



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
031/24	Det faste planutvalget	09.04.2024

Endring av detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt, plan-ID 2009003

Rådmannens innstilling:

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar endring av detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt, plan-ID 2009003. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene tas inn:

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1

Før igangsettingstillatelse for tiltak på gnr. 158/104 skal det inngås avtale med eier av gnr. 158/2 om at skogen på vestsiden av fylkesveien forvaltes på en måte som ikke øker faren for skred.

Det faste planutvalget 09.04.2024

Behandling

DFP - 031/24 vedtak

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar endring av detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt, plan-ID 2009003. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene tas inn:

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1

Før igangsettingstillatelse for tiltak på gnr. 158/104 skal det inngås avtale med eier av gnr. 158/2 om at skogen på vestsiden av fylkesveien forvaltes på en måte som ikke øker faren for skred.

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosen Plan og Miljø AS søker på vegne av forslagsstiller Edvard Høyen og Olav Ramsøskar om mindre endring av detaljregulering for Sumstad hyttefelt. Søknad om endring, med endringsforslag, er datert

09.10.2023. Endringsforslaget er senere supplert, senest ved oversendelse den 13.11.2023. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 21.10.2009.

Ønskede endringer er i hovedsak:

- Tilpasning av formålsgrenser og tomtegrenser til faktiske forhold.
- Tilpasning av veitrasé i tråd med dagens situasjon.
- Innføring av naustområde med plass til fem nye naust i tillegg til ett eksisterende.
- Innføring av byggegrense mot sjø.
- Endring av reguleringsbestemmelsene sånn at uthus/garasje med areal inntil 50 m² kan oppføres.
- Endring av utnyttingsgrad til maksimalt BYA=225 m², hvorav maksimalt BYA=175 m² til fritidsbolig og uthus/garasje.
- Frisiktsone ved avkjøring til ny veg.

Foreslåtte endringer går fram av dokumentene som følger saken som vedlegg.

Forholdet til andre planer:

I kommuneplan for Roan er arealet angitt med detaljeringszone "Reguleringsplan skal fortsatt gjelde". Reguleringsplanen grenser i øst til reguleringsplan for Hauknes hyttefelt, plan-ID 2086003.

Høringsuttalelser:

Endringsforslaget vurderes å falle inn under muligheten for forenklet behandling, jamfør plan- og bygningsloven § 12-14. Endringsforslaget er sendt på begrenset høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Tensio AS samt parter i saken. Det har kommet inn fem uttalelser til endringsforslaget. Nedenfor en gjengitt hovedpunktene i uttalelsene, sammen med rådmannens kommentar. Fullstendige høringsuttalelser følger saken som vedlegg.

Høringsuttalelse	Rådmannens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag	
Det er krav til ROS-analyse ved endring av plan. Dersom endringen er av mindre karakter kan en fornuftig løsning være å foreta en vurdering av samfunnssikkerheten i en tilpasset/mindre ROS-analyse Det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Vann-, avløps- og overvannsplan for planområdet bør utarbeides i reguleringsplanfasen slik at en vet og kan synliggjøre under høring at alt er løsbart.	Tas til orientering. Når det gjelder ROS-analyse vises for øvrig til kommentarer til uttalelse fra NVE nedenfor.
Trøndelag fylkeskommune	
Fylkeskommunen har ikke merknader til foreslåtte endring.	Tas til orientering.
Statens vegvesen	
Det er positivt at eksisterende frisiktsone oppdateres, og at det i tillegg innføres en ny frisiktsone ved den østlige avkjørselen. Vi forutsetter at regulering og opparbeidelse av	Tas til orientering.

en ny avkjørsel fra fv. 6312 har blitt avklart med Trøndelag fylkeskommune som vegeier. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.	
Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)	
<i>Snøskred</i> NVEs aktsomhetskart for snøskred viser at deler av planområdet er utsatt for potensiell snøskredfare. Dette gjelder ikke arealet hvor det planlegges naust. Tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare må avklares for ubebygde hyttetomter som videreføres i planen. Deler av den ene ubebygde hyttetomten ligger innenfor aktsomhetsområde snøskred uten skogeffekt for S2-tiltak (se figur under). For tilsvarende kart med skogeffekt er ikke planområdet berørt av aktsomhet snøskred. Reell fare for skred må være avklart og tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumentert, jf. jamfør TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred. En mulighet er å sikre at skogen ikke hugges, og på den måten unngå snøskredfare for eksisterende og planlagte fritidsboliger.	Utfordringen med skredfare er forelagt forslagsstiller og plankonsulent. Fra plankonsulent vises det til rapport fra NVE <i>Skog som vern mot skred - juridiske betraktninger</i> . I rapporten vises det til at privatrettslige avtaler og servitutter kan brukes for å sikre at skogen forvaltes på en måte som ikke øker faren for fred. I reguleringsplaner kan dette gjøres i form av rekkefølgebestemmelser. Rådmannen støtter denne vurderingen og også forslaget om å ta inn slik rekkefølgebestemmelse: <i>Før igangsettingstillatelse for tiltak på gnr. 158/104 skal det inngås avtale med eier av gnr. 158/2 om at skogen på vestsiden av fylkesveien forvaltes på en måte som ikke øker faren for skred.</i>
Tensio AS	
Vi har ingen kommentarer til endring av detaljreguleringen.	Tas til orientering.

Saken vurdert i et klima- og miljøperspektiv, herunder FN's bærekraftsmål:

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

For at faren for skred ikke skal øke på ubebygde tomt innenfor aktsomhetsområde, settes det inn en rekkefølgebestemmelse med krav om avtale om forvaltning av skog.

Rådmannens konklusjon:

Det tilrås at reguleringsendringene vedtas.

Vedlegg

Søknad om mindre reguleringsendring for Sumstadlia hyttefelt, PlanID 2009-003

Vedlegg 1 - 2009-003 Sumstadlia hyttefelt - gjeldende plankart

Vedlegg 2 - 2009-003 Sumstadlia hyttefelt - gjeldende planbestemmelser

Sumstadlia hyttefelt_13.11.2023

Vedlegg 4 - Planbestemmelser med endringer 06.10.2023

Uttalelse til begrenset høring - endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt - Åfjord kommune

Fylkeskommunens uttalelse til endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt - plan-ID 2009003. Åfjord kommune

NVEs uttalelse - Begrenset høring - Endring etter forenklet prosess av detaljreguleringsplan for Sumstadlia hyttefelt - Plan-ID 2009003 - Åfjord kommune

Uttalelse til mindre endring - detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt - plan-ID 2009003 - Åfjord kommune

Endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Sumstadlia hyttefelt - plan-ID 2009003-
begrenset høring