

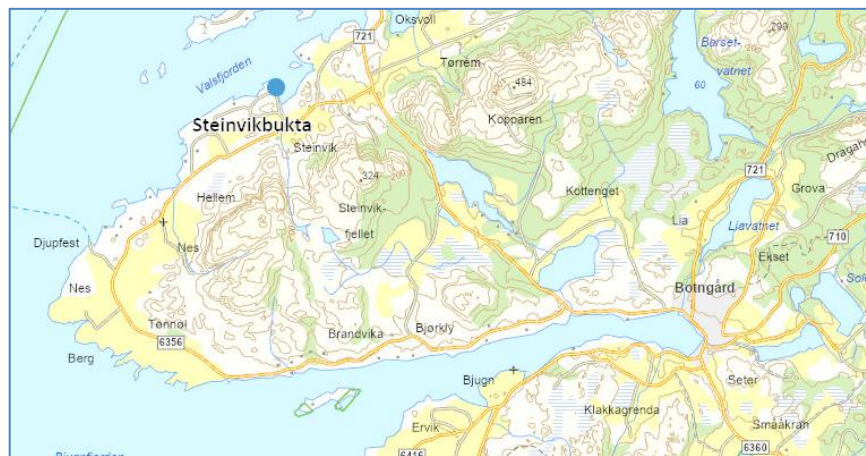
Varsling om oppstart av planarbeid

Til naboer
I henhold til adresseliste (side 8)

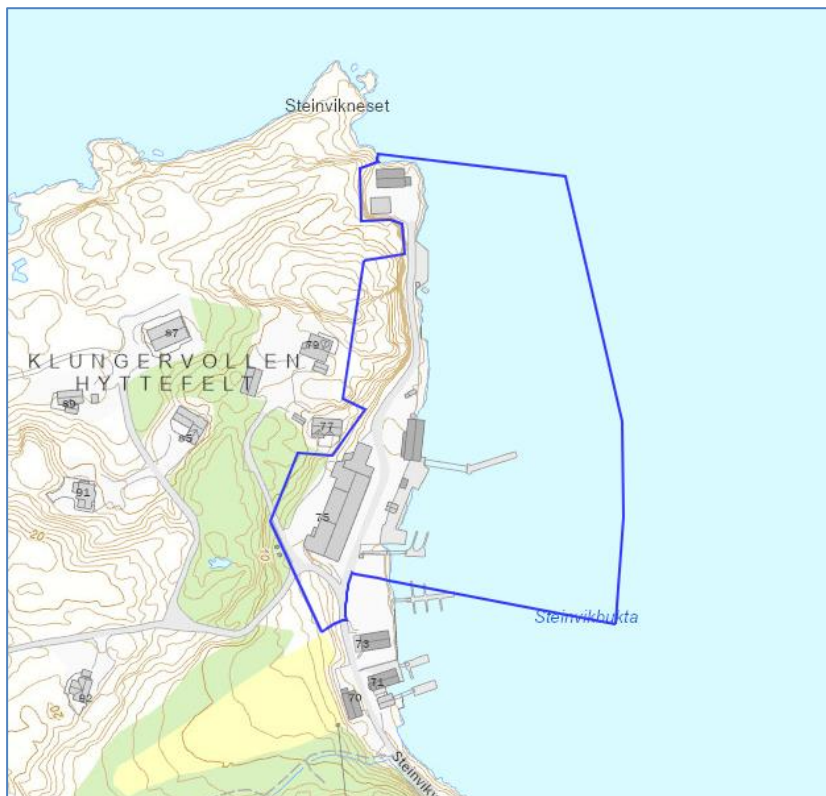
Steinkjer, 28.11.2023

VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID: Detaljreguleringsplan for Steinvikbukta Gnr. 7, Bnr. 58 m.fl., ØRLAND KOMMUNE PlanID: 5057202303

Kystplan AS er engasjert av Hall-brødrene AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for deres næringsområde i Steinvikbukta, ved Valsfjorden i Ørland kommune (gnr. 7 bnr. 58 m. fl.).



Figur 1: Viser planområdet beliggenhet i forhold til Bjugn sentrum i Ørland kommune.



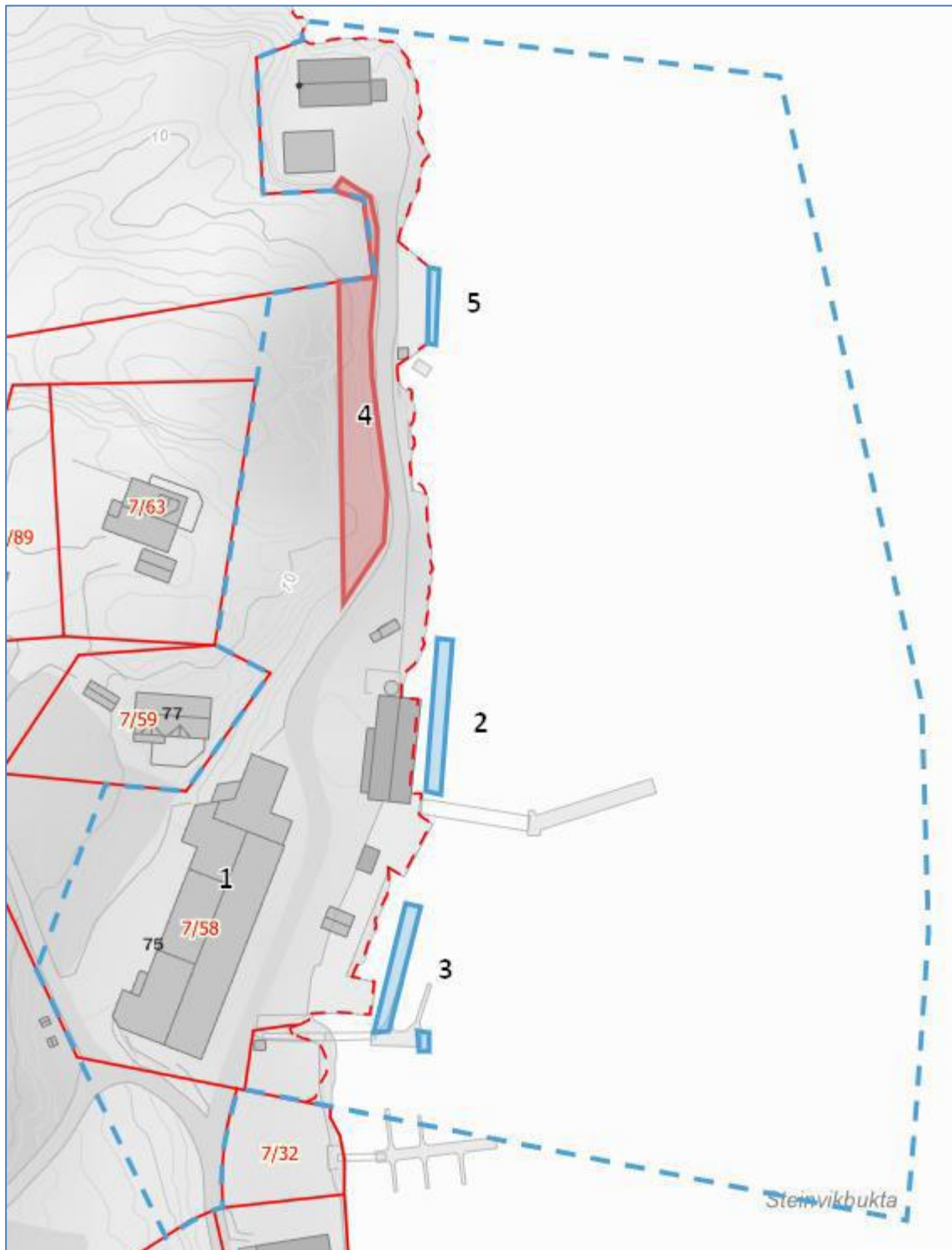
Figur 2: Planområdets plassering i Steinvikbukta. Planavgrensning vist med blå linje (Bakgrunns kart: gisligne.no).

Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere for en videreutvikling av dagens næringsvirksomhet, samt å legge til rette for en mindre utvidelse av næringsområdet. De ønskede endringene omfatter i hovedsak 5 punkt, og er justert på bakgrunn av tilbakemeldinger fra kommunen i oppstartsmøte.

I det følgende beskrives de ønskede endringene. Nummereringen henviser til figur 3:

1. I hovedbyggets 1. etasje skal det fortsatt være næringsvirksomhet i form av skalldyr og sjømatvirksomhet, samt lager. Dette er en driftsform som er godt tilpasset byggets utforming, med blant annet etablerte fryserom. I byggets 2. etasje har det vært leiligheter helt siden anlegget ble etablert som lakseslakteri. Siden Hallbrødrene AS tok over anlegget i 2016, har 3 leiligheter blitt leid ut i forbindelse med fisketurisme. Dette har blitt gjort i god tro om at utleie var tillatt, inntil de ble kjent med at dette ikke var tilfellet.
Utleie til fisketurisme har fungert godt, og bedriften ønsker nå å avklare denne bruken gjennom reguleringsplanarbeidet, og samtidig utvide driften i 2. etg. fra 3 til 4 utleieenheter. Det er samtidig ønskelig å tilrettelegge for veranda/ altan for disse leilighetene mot øst.
2. Her tenkes en ny flytebrygge for leietagere på området med plass for 8 båter (ca. 25 m. lang) langsmed strandlinjen. Aktuelle brukere av denne flytebryggen er Hallbrødrene AS, leietagere på området (Marinell Seafood, Mowi og evt. nye næringstagere på området). Denne planlegges etablert i tilknytning til eksisterende flytebrygge som Mowi disponerer per i dag.
3. I tilknytning til fisketurismen har bedriften behov for å etablere egen flytebrygge (ca. 30 m. lang) for 8 båter, som leies ut i forbindelse med fisketurisme. Denne utvidelsen planlegges i forbindelse med eksisterende flytebrygge som har landfeste til gnr. 7/ bnr. 90. Per i dag har denne flytebryggen ca. 4-5 båtplasser. I tillegg planlegges en mindre forlengelse av flytebryggen mot øst. Denne flytebryggen vil bli et samarbeid mellom Hallbrødrene AS og grunneier Snorre Wikdahl. Totalt antall båtplasser etter oppgradering vil være ca. 10.
4. Adkomstvegen som går videre nordover fra dagens hovedbygning og forbi kaia ønskes utvidet, gjennom å sprengte ut berg/fjell og planering på dagens nivå. Det røde området i kartet illustrerer omtrentlig det arealet som ønskes planert. Det kan være aktuelt å vurdere en parkeringsplass i dette området, dersom det blir plass til dette.
5. Eksisterende kai i nord har behov for oppgradering gjennom å flytte kaifronten ca. 1 meter lenger ut. Kan bli behov for nye fundament i sjø, men dette er usikkert. En oppgradering av kaia forventes å være attraktivt for flere aktører innenfor sjørettet næring.



Figur 3: Planavgrensning (blå stiplet linje) med nummerering av planlagte tiltak..

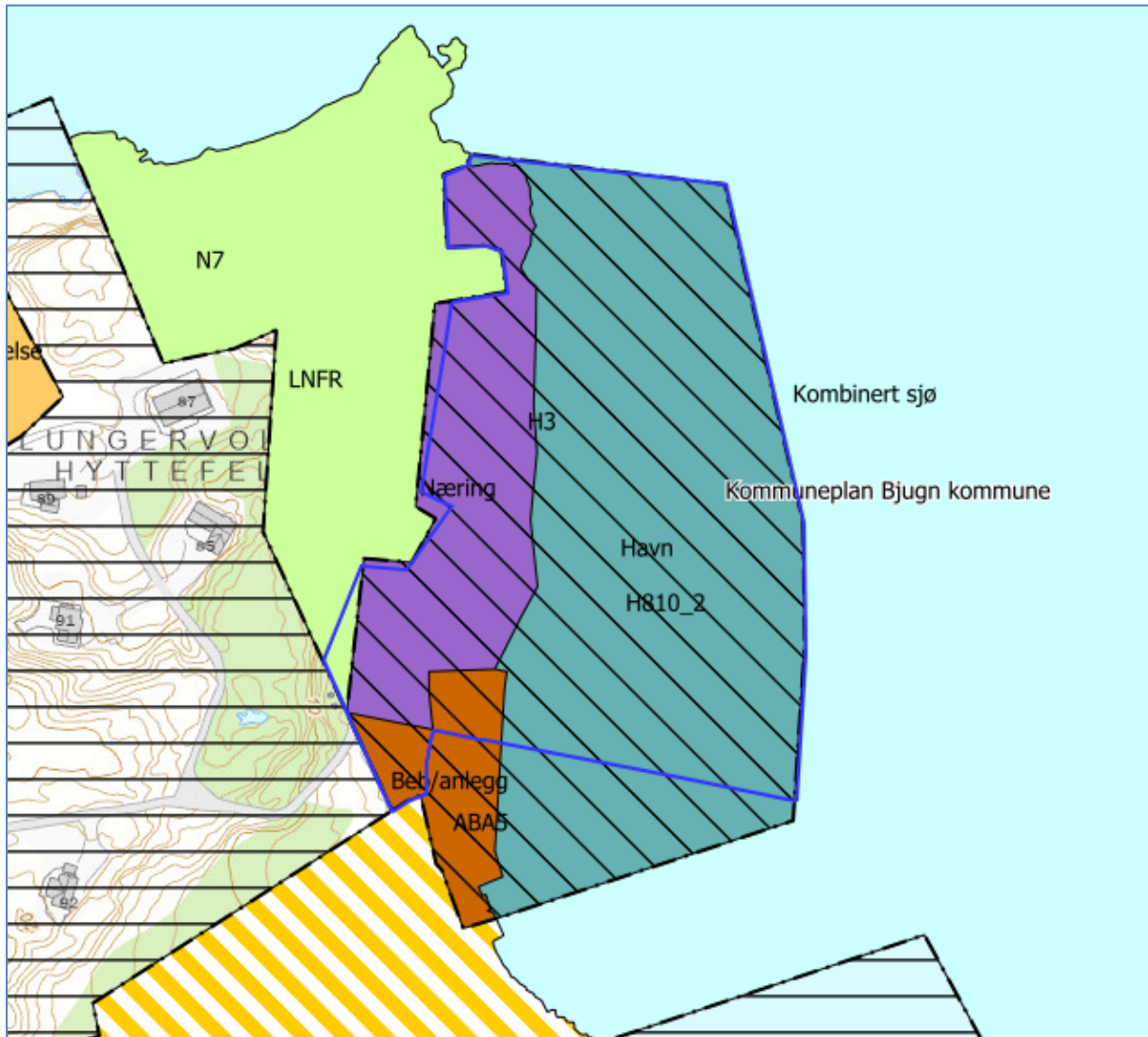
Arealstatus

Kommuneplan:

Gjeldende planstatus for området er Kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune.

I kommuneplanens arealdel det lagt inn et bestemmelsesområde for felles planlegging H810_2, vist som skravert på kartet nedenfor. Dette innebærer at hele området skal reguleres, før videre utvikling. Dette gjelder området avsatt til Næring N7, Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg ABA5 og Havn i sjø H3.

Vest for dette bestemmelsesområdet, er et område avsatt til LNFR-areal.



Figur 4: Gjeldende planstatus, med inntegnet planavgrensning (Kilde: gislink.no).

Med utgangspunkt i foreslåtte planavgrensning vil ikke hele området som innehar krav om felles planlegging inngå i denne reguleringsplanen. Med foreslåtte planavgrensning inkluderes alt aktuelt areal som i kommuneplanen er avsatt til næring med krav om felles planlegging. Dette samsvarer med intensjonen til planarbeidet.

Reguleringsplan:

I vest gjelder reguleringsplan for Klungervollen Hytteområde (vedtatt 1998). Foreslått planavgrensning vil så vidt berøre denne reguleringsplanen i sørvest. Dette vurderes ikke å ha betydning, da det ikke planlegges nye tiltak for dette området.



Figur 5: Planavgrensning vist med blå linje. Planavgrensning for Klungervolden Hytteområde vist som skravert område (Kilde: gislink.no).

Saksgang så langt

Oppstartsmøte ble avholdt med Ørland kommune den 19.09.2023. Planforslaget har fått planID: 5057 2023 03.

På bakgrunn av at kun deler av arealet med krav om felles planlegging (kommuneplanens arealdel) inngår i den foreslåtte planavgrensningen, valgte Ørland kommune å fremme planinitiativet for planutvalget. I planutvalgets møte 21.11.2023 ble det vedtatt at planutvalget stilte seg positiv til planinitiativet, og at reguleringsplanarbeidet kan igangsettes (saksnr: 23/066, vedlegg 1).

Planavgrensningen

Planavgrensningen på land følger stort sett areal avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan, med enkelte unntak av eksisterende eiendomsgrenser. Planavgrensning i sjø følger i hovedsak avgrensning av hensynssone H810_2 i kommuneplan, med unntak av den sørligste avgrensningen av planområdet (se fig. 2, 3 og 4). Tiltakshaver har avtale med samtlige grunneiere som inngår i planavgrensningen, om at deres grunn kan inngå i planarbeidet.

Den sørligste delen av hensynssonen omfattes ikke av planavgrensningen. Dette arealet er avsatt til annen type bebyggelse, og består av eksisterende naust/ rorbuer og flytebrygger.

Det foreslåtte planområdet utgjør et areal på ca. 29,5 daa. Av dette er ca. 20,5 daa. i sjø. Arealene som søkes regulert på land er på ca. 9 daa.

Planavgrensningen er vist i figur 2 og 3.

Konsekvensutredning

I samråd med Ørland kommune er det avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Området er et eksisterende næringsområde. Tiltakene som planlegges vurderes å ikke ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn.

Spesielle utredningstema

I oppstartsmøtet ble følgende tema kommentert som viktige planfaglige tema for planarbeidet av kommunen:

- Skjerming av nærliggende boliger og hytter må vurderes både for anleggsfase og driftsfase.
- Planarbeidet må avklare hva slags type virksomhet som skal tillates i området.
- Utforming av bruddkant for bergskjæring (Tiltak 4).
- Teknisk infrastruktur, bla.a.:
 - Avklare forhold rundt bekk som går i et gammelt rør under adkomstvei sør for planområdet.
 - Avklare forhold rundt manglende slokkevannskapitet.
 - Overvann
 - Strømforsyning
- Naturmangfold
- Friluftsliv og nærmiljø
- Klimatilpasning – havnivåstigning.
- Havne- og seilingsforhold
- Massehåndtering
- Miljøfaglige forhold; spesielt støv og støy, samt lysforurensning.
- Trafikksikkerhet og transportbehov

Foreløpig ROS-analyse

Det er gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse der tilgjengelige databaser på nett er gjennomgått. Det ble ikke identifisert hendelser innenfor rød risiko, men følgende hendelser innenfor gul risiko:

- Store nedbørsmengder
Det bør vurderes om det er behov for tiltak i forbindelse med overvannshåndtering i planarbeidet.
- Kvikkleire/ løsmasseskred
Det bør gjennomføres en vurdering i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» for planområdet.
- Fallfare ved naturlige terrengformasjoner el.l.
Skjæringar skal sikres forskriftsmessig med gjerde el.l.
- Havn, kaianlegg
Det vurderes ikke behov for spesielle tiltak knyttet til sterk vind/ høye bølger for havn og kaianlegg.
- Støy og støv

Varsling om oppstart av planarbeid

Det videre planarbeidet vil vurdere behov for tiltak for å begrense støy og støv-problematikk for den nærmeste bebyggelsen i tilknytning til anleggsarbeidet.

- Brann- og eksplosjonsfare

Det videre planarbeidet må vurdere behov for ytterligere tiltak for å begrense brannfare for hovedbygget med utleieleiligheter.

Merknader/innspill på et tidlig tidspunkt.

Vi ønsker med dette brevet å gjøre naboer og berørte parter oppmerksom på og kjent med arbeidet som nå starter, og gi Dem/ Dere muligheten til å komme med merknader og innspill som kan ha betydning i oppstarten av planarbeidet. Dette brevet sendes til de som blir direkte berørt eller av annen grunn kan bli påvirket av tiltaket, utsikt, støy eller lignende.

Når forslaget til planen er ferdig, vil Ørland kommune kunngjøre en offentlig høring, og naboer/ berørte parter vil da få mulighet til å uttale seg om det ferdige planforslaget.

Vi gjør oppmerksom på at arbeidet nettopp er startet. Det kan derfor bli endringer i forhold til det endelige planforslaget.

Eventuelle merknader må leveres skriftlig **innen 19. januar 2024** til Kystplan AS, Postboks 4, 7239 Hitra, eller til jon@kystplan.no.

Hvis det skulle være noen spørsmål, kan du ta kontakt med Jon Birger Johnsen på telefon 99 53 46 61.

Mer informasjon knyttet til oppstartsvarselet vil du finne på www.kystplan.no.

Med vennlig hilsen
Jon Birger Johnsen
Arealplanlegger/ prosjektleder
Telefon: 99 53 46 61

Vedlegg:

1. Saksframlegg med vedtak i planutvalgets møte 21.11.2023.

Varsling om oppstart av planarbeid

ADRESSELISTE

Navn	Postadresse	Postnr/sted
Belling Jon Peder	Fageråsveien 27	7105 Stadsbygd
Belling Vigdis Helene	Fageråsveien 27	7105 Stadsbygd
Dybdahl Peter	Krobakken 20	7100 Rissa
Eide Heidi Ann	Havsteinflata 91	7021 Trondheim
Eide Odd Erik	Havsteinflata 91	7021 Trondheim
Fjellvikås John-Inge	Keiseråsveien 9	7125 Vanvikan
Heldahl Jørgen Hansen	Hellemsveien 200	7165 Oksvoll
Houbraken Suzanne Johanna	Steinvikveien 38	7165 Oksvoll
Hvidsen Ida Kristine	Klemmets veg 186	7227 Gimse
Kaspersen Jonny Bjarne	Anders Søyseths veg 19	7056 Ranheim
Kulmo Vegard	Hellemsveien 200	7165 Oksvoll
Lian Tom	Saupstadringen 17 B	7078 Saupstad
Lundkvist Kent J Gunnar	Ressveien 748	7335 Jerpstad
Lydersen Harald Johan	Rimfaksevegen 10 G	7165 Oksvoll
Olsen Jens Petter	Steinvikveien 38	7165 Oksvoll
Panganiban Monaliza L	Steinvikveien 77	7165 Oksvoll
Paas Jarmo	Steinvikveien 30	7165 Oksvoll
Rønsberg Ole Magnar	Steinvikveien 36	7165 Oksvoll
Skogstad Stig	Ladebekken 8 A	7041 Trondheim
Skogstad Wenche Bull	Ladebekken 8 A	7041 Trondheim
Spets Inger Marie	Nedre Terrasseveg 6	7506 Stjørdal
Standahl Harald	Hellemsveien 132	7165 Oksvoll
Standahl Jan Inge	Steinvikveien 32	7165 Oksvoll
Standahl Åse Klara Sæther	Hellemsveien 130	7165 Oksvoll
Straume Eva Antonie Gamst	Skogrand 4	7068 Trondheim
Straume Jan Olav	Skogrand 4	7068 Trondheim
Strømmen Olav	Øvre Granåslia 21	7047 Trondheim
Thrones Kai	Sjølystvegen 70	7562 Saksvik
Tigavas Janelle	Steinvikveien 30	7165 Oksvoll
Wigdahl Arild	Hellemsveien 173	7165 Oksvoll
Wigdahl Heidi Melum	Steinvikveien 79	7165 Oksvoll
Wigdahl Kyrre	Sommerfuglveien 3 B	3172 Vear
Wigdahl Snorre	Steinvikveien 79	7165 Oksvoll