil 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.

Det skal etableres tilkoblingspunkt for strøm og vann på området. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Bestemmelsen om at området kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for boliger innenfor BKB3 tas ut. I tillegg gjøres en redaksjonell endring av reguleringsbestemmelsene tilpasset endringene som er nevnt ovenfor.

- Det tas inn en ny § 10.8 i bestemmelsene:

10.8 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende dersom det skal etableres støyfølsom bebyggelse innenfor planen.

Det delegeres til rådmannen å gjøre nødvendige endringer i plandokumentene som følge av endringene som her vedtas samt eventuelle redaksjonelle endringer som ikke endrer planens innhold.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Åfjord kommunestyre å oppheve de deler av områderegulering for Årnes, plan-ID 201109 som overlappes av detaljregulering for Øvre Årnes, plan-ID 201901.
3. Dersom Fylkesmannen ikke frafaller sin innsigelse på bakgrunn av de foreslåtte endringene, returneres planforslaget til rådmannen for avklaringer med Fylkesmannen for at innsigelsen skal frafalles og påfølgende ny politisk behandling.