

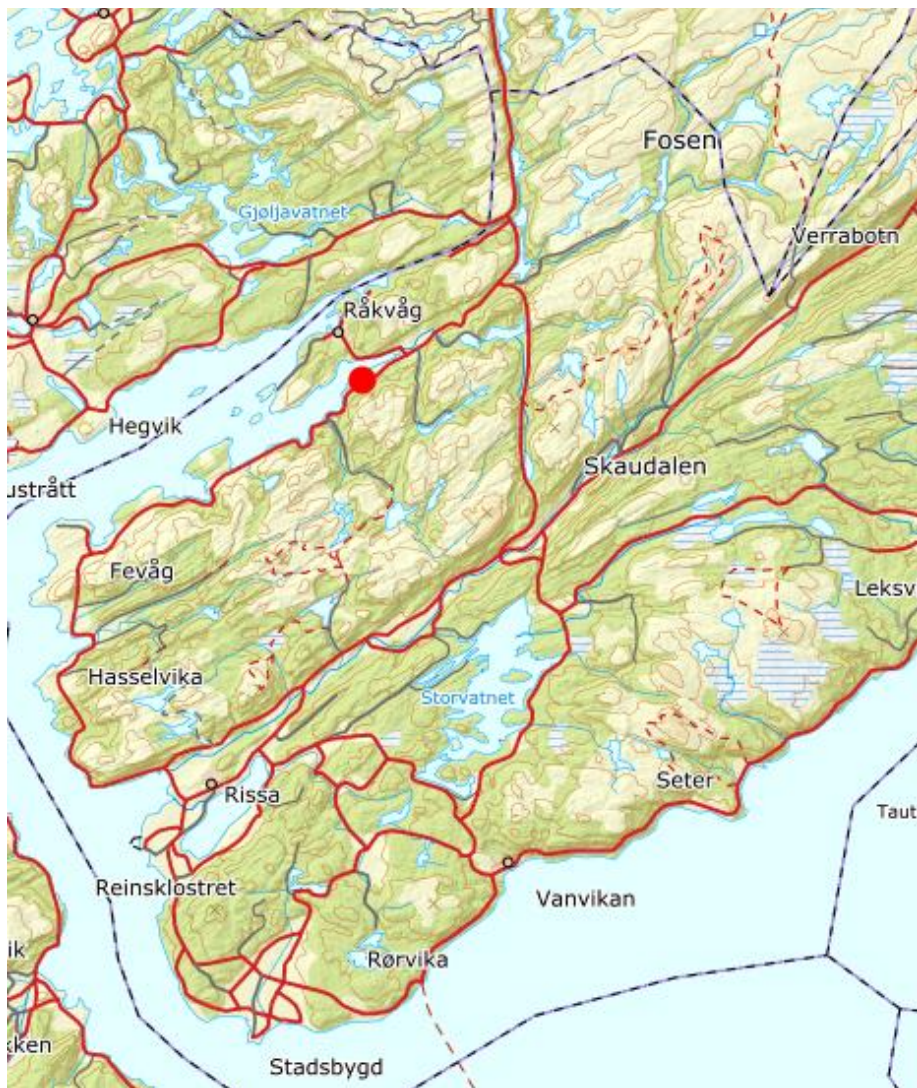
Til adresseliste

Brekstad, 10.03.2021

VARSEL OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HUSBY GBNR 154/104 M.FL. I INDRE FOSEN KOMMUNE

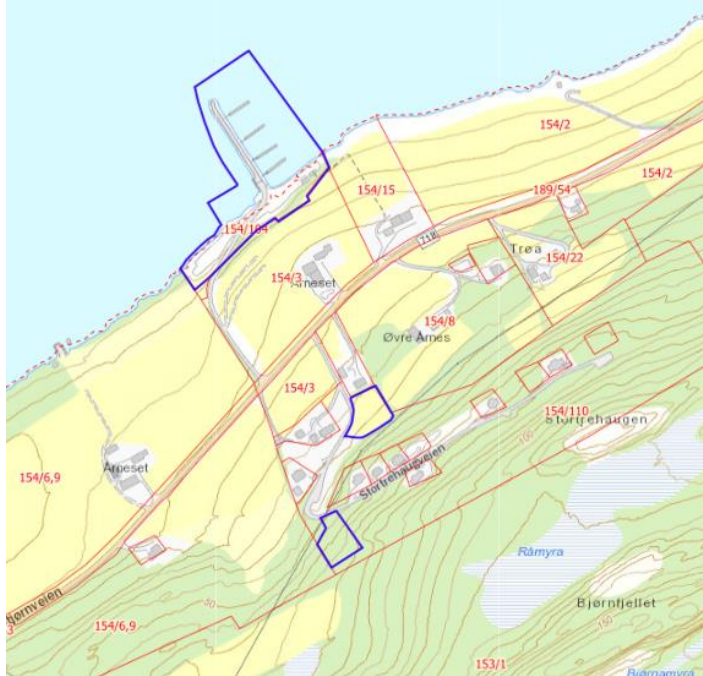
På vegne av Sørfjorden Panorama og Marina AS v/Gerd Janne Husby er Kystplan AS engasjert til å utarbeide forslag for en endring av deler av reguleringsplan for Husby (Årneset) gbnr 154/3, 14.

Planområdet ligger i Sørfjorden. Der er det blandet bebyggelse; gårdstun, eneboliger, hytter, grunnskole, forretnings- og næringsbebyggelse. Sørfjorden er den sørlige arma av Stjørnfjorden. Råkvåg ligger ved Nordfjorden – den andre arma av Stjørnfjorden.



Figur 1. Oversiktskart

Planområdet dekker ca. 27 daa av den gjeldende reguleringsplanen for området. Det ønskes endring av 3 områder:

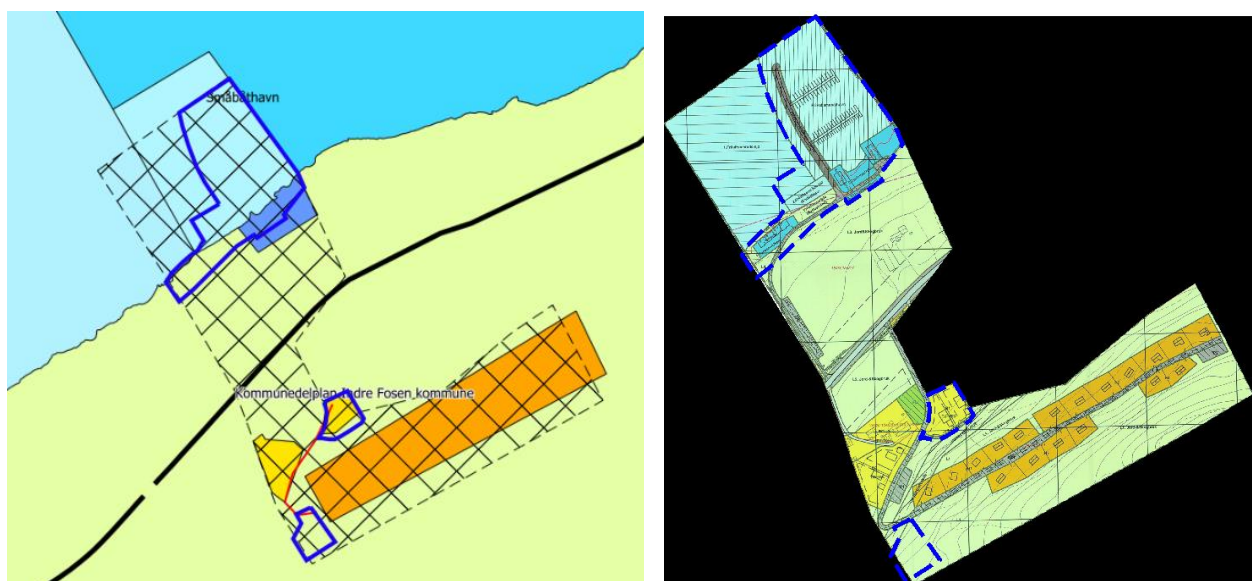


Figur 2. Kartet viser de tre delområdene som skal endres

Overordnet plan og gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen gjelder foran kommunedelplan Rissa. Områdene som skal endres berører følgende formål i gjeldende reguleringsplan: bolig, turisme/utleie, friluftsområde (badeplass og badestrand), friluftsområde sjø, småbåthavn, privat småbåtanlegg (molo), samt jord- og skogbruk.

Denne planendringen skal erstatte deler av gjeldende reguleringsplan iht figur 3.



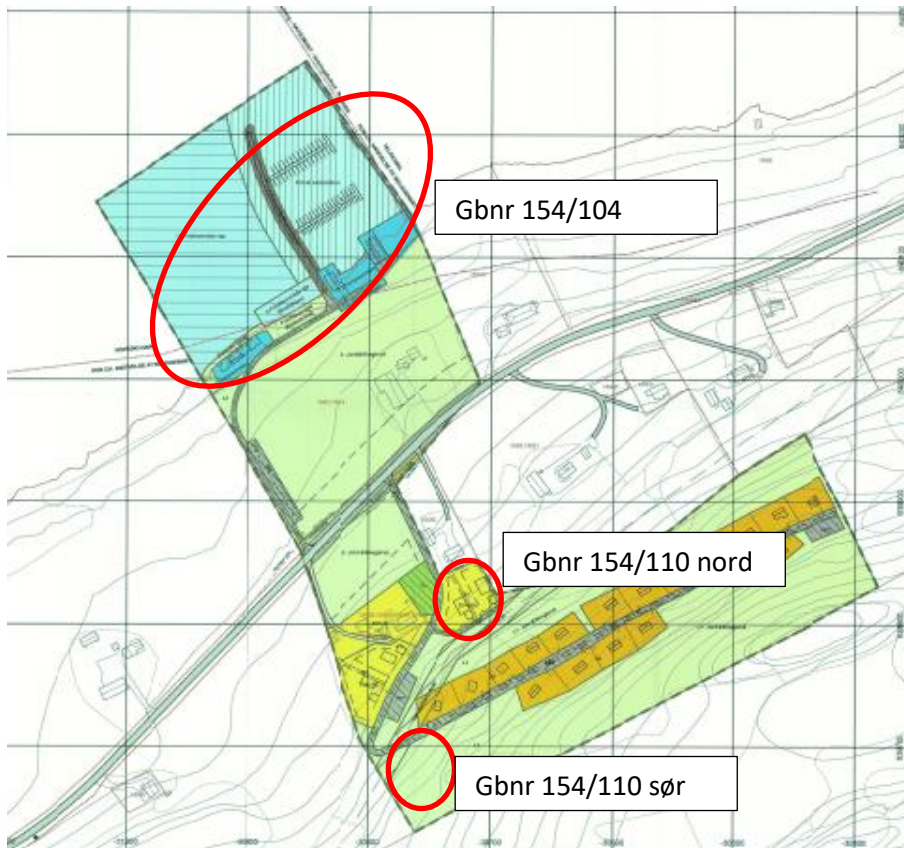
Figur 3. Bildet til venstre viser kommuneplanens arealdel. Bildet til høyre gjeldende reguleringsplan. Omriss av områder som inngår i endringer markert med blå linje

Hensikten

Tiltakshaver ønsker å endre gjeldende reguleringsplan 162420075110 Del av Husby 154/3, 14 (Årneset), som beskrevet i punktene under:

- Legge til rette for ytterligere planering/terrenginngrep mot sør innenfor bnr 104 for å få større tomt til utvikling av servicetilbud og aktiviteter knyttet til småbåthavna.
- Stramme opp eksisterende fylling i sjø.
- Endre reguleringsformål fra turisme/utleie til fritidsformål (hytter i rekke), og tillate bygninger med mer moderne uttrykk enn gjeldende plan. Bestemmelser om byggehøyde i 2 etg videreføres.
- Endre bestemmelser for område «turisme/utleie» til å tillate bygging i 2 etg, og tillate bygging av fritidsenhet(er) til utleie i 2. etg. Videreføre og utvikle bestemmelsene i dette området som gjelder servicetilbud knyttet til småbåthavn og fisketurisme (sløyebod, andre servicefunksjoner).
- Endre områder fra friluftsområde i sjø og friluftsområde (land) til næringsformål. Hensikten er å legge til rette for bygging av serveringssted (delvis) på pæler i sjøen vest for eksisterende molo.
- I området Stortrehaugveien (bnr 110) er det ønskelig å legge til rette for to nye hyttetomter ved «Brønnveien».
- Flytte tomtegrensa mellom to ubebygde boligtomter (område B1 i gjeldende plan).
- Regulere byggegrense mot sjø.
- Molo og småbåthavn tas med for å regulere iht faktisk situasjon. Moloen er oppført litt øst for det gjeldende reguleringsplanen viser.

Konkretisering av planendringen



Figur 4. Viser områdene som skal endres

Planområdet rundt havna er på 23 daa, området ved gbnr. 154/110 nord er på 2 daa og området ved gbnr. 154/110 sør er på 2 daa.

Hva er gjennomført iht gjeldende plan innefor områdene som skal endres?

På bnr 104 er det bygd en molo og etablert en småbåthavn i sjøen. Det er ikke drivstoffylling i marinaen. På land er terrenget planert ved at det er sprengt ut en del stein i bakkant av byggeområdene på land. Terrenget ved sjøen er dermed senket fra kote ca +8-9 moh til ca 2-3 moh. I øst er det bygd et enkelt servicebygg. I vest (reguleringsformål turisme/utleie) er terrenget klargjort for bygging, dvs terrenget er senket og tomta klargjort. Det er bygd adkomstveg ned til området fra Fv. 718.

På bnr 110 er det bygd vei opp til hyttefeltet, og flere av hyttenetomtene er fradelt og bebygde. På de to områdene som berøres av planendringen er det ikke gjennomført noen tiltak.

Beskrivelse av planlagte endringer i de tre områdene:

Gbnr. 154/110 nord: Ligger ved Stortrehaugveien (privat veg). Et område som er regulert til boligformål ønskes gitt ny tomteutforming for å bedre adkomsten til tomtene. I gjeldende reguleringsplan er tomtegrensa mellom tomtene orientert nord-sør. Dette gjør at den østligste tomte må ha adkomst over den vestlige. Tomtegrensa skal gis orientering øst-vest, så begge tomtene får direkte adkomst til Stortrehaugveien. Se figur 5.

Gbnr. 154/110 sør: Ligger ved Stortrehaugveien (privat veg). Området ønskes regulert fra jord- og skogbruk til 2 fritidstomter. Fritidsboligene vil bli liggende i tilknytning til eksisterende veg og hyttefelt. Arealet er registrert som barskog med lav bonitet i Kilden (NIBIO). Se figur 5.



Figur 5. Oversiktsbilde deler av bnr 110 fra Google maps

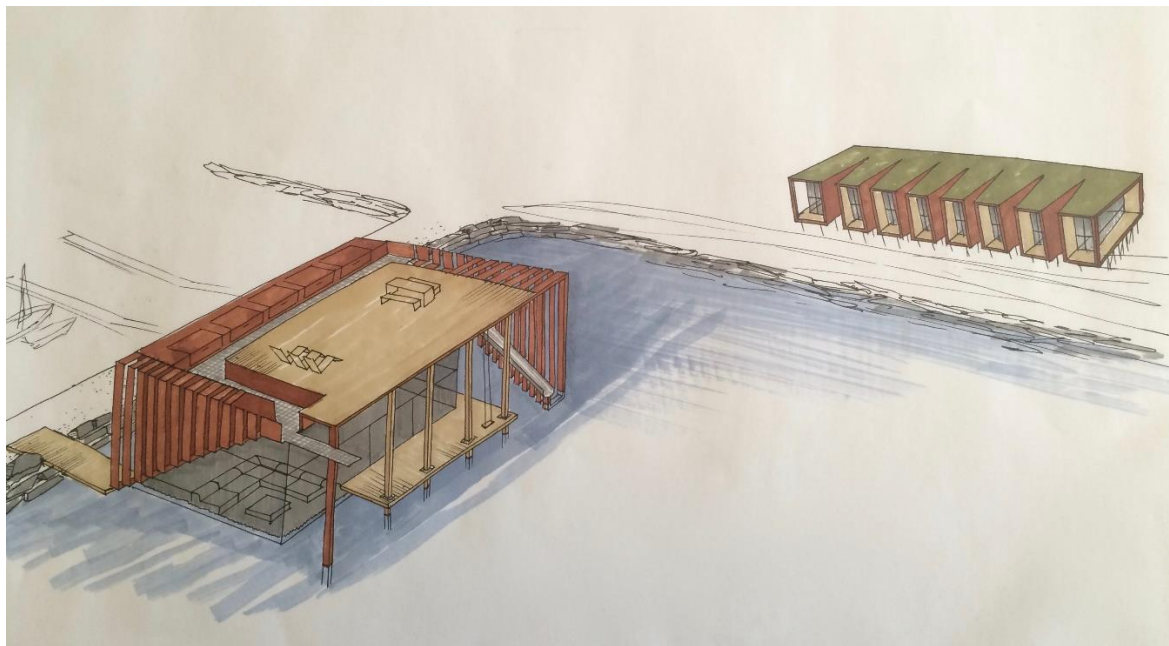
Gbnr. 154/104: Tiltakshaver ønsker å legge til rette for fritidsleiligheter i området der det i dag er regulert til turisme/utleie. Samme antall dvs. 8 leiligheter i to etasjer videreføres, og hver leilighet med bruksareal på 110 m². Plassering av bygg i samme område som i den gamle planen. Bestemmelsene ønskes endret for å gi rom for å føre opp en annen type bebyggelse som er mer moderne i uttrykket enn det gjeldende bestemmelser tillater. Figur 7 viser ideer til utforming. Hyttene blir liggende mot skjæringen og skråningen i bakkant, og vil ikke bli synlige før man kommer helt ned til området. Med tilpasset utforming og fargebruk, vil de også være lite synlige fra sjøen.

I samme område ønsker tiltakshaver å ha mulighet til å bygge et spisested, gjerne på pæler i eller delvis i sjøen. Også her ønskes bestemmelser som åpner for et bygg med moderne uttrykk. Se figur 7. I dag er det satt opp noen enkle bygg som ivaretar servicefunksjoner knyttet til småbåthavna. Disse ønskes revet, og nytt bygg i 2 etg. skal settes opp. Dette skal ha servicefunksjoner i 1. etg og utleieenheter i 2. etg. Slik samles turismevirksomheten nærmere småbåthavna, og fritidsboligene trekkes mot vest og blir liggende mer for seg selv.

Parkering til alle funksjoner skal skje innenfor området, samt på opparbeidet parkeringsplass på gbnr 154/3 ved avkjørsel til fv 718. I henhold til avtale disponeres den av Sørfjorden Marina. Eksisterende avkjørsel til Fv. 718 og eksisterende adkomstveg ned til småbåthavna skal fortsatt benyttes. Innenfor bnr 104 er det mulig å planere ytterligere areal mot sør ved å ta ut mer stein mot eiendomsgrensen. Helling på eksisterende skjæring varierer, så det kan vinnes 4-8 m tomteareal mot sør. Samtidig vil man få steinmasser til å stramme opp fyllinga i sjøen.



Figur 6. Oversiktsbilde bnr 104 fra Google maps



Figur 7. Skissen viser ideer til utforming av fritidsleiligheter og serveringsbygg.

Konsekvensutredning

Kommunen har avgjort av planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Se referat fra oppstartsmøtet.

Risiko- og sårbarhetsjekk

Det er foretatt en gjennomgang av tilgjengelige registreringer på nett. Funn:

- Planområdet ligger under marin grense. Ifm regulering og utbygging i 2007 utførte Multiconsult en geoteknisk vurdering. I utgangspunktet vurderes geoteknikken som avklart, men man vil vurdere nye tiltak som berører fjæra/sjøbunnen.
- Havnivåstigning og stormflo. Bnr 104 ligger sjønært, og ny bebyggelse/nye tiltak må vurderes ift stormflo og havnivåstigning. Kilde: Se havnivå.

Vi gjør oppmerksom på at arbeidet nettopp er startet. Eksakt plassering av de ulike formål er enda ikke fastsatt.

Hvis du har spørsmål, ta kontakt med Siri på telefon 90648645. På Kystplans hjemmeside www.kystplan.no ligger det mer informasjon om planarbeidet.

Eventuelle merknader må leveres skriftlig innen 23.04.2021 til:

Kystplan AS
Postboks 4
7239 Hitra

eller

siri@kystplan.no

Med vennlig hilsen

Siri Vannebo

Vedlegg: Sosi-fil
 Referat fra oppstartsmøtet
 Innledende ROS-analyse
 Planinitiativ

Kopi: Sørfjorden Marina AS v/Gerd Janne Husby

Adresseliste:

Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734	Steinkjer	sftlpost@statsforvalteren.no
NVE Region Midt-Norge	Postboks 5091 Majortua	0301	Oslo	rm@nve.no
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer	firmapost@vegvesen.no
Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2560	7735	Steinkjer	postmottak@trondelagfylke.no
Fosen renovasjon	Postboks 55	7100	Rissa	post@fosen.renovasjon.no
Nettselskapet AS	Emil Schanches gt 10	7160	Bjugn	post@nettselskapet.as
Mattilsynet	Postboks 383	2381	Brumunddal	postmottak@mattilsynet.no
Kystverket Midt-Norge	Serviceboks 2	6025	Ålesund	post@kystverket.no
Indre Fosen kommune	Rådhusveien 13	7100	Rissa	postmottak@indrefosen.kommune.no
TBRT IKS	Sluppenvegen 18	7037	Trondheim	postmottak@tbrt.no
Sørfjorden vannverk SA		7113	Husbysjøen	Rune.maelan@gmail.com
NTNU Vitenskapsmuseet		7491	Trondheim	postmottak@museum.ntnu.no
Fiskeridir. Region Trøndelag	Postboks 1225 Pirsenteret	7462	Trondheim	postmottak@fiskeridir.no
Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	Karasjok	samediggi@samediggi.no