Detaljregulering for Bjørgan nord, Bessaker

Planinitiativ

1 Innledning

I forbindelse med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 første ledd, andre punktum, oversendes planinitiativ i tråd med *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.* § 1.

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Planinitiativet fremmes av Fosen Plan og Miljø AS på egne vegne.

Tabell 1 Kontaktinformasjon

Fagkyndig og forslagsstiller	
Organisasjonsnummer	821417902
Firma	Fosen Plan og Miljø AS
Adresse	Bjørganlia 21, 7190 Bessaker
E-post	hanne@planogmiljo.no
Telefonnummer	91740914
Kontaktperson	Hanne Skjæggestad

Figur 1 Oversiktskart, M 1:100 000 (kilde: Kartverket)

2 Planinitiativet

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er detaljregulering jf. pbl. § 12-10 av et område i tilknytning til i reguleringsplan for *Bjørgan boligfelt* som i dag er avsatt til *boligbebyggelse* og LNF(R) i kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune, kommunedelplan for Roan.

Planen skal legge til rette for 20 leiligheter i tre 2-etasjes bygninger med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje, samt 4-6 eneboligtomter.

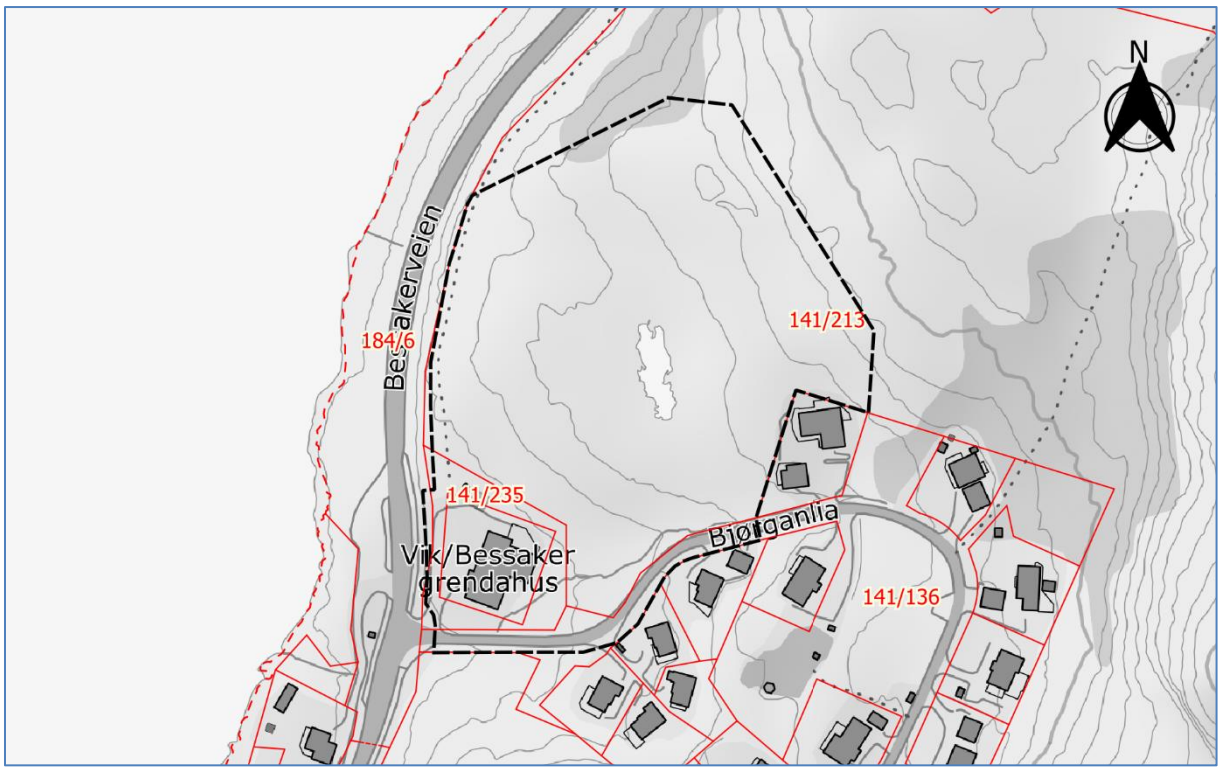
Bakgrunnen for planarbeidet er at det i grenda Bessaker er lav omsetning av boliger, lite nybygging og få utleieboliger. Prosjektet skal se på muligheten for nye boligkonsept og samarbeidsformer med mål om å gi attraktive og arealeffektive leiligheter for unge og eldre og fristille eneboliger for salg.

2.2 Planområdet og omgivelsene

Lokalisering

Planområdet ligger ved et etablert boligområde på Bessaker i Åfjord kommune, mellom sentrum og havna, og er foreløpig på ca. 27,3 daa.

Planområdet berører eiendommene gnr. 141/136, 160, 213, 0g 235. Planområdet avgrenses mot vest av reguleringsplan for *Gang-/sykkelveg Bessaker* (PlanID 2010-005) og reguleringsplan for *Bessaker Havn- og Næringspark* (PlanID 2010-004). Mot nord og øst avgrenses planområdet av terrenget, mens det mot sør avgrenses av reguleringsplan for *Bjørgan* (PlanID 1986-002). Deler av denne foreslås erstattet av ny plan.



Figur 2 *Kart med foreslått planavgrensning (stiplet sort strek) og eiendomsgrenser, M 1:3 000 (kilde: Kartverket). Se også Vedlegg 1 og 2*

Eiendomsforhold

Hjemmelsforhold for eiendommer innenfor planområdet er vist i Tabell 2.

Det er avtalt kjøp av selve utbyggingsområdet fra eierne av gnr. 141/213.

Tabell 2 Hjemmelsforhold i planområdet

Gnr./bnr./fnr./snr.	Hjemmelshaver	Eierandel	Hjemmelshaver	Eierandel
141/60	Vik og Bessaker grendalag	1/1		
141/136	Åfjord kommune	1/1		
141/213 og 235	Gnr. 141 bnr. 1	1/4	Erling Iversen	1/2
	Gnr. 141 bnr. 2	39/200	Marthe Naustan Iversen	1/2
	Gnr. 141 bnr. 3	119/1000	Liv Magda Selnes	1/1
	Gnr. 141 bnr. 4 Gnr. 141 bnr. 9 Gnr. 141 bnr. 16	47/500 63/1000 7/250	Ida Basmo Pettersen	1/1
	Gnr. 141 bnr. 5 Gnr. 141 bnr. 8	31/1000 3/500	Stinessen Eiendom AS	1/1
	Gnr. 141 bnr. 7	81/500	Arve Monkan	1/1
	Gnr. 141 bnr. 20	13/1000	Eivind Paaske	1/1
	Gnr. 141 bnr. 23	1/40	Eva Sæther Karila	3/5
			Liss Sæther	2/5
	Gnr. 141 bnr. 32	7/500	Roald Søreng	1/1

Dagens arealbruk

Vik og Bessaker grendahus og adkomstvei til Bjørgan boligfelt ligger innenfor den delen av gjeldende plan som foreslås erstattet. Resten av planområdet er ikke bebygd og fremstår som naturtomt.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk er LNF(R)-areal, boligbebyggelse og fylkesvei. Tilstøtende areal mot sørøst består av et tidligere utbygd boligfelt.

Stedets karakter

Planområdet ble tidligere benyttet til utmarksbeite. Grendahuset ble bygget i 1970, og byggefeltet sør for planområdet ble etablert på 1990-tallet. På denne tiden hadde beiteaktiviteten opphørt, og området er i dag preget av gjengroing.

Nærområdet består av større utmarksarealer, spredt jordbruk og boligbebyggelse og er ikke definert som tettbebyggelse (SSB). Rett nord for planområdet ligger Fosen Kysthavn. Det er kort vei til butikk og kro, med fortau fra planområdets grense. Nærområdet byr på fint turterreng.

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

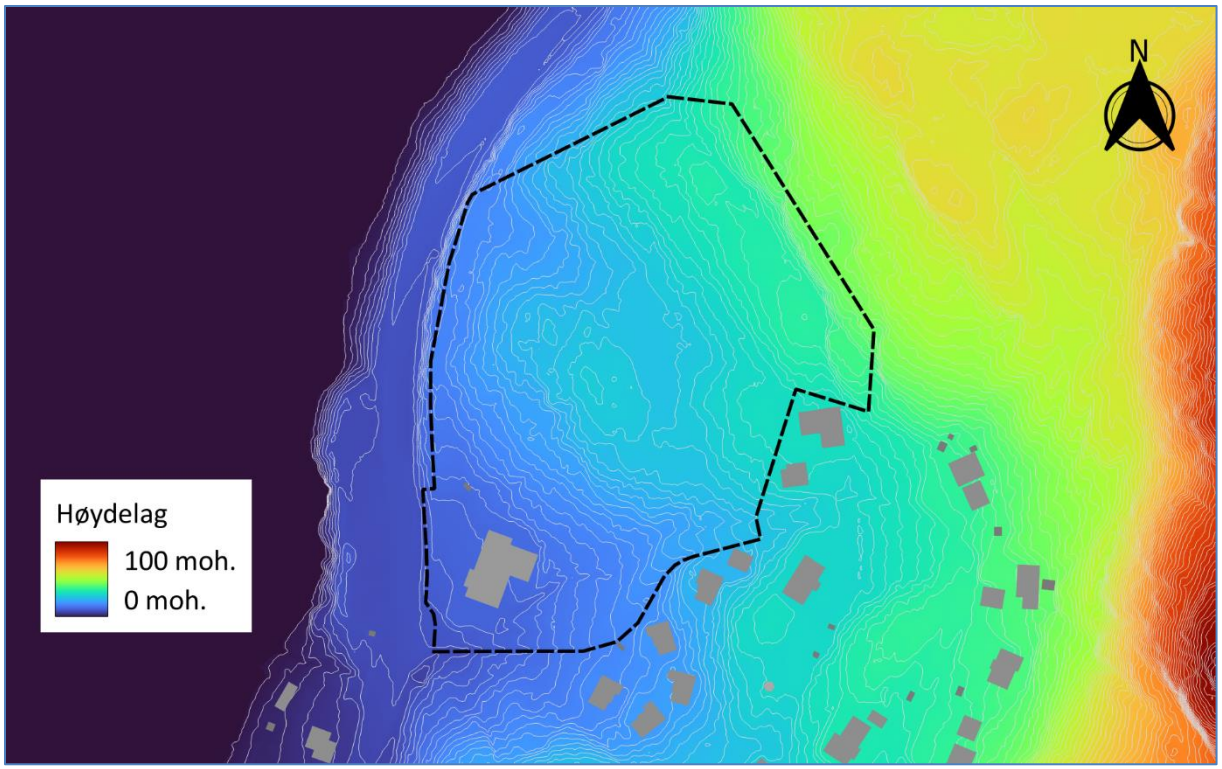
Landskap

Planområdet ligger i landskapsregion *Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag*, underregion *Ytre Fosen* (NIBIO). Landskapet karakteriseres som henholdsvis *middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen*, *middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap* og *relativet åpent fjordlandskap med bebygde områder* (Artsdatabanken).

Planområdet er delvis kupert, med større flate partier. Laveste punkt i ligger på ca. 9 moh. og høyeste punkt på ca. 44 moh.

Virkninger på omgivelsene

Plangjennomføring vil ha små virkninger utenfor planområdet. Disse vurderes å begrenses til visuelle endringer som følge av utbygging og skal utredes videre i planarbeidet. Det er ikke grunn til å anta at plangjennomføring vil medføre økt klimarisiko for omgivelsene.



Figur 4 *Høydelagskart med foreslått planavgrensning (stiplet sort strek), meterskoter og eksisterende bygninger, M = 1:3 000.*

3 Presentasjon av planidéen

3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet planlegges ca. 20 boenheter i 6- og 8-mannsboliger med parkeringsanlegg og fellesfunksjoner. I tillegg avsettes det 5 tomter til eneboliger, samt adkomstvei fra Bjørganlia. Deler av området skal avsettes til friluftsformål.

Figur 5 *3D-visualisering av mulig leilighetsbebyggelse*

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Øst og nord i planområdet planlegges eneboliger. Disse blir liggende som en naturlig forlengeøe av eksisterende boligfelt. I framkant av eneboligene, mot vest, planlegges oppsatt tre flermannsboliger som skal sammenbygges med parkeringsgarasje og fellesareal.

Tabell 3 Utbyggingsvolum, byggehøyde, takform og boenheter

Boligtype	Maks. %-BYA	Maks. antall etasjer	Takform	Takvinkel	Kotehøyde gulv	Maksimal byggehøyde
Enebolig	30 %	2,5 3	Saltak Flatt tak/ pulttak	20-30° < 15°	-	8,5
Leilighet	50 %	2	Flatt tak	< 10°	+27,5 m	6,5 m

Det anslås at areal avsatt til **ny** bebyggelse og anlegg, herunder vei, parkering og uteoppholdsareal, vil utgjøre mindre enn 13 daa. Dette gir en utnyttelsesgrad på nær 2 boenheter pr. daa som må anses som svært høyt i dette området.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Parkering

Planlagt parkeringsdekning for bil er vist i Tabell 4.

Tabell 4 Parkeringsdekning for bil

Boligtype	Boenheter	Størrelse	Parkering type	Plasser/ boenhet	Antall plasser
Enebolig	5-6		Privat	3	15-18
Leilighet	8	< 50 m²	Felles ute	1	8
Leilighet	8	> 50 m² og < 70 m²	Privat garasje	1	8
			Felles ute	0,5	4
Leilighet	4	> 70 m²	Privat garasje	1	4
			Felles ute	1	4
	25	-	Gjesteparkering	0,2	4
Totalt	**25-26**				**43-46**

Minimum 12 av parkeringsplassene for leilighetene skal anlegges i parkeringsgarasje eller under tak og minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være HC-plasser.

Det skal tilrettelegges for montering av minimum en elbil-lader pr. boenhet.

Planlagt parkeringsdekning for sykkel er vist i Tabell 5.

Tabell 5 Parkeringsdekning for sykkel

Boligtype	Boenheter	Størrelse	Parkering type	Plasser/ boenhet	Antall plasser
Enebolig	5-6		Privat	3	15-18
Leilighet	8	< 50 m²	Felles ute	1	8
Leilighet	12	> 50 m²	Felles ute	2	24
Totalt	**25-26**				**47-50**

Minimum 50 % av felles oppstillingsplasser for sykkel skal anlegges under tak.

Det skal tilrettelegges for montering av minimum en elsykkel-lader pr. boenhet.

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Det planlegges en felles lekeplass for planområdet. Lekeplassen skal ha et areal på minimum 600 m² og skal være egnet for både små og større barn.

Det planlegges videre felles uteoppholdsareal tilrettelagt for sosialt samvær mellom beboerne.

Tabell 6 MUA og lekeareal og lekeareal pr. boenhet

Boligtype	Felles uteoppholdsareal på bakkeplan	Herav egnet for lek	Felles uteoppholdsareal på tak	Privat uteoppholdsareal
Enebolig	50 m²	25 m²	-	50 m²
Leilighet	50 m²	25 m²	10 m²	10 m²

Universell utforming

Alle leiligheter > 50 m² og minst halvparten av de mindre leilighetene skal være universelt utformet og tilgjengelige på inngangsplanet.

Lekeplass og felles uteoppholdsarealer skal ha tilgjengelig adkomst og et horisontalt felt egnet for likestilt bruk.

Avfallshåndtering

Det planlegges felles renovasjonsløsning for flermannsboligene og separate løsninger for eneboligene.

Vann og avløp

Bebyggelsen planlegges tilknyttet Bessaker vannverk og eksisterende avløpsanlegg for Bjørgan boligfelt som har kapasitet til ytterligere 100 PE. Etablering av privat avløpsanlegg vil også bli vurdert.

Overvannshåndtering

Det skal som del av planarbeidet utarbeides en VAO-rammeplan hvor overvannshåndtering beskrives. Det skal legges vekt på bruk av åpne løsninger.

Adkomst

Planområdet vil få adkomst fra Bjørganlia. Avkjørsel planlegges vest for Bjørganlia 10.

3.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I utgangspunktet antas det at plangjennomføring vil ha begrenset virkning på landskapet, ettersom den medfører en utvidelse av eksisterende boligområde. Bebyggelsen forventes ikke å få silhuettvirkning, men vil bli godt synlig for boligene i nærområdet.

Byggeområdet er omgitt av LNF(R)-areal. 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.

4 Plansituasjon og føringer

4.1 Overordnede planer og føringer

Følgende føringer på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå anses relevante for planen og vil hensyntas i videre planarbeid.

Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520
- Retningslinje for flom og skredfare i arealplaner 2/2011
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021-2025

Regionale planer

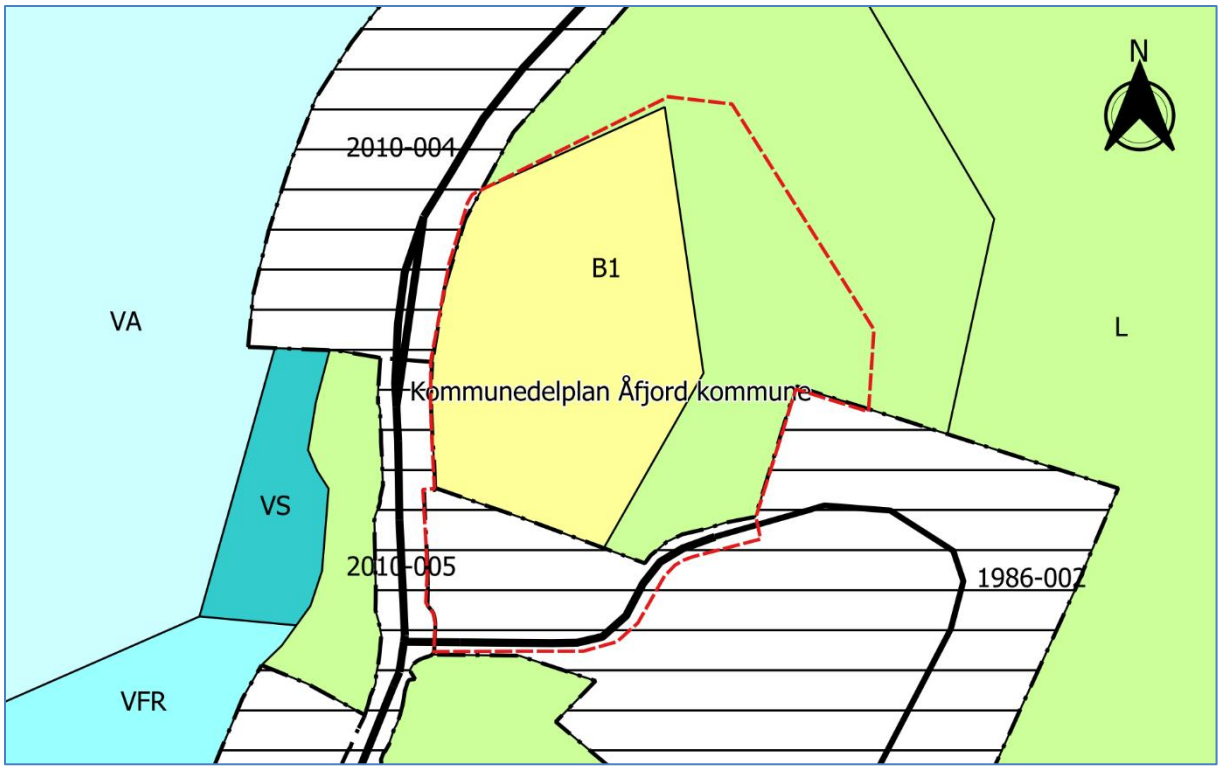
- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag
- Sånn gjør vi det – Trøndelags strategi for klimaomstilling
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Trøndelag

Kommunale planer

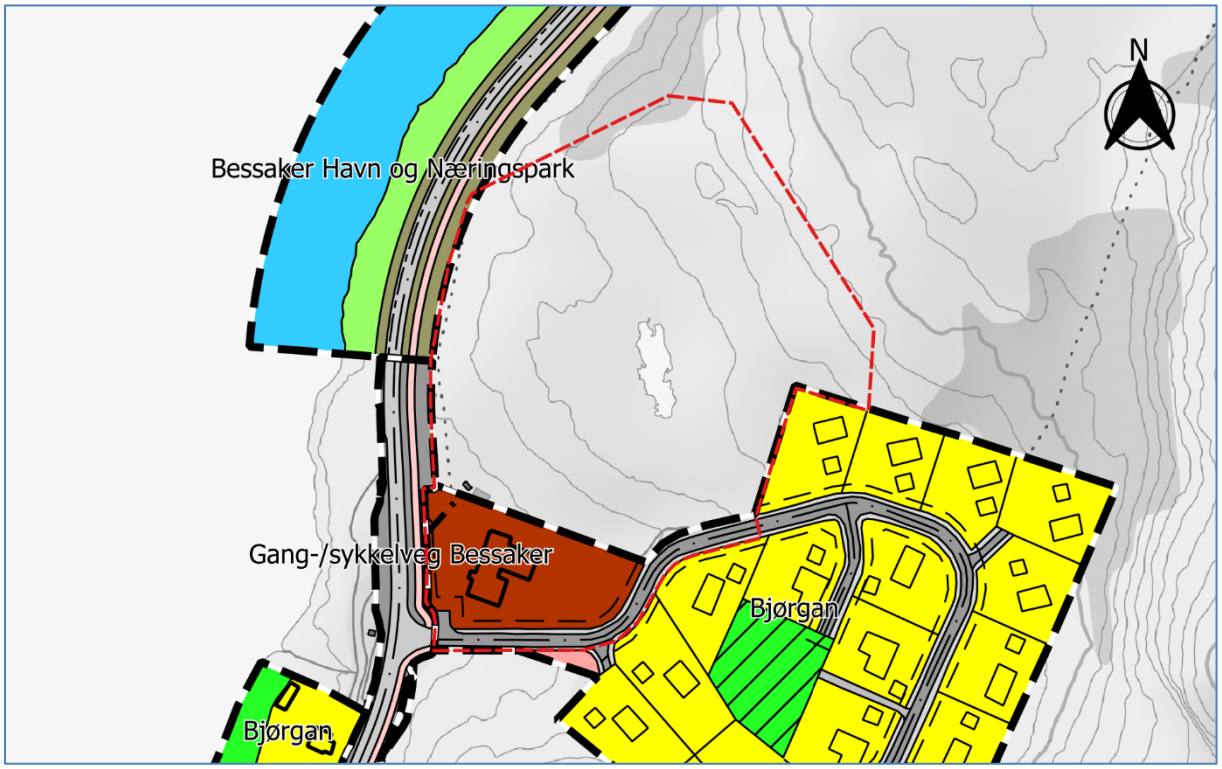
- Kommuneplanens samfunnsdel for Åfjord 2022-2034
- Helhetlig ROS 2023
- Trafikksikkerhetsplan 2023-2026
- Tiltaksplan vann og avløp 2024-2028

4.2 Kommuneplanens arealdel

Området ligger innenfor *kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune, kommunedelplan for Roan* (PlanID 2019-002). Foreløpig planområde er i kommunedelplanen avsatt til boligbebyggelse, LNF(R)-område og gjeldende reguleringsplan. Planinitiativet er delvis i tråd med og delvis i strid med kommunedelplanens arealdisponering.



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



Figur 7 *Gjeldende/tilgrensende reguleringsplaner, M 1:3 000, planavgrensning med rød strek (kilde: Kartverket).*

4.3 Eksisterende reguleringsplaner

Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan for *Bjørgan boligfelt* (PlanID 1986-002). Den nye planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan i dette området. Arealet innenfor gjeldende plan er i hovedsak avsatt til allmennyttig formål/forsamlingslokale. Arealformålet vil videreføres i ny plan.

Planområdet grenser i tillegg til områdereguleringsplan for *Bessaker havn- og næringspark* (PlanID 2010-004), samt reguleringsplan *Gang-/sykkelveg Bessaker* (PlanID 2010-005).

4.4 Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Vi er kjent med at kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune er under rullering og forventes ferdigstilt i 2024.

5 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturmangfold vil bli berørt ved plangjennomføring gjennom arealbeslag. Planen kan imidlertid gi positive følger for barn og unge og folkehelse.

5.1 Natur- og ressursgrunnlaget

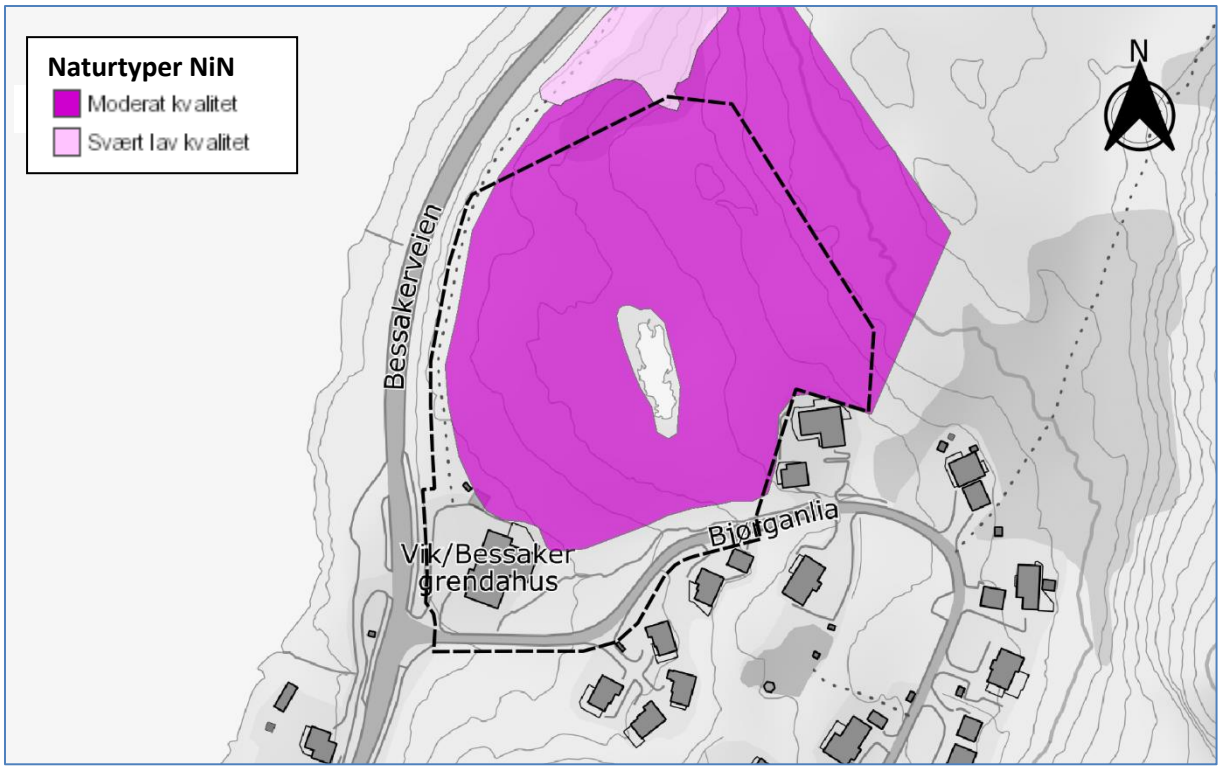
Naturmangfold

Planinitiativet berører ikke verdensarvområder, områder vernet eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven (nml.), eller naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets håndbok 13 eller 19 (Naturbase). Natur og Samfunn AS gjennomførte på oppdrag fra Åfjord kommune sommeren 2023 NiN-kartlegging av området etter Miljødirektoratets instruks. Det ble funnet *kystlynghei* i nesten hele planområdet og kvaliteten ble vurdert til *moderat* (ID NINFP2310128241, Naturbase).

Kystlynghei med moderat kvalitet er i henhold til dagens klassifisering definert som en *utvalgt naturtype*. Det betyr at den har stor KU-verdi og tiltak som påvirker naturtypen kan gi grunnlag for innsigelse. Det kartlegges stadig mer kystlynghei langs kysten og skalaen for klassifisering er under vurdering.

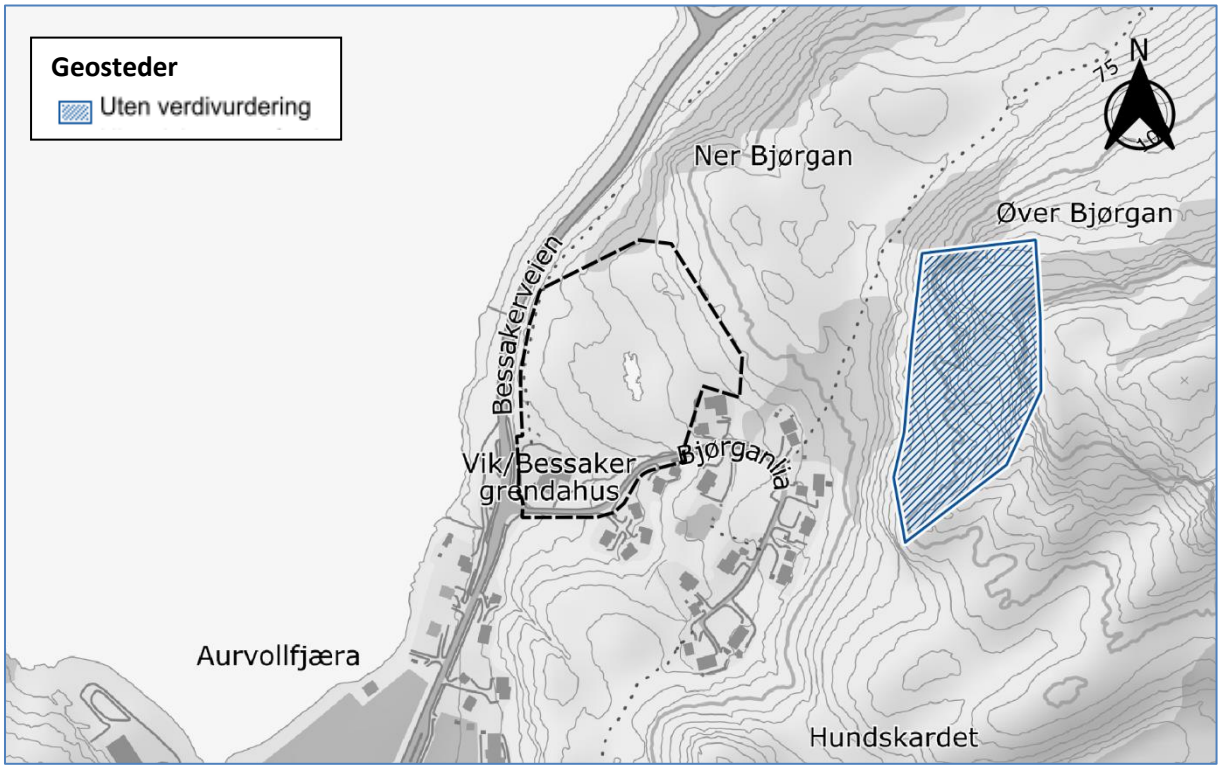
Det ble ved NiN-kartleggingen ikke registrert rødlistearter av karplanter, moser, sopp eller lav (Naturbase). Det er ikke observert arter av særlig stor eller stor forvaltningsinteresse i området. Det er heller ikke observert ansvarsarter eller funksjonsområder for arter i planområdet (Artskart). *Havørn* observeres jevnlig i området og *vandrefalk* er observert i nærområdet. Det antas ikke å være reir umiddelbar nærhet til planområdet. Planområdet ligger innenfor maskeringsruter for *hubro* men det er ikke kjente observasjoner i området. (Miljødirektoratet).

Fremmedarten bergfuru (SE) er registrert i og i nærheten av planområdet (Artskart).



Figur 8 *Kystlynghei av moderat kvalitet i planområdet, M = 1:3 000 (kilde: Naturbase).*

Planinitiativet berører ikke geotoper eller geosteder. Geostedet *Megafolden i fjellet over Bjørganlia* (NGU) ligger ca. 100 m øst for planområdet, opp i fjellet.



Figur 9 *Geosted i Øver Bjørgan, M = 1:6 000 (kilde: NGU).*

Vannforekomster

Planinitiativet berører ingen vannforekomster (Vann-Nett), men drenerer til kystvannforekomsten *Frohavet-nord* (ID 0322000030-16-C) som er registrert med god økologisk tilstand.

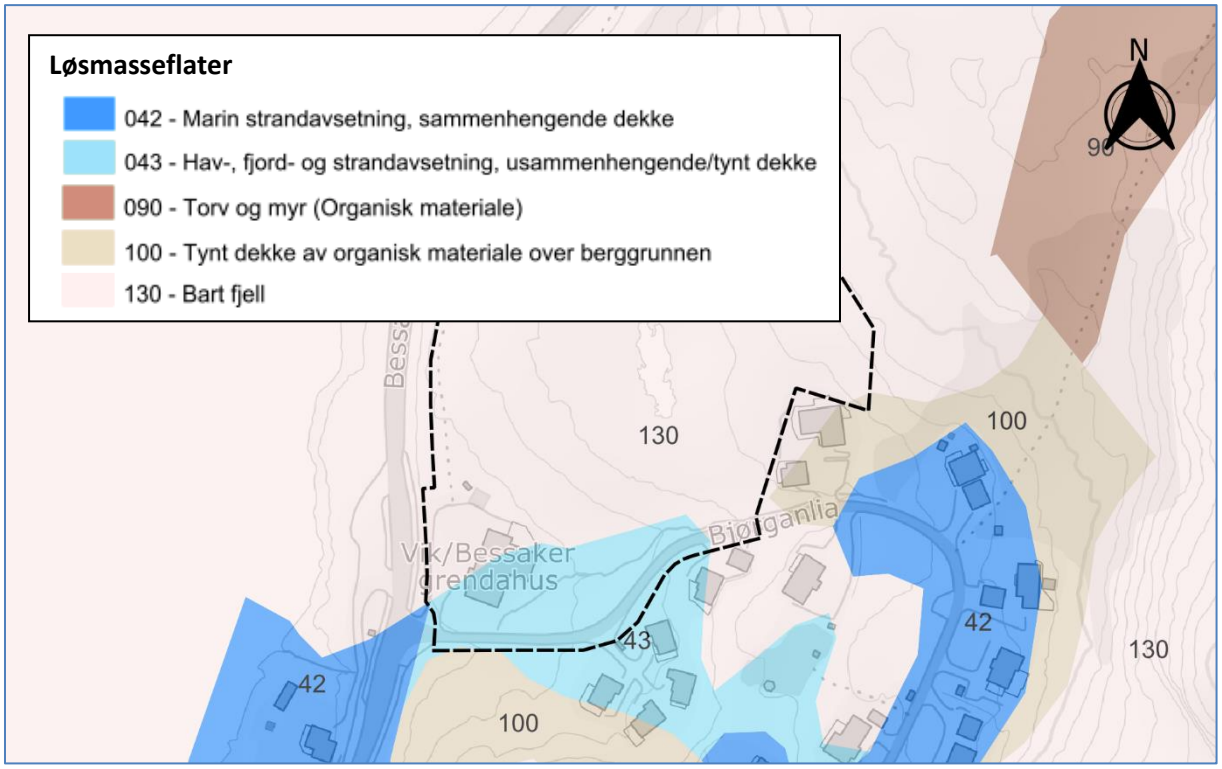
Naturressurser

Planområdet preges delvis av gjengroing og omfatter 0,4 daa uproduktiv lauvskog og 1,2 daa åpne jorddekt fastmark. Resterende areal består av åpen grunnlendt fastmark (NIBIO).

Planinitiativet ligger innenfor Fovsen-Njaarke sijte (Fosen reinbeitedistrikt), men berører ingen årstidsbeiter eller anlegg for flytting eller samling av rein (NIBIO).

Planinitiativet berører ikke fiskeriinteresser eller havbrukslokaliteter (Fiskeridirektoratet).

Berggrunnen nordvest i området består av glimmerskifer, stedvis med granat og med middels kalkinnhold. Sørøst i området består berggrunnen av migmatittgneis, uinndelt, med granittisk til granodiorittisk sammensetning, svært kalkfattig. Området består i hovedsak av bart fjell, men et mindre område i sør har usammenhengende eller tynt dekke av hav- og fjordavsetning og strandavsetning over berggrunnen. Et lite område i øst har humusdekke/tynt torvdekke over berggrunnen. Det er ikke registrert mineralressurser i området (NIBIO).



Figur 10 Løsmassedekke, M = 1:3 000 (kilde: NGU).

5.2 Allmennhetens interesser

Barn- og unges interesser

Barn og unge benytter i liten grad planområdet og vurderes ikke å bli negativt berørt. Utbygging av flere boliger kan imidlertid gi positive effekter i form av flere barn i området.

Strandsone

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet langs sjø, men på oversiden av Bessakerveien. Plangjennomføring vil dermed ikke ha innvirkning på allmennhetens ferdsel i strandsonen.

Friluftsliv

Planinitiativet berører ikke statlig sikret friluftsområde eller friluftsområder registrert i kommunens pågående friluftskartlegging. Det er heller ikke registrerte turruter gjennom området. Det går en sti et stykke øst for planområdet som leder til trimposten «Tankan». Den gamle traséen til Bessakerveien er markert som sti i vestkanten av planområdet. Denne er i dag gjengrodd.

Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører ingen fornminner eller nyere tids kulturminner, kulturlandskap eller kulturmiljø (Askeladden). Planområdet berører heller ikke kjente samiske kulturminner (NIBIO).

5.3 Folkehelse, trafikk og støy

Folkehelse

Planen medfører ikke forurensende aktivitet og vil ikke påvirke folkehelse negativt. Etablering av boformer med fellesfunksjoner vil være positivt for folkehelse.

Trafikkforhold

Plangjennomføring forventes å gi mer enn dobling av trafikkbelastningen i nedre del av Bjørganlia. ÅDT forventes etter dette å ligge på ca. 200 som fremdeles er lav belastning.

Støy

Planen medfører ikke støyende aktivitet.

Eksisterende bomiljø og bokvaliteter

Planen tilrettelegger for utvidelse av et eksisterende bomiljø og vil komplimentere dette ved bygging av alternative boformer slik at området blir velegnet for alle bosituasjoner og aldersgrupper.

5.4 Infrastruktur og servicetilbud

Teknisk infrastruktur

Eksisterende vei, vann- avløps- og overvannsnett forutsettes benyttet. Det kan være behov for oppgradering av overvannsnettet uavhengig av plangjennomføring.

Sosial infrastruktur

Det er i dag ikke sosial infrastruktur i nærområdet med unntak av idrettsanlegg og grendahus. Nærmeste skole og barnehage er Brandsfjord skole og barnehage på Hofstad, ca. 13 km unna. Det går skolebuss på strekningen og denne har god kapasitet.

Servicetilbud

Nærbutikk og kro ligger i gangavstand, ca. 1.2 km vest for planområdet. Det er fortau på strekningen. Utbyggingen forventes å gi positive virkninger for lokalt servicetilbud.

5.5 Andre interesser

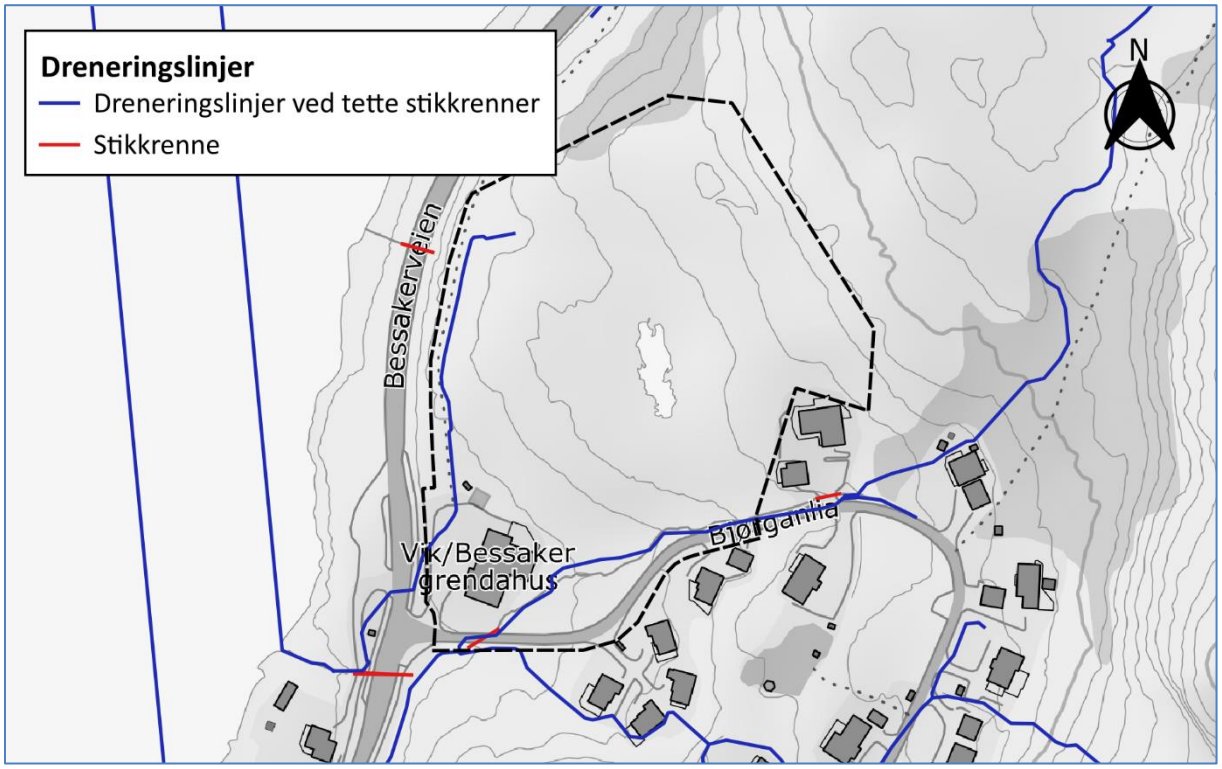
Næringsliv

Det er i dag vanskelig for næringslivet i hele kommune å skaffe nok arbeidskraft, da det ikke er nok egnede boliger tilgjengelig. Plangjennomføring vil bidra til å avhjelpe dette og vil være positivt ved en utbygging av Bessaker Havn og Næringspark.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med pbl. § 4-3 og med utgangspunkt i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017) som har avdekket følgende mulige utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for jord- og flomskred, steinskred, snøskred, flom og overvann eller stormflo (NVE). Ved tette stikkrenner vil imidlertid adkomstveien opp til boligfeltet kunne være utsatt.



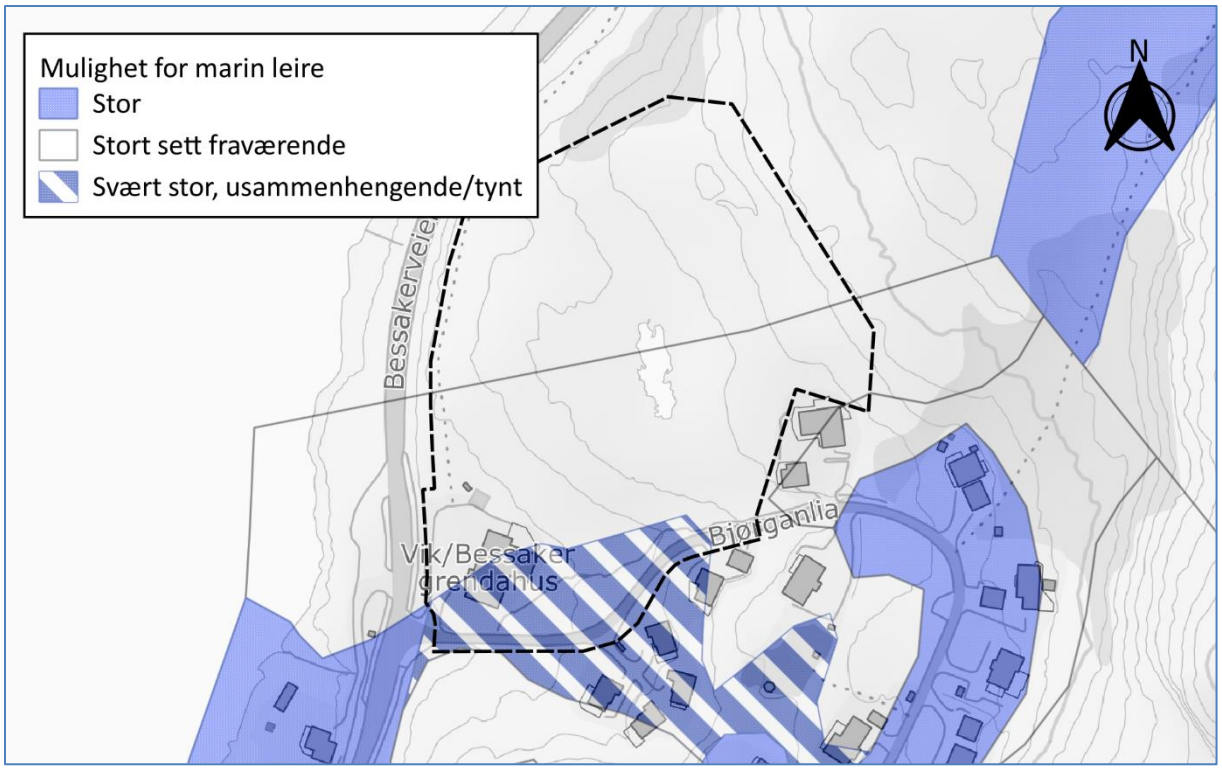
Figur 11 Dreneringslinjer, M = 1:3 000 (kilde: NVE).

Hele planområdet ligger under marin grense. I søndre del av området er det svært stor mulighet for usammenhengende/tynt dekke av marin leire (NVE). Det planlegges ingen ny bebyggelse i dette området.

Området er i utgangspunktet ikke tresatt, men er i ferd med å gro igjen med lauvskog. Ved plangjennomføring vil denne fjernes, og det vil dermed ikke være fare for skogbrann.

Det er moderat til lav fare for radon i hele planområdet.

Gjennomføring av planen, både i anleggs- og driftsfasen, antas ellers å ha liten risiko for alvorlige ulykker.



Figur 12 Mulighet for marin leire, M = 1:3 000 (kilde: NVE).

7 Planprosess og medvirkning

7.1 Varsling av planoppstart

Under gis en oversikt over foreslåtte høringsparter.

Offentlige organer

Foreløpig oversikt over offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, NVE, Mattilsynet, Statens vegvesen, Åfjord kommune (relevante sektorer/enheter, samt råd/utvalg), Fosen Renovasjon IKS, Fosen Brann- og Redning IKS, Tensio TS AS, Fosen reinbeitedistrikt og Naturvernforbundet Trøndelag.

Grunneiere, festere og naboer

I tillegg til grunneierne opplistet i Tabell 2 vil naboer og gjenboere i Tabell 7 bli varslet.

Tabell 7 Naboer og gjenboere

Gnr./bnr./fnr./snr.	Hjemmelshaver	Eierandel
141/139	Wojciech Bartlomiej Czajkowski	1/2
	Elzbieta Renata Gwozdowicz-Czajkowska	1/2
141/143	Jan Nikolai Skjærvø	1/1
141/163	Jacqueline Heyne	1/2
	Rene Przisambor	1/2
141/169, 208	Bjørgantunet AS	1/1
141/170	Torstein Larssen	1/2
	Hanne Skjæggestad	1/2
141/171	Magne Lunde	1/1
141/173	Claire Yvonne Uglem Haugen	1/2
	Odd Arne Haugen	1/2
141/174	Line Sandø	1/1
141/177	Ib Otto Olesen	1/2
	Tone Iren Moen Olesen	1/2
141/192	Monica Sandø	1/1
141/206	Kristian Strudshavn Larssen	1/1
141/207	Børje Mats Johan Gullstrøm	1/1
141/233	Åse Moen Aamodt	1/1

Andre berørte

Fovsen-Njaarke sijte (Fosen reinbeitedistrikt), Tensio TS, Vik og Bessaker grendalag og eventuelle andre organisasjoner eller parter kommunen mener vil bli berørt av planforslaget.

7.2 Prosess for samarbeid og medvirkning

Vi ser for oss en standard prosess med mulighet for medvirkning ved oppstartsvarsling og gjennom offentlig ettersyn av planforslag. Dersom det kommer fram informasjon under oppstartsmøtet eller oppstartsvarsling som tilsier behov for særskilt informasjon til visse grupper eller om enkelte temaer, vil det bli vurdert underveis.

Berørte fagmyndigheter

- Tilskrives i forbindelse med varsling av planoppstart og høring av planforslag

Grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Tilskrives i forbindelse med varsling av planoppstart og høring av planforslag
- Informasjonsmøte ved behov

8 Konsekvensutredning

Planforslaget medfører tiltak som delvis ikke er i tråd med overordnet plan, og det er gjort en vurdering av om planen er omfattet av *forskrift om konsekvensutredninger*, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

8.1 Vurdering jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Planforslaget omfatter ikke tiltak beskrevet i *forskrift om konsekvensutredninger* §§ 6 og 7, og utløser dermed ikke automatisk krav om konsekvensutredning og planprogram.

Planforslaget omfatter et tiltak i forskriftens vedlegg II som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 8, og dermed skal vurderes nærmere:

25. *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Departementets veileder *Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger* er gjennomgått for dette tiltaket.

8.2 Opplysninger om planen for å vurdere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

Planområdet er ved oppstart på 27,3 daa og omfatter:

- 13,4 daa avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel
- 4,8 daa avsatt til vei og allmennyttig formål innenfor gjeldende reguleringsplaner
- 9,1 daa avsatt til LNF(R)-areal i gjeldende arealdel som planlegges omdisponert til boligbebyggelse og adkomstvei

Det er utvidelsen av boligområdet med ca. 9,1 daa som eventuelt kan utløse konsekvensutredning.

Planforslaget vil imidlertid innebære tilbakeføring av ca. 6,2 daa tidligere avsatt til boligbebyggelse til LNF-formål/friluftsformål.

Egenskaper ved planen eller tiltaket, § 10 andre ledd

I veilederen *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, har departementet uttalt at det med «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan»* er ment nye områder av en viss størrelse, samt at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Grensen er ikke absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket.

Tiltakets størrelse sett i sammenheng med omkringliggende byggeområder anses ikke å utløse konsekvensutredning. Tiltaket vil ikke medføre bruk av naturressurser og vil ikke medføre store overskuddsmasser eller utslipp av miljøgifter. Plangjennomføring vil heller ikke medføre økt risiko for ulykker i området.

Egenskaper ved planen vurderes samlet ikke å utløse konsekvensutredning.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene, § 10 tredje ledd

Planområdet berører ikke verneområder, prioriterte arter, økologiske funksjonsområder, vernede vassdrag eller nasjonale laksevassdrag.

I kap. 3.2 er det beskrevet at planområdet berører kartlagt kystlynghei av moderat kvalitet. Også omkringliggende landareal karakteriseres av kystlynghei, men denne er ikke kartlagt. Det er ikke

beiting i området, og kvaliteten forringes stadig. For ca. 20 år siden var det en utilsiktet lyngbrann i planområdet som gjør at det er litt mindre gjengrodd enn området rundt. På øyene utenfor Bessaker foregår det fremdeles beiting, og på Børøya også lyngsviing, noe som gjør at kystlyngheia her har langt høyere kvalitet.

Plangjennomføring vil ikke berøre funksjonsområder for truede arter, verdifulle landskap, kulturminner, viktige mineralressurser, områder med betydning for samisk næring eller områder av stor betydning for friluftsliv.

Plangjennomføring vil ikke komme i konflikt med statlige planretningslinjer, regionale eller statlige planbestemmelser, men medfører som nevn over omdisponering av 9,1 daa LNF-areal. Arealet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og omdisponering i dette området anses derfor mindre inngripende enn å ta i bruk et helt nytt område.

Plangjennomføring vil ikke medføre forurensning til luft, vann eller grunn, støy, stråling eller vesentlig økning i klimagassutslipp. Det vil heller ikke bli økt risiko som følge av naturfare.

I kap. 5 er det beskrevet at deler av planområdet har sammenhengende dekke med marine strandavsetninger og stor mulighet for marin leire. Dette vil behandles i ROS-analysen, og det vil om nødvendig bli gjennomført en geoteknisk vurdering for å avklare nødvendige tiltak for å ivareta områdestabilitet i forbindelse med veibygging.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene vurderes samlet ikke å utløse konsekvensutredning. Påvirkningen på kystlynghei i planområdet forventes å bli vesentlig, men arealet som berøres er svært lite i forhold til de store arealene med kystlynghei i nærområdet. Samlet påvirkning på kystlynghei vurderes derfor som liten. Det er også svært gunstig å benytte eksisterende infrastruktur i stedet for å etablere ny.

Konklusjon

Verken egenskaper ved tiltaket, jf. § 10 annet ledd, eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. § 10 tredje ledd, anses å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser dermed ikke konsekvensutredning iht. *forskrift om konsekvensutredninger*. Temaene naturmangfold og områdestabilitet vil bli behandlet grundig i planbeskrivelsen hvor konsekvenser og avbøtende tiltak redegjøres for uten at man lager en egen konsekvensutredning.

9 Vedlegg

Vedlegg 1. Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning i pdf

Vedlegg 2. Innledende ROS-analyse

Vedlegg 3. SOSI-fil med planavgrensning