



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
124/23	Det faste planutvalget	29.11.2023

### Sluttbehandling - endring av detaljregulering for Måvika - planid 2018003

#### Rådmannens innstilling:

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar mindre endring av detaljregulering for Måvika, plan-ID 2008003. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

#### Plankartet

- Ingen endringer.

#### Reguleringsbestemmelsene

- § 5.2 endres med følgende ordlyd:

«Innenfor formålet tillates det oppført utleieenheter og nødvendige tilleggsbygg.

Før noen tiltak kan igangsettes, skal det foreligge en plan for bebyggelse, parkering og internveier i områdene BFT1 og BFT2 som kan godkjennes. Dette gjelder også en plan for vann og avløp.»

- § 5.2.2 endres med følgende ordlyd:

«Innenfor feltene BFT1 og BFT2 tillates oppført inntil 11 utleieenheter. I tillegg kommer et sørvisbygg og en trafostasjon.»

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

### Det faste planutvalget 29.11.2023

#### Behandling

#### Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

**Mot:** 0 stemmer (0%)

#### DFP - 124/23 vedtak

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar mindre endring av detaljregulering for Måvika, plan-ID 2008003. Høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

Plankartet

- Ingen endringer.

Reguleringsbestemmelsene

- § 5.2 endres med følgende ordlyd:

«Innenfor formålet tillates det oppført utleieenheter og nødvendige tilleggsbygg. Før noen tiltak kan igangsettes, skal det foreligge en plan for bebyggelse, parkering og internveier i områdene BFT1 og BFT2 som kan godkjennes. Dette gjelder også en plan for vann og avløp.»

- § 5.2.2 endres med følgende ordlyd:

«Innenfor feltene BFT1 og BFT2 tillates oppført inntil 11 utleieenheter. I tillegg kommer et sørvisbygg og en trafostasjon.»

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

#### Sakens bakgrunn og innhold:

Per Gipling, ved Fosen Plan og Miljø AS, fremmer forslag til mindre endring av detaljregulering for Måvika, plan-ID 2008003.

Ønskede endringer er i hovedsak endret utstrekning av områdene for fritids- og turistformål, BFT 1 og BFT 2, endret adkomst til småbåtanlegget BBS og endrete traseer for adkomstvegene til hytteområdene BFF2, BFF3 og BFF4.

Foreslåtte endringer går fram av dokumentene som har vært på begrenset høring.

#### Høringsuttalelser:

Endringsforslaget anses som en mindre endring og 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 seks uttalelser til endringsforslaget. Nedenfor er gjengitt hovedpunktene i uttalelsene, sammen med rådmannens kommentar. Fullstendige høringsuttalelser følger saken som vedlegg.

Høringsuttalelse	Rådmannens kommentar
<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>	
Det er ikke lagt fram ROS-analyse. Det gis faglig råd om at det gjennomføres før endring av planen vedtas.	Nordre tomt i BFF ligger delvis innenfor aktsomhetssone for snøskred. I forbindelse med byggesøknad her, må det vedlegges terrengprofiler og nærmere vurdering rundt rasfare av ansvarlig foretak. Dette støttes gjennom bestemmelsenes § 3.2. Søndre tomt i BFF3 er berørt av faresone for høgspentanlegg. Her vil man ved framtidig byggesøknad enkelt

	<p>kunne unngå å plassere bygning innenfor faresonen.</p> <p>Rådmannen finner det derfor ikke nødvendig å få gjennomført en revidert ROS-analyse.</p>
<b>Statens vegvesen</b>	
<p>Vi anbefaler at tiltakshaver utarbeider vegprofiler som viser at planlagte vegløsninger kan bygges i henhold til vegnormene gjengitt i håndbok N100. Kartgrunnlaget etter gjennomført arbeid med tunnelen er ikke oppdatert, og det er derfor vanskelig å vurdere stigningsforhold og veg-geometri av foreslåtte vegløsninger.</p> <p>Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader til den mindre endringen av detaljreguleringsplanen for Måvika.</p>	<p>Utbygger bør ved bygging av veg SV3 se nærmere på radius i svingen ned mot småbåtanlegget. Den synes å være noe liten med tanke på bil- eller traktorkjøring med båthenger.</p>
<b>Trøndelag fylkeskommune</b>	
Ingen merknader.	Tas til orientering.
<b>Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)</b>	
<p>Hva angår forholdet til bekken er det med erfaringene fra ekstremværet «Hans», hvor en så at små sildrebekker på svært kort tid bli til store flomvassdrag, svært positivt at en trekker seg vekk fra vassdraget, også av hensyn til de allmenne interessene i bekken.</p> <p>I lys av de siste ukenes ekstremværehendelser og framtidig klima, ber vi kommunen generelt være enda mer oppmerksomme ved bygging i nærheten av vassdrag, vurdere om det finnes kritiske punkt i disse som kan gi flomskader ved ekstremnedbør og se med nye øyne på om gamle planer har tilstrekkelig flom- og klimarobusthet.</p>	<p>Åfjord kommune bifaller denne vurderingen.</p> <p>Når det gjelder flomhendelser, har Åfjord kommune hatt et kontinuerlig søkelys på det siden storflommen i 2006, da bla Arnevik bru kollapset.</p>
<b>Kristin Hunstad/Bjørn Kristiansen</b>	
<p>Vår vurdering er at grunneier ønsker endringer i reguleringsplanen slik at den passer med hans allerede igangsatte opparbeidelse av veier som f.eks. SV3.</p> <p>-Siden fylkeskommunen anså seg ferdig med tunnelarbeidet, har grunneier startet opparbeidelse av flere veier. Påbegynte veier forbi BFF1 og opp til BFF6 har store avvik i forhold til vedtatte reguleringsplan. Berørte parter har heller ikke fått varsel om igangsetting, som startet for mer enn 3 år siden</p> <p>-For eksisterende bygg i BFF1 betyr det at de ble fratatt parkering som har vært benyttet i ca. 50 år, da grunneier har sperret tilgang til disse med opparbeidelse av veier og hensetting av div. utstyr. Dette uten noe forvarsel.</p> <p>-Ny parkering avviker betydelig fra reguleringsplanen (SPA2).</p> <p>Vi vil også anmerke nok en gang at etter vår vurdering er ikke punkt 4.4 i reguleringsplanen, «Estetiske hensyn», oppfylt. Ingen av de påbegynte vegene har «en tiltalende utforming», grunneiers terrenginngrep</p>	<p>Nord-Fosen Vakt og Service v. Per Gipling fikk ved delegert vedtak av 07.04.2022 tillatelse til opparbeidelse og ferdigstilling av internveier, samt nedsetting av slamavskiller for hytteområde innenfor reguleringsplanen.</p> <p>Tiltakene var ansett for å være i henhold til reguleringsplanen, og det ble derfor ikke vurdert behov for nabovarsel.</p> <p>Det foreligger ingen godkjent utbyggingsplan for vann, avløp eller elkraft.</p> <p>Ved befaring 19.10.23 sammen med grunneier, ble det konstatert at mye landbruksutstyr og båthengere var parkert langs hovedvegen. Den regulerte parkering SPA2 var ikke opparbeidet. Den gamle parkering for hyttene er i strid med planen.</p>

er ikke visuelt tilpasset omgivelsen og området er ikke ryddig!	Eventuelle avvik fra plan når det gjelder veibygging må tas gjennom eget tilsyn.
<b>Tensio</b>	
Vi har ingen kommentarer til planen utover det også ligger infrastruktur i bakken som det må tas hensyn til. Vi antar at strømforsyning til enhetene blir tatt opp med oss når planen er klar. Om det er behov for nettstasjon nærmere sjøen i tillegg vites ikke, men det hadde kanskje vært lurt å få regulert inn ca. 2,5x3,5m ved BFT1 eller BFT2 hvis det skulle bli behov for strøm til noe i det området? Legger ved kart av nettet vårt, så en kan se det.	I samtale med Tensio har en funnet at det er mest hensiktsmessig å plassere en nettstasjon gjennom å få utarbeidet en detaljert utbyggingsplan for feltene BFT1 og BFT2. Dette vil bli innarbeidet i bestemmelsen punkt 5.2.

**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 endringsforslaget til detaljregulering for Måvika, plan-ID 2008003, vedtas, med de endringene som går frem av innstillingen.

**Vedlegg**

Søknad om mindre reguleringsendring for Måvika - PlanID 2018-003

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Måvika, planid 2018003

Måvika\_25.05.2023

Reguleringsbestemmelser - vedtatt 09.06.2022

Gjeldende plankart 18.04.2022

Høringsuttalelse til reguleringsendring for Måvika - Åfjord kommune

Fylkeskommunens uttalelse til mindre endring av detaljregulering for Måvika - planID 2018003.

Åfjord kommune

Uttalelse til høring av mindre endring av detaljregulering for Måvika - Åfjord kommune

NVEs uttalelse til Mindre endring av detaljreguleringsplan for Måvika - PlanID 2018003 - Åfjord kommune

Mindre endring av reguleringsplan for Måvika - plan-ID 2018003 - høring

Mindre endring av reguleringsplan for Måvika - plan-ID 2018003 - høring

Mindre endring av detaljregulering for Måvika - planID 2018003 -

Uttalelse til høring - Reguleringsplan for Måvika - plan-ID 2018003