

Fosen Plan og Miljø AS

Hanne Skjæggestad

DIJ VUE. / DERES REF: BIEJJIE / DATO:
08.08.2024

MIJ VUE. / VÅR REF: AAMHTSREERIJE / SAKSBEHANDLER:
24/4735-3 Brage Sletvold

Bjøranganlia 21

7190 BESSAKER

Uttalelse til: 5058 Åfjord - Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale - Bjørgan nord - PlanID 202303

Vi viser til deres brev av 30.07.2024.

Sámediggi – Sametinget uttaler seg her om samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga samt gjeldende reinbeitedistrikt.

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt:

- Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre arbeidet.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Det vises til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Heelsegh / Med vennlig hilsen

Bjørn Berg
seniorråddeaddi/seniorrådgiver

Brage Sletvold
Ráddeaddi/Rådgiver

Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjammme jïh seedtesávva vuelietjaalegaph. /

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Fosen Plan & Miljø AS
Bjørnanlia 21
7190 BESSAKER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Thomas Møller, 74 16 81 26

Uttalelse - oppstart - reguleringsplan - Åfjord - Bjørgan nord - PlanID 202403

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer

Store deler av planområdet er avsatt til bolig i overordnet plan, men det er også en del som er avsatt til LNF. Det skal legges til rette for 20-30 leiligheter i tre-to etasjes bygninger, samt 4-6 eneboligtomter.

Landbruk

Vi kan ikke se at verken opprinnelig avsatt boligområde eller utvidelsen vil berøre vesentlige landbruksinteresser. Vi ber uansett om at eventuelle landbruksmessige virkninger, inklusive virkninger for kulturlandskapet, beskrives. Generelt er vi opptatt av at utbyggingsområder som tas i bruk gis en god arealutnyttelse, dette for å redusere det totale arealbeslaget. Krav til antall boenheter bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Klima og miljø

Naturmangfold

Planområdet er i kommuneplanens arealdel delvis avsatt til boligbebyggelse og delvis til LNFR. Sør i planområdet finnes det et grendehus og en eksisterende veg, mens størstedelen av planområdet er ubebygget i dag. Nesten hele denne ubebygde delen av planområdet er kartlagt som kystlynghei med moderat kvalitet.

Boligområdet B1 ble i kommuneplan fra 2019 videreført fra tidligere kommuneplanens arealdel og var dermed ikke en del av konsekvensutredningen i 2019. NiN-kartleggingen fra 2023 må anses som ny kunnskap som må tas hensyn til ved en ev. regulering av området.

Kystlynghei av moderat kvalitet er en utvalgt naturtype jf. 'Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven'. Vi er derfor meget skeptiske til utbygging av dette området og vil allerede nå



signalisere at det vil være svært krevende for statsforvalteren som miljømyndighet å akseptere en forringelse av denne naturtypen i området. Alternative lokaliteter bør utredes.

Klima

Vi anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap, og at plandokumentene gjør rede for

- Tiltak for å redusere energiforbruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Samtidig ber vi om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging.

Støy og støv i anleggsfasen

Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i området i bygge- og anleggsperioden. Vi ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.

Helse og omsorg og Barn og unge

Vi vil ved høring ta utgangspunkt i Helsedirektoratets oversikt over sentrale tema som skal ivaretas på folkehelseområdet. Denne finner dere på Helsedirektoratets [nettside](#).

Bokvalitet og Universell utforming:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn og det er viktig at bestemmelsene sikrer gode nok uteområder, lysforhold og miljøkvalitet, i tråd med statlige normer og retningslinjer. T 1442/21, T-1520 og T-2/08 må legges til grunn.

Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen. Det gir særlig grunn til oppmerksomhet på å sikre universell utforming av adkomstarealer og andre utearealer, både felles uteoppholdsarealer og offentlige uterom. Selv om mye knyttet til universell utforming, av spesielt bygninger, er sikret gjennom TEK 17, bør det for bevisstgjøring i den mer helhetlige planleggingen stilles tydelige krav i bestemmelsene. God tilgjengelighet handler like mye om plassering av ulike arealformål i forhold til hverandre, som den rent tekniske utforming. Viser her til [veileder om universell utforming i planlegging](#).

Boligsosialt arbeid

Kommunen skal legge til rette for at befolkningens behov for boliger kan dekkes, og er derfor den viktigste aktøren i det boligsosiale arbeidet. Utbygging som skissert kan være et viktig tiltak for å legge til rette for bomiljøer på tvers av generasjoner og gi en åpning for at unge og eldre kan etablere seg i eid bolig.

Gjennom bestemmelsene kan kommunen styre aktivt både boligtype, størrelse, utforming og andre kvaliteter. Kommunen oppfordres særlig til å vurdere hvordan utsatte grupper på boligmarkedet kan få sitt boligbehov dekket jf. boligsosial lov.



Barns og unge

Det må redegjøres for eventuelle konsekvenser for barn og unge. Dagens bruk av området må beskrives og dersom det er arealer som i dag er i bruk av barn og unge, legger de rikspolitiske retningslinjer barn og planlegging føringer om at det skal være erstatningsarealer jf. punkt 5d).

Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Det må fremkomme av planbeskrivelse og planbestemmelser at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T2/08.

Fysisk aktivitet:

De fysiske omgivelsene er arenaen for befolkningens liv og styrer adferd og valg i hverdagen. Særlig er muligheter for hverdagsaktivitet og sosial kontakt med andre noe som bør prioriteres. Dette kan skje på arenaer for kultur og idrett samt andre sosiale møteplasser. Slike arenaer bidrar til god stedsutvikling.

Gang- og sykkelveier er et viktig tema i folkehelsearbeidet og for barn og unges oppvekstvilkår. Det er også en føring i SPR-BATP. Det må fremkomme hvordan trafiksikkerhet er ivaretatt.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.



- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.
-

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Thomas Møller
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Petra Roodbol – 73 19 90 07

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Anette Lie – 74 16 83 03

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Åfjord kommune

Trøndelag fylkeskommune

Statens vegvesen

Øvre Årnes 7

Fylkets hus, Postboks 2560

Postboks 1010 Nordre Ål

7170

7735

2605

ÅFJORD

STEINKJER

LILLEHAMMER

FOSEN PLAN OG MILJØ AS
Bjørnanlia 21
7190 BESSAKER

Vår dato: 22.08.2024

Vår ref.: 202413455-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Finn Herje/

22959919/fhe@nve.no

NVEs uttalelse til varsel om oppstart - Detaljregulering - Bjørnan nord - Åfjord kommune

Vi viser til e-post av 29.07.2024 med melding om oppstart.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er ifølge det tilsendte planmaterialet å legge til rette for etablering av 20 nye boenheter innenfor et areal på 27,3 da.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også i ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Vi har gjennomgått oppstartsmøtereferatet, og den foreløpige ROS-analysen og disse peker etter vårt syn på viktige utredningstema, herunder også våre saksområder. Vi noterer at forholdet til grunnforhold, og skred i bratt terreng er tema som skal utredes nærmere i planen. Dette er positivt og vi har tiltro til at en ved god oppfølging av forventningene og kravene fra kommunen i oppstartsmøtet, og gjennom det som foreslås av utredningstema, vil ha avklart disse forholdene på en tilstrekkelig måte når planen sendes på offentlig ettersyn.



Kvikkleireskredfare

Vi forutsetter at videre avklaring av kvikkleireskredfare gjennomføres i tråd med [NVE veileder nr. 1/2019](#).

Overvannshåndtering

Tette, harde flater vil kunne innebære økt og raskere avrenning. Forholdet til overvannshåndtering må derfor avklares gjennom det videre planarbeidet.

For å møte utfordringene også i et endret klima anbefaler vi i vår overvannsveileder [NVE veileder nr. 4/2022](#) å ta utgangspunkt i et klimajustert 100-årsregn for å fastsette tilstrekkelig trygghet mot fare og/eller skader fra overvann.

Som dere sikkert er kjent med, ble det den 01.01.2024 vedtatt nye regler for håndtering av overvann <https://www.dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/klimaendringer-tvinger-oss-til-a-bygge-annerledes> i tråd med vår anbefaling i veileder 04/2022.

Vi har de siste årene sett en stadig økende tendens til hyppigere styrtregnperioder med flom og overvannskader. Vi anbefaler at dere vurderer konsekvensene for området ved denne type hendelser og hva som kan gjøres for å unngå skader dersom dette skulle oppstå.

Skred i bratt terreng

Som kjent har NVE utarbeidet en veileder for skred i [skred i bratt terreng](#) og vi anbefaler at denne benyttes i det videre planarbeidet.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder (som her) skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør



Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

FOSEN PLAN OG MILJØ AS

Kopimottakere:

ÅFJORD KOMMUNE



Statens vegvesen

FOSEN PLAN OG MILJØ AS
Bjørnanlia 21

7190 BESSAKER

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Simon Gervais / 94052688

Vår referanse:
24/198381-3

Deres referanse:

Vår dato:
22.08.2024

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid – Reguleringsplan Bjørnan nord – Åfjord kommune

Vi viser til brev datert 29.07.2024 med varsel om oppstart av planarbeid for Bjørnan nord i Åfjord kommune.

Saken gjelder

Reguleringsplanen skal legge til rette for en utvidelse av Bjørnan boligfelt. Det planlegges for ca. 20 leiligheter i tre 2-etasjes bygninger med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje. Videre legges det til rette for 4 til 6 eneboligtomter.

Planområdet har adkomst fra fv. 6314 og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål, LNFR og gjeldende reguleringsplan.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål;

- Mer for pengene
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde og enklere reisehverdag
- Økt konkurransevne for næringslivet

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Vi forutsetter at trafiksikkerhet og framkommelighet blir prioritert.

Adkomst for nødetater må ivaretas, og gode renovasjonsløsninger skal sikres. Vi viser til våre vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dens sideområder. Geometrisk utforming av veg, avkjørsler/kryss, frisikt og andre krav må gå frem av bestemmelsene.

Hensynet til universell utforming skal vurderes og ivaretas så langt dette lar seg gjøre i planlegging av alle nye veger og gater, inkludert gang- og sykkelløsninger, knutepunkter og holdeplasser. Statens vegvesens vegnormaler for utforming av veg og gate følger prinsippet for universell utforming, og så lenge kravene i normalene legges til grunn for nye veger og gater, skal kravene til universell utforming være fulgt opp. For mer veiledning om universell utforming se blant annet Håndbok V129, Universell utforming av veger og gater.

Konklusjon

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Transportforvaltning midt 1

Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Simon Gervais

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER
ÅFJORD KOMMUNE, Postboks 54, 7169 ÅFJORD

FOSEN PLAN OG MILJØ AS
Bjørnganlia 21
7190 BESSAKER

Deres ref:
Vår ref: 2024/164507
Dato: 22.08.2024
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE - BJØRGAN NORD - PLAN ID 202303

Mattilsynet mottok varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale – Bjørgan nord – PlanID 202303.
Frist for å gi svar er satt til 25.08.2024.

Høringspart og drikkevannhensyn

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for planter, dyr, fisk, mat og drikkevann. For dette varselet gir vi uttalelse knyttet til fagområdene drikkevann og planter.

Saken gjelder

Det opplyses at formålet med planen er en utvidelse av Bjørgan boligfelt i Bessaker, for å legge til rette for bygging av ca. 20 leiligheter i tre etasjes bygninger med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje, samt 4-6 eneboligtomter.

Vår vurdering

Drikkevann

Dere nevner i varselet at drikkevannskapasiteten er god, men at høydebassenget ikke er i drift.

Det er viktig at planleggingen omfatter nødvendig infrastruktur, håndtering av utslipp, overvann m.m. Dette kan løses ved å utarbeide en helhetlig plan for drikkevann, avløp og overvann (VAO-plan). Viktige momenter i VA(O)- planen er å synliggjøre beregnet vannbehov innenfor planområdet ved full utbygging.

Krav til og løsning for slokkevann må avklares.

En VA(O)-plan skal utarbeides av personer med relevant kompetanse.

Planter

I tilknytning til plantehelse er Mattilsynets ansvarsområde å forhindre spredning av planteskadegjørere som kan ha alvorlige samfunnsøkonomiske konsekvenser (Jfr. Forskrift om plantehelse). Uønsket spredning kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med

rester av jord, frø og planter. Faren for spredning er størst fra områder med tidligere eller nåværende dyrka mark.

Vi ber dere lese denne informasjonen og ta hensyn til dette i videre planarbeid (fra våre nettsider):

[Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord | Mattilsynet](#)

Med hilsen

Irene Skei Mjømen
seksjonsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Postboks 2600

7734

STEINKJER



FOSEN PLAN OG MILJØ AS
Bjørnanlia 21
7190 BESSAKER

Vår dato: 25.08.2024 **Vår referanse:** 202436162-3 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 29.07.2024 **Deres referanse:** Oddveig Hovdenak

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale - Bjørnan nord - PlanID 202303 - Åfjord kommune - 25.08

Vi viser til mottatt varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale datert 29.07.2024.

Formålet med planen er en utvidelse av Bjørnan boligfelt med tilrettelegging for 20 leiligheter fordelt på tre to-etasjes bygninger med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje, samt 4-6 eneboligtomter.

Bakgrunnen for planarbeidet er at det i grenda Bessaker er lav omsetning av boliger, lite nybygging og få utleieboliger. Prosjektet skal se på muligheten for nye boligkonsept og samarbeidsformer med mål om å gi attraktive og arealeffektive leiligheter.

Åfjord kommune har vurdert at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, selv om planen medfører tiltak som ikke er i tråd med overordnet plan. Vi støtter denne vurderingen.

Fylkesveg

Planområdet representerer en utvidelse av et boligområde. Planområdet grenser mot fv. 6314 Bessakervegen. Fylkeskommunen som vegmyndighet vil gi følgende høringsuttalelse:

- Fylkeskommunen mener det her ligger til rette for at Bjørnan nord kan betjenes av eksisterende adkomst Bjørnanlia og forutsetter at det ikke planlegges ny adkomst mot fylkesvegen.
- Byggegrense mot fylkesvegen ønskes opprettholdt på minimum 15 meter målt vinkelrett ut fra vegmidt.
- Det er etablert busslommer (begge sider) og et kryssingspunkt for forgjengere ved eksisterende boligområde. Ved busslommen på østsiden av vege er det et busskur. Busslommene har ikke en normert utforming, jf: Statens vegvesens

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

håndbøker, spesielt busslommen på vestsiden (kanskje skyldes dette trafostasjon på stedet) Det må påregnes at tilrettelegging for økt boligbebyggelse på stedet vil medføre at vi også stiller krav om at tilbud/tilrettelegging for å benytte kollektivtransport er god. Vi har derfor forventninger om at begge busslommer oppgraderes/dimensjonere iht. Statens vegvesens håndbøker, samt at busskur også oppføres på vestsiden av vegen. Vi vil samordne senere innspill med vår bussoperatør AtB og det må forventes at vi kan fremme innsigelse til et planforslag dersom våre innspill ikke er tilstrekkelig ivare tatt.

Vi forutsetter at nytt boligområde kan betjenes

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner:

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.

Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner og viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Areal- og samfunnsplanlegging: Oddveig Hovdenak: oddhov@trondelagfylke.no

Eldre tids kulturminnevern: Harald B Midthjell: harmi@trondelagfylke.no

Fylkesveg, planforvaltning: Geir Halvard Risvik: geiri@trondelagfylke.no

Mottakere:

FOSEN PLAN OG MILJØ AS
ÅFJORD KOMMUNE

Kopimottaker:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Trøndelag fylkeskommune
Seksjon Kommunal



Fosen brann- og
redningstjeneste IKS

FOSEN PLAN OG MILJØ AS
Bjørnanlia 21

7190 BESSAKER

Vår referanse:
2024/1904-2

Deres referanse:

Saksbehandlernavn:
Per Ove Johansen

Dato:
27.08.2024

Innspill til varsel om oppstart og forhandlinger om utbyggingsavtale - Bjørgan nord- PlanID 202303

Viser til 5058 Åfjord - Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale - Bjørgan nord- PlanID 202303.

Det fremkommer i varselet at det ikke er tilstrekkelig brannslukkevann i planområdet.

Brannvesenet henviser til preaksepterte ytelser for vannforsyning utendørs pkt 5, a. Minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse, jf. byggeteknisk forskrift § 11-17 etter plan- og bygningsloven § 27-1.

Med hilsen
Per Ove Johansen
Leder forebyggende avdeling

Dette dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskreven signatur.



Postadresse: Postboks 43, 7159 Bjugn
Besøksadresse: Fjæraveien 30, 7130 Brekstad
E-post: postmottak@fbrt.no
Tlf: 72521500
Org nr: 997104552

Fosen brann- og redningstjeneste IKS

MERKNAD TIL DETALJREGULERING FOR BJØRGAN NORD, PLAN-ID 202403: VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE

Bakgrunn

Det vises til fysisk mottatt varsel/ brev datert 29. juli d.å., vedrørende ovennevnte sak. Videre vises til vår merknad til nabovarsel vedrørende oppdeling/endring av matrikkelenhet datert 6.august, innsendt 8.august: DokumentID: 24/10131 - Gnr. 141/213 - Bjørgan - Søknad om tillatelse til oppretting av matrikkelenhet.

Utklipp fra tidligere gitt merknad til nabovarsel om oppdeling/endring av matrikkelenhet:

1. Vi har tidligere stilt spørsmål om det er nødvendig med utbygging av et slikt omfang som en eventuell utvidelse av B1 muliggjør. Selv om vi ikke har full oversikt over boligsituasjonen i grenda har vi merket oss følgende:
 - Det er allerede regulert et område for bygging av boliger i det aktuelle område (B1). Tilleggsarealet det søkes om vil omtrent doble arealet i B1.
 - I Bjørganlia boligfelt er det etter vår kjennskap 6 tomter som er ubebygde. (*Justert fra forrige merknad hvor vi anførte 4 ubebygde tomter.*) Disse er allerede regulert for boligformål. I tillegg er det hus som sannsynligvis vil bli til salgs.
 - Det er i gang en prosess med å bygge 12 leiligheter et annet sted på Bessaker. Vi kjenner ikke til dette prosjektet annet enn presentasjon som er gitt på sosiale medier om plassering av området, plassering av leiligheter og skisser til leilighetsløsninger.
 - Det er også andre hus til salgs i Bessaker-området.

Summen av dette er at det allerede foreligger områder for boligbygging, samt pågående prosess for bygging av leiligheter som vil kunne bidra til betydelig øking av boenheter i Bessaker-området. Dersom alle planlagte prosesser gjennomføres og det bygges på allerede regulerte områder til boligformål, vil det føre til 40 - 45 boenheter.

2. Ut fra fysisk mottatt Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale, datert 29. juli d.å., uten vedlegg, ser vi at planområdet i tillegg til boligformål også omfatter tomt for Vik-Bessaker grendahus og deler av adkomstvei Bjørganlia (opp til vår eiendom).

[...]

Vi har funnet frem til vedleggene til varselet datert 29. juli. Vi registrerer hvordan saken er presentert og illustrert, og vil komme tilbake med ytterligere kommentarer innen fristen som er gitt for dette.

Vi ønsker likevel å bemerke i denne saken at vi forutsetter at gjeldende bestemmelser og retningslinjer, overordnede føringer og utredningstema følges. Særlig gjelder dette bl.a. 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 hensyntas i tilbørlig grad – også for eksisterende bomiljø/bebyggelse.

Slik vi kjenner saken

Vi har registrert at det allerede er avholdt oppstartsmøte med kommunen, og at det foreligger referat fra dette møtet.

Ved overlevering av nabovarsel vedrørende oppdeling/endring av matrikkelenhet ble vi forklart fra forslagsstiller at målet med oppdelingen er å sikre areal for å bygge boliger/leiligheter for å møte framtidig behov dersom det lykkes å etablere ny næringsvirksomhet på Bessaker/omegn. Senere har vi registrert at målet er beskrevet å være å bygge alternative boligkonsepter i form av boenheter for ungdom, og til eldre som ønsker å selge sine eneboliger.

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.

Konsekvenser

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. Det vil sterkt påvirke både verdien på vår eiendom, men ikke minst gå ut over vår trivsel. Vi har investert tid og penger i eiendommen med sikte på tilflytting i nær framtid.

Kommuneplanen - historikk

Vi er kjent med at B1 tidligere har vært vist med større utbredelse enn det har i gjeldende kommuneplan, men at det ved revisjon av kommuneplanen i 2015 ble gjort nye vurderinger bl.a. for det dette området. Konklusjonen medførte en betraktelig reduksjon i størrelse av B1 der arealer i nord og vest ble tilbakeført til LNFR-formål. Dette ble opprettholdt ved revisjonen i 2019.

Det er ikke konkret opplyst i tilgjengelige plandokumenter fra 2015 hva som var årsaken til at de ulike boligfeltene ble redusert i størrelse, men i planbeskrivelsen står det følgende:

«I planarbeidsprosessen ble alle nåværende byggeområdene gjennomgått med tanke på skredfare, berøring av dyrkamark og endring av landskapsbilde. Resultatet ble at områder som var berørt av én eller flere av disse kriteriene ble tatt ut av planforslaget og vist til framtidig LNF(R)-formål.»

og

«Alle byggeområdene som er berørt av skredfare, berører dyrkamark eller som vil føre til store negative endringer i landskapsbildet er tatt ut av planen og vist som framtidig LNF(R) i dette planforslaget.»

B1 ble kraftig redusert i størrelse i denne prosessen, og det er nærliggende å anta at reduksjonen ble gjort som følge av vurderinger mhp både skredfare og endring av landskapsbilde. Bakgrunnen for vår antagelse:

- forslagsstiller har overfor oss sagt at det «ikke lenger er skredfare», og
- ifm revisjonen i 2015 fremkom det et innspill om utbygging av fritidsbebyggelse i området umiddelbart nord for B1 i retning mot Vik (Ner-Bjørgan), som ble avvist med følgende begrunnelse: «[...] ligger eksponert til med negative landskapskonsekvenser[...].»

Området som ble foreslått ligger i fortsettelsen av samme hylle/ fjellparti. I den detaljerte vurderingen står det:

«[...] Området domineres av åpent berg med buskvegetasjon. [...] Tiltaket vil medføre store landskapsinngrep i et åpent og eksponert område, på et høydedrag som er godt synlig fra både Bessaker- og Vik-siden. [...] Fare for snøskred og steinsprang i området. [...] Området ligger eksponert til og vil medføre uheldige landskapsinngrep[...]

Vedr. tema skredfare registrerer vi på nve.no at det foreløpig mangler faresoner for skred i bratt terreng for Åfjord kommune, og at aktsomhetskartet ikke viser noe informasjon om det aktuelle området. Som nevnt antar vi at kommunen (Roan kommune) tidligere vurderte at området er skredfarlig, slik at boligfeltet ble redusert i omfang. Det er ikke gjort tiltak for å redusere skredfare i området, oss bekjent.

Spørsmål: Vi stiller spørsmål til hvordan det kan hevdes at det ikke lenger er skredfare. Vi ønsker redegjørelse for dette.

Vedr. tema landskap skal alle nær- og fjernvirkninger av tiltak og konsekvenser av lokalisering for tilgrensende arealer belyses. Som nevnt antar vi at tidligere reduksjon av boligfeltet også ble gjort pga negative landskapskonsekvenser av opprinnelig plan. Vi kan ikke se at vurderingen av dette kan ha endret seg fra 2015.

Spørsmål: Hensynet til inngrep i landskapet har vel ikke endret seg siden den gang? Vi ønsker redegjørelse for dette.

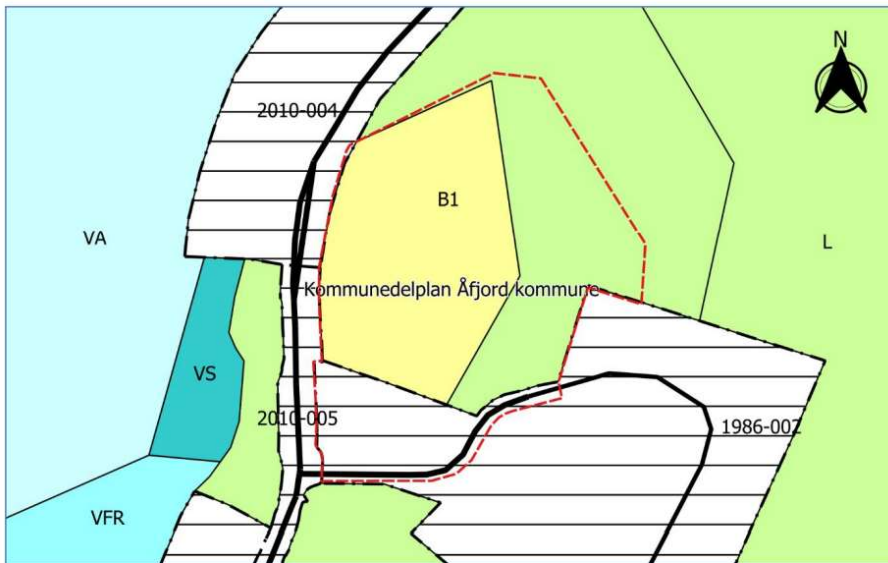
(Vi har ikke funnet utfyllende informasjon om vurderingsgrunnlaget som lå til grunn for konklusjonene i 2015, men vi antar at det må finnes informasjon om dette utover det som kan leses i tilgjengelige plandokumenter. Vi har vært i kontakt med Åfjord kommune for supplerende informasjon f.eks gjeldende plan 2007/2008 og detaljer omkring vurderinger gjort i 2015, men de har ikke kunnet finne dette. Det er forståelig at det ved en kommunesammenslåing kan forlegges dokumenter, men ettersom forslagsstiller satt i arbeidsgruppen som reviderte kommuneplanen i 2015 kan kanskje hun være behjelpelig med dokumentasjon/ informasjon her?)

Det kan også her nevnes at kommuneplanen både i 2015 og i 2019 peker på at det finnes mye ledig boareal avsatt i planen.

Foreslått planområde:

Planutsnittet under (fra planinitiativet) viser arealplanens historikk for området:

- Sort ytre linje (delvis synlig): Tidligere grense B1. Fra ?? til 2015
- Omriss gult felt: Gjeldende grense B1. Redusert areal i 2015 etter vurdering av bl.a. skredfare og landskap.
- Rød stiplet linje. Planforslag om utvidelse av grense B1



Figur 6 Utsnitt av kommunedelplan for Roan kommune, M 1: 3 000, planavgrensning med rød strek (kilde: Kartverket).

Det foreslåtte utvidete planområdet er i dag ubebygd. Området er delvis kupert og fremstår som friluftsområde: naturtomt med lyng- busk og oppslagsvegetasjon – og med en liten dam i et lavbrekk. (Dammen ligger forøvrig innenfor byggeområdet i gjeldende arealplan, uten at vi vet om dette forholdet er problematisert tidligere. Det er heller ikke nevnt noe om den i planforslaget nå. Er ikke dette et landskapstrekk det er verdt å ta vare på?)

Som friluftsområde har området vært brukt av beboere i området, særlig har unger opp gjennom årene lekt mye ved dammen både sommer og vinter.

Dette området ble tidligere benyttet til utmarksbeite, og har nok vært del av den kysttradisjon som vi dag omtaler som kystlynghei. Det er registrert kystlynghei av moderat kvalitet på store deler av området, noe som er definert som en utvalgt naturtype.

Tilstøtende boligfelt i Bjørgan ble etablert etter beiteaktiviteten hadde opphørt, og området oppleves nok i dag mer tilvokst enn da det ble brukt som beite. Det er mest oppslag av busker og trær i lavbrekkene/ landskapsdragene. Hovedsakelig er likevel de øvre nivåene relativt åpne, delvis med bart fjell



Figur 3 Flyfoto med foreslått planavgrensning (stiplet rød strek), M = 1:3 000.

Planinitiativet, kommentarer/ vurderinger/ innspill

Vi har nå satt oss nærmere inn i planinitiativet og utkast/illustrasjon til planløsning for hvilke boligkompleks som tenkes oppført og plassering av dette. Vi har vanskelig for å forholde oss til den skissen/illustrasjonen som foreligger. Det gjelder både bygningsmassen og plassering av denne. Skissen er etter vår oppfatning ikke tilpasset landskapet i det hele tatt, og den bryter med all annen bygningsmasse i området.

Vi forstår at det planlegges for ca 20 leiligheter i tre 2-etasjes bygninger (6-8-manns boliger), som skal sammenbygges med parkeringsgarasje og fellesareal. Dette komplekset skal ligge/trone ytterst mot vest(!). I tillegg kommer 4-6 eneboligtomter i øst og nord, og adkomstvei til det hele fra Bjørganlia, rett sør for vår eiendom. Dette omtales som en «utvidelse av Bjørgan boligfelt».

Presentert illustrasjon er både uro- og oppsiktsvekkende. Forslaget kan ikke sies å vise planinitiativet da bare deler av forslaget fremkommer. Det kan heller ikke sies å være en utvidelse av Bjørgan boligfelt, eller på noen som helst måte være i tråd med planbestemmelsene, som sier om 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»

Det er for øvrig også andre bestemmelser vi stusser ved ifm dette varselet.



Figur 5 3D-visualisering av mulig leilighetsbebyggelse

Det er vanskelig å forstå hvordan planen er tenkt organisert (det er nevnt bolig-, vei-, friluft- og off./privat tjenesteytingsformål). Det er f.eks. ikke forståelig hva som menes med at 6,2 daa skal tilbakeføres til LNFR-formål?

Det vi umiddelbart reagerer på er byggehøyder og de store volumene, i tillegg til totalt omfang:.

Koteshøyde gulv leilighetsbygg er oppgitt til c+27,5, og med en maksimal byggehøyde på 6,5m vil det innebære gesimshøyde på c+34. Dette er anslagsvis ca 2 m over gulvhøyde i stua på vår én-etasjes bolig. Med den foreslåtte plasseringen vil dette medføre store konsekvenser for vår trivsel og en stor forringelse av vår eiendom. At eneboliger også skal kunne bygges

nærmere vår tomt (les: kotehøyde gulv liggende høyere i terrenget, og med slak takvinkel) og samtidig kunne bygges 2 meter høyere enn leilighetsbyggene (maksimal byggehøyde 8,5m), er også en helt åpenbar og kraftig forringelse.

Vi er klar over at illustrasjonen er midlertidig, men noen vurderinger og tanker er jo allerede gjort. Leilighetsbyggene virker å være sammenbundet med «lettere» volumer (fellesfunksjoner?). Parkeringskjelleren kan dessuten se ut som at det egentlig er et parkeringshus som ligger i bakkant av leilighetsbyggene. Til sammen utgjøre dette et massivt og sammenhengende volum. Bare antall bilparkeringsplasser vil kreve et stort areal, og i tillegg kommer parkering for sykler. Det må antas et parkeringsbygget anlegges over flere etasjer (under bakken?). Dersom det skulle komme en nedkjøring til p-kjeller vil denne også kreve areal.

Hva planlegges mhp de store takflatene som dannes? Ser at det er listet felles uteoppholdsarealer på tak, 10m² per leilighet – er dette over totalhøyde? I så fall vil dette være en ytterligere forringelse.

Prosjektet er åpenbart (forhåpentligvis) i idéfasen, og det virker ikke å være tilpasset hverken terreng/landskap eller eksisterende bomiljø (eller beboere) på noen som helst måte. Hvordan skal bygningene og uteanlegget tilpasse seg terrenget/ landskapet omkring (murer, fylling/skjæring)? Her må detaljene gis omtenkksomhet mhp detaljering/materialvalg slik at prosjektet ikke blir et sår i landskapet.

Det er ikke sagt noe detaljert utover m² 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.

Det er prisverdig at kommunen har som intensjon å etablere alternative måter å bo på. Vi stiller likevel spørsmål ved om dette er riktig plassering, eller i det minste om det er riktig omfang/proporsjoner. Det legges opp til en veldig høy utnyttelsesgrad – sannsynligvis for høy når en ser på potensielle konsekvensene for landskap, arkitektur/estetikk og hensynet til eksisterende bomiljø.

Det er i tillegg planlagt 4-6 tomter for eneboliger innenfor området. Er det ikke en tanke å bygge ut de ledige 6 tomtene i Bjørganlia som allerede er regulert for boligbygging, før det planlegges for inntil 6 nye?

Etter det vi kan se av skissen vil det være tilstrekkelig med areal innfor dagens B1 for alternative måter å bygge boliger på/ en nedskalert versjon av leilighetskomplekset, evt en mindre utvidelse. Kanskje med alternativ adkomst for vei og teknisk infrastruktur fra gammelveien? Er dette et alternativ som er utredet? Teknisk infrastruktur er uansett innenfor rimelig nærhet mhp tilkobling.

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.

Det virker som forslagsstiller farer lett over virkningen prosjektet vil ha på landskapet. Dette er ikke bare «en utvidelse av eksisterende boligområde», men noe helt fremmed i området.

Volumet er for stort og sammenhengende, det må reduseres på tillatte makshøyder og hva som skal gjøres med takflatene.

Det er drøyt å påstå at «bebyggelsen forventes ikke å få silhuettvirkning, men vil bli godt synlig for boligene i nærområdet». For det første er det ikke kun silhuettvirkning som skal vurderes i hensynet til landskap/ terreng, men det medfører heller ikke riktighet. Utredning av landskap handler like mye om en helhetlig, romlig og visuell vurdering av de mange aspektene et landskap består av – og hvordan tiltaket forholder seg til dette (synlighet, skala, formgivning, tilpasning, identitet mm..)

Det er en smule betryggende at

«Planen skal tilpasses og ta hensyn til omgivelsene og landskapet. Bebyggelsen vil følge terrenget og får en avtrapping vestover mot grendahuset. Planens virkninger på landskap og omgivelser skal utredes videre i planarbeidet.»

Vi imøteser et planforslag som er utredet ordentlig og tilstrekkelig mhp hensynet til landskap/ terreng, arkitektur/ estetikk, hensynet til eksisterende bomiljø og beboere mhp folkehelse og trivsel mm. Med andre ord en nedskalert versjon som bedre løser de helt åpenbare utfordringene dette løsningsforslaget har per idag.

Vi registrerer at kommunen har vurdert at planarbeidet ikke utløser automatisk krav om konsekvensutredning og planprogram. Likevel, og med tanke på områdets historikk, tidligere vurderinger og konsekvenser for bl.a. landskapet og eksisterende bomiljø, forventer vi en utredning av de tema det normalt forventes at det utredes nærmere om i 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.

Vi vil utfordre på at det kan bygges boliger på området på en slik måte at trivsel og livskvalitet (=folkehelse) ikke forringes vesentlig for de som allerede bor i området. Vi anser at det er fullt mulig å få til dersom viljen er til stede.

I mellomtiden stiller vi oss som interesserte til å delta i den kommende prosessen, da dette vil berøre oss veldig.

PS Hjertesukk

Vi har ingen grunn til å anta at denne planleggingsprosessen ikke følger fastsatte prosedyrer for slikt arbeid.

Men likevel et hjertesukk fra oss:

Bessaker er et lite bygdesamfunn. Alle som bor der, ønsker utvikling slik at innbyggerne kan gis god trivsel og god livskvalitet i framtida. Det er en fin og flott målsetting, og vi mener og tror at de aller fleste innbyggerne vil bidra til det. Med dette som utgangspunkt er det nesten uforståelig at gjeldende utbyggingssak med utvidelse av eksisterende areal til boligformål (B1), planlegges gjennomført slik den nå gjør. Åpenhet er selve grunnlaget for gode prosesser. Spesielt er det viktig i små samfunn. Denne prosessen har vært lukket – helt lukket.

Dersom forslagsstiller hadde involvert oss som blir mest berørt av utbyggingsplanen på et tidlig tidspunkt, så hadde vi i fellesskap kunne diskutert hvordan prosjektet best kunne gjennomføres. I alle fall når det gjelder plassering av bygninger etc. Da kunne vi bidratt på en positiv og konstruktiv måte. Målet ville vært å finne løsninger til beste både for nybygging og for eksisterende beboelse. Det ville vært i alles interesse.

I stedet har det til nå vært en lukket prosess hvor første kjennskap for oss er nabovarsel om oppdeling/endring for mulig utvidelse av B1, med bortfall av friluftsområde nedenfor vår eiendom. Dette ble mottatt midt i sommerferien, med frist på 14 dager, der fristen utløp 6. august d.å. Før utløpet av denne fristen, den 29. august, mottok vi et nytt brev om Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale. Frist for svar på den henvendelse var 25. august. I tillegg er vi blitt kjent med at forslagsstiller hadde oppstartsmøte med kommunen 10. juli d.å., altså to uker før nabovarselet om oppdeling/endring av matrikkelenhet ble overlevert oss.

Vi har funnet fram til planinitiativet med skisse til hvordan man ser for seg bygningsmassen i prosjektet. Etter vår oppfatning bryter den med all annen bebyggelse i området og er ikke tilpasset landskapet i det hele tatt. Vi har også synpunkt på plasseringen.

For oss virker framdriften i saksgangen å ha en ulogisk rekkefølge, og den vitner om stort hastverk. Det virker som hele prosjektet er kommet mye lengre enn det tilsendte dokumenter med tilhørende høringsfrister gir inntrykk av. Det føles som disse høringsrundene kun er formaliteter, og at prosessen kjøres som planlagt uansett, i tett dialog med kommunen.

Åpenhet og inkludering har under ingen omstendigheter vært tilfelle i denne saken.

Det kunne vært interessant å høre om det er vanlig at utbyggingsprosesser gjennomføres på denne måte i Åfjord kommune.

Avslutning

Dersom prosessen ikke har kommet så langt som vi har inntrykk av håper vi på en inkluderende prosess videre med god dialog og åpenhet. Målet bør være å komme fram til en best mulig løsning for alle parter.

Bessaker/ Oslo, 25. august 2024

Med vennlig hilsen

Aina Skjærvø
for Gerd og Jan Skjærvø