Detaljregulering for Linesmarka, Åfjord kommune

Planinitiativ

1 Innledning

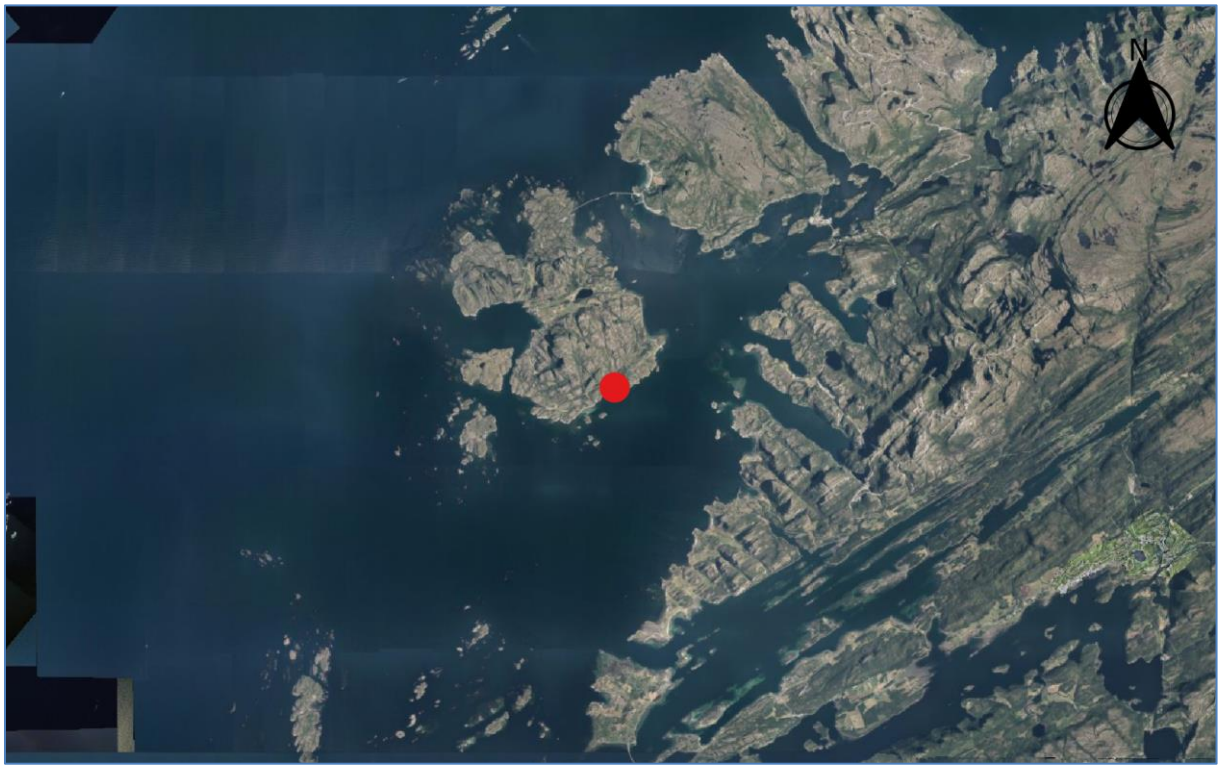
I forbindelse med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 første ledd, andre punktum, oversendes planinitiativ i tråd med *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.* § 1.

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Planinitiativet fremmes av Fosen Plan og Miljø AS på vegne av Lines Tredesign AS.

Tabell 1 Kontaktinformasjon

	Forslagsstiller	Fagkyndig
Organisasjonsnummer	920857132	821417902
Firma	Lines Tredesign AS	Fosen Plan og Miljø AS
Adresse	Linesveien 1012 7176 Linesøya	Bjørganlia 21 7190 Bessaker
E-post	post@linestredesign.no	hanne@planogmiljo.no
Telefonnummer	95553886	91740914
Kontaktperson	Nadja Luyten	Hanne Skjæggestad



Figur 1 Oversiktskart, M = 1:200 000.

2 Planinitiativet

2.1 Formålet med planen

Planinitiativet gjelder detaljregulering jf. pbl. § 12-10 av to områder i enden av Linesmarka.

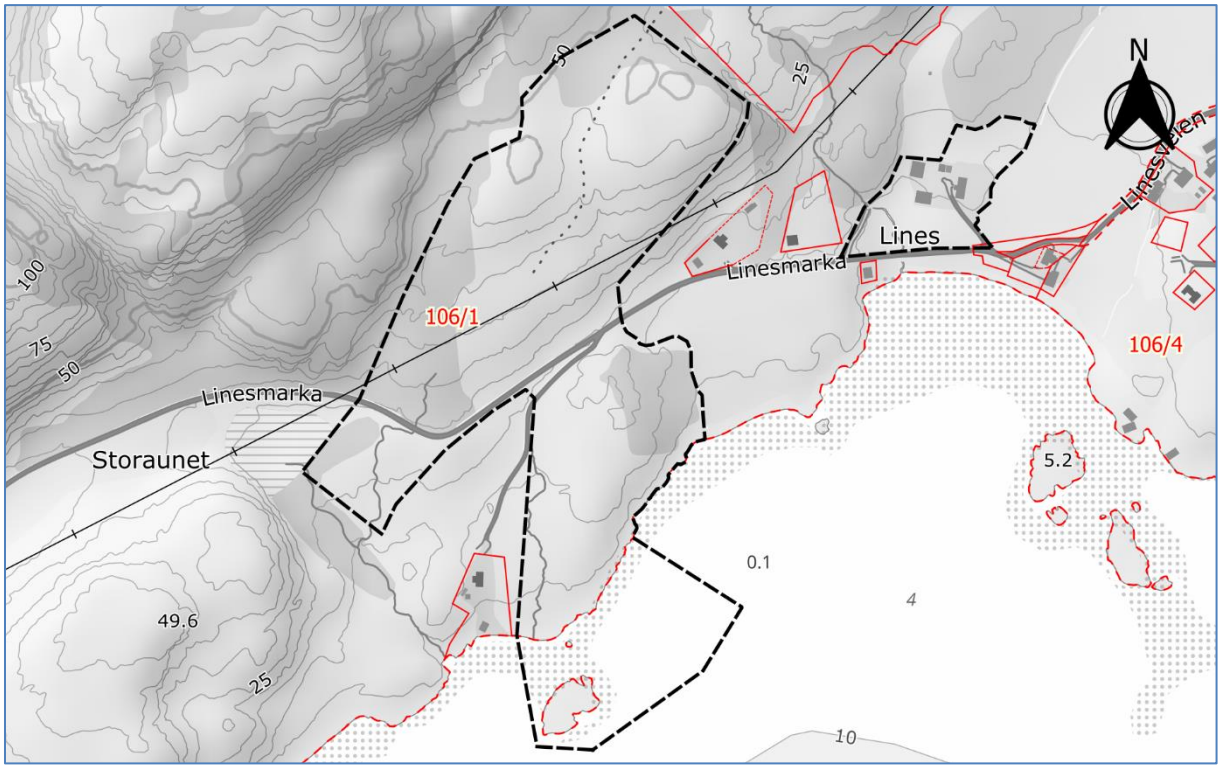
Reguleringsplanen skal legge til rette for oppføring av 17 fritidsboliger, fire rorbuer, et naust, snekkerverksted med lager og utendørs opplagsplass for båter, lekeplass, samt adkomstveier til bebyggelsen.

2.2 Planområdet og omgivelsene

Lokalisering

Planområdet ligger på sørøstsiden av Linesøya i Åfjord kommune, ca. 43 km fra kommunesenteret. Ved oppstart er planområdet todelt, med et totalt areal på ca. 104 daa. Planavgrensningen kan bli endret som følge av avklaringer i oppstartsmøtet.

Planområdet berører kun eiendommen gnr. 106/1. Det omfatter et mindre areal rundt bebyggelsen på gården Lines, samt et større areal som strekker seg fra sjøen og opp i terrenget mot Orrleiken til ca. 50 m høyde.



Figur 2 Kart med foreslått planavgrensning, M = 1:6 000. Se også Vedlegg 1 og Vedlegg 3.

Eiendomsforhold

Hjemmelsforhold for eiendommer innenfor planområdet er vist i Tabell 2.

Tabell 2 Hjemmelsforhold i planområdet

Gnr./bnr./fnr./snr.	Hjemmelshaver	Eierandel
106/1	Nadja Jeanne F Leuten	1/3
	Ivan Verwerft	1/3
	Tim Verwerft	1/3

Dagens arealbruk

Bebyggelsen på gården Lines ligger innenfor planavgrensningen. Planområdet er ellers ubebygd og fremstår som naturtomt.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk er LNF-areal og privat vei. Nærliggende bebyggelse er bolig- og fritidsbebyggelse.

Stedets karakter

Området er preget av større utmarksarealer og spredt jordbruk. Det ligger regulerte hyttefelt øst og nord for østre del av planområdet. Nærområdet byr på fint turterreng.

Figur 3 Flyfoto med foreslått planavgrensning (stiplet rød strek), M = 1:6 000.

Landskap

Planområdet ligger i landskapsregion *Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag*, underregion *Ytre Fosen* (NIBIO). Landskapet karakteriseres som *middels eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup* (Artsdatabanken).

Planområdet er delvis kupert, med større avflatede partier og utmarkspreg (Figur 3). Opplevelsen av landskapet vil endres ved utbygging.

Virkninger på omgivelsene

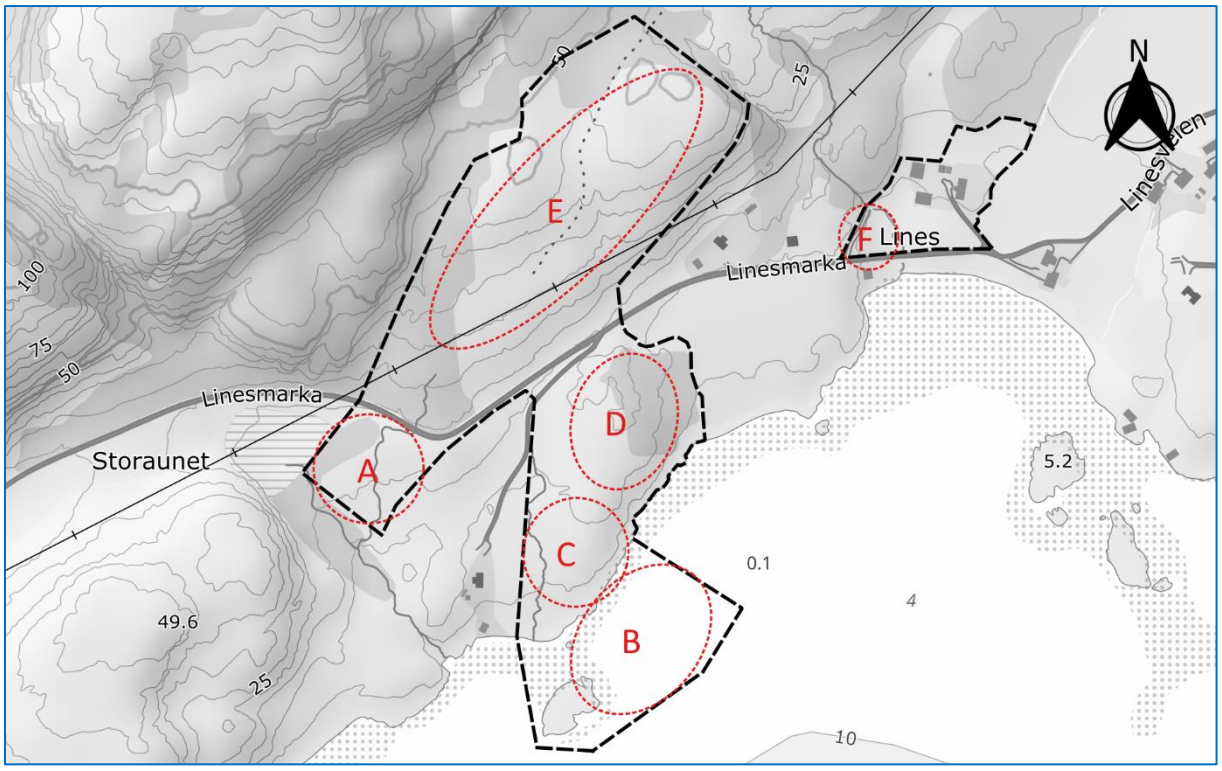
Plangjennomføring vil medføre etablering av ny bebyggelse i et tidligere ubebygd område og vil dermed ha virkning på landskapet. Bebyggelsen vil tilpasses terrenget både i form og farge og skal gli inn i naturen så mye som mulig. Hyttene vil ikke få silhuettvirkning og skal plasseres slik at de forstyrrer hverandres utsikt minimalt.

Det forventes små virkninger utenfor planområdet. Disse vurderes å begrenses til visuelle endringer som følge av utbyggingen. Det er ikke grunn til å anta at plangjennomføring vil medføre økt klimarisiko for omgivelsene.

3 Presentasjon av planidéen

3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet planlegges det et naust, fire rorbuer, til sammen 17 hytter, et lagerbygg, småbåthavn og lekeplass. Plassering av det ulike elementene er vist i Figur 4 og en grov beskrivelse er gitt nedenfor.



Figur 4 Plassering av de ulike elementene i planen, M = 1:6 000.

Felt A

Bygg for snekkerverksted med lager, kontor, spiserom, garderobe og dusj, totalt ca. 720 m².

Utendørs opplagsplass for ca. 12 båter, totalt ca. 300 m².

Felt B

Småbåthavn for ca. 24 båter.

Mulighet for senere etablering av molo på ca. 80 m.

Felt C

Naust med sløyeplass, lager for fiskeutstyr og tørkerom, totalt ca. 100 m².

Fire rorbuer for utleie på 105-120 m² med tilhørende parkering.

Felt D

Fire hytter på 110-120 m² med tilhørende parkering.

Felt E

Hyttefelt med inntil 13 hytter, hver på ca. 120 m² inkludert uthus. Parkering ved hyttene.

Felt F

Lekeplass

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
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Retningslinje for flom og skredfare i arealplaner 2/2011
- Nasjonal jordvernstrategi 2022-2023

Regionale planer

- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag
- Regional plan for vannforvaltning 2022-2027
- Sånn gjør vi det – Trøndelags strategi for klimaomstilling
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Trøndelag

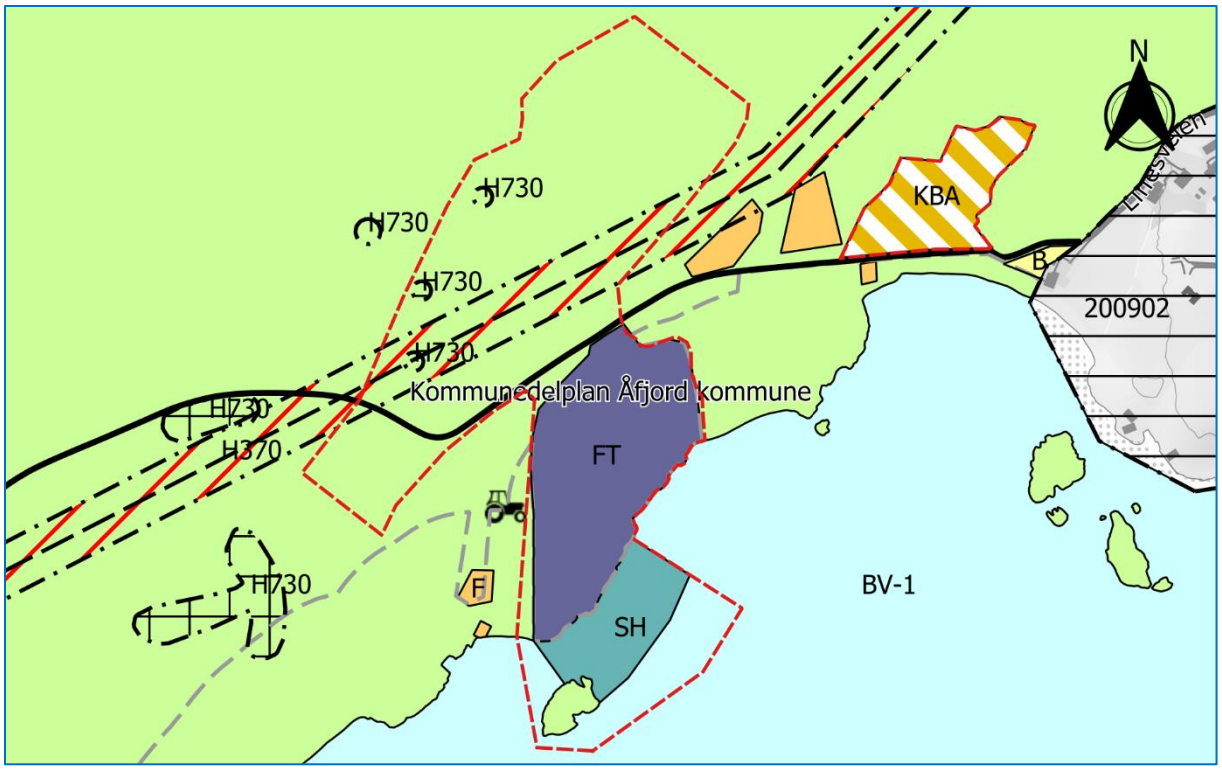
Kommunale planer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034
- Kommunedelplan for vann, avløp og overvann
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030

4.2 Gjeldende arealplaner

Området ligger innenfor kommunedelplan for Linesøya vedtatt i 2019. Foreløpig planområde er avsatt til *LNFR-areal*, *fritids- og turistformål*, *småbåthavn*, *kombinert formål bolig/næring/turisme,* samt *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.

Planområdet berører ikke andre reguleringsplaner.



Figur 5 *Utsnitt av kommunedelplan for Linesøya, M = 1:6 000.*

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Vi er kjent med kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune er under rullering og forventes ferdigstilt i 2025.

5 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

5.1 Natur- og ressursgrunnlaget

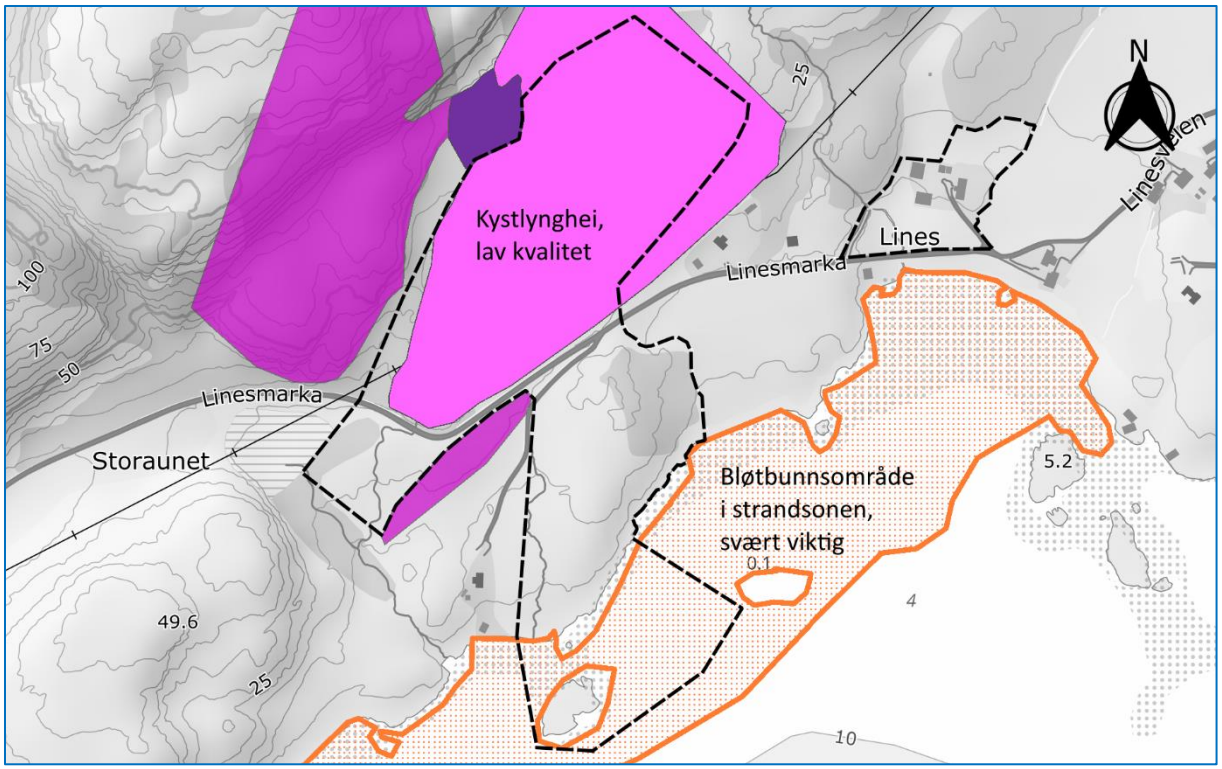
Naturmangfold

Planinitiativet berører ikke verdensarvområder, områder vernet eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven (nml.). Deler av planområdet berører en lokalitet med den utvalgte naturtypen *kystlynghei* av lav kvalitet, *Orleiken 3* (NINFP2310124823). Planområdet i sjø berører en lokalitet med svært viktig *bløtbunnsområde i strandsonen* (BM00120423). Ingen andre naturtyper registrert etter Miljødirektoratets håndbok 13 eller 19 eller etter Miljødirektoratets instruks (NiN) berøres.

Rødlisteartene *alm, storspove* (EN), *svartand, ærfugl, grønnfink, gråmåke og gulspurv* (VU), samt *blåstarr og rødsildre* (NT), og ansvarsartene *bergirisk og bergfrue* er registrert i planområdet (Artskart).

Hele planområdet ligger innenfor maskeringsrute for *hubro, havørn, vandrefalk* og *kongeørn*. Deler av planområdet ligger innenfor maskeringsrute for *spillplass for brushane*.

Planinitiativet berører ikke geotoper eller geosteder.



Figur 6 Naturmangfold i planområdet, M = 1:6 000 (kilde: Naturbase).

Vannforekomster

Planområdet berører kystvannforekomsten *Linesfjorden* (0321030500-11-C) som er registrert med god økologisk tilstand.

Naturressurser

Østre del av planområdet berører 2,7 daa fulldyrka jord, 2,0 daa overflatedyrka jord og 1,4 daa innmarksbeite. Området er avsatt til *kombinert formål bolig/næring/turisme* i kommunedelplanen.

Vestre del av planområdet berører 14,2 daa uproduktiv barskog, 4,7 daa uproduktiv blandingsskog og 1,3 daa uproduktiv lauvskog. Resterende areal består av åpen grunnlendt fastmark (NIBIO).

Planområdet ligger utenfor reinbeiteområdene (NIBIO), berører ikke fiskeri eller havbruk (Fiskeridirektoratet) og det er ingen mineralressurser i området (NGU).

5.2 Allmennhetens interesser

Kulturminner/kulturmiljø

Det er registrert tre fornminner innenfor vestre del av planområdet (ID 36245, 46297 og 56023). Alle er runde lave røyser av bruddstein fra førreformatorisk tid (Askeladden). Det er registrert fire ikke-meldepliktige SEFRAK-bygg i østre del av planområdet.

Planområdet berører ikke kjente samiske kulturminner (NIBIO).

Strandsone

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Areal i 100-metersbeltet er i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Området som grenser til sjøen på nedsiden av Linesmarka er svært bratt og lite egnet til ferdsel.

Friluftsliv

Deler av planområdet berører et nærturterreng, Linesfjellet (ID FK00004763) som ikke er registrert som viktig eller svært viktig friluftslivsområde. Planområdet berører heller ikke statlig sikret friluftsområde. Det går en tursti over Linesfjellet fra Vågen til Lines.

Barn- og unges interesser

Det er ikke kjent at området benyttes av skoler eller barnehager og barn- og unges interesser forventes ikke å bli negativt berørt.

5.3 Folkehelse, trafikk og støy

Folkehelse

Plangjennomføring medfører ikke forurensende aktivitet og vil ikke påvirke folkehelse på annet vis.

Trafikkforhold

Plangjennomføring forventes gi noe økt trafikk på Linesmarka (Pv 2028) og Linesveien (Fv 6322).

Støy

Plangjennomføring medfører ikke støyende aktivitet.

5.4 Infrastruktur og servicetilbud

Teknisk infrastruktur

Plangjennomføring medfører bygging adkomstveier innen planområdet, samt utbygging av vann- og avløpsnett.

Sosial infrastruktur

Det er ingen sosial infrastruktur i nærhet til planområdet.

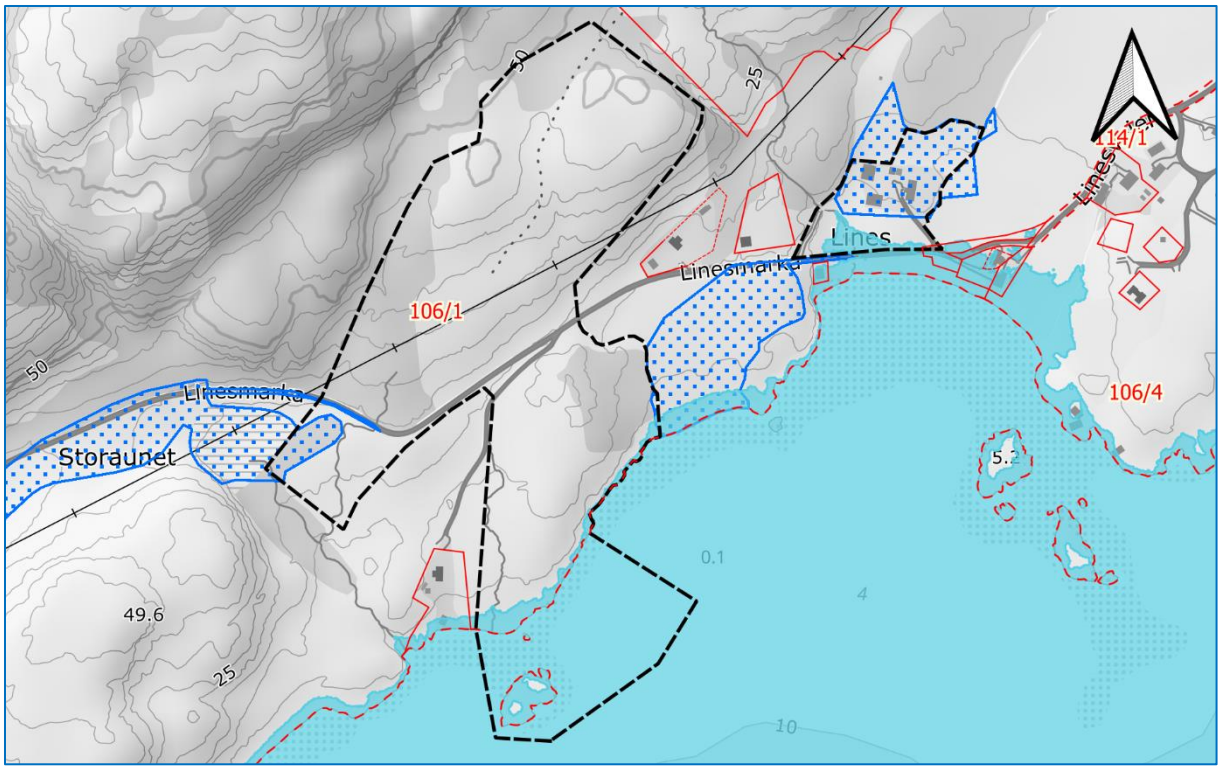
Servicetilbud

Utbyggingen forventes å gi positive virkninger for lokalt servicetilbud.

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:

Området ligger ikke innenfor aktsomhets områder for steinskred, jord- og flomskred, snø- og isskred eller flom og overvann (NVE). Området ligger under marin grense. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire (NVE). Det planlegges ikke ny bebyggelse for varig opphold i disse området. Sjønære deler av planområdet forventes å bli berørt av stormflo eller havnivåstigning (NVE).



Figur 7 Aktsomhetsområder for kvikkleire og stormflo med 200-års gjent. Int., M = 1:6 000 (kilde: NVE).

7 Planprosess og medvirkning

7.1 Varsling av planoppstart

Offentlige organer

Foreløpig oversikt over offentlige organer og andre interesserte som foreslås varslet:

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, NVE, Kystverket, Mattilsynet, Statens vegvesen, Åfjord kommune (relevante sektorer/enheter samt råd/utvalg), Fosen Renovasjon, Tensio TS, Fosen brann- og redningstjeneste og Naturvernforbundet Trøndelag.

Naboer

Grunneiere i Tabell 3 foreslås varslet:

Tabell 3 Naboer til planområdet

Gnr./bnr./fnr./snr.	Hjemmelshaver	Eierandel
106/4	Asbjørn Lysø	1/2
	Turid Lysø	1/2
106/18	Bente Lines	1/1
106/26, 40	Odd Sverre Pedersen	1/1
106/42, 121	Åfjord kommune	1/1
106/80	Anne Karin Rødde	1/1
106/31, 95, 96	Wenche Næss Winther	1/1

Andre berørte

Eventuelle andre organisasjoner eller parter kommunen mener vil bli berørt av planforslaget.

7.2 Prosess for samarbeid og medvirkning

Berørte fagmyndigheter

Tilskrives i forbindelse med varsling av planoppstart og høring av planprogram

Naboer og andre berørte

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.

8 Konsekvensutredning

Planinitiativet 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.

Planinitiativet er vurdert i henhold til *forskrift om konsekvensutredninger* §§ 6-8:

Planinitiativet omfatter et tiltak beskrevet i forskriftens vedlegg I som utløser automatisk krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding med forslag til utredningsprogram, jf. § 6. Dette gjelder *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*, jf. forskriftens Vedlegg I pkt. 25.

I veilederen *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, har departementet uttalt at det i bestemmelsen er ment nye områder for bolig- og fritidsboliger 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. Området som foreslås regulert til fritidsbebyggelse er større enn 15 daa, og konsekvensutredning er dermed påkrevet. Tiltaket er likevel forholdsvis begrenset, og arealet er allerede kartlagt for naturtyper etter Miljødirektoratets instruks. Det foreslås derfor at planprogram utelates, men at utredningsprogrammet beskrives i varsel om planoppstart og at konsekvensvurdering(er) tas inn som en del av en grundig planbeskrivelse.

Planinitiativet omfatter ikke tiltak beskrevet i forskriftens §§ 7 og 8.

9 Vedlegg

Vedlegg 1. Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning i pdf

Vedlegg 2. Innledende ROS-analyse

Vedlegg 3. SOSI-fil med foreslått planavgrensning