



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
073/22	Det faste planutvalget	09.06.2022
051/22	Kommunestyret	16.06.2022

Sluttbehandling - detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager - planid 202101

Vedtak som innstilling fra Det faste planutvalget, 09.06.2022 - 073/22

1. Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 3.2, punkt 5 endres til "Byggegrense mot annen eiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere grense mot annen fritidseiendom enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta".
- § 3.2, punkt 7 utgår.
- § 3.2, punktene 8-14 omnummereres til løpende nummerrekke.
- Til § 3.5 tilføyes følgende setning til punkt 1: "BUN1 er fellesareal for planområdet."

2. Åfjord kommunestyre vedtar å oppheve de deler av detaljregulering for Sundgården II, plan-ID 201202, som overlappes av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-11, 12-12 og 12-14.

Rådmannens innstilling:

1. Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 3.2, punkt 5 endres til "Byggegrense mot annen eiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere grense mot annen fritidseiendom enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta".
- § 3.2, punkt 7 utgår.
- § 3.2, punktene 8-14 omnummereres til løpende nummerrekke.
- Til § 3.5 tilføyes følgende setning til punkt 1: "BUN1 er fellesareal for planområdet."

2. Åfjord kommunestyre vedtar å oppheve de deler av detaljregulering for Sundgården II, plan-ID 201202, som overlappes av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-11, 12-12 og 12-14.

Kommunestyret 16.06.2022

Behandling

Endringsforslag , foreslått av ,

1. Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:
 - § 3.2, punkt 5 endres til "Byggegrense mot dyrket mark (LJO) og annen fritidseiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere grense mot annen fritidseiendom enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta".
 - Til § 3.5 tilføyes følgende setning til punkt 1: "BUN1 er fellesareal for planområdet."
2. Åfjord kommunestyre vedtar å oppheve de deler av detaljregulering for Sundgården II, plan-ID 201202, som overlappes av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101. Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-11, 12-12 og 12-14.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Endringsforslag**

For: 26 stemmer (100%) - AP 10, FRP 1, H 4, KRF 1, SP 7, V 1, Uavhengig 2

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 051/22 vedtak

1. Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:
 - § 3.2, punkt 5 endres til "Byggegrense mot dyrket mark (LJO) og annen fritidseiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere grense mot annen fritidseiendom enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta".
 - Til § 3.5 tilføyes følgende setning til punkt 1: "BUN1 er fellesareal for planområdet."
2. Åfjord kommunestyre vedtar å oppheve de deler av detaljregulering for Sundgården II, plan-ID 201202, som overlappes av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101. Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-11, 12-12 og 12-14.

Det faste planutvalget 09.06.2022

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

Mot: 0 stemmer (0%)

DFP - 073/22 vedtak

1. Åfjord kommunestyre vedtar detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, i henhold til vedlagte planforslag, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 3.2, punkt 5 endres til "Byggegrense mot annen eiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere grense mot annen fritidseiendom enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta".
- § 3.2, punkt 7 utgår.
- § 3.2, punktene 8-14 omnummereres til løpende nummerrekke.
- Til § 3.5 tilføyes følgende setning til punkt 1: "BUN1 er fellesareal for planområdet."

2. Åfjord kommunestyre vedtar å oppheve de deler av detaljregulering for Sundgården II, plan-ID 201202, som overlappes av detaljregulering for Stokkøya hytter og parselhager, plan-ID 202101.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-11, 12-12 og 12-14.

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosen Plan og Miljø AS fremmer, på vegne av Harbak AS, forslag til detaljregulering for Stokkøya hytter og parselhager, plan-ID 202101.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av 18 hytter med tilhørende parselhager, fellesareal, interne veier og parkering. Ved sjøen skal det legges til rette for naust og badehus.

Planforslaget ble tatt til førstegangs behandling i planutvalget den 23.03.2022 og ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Frist til å komme med merknader til planforslaget ble satt til 27.05.2022.

Høringsuttalelser:

Til høringen og det offentlige ettersynet har det kommet inn ni uttalelser. Hovedpunktene i merknadene er referert nedenfor. For oversiktens del er rådmannens kommentarer satt inn i tabellen nedenfor og knyttet til de konkrete merknadene som har kommet inn.

Uttalelse/merknad	Rådmannens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag	
Landbruk	
Planforslaget ivaretar dyrkamarka på en hensiktsmessig måte, også på lang sikt.	Tas til orientering.
Det er en utfordring med kort avstand mellom dyrkamark og fritidsbebyggelse. Kommunen vurderer å legge inn byggegrense mot dyrkamark, selv om det kan være vanskelig å oppnå 10 meter. Dette er noe Statsforvalteren støtter. For å unngå konflikt mellom fritids- og landbruksinteresser, fremmer vi derfor faglig råd om å ta inn en hensiktsmessig byggegrense mot dyrka mark.	I planforslaget er byggegrense mot dyrket mark satt til én meter fra tomtegrense. Det tilrås at denne settes til 4,0 meter. Dette kan gjøres ved endring av bestemmelsene under § 3.2 ved at punkt 5 endres til "Byggegrense mot annen eiendom er 4,0 meter. Tiltak nærmere grense mot annen fritidseiendom enn 4,0 meter må utføres med nødvendig brannkompenserende tiltak for ikke å legge begrensninger på nabotomta". Punkt 7 under samme paragraf tilrås tatt ut.
Klima og miljø	
Badehus plasseres ved eksisterende naust/bebyggelse, vi har derfor ikke vesentlige merknader til det, men det er viktig at slike bygg i	Det tilrås at det gjøres en presisering av at badehus er fellesareal. Dette kan gjøres ved å tilføye

strandsonen ikke blir private og privatiserer strandsonen. Vi gir et faglig råd om at en gjennom bestemmelse § 3.5.1 tydeliggjør at området med badehuset vil være fellesareal. Det beste vil være om dette også tilrettelegges for allmennheten.	følgende setning til punkt 1 under § 3.5: "BUN1 er fellesareal for planområdet."
Det er en fordel at det også settes konkrete bestemmelser/rammer for utbygging for de eksisterende bebygde områder innenfor planområdet, blant annet for enklere vurdering av eventuelle senere ombygginger/tilbygg med videre.	Rådmannen er enig i at det burde vært bestemmelser som gir rammer for hva som kan tillates på eiendommene med eksisterende bebyggelse. Når dette ikke har vært gjenstand for høring og offentlig ettersyn er rådmannens anbefaling at det ikke tas inn slike bestemmelser nå. Den eksisterende bebyggelsen ligger i dag innenfor detaljregulering for Sundgården II, og det er heller ikke i dag knyttet slike bestemmelser til disse eiendommene.
Barn og unge, helse og omsorg	
Mulighetene for friluftsliv for allmennheten kan påvirkes ved økt arealutnyttelse for fritidsbolig og bolig. Vi støtter uttalelsen fra Klima og miljøavdelingen som gjelder å gi allmennheten tilgang til badehuset.	Det vises til rådmannens kommentar ovenfor til merknad fra klima- og miljøavdelingen.
ROS-analysen tar opp de problemstillinger planområdet har, herunder marin leire og flom. Når det gjelder disse forholdene viser vi til NVEs uttalelse. Vi er tilfredse med planbestemmelsene som er gitt i planforslaget. Ingen ytterligere merknader.	Tas til orientering. Merknad fra NVE kommenteres nedenfor.
Samlet vurdering	
Til uttalelse fra NVE, som har innsigelse til planen: Statsforvalteren har vurdert hjemmelsgrunnlaget og avveiningen mellom ulike hensyn som ligger bak innsigelsen. Etter en helhetsvurdering har vi kommet frem til at avskjæring av innsigelsen ikke er aktuelt.	Tas til orientering. Uttalelse og innsigelse fra NVE kommenteres nedenfor.
Trøndelag fylkeskommune	
Innspillene fylkeskommunene hadde i oppstartsvarselet med hensyn til vannmiljøet i Sundgårdsbekken er ivaretatt i planen. Tiltaket vil ikke føre til noe fysiske inngrep i bekkeløpet og det er avsatt en kantvegetasjon på opptil 5 meter i planens bestemmelser. Videre sikrer planen miljøforbedrende tiltak i Sundgårdsbekken ved at spredt avløp blir ryddet opp. Vi forutsetter at innvilgelse av utslippstillatelse skjer i tråd med de nasjonale føringene for avløp, jf. rundskriv 12/3553. Planen, slik vi vurderer den, er i tråd med vannforskriften § 4.	Tas til orientering.
Det ble i mai 2021 i forbindelse med planarbeidet gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet i regi av Trøndelag fylkeskommune. Det ble ikke påvist kulturminner ved denne registreringen. Vi ser at den generelle aktsomhets-	Tas til orientering.

<p>og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven er lagt inn i fellesbestemmelsene, det er bra.</p>	
<p>Statens vegvesen</p> <p>Vi kan ikke se at vårt innspill angående adkomst og utkjøring til og fra planområdet har blitt besvart på tilfredsstillende vis, og planen legger fremdeles til rette for flere avkjørslers langs adkomstvegen. Dette vil som sagt ha en negativ betydning for trafikksikkerheten og for framkommeligheten langs den kommunale veggen. Selv om vegstrekningen i utgangspunkt er lite trafikkert er vi overrasket over at ROS-analysen definerer ulykker med gående eller syklende, eller ulykker i avkjørslers, som lite sannsynlig. Det vil alltid være en viss risiko for ulykker, og sannsynligheten burde derfor settes til stor. Konsekvensene av ulykker vil kunne være alvorlig. Dette blir forsterket av at planforslaget legger opp til flere avkjørslers og økt samferdsel langs veggen. Statens vegvesen ber om at regulant reflekterer over temaet i ROS-analysen og planbeskrivelsen, og videre reviderer ROS-analysen til å gjenspeile aktuelle forhold i planforslaget, samt mulige avbøtende tiltak.</p>	<p>Til området med hytter og parsellhager på sørsiden av hovedvegen er det to avkjørslers. Det er vanskelig å se for seg hvordan dette skulle vært løst med én avkjørsel uten at det ville gått betydelig ut over utnyttelsesmulighetene for området, Spesielt for område BFR2 ville det blitt trangt mellom dyrkamark og adkomstvei. Det er ikke angitt ÅDT for den kommunale veggen gjennom planområdet, I planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse antas denne å være under 100. Selv om det ved gjennomføring av planen vil bli noe økt trafikk, deler rådmannen denne vurderingen. Veggen er rett og oversiktlig i området, riktignok med en tillatt hastighet på 80 kilometer i timen. I risiko- og sårbarhetsanalysen er sannsynligheten for ulykker med gående og syklende vurdert til å være lite sannsynlig. Det vil si at hendelsen ikke er kjent fra tilsvarende situasjon eller forhold, men det er en teoretisk sjanse, sjeldnere enn hvert 50. år. Konsekvensen ved slik ulykke er vurdert til å være alvorlig. Dette er ingen eksakt vitenskap med to streker under svaret. Rådmannen stiller seg bak de vurderingene som er gjort i risiko- og sårbarhetsanalysen. På denne bakgrunn ser ikke rådmannen at det er nødvendig med endring av planbeskrivelse eller risiko- og sårbarhetsanalyse. Kommunen bør likevel ta en vurdering av om det skal fastsettes redusert fartsgrense på strekningen.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</p> <p>NVE har innsigelse til detaljreguleringsplan for Stokkøya fordi områdeskredfaren ikke er godt nok vurdert og/eller innarbeidet i planen, jf. henvisning til pbl. §§ 5-4, 28-1 og TEK17 §7-3. For å løse innsigelsen må det enten dokumenteres grunt til berg innenfor omtalte potensielle løsneområde eller det må foreligge en geoteknisk vurdering fra skredkyndig som viser at området ikke er utsatt for skredfare.</p>	<p>Det vises til håndtering av innsigelsen nedenfor.</p>
<p>Mattilsynet</p> <p>I deres ROS analyse er det omtalt vannforsyning under pkt. 36. Her nevner dere at plangjennomføring krever kapasitetsøkning i kommunalt nett. Kommunen vil ta ansvar for dette. Under pkt. 3.11 Teknisk infrastruktur, i planbeskrivelsen, blir det nevnt at det er en offentlig vannledning i området, men at kapasiteten er utilstrekkelig. Det anbefales at det legges en ekstra vannledning mellom Liansbukta og Sundgårdsbukta for å øke leveringsikkerheten for beboere i området. Dere nevner i</p>	<p>Tas til orientering.</p>

detaljreguleringen under «planforslag» at denne også skal inneholde en VA-plan.	
Om flytting av jord. Transport uttak av masser kan medføre at jord, frø og planterester flyttes mellom eiendommer, enten i form av transport av masser eller som vedheng på maskiner og redskap. For å hindre spredning av alvorlige planteskadegjørere og ugress må nødvendige tiltak vurderes og iverksettes, og gjerne tas med allerede i planleggingsfasen.	Tas til orientering.
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	
DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til høring av reguleringsplan for Stokkøya hytter og parselhager i Åfjord kommune.	Tas til orientering.
Stener Lium	
Vi har tidligere kommet med flere innspill/merknader til reguleringsplanen som ikke er tatt til følge. Det er helt klart at denne reguleringsplanen vil få negative konsekvenser for oss, og det går spesielt på etableringen av et badehus nede ved sjøen. Slik det framgår av planen skal adkomsten til sjøen og badehuset skje via en turvei merket GT på kartet. Slik det framgår der vil denne adkomsten legges helt inntil vår tomt, og vi tror ikke at de som skal ferdes der ser tomtegrensen. Vi er derfor i mot at adkomsten skal legges inntil vår tomt. Det må finnes andre løsninger. Vi er ikke i mot at det etableres hytter og parselhager. Men det bør etableres slik at det får minst mulig negative konsekvenser for oss som allerede er etablert i området slik vi har bemerkt tidligere. Vi ser helst ikke at det blir etablert noe badehus ved sjøen, men at sjøområdet/fjæra kan brukes slik det er i dag. I reguleringsplanen framgår det heller ikke hvilke økonomiske konsekvenser denne etableringen får for oss. Vi håper at våre merknader blir tatt til følge særlig det som gjelder ankomsten til sjøen.	Rådmannen har forståelse for at det ytres motstand mot økt gangtrafikk av badende på grunn av etablering av badehus. På den annen side vil turveg og badehus kunne være en berikelse også for de etablerte beboerne og fritidsbeboerne i området. Fra rådmannens side foreslås det tatt inn i bestemmelsene at badehuset skal være felles for alle innenfor planområdet. Turvegen ligger i all hovedsak på forslagsstillers eiendom, med unntak av et lite stykke som reguleres på eiendommen gnr. 90, bnr. 96. Det er her turvegen reguleres nærme et hjørne av Liums eiendom. Ved planoppstart var det skissert at adkomst skulle følge turveg gjennom tunet på eiendommen gnr. 90, bnr. 96. Løsningen som nå er tatt inn i planforslaget anses som en bedre løsning til tross for at den kommer nærme eiendommen til Lium. Rådmannen vil tilrå at turveg reguleres som foreslått, selv om det er noe usikkerhet knyttet til om dette er avklart med eiere av eiendommen gnr. 90, bnr. 96. Dette er kommentert lenger ned.
Per Ove Jensen	
Til forholdet til reguleringsplanen Sundgården II. Jeg ser av pkt 2 i vedtaket (DFP – 038/22) at den delen av detaljreguleringen for Sundgården II (plan-ID 201202) som overlappes av ny plan oppheves. Plankartet (figur 6 side 15) angir grensene for plan-ID 202101. Jeg tar for gitt at forhold som ligger utenfor nærværende plan, men som er omfattet av	Reguleringsplan for Sundgården II vil være uforandret for de områdene som ikke overlappes av ny reguleringsplan.

reguleringsplanen Sundgården II opprettholder sin status, f.eks turvei ned til sjøen.	
Til pkt 3.1 (Beliggenhet mm) s. 8 Her er både Sundetbekken og Sundgårdsbekken benyttet som navn på bekken gjennom området. Det riktige (ifølge Kartverket i alle fall) er Sundgårdsbekken.	Det er nok ikke tvil om at det er snakk om samme bekken. Dette kan rettes ved en redaksjonell gjennomgang av dokumentet.
Avdød person er registrert som hjemmelshaver i en av tabellene i planbeskrivelsen.	Dette er data som hentes fra matrikkelen og det er denne informasjonen som kommer opp så lenge et dødsbo ikke er oppgjort. I senere versjon av planbeskrivelsen er dette endret til "ukjent".
Jeg vil også tro at planen – riktignok i svært liten grad – grenser til min eiendom 89/7 ved Sundgårdsbekken i søndre del av planen.	Det ser ut til å stemme og er en feil i dokumentet. Dette kan rettes ved en redaksjonell gjennomgang av dokumentet.
Til pkt 3.9 (trafikkforhold mm) s. 13 Selv om sikten forbi planområdet er god, er et par områder på Sundetveien svært uoversiktlig og burde ha vært utbedret selv med dagens trafikknivå.	Det antas at dette er områder som ligger utenfor planområdet da strekningen gjennom planområdet må anses som oversiktlig.
Til pkt 3.11 (teknisk infrastruktur) s. 13 Når det i første avsnitt står at tiltaket (oppgradering av vannforsyningen) finansieres innenfor selvkostområdet forutsetter jeg at det betyr innenfor kommunens selvkostområde.	Det finansieres av kommunen gjennom vannavgiftsmidler.
Grete Sundgård	
Det blir mye større trafikk på kommunal vei enn det er nå hvis denne planen blir noe av. Det ser ikke ut til at det er planlagt noe utbedring av veien. Dette blir en stor ulempe.	Gjennomføring av planen vil føre til mer trafikk i området. Det legges ikke opp til endringer av hovedveien gjennom denne planen.
Det er helt i orden at man vil utvikle gården, og det er helt sikkert populært med parsellhager. Da er det viktig å ha forpliktende avtaler for hver bolig før den bygges.	Dersom det er jordvern og bekymring for om jorda blir drevet det siktes til, er dette ivaretatt i planforslaget. Det som er jordbruksareal i dag, reguleres som jordbruksareal. Det legges også inn en byggegrense mot dyrkamarka for å redusere konflikt mellom jordbruk og fritidseiendommer dersom parsellhagene skulle opphøre i framtida.
I høringen står det ikke i klartekst at det skal sprenge berg før oppsetting av boliger. Ser helst at dette ikke er nødvendig da jeg er redd for hva rystelser som kan forplante seg til mitt hus kan utgjøre for husets grunnmur.	Det er en klar forutsetning at alt av tiltak som skal gjennomføres skal skje på en slik måte at det ikke volder skade på andre eiendommer. Både prosjekterende og utførende for tiltak skal oppfylle formelle krav til ansvarsrett.







I tillegg til uttalelsene som er gjengitt ovenfor har sønn til hjemmelshaverne av eiendommen gnr. 90, bnr. 96 vært i telefonkontakt med saksbehandler, på vegne av sine foreldre. Han hevder at det ikke er tatt opp med dem, eller inngått noen avtale om at turveg til naust og badehus kan legges over deres eiendom. Det er gjort kjent for kontaktpersonen at uttalelse til planforslaget må sendes skriftlig til kommunen, om vi skal ha mulighet til å gjøre en vurdering av dette. Skriftlig uttalelse til planforslaget er ikke mottatt. Riktignok kom hjemmelshaverne av eiendommen gnr. 90, bnr. 96 med uttalelse til planoppstart. Den gangen var det tenkt at turvegen til naust og badehus skulle gå gjennom tunet på deres eiendom. I planforslaget er det en helt annen løsning på turvegen som fremmes, og uttalelsen til planoppstart har ikke direkte relevans til det som nå foreslås. Uansett er det slik at råderetten over egen eiendom ikke opphører selv om det reguleres på eiendommen. Det betyr at det uansett må avklares med hjemmelshaverne av eiendommen gnr. 90, bnr. 96 før turveg kan etableres på deres eiendom. En regulering avklarer det offentligrettslige, men altså ikke det privatrettslige.

Innsigelse:

Da det ble kjent at NVE hadde innsigelse til planen, ble dette tatt opp med forslagsstiller, Harbak AS. Harbak AS gjennomførte prøvegraving, slik det ble beskrevet av NVE, for å se om det kunne dokumenteres at det er grunt ned til berg. I henhold til NVEs veileder nr. 1/2019 er betydningen av grunt i denne sammenhengen mindre enn 2,0 meter. Vedlagt følger rapport fra prøvegravingen, som viser at det i alle prøvepunktene er 2,0 meter eller mindre ned til berg. På bakgrunn av prøvegravingen er risiko- og sårbarhetsanalysen oppdatert på dette punktet. Det har videre vært kontakt med NVE, som har fått oversendt rapport og oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse. Saksbehandler hos NVE har i e-post bekreftet at NVE på bakgrunn av rapport fra prøvegraving og oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse trekker sin innsigelse til planen. Det formelle brevet om trekking av innsigelsen er i skrivende stund ikke mottatt, men er lovet om kort tid. Nevnte e-post fra saksbehandler følger saken som vedlegg.

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

Planbeskrivelsen inneholder et kapittel om oppfølging av FNs bærekraftsmål. Nedenfor følger rådmannens vurderinger i forhold til FNs bærekraftsmål.

 <p>2 UTRYDDE SULT</p>	Det kan synes noe søkt å gjøre vurderinger knyttet til utryddelse av sult i Norge, men i dette ligger også opprettholdelse av en trygg og sikker matproduksjon. Dette er ivarettatt i dette planforslaget ved at dyrkamarka, selv om den er tenkt brukt til parsellhager, reguleres til jordbruksformål. Det er også gjort tilpasninger for at jorda skal kunne drives selv om parsellhagene skulle opphøre en gang i fremtiden.
 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	Forebygging for opprettholdelse av god helse er viktig. Denne planen har mye i seg som kan virke positivt inn på helsen. Det gir mulighet for sosiale møteplasser og aktivitet i frisk luft. På den annen side kan endringer, som nødvendigvis kommer ved gjennomføring av planen, for noen av de som allerede er etablert i området og som verdsetter stillhet, fred og ro ha en mer negativ effekt.
 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p>	Ved gjennomføring av planen vil det bli ryddet opp i avløpssituasjonene i området og bedre vannkvaliteten i Sundgårdsbekken
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	I dette ligger også evnen til å stå imot klimaendringene. Det er gjort tilpasninger innenfor planområdet som tar hensyn til flomsonen langs Sundgårdsbekken.
 <p>14 LIVET I HAVET</p>	Opprydding i avløpssituasjonen i området vil bedre vannkvaliteten, som også vil gi bedre vilkår for livet i havet, i hvert fall i umiddelbar nærhet av området. Det er registrert større tareskogforekomst som strekker seg fra området rett utenfor planområdet og nordover.
 <p>15 LIVET PÅ LAND</p>	Bruk av arealer er den største trusselen mot det biologiske mangfoldet i dag. Bygging på arealene som ligger rundt dyrkamarka endrer disse økosystemene. Det er imidlertid ikke registrert naturtyper i området av vesentlig verdi. Fjerning av den uønskede fremmedarten sitkagran, er positivt for naturmangfoldet.

Rådmannens vurdering:

De viktigste vurderingene er gjort ovenfor. Rådmannen syns planen virker spennende og håper den kan bidra til berikelse for området som helhet.

Rådmannens konklusjon:

Med bakgrunn i de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget, detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, vedtas med de endringer som er foreslått i dette saksframlegget. Samtidig må den delen av detaljregulering for Sundgården II, plan-ID 201202, som overlappes av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager, plan-ID 202101, oppheves

Vedlegg

Planbeskrivelse Stokkøya hytter og parsellhage 16.02.22

Stokkøya hytter og parsellhager 16.02.22 v2

Planbestemmelser Stokkøya hytter og parsellhager 16.02.22

ROS Stokkøya hytter og parsellhager 27.05.22 (L)(37345)

Detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager - angående VA-plan, deres ref. 21/2694-7

Rapport - prøvegraving

SV: Vedrørende innsigelse - detaljreguleringsplan for Stokkøya hytter og parsellhager, planid 202101 - Åfjord kommune

Høring - detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager - Åfjord 90/4 m.fl

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Stokkøya hytter og parsellhager, planid 202101 - Åfjord kommune

Samordnet uttalelse til detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager Åfjord kommune.pdf

Fylkeskommunens uttalelse til høring av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager - planid 202101. Åfjord kommune

Uttalelse til høring av detaljregulering for Stokkøya hytter og parsellhager - planid 202101 - Åfjord kommune

Uttalelse uten merknad til høring av reguleringsplan for Stokkøya hytter og parsellhager i Åfjord kommune

Uttalelse til høring for Stokkøya hytter og parsellhager planID 202101

Merknader til detaljregulering Stokkøya hytter og parsellhager, plan -ID 202101

Merknader/innsjill til reguleringsplan Stokkøya hytter og parsellhager plan-ID 202101

Høring - detaljregulering for Stokkøya hytter og parseller