

Reguleringsplan for Steinvikbukta

Vurdering av om planen omfattes av [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Henvisninger er til forskrift om konsekvensutredning

Denne vurderingen er utarbeidet av Kystplan v/Jon Birger Johnsen på oppdrag av Hall-Brødrene AS

§ 6 - Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Planen er ikke en områderegulering, og den omfatter ikke tiltak i vedlegg I: Planen skal ikke konsekvensutredes og ha planprogram iht § 6.

§ 7 – Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Denne bestemmelsen er ikke relevant for denne planen.

§ 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Dersom planlagte tiltak fanges opp av vedlegg II, skal man vurdere forholdet til kriteriene i § 10.

Arbeidet med reguleringsplanen er i en veldig tidlig fase. Ingen tiltak i planen er konkretisert. Man har en enkel oversikt over hvilke tiltak planen kan komme til å omfatte. Det er ut ifra denne oversikten man har gjort vurderingen av om planen omfattes av forskrift om KU. Det kan bli endringer i planlagte tiltak etter oppstartsmøte med kommunen samt etter oppstartsvarsling.

Om virksomheten på området:

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.

Det aktuelle området befinner seg i Steinvikbukta i Ørland kommune, nærmere bestemt ved Steinvikveien 75, 7165 Oksvoll. Bedriften eier gbnr. 7/58. Den delen av eiendommen som inngår i forslag til planavgrensning er på ca. 8,6 daa. I tillegg inngår eiendom gbnr. 7/90 samt ca. 6,2 daa av gbnr. 7/1 og ca. 0,6 daa. av gbnr. 7/3. Eiendommen 7/58 er bebygd med 6 bygninger der det største bygget (hovedbygget) har en grunnflate på ca. 1000 m² (bygningssid 10636949). De tre nest største bygningene har en grunnflate på henholdsvis ca. 200 m² (bygningssid 183609998), ca. 140 m² (bygningssid 183609971) og ca 80 m² (ikke oppgitt med bygningssid). Det er opparbeidet totalt tre kaier i området, men det er kun de to nordligste som er i bruk per i dag. Uteområdet til den delen av planområdet som er tatt i bruk, benyttes hovedsakelig til parkering, utendørs lagring av utstyr og som internvei. Innenfor planområdets avgrensning i sjø finnes det to flytebrygger. Adkomst til området går via en privat vei med avkjøring fra fv. 6356. Den private veien er tilknyttet Steinvik veilag.

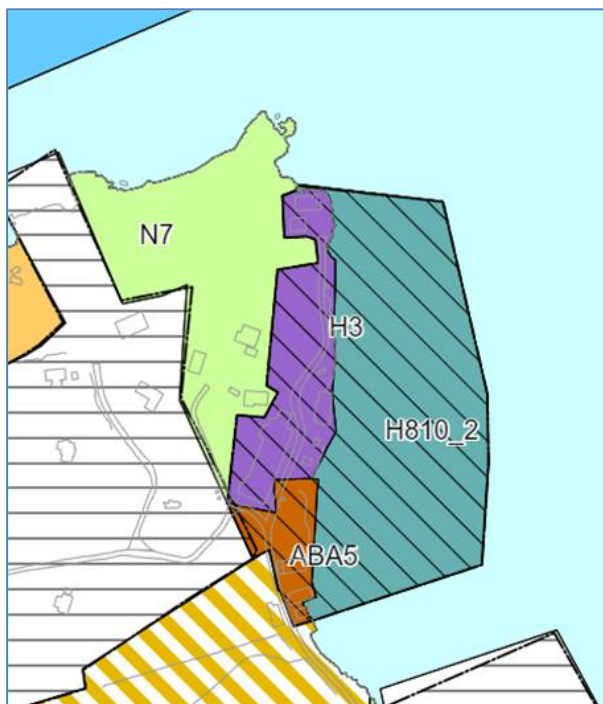
I hovedbyggets første etasje driver Marinell Seafood med skalldyr og sjømatproduksjon. Bedriften leier også de to bygningene i nord, som benyttes som lager for sjømatproduksjon. Marinell Seafood leier i dag totalt ca. 500 m² med næringslokaler innenfor planområdet og har ca. 5 faste ansatte. I tillegg 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 båt plasser for sine oppdrettsbåter. Slik det er i dag benytter Mowi seg av andre tilgjengelige båt plasser 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.

Gjeldende planstatus:

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

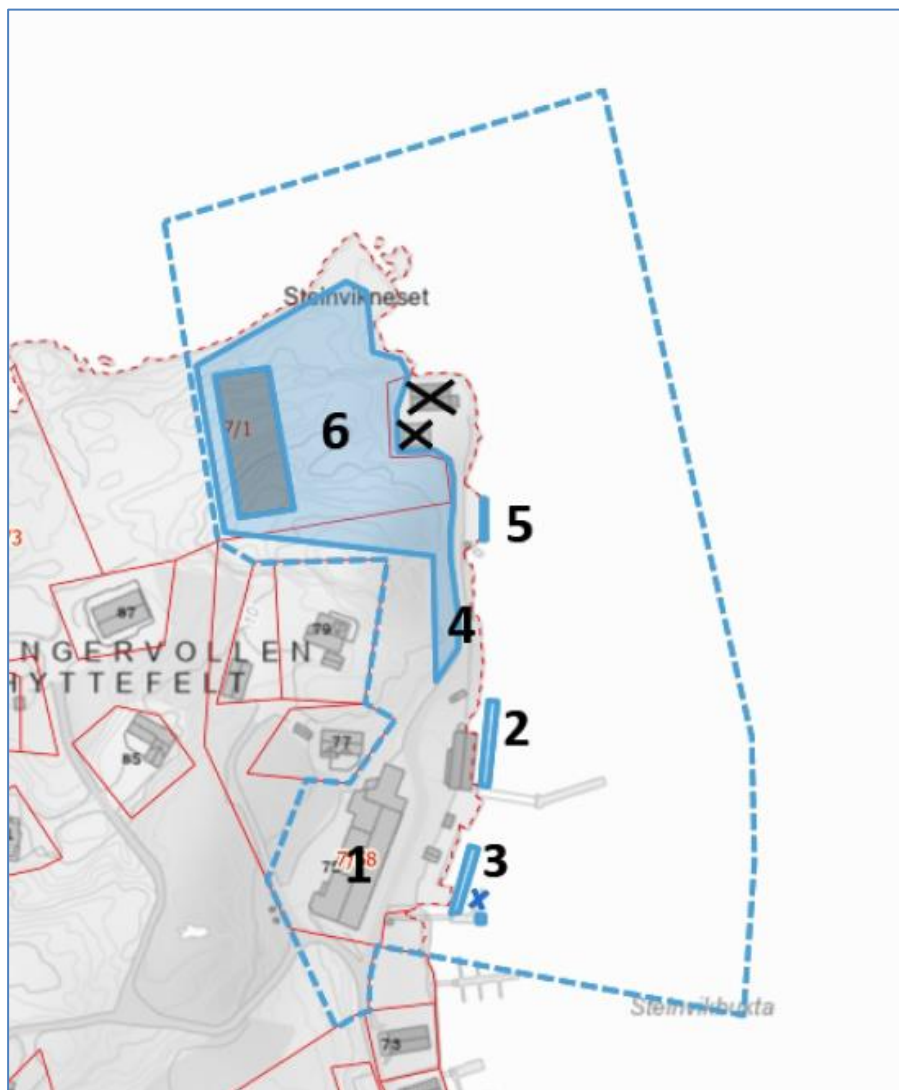


Figur 1: Gjeldende planstatus (Kilde: gislink.no).

Om innholdet i planarbeidet: Hall-Brødrene AS ønsker å regulere området slik at det blir i tråd med dagens bruk av området. Samtidig ser de en mulighet for en utvidelse av næringsområdet i nord for å tilrettelegge for ny næringsvirksomhet med tilgang til eksisterende kai-fasiliteter. En slik utvidelse vil medføre behov for utspregning av fjell/ berg og planering. Det er så langt ikke utført masseberegning, men det vil etter all sannsynlighet bli overskuddsmasser. Disse tenkes solgt og skipet ut via eksisterende kai i nord. Denne kaia ønskes utbedret slik at denne kan ta imot større båter. Det planlegges ingen utfylling i sjø.

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.
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 sprengne 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.



Figur 2: Planlagte tiltak - Steinvikbukta. Foreslått planavgrensning vist med blå stiplet linje.

Vurdering av om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning

Utfylling i sjø for å legge til rette for utvidelse av næringsområde er ikke oppført som tiltak i vedlegg II. Planen gjelder regulering som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan, der kommuneplanens arealdel sier at *reguleringsplan fortsatt skal gjelde*. Dvs at det ikke er utredet konsekvenser av utvidelse av næringsareal, verken på land eller i sjø gjennom en planprosess. Det kan derfor være grunn til å vurdere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, før man konkluderer om planen bør utredes etter forskrift om konsekvensutredning eller ikke, selv om planen/tiltaket ikke entydig står listet opp i vedlegg II.

§ 10 – Vurdering av vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Egenskaper ved planen eller tiltaket (andre ledd)	
a) Størrelse, planområde og utforming	
Vurdering	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. Det arealet som ønskes planert til nytt næringsområde på ca. kote 3, utgjør 6,5 daa. De to eksisterende byggene i nord tenkes revet og erstattet med

	et nytt bygg lenger mot vest på det nye næringsområdet (ca. 1000 m ² grunnflate). Dette planlegges som et kombinert lager- og kontorbygg, og tenkes bygd enten som et stålbygg eller med «sandwich» - elementer i 2 etasjer.
b) Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	
Vurdering	Ingen konflikt med landbruksjord. En liten del av planområdet i sørvest er avmerket med dyrkbar jord. Det planlegges ingen nye tiltak i dette området. Ingen registrerte naturverdier innenfor foreslått planområde. (kilde: gislink.no).
c) Avfallsproduksjon og utslipp	
Avfallsproduksjon	Virksomhetene i området genererer noe organisk avfall (Mowi). Ny plan vil ikke endre på dette
Utslipp	Det er kun snakk om utslipp av svart- og gråvann fra ansatte, renhold osv.
d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	
	Dagens bruk av hovedbygningens andre etasje til utleieleiligheter, er ikke i tråd med eksisterende brukstillatelse. Dette vil bli håndtert gjennom planprosessen og påfølgende søknad om bruksendring. Det er gjennomført flere tiltak for å ivareta brannsikkerheten. Eventuelt krav til brannteknisk prosjektering av hovedbygningen vil avklares gjennom planprosessen. Vurderes ikke som at virksomhetene på stedet er spesielt utsatt for ulykker. Utvidelse av næringsområdet i nord vil medføre høye bergskjæringer. Så lenge disse sikres forskriftsmessig vurderes risiko for alvorlige ulykker som lav.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (tredje ledd)	
a) Verneområder etter Naturmangfoldsloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	
Vern etter naturmangfoldloven (nml) eller markaloven	Det er ikke verneområder i området eller i nærheten (Kilde: Naturbase).
Utvalgte naturtyper (nml kap. VI)	Det er ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Vest for planområdet ble det i 2002 registrert et område med kystlynghei med lokalt viktig verdi (kilde: Naturbase).
Prioriterte arter	Det er ikke prioriterte arter i området eller i nærheten (Kilde: Naturbase)
Vernede vassdrag	Ikke relevant
Nasjonale laksefjorder og -vassdrag	Sjøen utenfor planområdet er ikke del av nasjonale laksefjorder (Kilde: https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/ferskvann/laks/nasjonale-laksevassdrag-og-laksefjorder/)
Objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven (kml)	Ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet (Kilde: gislink.no). Ingen registrerte SEFRAK-bygg innenfor planområdet. Rett sør for planområdet er ett bygg som i dag benyttes som rorbu registrert som et meldepliktig SEFRAK-bygg iht. Kultminnelovens § 25 (Kilde: gislink.no).

b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	
Truede arter eller naturtyper	Ingen registreringer innenfor foreslått planområde. I Steinvikbukta er det registrert gråmåke (VU), teist (NT) og storskarv (NT). Vest for planområdet ble det i 2002 registrert et område med kystlynghei med lokalt viktig verdi. Sør for planområdet langs adkomstveg ble det i 2000 registrert en fremmed art; ugrasmjølke (Kilde: gislink.no, artsdatabanken).
Verdifulle landskap	Planen berøres ikke av verdifulle landskap (Kilde: Naturbase).
Verdifulle kulturminner/-miljøer	Planen berøres ikke av verdifulle kulturminner/ -miljøer (Kilde: Naturbase)
Nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser	Planen berører ikke registrerte mineralressurser (Kilde: https://geo.ngu.no/kart/mineralressurser_mobil/)
Områder med stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift	Planen ligger utenfor registrerte reinbeiteområder eller reinbeitedistrikt (Kilde: Nibio Kilden Reindrift).
Områder som er særlig viktige for friluftsliv	Ingen kartlagte friluftslivsområder innenfor eller nært opp til planområdet (Kilde: Naturbase).
c) Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985	
Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, strandsone, klima- og energiplanlegging	Det har tidligere vært et lakseslakteri på stedet. Etter at denne virksomheten ble lagt ned har det blitt etablert flere bedrifter på stedet. Planarbeidet omfatter utvidelse av et eksisterende næringsområde. Området med sin umiddelbare nærhet til sjø og kai-fasiliteter vurderes som attraktivt for sjørelatert næring. Det er hovedsakelig spredt bebyggelse i området, men med kort avstand til Botngård med større boligområder, skole og barnehage. Planarbeidet berører strandsone avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan. Tiltak i planen vil ikke medføre utslipp av klimagasser. Planområdet er sjønært, så nye utbyggingsområder må ta hensyn til framtidig havnivåstigning og stormflonivå. Dvs. minimum oppfylle kommuneplanens krav til kotehøyde innvendig gulvnivå på kote +3 meter (NN2000). Vår vurdering er at planen er i tråd med Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, verna vassdrag	Planen berører ikke lekeområder for barn eller unge. Planen berører ikke verna vassdrag.
Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre	Ikke relevant.
d) Større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	

Områder regulert til landbruk eller LNF(R)	Ikke relevant
LNF(R) i kommuneplanens arealdel	Utvidelse av næringsområde i nord berører et areal på ca. 5,6 daa. som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Dette arealet er ikke egnet som landbruksjord og benyttes heller ikke som beiteland.
e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	
Miljøkvalitetsstandard for vann	Planområdet grenser til vannforekomsten Valsfjorden (vannforekomstID: 0321010200-C) som er registrert med god økologisk tilstand. Planlagte tiltak vil kun medføre en begrenset økt utslipp av sanitært avløpsvann i sjø (kilde: vann-nett.no, tiltakshaver).
f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	
	Det er svært få helårsboliger i nærheten av planområdet. Planen eller tiltak i planen vil ikke føre til forverring for helsetilstanden til befolkningen i området med unntak av mulighet for støv- og støyforurensning i anleggsfasen. Dette kan avhjelpes med avbøtende tiltak som driftstider, støvdemping osv.
g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	
Forurensning til luft	Nei
Forurensning til vann	Nei, ingen utfylling i sjø.
Forurensning til sediment	Nei
Forurensning til grunn	Nei
Ubehagelig lukt	Nei
Støy	Noe støy må påregnes i anleggsfasen ved opparbeiding av nytt næringsareal og ved utbygging. I driftsfasen vil ikke støy være et problem utover støy fra trafikk til og fra anlegget, samt evt. ventilasjon, aggregat osv. i området. Støyende installasjoner kan i størst mulig grad vendes vekk fra omkringliggende bebyggelse. Det vil bli en høydeforskjell mellom nytt næringsareal og eksisterende boliger/ hytter som vil skjerme for støy.
Stråling	Ikke relevant
Klimagass	Se punkt c) over (Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging)
h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	
Flom- og skredfare	Ingen flomsone markert innenfor planområdet. Helt innerst i Steinvikbukta renner det ut en bekk/elv som er markert med aktsomhetsområde for flom. Denne vil ikke kunne påvirke planområdet (Kilde: gislink.no). Ingen bekker innenfor planområdet. Like sør for planområdet kommer det ned en bekk som går i et gammelt rør under adkomstveien. Det opplyses om at bekken renner over veien ved store nedbørmengder. Dette har ikke skapt store utfordringer for planområdet (Kilde: Tiltakshaver). Området grenser til sjø med gode avrenningsforhold. Ingen informasjon om lokale forhold som medfører problematik i forhold til flom/overvann. Dagens næringsområde er stedvis anlagt på ca. kote 2. Springflo har aldri nådd opp til dagens næringsområde, fram til i dag. Det er ingen spesiell forurensningsfare knyttet til det som finnes på området per i dag, dersom det skulle oppstå en stormflo på nivå med sikkerhetsklassene (Kilde: Tiltakshaver).

	<p>Store deler av planområdet er avmerket med bart fjell. Det er i dette området det planlegges terrenginngrep. En liten del i sør er avmerket med marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Det planlegges ingen utfylling i sjø. Området er ikke kartlagt for kvikkleire. Det bør gjennomføres en vurdering i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» for planområdet. Ingen registrerte hendelser, aktsomhetsområder eller faresoner når det gjelder skred (Kilde: gislink.no, tiltakshaver).</p> <p>Ingen registrerte skredhendelser, aktsomhetsområder eller faresoner når det gjelder steinsprang (kilde: gislink.no).</p> <p>Planlagte tiltak vil medføre behov for utsprenkning av berg/ fjell. Dette kan medføre fare for steinsprang/ steinras. Forutsettes at alt arbeid utføres forskriftsmessig.</p>
<p>Egenskaper ved virkningene (fjerde ledd)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Virkningenes intensitet og kompleksitet • Sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer • Varighet og hyppighet • Mulighet for å begrense eller reversere virkningene • Om virkningene strekker seg over landegrensene • Samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak 	<p>Av de planlagte tiltakene vil det være utvidelse av næringsområde mot vest gjennom utsprenkning av fjell/ berg og planering som vil ha størst virkning. Planlagte næringsbygg vil skjerme noe for de nye skjæringene fra sjøen. Bredeutvidelse av veg forbi dagens kai i nord vurderes i utgangspunktet ikke å ha vesentlige konsekvenser da det er en fjellskjæring her fra før. Fyllinger vil kunne dekket til med jord og beplantes med stedeegne arter for å begrense tiltakets visuelle effekter. Utvidelse av næringsområde vil være et irreversibelt tiltak, men vil trolig ha liten negativ konsekvens for samfunn og miljø.</p> <p>Det er mulig å begrense virkningene ved å ta i bruk avbøtende tiltak. I forbindelse med utsprenkning 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.</p> <p>Ikke relevant.</p>

Oppsummering

Ut ifra vurderingen over, er det mest sannsynlig at planen ikke har vesentlig virkning på miljø og samfunn som tilsier at den må konsekvensutredes. Kommunen må ta stilling til om de er enige i denne vurderingen.