



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/25	Det faste planutvalget	09.04.2025

Detaljregulering for Bjørgan nord - planid 202403, første gangs behandling

Rådmannens innstilling:

1)

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtar Åfjord kommune, ved det faste planutvalget, å sende detaljregulering for Bjørgan nord, plan-ID 202403, på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn gjøres følgende endringer i plandokumentene:

Plankartet:

- o_LEK enders til LEK

Planbestemmelsene:

- I punkt 3.1.1, tabell 1 byttes teksten "Topp parapet" ut med "Topp bygning".
- I punkt 3.1.1 tilføyes denne setningen: "Jordfarger skal benyttes på bygningenes ytterflater."

2)

Det tas samtidig sikte på at den delen av reguleringsplan for Bjørgan boligfelt, plan-ID 1986002, som overlappes av detaljregulering for Bjørgan nord, plan-ID 202403, oppheves.

Det faste planutvalget 09.04.2025

Behandling

Ordfører Erling Iversen (Sp) fikk sin habilitet vurdert og ble enstemmig vedtatt inhabil til behandling av saken.

Nina Edvardsen (Krf) tiltrådte møtet under innledning av saken, og deltar i behandlingen av saken.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 5 stemmer (100%) - AP 1, H 1, KRF 1, SP 2

Mot: 0 stemmer (0%)

DFP - 024/25 vedtak

1)

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtar Åfjord kommune, ved det faste planutvalget, å sende detaljregulering for Bjørgan nord, plan-ID 202403, på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn gjøres følgende endringer i plandokumentene:

Plankartet:

- o_LEK enders til LEK

Planbestemmelsene:

- I punkt 3.1.1, tabell 1 byttes teksten "Topp parapet" ut med "Topp bygning".
- I punkt 3.1.1 tilføyes denne setningen: "Jordfarger skal benyttes på bygningenes ytterflater."

2)

Det tas samtidig sikte på at den delen av reguleringsplan for Bjørgan boligfelt, plan-ID 1986002, som overlappes av detaljregulering for Bjørgan nord, plan-ID 202403, oppheves.

Sakens bakgrunn og innhold:

Planforslaget som her tas til behandling er detaljregulering for Bjørgan nord, plan-ID 202403. Planforslaget er utarbeidet av Fosen Plan og Miljø AS, som også er forslagsstiller. Sammen med innsendt planforslag følger også utkast til utbyggingsavtale.

Planforslaget:

Planforslaget består av:

- Planbeskrivelse, datert 29.03.2025
- Plankart, datert 29.03.2025
- Planbestemmelser, datert 29.03.2025
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 16.01.2025
- Beregning av utslipp og opptak av klimagasser, datert 21.01.2025
- VAO-notat, datert 29.03.2025

Med planforslaget følger også utkast til utbyggingsavtale.

Hensikten med reguleringen:

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, inntil tre lavblokker med inntil 20 leiligheter og fire eneboligtomter.

Hjemmelshavere:

Hjemmelshavere innenfor planområdet:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
141/136	Åfjord kommune
141/213 og 141/235	Arve Monkan Eivind Paaske Erling Iversen Eva Sæther Karla Ida Bosmo Pettersen Lis Sæther Liv Magda Selnes Marthe Naustan Iversen

	Roald Sjøreng Stinesen eiendom AS
--	--------------------------------------

Forholdet til overordnet plan:

Den vestlige delen av planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel mens den østlige delen er i strid med arealdelen, hvor arealformålet er LNFR.

Ny arealdel til kommuneplanen er under utarbeiding. Det foreligger innspill til planarbeidet om å avsette hele området som omfattes av planforslaget til boligformål.

Gjeldende reguleringsplaner:

Deler av planforslaget omfatter areal som ligger innenfor reguleringsplan for Bjørgan boligfelt, plan-ID 1986-002. Innenfor dette arealet vil ny plan, ved vedtak, erstatte gjeldende reguleringsplan.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planområdet i planforslaget grenser til disse reguleringsplanene:

- Reguleringsplan for Bessaker havn og næringspark.
- Reguleringsplan for gang- og sykkelveg - Bessaker.

Rådmannens vurderinger:

Innkome merknader til planoppstart:

Planoppstart ble varslet 30.07.2024, med høringsfrist satt til 25.08.2024. Det har kommet inn åtte merknader til planoppstarten. Merknadene følger vedlagt i sin helhet. Plankonsulenten har laget en sammenfatning av merknadene, med sine kommentarer. Rådmannen stiller seg bak de vurderingene som er gjort av plankonsulenten, men går noe nærmere inn på merknadene fra Jan og Gerd Skjervø:

Merknad	Rådmannens kommentar
Det reises spørsmål om nødvendigheten av dette omfanget. Det vises til andre regulerte boligtomter, blant annet seks ubebygde tomter i reguleringsplan for Bjørganlia boligfelt, og til planer annet sted i Bessaker om bygging av leilighetsbygg med til sammen 12 leiligheter.	Det stemmer at det finnes noen eneboligtomter i gjeldende reguleringsplaner i Bessaker-området. Når det gjelder ubebygde boligtomter innenfor reguleringsplan for Bjørgan boligfelt stemmer det som står i planbeskrivelsen til planforslaget at fire av disse tomtene berøres av aktsomhetsområde for ulike typer skred. Når det gjelder alternativer til eneboliger, som leiligheter, finnes det lite av det i Bessaker i dag. Å ha tilbud om leiligheter i området kan være positivt både for at næringslivet kan tilby bolig til sine ansatte, for ungdom til å komme inn på boligmarkedet og for eldre som ønsker å flytte til leilighet.
Det forutsettes at gjeldende bestemmelser og retningslinjer, overordnede føringer og utredningstema følges. Særlig gjelder dette hensynet til landskap når det gjelder bygningenes utforming/plassering, og estetikk tilknyttet de nye bygningene sett opp mot eksisterende omgivelser. Dette både i nær- og fjernvirkning. I tillegg forventer vi at konsekvenser bl.a. for trivsel/folkehelse for barn/unges oppvekstvilkår utredes og	Dette er tema som er vurdert i planbeskrivelsen. Virkningene på landskapet er illustrert. Nærvirkningene av planforslaget anses å være det mest utfordrende, spesielt virkningene for eiendommen 141/143. Det kan vurderes om det skal tas inn bestemmelser om fargevalg på bygninger.

<p>hensyntas i tilbørlig grad – også for eksisterende bomiljø/bebyggelse.</p>	
<p>Vår eiendom, 141/143, ligger vest i Bjørganlia med direkte kontakt mot foreslått planområde. Boligen er i én etasje, og uansett bakgrunn vil bygging av flere større to-etasjers bygninger rett nedenfor vår eiendom, med tilhørende adkomstvei, garasjebygg, samt 4-6 tomter for eneboliger føre til redusert utsikt og redusert trivsel for vår del.</p>	<p>Planforslaget, om det blir gjennomført som slik det fremgår av planforslaget og slik det er illustrert, vil helt klart påvirke utsikten fra eiendom 141/143 og det er forståelig at det kommer merknader til dette.</p> <p>Når det gjelder leilighetsbygget vil dette, slik det er illustrert, bli liggende på areal som i kommuneplanens arealdel i hovedsak er satt av til boligformål. Det er ikke plankrav knyttet til dette arealet og det er ikke gitt bestemmelser, eksempelvis til maksimal høyde på bygg eller utnyttingsgrad, i bestemmelsene til arealdelen. I prinsippet kunne et bygg med enda større høyde enn det som foreslås i planforslaget vært oppført på det samme arealet, uten forutgående regulering. At det aktuelle arealet ligger i kommuneplanens arealdel tilsier at det har vært kjent at det ville kunne komme bygninger her.</p> <p>De fire eneboligtomtene ligger på et areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål. Det samme arealet har kommet som innspill til arbeidet som pågår med ny arealdel til kommuneplanen for Åfjord kommune. Arbeidet med arealdelen er forsinket og det er fra kommunes side gitt aksept for å ta med arealet i planområdet for Bjørgan nord. Eneboligtomtene er foreslått lagt nordover fra eiendommen 141/143 med et felles grensepunkt med den nærmeste tomte. Rådmannen kan ikke se at plasseringen av eneboligtomtene er til utilbørlig ulempe for eiendommen 141/143. Riktignok vil adkomstvei til tomtene komme i nedenfor eiendommen 141/143.</p>
<p>Dersom utvidelse av dagens regulering til boligformål (B1) utvides slik det foreslås, vil friluftsområdet mellom vår eiendom og dagens B1 forsvinne og inngå i et sammenhengende boligområde. Dersom det bygges de volumer og høyder som er vist og beskrevet i illustrasjonen i planinitiativet vil vår eiendom bli innebygget og vi vil miste utsikten vi har i dag.</p>	<p>I kommuneplanens arealdel er arealet mellom eiendommen 141/143 og boligområde i kommuneplanens arealdel avsatt til formål LNFR.</p> <p>Av planforslaget går det fram at areal til bolig ikke strekker seg helt opp til eiendommen 141/143. Nærmest boligområdet reguleres det til adkomstvei for eneboligtomtene. Mellom vei og eiendommen 141/143 reguleres det inn et belte med naturområde.</p>
<p>Det vises til historikk når det gjelder arealformål i tidligere kommuneplaner og innspill til kommuneplanarbeidet i 2015.</p>	<p>Rådmannen forholder seg til gjeldende arealdel, til mottatt planforslag og til innspill og til vurderinger som er gjort i forbindelse med</p>

	innspill til det pågående arbeidet med ny arealdel for det samme området.
Det stilles spørsmål til hvordan det kan hevdes at det ikke lenger er skredfare. Vi ønsker redegjørelse for dette.	Dette går fram av NVEs aktsomhetskart for skred. I nytt kart fra NVE inngår ingen aktsomhetsområder for skred innenfor området som omfattes av planforslaget.
Det ønskes en redegjørelse for hvordan vurderingene av landskapskonsekvenser kan ha endret seg siden 2015.	Landskapskonsekvensene er inngående vurdert i planbeskrivelsen, med illustrasjoner av fjern- og nærvirkninger.
Skisse over bygningsmasse og plassering av denne oppfattes som ikke tilpasset terrenget i det hele tatt, og den bryter med all annen bygningsmasse i området.	Eksisterende bygningsmasse i området består av eneboliger. Et leilighetsbygg vil nødvendigvis bryte noe med denne bygningsmassen. Når det gjelder leilighetsbygget så er det plassert på et naturlig platå i terrenget.
Planforslaget kan ikke sies å være en utvidelse av Bjørgan boligfelt, eller på noen som helst måte være i tråd med planbestemmelsene, som sier at: «Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk, samt ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging»	Planforslaget grenser mot reguleringsplan for Bjørgan boligfelt og det må være riktig å si at det er en utvidelse av Bjørgan boligfelt. De temaene som nevnes er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg kan det med fordel tas inn noe om fargevalg i bestemmelsene for å sikre at tiltaket blir best mulig inn i landskapet.
Det er ikke forståelig hva som menes med at 6,2 daa skal tilbakeføres til LNFR-formål.	I kommuneplanens arealdel strekker område B1 seg helt ned mot Bessakerveien. I planforslaget reguleres den nederste delen av arealet til naturområde.
Det er listet felles uteoppholdsarealer på tak, 10 m ² per leilighet – er dette over totalhøyde? I så fall vil dette være en ytterligere forringelse.	Dette er på tak over garasjebygg og vil ikke komme i tillegg til maksimalt tillatt høyde på leilighetsbygg.
Hvordan skal bygningene og uteanlegget tilpasse seg terrenget/landskapet omkring? Her må detaljene gis omtensksomhet med hensyn på detaljering og materialvalg slik at prosjektet ikke blir et sår i landskapet.	Detaljert prosjektering må komme i byggesaken.
Det er ikke sagt noe detaljert utover m ² når det gjelder felles lekeplass og uteoppholdsareal for beboerne på bakkeplan. Heller ikke for private uteoppholdsarealer per leilighet. Det er vanskelig å se for seg hvor dette kan plasseres i den tilsendte illustrasjonen.	Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.
Vi ønsker at flere alternativer til bebyggelse utredes, herunder også vurderinger av hvor store (faktiske) sammenhengende volumer landskapet og eksisterende bomiljø tåler. Og ikke minst at det vurderes hva som kan tillates av totalhøyder, herunder om det skal tillates uteoppholdsareal på tak.	Dette er vurdert i planbeskrivelsen og ovenfor under rådmannens kommentarer.
Det forventes en utredning av de tema det normalt forventes at det utredes nærmere om i	Konsekvensene av aktuelle tema er tatt inn i planbeskrivelsen.

<p>en utbyggingssak. Dette gjelder konsekvenser gjennomføringen av planen vil kunne få for f.eks. naturmangfold, friluftsliv, landskapsbilde/-opplevelse, folkehelse, barn/unges oppvekstvilkår samt arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. Vi forventer at konsekvenser for alle aktuelle tema belyses av fagfolk i planarbeidet.</p>	
<p>Det vises til nabovarsel i forbindelse med delingssak, oppstartsmøte mellom forslagsstiller/plankonsulent og kommunen samt varsel om oppstart av planarbeid. Framdriften i saksgangen virker å ha en ulogisk rekkefølge. Åpenhet og inkludering har under ingen omstendigheter vært tilfelle i denne saken. Det kunne vært interessant å høre om det er vanlig at utbyggingprosesser gjennomføres på denne måte i Åfjord kommune.</p>	<p>Selv om det i dette tilfellet har en sammenheng er delingssaken og reguleringsplansaken separate saker for kommunen. At to slike saker kommer med kort tids mellomrom, er ikke så vanlig i utbyggingssaker. Delingssaken er behandlet på ordinært vis.</p> <p>Plansaken er behandlet etter prosess slik den går fram av plan- og bygningsloven. Formelt skjer det ved at forslagsstiller/plankonsulent sender et planinitiativ til kommunen og ber om et oppstartsmøte. Oppstartsmøte blir gjennomført og kommunen tar stilling til hvorvidt planprosess kan startes. I dette tilfellet ga kommunen samtykke til det og forslagsstiller/plankonsulent varsler oppstart med en gitt frist for å komme med merknader. Neste steg er at plankonsulent utarbeider et planforslag som sendes kommunen for behandling. Det er på dette stadiet i prosessen denne saken befinner seg nå.</p>

Naturmangfold:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Arealet er meldt inn som innspill til det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel. I den sammenheng ble det i 2023 gjennomført en naturtypekartlegging av området. Dette ble gjort av Natur og samfunn AS på oppdrag fra Åfjord kommune. Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok.

Naturtyper og arter: *Det ble funnet grunnlag for to kystlyngheilokaliteter. Lokalitet 1 med moderat tilstand. Og lokalitet 2 med svært dårlig tilstand som en følge av omfattende gjenvekst med lauvtrær. Vegetasjonen ved lokalitet 1 var triviell og besto av en blanding av blokkebær, krekling, røsslyng, blåbær, tyttebær, melbær, heigråmose, einer osv. Bergfuru (SE), rynkerose (SE) og hagelupin (SE) ble funnet i det undersøkte området. Ingen rødlistede karplanter, moser, sopp eller lav ble registrert og ingen er kjent fra før.*

Kystlynghei er en naturtype med rødlistekategori sterkt truet (EN). Innenfor størstedelen av arealet har kystlyngheia moderat kvalitet, mens en mindre del er av svært lav kvalitet. Begge lokalitetene har svært høy KU-verdi.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig og føre-var-prinsippet kommer til anvendelse.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Kystlynghei er en sterkt truet naturtype, men i kystnære strøk i Åfjord er det et betydelig areal som omfattes av naturtypen. Kystlynghei befinner seg på et gitt suksesjonsstadium og krever skjøtsel for

at naturtypen skal opprettholdes. I det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel har det kommet inn flere innspill til boligområder i Bessaker-området, deriblant LNFR-arealet som inngår i dette planforslaget. Alle områdene berører kystlynghei, i tillegg til at de i stor grad også berører hundremetersbeltet langs sjø. Andre arealer i Bessaker-området gir samme utfordringer eller utfordringer som aktsomhetsområde for skred, dyrket mark og så videre. Planforslaget dekker et areal som er en naturlig forlengelse av et eksisterende boligfelt. Nærhet til bebyggelse vanskeliggjør god skjøtsel av kystlyngheia her, og kan nok bedre ivaretas andre steder. Det vises også til de vurderingene som er tatt inn i planbeskrivelsen. Realisering av planen som ligger til behandling vil gå ut over kystlynghei, men det vurderes dit at dette vil være akseptabelt med tanke på den samlede belastningen.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Eventuelle kostnader for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet skal dekkes av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

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

Bærekraftsmål 3, God helse og livskvalitet

Tiltaket vil bidra til et positivt bomiljø med positiv innvirkning på helse og livskvalitet.

Bærekraftsmål 7, Ren energi til alle
Planforslaget legger til rette for energieffektive løsninger.

Bærekraftsmål 10, Mindre ulikhet
Ved gjennomføring av planen vil det gi bedre mulighet for flere til å skaffe seg egen bolig.

Bærekraftsmål 11, Bærekraftige byer og lokalsamfunn
Legger til rette for en bærekraftig utbygging.

Bærekraftsmål 15, Livet på land
Planforslaget vil legge beslag på noe landareal. Det vises til vurderinger under naturmangfold.

Øvrige vurderinger:

Det tas ikke stilling til utbyggingsavtale i denne omgang.

Lekeområde bør ikke være offentlig og o_LEK i plankartet må endres til LEK.

Det bør gjøres to mindre endringer i planbestemmelsene; innføring av bestemmelse om hvilke farger som kan benyttes på bygningenes ytre fasader samt ending i angivelse av maksimal høyde på bygg.

Rådmannens konklusjon:

Planområdet omfatter kystlynghei av moderat kvalitet. Selv om kystlynghei er en svært truet naturtype med svært høy KU-verdi, vurderes planforslaget som akseptabelt. Det vises til de vurderingene som er gjort etter naturmangfoldloven ovenfor.

Det foreligger betydelige merknader fra eiere av eiendommen gnr. 141, bnr. 143. Det er forståelig at det kan komme reaksjoner når det planlegges utbygging i et område som påvirker forholdene for etablerte naboer. Utbygging vil alltid påvirke omgivelsene i større eller mindre grad. Det er først og

fremst leilighetsbygget som tar av utsikten og som har størst negativ effekt på den aktuelle naboeiendommen. Det vises til at bygg i henhold til gjeldende arealdel til kommuneplanen, faktisk med enda større maksimalhøyde, kunne vært bygd der leilighetsbygget er planlagt, uten forutgående regulering. Rådmannen finner ikke å kunne ta merknadene til følge.

Rådmannen tilrår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med de endringer i plandokumentene som er nevnt ovenfor.

Vedlegg

Planbeskrivelse Bjørgan nord 290325

Bjørgan_nord_29.03.2025

Planbestemmelser Bjørgan nord 290325

Vedlegg 5. ROS-analyse

Vedlegg 7. Beregning av utslipp og opptak fra arealbruk og arealbruksendringer

Vedlegg 8. VAO-Notat

Vedlegg 4. Merknader til varsel om oppstart

Vedlegg 6. Naturtypekartlegging 2023

Vedlegg 9. Utkast utbyggingsavtale