



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
009/24	Det faste planutvalget	17.01.2024
011/24	Kommunestyret	01.02.2024

Sluttbehandling - detaljregulering for Ratvik - plan-ID 202103

Kommunestyret 01.02.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 23 stemmer (100%) - AP 6, FRP 2, H 4, KRF 1, SP 9, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 011/24 vedtak

Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Ratvika, plan-ID 202103. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

Plankartet:

Arealformål parkeringsplasser (PP), kode 2082, sørøst for atkomstvegen endres til landbruk, kode 5110.

Reguleringsbestemmelser:

I 2.3 tilføyes et nytt punkt b):

«Bygninger skal oppføres på isolert plate på mark, og med minimal terrengbehandling.»

2.5 a) endres til:

“Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 kap. 6, samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520, kap. 6.”

I punkt 3.1.1, bokstav a) endres 0,50 cm til 0,50 m.

Nytt kapittel 5, punkt 5.1 og underpunkt 5.1.1:

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

5.1 Vannhåndtering (§ 12-7, punkt 10)

5.1.1 Dreneringsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides dreneringsplan som både omfatter grunnvann og overvann.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 og kommunens delegeringsreglement.

Det faste planutvalget, 17.01.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 2, H 1, SP 3

Mot: 0 stemmer (0%)

DFP - 009/24 vedtak

Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Ratvika, plan-ID 202103. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

Plankartet:

Arealformål parkeringsplasser (PP), kode 2082, sørøst for atkomstvegen endres til landbruk, kode 5110.

Reguleringsbestemmelser:

I 2.3 tilføyes et nytt punkt b):

“Bygninger skal oppføres på isolert plate på mark, og med minimal terrengbehandling.”

2.5 a) endres til:

“Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 kap. 6, samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520, kap. 6.”

I punkt 3.1.1, bokstav a) endres 0,50 cm til 0,50 m.

Nytt kapittel 5, punkt 5.1 og underpunkt 5.1.1:

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

5.1 Vannhåndtering (§ 12-7, punkt 10)

5.1.1 Dreneringsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides dreneringsplan som både omfatter grunnvann og overvann.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 og kommunens delegeringsreglement.

Rådmannens innstilling:

Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Ratvika, plan-ID 202103. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

Plankartet:

Arealformål parkeringsplasser (PP), kode 2082, sørøst for atkomstvegen endres til landbruk, kode 5110.

Reguleringsbestemmelser:

I 2.3 tilføyes et nytt punkt b):

“Bygninger skal oppføres på isolert plate på mark, og med minimal terrengbehandling.”

2.5 a) endres til:

“Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 kap. 6, samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520, kap. 6.”

I punkt 3.1.1, bokstav a) endres 0,50 cm til 0,50 m.

Nytt kapittel 5, punkt 5.1 og underpunkt 5.1.1:

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

5.1 Vannhåndtering (§ 12-7, punkt 10)

5.1.1 Dreneringsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides dreneringsplan som både omfatter grunnvann og overvann.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 og kommunens delegeringsreglement.

Det faste planutvalget 17.01.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 2, H 1, KRF 1, SP 3

Mot: 0 stemmer (0%)

DFP - 009/24 vedtak

Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Ratvika, plan-ID 202103. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

Plankartet:

Arealformål parkeringsplasser (PP), kode 2082, sørøst for atkomstvegen endres til landbruk, kode 5110.

Reguleringsbestemmelser:

I 2.3 tilføyes et nytt punkt b):

“Bygninger skal oppføres på isolert plate på mark, og med minimal terrengbehandling.”

2.5 a) endres til:

“Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 kap. 6, samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520, kap. 6.”

I punkt 3.1.1, bokstav a) endres 0,50 cm til 0,50 m.

Nytt kapittel 5, punkt 5.1 og underpunkt 5.1.1:

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

5.1 Vannhåndtering (§ 12-7, punkt 10)

5.1.1 Dreneringsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides dreneringsplan som både omfatter grunnvann og overvann.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 og kommunens delegeringsreglement.

Sakens bakgrunn og innhold:

Allskog fremmer på vegne av forslagsstillerne Arne Petter Ratvik, Hans Anton Ratvik, Anne Marit Ratvik og Sissel Ratvik forslag til detaljregulering for del av eiendommen Ratvik, plan-ID 202103.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av tre nye fritidseiendommer på eiendommen gnr. 1, bnr. 4. Våningshuset brukes nå til felles fritidsbolig for de fire eierne. Planområdet samsvarer i det vesentligste med kommuneplanens arealdel, med unntak av et mindre areal ved Grøttingsveien som i kommuneplanen er vist som dyrka mark.

I planbeskrivelsen omtales planområdet og tilliggende areal med hensyn til naturforhold, landbruk, teknisk infrastruktur, kulturminner, grunnforhold, risiko og sårbarhet og konsekvenser av planforslaget. Det meste er underbygget med tilleggsrapporter fra fagmyndigheter og fagkonsulenter. Disse er vedlagt.

Høringsuttalelser:

Planforslaget har ligget til offentlig høring. Det har kommet inn sju uttalelser. Nedenfor er gjengitt hovedpunktene i uttalelsene, sammen med rådmannens kommentar. Fullstendige høringsuttalelser følger saken som vedlegg.

Høringsuttalelse	Rådmannens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag	
Vi kan ikke se at det foreligger samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet skal vike. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, jordlova § 9 og med bakgrunn i føringer om et innskjerpet jordvern fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse til omdisponering av LNF-areal registrert som fulldyrka jord. I vår forhåndsuttalelse var vi opptatt av at eiendommens jordressurser selges til nabobruk i drift. Etter det vi kan se er ikke dette omtalt, men vi forutsetter at det legges opp til en løsning for dette slik at denne jorda blir tilhørende en landbrukseiendom. Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1. For å unngå tvil om hvilke grenseverdier og avbøtende tiltak som gjelder fremmer vi et faglig råd om at reguleringsbestemmelse § 2.5 om anleggsperioden konkretiseres ved å vise til kapittel 6 i både T-1442/2021 og T-1520.	Varslet innsigelse tas til følge og areal sørøst for adkomstveg endres til landbruksformål. Statsforvalteren har i brev av 19.12.2023 bekreftet at innsigelse da frafalles. Det tas inn i bestemmelsene en konkretisering av grenseverdiene for støy.

<p>2. Statsforvalteren gir et faglig råd om at Naturfare rapporten utført av Skrið Aktsomhet AS (2022) hensyntas og utføres før planen vedtas, eventuelle tilleggbestemmelser forankres i planbestemmelsene.</p> <p>3. Statsforvalteren gir et faglig råd om at planbestemmelsene oppdateres med hensyn til grunnvanns- og overvannsproblematikk, og at det tas inn rekkefølgebestemmelser at det skal utarbeides en dreneringsplan både for grunnvann og overvann for planområdet før planen vedtas.</p>	<p>Nordre tomt i BFF3 ligger delvis innenfor aktsomhetszone for snøskred. I forbindelse med byggesøknad her, må det vedlegges terrengprofiler og nærmere vurdering rundt rasfare av ansvarlig foretak. Dette støttes gjennom punkt 2.3 i bestemmelsene.</p> <p>Søndre tomt i BFF3 er berørt av faresone for høgspentanlegg. Her vil man ved framtidig byggesøknad enkelt kunne unngå å plassere bygning innenfor faresonen.</p> <p>Det tas inn en bestemmelse om at dreneringsplan må utarbeides før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.</p>
<p>Statens vegvesen</p>	
<p>Vi registrerer at våre merknader ved varsel om oppstart har blitt ivare tatt, og vi har ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p>	
<p>Vårt faglige råd til plan- og bygningsmyndighet er: sikre kulturarven formelt vern i plan, legge inn krav om at låven tilstandsvurderes etter NS 16096 -Bevaring av kulturminner - Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger. Dette vil gi området mangfold, historisk forankring og et redusert klimagassavtrykk, gjennom gjen- og ombruk (av låven til planens formål) i den Det grønne skiftet tidsalder i Norge.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</p>	
<p>Etter vårt syn er rapporten fra Skrid AS ikke utført iht. beste faglige praksis for vurdering av kvikkleireskredfare/områdestabilitet, og rapporten er ikke egnet til å avklare områdestabiliteten for planområdet. Det kan ikke, på bakgrunn av rapporten, utelukkes at det er kvikkleire i planområdet.</p> <p>NVE vurderer imidlertid at terrenghelning og høydeforskjeller er slik at planområdet ikke vil ligge innenfor løse- eller utløpsområde for en kvikkleirefaresone iht. NVE 1/2019. Det kan ikke oppstå naturlig utløste skred ettersom det ikke er bekker i området og det er relativt langgrunnt i sjøen. NVE anser derfor områdestabiliteten som avklart for planområdet, forutsatt at det ikke er planlagt større fyllinger i forbindelse med etablering av hytter og infrastruktur. Vi anbefaler at</p>	<p>Rådmannen har ingen kommentarer til NVEs vurderinger.</p>

det i planbestemmelsen gis forbud mot større fyllinger. Forhold knyttet til lokalstabilitet må avklares i tilknytning til byggesaken.

Skred i bratt terreng

Skrid AS anser steinsprang som den eneste aktuelle skredfaren innenfor området. Skrid AS konkluderer videre med at området er trygt også mht. steinsprangfare, men argumentasjonen som benyttes for å komme fram til denne konklusjonen er forvirrende, bla. skriver Skrid AS følgende: «Fare for snøskred av betydning vurderes som usannsynlig og tiltaksområdet har derfor sikkerhet innenfor nominell sannsynlighet på 1/5000». Videre heter det at: Det er meget begrenset sannsynlighet for at steinsprang skal ramme tiltaksområdet, men det vurderes at fare for steinsprang inn i tiltaksområdet er sannsynlig på lengre sikt innen nominell sannsynlighet på 1/5000. Fritidsboligen som planlegges på den øverste tomten som kan ramme av steinsprang har likevel tilfredsstillende sikkerhet innenfor nominell sannsynlighet for 1/1000 for sikkerhetsklasse S2». I og med at denne type tiltak tilhører sikkerhetsklasse S2 er vi usikre på hvorfor Skrid AS blander S3 inn i vurderingen. Dette er forvirrende, og når det benyttes uttrykk som at det kan være fare for steinsprang inn i området «på lengre sikt» blir det ikke klarere. Vi er derfor litt usikre på hvorvidt Skrid AS har den fulle forståelsen av begrepene. Vi kan heller ikke se at det er henvist til vår veileder skred i bratt terreng. http://publikasjoner.nve.no/veileder/2014/veileder2014_08.pdf. NVE noterer imidlertid at Skrid AS konkluderer med at området er trygt i forhold til S2. Vi har konferert med våre egne skredeksperter og etter en totalvurdering finner vi ikke å underkjenne Skrids konklusjoner mht. skred i bratt terreng.

Mattilsynet

Uttalelse vann og avløp

Det er positivt at fritidseiendommene skal kobles til kommunal vannforsyning. Løsning for vannforsyningen er omtalt i planbeskrivelsen.

Det er kommunens ansvar å forsikre seg om at det etableres tilfredsstillende vannforsyning, det vil si tilstrekkelige mengder hygienisk betryggende drikkevann, før fradeling tillates/brukstillatelse gis.

Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, vedtatt 20. juni 2023. Der står blant annet: «Kommunene har ansvar for å sikre husholdningene og næringslivet tilgang på tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann. Dette er en forutsetning for god helse og et velfungerende samfunn». Kommunens VA – norm bør legges til grunn for utbyggingen.

Kapasitet

Vi ser av private innspill at det er en bekymring knyttet til kapasiteten til eksisterende vannforsyning, også knyttet til slokkevann. Som dimensjonerende vannmengde brukes ofte 1000 liter/døgn per hytte. I forhold til 5 pe samsvarer dette med beregningsgrunnlaget gitt i drikkevannsforskriften. Vi erfarer at det til tider kan være langt flere enn 5 pe per hytte, særlig i påsken, der antall pe i perioder kan være

Som nevnt i saksframlegget til høringen, planlegges ny hovedvannledning fra Ratvika via sjø til Grøttingen. I den forbindelse vil også ny og større vannledning ned forbi dette planområdet bli etablert. Tiltaket vil bli utført i 2024. Slokkevann vil bli tilført i tankbil, eventuelt med supplerende pumping fra sjø om nødvendig.

<p>opp imot det dobbelte. Det er viktig å være klar over dette ved dimensjonering av vannforsynings-systemer til fritidsbebyggelse. Uttak av slokkevann fra underdimensjonerte vannforsynings-systemer kan gi uønskede konsekvenser for blant annet ledningsnettets samt vannets hygieniske kvalitet. Vi ser av beskrivelsen at det er tenkt medbrakt vann, eller bruk av sjøvann.</p> <p>Uttalelse akvakulturlokaliteter Med tanke på de anleggene som ligger i Linesfjorden / Skråfjorden er det på generelt grunnlag viktig å redusere utslippene til fjorden mest mulig.</p> <p>Uttalelse plantehelse I planbestemmelsene punkt 2.2 Terrenginngrep og miljøhensyn står det at det må vurderes fare for spredning av fremmede arter. Vi vil i tillegg påpeke at der det er relevant i forhold til flytting av jord/masser må det undersøkes om det kan finnes floghavre, PCN, ringråte eller andre planteskadegjørere. Det må om nødvendig iverksettes tiltak for å redusere faren for spredning av disse. Spiredyktige floghavrefrø kan overleve i minst 10 år i jorda. PCN kan overleve i jorda uten vertsplante i over 30 år.</p> <p>Uttalelse dyrevelferd/dyrehelse Det er viktig at bebyggelse, gjerder med mer utformes og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan komme til skade.</p>	
<p>Tensio</p>	
<p>Tensio har ingen merknader til planen. De har lagt ved kartutsnitt som viser strømnettet i området.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Bent Are Brunes Ratvik</p>	
<p>Han er nabo mot øst, og har gjennom bilder forsøkt å synliggjøre fare for redusert sikt mot sjøen.</p>	<p>Ny bebyggelse har en begrensning i maksimal mønehøyde, men det vil ikke være aktuelt med en massiv "vegg" i hele det aktuelle synsfeltet. Mønehøyde på 7 meter over grunnmur, med maksimal høyde på 0,5 meter, anses som akseptabel.</p> <p>I bestemmelsene § 3.1.1, bokstav a) skal nok maksimal høyde på grunnmur være 0,50 meter, ikke 0,50 cm. Dette endres.</p>

Saken vurdert i et klima- og miljøperspektiv, herunder FNs bærekraftsmål:

Det er her snakk om en mindre endring og endringsforslaget, isolert sett, anses ikke å innvirke på disse forholdene i vesentlig grad.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen tilrår at detaljregulering for Ratvika, plan-ID 202103, vedtas.

Vedlegg

Ratvika_Panbeskrivelse_21042023 (L)(125002)

Ratvika_Detaljplankart_06062023

Ratvika_Planbestemmelser_06062023

ROS analyse Åfjord gbnr 1-4

Naturfarevurdering Åfjord gbnr 1-4

ARK rapport TRFK 2021 Reg.plan Ratvika 1-4 S Spjelkavik

Vedrørende innsigelse til reguleringsplan for Ratvika - Åfjord kommune

Vedrørende innsigelse til reguleringsplan for Ratvika - Åfjord kommune

Høringsuttalelse til reguleringsplan for Ratvika - Åfjord kommune

Fylkeskommunens uttalelse til høring av Detaljregulering for Ratvika - PlanID 201203. Åfjord kommune

NVEs uttalelse til detaljregulering for Ratvika - planid 202103 - høring

Uttalelse til høring av detaljregulering for Ratvika - planid 202103 - gnr. 1 bnr. 4 - Åfjord kommune

UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR RATVIKA - ÅFJORD KOMMUNE

Detaljregulering for Ratvika - planid 202103 - høring

Merknader til reguleringsplan for hyttetomter på Ratvika PlanID 202103