



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Sæther Vestre, planid. 50542020001

Indre Fosen kommune ved arealutvalget har vedtatt å sende forslag til reguleringsplan for Sæther Vestre på høring. Saken ble behandlet i møte den 17. november 2020, sak 75/2020.

Vedlagt ligger utvalgets vedtak og tilhørende plandokumenter.

Har du innspill eller merknader til planforslaget må disse sendes skriftlig til postmottak@indrefosen.kommune.no eller sendes til Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 Rissa **innen 14. januar 2021**.

Med hilsen
Jon Erik Vollan
arealplanlegger
Jonerik.Vollan@indrefosen.kommune.no
Tlf: 41560961

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2020/404

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Vedlegg

- 1 Detaljplankart_SaetherVestreHyttfelt_24092020
- 2 Detaljplan_SaetherVestreHyttfelt_Planbestemmelser_24092020
- 3 Detaljplan_SaetherVestreHyttfelt_Planbeskrivelse_20.092020
- 4 ROS-analyse
- 5 Trøndelag fylkeskommune - avkjørsel
- 6 Advokatfirmaet Strand
- 7 Sametinget



*Fantastiske
Fosen*

- 8 Beate Sæther
- 9 NVE
- 10 Mattilsynet
- 11 IngridLehn
- 12 Trøndelag fylkeskommune
- 13 Fylkesmannen i Trøndelag
- 14 Statens vegvesen

Saksframlegg

Saksbehandler: Jon Erik Vollan

Arkivsak: 2020/404

Dato: 20.11.2020

Forslag til reguleringsplan for Sæther Vestre planid. 50542020001 - 1. gangs behandling før høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget godkjenner at forslag til reguleringsplan for Sæther Vestre planid. 50542020001 skal sendes på høring i seks uker etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før utsendelse av planforslaget sørge for at innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 17.11.2020

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Arealutvalgets endelige vedtak:

1. Indre Fosen kommune ved arealutvalget godkjenner at forslag til reguleringsplan for Sæther Vestre planid. 50542020001 skal sendes på høring i seks uker etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før utsendelse av planforslaget sørge for at innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret.

Oppsummering:

Hensikten med planen er å detaljregulere et område for etablering av fritidsboliger på Seter. Planforslaget er i tråd med formålet avsatt i overordna plan, kommunedelplan for Hindrem/ Seter.

Målet er at planen skal legge grunnlaget for at det kan etableres et hyttefelt tilpasset det miljø og terreng det vil inngå i. Dette innebærer en plan med en utforming som ivaretar områdets kvaliteter bl.a. med tanke på tilpassing til terreng/ landskap, utsikt, lys og solforhold.

Det ble varslet planoppstart i to runder, med uttalelsesfrist den 30.mars og 15. juni 2020.

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utredet og kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning

Tiltakshaver er Bård Sæther og Sol Five Sæther, der plankonsulent er Allskog v/ Ellen Kristin Moe. Plangrensen ligger på del av eiendommen til tiltakshaver, gnr. 307, bnr. 1. Eiendommen 307/24 er også innenfor planområdet.

Planområdet ligger på Seter, omtrent 17 km nordøst fra fergeleiet på Rørvik og 19 km fra Leksvik sentrum. Planområdet ligger på sørsiden av fv. 755 og innenfor 100-metersgrensen langs Trondheimsfjorden.

Oppstartsmøte ble avholdt med Indre Fosen kommune 28.1.2020. Planarbeidet ble meldt igangsatt i Fosna-Folket og på nettsiden til Indre Fosen kommune og med frist for merknader innen 30. mars. Statlige instanser og andre berørte ble tilskrevet pr. brev og med frist for å fremme merknad på 4 uker.

Etter melding om planoppstart kom det innspill fra Trøndelag fylkeskommune som medførte at Indre Fosen kommune ønsket nytt varsel som følge av planendring. Det ble her sendt ut nytt varsel om endret plangrense med frist for uttale innen 15. juni 2020.

Det kom inn i alt 11 innspill til varsel om planoppstart, der 7 av innspillene kom til det første oppstartsvarselet og 4 til det andre varselet.

I den første varslingsrunden kom det innspill om ønske om ekstra naustplass fra eksisterende hytteeier i området og areal til dette formålet ble også inkludert i planområdet. I tillegg er et mindre areal øst for H3 inkludert slik at eksisterende avløpsanlegg inngår i planområdet

Byggeområdet avsatt i kommunedelplanen vil dermed reduseres (for H3) mot nord og sør ut fra eksisterende naust, men forlenges mot øst. Naustområdet vil likevel være mindre enn areal avsatt til utbygging i kommunedelplanen for H3.

Planforslaget åpner for i alt 7 nye tomter til fritidsbebyggelse, der 6 tomter er på H2 og 1 tomt på H3.

Konsekvenser

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Tiltaket er vurdert å ikke være berørt av forhold som krever spesielle tiltak eller som ved gjennomføring vil kreve tiltak for å redusere/forhindre ev. uønskede hendelser ut over det som er foreslått i planbestemmelsene.

- Da planområdet ligger under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire.
Tiltak: Følgende rekkefølgekrav inngår i planbestemmelsen: Før utbygging av feltet må geotekniker foreta en kontroll av grunnforholdene i H2.
- Sikt sikres fra avkjørsel mot fylkesvegen.
Tiltak: Siktsoner reguleres som hensynssoner i plankart med planbestemmelser.
- Naustområdet vil kunne berøres av 1000-års stormflo
Tiltak: bebyggelse må dimensjoneres etter dette.
- Flomfare bekk:
Tiltak: Bevaring av kantvegetasjon langs bekk – reguleres som hensynssone naturmiljø.

Eksisterende planer

Området er avsatt til fritidsbebyggelse (H2 og H3) og LNFR i kommuneldelplanen for Hindrem/ Seter, planid 505417182003004.

Innkommne merknader til varsel om planoppstart (1 og 2):

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, 23.3.2020	Klima og miljø Referat fra oppstartsmøte datert 28.1.2020 adresserer på en god måte de hensyn som må avklares i videre planprosess. Planområdene H2 og H3 er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldene KPA, men ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonen er et fellesgode som har nasjonal interesse og bør ivaretas på en god måte. Planområdene kan med fordel inneholde en byggegrense mot sjø, spesielt i område H2, som sammenfaller med eksisterende bebyggelse i område. Ny fritidsbebyggelse bør ikke lokaliseres nærmere strandlinja en omkringliggende bebyggelse. Samfunnssikkerhet Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. <u>Kvikkleire</u> Planområdet ligger under marin grense. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges	Det er ikke kjent at det er kvikkleire i området i dag. Eksisterende hytter står på fjell. Det settes likevel som krav i

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom. Klimaendringer og flom I henhold til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal et endret klima vurderes i alle plansaker etter plan- og bygningsloven. Vurderingene må være basert på klimaframskrivninger etter gjeldene klimaprofiler, se lenke; https://klimaservicesenter.no/faces/desktop/scenarios.xhtml, og de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn. ROS-analysen Det er kommunen som planmyndighet som er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. Sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3). Kommunens oppgave er blant annet å: • følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. • sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarslet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen). • ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017)). • sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	bestemmelsene at geotekniker må vurdere områder før utbygging.

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker: • være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017 (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5). • inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei». • inneholde en kildeliste til analysen. • ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere. • ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken. Fylkesmannen vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse) når: • det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger. • det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde. • grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert. • det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser. • det planlegges tiltak av nasjonal/ regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.	Innspill ivaretas i planen. ROS-analyse følges om vedlegg til planen.
Trøndelag fylkeskommune, 28.8.2020	Det legges opp til 5 nye fritidsboliger på H2, samt 1 fritidsbolig og 2 naust på H3. Terrenget bør bearbeides i minst mulig grad for plassering av veger og annen	

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	teknisk infrastruktur samt bygg, slik at oppfyllinger/skjæringer ikke endrer landskapets karakter. Fylkeskommune forutsetter at byggene vil bli plassert slik at det ikke oppstår silhuettvirkning og at de ikke blir unødig eksponert i landskapet. Kulturminner eldre tid Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet. Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner og viser til egen uttalelse fra Sametinget. Avkjørsel Fylkeskommunen aksepterer utvidet bruk	

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	av avkjørsel fra fv. 755 for det beskrevne formålet i reguleringsplanen. Vi råder om at plangrensen utvides, slik at avkjørselen kommer innenfor plangrensen. Det bør tegnes siktlinjer fra avkjørselen i reguleringsplanen. Vi gjør her oppmerksom på at det her er krav om minimum 100 meter frisikt, sett 4 meter inn fra avkjørselen. Fylkeskommunen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring/offentlig ettersyn.	Ivaretas i planen.
Statens vegvesen, 05.03.2020	Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen registrerer en noe uklar angivelse av gårds- og bruksnummer, men regner med at dette blir korrigert før planen legges ut til offentlig ettersyn. For øvrig har vi ingen merknader og viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune. Vurderinger av trafiksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor Opphør av samsvegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.	
Sametinget, 05.05.2020	Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.	

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	Vi minner om aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst: 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 gjennomføringen av tiltaket. Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. §4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminner, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet jf kml §§ 3 Og 6.	Innspill ivaretas i planen.
NVE, 04.03.2020	Etter det vi kan se av de tilsendte plandokumentene synes planområdet å være lokalisert på områder med lite løsmasser over berg/fjell. Vi kan heller ikke se at området er utsatt for skred fra bratt terreng eller at en kommer i berøring med vann eller vassdrag eller høyspent overføringslinjer. På bakgrunn av ovennevnte har vi ingen kommentarer til oppstartsvarselet.	
Mattilsynet, 09.03.2020	Den varslede reguleringsplanen vil ikke berøre noen av de kommunale eller private drikkevannskildene som Mattilsynet kjenner til. Hensynssonene til drikkevannskildene vil ikke bli berørt. Det bør undersøkes om det finnes flere private drikkevannskilder i nærheten av tiltaket. Det er ikke opplyst om det skal etableres en ROS analyse til tiltaket. Det bør vurderes om tiltaket kan ha konsekvenser for drikkevannsforsyningen og	Det finnes ingen andre drikkevannskilder i nærheten av tiltaket. Det skal være nok kapasitet

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	distribusjonsnett. Ellers ingen merknader.	fra dagens vannkilde.
Ingrid Lehn, 24.03.2020	Side 1, andre avsnitt: «<i>Reguleringen vil være i tråd med overordnet plan, ...</i>» Hvilken overordnet plan er det det refereres til? Vi har (fikk oversendt 05.01.2004 fra Leksvik kommune) «Kommunedelplan for Seter/Hindrem for perioden 2004 – 2010». Er det denne, eller finnes den en nyere? 2. Side 1, siste setning: «<i>Detaljplanen ønsker å legge til rette for etablering av ca 5 nye fritidsboliger på H2 ...</i>» Hva menes med ca? Er det maks 5? 3. Side 2, andre avsnitt: «<i>H2 grenser også til dyrkamark i nord.</i>» Dette er åpenbart en skrivefeil, skal være H3. 4. Side 2, siste avsnitt: «<i>Vegetasjonen innenfor H3 (i vest) er preget av tett furu- og løvskog ...</i>» Dette er åpenbart en skrivefeil, skal være H2. 5. Side 2, siste avsnitt: «<i>Det er ei hytte og ett naust innenfor planområdet i dag ...</i>» Uklart/misvisende, det er én hytte i H2 og ett naust i H3 i dag. 6. Side 2, siste setning: «<i>Begge områdene har etablert vegadkomster.</i>» Vi har tinglyst bruksrett til vei fra hovedveien ned til vår hytte (gnr. 107, bnr. 17, Drakestranda 926), dokumentnummer 863035/2015. Deler av veien (grus) går tvers gjennom H2. Denne er anlagt og blir vedlikeholdt av egne midler, og inneholder snuplass og to parkeringsplasser. Forventer at dette blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet for H2. 7. Side 3, andre avsnitt: «<i>Planområdet H2 er på 13,7 daa og H2 er på 0,65 daa.</i>» Dette er åpenbart en skrivefeil, H3 er på 0,65 daa.	1. Overordnet plan er Kommunedelplan for Seter/Hindrem for perioden 2004 – 2010 2. Det foreslås 6 nye tomter for fritidsbolig samt at ei allerede godkjent tomt til formålet inngår (H3) i planen. 3-5. Stemmer - korrigert 6. Tinglyst vegrett vil bestå som før. 7. Korrigert 8. Størrelse på fritidsboliger er tilpasset størrelse på eksisterende

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	8. Side 3, tredje avsnitt: «<i>Størrelsen på eksisterende hytter vil være førende for ny bebyggelse.</i>» Hva betyr det? Vil nye hytter ha maks areal som den største eksisterende hytta, eller gjennomsnittet av de eksisterende, og hva blir maks høyde? 9. Side 3, tredje avsnitt: «<i>Areal som i dag er naturlig oppholdssted/rekreasjonsområde, svaberg, skal ikke berøres. Det skal sikres adkomst fra H2 ned til sjøen.</i>» Veldig uklart. Hvem/hvordan bestemmes hva som er naturlig oppholdssted/rekreasjonsområde? Hvordan skal det sikres adkomst fra H2 ned til sjøen? Vil det anlegges stier/gangveier? 10. Side 3, fjerde avsnitt: «<i>Det vil bli anlagt vann og avløp.</i>» Vi har siden 2015 hatt egen septiktank, med overløp til sjø. Vil vi få tilbud om, eventuelt bli pålagt, å koble oss til et nytt avløp? 11. Side 4, første avsnitt: «<i>I tillegg vil det legges opp til befaring i området om det kommer frem interesse for dette underveis i prosessen.</i>» Hvem bestemmer om det er interesse for befaring, og hvem blir eventuelt invitert til å delta? 12. Er det lagt noen føringer for de nye hyttene (H2) angående minimum avstand til nabotomtegrenser, og eventuell påvirkning av solforhold for eksisterende hytter? 13. Når i prosessen vil vi få tilsendt planen for kommentering? Vi forventer at	bebyggelse – viser til planbestemmelsen e vedr detaljer for utforming. 9. Strandsonen inngår ikke i reguleringsplanen og vil kunne benyttes som før. Adkomst som i dag. 10. Må avklares med grunneier. 11. Befaring gjennomføres om det kommer frem som et ønske fra noen av de berørte parter. 12. Viser til detaljplanen – det er normalt byggegrense på 4m fra naboeiendom. Det forventes ikke at ny bebyggelse skal forringe solforhold for eksisterende bebyggelse. 13. Planen legges ut til offentlig høring med mulighet for å komme med innspill - forventes

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	det blir før 1 gangs behandling i planutvalget.	at dette skjer vinter 2021.
Advokatfirma Strand, brev datert 26.03.2020	En av naboene til det berørte området er Seema Mathew og Titto Thundiyil Idicula, hjemmelshaver til eiendom med gnr. 307 bnr. 16. Denne eiendommen ligger innenfor H3 i kommunedelplan Hindrem/Seter i tidligere Leksvik kommune, nå Indre Fosen kommune. Mathew og Idicula har anmodet om undertegnedes bistand i saken. På bakgrunn av informasjonen i den mottatte orientering frykter de at det igangsatte reguleringsarbeidet vil få negative konsekvenser for deres eiendom. I hht. Allskogs orientering er det satt frist til 30.03.2020 for kommentarer/merknader til saken. På vegne Mathew og Idicula inngis følgende merknader: - Ifølge referat fra oppstartsmøte den 28.01.2020, lagt ut på Indre Fosen kommunes nettside, er det bl.a. krysset av for at den nye detaljplanen for Sæther Vestre hyttefelt vil samsvare med overordnet plan. Dette synes imidlertid ikke å være riktig. - Tiltakshavers ønske om å regulere området i H2 og H3 i overordnet kommunedelplan til fritidsbebyggelse, synes ikke å samsvare med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. - Arealet i H2 og H3 er delvis regulert til LNF-formål. Dette er areal hvor det ikke kan fradeles til eller oppføres tiltak som ikke er nødvendig for stedbunden næring, jf. Pbl. § 1-6, 2. ledd. Det innebærer at det som hovedsak bare er tillatt med oppføring av bygninger eller iverksetting av anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Forutsetningene for den nye detaljplanen, herunder tiltakshavers ønske om regulering for å legge til rette	Det følger av bestemmelser til kommunedelplan for Seter/Hindrem pkt 2.1 at fradeling ikke kan igangsettes før det foreligger vedtatt bebyggelsesplan (reguleringsplan). Viser til brev fra FM den 21.10.2019 til Indre Fosen kommune vedr Klage over vedtak om tillatelse til og dispensasjon for fradeling av tomt fra eiendom 307/1 – Kommunens vedtak omgjøres og søknaden avslås: Fylkesmannen bemerker at

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	for etablering av ca. 6 nye fritidsboliger og 2 naust på arealet, vil derfor være i strid med LNF-formål i overordnet kommunedelplan. - Plangrenser for det nye arealet, og i særdeleshet det området som omfatter H3, synes videre å komme i konflikt med Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Dette innebærer at tiltak ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev av 08.03.2017 gjort det klart at bestemmelsen i strandsonen også gjelder for eldre planer, hvor det er areal avsatt til utbyggingsformål, men ikke gitt en særskilt byggegrense mot sjø. For å tilfredsstille lovens krav slik det foreligger etter lovendringen i 2008 må alle reguleringsplaner i strandsonen ha inntegnet en særskilt byggegrense som viser hvor bygging er tillatt og hvor byggeforbudet fremdeles er gjeldende. Den skisserte plangrense i planområdet må følgelig trekkes lengre bort fra sjøen. - Ved tidligere søknad fra tiltakshaver om tillatelse til fradeling av tomt fra sin eiendom (deler av tomt H3), og med dispensasjon for fradeling fra kommunen, omgjorde Fylkesmannen i Trøndelag kommunens vedtak. I hht. Fylkesmannens omgjøringsvedtak av 21.10.2019 i sak med ref. 2019/8511 fremkommer bl.a. følgende: «Seksjon for samfunnssikkerhet hadde merknader til at tomten ved eventuell bebyggelse måtte følge Pbl. § 28-1 med tanke på stormflo og havnivåstigning». Det vil være grunn til å anta at Fylkesmannen også vil ha tilsvarende bemerkning til det nye planarbeidet.	kommunen ved utarbeidelse av bebyggelsesplan står fritt til å legge inn byggegrense mot sjø, samt å innlemme LNF-arealet som parsellen ligger på, i bebyggelsesplanen . Ved en slik løsning, vil et tiltak som det omsøkte, hverken være avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 eller fastsatt arealformål. Kravet om plan vil i en slik situasjon også være oppfylt, slik at tiltaket i sin helhet ville kunne tillates uten dispensasjon. Detaljplanen er derfor et resultat av tidligere avslag på dispensasjon. Planforslaget er nå i tråd med grunneiers ønske og alle berørte parter har mulighet til å komme med innspill når planen legges ut til offentlig høring.

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	- Videre fremkommer det i Fylkesmannens omgjøringsvedtak at «Klima og miljø uttalte at en fradeling helt ned til flomålet generelt ikke var ønskelig da det kunne skape tvil om allmenhetens ferdselsrett og medføre privatisering i form av gjerder o.a. som blir til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen». Det er all grunn til å anta at Fylkesmannen vil ha tilsvarende syn på dette i dag. Det kan i den forbindelse nevnes at det går en sti over H3. Dette er en allmannaveg, som benyttes både av Mathew/Idicula og av øvrige personer/allmennheten. Stien går fra bergene og ned til fjæra i strandkanten. Ved plassering av naust tilhørende eiendom gbnr. 307/16 ble det særlig tatt hensyn til at allmennheten skulle sikres rett til å benytte denne stien ned til sjøen, som først etter befaring fra to instanser i kommunen godkjente tiltaket. Ved fjæra sjø er det mulig å gå fra eiendom gbnr. 307/16 og bortover langs vannkanten, mens man ved flo sjø kan gå på oversiden langs eiendommen over stien til fjæra. Fremtidig hyttebebyggelse som skissert i detaljplanen vil medføre at slik adkomst blir betydelig hindret. - Ved utarbeidelse av planer for utbygging stiller plan- og bygningsloven også krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS), jf. § 4-3. Slike analyser vil være påkrevd for å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsforhold, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Slik foreløpig ROS-analyse synes å mangle, og det er derfor umulig å forutsi evt. konsekvenser mht. bl.a. havnivå, rekreasjon/friluftsliv mv. På vegne av Mathew og Idicula ber en om å bli holdt løpende orientert om sakens videre utvikling, herunder motta kopi av	ROS-analyse følger detaljplanen som vedlegg.

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #1	Forslagsstillers kommentar
	nye/endrede planforslag o.l. i saken samt korrespondanse i tilknytning til dette.	
Beate Sæther epost datert 30.03.2020	Viser til mottatte orientering om reguleringsplanarbeid for Sæther Vestre hyttefelt. Som nabo og grunneiere for eiendom 307/4, ser vi positivt på planene om tilrettelegging for flere hytter i området for å skape mer diversitet og aktivitet i miljøet. Vi ser at det kun søkes om regulering av to naust på H3. Vi vil anta at nye hytteeiere også ønsker tilgang til naust. Vi er i dag også den eneste eiendommen i området som ikke har naustplass og kan være interessert i å kjøpe en naustplass. Vi ber derfor om at det vurderes innregulert flere naustplasser ved H3 i planen. Vi lurte også på hvordan det er tenkt med påkobling av vann og avløp for hyttefelt H2 og om dette vil påvirke vår eiendom?	Det etableres et eget VA_1 for H2. Det vil være mulig å koble seg på anlegget.

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #2	Forslagsstillers kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, 09.06.2020	Landbruk Det er viktig at adkomsten ikke berører dyrkajorda. Utover det har vi ingen merknader. Samfunnssikkerhet Vi viser til vår uttalelse av 23.03.2020, og ROS-utkast som følger nytt oppstartsvarsel. I henhold til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, skal det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.	

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #2	Forslagsstillers kommentar
	Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Se informasjon på klimatilpasning.no. Fylkesmannen påpeker at gode løsninger for å sikre håndtering av overvann bør ivaretas i planprosessen og ikke utsettes til byggesak. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor områder med kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom. Fylkesmannen har ut fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til saken. Videre arbeid Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.	
Trøndelag fylkeskommune, 20.5.2020	Vi viser til deres oversendelse datert 18.mai 2020. Det varsles ny oppstart av overnevnte plan, dette med bakgrunn i fylkeskommunens tidligere innspill om at: <i>«Vi råder om at plangrensen utvides, slik at avkjørselen kommer innenfor plangrensen. Det bør tegnes siktlinjer fra avkjørselen i reguleringsplanen. Vi gjør her oppmerksom på at det her er krav om minimum 100 meter friskt, sett 4 meter inn fra avkjørselen.»</i> Dette er nå ivare tatt innenfor ny	

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #2	Forslagsstillers kommentar
	plangrense. Kulturminner eldre tid Vi viser til vår tidligere uttalelse av 23.03.20. Vi har ingen ytterligere kommentarer til tiltaket. Vi vil likevel minne om at det fortsatt kan ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet. Fylkeskommunen vil komme med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/offentlig ettersyn.	
Mattilsynet, brev datert 28.05.2020	Mattilsynet har tidligere gitt uttalelse til planarbeidet datert 09.03.2020. Tiltaket er vurdert i ROS-analysen til å ikke ha noen innvirkning på drikkevannsforsyningen. Vi har ingen merknader til det som ble gitt tidligere.	
Sametinget, 20.05.2020	Vi viser til deres brev av 18.05.2020. Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Vi minner om aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst: <i>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</i>	

Avsender/dato	Merknad til oppstartsvarsel #2	Forslagsstillers kommentar
	<i>kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføringen av tiltaket.</i> Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. §4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminner, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet jf kml §§ 3 Og 6.	Innspill ivaretas i planen.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vurdering/alternative løsninger

Planforslaget er en detaljregulering av avsatt arealformål fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Hindre og Seter i indre Fosen kommune. Planarbeidet er varslet i to runder, der to avkjørsler og adkomst er tatt inn som del av planområdet. I tillegg er arealet rundt H3 justert noe i forhold til avsatt areal for å imøtekomme innspill.

Kommunikasjonstiltak

Varsel om planforslag på høring vil bli kunngjort på kommunens nettside, samt i Fosnafolket. Involverte myndigheter og berørte parter vil bli tilskrevet. Planforslaget med vedlegg vil bli gjort tilgjengelig på kommunens nettside.

Vedlegg

- 1 Detaljplankart_SaetherVestreHyttefelt_24092020
- 2 Detaljplan_SaetherVestreHyttefelt_Planbestemmelser_24092020
- 3 Detaljplan_SaetherVestreHyttefelt_Planbeskrivelse_20.092020
- 4 ROS-analyse
- 5 Trøndelag fylkeskommune - avkjørsel
- 6 Advokatfirmaet Strand
- 7 Sametinget
- 8 Beate Sæther
- 9 NVE
- 10 Mattilsynet
- 11 Ingrid Lehn

- 12 Trøndelag fylkeskommune
- 13 Fylkesmannen i Trøndelag
- 14 Statens vegvesen