

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
27/20	Planutvalget	20.05.2020
	Åfjord kommunestyre	

DETALJREGULERING FOR MÅVIKA, PLAN-ID 2019001 - KLAGE PÅ VEDTAK

Rådmannens innstilling

Åfjord kommunestyre tar klagen fra Fosen Naturvernforening delvis til følge. For fritidsboliger innenfor områdene benevnt som BBF settes maksimal mønehøyde til 5,7 meter. Det delegeres til rådmannen å innarbeide endringen i plandokumentene.

Kommunestyret kan ikke se at klagen ut over dette gir opplysninger som gir grunnlag for endrede vurderinger. Øvrig del av klagen tas ikke til følge og kommunestyrets vedtak i sak 26/20 av 02.04.2020 opprettholdes. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.05.2020

Behandling:

Rådmannen fremmet følgende tillegg til innstillingen:

Nytt 1. avsnitt:

Planutvalget sender saken for videre behandling i kommunestyret med følgende innstilling:

Votering:

Innstilling med tillegg ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Nytt 1. avsnitt:

Planutvalget sender saken for videre behandling i kommunestyret med følgende innstilling:

Åfjord kommunestyre tar klagen fra Fosen Naturvernforening delvis til følge. For fritidsboliger innenfor områdene benevnt som BBF settes maksimal mønehøyde til 5,7 meter. Det delegeres til rådmannen å innarbeide endringen i plandokumentene.

Kommunestyret kan ikke se at klagen ut over dette gir opplysninger som gir grunnlag for endrede vurderinger. Øvrig del av klagen tas ikke til følge og kommunestyrets vedtak i sak 26/20 av 02.04.2020 opprettholdes. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Detaljregulering for Måvika, plan-ID 2019001, ble vedtatt av Åfjord kommunestyre den 02.04.2020 i sak 26/20.

Det har kommet inn klage på kommunens vedtak fra Fosen Naturvernforening. Klagen er datert 29.04.2020.

Klagen

Klagen følger som vedlegg. Klagen fremstår noe ustrukturert, men hovedpunktene i klagen er summarisk forsøkt gjengitt her, sammen med rådmannens vurderinger:

Det er vist i plankartet hvilke deler av planområdet som ikke er endelig vedtatt på grunn av innsigelse fra Fylkesmannen. I de vedtatte reguleringsbestemmelsene er områdene som er tatt ut av plankartet omtalt og beskrevet. Reguleringsbestemmelsene som er vedtatt stemmer ikke med det vedtatte plankartet som foreligger, noe som ikke er holdbart. Det er uheldig at deler av planen godkjennes når en ikke samtidig skrinlegger de delene av planen som helt klart må tas ut slik Fylkesmannen krever. Det er bra at områdene med de store naturverdiene er tatt ut, men det reises spørsmål om hvorvidt en naturtype vil klare seg med helt andre omgivelser og mye mer menneskelig trafikk.	Åfjord kommunestyre har gjort sitt vedtak, men områder det er knyttet innsigelse til er ikke rettskraftige før de har fått sin avklaring gjennom mekling og eventuelt videre planprosess. Fosen Naturvernforening synes å ha en forutinntatt oppfatning av utfallet av meklingen og videre planprosess. Områder det hefter innsigelse ved vil få sin avklaring i videre planprosess. I denne klagebehandlingen vurderes momentene i klagen opp mot kommunestyrets vedtak. Kommunestyret har gjort vedtak av plandokumenter som samsvarer med hverandre. Bestemmelser til arealformål som er vedtatt i plankartet kan ikke utelates selv om dette er arealer som foreløpig ikke har rettsvirkning. Det er videre ingen risiko knyttet til at slike bestemmelser inngår i reguleringsbestemmelsene da utbygging i disse områdene uansett ikke kan skje før de har fått sin endelige avklaring med hensyn til arealformål. Rådmannen verdsetter Fosen Naturvernforenings engasjement for ivaretagelse av naturverdier. Rådmannen har i sin saksutredning gjort sin vurdering av økt press mot områdene med størst verdier knyttet til seg, selv om byggeområder i planforslaget, som berører områdene direkte, er tatt ut av planen i sluttbehandlingen. Som nevnt i saksframlegget er området sterkt berørt allerede. Samtidig er helheten i planen, slik den er vedtatt, sånn at aktiviteter i stor grad ledes bort fra de mest verdifulle naturtypene: strandeng og kystlynghei. Eksempelvis er vedtatt småbåthavn i motsatt retning enn strandenga, sett fra de planlagte utleieenhetene.
Når reguleringsbestemmelsene ikke samsvarer med plankartet blir dette en uholdbar situasjon og etter vår mening må hele vedtaket av reguleringsplanen med tilhørende dokument oppheves.	Kommunestyret har gjort vedtak av plandokumenter som samsvarer med hverandre. Avklaring av arealer det er knyttet innsigelse til vil få sin avklaring gjennom mekling og eventuelt videre planprosess. Rådmannen ser ikke

	relevansen i at vedtatt reguleringsplan må oppheves.
Områdene for molo, SMO1 og SMO2, må fjernes. Moloene var vel en del av den planlagte småbåthavnen som nå er tatt ut av planen og derfor må moloene også ut. Moloer her vil skape helt andre forhold i sjø og strandkant enn en har naturlig i dag noe som ikke er bra med tanke på de store naturverdiene i dette området.	I kommunestyrets vedtak er ikke småbåthavnen tatt ut av planen selv om den foreløpig ikke har rettsvirkning. Moloer har naturligvis sammenheng med småbåthavnen, men det er ikke knyttet innsigelse til disse.
Alle forvaltningsnivåer må, etter hvert som utbyggingspresset øker, ta signalene på alvor og vise en mer restriktiv holdning. Det er et mål at naturkvalitetene, landskapskvalitetene og allmennhetens frie ferdselsmulighet ivaretas langs kysten og sjøen.	Dette er vurderinger som er gjort av rådmannen i saken. Natur- og landskapskvalitetene i området er allerede sterkt berørt. Allmennhetens ferdselsmulighet i strandsonen vurderes ikke å bli dårligere enn den er i dag. Småbåthavn og utleiehytter plassert i strandsonen er naturligvis noe privatiserende, men langt fra i samme grad som private hytter ville vært. Adkomstveg ned til småbåthavn og utleieenheter gjør tilgangen til dette området lettere, også for allmennheten.
Område BFF1 må tas ut av planen. Området ligger i hundremetersbeltet langs sjø og vil føre til nedbygging av naturtypene kystlynghei og hagemark (område nr. 6 og 7 i konsekvensutredningen). I tillegg vil presset på naturtypen seminaturlig strandeng (nr. 8 i konsekvensutredningen) bli svært stort.	Området BFF1 berører to naturtypeområder av lokal verdi. Rådmannen har den samme vurderingen med hensyn til disse områdene nå som i sluttbehandlingen av planen. Med det antall hytter som planlegges i dette området, fire stykker i tillegg til de to som er etablert, vurderes det økte presset på lokaliteten av seminaturlig strandeng (nr. 8) som marginalt.
Tomtene, og spesielt tillatt bebygd areal, er for stor. BYA opptil 200 m ² , og dette kan ikke godtas. Mønehøyde på 7 meter er også for høyt. Hyttene vil få for dominerende plass i landskapsbildet.	Tomtene er begrenset i størrelse til maksimalt 1,0 daa. Med en bebyggelse på 200 m ² gir det en utnyttingsgrad på 20 %-BYA. Rådmannen er av den oppfatning at det er akseptabel maksimumsstørrelse på regulerte hyttetomter. Rådmannen deler vurderingen av at mønehøyde på maksimalt 7 meter er uheldig og unødvendig høyt for BFF-områdene. Dette burde vært fanget opp og drøftet nærmere tidligere i planprosessen. Rådmannen tilrår at maksimal mønehøyde settes til 5,7 meter for BFF-områdene, noe som gir rom for en etasje innenfor takkonstruksjonen, dog ikke i full bredde.

Administrasjonens vurdering

Fosen Naturvernforening er en interesseorganisasjon som arbeider for å verne om naturen og sikre livsmiljøet slik at menneskelig virksomhet ikke overskrider tålegrenser i naturen. (Kilde: <http://fosennaturvernforening.blogspot.no/p/handlingsplan-2012.html>, besøkt 11.05.2020.) Fosen Naturvernforening er en organisasjon hvis interesser må anses å bli berørt av tiltak det legges opp til i reguleringsplanen. Følgelig anses Fosen Naturvernforening å ha rettslig klageinteresse i saken. Klagen er rettidig innkommet og den tas til vurdering.

Rådmannens merknader til de enkelte punktene i klagen fremkommer i gjennomgangen ovenfor. Klagen vurderes opp mot kommunestyrets vedtak som omfatter hele planområdet med tilhørende bestemmelser. For de områdene som

Fylkesmannen har reist innsigelse til vil endelig avklaring for disse områdene skje gjennom mekling og eventuelt videre planprosess.

Rådmannen tilrår at klagen tas til følge når det gjelder maksimal mønehøyde og at denne settes til 5,7 meter i BBF-områdene. Ut over det anses ikke klagen å gi opplysninger som gir grunnlag for endrede vurderinger. Øvrige forhold i klagen tilrås ikke tatt til følge og klagen oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak - Reguleringsplan for Måvika - plan-ID 2019001