

Indre Fosen kommune  
Rådhusveien 13  
7100 Rissa

Brekstad, 05.01.2021

## Privat planarbeid og anmodning om oppstartsmøte

Kystplan AS er engasjert av Gerd Janne Husby til å utarbeide endring av reguleringsplan som beskrevet under. Vi ber om snarlig oppstartsmøte med kommunen. Forslagsstiller ønsker at planoppstart skal gjøres så fort som mulig. Vi kan gjerne gjennomføre oppstartsmøte via Teams eller Skype.

Gjelder	Gnr/bnr 154/104, 154/110 m.fl. Stjørnveien 250, 7113 Husbysjøen.
Utarbeidet av	Kystplan AS
Datert	05.01.2021

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Kystplan AS
	Kontaktperson	Siri Vannebo
	E-post	<a href="mailto:siri@kystplan.no">siri@kystplan.no</a>
	Telefon	906 48 645
Forslagstiller	Privatperson	Gerd Janne Husby
	E-post	<a href="mailto:g-ja-h@online.no">g-ja-h@online.no</a>
	Telefon	922 19 933
Hjemmelshaver	Navn	Sørfjorden panorama og marina AS
	E-post / Telefon	Som over

## Informasjon om planarbeidet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

### 1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Overordnet formål er å endre deler av reguleringsplan 162420075110 *Del av Husby 154/3, 14 (Årneset)* som beskrevet i punktene under:

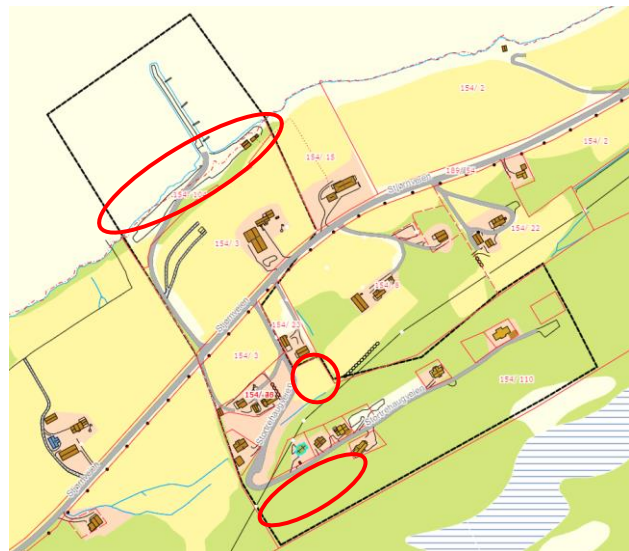
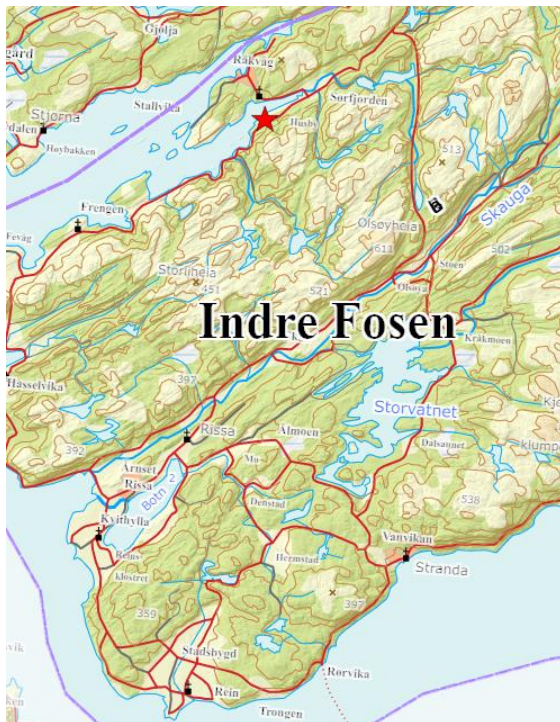
- Legge til rette for ytterligere planering/terrenginngrep mot sør innenfor bnr 104 for å få større tomt til utvikling av servicetilbud og aktiviteter knyttet til småbåthavna.
- Stramme opp eksisterende fylling i sjø.
- Endre reguleringsformål fra 1 *turisme/utleie* til *fritidsformål* (hytter i rekke), og tillate bygninger med mer moderne uttrykk enn gjeldende plan. Videreføre bestemmelser om byggehøyde i 2 etg.
- Endre bestemmelser for område 2 *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 områdene 2 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).
- Begge de to sistnevnte strekpunktene ligger i sørvestre del av planen.
- Regulere byggegrense mot sjø.

## 2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

### Planavgrensning og lokalisering

- Planområdet ligger i Sørfjorden v/Husby:



Bildene viser beliggenheten og planområdet (plangrense eksisterende reguleringsplan)

Gjeldende reguleringsplan dekker ca 137 daa. Planendringen berører ca 12 daa. Disse tre områdene er markert med rødt i bildet over.

### Beskrivelse av planområdet

På bnr 104 er det bygd en molo og etablert ei småbåthavn i sjøen. 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 1 turisme/utleie) er terrenget klargjort for bygging, dvs terrenget er senket og tomte klargjort. Det er bygd adkomstveg ned til området fra fv 718.



Eksisterende reguleringsplan. Områder som ønskes endret markert med rødt



Oversiktsbilde bnr 104 fra Google maps

Besøksadresse:  
Torget 3  
7240 Hitra

Postadresse:  
Postboks 4  
7239 Hitra

www.kystplan.no  
Tlf: 934 67 358  
E-post: [kystplan@kystplan.no](mailto:kystplan@kystplan.no)

Endringene som ønskes innen bnr 110 ligger ved Stortrehaugveien som er adkomstvegen til eksisterende boliger og hytter fra fv 718.



Oversiktsbilde deler av bnr 110 fra Google maps

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.

### **3 Plansituasjon og føringer** (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

#### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

I denne plansaken er det trolig at følgende nasjonale føringer vil være relevante:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

#### Forholdet til kommuneplan

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2010. Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (skravert område)

#### Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Kommunen er i gang med revisjon av kommuneplanens arealdel. Ut over dette er vi ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i nærheten.

#### **4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen** (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Se pkt 1 for overordnet innføring i hva planendringen omfatter.

- Tiltakshaver ønsker å legge til rette for fritidsleiligheter i området der det i dag er regulert til 1Turisme/utleie. Samme antall dvs 8 bygninger i to etasjer videreføres, hver leilighet har bruksareal på 110 m<sup>2</sup>. 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. Hyttene vil bli liggende mot skjæringen i bakkant. De blir ikke synlige før man kommer helt ned til området.
- I samme område ønsker tiltakshaver å ha mulighet til å bygge et spisested, gjerne på pæler i/delvis i sjøen. Også her ønskes bestemmelser som åpner for et bygg med moderne uttrykk.
- 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 der det er 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.
- 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 areal. Samtidig vil man få steinmasser til å stramme opp fyllinga i sjøen.
- I Stortrehaugveien er det regulert to boligtomter der tomtegrensa mellom de er orientert nord-sør. Dette gjør at den østligste tomte må ha adkomst over den vestlige. Hvis man orienterer tomtegrensa øst-vest, vil begge tomtene få direkte adkomst til Stortrehaugveien. Dette vurderes som en bedre løsning.
- Tiltakshaver ønsker å omregulere et areal fra jord- og skogbruk til fritidsbebyggelse. To nye tomter. Dette er sør for Stortrehaugveien. Arealet er registrert som barskog av lav bonitet i Nibio Kilden.

## 5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

### Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Planens virkninger på omgivelsene, både bygde og ubebygde, skal utredes i planarbeidet.
- Planendringenes virkning på omgivelsene vurderes som små da omfanget er mye likt det som tillates i eksisterende reguleringsplan.

## 6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

### Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

- Området ligger under marin grense. Løsmassene er angitt som marine strandavsetninger og hav- og fjordavsetninger. Ytterligere fylling i sjø og bygging på pæler i sjø må vurderes ift mulighet for kvikkleire.
- Havnivåstigning for fyllingshøyde og bebyggelse ved sjøen.
- Strømledning som krysser Stortrehaugveien i området der det ønskes to nye hyttetomter.

## 7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

### Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Reguleringsplanen gjelder ikke tiltak i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger (§6).

Reguleringsplanen gjelder ikke tiltak i vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger (§7).

Reguleringsplanen gjelder ikke tiltak i vedlegg II som kan få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.

Dette begrunnes med at planendringen ikke avviker mye fra eksisterende reguleringsplan, verken i formål eller omfang. Kriteriene for å vurdere om en plan/tiltak kan få vesentlige virkninger formiljø eller samfunn i forskrift om konsekvensutredninger §10, bokstav a) til d) og bokstav a) til h), berøres ikke med dette planarbeidet. Samlet sett vurderes det derfor at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at planen ikke skal konsekvensutredes.

## 8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

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

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, NTNU Vitenskapsmuseet, Sametinget, Fosen Renovasjon, Nettselskapet AS, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Indre Fosen kommune (eldreråd, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsråd, trafikkfaglig råd), samt relevante enheter i kommunens administrasjon.

Besøksadresse:  
Torget 3  
7240 Hitra

Postadresse:  
Postboks 4  
7239 Hitra

www.kystplan.no  
Tlf: 934 67 358  
E-post: [kystplan@kystplan.no](mailto:kystplan@kystplan.no)

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.

Vennlig hilsen

Siri Vannebo  
Prosjektleder/planlegger  
[siri@kystplan.no](mailto:siri@kystplan.no)  
Telefon 90648645

Kopi: Gerd Janne Husby