



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
113/23	Det faste planutvalget	04.10.2023

Mindre endring av detaljregulering for Sandstad gård - planID 201603 - sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar mindre endring av detaljregulering for Sandstad gård, plan-ID 201603 slik det fremgår av endringsforslaget.

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

Det faste planutvalget 04.10.2023

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

Mot: 0 stemmer (0%)

DFP - 113/23 vedtak

Åfjord kommune, ved planutvalget, vedtar mindre endring av detaljregulering for Sandstad gård, plan-ID 201603 slik det fremgår av endringsforslaget.

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

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosen Plan og Miljø AS fremmer på vegne av tiltakshaver Tore Alstad, et forslag datert 27.06.2023, til mindre endring av detaljplanen for Sandstad gård. Denne planen ble siste gang endret etter vedtak i kommunestyret 21.06.2018.

De ønskede endringer er:

- Endring av plangrensen mot nordøst ved Øvre Flatlia, i henhold til utført grensejustering mot naboeiendommen.
- Det ønskes omregulert flere tomter i Øvre Flatlia fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse.

- Området for camping/utleiehytter nede ved marinaen ønskes omregulert til område for større naust.
- Endringer i regulert sjøområde nær marinaen.
- Innregulering av areal for renovasjonscontainere ved avkjørsel til Flatlia.

Et forslag til planendring ble sendt på høring i mai i år. Dette forslaget viste blant annet 8 nye boligtomter i Øvre Flatlia, inkludert de 2 som det var gitt dispensasjon for etter 2018. Dette forslaget ble ikke godkjent som en mindre endring av Statsforvalteren, og Statens vegvesen varslet mulig innsigelse.

Plankonsulenten sendte så et revidert forslag til Statsforvalteren hvor de seks godkjente boligtomtene langs fylkesvegen ble omregulert til fritidstomter. Videre ble det sendt en nærmere redegjørelse for det nye naustområdet. Dette forslaget ble av Statsforvalteren vurdert til å «ikke ha vesentlig virkning for samordnet bolig- og transportplanlegging, klimagassutslipp og allmennhetens tilgang til strandsona.»

Endringene av 27.06.2023 går fram av dokumentene som har vært på begrenset høring. Plan med bestemmelser som ble vedtatt av kommunestyret i sak 44/18, er også vedlagt.

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 fem uttalelser til endringsforslaget. Nedenfor er gjengitt hovedpunktene i uttalelsene, sammen med rådmannens kommentar. Fullstendige høringsuttalelser følger saken som vedlegg.

Høringsuttalelse	Rådmannens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag	
Statsforvalteren har ut fra sine ulike fagområder ingen merknader til saken.	Tas til orientering.
Trøndelag fylkeskommune	
Hensikten med planforslaget er å rydde i planen ved å rette opp feil og mangler, og ta inn de innspill som kom til søknad om mindre endringer tidligere i 2023. Fylkeskommunen ga uttalelse til mindre endring av planen i brev datert 11.05.2023. I vår uttalelse var vi skeptisk til regulering av flere boligtomter enn i det opprinnelige planforslaget, og vi hadde flere merknader på kulturminner. Vi ser at de merknadene vi hadde på kulturminner er tatt inn i de foreslåtte endringene og at antall boligtomter er redusert. Det er positivt. Vi har ingen nye merknader til planforslaget.	Tidligere merknader er oppfylt.
Statens vegvesen	
Statens vegvesen gir et faglig råd om å behandle planendringen etter hovedregelen i PBL. § 12-14, første ledd. Planendringen skal vurderes mot Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og viktige aspekter som trafiksikkerhet, trafikkavvikling og nærhet til skoler, butikker og andre sentrumsfunksjoner må belyses i plandokumentene.	Vurdering mot Statlige planretningslinjer gjøres under tabellen.

<p>Øyvind Sporstøl/Kristin Murvold</p> <p>Finner det merkelig at det søkes om endringer av arealformål på tomter som allerede er innvilget bruksendring.</p> <p>Søker hevder det er stor etterspørsel etter boligtomter i området, mens kommunen ikke opplever noe press slik det er andre steder i kommunen.</p> <p>De peker også på at en reguleringsplan er en juridisk bindende avtale mellom berørte parter som bør gi en viss forutsigbarhet mht arealbruken.</p> <p>Den foreslåtte endringen av «hyttefeltet» Øvre Flatlia kan påvirke verdien av vår bebygde fritidseiendom.</p>	<p>Endring av arealformålet gir større krav til vegstandard, avstand til lekeplass, renovasjon ol.</p> <p>Hvorvidt det er stor etterspørsel etter boligtomter, kommer nok delvis på hvilke øyne som ser.</p> <p>Forutsigbarhet er ikke et fast tidsbegrep. Det er nå 5 år siden planen sist ble revidert.</p> <p>Det er vanskelig å vurdere hvorvidt en reguleringsendring her vil påvirke eiendomsverdier. Det positive må være at merknadsgiverne vil bedre vedlikeholdt adkomst opp fra fylkesvegen.</p>
<p>Bjørn K Brevik, Siw Meland Brevik, Morten H. Stokke, Kari Røsstad Stokke</p> <p>Positive til hvordan nye naustbygg og atkomst er tenkt løst.</p> <p>Forslag til endringer: Plassen for hengeroppstilling kan med fordel flyttes innerst på nausttomta. Blir en rot plass som kan forstyrre adkomst til området.</p> <p>Toalettbrakke bør utgå eller flyttes for å redusere antall innkjørsler fra adkomstveien.</p> <p>Ellers: Lek 1 som skal tilrettelegges for de minste barna. Økt trafikk betyr økt risiko for konflikt med lekeplassen.</p>	<p>Den vedlagte skissen til utbygging på det omregulerte naustområdet N3, kan bli gjenstand for ny vurdering når det blir aktuelt å sette i gang utbygging. Da vil nok partene bli nabovarslet.</p> <p>En er også i tvil om en omregulering vil skape mere trafikk der, da kjøring med henger der stort sett vil skje 2 ganger pr år for hver båteier.</p>

Vurderinger i henhold til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Fra midten av 1950-tallet startet utviklingen av sentrum mellom Årnes og Monstad. I Årnesområdet ble bygget herredshus, dagligvarehandel, gjestgiveri/hotell, flere eneboliger og ikke minst: Fosen Trafikklag etablerte verksted og bussentral. Fra før hadde man helseheim og legekontor ovenfor kirka. Fra 1961 kom sentral grunnskole der og mange skolekretser ble nedlagt oppi dalene og utover bygda.

I Monstodområdet hadde man Å Handelsforening, Åfjord Meieri, bakeri, sagbruk, båtanløp og lensmann. Deretter kom sementvarefabrikk, byggentreprenør og bilverksted.

Fra slutten av 60-tallet har det skjedd en stor sentral og regulert bolig- og samfunnsbygging i Åfjord sentrum. Videregående skole kom i 1979.

Selv om folk i stor grad må kjøre bil, kan folk få dekket de aller fleste menneskelige behov i Åfjord sentrum. Dermed blir også transportbehovet så effektivt det lar seg gjøre.

Utenom Stokkøya og Stoksund er det regulert boligfelt i Morka, ca 10 km fra sentrum mot Stoksund, to boligfelt i Stordalen ca 10 km fra sentrum, et felt ved Skaset – 12 km fra sentrum og en større regulert bebyggelse ved Strand 5 km fra sentrum.

I tillegg har vi så Sandstad gård, nå med 13 regulerte boligtomter, hvor 5 til nå er bebygde.

Busstrafikk utenfra går gjennom sentrum og til/fra grendene. Alle skoleelever med rett på transport fraktes med buss. Der det er flere elever i nærheten er og blir det bygget busslommer for sikker av-/påstigning. I foreliggende plan er dette også regulert inn. Så å si alle elever som bor utenfor sentrum, har rett på skoleskyss. Fra Lauvøya til sentrum er det i dag 29 elever i grunnskolen som skysses med buss. Denne skoleruta har eksistert siden 1961.

Boligområdene utenfor sentrum har blitt etablert delvis ut fra et ønske fra befolkningen om å ha regulerte tomter tilgjengelig i grendene. Områdene i Stordalen og i Morka ble godkjente på 70- og 80-tallet, men det er fortsatt ledige tomter der. Kommunen har derfor i liten grad gitt tillatelse til regulering utenfor sentrum. En regulering av boligtomter i Flatlia tror vi heller ikke vil gi vesentlig negativ påvirkning på klima eller miljø. Ved å regulere inn boligtomter som her i et stort hytteområde, får man også noen synergieffekter med hensyn til veg, vassforsyning og avløpsbehandling.

Strekningen fra sentrum til Lauvøya har jevnt spredt bebyggelse. Fibernettet er under utbygging, og har nå blitt etablert i bla Flatlia, som er søndre del av denne reguleringsplanen. Det er en utbredt tendens at hyttefolket er mere på hytta der bredbånd er etablert. Dette ser man særlig i Stoksund og Stokkøya.

Det er tilrettelagt med mye stier i skog og mark med turmål både med og uten trimpoeng. Dette må være positivt for folkehelsen både til hyttefolk og fastboende.

Ut fra dette, mener rådmannen at de statlige planretningslinjene oppfylles tilpasset de lokale forholdene i Åfjord kommune.

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 vurderinger:

Det synes fornuftig å justere planen slik at den blir i samsvar med endringer i eiendomsgrenser, og mer i samsvar med området slik det faktisk er bygd ut i Flatlia. Det er tidligere gitt flere dispensasjoner som tillater boligbebyggelse. Planutvalget har også tidligere satt en øvre grense for dispensasjoner. Endring av utbyggingsmønster i N3, vil med de skisserte endringer ikke endre allmenhetens tilgang til sjøen eller ferdsel for øvrig. Her er også vegvesenets råd om å vurdere planen ut fra statlige planretningslinjer imøtekommet.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen tilrår at vedlagte forslag til mindre endring av «Detaljregulering Sandstad Gård», plan-ID 201603, vedtas.

Vedlegg

Endret søknad om mindre reguleringsendring for Sandstad Gård, PlanID 201603, saksnummer 22/2034

1. Gjeldende plankart 15-05-18
2. Gjeldende planbestemmelser 15-05-18
3. Forslag til endret plankart 27-06-23
4. Forslag til endrede planbestemmelser 27-06-2023
5. Situasjonsplan naustområde N3
6. Plantegninger naust

Uttalelse til begrenset høring - mindre endring av detaljregulering Sandstad gård - Åfjord kommune
Fylkeskommunens uttalelse til mindre endring av detaljregulering for Sandstad gård, planID 201603 -
Begrenset høring - Åfjord kommune

Uttalelse til mindre endring av detaljregulering for Sandstad gård - begrenset høring - Åfjord
kommune

Kopibrev - Vedrørende spørsmål til Statsforvalterens uttalelse til søknad om mindre endring av
reguleringsplan for Sandstad Gård