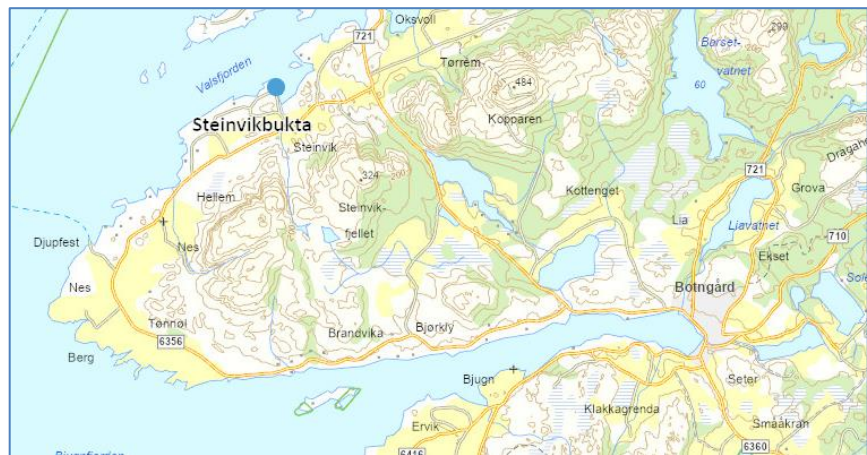
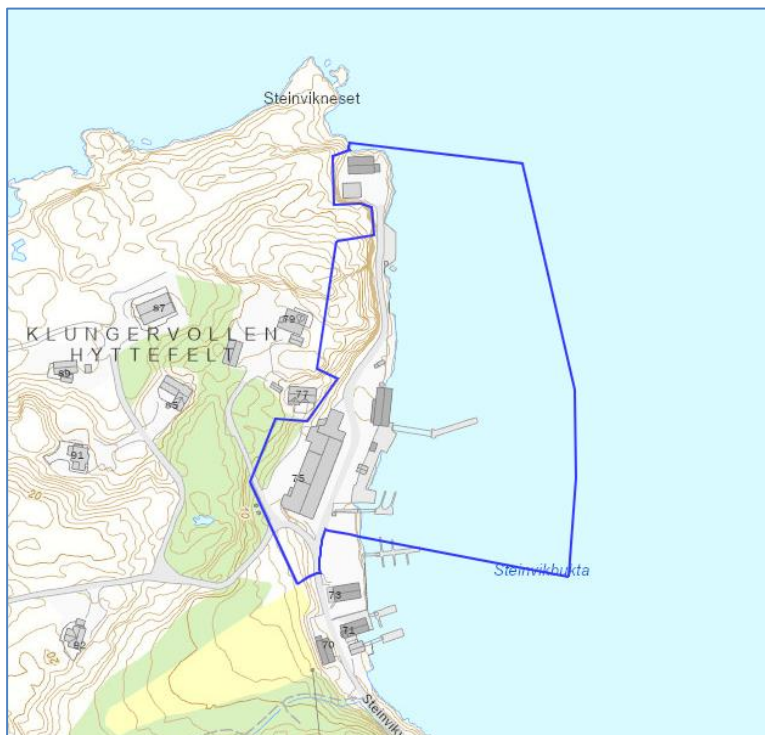


VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID:
Detaljreguleringsplan for Steinvikbukta
Gnr. 7, Bnr. 58 m.fl., ØRLAND KOMMUNE
PlanID: 5057202303

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.



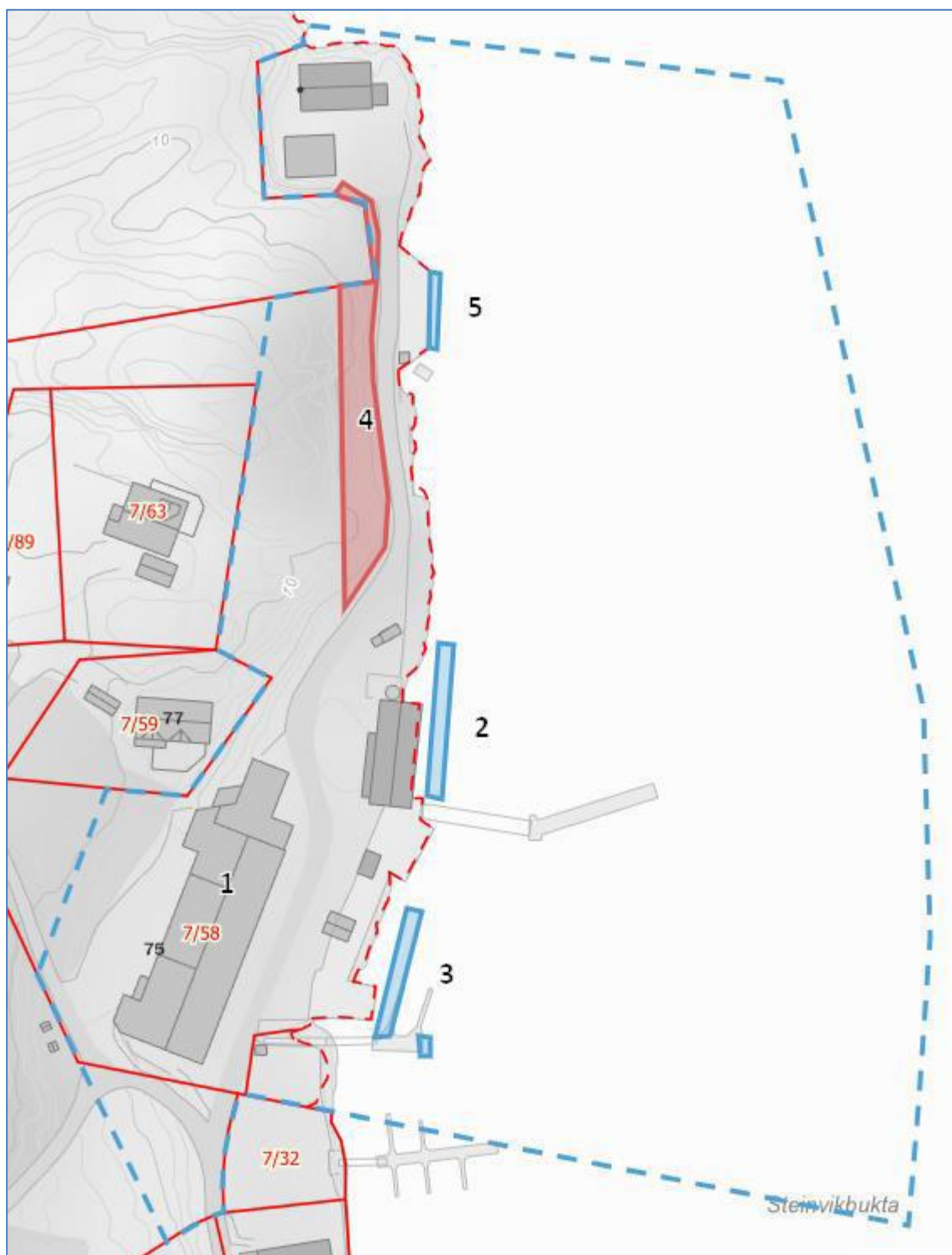
Figur 2: Planområdets plassering i Steinvikbukta. Planavgrensning vist med blå linje (Bakgrunns kart: gisline.no).

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 skaldyr 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 stippet linje) med nummerering av planlagte tiltak..

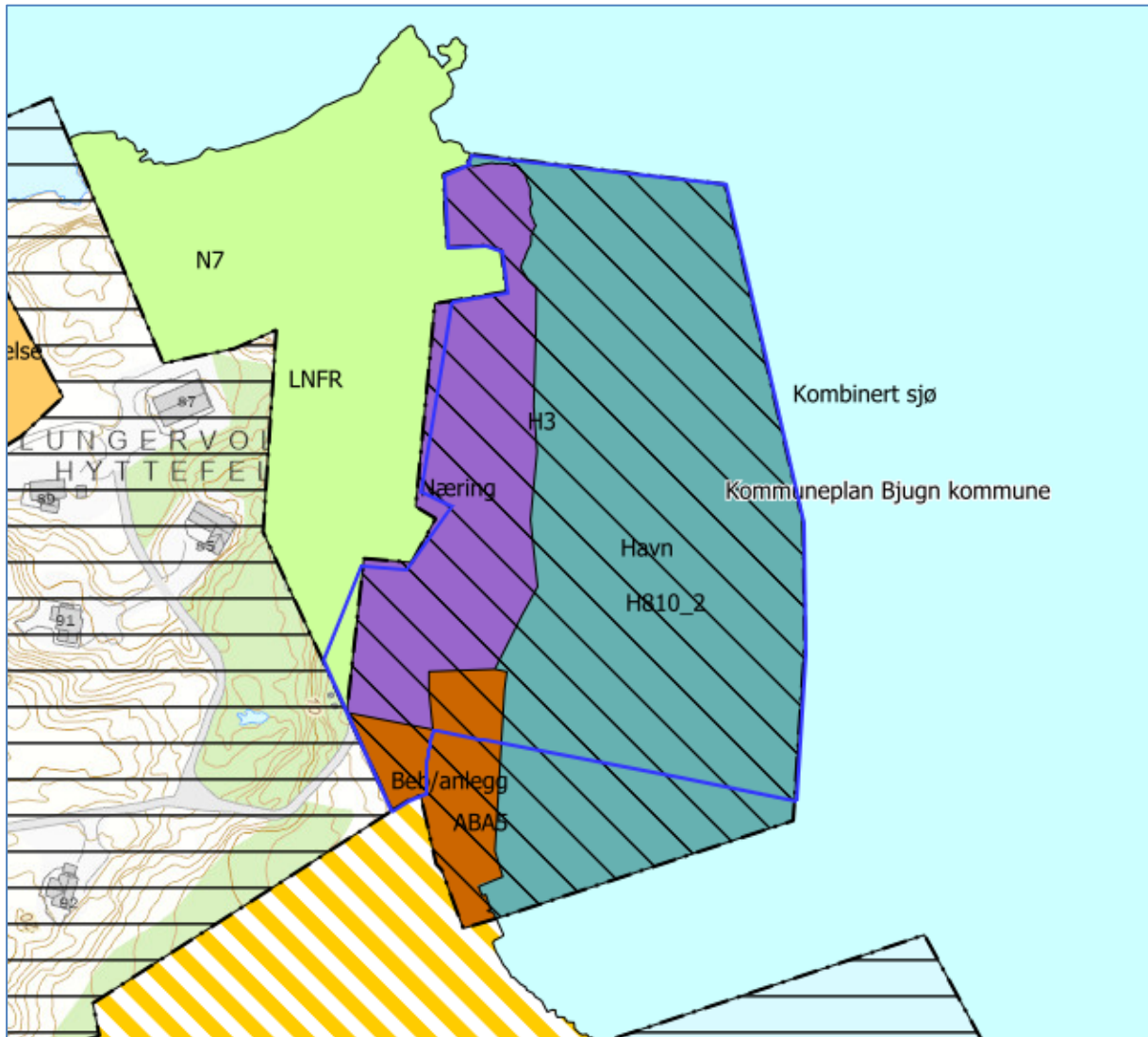
Arealstatus

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 6).

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 vedlagt som SOSI-fil.

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.
Skjæringer 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

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 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.

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

Vedlegg:

1. Planinitiativ med vedlegg
 - a. Skisse over planlagte tiltak
 - b. Innledende ROS-analyse
 - c. Vurdering konsekvensutredning
2. Justert planinitiativ etter oppstartsmøte med vedlegg
 - a. Vedlegg 1 (Skisse med justert planavgrensning og planlagte tiltak)
 - b. Vedlegg 2 (Samme skisse med gjeldende kommuneplan som temakart)
3. Kart som viser planavgrensning
4. Referat fra oppstartsmøte
5. SOSI-fil med planavgrensning
6. Saksframlegg med vedtak i planutvalgets møte 21.11.2023.

| Adresseliste sektormyndigheter/ foreninger | | | | |
|---|----------------------------|------|-------------|--|
| Statsforvalteren i Trøndelag | Postboks 2600 | 7734 | Steinkjer | sftlpost@statsforvalteren.no |
| Trøndelag Fylkeskommune | Postboks 2560 | 7735 | Steinkjer | postmottak@trondelagfylke.no |
| Kystverket | Postboks 1502 | 6025 | Ålesund | post@kystverket.no |
| NVE Region Midt-Norge | Abels gate 9 | 7030 | Trondheim | rm@nve.no |
| Statens vegvesen Region Midt | Postboks 1010 Nordre Ål | 2605 | Lillehammer | firmapost@vegvesen.no |
| Mattilsynet Midt Norge | Postboks 383 | 2381 | Brumunddal | postmottak@mattilsynet.no |
| Sametinget | Postboks 3 | 9735 | Karasjok | samediggi@samediggi.no |
| Fosen brann- og redningstjeneste IKS | Postboks 43 | 7159 | Bjugn | postmottak@fbrt.no |
| Fosen Renovasjon IKS | Postboks 55 | 7101 | Rissa | bedrift@fosen.renovasjon.no |
| Nettselskapet AS | Megardsvegen 1 | 7320 | Fannrem | Paal.skarild@nettselskapet.as |
| Fosen naturvernforening | Ytre Ringvei 32 | 7100 | Rissa | |