

Åfjord kommune
v/Kjell Vingen

Privat planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte

Harbak as ved Elin M. og Roy Harbak som forslagsstiller har engasjert Fosen Plan og Miljø AS til å bistå med å utarbeide reguleringsplan som beskrevet under. Vi ber om snarlig oppstartsmøte med kommunen.

Det er ønskelig at vi i oppstartsmøte avklarer endelig planområdet, samt hvilke konsekvenser planen har for eksisterende reguleringsplan som blir berørt av dette planforslaget.

Forslagsstiller ønsker at planoppstart skal gjøres så fort som mulig.

Formelle opplysninger	
Forslagsstiller (navn og adresse)	Harbak as v/Elin M. og Roy Harbak, Harbaksveien 671, 7177 Revsnes
Epost til forslagsstiller	elin.harbak@gmail.com
Fagkyndig plankonsulent (navn og adresse)	Fosen Plan og Miljø as v/Hanne Skjæggestad
Epost til plankonsulent	hanne@planogmiljo.no
Planområdet og eiendomsforhold	
Planområdets adresse	Gnr/bnr 90/4, Sundetveien 211, 7178 STOKKØYA
Hjemmelshaver	Harbak as

Informasjon om planarbeidet

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

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

Planen skal legge til rette for etablering av hagekoloni med mikrohytter og parsellhager.

Planen er å etablere 23 små tomter for frittliggende mikrohytter (fritidsbebyggelse), samt egnet området med parseller til dyrking, som for de fleste hyttene vil grense inntil hyttetomtene.

I tillegg skal det avsettes et område til formål uthus, noe adkomstvei og resterende i hovedsak LNF(R).

Ved område nede ved sjøen skal det etableres et naust og badstue/badehus.

Åfjord kommune har våren 2020 vedtatt «Masterplan reiseliv», som blant annet definerer mål om at Åfjord kommune skal bli en grønn hyttekommune i løpet av 5 år. Utvikling av hagekoloni på eiendommen Sundetveien 211 (90/4), er av Åfjord Utvikling ønsket som pilot.

I «Masterplan reiseliv» er det også beskrevet at Åfjord kommune skal bli «Helårsbadebygd». Den planlagte bruken av det sjønære området som inngår i planarbeidet, mener vi er i tråd med masterplanens intensjoner.

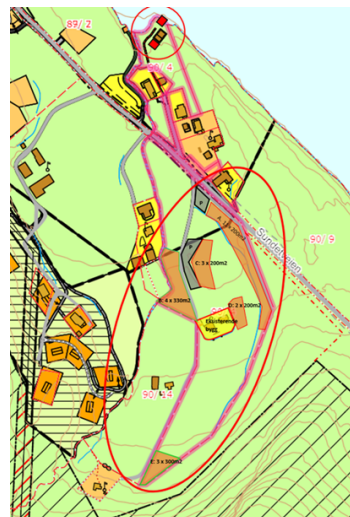
2. Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Stokkøya:



Oversiktskart og foreløpig planområde



Planen berører i hovedsak eiendommen gbnr 90/4. Deler av eiendommen inngår i eksisterende reguleringsplan «201202 Sundgården II», mens resten er LNF(R) område. Deler av felleseid eiendom 90/252 blir berørt av den nye reguleringsplanen. Det er ønskelig at vi i oppstartmøte avklarer endelig planområdet.

Adkomst fra kommunal vei, Sundetveien.

Området der det planlegges naust og badstue er i forbindelse med utarbeidelse av kommunes arealplan ble det søkt om etablering av naust og småbåtanlegg. Kommunen var positiv til tiltaket, og henviste til revidering av eksisterende reguleringsplan for området.

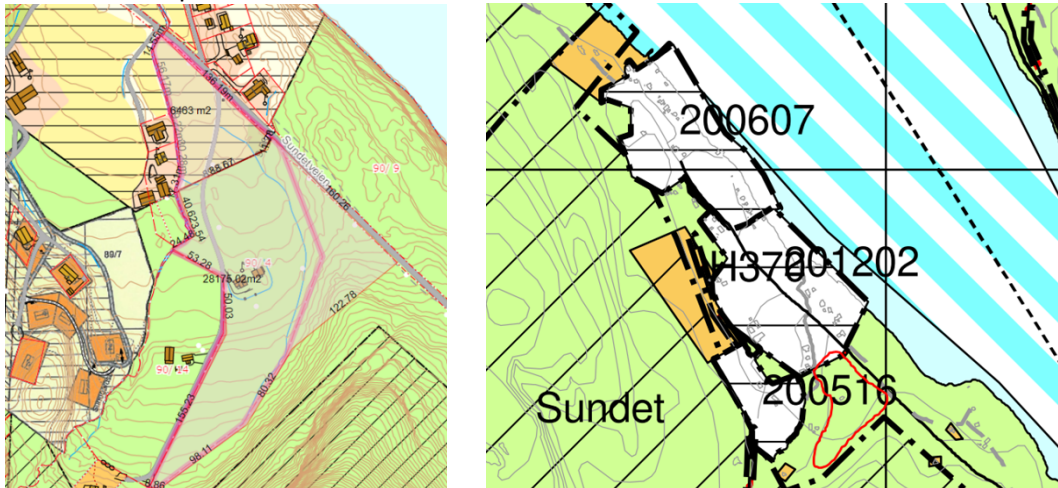


Våningshus og driftsbygning på eiendommen i dag.



Område nede ved sjøen

Beskrivelse av planområdet



Bildet viser planområdet (rosa linje), og tilstøtende reguleringsplan og areal.

Tilstøtende arealbruk til planområdet er LNF(R), Sundetveien som er en kommunal vei og planområde «201202 Sundgården II».

3. Kort presentasjon av planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e)

Planen er å bygge små arealeffektive modul hytter. Hyttene skal ha innlagt strøm, vann og avløp. Det er totalt planlagt med 23 mikrohytter på eiendommen.

Hyttene vil bestå av en eller to moduler, der grunnmodulen har BYA < 30 m² og tilleggsmodulen < 20 m². Det vil si totalt BYA mindre enn 50 m². Hyttene plasseres på rammer som har pilarer i grunnen. Dette minimerer naturinngrepet, og begrenser bruk av betong.

Mønehøyde på hyttene skal være maksimalt 5,5 mtr. Det er tillatt med takterrasse på den laveste modulen.

Det tillates bygging av bod/anneks på inntil 15m² BYA. I tillegg kan det bygges terrasse, så lenge BYA i % ikke overstiger 40% av tomtens areal.

I og med at hver hytteeier får tilgang på egen parsell for dyrking på 200 – 300 m², så ivaretas behovet for uteoppholdsareal på en god måte. På parsellene som er ment for dyrking, kan hver hytteeier sette opp drivhus plassert etter avtale med grunneier. Gesims- og mønehøyde for drivhusene kan være inntil hhv 1,8 og 2,5 m, med et areal på inntil 10 m².

Hyttene er tenkt plassert i ytterkant av den dyrkbare jorda, samt på områder som i dag består av sitkagran. Hver hytte får tilgang til eget areal for dyrking av frukt og grønnsaker.

Hyttene bygges innendørs et annet sted i kommunen, og fraktes til området som ferdige moduler. Utvikling av mikrohytterne gjøres i samarbeid med kommunens omstillingsprogram gjennom Nord-Fosen utvikling as og Innovasjon Norge.

Det skal være fokus på bærekraftige løsninger både i hagekolonien og ved bygging av hyttene, og det skal utredes om sitkagranen som hugges på eiendommen kan brukes i produksjon.

I planen inngår også bygging av felles renovasjons bygg, naust og badstue. Tomtene som fradeles vil være på 200 – 350 m². Parseller til dyrking inngår ikke i det fradelte området, men det dyrkbare jorden som nyttes til dette formålet vi fortsatt tilhøre «opprinnelig» eiendom.

Det må avklares gjennom planprosessen om det skal etableres ny adkomst til hagekoloni fra kommunal vei, Sundetveien.

4. 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 differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Forholdet til kommuneplanen:

Området ligger innenfor kommunedelplan arealdel for Åfjord kommune vedtatt i 2019. I arealdelen er arealet avsatt til LNF(R) område, og fritidsbebyggelsen i planforslaget er dermed i strid med denne arealdisponeringen.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer, samt eventuelt pågående planarbeid

- Planområdet berører reguleringsplan «201202 Sundgården II».
- Vi er ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i nærheten.
- Planarbeidet berøres av kommunens «Masterplan Reiseliv».

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

Planens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser skal utredes i planarbeidet

- Viktige kulturminner og kulturmiljø eller naturmiljø berøres ikke av planen
- Hyttene plasseres slik at de i svært liten grad berører dyrkbar jord
- Den dyrkbare jorden skal fortsatt nyttes til jordbruksproduksjon
- Sitkagran skal hugges og om mulig nyttes i produksjon

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

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

- Det er ikke potensiale for jord- og flomskredfare.
- Planområde er ikke utløpsområde for snøskred.
- Det skal ikke være registrert viktige naturtyper på dette området.
- Det sjønære området ligger under marin grense og viser ifølge temakart fra NGU at området består av marin strandavsetning. Det er ikke kjente forekomster av grus, pukk, industrimineraler, naturstein eller metaller.
- Planområdet inneholder ca. 17 daa fulldyrka jord
- Det er to teiger med sitkagran på eiendommen. Disse er tenkt hugget og om mulig nyttet i produksjon av bygninger på eiendommen.

ROS-analysen vil avdekke om det er særlige forhold som bør undersøkes.

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

Samlet sett vurderes det at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, slik at disse kan behandles i planbeskrivelsen. I og med at planen ikke er i samsvar med overordnet plan for området, vil det likevel bli utarbeidet planprogram og konsekvensutredning (Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Vurdering av om planen/tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med forhold i § 10 i forskrift om konsekvensutredning:

Planområdet berører ikke verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, eller områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Arealet inngår ikke i reinbeiteområde.

Ingen utvalgte naturtyper eller prioriterte arter blir berørt jf. oppslag i Naturbase.

Planen inneholder ikke større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, eller reindrift. Noe fulldyrka jord vil bli berørt, anslagsvis inntil 300 m² innenfor LNF-området. Dette vil føre til en omdisponering av LNF-areal, men vurderes å kunne «gjenskapes» i andre deler av planområde, og derfor ikke gir en vesentlig virkning på landbruksvirksomheten. Driveplikt på den dyrkbare jorden blir ivarettatt.

Området inngår ikke i NGUs aktsomhetsområder hva sikkerhet angår.

Området berører ingen friluftsområder som er gitt verdi i verdikartleggingen som er beskrevet for eiendommen i forbindelse med kommunens arealplan.

Tiltaket vil ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §10, men konsekvenser av tiltaket vil bli vurdert og belyst i planbeskrivelsen.

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:

Relevante råd/utvalg/sektorer Åfjord Kommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Tensio TS, NVE, Kystverket, Mattilsynet, Fosen Renovasjon, Fosen brann- og redningstjeneste. Andre grupper/instanser tilføyes dersom det i oppstartsmøte vurderes som relevant.

Planprosessen er tenkt gjennomført med mulighet for medvirkning ved oppstartsvarsling og gjennom offentlig ettersyn av planforslag.

Vi ber om snarlig tilbakemelding angående tidspunkt for oppstartsmøte.

Vennlig hilsen
Harbak as
v/Elin Harbak
Telefon 99287820