

Ørland kommune
Postboks 43
7159 Bjugn

Steinkjer, 22.06.23

Privat planarbeid og anmodning om oppstartsmøte

Kystplan er engasjert av Hall-Brødrene AS for å utarbeide en reguleringsplan for deres næringsområde i Steinvikbukta, Ørland kommune.

Gjelder	Oppstart av reguleringsplanarbeid
Utarbeidet av	Kystplan AS v/ Jon Birger Johnsen
Datert	05.06.2023.

Ansvarlige

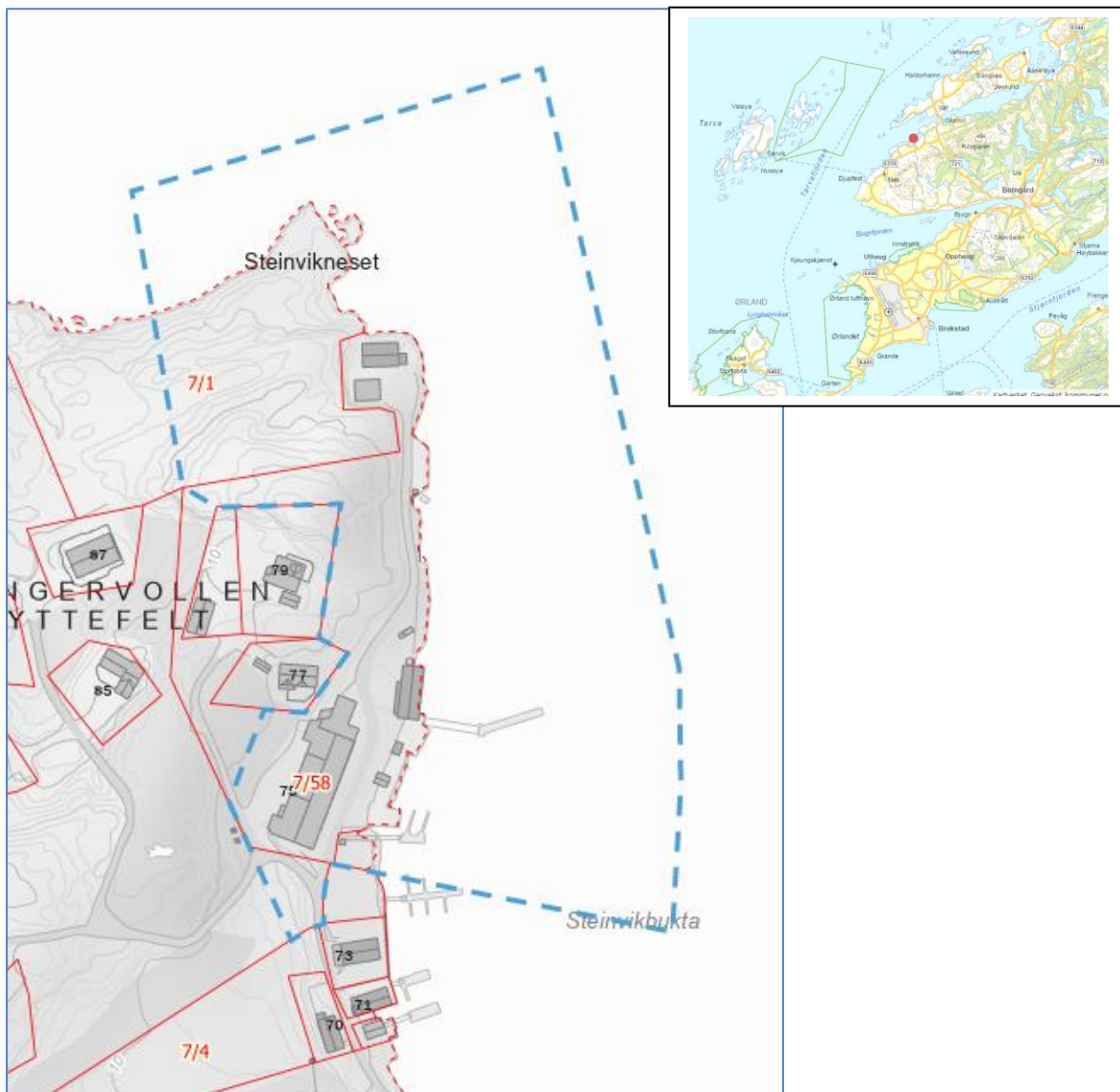
Fagkyndig	Firma	Kystplan AS
	Kontaktperson	Jon Birger Johnsen
	E-post	jon@kystplan.no
	Telefon	99534661
Forslagstiller	Firma	Hall-Brødrene AS
	Kontaktperson	Gustav Melum
	E-post	gustavmelum@gmail.com
	Telefon	91548977
Hjemmelshavere	GNR. 7, BNR. 1	Jørgen Hansen Heldahl
	GNR. 7, BNR. 58	Hall-Brødrene AS
	GNR. 7, BNR. 3 og 90	Heidi Melum Wigdahl og Snorre Wigdahl

Informasjon om planarbeidet

1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å regulere for en videreutvikling av dagens næringsvirksomhet, samt å legge til rette for en fremtidig utvidelse av næringsområdet. Dette kan gjøres gjennom kjøp av deler av naboeiendommen gbnr. 7/1.

2 Planområdet og omgivelsene



Figur 1: Forslag til planavgrensning vist som blå stiptet linje. Planområdets plassering i Ørland kommune (øverst til høyre).

Planområdets størrelse er på ca. 48,1 daa. Av dette er ca. 32,2 daa i sjø. Arealene som ønskes regulert på land utgjør dermed ca. 15.9 daa.

Planavgrensning

Planavgrensningen på land følger med enkelte unntak eksisterende eiendomsgrenser. Den østligste planavgrensning i sjø følger eksisterende avgrensning for Hensynssone H810_2. Tiltakshaver har avtale med samtlige grunneiere som inngår i planavgrensningen, om at deres grunn kan inngå i planarbeidet.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Steinvikbukta ved Valsfjorden i Ørland kommune. Hele området ligger innenfor 100 m. beltet til sjø. Området er et eksisterende næringsområde som ligger helt nede ved sjøen på vestsiden av Steinvikbukta. Tidligere var det et lakselakteri på stedet. Store deler av dagens næringsområde er etablert gjennom utsprenkning av berg og planert på ca. kote 2-3 moh. (NN2000)

Planinitiativ Kystplan

på det laveste. Terrenget i nord er mer kupert enn i sør, og består for det meste av berg/ fjell som reiser seg relativt bratt opp fra sjøen. Høyeste punkt innenfor planområdet befinner seg i nord og er på ca. 18 moh. (NN2000).

To eneboliger grenser til planområdet i vest. Lenger mot vest finnes flere hytter/ fritidsboliger. I sør finnes to rorbuer, ett naust samt et næringsbygg som benyttes i forbindelse med fiske/ fiskeforedling/salg.

Den delen av planområdet som grenser til Steinvikbukta er en relativt godt beskyttet naturlig havn. Her finnes derfor flere kaier og flere flytebrygger.

Adkomst til planområdet går via en privat vei med avkjøring fra fv. 6356. Den private veien er tilknyttet Steinvik veilag.

På området er det i dag flere næringsaktører. Hall-Brødrene AS driver med utleie av næringslokaler og turistvirksomhet. Turistvirksomheten foregår i form av fisketurisme gjennom utleie av 3 leiligheter i hovedbygget, med tilhørende utleie av båter.

I hovedbyggets første etasje driver Marinell Seafood med skalldyr og sjømatproduksjon. Bedriften leier også de to bygningene i nord, som benyttes som lager for sjømatproduksjon. Marinell Seafood leier i dag totalt ca. 500 m² med næringslokaler innenfor planområdet og har ca. 5 faste ansatte. I tillegg til det arealet Marinell Seafood leier i 1. etasje, er det også et større lagerlokale som benyttes i forbindelse med vinterlagring av båter.

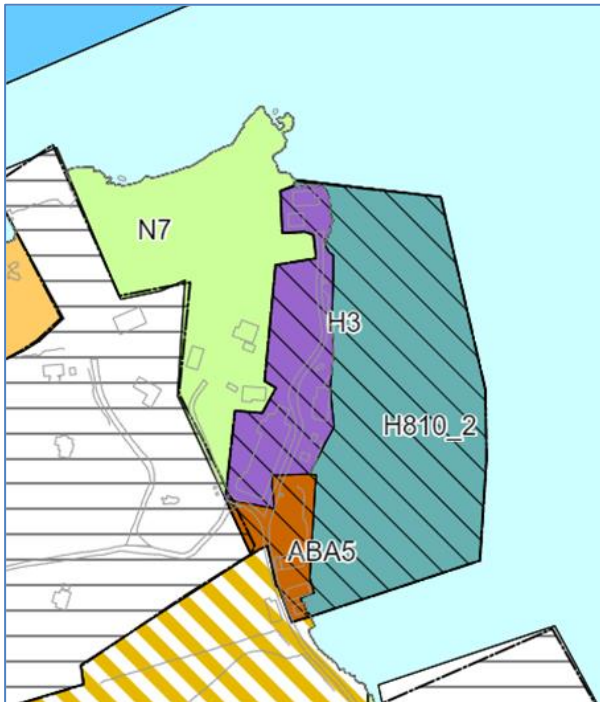
Mowi har en landbase på området og har ca. 5 faste ansatte. Bedriften leier ca. 200 m² med næringslokaler på stedet. I tillegg leier de flytebrygge av Hall-Brødrene AS for 2 oppdrettsbåter. Da dette er en landbase for 3 oppdrettslokaliteter har Mowi et behov for flere båtplasser for sine oppdrettsbåter. Slik det er i dag benytter Mowi seg av andre tilgjengelige båtplasser i området når det er behov for dette.

Kaia i nord eies av Hall-Brødrene AS, men leies ut til Bjugn Sparebank som har sin båt «Helt» liggende her. Kaia ønskes utbedret for å kunne ta inn større båter samt å gjøre den mer attraktivt for næringsaktører i området.

3 Plansituasjon og føringer

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.



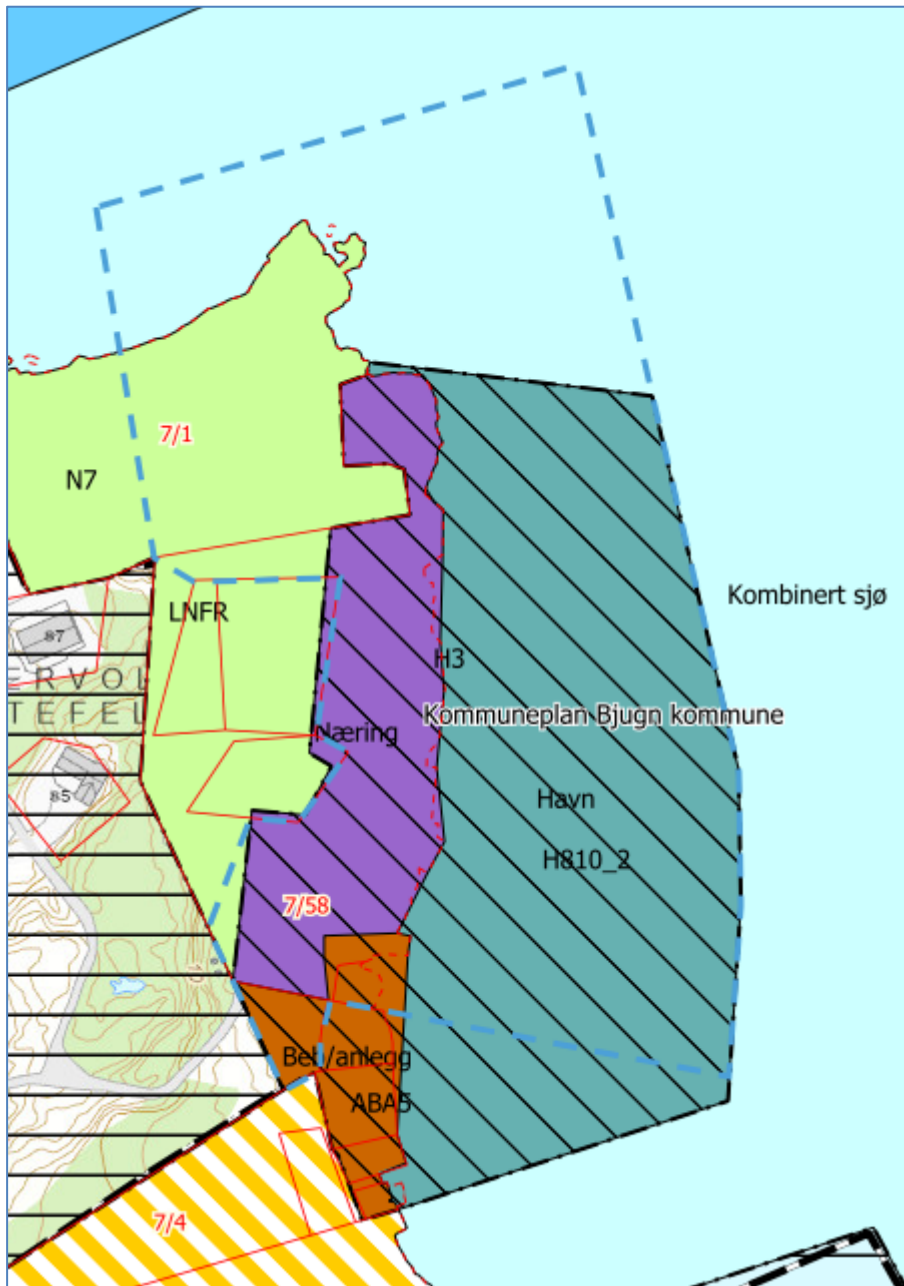
Figur 2: Gjeldende planstatus (Kilde: gislink.no).

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

Med utgangspunkt i foreslåtte planavgrensning vil ikke hele området som innehar krav om felles planlegging inngå i denne reguleringsplanen. Hall-Brødrene AS har vært i kontakt med øvrige grunneierne i området for å avklare om flere ønsker å delta i dette reguleringsplanarbeidet. På det tidspunktet dette ble forespurt, var det kun to grunneiere som var positive til dette. Resterende grunneiere ønsket ikke å delta i et reguleringsplanarbeid.

Vi er kjent med at kommunen i etterkant har vært i kontakt med de grunneierne som var negative til oppstart av planarbeid, og fått positiv tilbakemelding fra grunneier av gnr. 7 bnr. 36 og 69. Da det fortsatt er 3 eiendommer (7/4, 7/32 og 7/65) innenfor hensynssonen som ikke ønsker å delta i dette planarbeidet, vil ikke en utvidelse av planavgrensningen til å omfatte gnr. 7, bnr. 36 og 69 medføre at kommunens krav til felles planlegging vil kunne oppfylles. Dersom gnr. 7, bnr. 36 og 69 inkluderes i planområdet, vil det bli et tomrom innenfor planavgrensningen på grunn av at gbnr. 7/32 ikke ønsker å delta i planarbeidet. Tiltakshaver er samtidig bekymret for at gjennomføringsevnen til planarbeidet vil bli svekket, dersom eiendommene 7/36 og 7/69 inkluderes i planområdet. Hall-Brødrene AS sin intensjon med dette planarbeidet er å få avklart dagens bruk av området samt utvikle sin del av området, og ønsker ikke å presse noen naboer til å bli med på noe de egentlig ikke ønsker å være en del av.

Figuren nedenfor viser foreslått planavgrensning (blå stiplet linje) med inntegnet kommuneplan som bakgrunn.

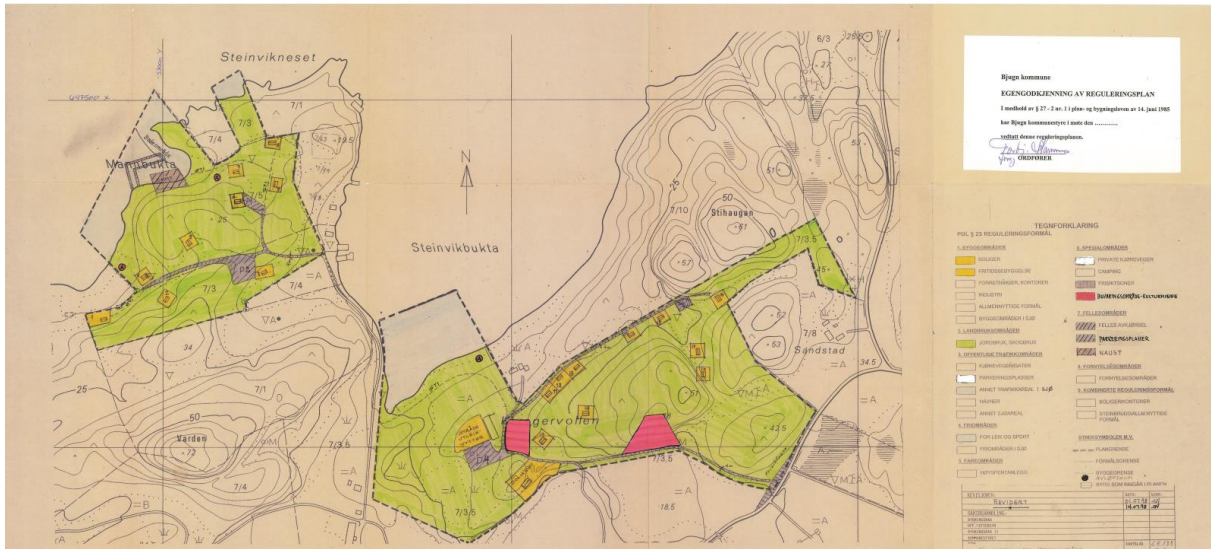


Figur 3: Foreslått planavgrensning vist med blå stiplet linje med gjeldende planstatus som bakgrunnskart. Eiendomsgrenser i rødt (Kilde: gislink.no)..

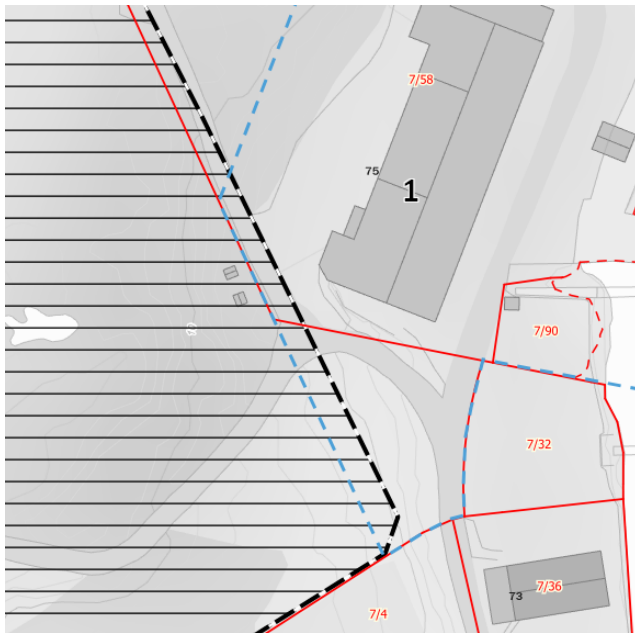
Med foreslåtte planavgrensning inkluderes alt areal som i kommuneplanen er avsatt til næring med krav om felles planlegging. Dette samsvarer med intensjonen til planarbeidet.

Reguleringsplan:

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



Figur 4: Plankart for Klungervolden Hytteområde (Kilde: kart.foosen.net).



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

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

I det følgende beskrives de ønskede endringene. Nummereringen henviser til vedlagte skisse som viser tiltakenes omtrentlige plassering.

1. På stedet driver Hall-Brødrene AS med fisketurisme. Bedriften ønsker å utvide driften gjennom å legge til rette for inntil 4 utleieleiligheter (1 ekstra i tillegg til de 3 fra før) i 2. etasje på eksisterende hovedbygg. Det er også et ønske å tilrettelegge for veranda/ altan for disse leilighetene mot øst. I hovedbyggets første etasje, skal det fortsatt være næringsvirksomhet.
2. I tilknytning til fisketurismen har bedriften et behov for å etablere egen flytebrygge for 8 båter (ca. 30 m lang) som leies ut i forbindelse med fisketurister. Denne planlegges etablert i tilknytning til eksisterende flytebrygge som Mowi disponerer.

Planinitiativ Kystplan

3. Det planlegges en utvidelse av dagens flytebrygge som har landfeste til gnr. 7/ bnr. 90. Per i dag har denne flytebryggen ca. 4-5 båtplasser. Her tenkes en ny flytebrygge for leietagere med plass for 8 båter (ca. 25 m lang) langsmed strandlinjen. I tillegg planlegges en mindre forlengelse av flytebryggen mot øst. Aktuelle brukere av denne flytebryggen er Hallbrødrene, leietakere på området (Marinell Seafood, Mowi og evt. nye næringstakere på området) samt båtplasser som disponeres av grunneier (Snorre Wikdahl). Denne flytebryggen vil bli et samarbeid mellom Hallbrødrene AS og 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. Det blå 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 1 meter lenger ut. Kan bli behov for nye fundament i sjø, men dette er usikkert. En utvidelse av næringsområdet med tilgang til en kai som kan ta imot større båter, forventes å være attraktivt for flere aktører innenfor sjørettet næring.
6. I nord planlegges en utvidelse av næringsområde mot vest gjennom utsprengning av fjell/ berg og planering av området på land. Det planlegges ingen utfylling i sjø. De eksisterende to byggene i nord ønskes revet og erstattet med ett nytt bygg lenger mot vest (ca. 1000 m² grunnflate). Dette planlegges som et kombinert lager- og kontorbygg, og tenkes bygd enten som et stålbygg eller med «sandwich» - elementer i 2 etasjer. Det foreligger ingen konkrete avtaler om eventuelle leietagere, men tiltakshaver tror at dette kan bli et attraktivt næringsområde for sjørelaterte næringsaktører. Det blå arealet i kartet illustrerer omtrentlig det arealet som ønskes planert på ca. kote 3. Dette arealet utgjør ca. 6,5 daa.

5 Virkninger på omgivelsene

Av de planlagte tiltakene vil det være utvidelse av næringsområde mot vest gjennom utsprengning av fjell/ berg og planering som vil ha størst virkning på omgivelsene. Breddeutvidelse av veg forbi dagens kai i nord vurderes i utgangspunktet ikke å ha vesentlige landskapsmessige konsekvenser da det er en fjellskjæring her fra før. Planlagte næringsbygg vil skjerme noe for de nye skjæringene. Fyllinger vil kunne dekket til med jord og beplantes med stedege arter for å begrense tiltakets visuelle effekter.

I forbindelse med utsprengning av berg/ fjell og planering av nytt næringsområde, vil det bli mye overskuddsmasser. Tiltakshavers plan er å finne aktører som har behov for overskuddsmassen og at dette fraktes ut med båt fra eksisterende kai som befinner seg i umiddelbar nærhet.

6 Samfunnsikkerhet – risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planinitiativet. Denne er vedlagt. Med utgangspunkt i denne ble det identifisert 6 hendelser som faller innenfor gul risiko og ingen hendelser innenfor rød risiko:

1b) Store nedbørsmengder: Det bør vurderes om det er behov for tiltak i forbindelse med overvannshåndtering i planarbeidet.

Planinitiativ Kystplan

3 a) Kvikkleire/ løsmasseskred: Det bør gjennomføres en vurdering i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» for planområdet.

6 a) Fallfare ved naturlige terrengformasjoner el.l.: Skjæringer skal sikres forskriftsmessig med gjerde el.l.

8 b) Havn, kaianlegg: Det vurderes ikke behov for spesielle tiltak knyttet til sterk vind/ høye bølger for havn og kaianlegg.

13 a) 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.

14 b) Brann- og eksplosjonsfare: Det videre planarbeidet må vurdere behov for ytterligere tiltak for å begrense brannfare for hovedbygget med utleieleiligheter.

Det vurderes ikke behov for ytterligere tiltak før det varsles planoppstart.

7 Konsekvensutredning

Med utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredning er vår foreløpige vurdering at planarbeidet ikke omfattes av krav om konsekvensutredning. Denne vurderingen er vedlagt som vedlegg 3.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning

Foreløpig oversikt over sektormyndigheter/ lag og foreninger som skal varsles om planoppstart:

- Trøndelag Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Kystverket
- NVE Region Midt-Norge
- Statens vegvesen Region Midt
- Mattilsynet Midt Norge
- Sametinget
- Fosen brann- og redningstjeneste IKS
- Fosen Renovasjon
- Nettselskapet AS
- Fosen naturvernforening

Foreløpig oversikt over naboer som skal varsles ved oppstart:

Naboliste fra ePlassen		
Navn	Postadresse	Postnr/sted
HELDAHL JØRGEN HANSEN	Hellemsveien 200	7165 Oksvoll
KULMO VEGARD	Hellemsveien 200	7165 Oksvoll
LIAN TOM	SAUPSTADRINGEN 17 B	7078 Saupstad
LYDERSEN HARALD JOHAN	RIMFAKSEVEGEN 10 G	7033 Trondheim
PANGANIBAN MONALIZA L	STEINVIKVEIEN 77	7165 Oksvoll
STANDAHL HARALD	HELLEMSVEIEN 132	7165 Oksvoll
STANDAHL JAN INGE	STEINVIKVEIEN 32	7165 Oksvoll
STANDAHL ÅSE KLARA SÆTHER	HELLEMSVEIEN 130	7165 Oksvoll
THRONES KAI	SJØLYSTVEGEN 70	7562 Saksvik
WIGDAHL HEIDI MELUM	STEINVIKVEIEN 79	7165 Oksvoll
WIGDAHL SNORRE	STEINVIKVEIEN 79	7165 Oksvoll

Vedlegg:

1. Skisse over planlagte tiltak
2. Innledende ROS-analyse
3. Vurdering konsekvensutredning

Vennlig hilsen

Jon Birger Johnsen

Seniorkonsulent Arealplan I Avd. Steinkjer

Kopi: Hall Brødrene AS