

Til:

Fylkesmannen i Trøndelag	fmlpost@fylkesmannen.no
NVE Region Midt-Norge	rm@nve.no
Statens vegvesen Region Midt	firmapost-midt@vegvesen.no
Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
Mattilsynet - Avdeling Innherred og Fosen	postmottak@mattilsynet.no
Såmediggi - Sametinget	samediggi@samediggi.no
Landbrukskontoret Ørland/Bjugn	postmottak@orland.kommune.no
Fosen brann og redningstjeneste IKS	postmottak@fbrt.no
Fosen renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
Nettselskapet AS	post@nettselskapet.as
Bjugn kommune Ungdomsrådet	postmottak@bjugn.kommune.no
Bjugn kommune Eldrerådet	postmottak@bjugn.kommune.no
Bjugn kommune Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	postmottak@bjugn.kommune.no

Brekstad, 09.12.2019

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG OPPSTART AV FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE – DETALJREGULERING FOR SKIFTE BOLIGOMRÅDE, GBNR 83/5 M.FL. I BJUGN KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av arbeid med detaljreguleringsplan i Vallersund i Bjugn kommune.

Kystplan AS er engasjert av grunneier Steinar Skifte til å utarbeide en reguleringsplan for boligområde med kjøre- og gangatkomst.

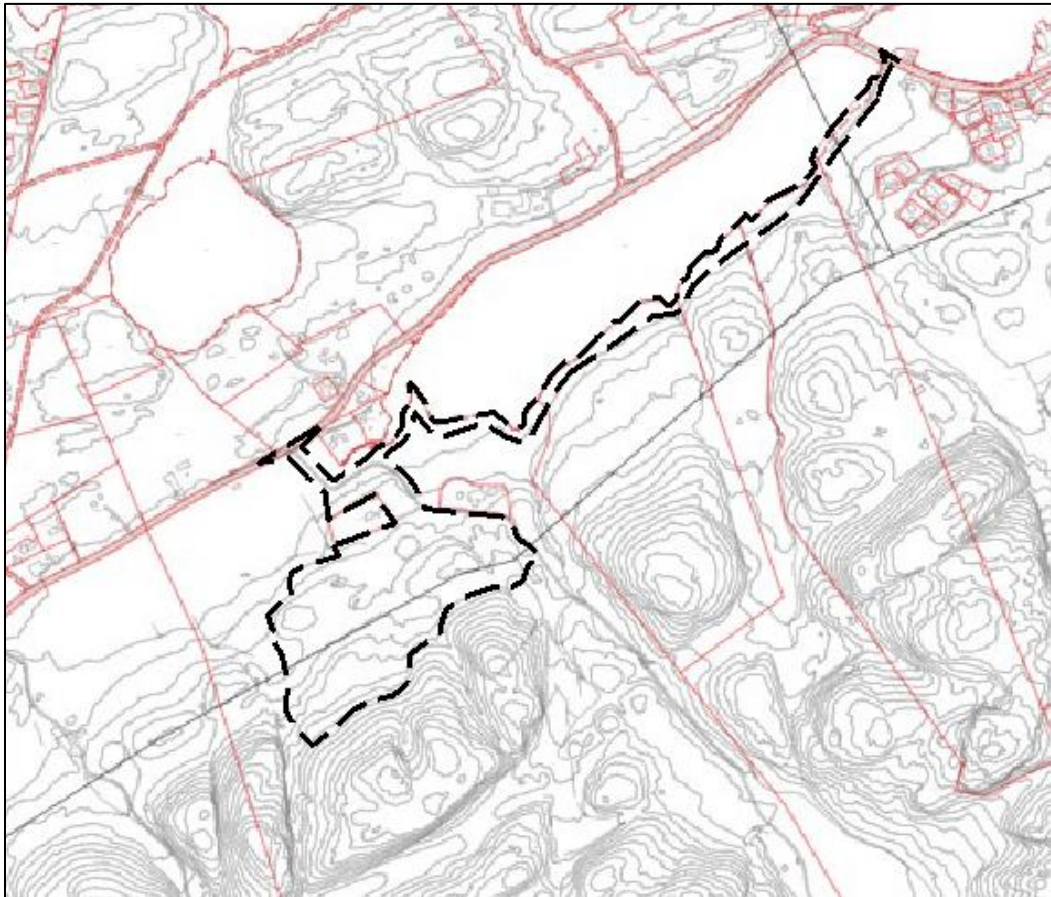


Figur 1. Oversiktskart

Besøksadresse:
Torget 3
7240 Hitra

Postadresse:
Postboks 4
7239 Hitra

www.kystplan.no
Tlf: 934 67 358
E-post: kystplan@kystplan.no



Figur 2. Planområdets avgrensning

Formål

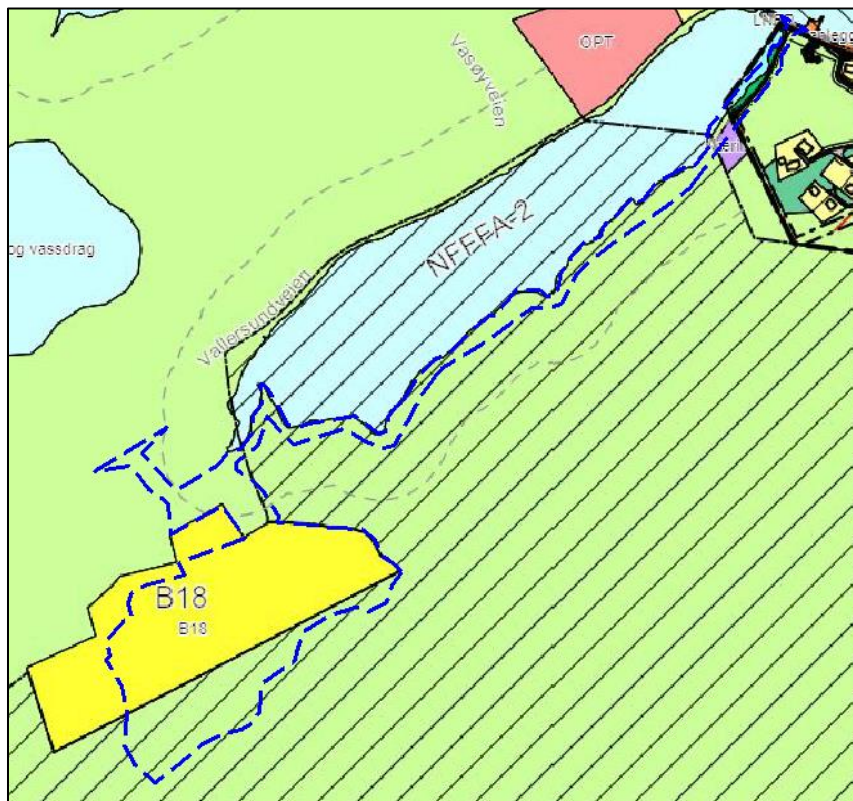
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av boliger, helårs gangveg fra boligområdet langs Bålfjordvågen til fylkesvei 721 ved Stor-Sandnes, samt legge til rette for breddeutvidelse/oppgradering av eksisterende kjørevei fra boligområdet til Vallersundveien (fylkesveg 721). Dagens avkjørsel fra Vallersundveien oppleves som dårlig, og planarbeidet skal legge til rette for å oppgradere avkjørselen iht. krav i veinormalen. Planarbeidet skal også utrede løsning for vann- og avløp til boligområdet.

Planavgrensningen og planstatus

Planavgrensningen for selve boligområdet vil i hovedsak følge avgrensningen satt i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune. Plangrensen er justert sørover for å trekke boligområdet lenger vekk fra dyrkajord samt tilpasning til eksisterende bruk av utmarka i vest. Planområdet omfatter også areal for kjøre- og gangatkomst. I kommuneplanen er mesteparten av boligområdet er satt av til boligformål med unntak av de sørlige områdene som er avsatt til landbruk, natur og friluftsmål (LNF) med hensynssone landskap. Gangatkomsten ligger stort sett på område for LNF med hensynssone landskap. Her ligger også atkomsten også innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen.

Lengst i nordøst berører gangatkomsten reguleringsplan 16270042 Stor-Sandnes, samt et mindre område avsatt til nåværende næringsvirksomhet.

Kjøreatkomsten og parkering for allmennheten ligger på område avsatt til LNF-formål.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealplan for Bjugn med reguleringsplan 16270042 Stor-Sandnes. Planområdet markert i blått

Planens forhold til forskrift om konsekvensutredning

Bjugn kommune har vurdert at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Gangatkomst

I forbindelse med boligområdet skal det planlegges en trafiksikker skoleveg. Det er valgt å legge en kombinert turveg/ny gangatkomst på sørsida av Bålfjordvågen. Det er hensiktsmessig å knytte gangvegen fra boligområdet til ny gang- og sykkelveg fra Stor-Sandnes til Vallersund oppvekstsenter som er under planlegging i regi av Bjugn kommune. Langs sørsiden av Bålfjordvågen er det en eldre landbruksveg, og denne traseen skal gjenbrukes i størst mulig grad som gangveg. Reguleringsplanen legger opp til å sikre areal for helårs drift og etablering av belysning. Se figur 4 for illustrasjon av hvor gangatkomstens tenkes lagt. Innenfor reguleringsplan Stor-Sandnes skal gangatkomsten i utgangspunktet kun berøre areal regulert til vegformål (SV1). I og med at gangatkomsten går gjennom hensynssone landskap, blir det viktig å planlegge en gangatkomst som ikke forringer kulturlandskapet.

Kjøreatkomst

Eksisterende kjøreveg fra fv 721 til boligområdet skal fortsatt brukes som atkomst, og planarbeidet skal sikre areal for breddeutvidelse/oppgradering av standard samt oppgradering

av avkjørsel til fv 721 iht veinormalene. Se figur 4 for illustrasjon av kjøreatkomstens beliggenhet.

Tilrettelegging for allmennheten

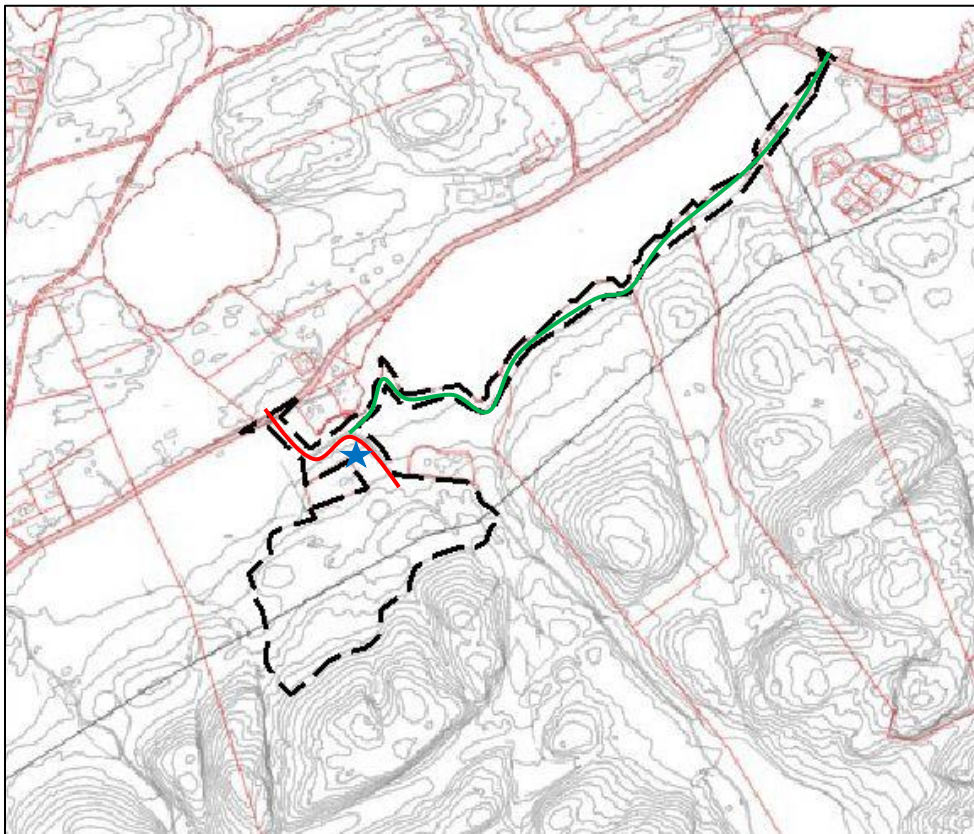
Området innerst i Bålfjordvågen er en mulig inngang til et attraktivt friluftsområde; Herstad-Tussan. Gjennom planarbeidet tas det sikte på å sikre areal til parkeringsplass for allmennheten for turer i nærområdet. Se figur 4 for illustrasjon av hvor parkeringen tenkes lagt.

Boligområdet

Planen vil legge til rette for ulike boligtyper, både frittliggende og konsentrert bebyggelse med mulighet for terrassehus. Iht. oppstartsmøtet skal planen sikre god tilpasning til landskapet, bl.a. gjennom bestemmelser om møne- og kotehøyde, samt farge- og materialbruk på bebyggelsen.

Visualisering

Bjugn kommune stiller krav om 3D-visualisering av planforslaget ved levering til kommunen.



Figur 4. Grov skisse som viser kjøreatkomst (rød linje), gangatkomst (grønn linje), og parkeringsplass for allmennheten (blå stjerne)

Saksgang så langt

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 23. oktober.

Planutvalget i Bjugn kommune ble orientert om oppstart av planarbeidet i møte den 30. oktober 2019, samt at de drøftet plannavnet i møte den 4. desember.

Utbyggingsavtale

Iht. plan- og bygningslovens § 17-4 varsles det samtidig om at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan **innen 17.01.2020** sendes til: Kystplan AS, Torget 3, 7240 Hitra eller kystplan@kystplan.no.

Spørsmål til planarbeidet kan rettes til Kystplan AS v/Siri Vannebo, telefon 90648645 eller e-post siri@kystplan.no.

Varslingen kan også ses på www.kystplan.no og Bjugn kommunes hjemmeside.

Med vennlig hilsen

Siri Vannebo

Prosjektleder/planlegger

Kopi: Bjugn kommune