

Møteprotokoll

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Kommunestyresalen, Åfjord rådhus
Dato: 28.08.2019
Tid: 09:00 – 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
Walter Solberg	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
------	----------	---------------

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
------	-----------	---------------

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Per O. Johansen	Rådmann
Nina Knutsen	Sekretær
Sverre Fjellheim	Avdelingsingeniør
Lars Helge Kolmannskog	Sektorsjef landbruk og teknisk
Kjell Vingen	Arealplanlegger

Andre Møtende:

Navn	Stilling
Frode Reppe	Triton Kystfakta AS
Anders Lamberg	Skandinavisk naturovervåking AS
Ivar Refsnes	Refsnes laks AS
Hallgeir Stjern	Stordalselva og Nordalselva lakseforvaltning

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Saker til behandling	
PS 28/19	5018/106/3 - Fradeling av 3 tomter til fritidshus - Terje Grøtting	
PS 29/19	5018/89/33 - Ny grunneiendom - Sjøbakkan 56 - Roger Hosen	
PS 30/19	Detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902 - sluttbehandling	

Drøftingssak:

- Kommuneplanens arealdel – drøfting av arealer i sjø unntatt rettsvirkning.

Vibeke Stjern
Ordfører

Saker til behandling

PS 28/19 5018/106/3 - Fradeling av 3 tomter til fritidshus - Terje Grøtting

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område og 100-m-beltet langs sjø), og gir i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av nye grunneiendommer for de omsøkte tomter:

Parsell 1 på ca. 1.000 m² til formål fritidshus

Parsell 2 på ca. 450 m² som tillegg til fritidseiendommen bnr. 33

Parsell 3 på ca. 2.100 m² til uendret formål (LNFR).

Parsellene fradeles gnr. 106 bnr. 3 på Lines som vist på kartutsnitt datert 22.08.2019, og på følgende vilkår:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningsloven 20-1* tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom - nytt punktfeste - ny festegrunn - for bortfeste av ca. -- m² grunn til formål ---- , fradelt gnr. bnr. på ----- som vist på kartutsnitt datert --- , som omsøkt på følgende vilkår:

1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (*jfr. Pbl § 27-4*). For parsell 1 legges adkomst langs vestre grense.
2. Avgrensing av parsell 1 mot dyrka mark gjøres i samråd med landbruksavdelingen.
3. Tilleggsarealet (parsell 2) må sammenføres med eksisterende tomt, gnr. 106, bnr. 33 (*jfr. Pbl § 21-4*).
4. Det må søkes om evt. byggetillatelse for tiltak på alle parseller, og tillatelse må være gitt før byggearbeidet oppstartes (*jfr. Pbl § 20-1*).
5. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i *Kulturminneloven*.
6. Det må søkes om tilknytning vann (gjelder også vannpost) såfremt vann fra offentlig vassverk tenkes benyttet. Såfremt vann tenkes *innlagt* i bygningen må det søkes om utslippstillatelse (*jfr. Forurensingslov med forskrifter*).

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene - landbruk - Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har merknad til parsell 1 og 2, samt at fradelingen av parsell 3 ikke endrer status på arealet. Videre vil miljømessige eller allmenne interesser ikke bli berørt.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 28.08.2019

Behandling:

Søker har etter at saken ble sendt ut til formannskapet bedt om å utvide arealet som legges til parsell 2 med ca. 180 m² i retning sjøen på bekostning av parsell 3 som reduseres tilsvarende. Det faste planutvalget godkjenner forespørselen fra søker, og vedtar innstillingen med denne korreksjonen, jf. innstillingens første avsnitt.

Innstillingen med korreksjon ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område og 100-m-beltet langs sjø), og gir i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av nye grunneiendommer for de omsøkte tomter:

Parsell 1 på ca. 1.000 m² til formål fritidshus

Parsell 2 på ca. 630 m² som tillegg til fritidseiendommen bnr. 33

Parsell 3 på ca. 1.920 m² til uendret formål (LNFR).

Parsellene fradeles gnr. 106 bnr. 3 på Lines som vist på kartutsnitt datert 22.08.2019, og på følgende vilkår:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningsloven 20-1* tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom - nytt punktfeste - ny festegrunn - for bortfeste av ca. -- m² grunn til formål ---- , fradelt gnr. bnr. på ----- som vist på kartutsnitt datert --- , som omsøkt på følgende vilkår:

1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (*jfr. Pbl § 27-4*). For parsell 1 legges adkomst langs vestre grense.
2. Avgrensing av parsell 1 mot dyrka mark gjøres i samråd med landbruksavdelingen.
3. Tilleggsarealet (parsell 2) må sammenføres med eksisterende tomt, gnr. 106, bnr. 33 (*jfr. Pbl § 21-4*).
4. Det må søkes om evt. byggetillatelse for tiltak på alle parseller, og tillatelse må være gitt før byggearbeidet oppstartes (*jfr. Pbl § 20-1*).
5. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i *Kulturminneloven*.
6. Det må søkes om tilknytning vann (gjelder også vannpost) såfremt vann fra offentlig vassverk tenkes benyttet. Såfremt vann tenkes *innlagt* i bygningen må det søkes om utslippstillatelse (*jfr. Forurensingslov med forskrifter*).

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene - landbruk - Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har merknad til parsell 1 og 2, samt at fradelingen av parsell 3 ikke endrer status på arealet. Videre vil miljømessige eller allmenne interesser ikke bli berørt.

PS 29/19 5018/89/33 - Ny grunneiendom - Sjøbakkan 56 - Roger Hosen

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og *plan- og bygningsloven* §1-8, forbud mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø for fritidstomt på gnr. 89/33 som omsøkt.

Dispensasjon begrunnes med at allmenne interesser i liten grad blir berørt og at beslaglagt jordbruksareal har liten verdi etter dagens driftsform.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 28.08.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og *plan- og bygningsloven* §1-8, forbud mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø for fritidstomt på gnr. 89/33 som omsøkt.

Dispensasjon begrunnes med at allmenne interesser i liten grad blir berørt og at beslaglagt jordbruksareal har liten verdi etter dagens driftsform.

PS 30/19 Detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902 - sluttbehandling

Plan Arkitekter AS har på vegne av Åfjord kommune, som forslagsstiller, utarbeidet forslag til detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902. Planforslaget legges fram for sluttbehandling. Detaljreguleringen omfatter et areal som berører flere gjeldende reguleringsplaner. Ved vedtak av detaljplanen oppheves de deler av følgende planer som overlappes av detaljregulering for Tangen – Melan, plan-ID 201902:

Plan-ID 197807	Årnes sentrum – Å misjonshus
Plan-ID 198301	Årnes mølle
Plan-ID 201007	Frønes
Plan-ID 201109	Områdeplan for Årnes
Plan-ID 201402	Melan bru

Hensikten med detaljreguleringen:

Hensikten med planen er å legge til rette for aktivitetspark på Tangen med ny gang- og sykkelbru over Norddalselva. I tillegg justeres turveg langs Stordalselva med noe tilrettelegging i sjø- og elveområdet utenfor Tangen. Det er tidligere gitt dispensasjon fra plankrav knyttet til gang- og sykkelbru over Norddalselva, mellom Årnes og Frøneset. Når området nå reguleres, er det naturlig å ta med brua og tilhørende arealendringer i planarbeidet.

På Melan skal det legges til rette for parkområde og parkering. I planområdet inngår også første del av gangsti mot Øykneset og Melanakken hvor det legges til rette for at eksisterende sti kan oppgraderes. Videre inngår gangstier langs Stordalselva, med undergang under fylkesvegen, vestover.

Høringsuttalelser:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 01.07.2018 til 16.08.2019. I samme periode ble forslaget sendt aktuelle høringsparter for uttalelse. Det har kommet inn seks uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag av 21.08.2019

Nylig vedtatt kommuneplan har bestemmelser som sier at forretning/kontor skal ha 0,5 parkeringsplasser per 100 m² bruksareal. I planforslaget for Tangen-Melan sies det at området hvor hotellet ligger (BKB) skal ha én parkeringsplass per 100 m². Det gis faglig råd om å redusere maksimumskravet til antall parkeringsplasser per 100 m² innenfor område BKB slik at det er i tråd med kommuneplanens arealdels bestemmelser angående parkeringskrav for forretning og kontor.

Fylkesmannen er positiv til det meste av innholdet i planforslaget. Når det gjelder arealbruk i sjø og vassdrag, o_VFS1, er det uheldig at det gjennom reguleringsbestemmelsene åpnes for nye tiltak. Dette på grunn av de store naturmangfoldverdiene i de to vassdragene, spesielt knyttet til fuglelivet og til laks og sjørørret. Fylkesmannen har innsigelse til planen inntil bestemmelsenes punkt 5.4.2 endres slik at det ikke tillates inngrep i friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Rådmannens kommentar:

Etter rådmannens vurdering er ikke hoteldrift å anse verken som ordinær kontor- eller forretningsdrift. Tilgangen på parkeringsplasser, i hvert fall i Åfjord, vil ha en direkte sammenheng med hotellets mulighet til å ta imot gjester og derigjennom drive en regningssvarende virksomhet. Rådmannen tilrår på bakgrunn av dette at bestemmelsen om én parkeringsplass per 100 m² bruksareal opprettholdes.

I reguleringsbestemmelsene punkt 5.4.2 tas de to siste setningene ut og erstattes med følgende setning: «Ingen inngrep tillates i området».

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune av 15.07.2019

Det gjøres oppmerksom på sefrak-registrert våningshus på eiendommen gnr. 57, bnr. 1 som må tas hensyn til ved oppfylling av terreng. Det forutsettes at dette følges opp og at eksisterende vegetasjon på tomte ikke skades i anleggsperioden.

Faglig råd om at byggehøyden på område BKB angis i kotehøyde.

Ut over det vurderer fylkeskommunen planen til å være godt gjennomarbeidet, og vil bli et fint tilskudd til økt friluftsliv og fysisk aktivitet i området.

Rådmannens kommentar:

Det er nødvendig med fylling i foten av brua for å oppnå tilstrekkelig høyde på brua. Dette fordrer noe endring av veiføringen på stedet. Dette søkes gjennomført uten unødige forringelse av omgivelsene og vegetasjon opp mot sefrak-bygg.

På område BKB er det en etablert bebyggelse. Slik rådmannen ser det er en angivelse av byggehøyde i maksimalt antall meter tilstrekkelig entydig i dette tilfellet.

Uttalelse fra Statens vegvesen av 09.07.2019

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.

Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat udatert, mottatt 08.08.2019

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det ved søknad om flere ulike tiltak skal redegjøres for forhold som geoteknikk, flomfare, isgang og ras/skred. Det er litt uheldig at naturfareutredningene utsettes til byggesak og ikke avklares på siste plannivå. Det vises til rundskriv H-5/18 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet som presiserer at utredninger av naturfare ikke bør utsettes til byggesak, men senest avklares i siste plannivå.

Det forutsettes at gangbrua over Norddalselva, med tilhørende fyllinger, gjennomføres i tråd med anbefalingene i rapport fra Multiconsult. Gitt dette anses skredfaren knyttet til etablering av gangbrua som avklart.

NVE stiller seg tvilende til konklusjonen i ROS-analysen om at området ikke vil bli påvirket av framtidig havnivåstigning. For tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til, eller i sjø, og som ikke er konstruert for overflomming, anbefales at det tas inn en bestemmelse om minimum kotehøyde (NN2000) på gulv på 3,0 meter. For Tangen-området er det havnivåstigning og stormflo som vil være dimensjonerende for høyeste vannstand, ikke flom i elva.

Det er bra at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til at brua skal oppføres uten midtpilar og at den skal dimensjoneres for 200-årsflom. I tillegg anbefales at det stilles krav om minste frihøyde under brua på 3,5 meter.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen merker seg NVEs ønske om avklaring av naturfarer senest i siste plannivå og vil for senere planlegging etterstrebe å innfri dette. Siden dette er en «bør-bestemmelse» i rundskriv H-5/18 samtidig som NVE ikke varsler innsigelse til dette, tilrås at det ikke gjøres endringer i plandokumentene på bakgrunn av dette.

Etablering av gangbru over Norddalselva vil bli gjennomført i tråd med anbefalinger i rapport fra Multiconsult.

Det tas inn en bestemmelse om at minimums kotehøyde for gulv, for anlegg og konstruksjoner på område o_GP1 som ikke er konstruert for overflomming, skal være på 3,0.

Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at minste frihøyde under brua over Norddalselva skal være 3,5 meter.

Uttalelse fra Sámediggi/Sametinget av 02.08.2019

Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden. Det anses som usannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i det aktuelle området. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Uttalelse fra Else Koren Nesheim og Tore Nesheim av 14.08.2019

På Melan er det planlagt fem parkeringsplasser. Det er observert opptil 12 biler på dagens parkeringsplass og det anføres at kommunen undervurderer behovet for parkering. Videre uttrykkes bekymring for at dette vil føre til mer trafikk på gårdsveg og ulemper med parkering ved bommen på Øyknesvegen. De fleste som sykler, sykler som oftest inn Øyknesvegen og setter fra seg sykkel ved grinda. Behovet for sykkelparkering på det regulerede området er omtrent lik null.

Det uttrykkes undring over at det som negativ konsekvens står: «Mulig økt trafikk i avkjøringen til fylkesvegen». Med så få parkeringsplasser vil det snarere bli tvert imot sammenlignet med dagens situasjon.

Rådmannens kommentar:

Det medfører nok riktighet når det påstås at det kan være langt flere biler parkert på området i dag enn det som er planlagt i henhold til planforslaget. Rådmannen er også kjent med at området til tider er godt besøkt og at det kan stå parkert mange biler her. Ved vurdering av parkeringsbehovet er det antatt at parkeringsplasser på Årnes kan benyttes i tillegg til det som er regulert på Melan-sida. For å gi mer fleksibilitet i antall parkeringsplasser som kan anlegges på Melan foreslår rådmannen at arealet som i planforslaget er angitt som o_GP2 gis endret formål til o_SAA, en kombinasjon av formålene parkering og park. Det må gjøres nødvendige endringer i reguleringsbestemmelsene som følge av dette. Endringen anses som så marginal at det ikke vurderes som nødvendig med ny høring.

Når det gjelder «mulig økt trafikk i avkjørselen til fylkesvegen» kan det være mulig å tenke at en tilrettelegging kan gi en økning i den totale trafikk i området mens det kan gi en reduksjon i periodene med mest trafikk. Uansett er dette et forhold om ikke er angitt som en risiko som krever at det gjennomføres tiltak.

Vurdering:

Innkomne merknader:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Saken vurdert i folkehelseperspektiv:

Planen legger til rette for tiltak som vil være positive med tanke på folkehelsen. Mye av hensikten med planen er etablering av tiltak som fremmer fysisk aktivitet, møtepunkter, kulturelle opplevelser og trivsel.

Oppsummering:

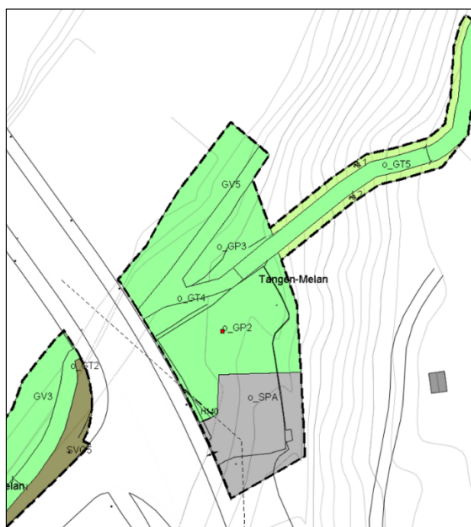
Planforslaget er etter rådmannens vurdering godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget, detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902, vedtas med enkelte endringer. Endringene er gjort for å imøtekomme høringsuttalelser som et ledd i kvalitetssikringen av planforslaget.

Rådmannens innstilling:

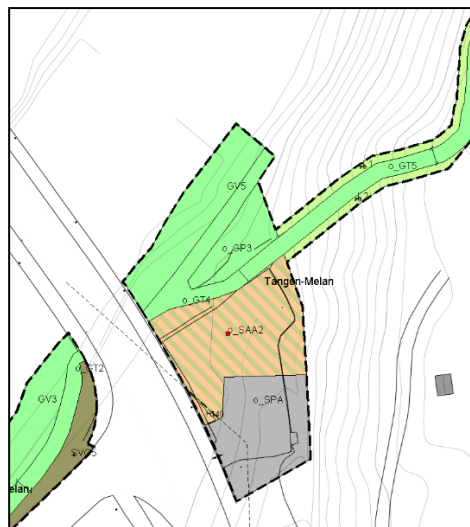
1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Åfjord kommunestyre detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer:

Plankartet:

- Arealet o_SAA gis benevnningen o_SAA1
- Arealet o_GP2 gis endret formål til kombinertformål park og parkering, som illustrert nedenfor. Området gis benevnningen o_SAA2.



Arealformål i planforslaget.



Endret arealformål.

- Område GP3 gis benevnningen GP2.

Reguleringsbestemmelsene:

- I punkt 5.2.4 tilføyes som siste setning: «Minste frihøyde under brua skal være 3,5 meter.»
- I punkt 5.2.7 settes inn underoverskriften «o_SAA1» for det som allerede står i planforslaget. Under dette settes inn ny underoverskrift «o_SAA2» hvor følgende bestemmelse tas inn:

«Området er offentlig og kan benyttes til parkering og/eller parkområde. I tillegg til parkeringsplasser kan det etableres sittegrupper, benker, griller, kunstneriske installasjoner, informasjonstavler og lignende. Det tillates ikke etablert bygg på området.»
- I punkt 5.3.3 under overskriften o_GP1 tilføyes som siste setning: «Tiltak som ikke er konstruert for å tåle overflomming skal ha en minimum høyde for ferdig gulv satt til kote 3,0.»
- I punkt 5.3.3 tas det som står om o_GP2 ut. Samtidig gis GP3 benevnningen GP2.
- I punkt 5.3.3 endres siste setning til: «o_GP2 kan utformes uten krav om universell tilrettelegging så lenge samme funksjon etableres i o_SAA2.
- I punkt 5.4.2 tas de to siste setningene i planforslaget ut og erstattes med følgende setning: «Ingen inngrep tillates i området.»

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 følgende reguleringsplaner som overlappes av detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902:

Plan-ID 197807	Årnes sentrum – Å misjonshus
Plan-ID 198301	Årnes mølle
Plan-ID 201007	Frønes
Plan-ID 201109	Områdeplan for Årnes
Plan-ID 201402	Melan bru

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 28.08.2019

Behandling:

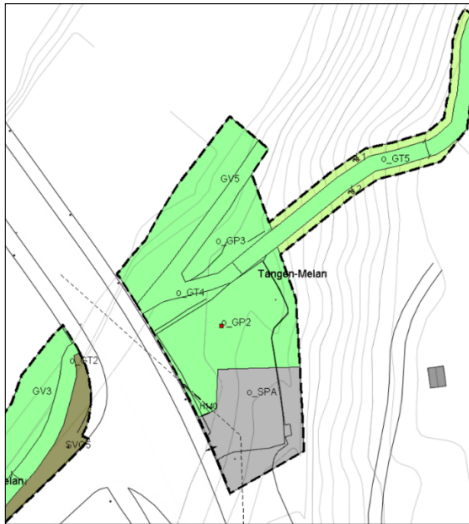
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

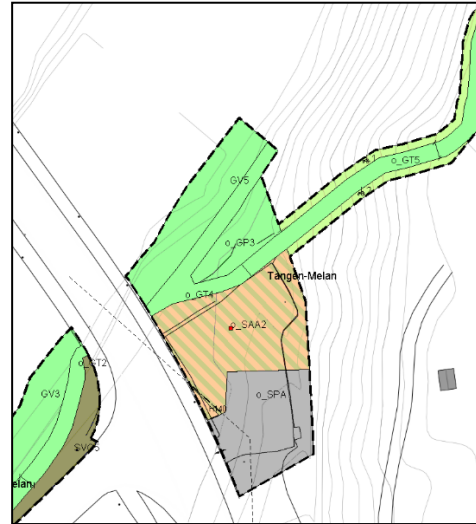
1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Åfjord kommunestyre detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer:

Plankartet:

- Arealet o_SAA gis benevnningen o_SAA1
- Arealet o_GP2 gis endret formål til kombinertformål park og parkering, som illustrert nedenfor. Området gis benevnningen o_SAA2.



Arealformål i planforslaget.



Endret arealformål.

- Område GP3 gis benevnningen GP2.

Reguleringsbestemmelsene:

- I punkt 5.2.4 tilføyes som siste setning: «Minste frihøyde under brua skal være 3,5 meter.»
- I punkt 5.2.7 settes inn underoverskriften «o_SAA1» for det som allerede står i planforslaget. Under dette settes inn ny underoverskrift «o_SAA2» hvor følgende bestemmelse tas inn:
«Området er offentlig og kan benyttes til parkering og/eller parkområde. I tillegg til parkeringsplasser kan det etableres sittegrupper, benker, griller, kunstneriske installasjoner, informasjonstavler og lignende. Det tillates ikke etablert bygg på området.»
- I punkt 5.3.3 under overskriften o_GP1 tilføyes som siste setning: «Tiltak som ikke er konstruert for å tåle overflomming skal ha en minimum høyde for ferdig gulv satt til kote 3,0.»
- I punkt 5.3.3 tas det som står om o_GP2 ut. Samtidig gis GP3 benevnningen GP2.
- I punkt 5.3.3 endres siste setning til: «o_GP2 kan utformes uten krav om universell tilrettelegging så lenge samme funksjon etableres i o_SAA2.
- I punkt 5.4.2 tas de to siste setningene i planforslaget ut og erstattes med følgende setning: «Ingen inngrep tillates i området.»

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 følgende reguleringsplaner som overlappes av detaljregulering for Tangen - Melan, plan-ID 201902:

Plan-ID 197807	Årnes sentrum – Å misjonshus
Plan-ID 198301	Årnes mølle
Plan-ID 201007	Frønes
Plan-ID 201109	Områdeplan for Årnes
Plan-ID 201402	Melan bru