



Sak:
Reguleringsplan for eiendommen Kiran nå kalt
Nordsjøvika - Roan 77/6 - 7 jf sak FMST 2011/5862

Vår dato:
22.01.2020

Vår ref.:
2019/309

Til: Åfjord kommune, FMTL v/KLMI

Saksbehandler, innvalgstelefon
Thomas Møller, 74 16 81 26

Kopi til: TFK

Referat fra meklingsmøte 17. januar 2020 om reguleringsplan Kiran, nå kalt Nordsjøvika, Åfjord kommune

Tilstede ved meklingen:

Åfjord kommune:

Einar Eian Varaordfører
Arild Busch, saksbehandler

Fylkesmannen i Trøndelag v/KLMI:

Anne Sundet Tangen, seksjonsleder plan
Thomas Aarskog, seniorrådgiver

Trøndelag fylkeskommune:

Sigurd Kristiansen, seniorrådgiver

Fylkesmannen i Trøndelag:

Frank Jenssen, meklingsmann
Thomas Møller, plankoordinator (referent)

Med bakgrunn i uavklart innsigelse fra Fylkesmannen i Trøndelag som klima- og miljømyndighet ble det avholdt meklingsmøte hos Fylkesmannen i Trøndelag den 17.01.2020. Innsigelsen var fremmet med bakgrunn planforslagets negative påvirkninger på arter og naturtyper, i tillegg til å være i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Meklingsmannen orienterer om meklingsinstituttet og meklerrollen. Formålet med meklingen er å finne løsninger lokalt fremfor evt. oversendelse til KMD for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen v/plankoordinator orienterer om innsigelsen som foreligger og som er gjenstand for mekling.

Kommunen v/varaordfører redegjør for saken sett fra kommunens ståsted. Mener de ser mange saker som er verre enn denne med tanke på strandsone og negativ påvirkning av den. Kommunen er innstilt på å kreve at tiltakshaver skal gi bygget et fotavtrykk tilsvarende eksisterende gammel ringmur på tomten. Ringmur er med på flyfoto fra 1971. Videre ønsker de at det her skal oppføres bygg i tradisjonell byggestil. Nærliggende bebyggelse er bare 24 meter unna. Kan ikke se at tiltaket vil kreve vesentlig ny infrastruktur. Kommunen har en prinsipiell holdning til at det skal kunne bygges der det har stått hus tidligere, og kommunen presiserer at tiltaket ikke går ut over landbruksjord.



Kommunen v/saksbehandler poengterer at de som kommune vil strekke seg langt da det er lagt ned et betydelig arbeid med planen.

Klima- og miljøavdelingen v/seksjonsleder redegjør for saken sett fra deres synsvinkel. Innsigelsen til planforslaget tomt 11 er siste runde i et spørsmål som har blitt behandlet flere ganger før. Først som en dispensasjonssak tilbake i 2008. Dispensasjonsvedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Fylkesmannen i Møre og Romsdal behandlet klagen som settefylkesmann, og tok da klagen til følge (05.06.2008).

Det aktuelle planområdet er ikke kartlagt med tanke på naturtyper. Planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen gjelder, selv om dette området ligger i sone III – områder med mindre press. KLMI viser til følgende i strandsoneretningslinjen: *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.* Mesteparten av planområdet og flesteparten av hyttene forblir intakt.

Strandsonevernet er skjerpet inn siden 2008.

Meklingsmannen spør om det er slik at strandsonevernet er skjerpet inn da den alminnelige oppfatning nok er at det skal være lettere å få bygge i områder uten press på strandsonen.

KLMI understreker at retningslinjene representerer en presisering av strandsonevernet.

Fylkeskommunen redegjør for sin behandling av saken. De hadde ingen merknader til tomt 11, men deler kommunens vurderinger knyttet til denne. Fylkeskommunen var i sin uttalelse negativ til tomt 1 på grunn av negative virkninger for landskapet da denne ligger eksponert, og for seg selv. Planområdet er et område med eksisterende bebyggelse i strandsonen og ellers preget av åkerlandskap. Planforslaget legger til rette for allmennhetens tilgang til strandsonen. Andre kommuner har planbestemmelser knyttet til utbygging på eksisterende tufter. Håper det går an å gjøre justeringer slik at planforslaget kan aksepteres.

Kommunen v/saksbehandler opplyser at det er datter til tiltakshaver som skal ha tomt 11 og at det liten vilje til å flytte på tomten. Kommenterer ellers til de statlige planretningslinjene at hensikten med disse bl.a. var å gjøre det lettere å få bygge i områder uten press på strandsonen. Det blir ikke aktuelt å etablere kai eller flytebrygge da strandforholdene ikke tillater dette. Tomta er det høyeste punktet på eiendommen og således ikke utsatt for stormflo.

Kommunen ved varaordfører mener at tomt 11 ikke representerer noen større sperre for allmenn ferdsel i strandsonen i og med at eiendommene som ligger sør-vest for tomt 11 (utenfor planområdet) allerede er etablert. Kan ikke se noe arts mangfold som blir påvirket av tiltaket.

KLMI v/seksjonsleder er klar over ønsket om å bygge på eksisterende hustufter, men at dette er en praksis de ikke alltid kan akseptere.

Det er enda 10 tomter i planforslaget. KLMI er opptatt av å samle inngrep og ivareta helheten i planforslaget. Foreslår at det tas inn rekkefølgekrav for å sikre helheten.

Meklingsmannen spør om dette er et krav som gjør at innsigelsen kan frafalles. – Dette bekreftes.



KLMI v/seniorrådgiver peker på at bløtbunnsområdene er veldig viktige for fuglearter. En rekkefølgebestemmelse som sikrer helheten i plangrepet er en forutsetning for å kunne lempe på kravene i strandsoneretningslinjene.

KLMI v/seksjonsleder foreslår for å ivareta planforslaget som en helhetlig hytteplan så må 80% av de øvrige hyttene i planforslaget bygges først.

Kommunen v/varaordfører ser ikke at naturverdiene i området blir endret av at de andre hyttene bygges først. 80% er mange. Hyttene selges ikke fort i Roan. Slik rekkefølgebestemmelse er vanskelig.

Meklingsmannen spør om det ikke kan være aktuelt å flytte tomt 11? Ser kommunen som planmyndighet at det finnes andre lokaliseringsmuligheter?

Kommunen v/saksbehandler sier at kommunen ser tiltakshavers ønsker, og at kommunen som planmyndighet ønsker å legge til rette for trivsel og at det er mye strandsone i kommunen.

Meklingsmannen spør om KLMI kan åpne for tomt 11 under gitte premisser?

KLMI v/seksjonsleder sier de vil prøve å finne løsninger. Realisering av 60% av tomtene før tomt 11 er også mulig. Det er store tomtereserver i kommunen. Rekkefølgekrav sikrer realisering av planavklarte hytter før nye områder tas i bruk.

Kommunen v/varaordfører spør om KLMI mener 60% samlet av de øvrige tomtene. Mener videre at tiltakshaver har vært dyktig og tatt inn over seg de signalene som har kommet underveis i planprosessen. Synes rekkefølgekrav er vanskelig å akseptere.

KLMI v/seksjonsleder sier det er 60% samlet, men at andelen på 60% gjør at de må bygge i begge områdene (tomt 2-6) og (tomt 7-10).

Meklingsmannen sier at kommunen kan ta med seg et forslag om å ta inn rekkefølgekrav hjem til kommunestyret for vurdering.

Kommunen v/varaordfører sier vedrørende tomtereserver at kommunen tok ut flere områder i 2015. Ser dette plangrepet mer som fortetting.

KLMI v/seksjonsleder sier de ser mange tilsvarende saker, og problemet er da gjerne at bare de mest attraktive tomtene bygges, mens resten blir stående urealisert.

Kommunen v/varaordfører sier at utbygger ofte må bygge de mest attraktive først for å sikre finansiering av prosjektet.

Meklingsmannen skyter inn at dette ikke er tilfellet her i og med at det er tiltakshavers datter som skal ha tomten.

Kommunen v/varaordfører er enig i det.

KLMI v/seksjonsleder kommer med to alternativ:



1. Ta ut tomt 1 fra planforslaget (tomten FK var kritisk til) og ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at 4 av resterende 9 hytter skal være gitt brukstillatelse før byggetillatelse for tomt 11 kan innvilges.
2. Ta inn rekkefølgestemmelse om at 50% av tomtene 1-10 skal være gitt brukstillatelse før byggetillatelse til tomt 11 kan innvilges.

Meklingsmannen sier at kommunen kan velge å gå for ett av disse alternativene, og KLMI vil da frafalle innsigelsen. Hvis ikke vil saken oversendes til KMD for endelig avgjørelse.

KLMI v/seniorrådgiver presiserer at dersom saken oversendes til KMD vil det være vedrørende innsigelsen knyttet til tomt 11, og ingen av de øvrige skisserte mulighetene.

Kommunen tar med seg forslagene tilbake til kommunestyret for vurdering, og kommer med tilbakemelding til Fylkesmannen så snart avklaring foreligger.

Thomas Møller
Referent.