

Detaljreguleringsplan for  
**Stokkøya hytter og parsellhager**  
Gnr. 90 bnr. 4 m. fl. i Åfjord kommune  
PlanID 5058-202101



## Planbeskrivelse

Utlagt til høring i perioden xx.xx.xx-xx.xx.xx  
Vedtatt av Åfjord kommunestyre xx.xx.xx i sak xx/xx

## Innhold

1	Bakgrunn.....	4
1.1	Forslagsstiller .....	4
1.2	Sakens historie .....	4
1.3	Hensikten med planen .....	4
1.4	Saksgang hittil .....	4
1.5	Krav om konsekvensutredning.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser .....	5
2.1	Statlige retningslinjer/rammer/føringer .....	5
2.2	Kommuneplan/kommunedelplan .....	6
2.3	Gjeldende reguleringsplan .....	6
2.4	Aktuelle politiske vedtak .....	7
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	8
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet .....	8
3.2	Berørte eiendommer .....	8
3.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk.....	10
3.4	Samfunnssikkerhet og beredskap (eksisterende situasjon) .....	11
3.5	Landskap, topografi og klima .....	11
3.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
3.7	Naturmiljø og naturressurser .....	12
3.8	Rekreasjonsverdi, nærmiljø og friluftsliv .....	13
3.9	Trafikkforhold og støy .....	13
3.10	Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser .....	13
3.11	Teknisk infrastruktur .....	13
3.12	Grunnforhold .....	13
4	Beskrivelse av planforslaget .....	14
4.1	Planlagt arealbruk .....	14
4.2	Reguleringsformål .....	16
4.3	Planlagt bebyggelse .....	17
4.4	Samfunnssikkerhet og beredskap (planlagt situasjon).....	18
4.5	Oppfølging av FNs Bærekraftsmål.....	18
4.6	Gjennomføring .....	19
5	Medvirkning og innkomne innspill .....	20
5.1	Medvirkningsprosess .....	20
5.2	Oppsummering av innspill til oppstartsvarselet .....	20
6	Virkninger av planforslaget.....	22

6.1	Samfunnssikkerhet og beredskap .....	22
6.2	Landskapsbilde .....	22
6.3	Naturmiljø og naturressurser .....	22
6.4	Rekreasjonsverdi/nærmiljø og friluftsliv .....	22
6.5	Kulturminner og kulturmiljø .....	23
6.6	Trafikkforhold og støy .....	23
6.7	Teknisk infrastruktur .....	23
6.8	Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser .....	23
6.9	Vannmiljø .....	23
6.10	Virkninger utenfor planområdet .....	23
6.11	Delvis opphevelse av gjeldende plan .....	23
7	Kilder og referanser .....	24
7.1	Referanser .....	24
7.2	Nettsteder .....	24
8	Vedlegg .....	24

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Forslagsstiller

	Tiltakshaver	Fagkyndig
<b>Organisasjonsnummer</b>	916047045	821417902
<b>Firma</b>	Harbak AS	Fosen Plan og Miljø AS
<b>Adresse</b>	Harbaksveien 671, 7177 Revsnes	Bjørnanlia 21, 7190 Bessaker
<b>E-post</b>	roy.harbak@gmail.com / elin.harbak@gmail.com	hanne@planogmiljo.no
<b>Telefonnummer</b>	992 87 825 / 458 37 829	917 40 914
<b>Kontaktperson</b>	Roy Emil Harbak / Elin Harbak	Hanne Skjæggestad

### 1.2 Sakens historie

Deler av planområdet ble opprinnelig spilt inn som foreslått nytt område for fritidsbebyggelse ved siste revidering av kommuneplanens arealdel, men ble ikke tatt med i revisjonen. Dette ble begrunnet med landbruksinteressene og ulempene med fritidsbebyggelse helt inntil dyrkamark i drift. Dyrkajorda forutsettes nå benyttet til andelslandbruk, noe som anses som mindre konfliktfylt.

### 1.3 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av 18 hytter med tilhørende parselhager og fellesareal, interne veier og parkering, samt nytt naust og badehus.

### 1.4 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 21.12.2020
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 22.01.2021 med høringsfrist 19.02.2021
- Møte med kommunen om endret planavgrensning m.m. ble avholdt 19.04.2021
- Arkeologisk registrering ble gjennomført 25.-26.05.2021
- Møte i regionalt planforum ble gjennomført 01.09.2021

### 1.5 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er delvis i tråd med overordnet plan. Åfjord kommune har vurdert at planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-1, men at konsekvensutredningen kan tas inn som en grundig vurdering i ROS-analysen og planbeskrivelsen.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

#### **2.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging**

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

#### **2.1.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning**

Følgende punkter er relevante for planarbeidet og er hensyntatt i planen:

- Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.
- Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.
- Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.
- Ved planlegging av nye områder for utbygging, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.
- Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

#### **2.1.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

Følgende gjelder 100-meterssonen og er relevant for planarbeidet og hensyntatt i planen:

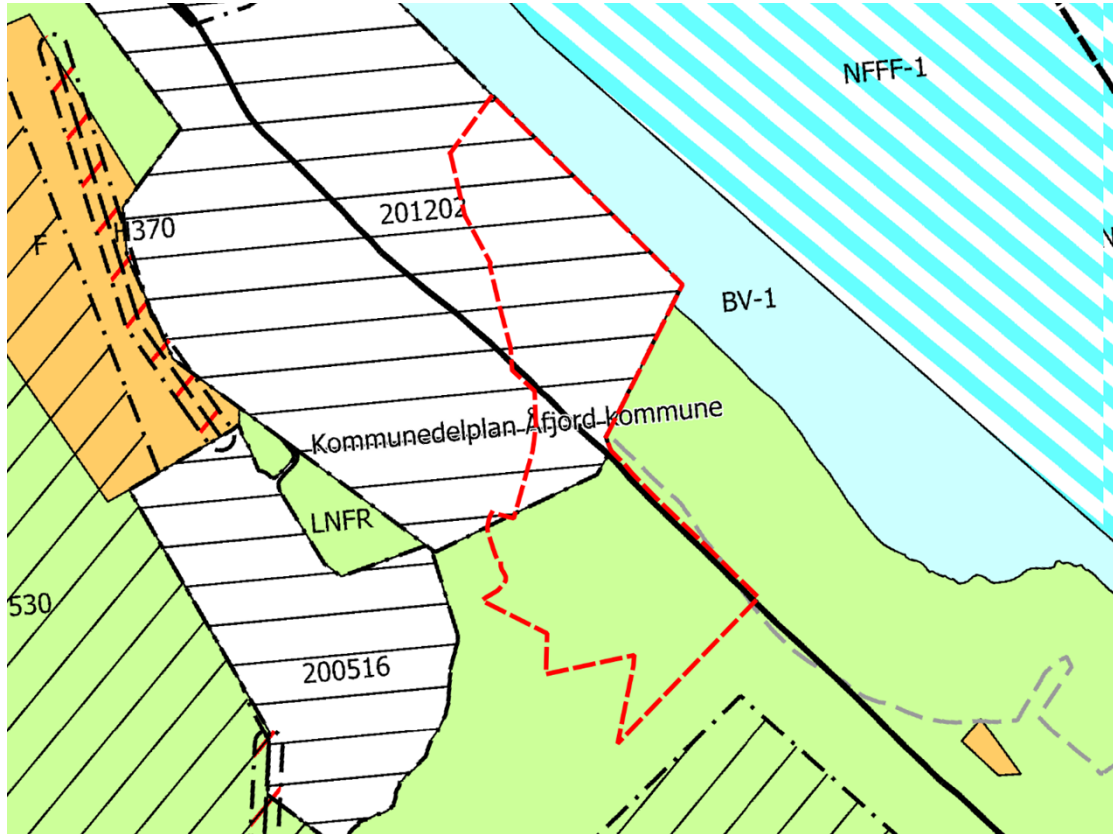
- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.

#### **2.1.4 Nasjonal jordvernstrategi**

Jordvernet er kraftig innskjerpet, og det legges til grunn at planløsningen i minst mulig grad berører dyrka jord. Jordvern er også en viktig faktor for å nå FNs bærekraftsmål.

## 2.2 Kommuneplan/kommunedelplan

I **kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune 2019-2030** (PlanID 201801) omfattes mesteparten av planområdet av eksisterende reguleringsplan (se pkt. 2.3). Resterende areal er avsatt til LNFR-område. Planforslaget er dermed ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommunen har likevel anbefalt planoppstart.



Figur 1 Planavgrensning (rød linje) og arealformål i kommuneplanens arealdel (Kilde: kommunen)

## 2.3 Gjeldende reguleringsplan

Nordre del av planområdet berører **reguleringsplan for Sundgården II, gnr. 89, bnr. 2** (PlanID 201202). Arealet som berøres er regulert til henholdsvis boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, naust, kjøreveg, annen veggrunn, turveg, landbruksområde samt bruk og vern av sjø og vassdrag.

Planforslaget vil erstatte gjeldende plan der disse overlapper.





Figur 2 Reguleringsplan for Sundgården II, PlanID 201202 (Kilde: kommunen)

## 2.4 Aktuelle politiske vedtak

Åfjord kommunestyre behandlet i møte 02.04.2021, sak 19/20, **Masterplan 2020-2025: Hele Åfjord hele året**, og fattet følgende vedtak:

*Åfjord Kommune finner at den fremlagte Masterplanen for Åfjord gir et godt grunnlag for utvikling av Åfjord som reisemål og at den samsvarer med kommunens egne målsetninger for reiselivsutviklingen. Kommunestyret slutter seg derfor til planens hovedtrekk, og anbefaler at den legges til grunn for fremtidig planlegging og behandling av saker som berører utviklingen av Åfjord som reisemål.*

Utgangspunktet for masterplanen er ønsket om å skape et helårig, attraktivt og bærekraftig reiseliv i hele nye Åfjord kommune tuftet på både natur, kultur, historie og levende bygder. Gjennom innsatsområde 3, **Fremtidens hyttedestinasjon og ved å tenke utenfor dagens rammet** er målet at **Åfjord tar en posisjon innen "grønn hytteturisme" i løpet av fem år.**

Utvikling av parselhage på gnr. 90 bnr. 4 er ønsket som pilot i dette arbeidet. Prosjektet vil ha stort fokus på bærekraft og miljøvennlige løsninger. I tillegg ligger eiendommen nære fjell og sjø med gode rekreasjonsområder.

### 3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på nordøstsiden av Stokkøya, en øy i Åfjord kommune med veiforbindelse til fastlandet, ca. 30 km fra kommunesenteret Årnes. Området preges av spredt bolig og hyttebebyggelse med fin utsikt mot utløpet av Stokken i nordvest.



Figur 3 Oversiktskart

Plangrensen tar til ved utløpet av Sundetbekken i sjø og går nordøst til den møter plangrense for Sundgården II. Denne grensen følges sørøst og sørvest til den treffer Sundetveien. Derfra går plangrensen ca. 150 m langs nordøstsiden av Sundetveien før den dreier ca. 90 grader mot sørvest. Etter ca. 145 m dreier grensen nord ca. 65 m før den dreier vest ca. 65 m til den treffer eiendomsgrense mellom gnr. 90/4 og gnr. 90/14. Denne eiendomsgrensen følges nord og nordvest til den når Sundgårdsbekken. Deretter følges østsiden av Sundgårdsbekken ca. 75 m før grensen dreier vestlig og deretter følger privat vei frem til Sundetveien. Grensen går ca. 22 m langs Sundetveien før veien krysses og grensen følger vestsiden av privat vei nordvest ca. 62 m. Grensen dreier så nordøst ca. 18 m før den går i nordvestlig retning til utgangspunktet.

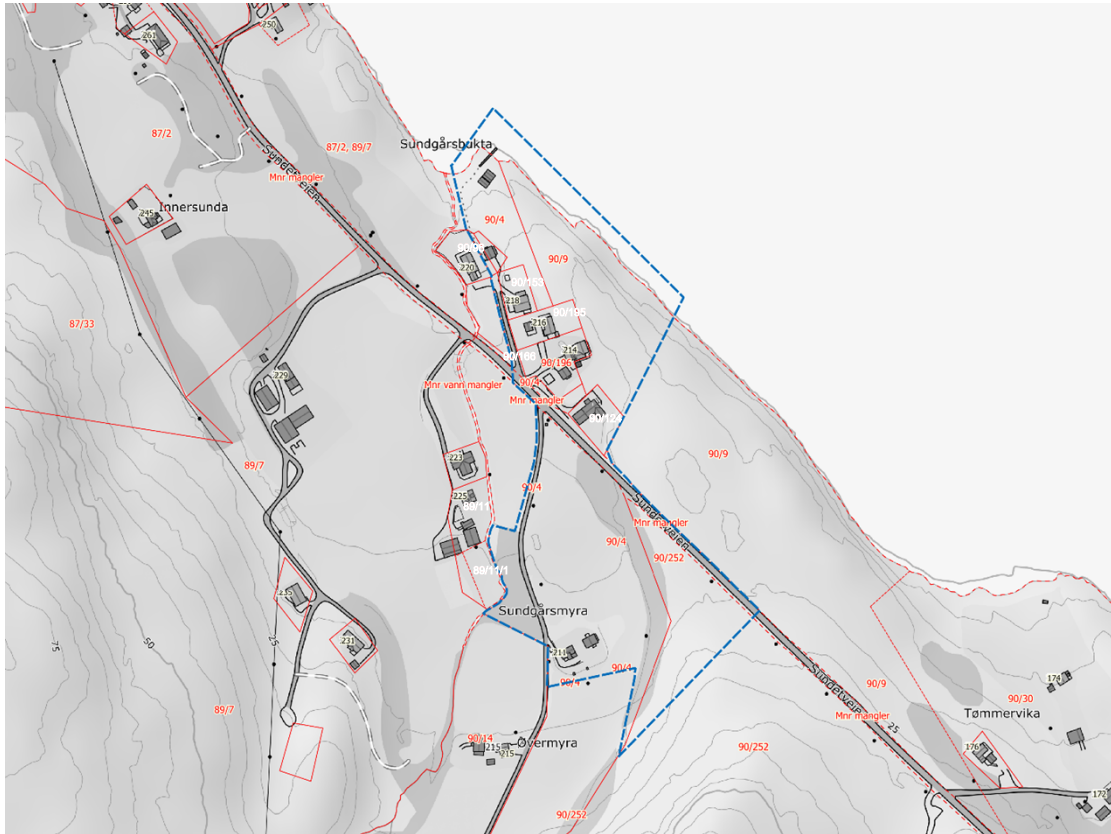
Planområdet omfatter et areal på ca. 43 daa på land og i sjø.

#### 3.2 Berørte eiendommer

Detaljreguleringsplan for Stokkøya hytter og parsellhager og berører i hovedsak eiendommen gnr. 90 bnr. 4, men også gnr. 90 bnr. 9, 96, 124, 153, 195, 196 og 252 i Åfjord kommune. Selve byggeområdet ligger i sin helhet på gnr. 90 bnr. 4.



## Detaljreguleringsplan for Stokkøya hytter og parsellhager



Figur 4 Kart over eiendommer som berøres av og grenser til planforslaget (Kilde: Matrikkelen)

Tabell 1 Eiendommer som berøres av planforslaget

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver	Adresse
90	4, 252	Harbak AS	Harbaksveien 671, 7177 Revsnes
90	9, 252	Tore Andresen	Alfred Hess's veg 4 B, 7028 Trondheim
90	96	Johan Kristian Dahlum	Dalemsvegen 131, 7710 Sparbu
		Reidun Dahlum	
90	124	Grete Sundgård	Sundetveien 212, 7178 Stokkøy
90	153	Karen Lium	Ranheimshøgda 17 A, 7054 Ranheim
		Stener Johannes Lium	
90	195	Sissel J. Rånes Braseth	Kråkneset 6, 7170 Åfjord
		Øystein Braseth	
90	196	Miriam Tidemann	Bergheimsvegen 32, 7049 Trondheim
		Helge Tillerli	
90	(1, 57), 252	Tove Mette Guttelvik	Stokkøyveien 334, 7178 Stokkøy
90	(2), 252	Trine Larsbråten	Håkon Magnussons gate 3 B, 7041 Trondheim
		Arild Larsbråten	Reksterfaret 10, 7130 Brekstad
		Monika Larsbråten	Monstadtrøa 9, 7170 Åfjord
90	(3), 252	Rolf Olai Guttelvik	Postboks 76, 6099 Fosnavåg
90	(5), 252	Stig-Roar Guttelvik	Joenet 3, 7170 Åfjord
90	(6), 252	Odd Einar Stoknes	Sundetveien 8, 7178 Stokkøy

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver	Adresse
90	(7), 252	Sven Oddne Haugen	Sognan 7 C, 7655 Verdal
90	(8), 252	Ellinor Irene Haavik	Håvika 75, 7266 Kverva
90	(10), 252	Tore Olav Guttelvik	Øvre Harsvika 34, 7178 Stokkøy
90	(12), 252	Inger Marie Bergem	Øvre Mastemyr 13, 3736 Skien
		Sylva Marie Gabrielsen	Øvre Harsvika 45, 7178 Stokkøy
		Katrine Thorsen Aarre	Nygårdsvegen 1 A, 7037 Trondheim
		Are Aarre	
		Kai Magne Lie-Pedersen	Stokkøyveien 95, 7178 Stokkøy
		Randi P. Lie-Pedersen	Øvre Møllenberg gate 52, 7043 Trondheim
		Betsy Helen Lie-Pedersen	Søndre Husebytun 7 J, 7097 Saupstad
		Kristian Lie-Pedersen	Nedre Flatåsvei 26A, 7099 Flatåsen
		Dag Tore Foss	Devlesvingen 27A, 7041 Trondheim
		Tine Brødreskift	Vetåsen 7, 1362 Hasle
		Anne Brødreskift	Saudalskleivane 3, 5136 Mjølkeråsen
90	(13), 252	Walter Solberg	Postboks 34, 7175 Stokkøy
90	(14), 252	T. Slind Eiendom AS	Trond Erling Navelsaker Slind, 7178 Stokkøy
90	(15, 34), 252	Jan Andreas Solberg	Stokkøyveien 443, 7178 Stokkøy
90	(24), 252	Bergljot Haave	Olav Magnussons veg 1, 7046 Trondheim
90	(30), 252	Hallfrid K Sarassen	Sundetveien 172, 7178 Stokkøy
(91) 90	(1) 252	Birger Jensen Kristin Elise Indal	Planetvegen 3, 7036 Trondheim
(91) 90	(2) 252	Gudmund Thorsen	

Tabell 2 Eiendommer som grenser til planforslaget

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver	Adresse
89	11, 11/1	Hans Kristin Harbak	Sundetveien 223, 7178 Stokkøy
89	11	Rolf Arnold Harbak	Øvre Terrasseveg 6, 7506 Stjørdal
		Åshild Marie Harbak	Stokkøyveien 110, 7178 Stokkøy
90	14	T. Slind Eiendom AS	Trond Erling Navelsaker Slind, 7178 Stokkøy
90	166	Ukjent	

### 3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Areal innenfor eksisterende reguleringsplan benyttes til bolig og fritidsbebyggelse i tråd med planformålet. Øvrig areal innenfor planområdet benyttes i jordbruksvirksomhet. Tilstøtende areal benyttes til landbruk, friluftsliv, bolig og fritidsbebyggelse.

### 3.4 Samfunnssikkerhet og beredskap (eksisterende situasjon)

Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. NVEs aktsomhetskart angir at det er stor mulighet for marin leire i området, og dermed fare for områdeskred. Deler av området med både eksisterende og planlagt bebyggelse ligger videre innenfor aktsomhetsområde for flom. Deler av planområdet ligger også innenfor aktsomhetsområde for stormflo og vil overflømmes regelmessig.

Området ligger ikke i aktsomhetsområde for steinskred/steinsprang, jord- og flomskred eller snø- og isskred.

### 3.5 Landskap, topografi og klima

Planområdet består av småkupert svakt hellende terreng med sparsom til moderat vegetasjon. Ifølge nasjonalt referansesystem for landskap, NRL (Puschmann, 2005) er Stokkøya lokalisert i landskapsregion *24 Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag* og underregionen *24.08 Ytre Fosen*. I NIN-systemet er landskapstypen klassifisert som *Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder*. Denne landskapstypen har tydelig preg av menneskelig påvirkning.

Området er åpent kystlandskap med stedvis mye gjengroing, enten naturlig eller gjennom granplantinger. Dette skyldes at tidligere omfattende småskala kystjordbruk er i sterk tilbakegang, noe som over tid medfører at landskapskarakteren endres.

Byggeområdet er jordbruksareal og lett kupert terreng med svak helling mot Sundetveien. På østsiden av Sundetveien er terrenget småkupert og skrånende mot sjøen.



Figur 5 Planområdet med omgivelser (Kilde: Kommunekart 3D)

Stokkøya har et typisk kystklima karakterisert ved forholdsvis mild vinter, høy nedbør og luftfuktighet. Typisk for kystklima er også relativt liten forskjell mellom sommer- og vintertemperatur. Årsmiddeltemperaturen på representativ målestasjon (Halten Fyr) er 7,3 °C. Planområdet er moderat vindutsatt.

Hele planområdet har middels gode solforhold. Figuren under er laget i nettstedet [suncurves.com](http://suncurves.com) og viser solforholdene i planområdet ved vårjevndøgn.



### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke ingen tidligere registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Det ble i mai 2021 i forbindelse med planarbeidet gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet i regi av Trøndelag fylkeskommune. Det ble ikke påvist kulturminner ved denne registreringer. Våningshuset på gnr. 90/4, Sundetveien 211, ble bygget i 1890 og er registrert i Sefrak.

### 3.7 Naturmiljø og naturressurser

Planområdet på land består delvis av jordbruksarealer. Det er totalt 4,9 daa fulldyrka jord, 3,5 daa innmarksbeite og 5,0 daa skog registrert innenfor planområdet. Planområdet ellers består av utmark med fattig berggrunn, bebygd areal, en mindre sitkagranplantasje, samt et område med forstyrret fukteng. Sitkagranplantasjen er tett og mangler undervegetasjon. Fuktengen er preget av nitrofile gjengroingsarter som følge av tidligere forstyrrelser og nærhet til gjødslet dyrkamark. I området nede ved sjøen er det ikke registrert viktige naturtyper, kun vanlige arter typisk for strandberg og gjengroing.

Det er gjennomført søk i Artsdatabankens og Miljødirektoratets kart. Det er ingen verneområder i nærheten av planområdet. Det er ikke registrert sårbare eller truede arter eller verdifulle naturtyper i eller i nærheten av planområdet, og biologisk mangfold påvirkes dermed ikke. Det er heller ikke registrert landskapsmessig eller geologisk mangfold i området. Det sjønære området ligger under marin grense og består av marin strandavsetning (NGU). Det er ikke kjente forekomster av grus, puk, industrimineraler, naturstein eller metaller.

Sundgårdsbekken som renner langs planområdet har dårlig til svært dårlig økologisk tilstand.

### 3.8 Rekreasjonsverdi, nærmiljø og friluftsliv

Planområdet har i dag lokal verdi for rekreasjon, men nærheten til sjøen og fjellet gjør at området har potensiale for å få betydelig verdi som rekreasjons og opplevelsesområde.

Sør og vest for planområdet ligger et friluftsområde, Stokkøya, som i kommunens friluftskartlegging ble verdsatt som et viktig nærturterreng. Området har flere turstier og trimposter, god utsikt, opplevelse av små vann og huler og variert landskap.

### 3.9 Trafikkforhold og støy

Adkomst til planområdet er via Sundetveien (KV2012), som tar av fra Stokksundveien (FV723) ved Stokkneset. Stokksundveien har en estimert årsdøgntrafikk på 420 kjøretøy. Det aller meste av trafikken fortsetter på Stokkøyveien, og tar ikke av på Sundetveien. Antatt årsdøgntrafikk på Sundetveien er mindre enn 100 kjøretøy.

Fartsgrensen gjennom planområdet er 80 km/t. Det er registrert en møteulykke med bil uten personskader 850 m fra planområdet mot Stokkneset. Sikten forbi planområdet er god. Det er ikke kollektivtilbud i området. Nærmeste bussholdeplass er Stokkøy, ca. 2,7 km unna.

På grunn av den lave årsdøgntrafikken er lite trafikkstøy. Det er heller ingen industri i området.

### 3.10 Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

Området består av utmark, innmark og bebygd areal. Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet (Miljødirektoratet). Det er moderat til lav fare for radon i hele planområdet (NGU).

Det nye byggeområdet i planområdet benyttes i liten grad av barn og ungdom i dag, da dette kun består av dyrkajord og skog. Planområdet er småkupert og har i dag ingen tilrettelegging for funksjonshemmede.

### 3.11 Teknisk infrastruktur

Det er offentlig vannledning i området, men kapasiteten er utilstrekkelig. Oppgradering av vannforsyningen ble behandlet i møte i Utvalg for Vekst og Utvikling 26.01.21. Det anbefales at det legges en ekstra vannledning mellom Liansbukta og Sundgårdsbukta for å øke leveringssikkerheten for beboere på Harbak og i Sundet, samt at tiltaket finansieres innenfor selvkostområdet.

Det er kun private avløpsanlegg i området. Planområdet ligger i henhold til lokal forskrift for spredt avløp i utslippssone 5 (Utslipp til mindre følsomt område, sjø med god vannutskifting).

Det går en 24 kV kraftledning i luftspenn vest for planområdet. Elektrisk strøm kan antagelig forsynes fra eksisterende trafo, men det kan være behov for å oppgradere denne. Det er ikke tilrettelagt for fjernvarme til området.

### 3.12 Grunnforhold

Berggrunnen i området består av Harbakgneis (granittisk gneis, rød, ofte migmatittisk). Vestre del av planområdet har et tykt, sammenhengende dekke av marin strandavsetning, mens resten av planområdet består av bart fjell. Bebyggelsen blir liggende på strandavsetningen, eller på kanten av denne. For vurdering av mulighet for områdeskred som følge av marin leire henvises til ROS-analysen.

Løsmassedekket har god infiltrasjonsevne og begrenset grunnvannspotensiale (NGU).



## 4 Beskrivelse av planforslaget

Detaljreguleringsplan for Stokkøya hytter og parselhager er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 12. Reguleringsplan. Som hjelp i utarbeidelsen er Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder (2018) og andre aktuelle nasjonale veiledere benyttet.

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.

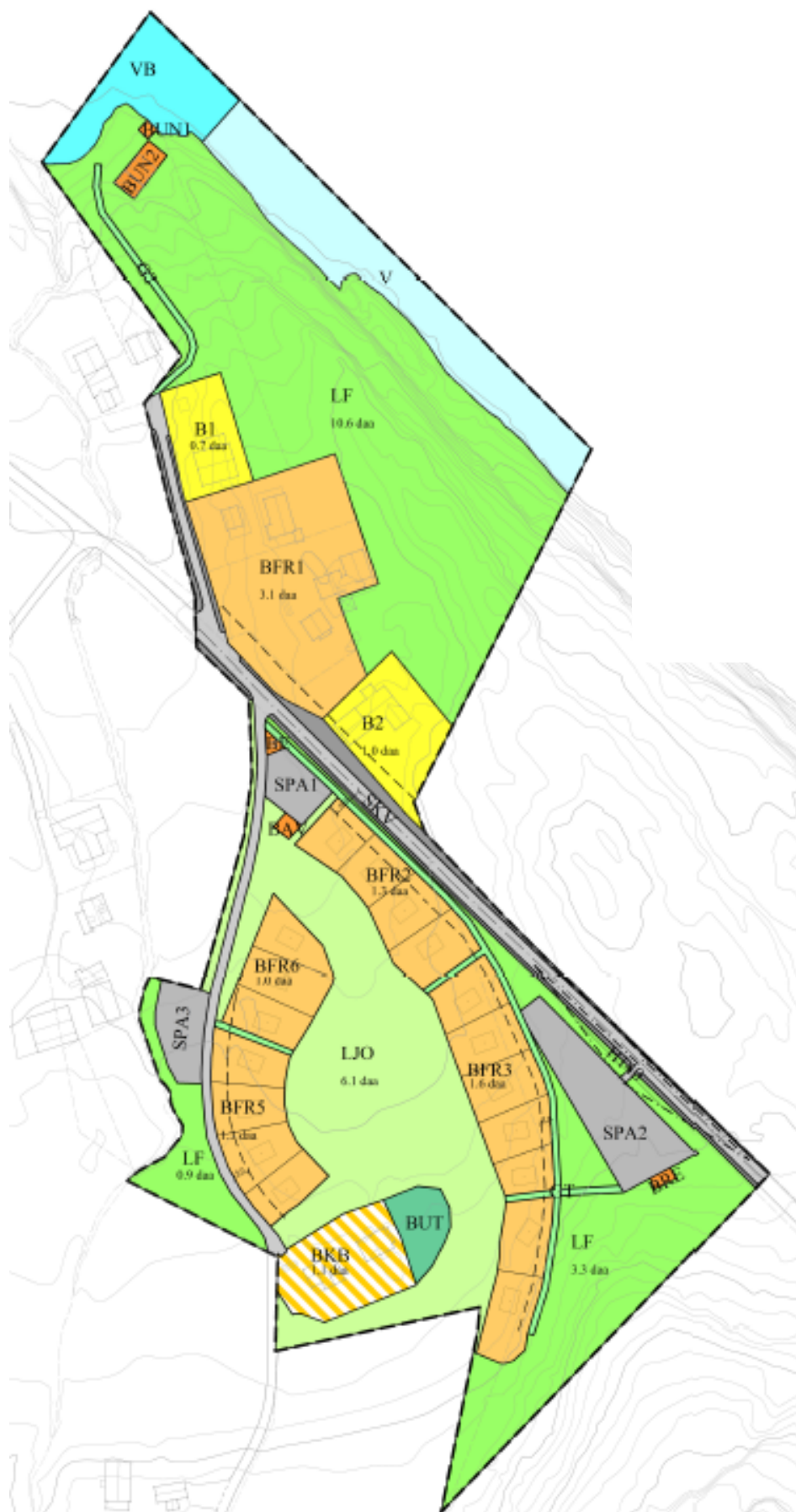
### 4.1 Planlagt arealbruk

Plankartet viser arealformålene som regulerer hva de ulike områdene kan brukes til.

Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens kartverks SOSI-standard. Hvert arealformål og hver hensynssone har en egen SOSI-kode. Tabell 3 viser arealformål og hensynssoner som er benyttet i plankartet, samt arealregnskap.

Tabell 3 Arealformål og hensynssoner vist i plankartet.

Formål	SOSI-kode	Farge/kode	Areal (m <sup>2</sup> )
Boligbebyggelse	1110	B1-B2	1 786
Fritidsbebyggelse	1120	BFR1-BFR6	8 877
Energianlegg	1510	BE	25
Avløpsanlegg	1542	BAV	36
Renovasjonsanlegg	1550	BRE	27
Uthus/naust/badehus	1589	BUN1-BUN2	150
Uteoppholdsareal	1600	BUT	374
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	BKB	1 064
Vei	2010	SV1-3	818
Kjørevei	2011	SKV	1 137
Annen veigrunn – teknisk anlegg	2018	SVT	832
Parkering	2080	SPA1-SPA3	1 810
Turvei	3031	GT	781
Jordbruk	5111	LJO	6 256
Friluftformål	5130	LF	15 465
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	V	2 474
Badeområde	6770	VB	1 155
Frisiktsone	H140	H-140	



Figur 6 Plankartet

## 4.2 Reguleringsformål

### 4.2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – gjelder eksisterende boliger i planområdet
- Fritidsbebyggelse – det avsettes areal til 18 mindre fritidsboliger i tillegg til de eksisterende.
- Energianlegg – trafo
- Avløpsanlegg – felles avløpsanlegg for nye og eksisterende boliger/fritidsboliger
- Renovasjonsanlegg – felles søppelhåndtering for nye fritidsboliger
- Uthus/naust/badehus – eksisterende og nytt naust, samt nytt badehus
- Uteoppholdsareal – felles uteoppholdsareal for BFR2-BFR6
- Kombinert formål – bolig, lager og sosial møteplass i eksisterende driftsbygning

### 4.2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørevei – kommunal vei og private adkomstveier
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Parkering – parkering for fritidseiendommene og besøkende

### 4.2.3 Grønnstruktur

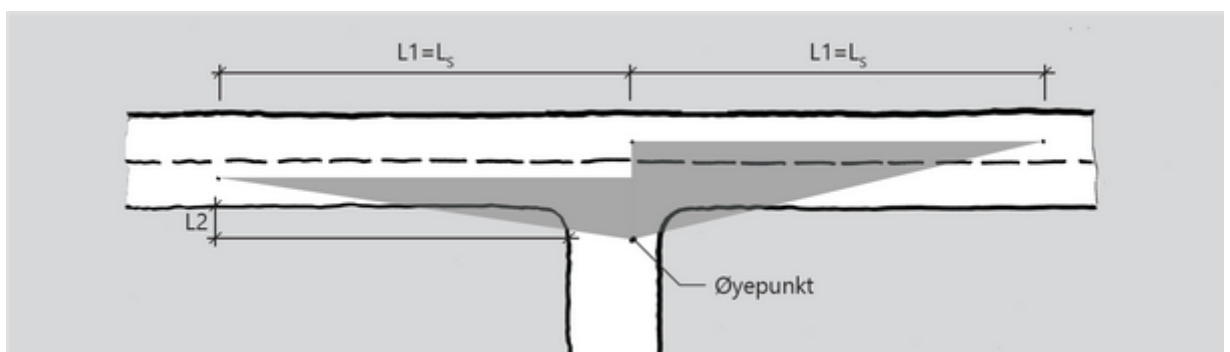
- Turvei – adkomst fra parkeringsplasser til fritidseiendommene og fra kommunal vei til sjøen.

### 4.2.4 Landbruks, natur og friluftformål samt reindrift

- Landbruk – områder som skal brukes eller sikres til landbruk, herunder andelslandbruk
- Friluftformål - areal som ikke er avsatt til landbruk eller bebyggelsesformål

### 4.2.5 Sikrings- støy og faresoner, pbl. § 11-8 bokstav a

- Frisiktsone for avkjørsel til ny parkeringsplass beregnet i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 som vist i Figur 7. For «lokale veier» med fartsgrense 80 km/t og årsdøgntrafikk > 50 benyttes følgende parametre:  $L1 = \text{stoppsikt}$ ,  $Ls = 105 \text{ m}$ ,  $L2 = \text{øyepunktets avstand fra kantlinje} = 8 \text{ m}$ .



Figur 7 Beregning av frisiktsone (kilde: Statens vegvesens håndbok N100)

## 4.3 Planlagt bebyggelse

### 4.3.1 Plassering og utforming

Det tilrettelegges for bygging av 18 mindre fritidsboliger av ensartet type. Interne veier, ny adkomstvei, parsellhage, naust og badehus. Bebyggelsen plasseres lavtliggende i terrenget, og fjellene i bakkant gjør at det blir liten silhuettvirkning. Alle byggetomtene vil ha middels gode solforhold og mulighet til å se sjøen.

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

Sitkagranen er tenkt brukt i produksjon.



Figur 8 Oversiktsbilde av planområdet

### 4.3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fritidsboligene skal bygges som små arealeffektive modul-/elementhytter med inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd areal og inntil 5,8 m mønehøyde. Det tillates i tillegg uthus på inntil 15 m<sup>2</sup>.



Figur 9 Foreløpig skisse av fritidsboligene

I strandsonen skal det oppføres et naust i eksisterende naustrekke, samt et badehus.

### 4.3.3 Dyrkingsparseller

Hver fritidsbolig skal få tilgang til en dyrkingsparsell på 200-300 m<sup>2</sup> som skal benyttes til dyrking av frukt, grønnsaker og prydvekster av forskjellig slag til eget bruk. Parsellene skal ikke fradeles hovedeiendommen.

### 4.3.4 Parkering

Det skal opparbeides tre felles parkeringsplasser med minimum 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

### 4.3.5 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Fritidsboligene skal ha innlagt strøm, vann og avløp. Det tilrettelegges for fellesanlegg for renovasjon.

### 4.3.6 Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Eksisterende privat vei legges om for å bedre tomteutnyttelsen på BFR5.

Det skal ikke etableres kjørevei frem til hyttene, men turveier som knytter fritidsboligene sammen med parkeringsareal, dyrkbar jord, fellesarealer og sjønært område

### 4.3.7 Universell utforming

Felles uteoppholdsareal og turveier skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming så langt det er praktisk mulig.

### 4.3.8 Uteoppholdsareal


I tillegg til uteoppholdsareal på dyrkingsparsellene kan felles uteoppholdsareal tilrettelegges som sosial møteplass for alle aldersgrupper, med blant annet felles grillplass og lekeområde.

## 4.4 Samfunnssikkerhet og beredskap (planlagt situasjon)

I planbestemmelsene er følgende avbøtende tiltak innarbeidet for å redusere risiko for uønskede hendelser:

- Fritidsboligene bygges uten kjeller
- Overflate på fritidsboligenes grunnplan må være minimum 0,5 m høyere enn nivå på dyrkajorda nærmest bebyggelsen
- Fritidsboliger fundamenteres på berg, enten på støpt plate eller peler
- Det etableres felles renseanlegg med utslippsledning til sjø med kapasitet for påkobling av eksisterende utslipp.

## 4.5 Oppfølging av FNs Bærekraftsmål

	<p><b>Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder</b> Skape bygninger som ikke bare er bra for miljøet, men også støtter sunnere, lykkeligere og mer produktive liv. Bygge gode rekreasjonsområder; møtested, nærvær av naboskap, fravær av ensomhet. Tilrettelegge for aktiv livsstil og god helse.</p> <p><b>Planlagte tiltak:</b> Uteoppholdsplasser, felles grillplass, gapahuk, aktivitetsrom, badstue,</p>
---	---



	lekeområder utendørs, sosial møteplass i eksisterende driftsbygning, sikre godt inneklima, egen dyrking - kortreist mat
	<p><b>Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle</b></p> <p>Skape vekst, verdiskaping og sysselsetting. Stimulere til lokal næringsutvikling. Sikre lokale arbeidsplasser og øke kunnskapen og «grønn» hyttebygging. Sirkulærøkonomi</p> <p><b>Planlagte tiltak:</b></p> <p>Lokal bygging, vaktmestertjenester, bruke seriøse aktører, bruke lokale leverandører av materialer og tjenester</p>
	<p><b>Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige</b></p> <p>Utvikler sosialt mangfold og god livskvalitet. Effektiv arealbruk og fortetning. Bruk av etablert infrastruktur som vei, strøm og vann. Involvere lokalsamfunnet og dele erfaringer.</p> <p><b>Planlagte tiltak:</b></p> <p>Bygge arealeffektive hytter i områder som er utbygd fra før, samarbeide med lokalbefolkningen for å oppgradere avløpssystemet i nærområdet, bruke lokale aktører i utvikling, bygging og drift.</p>
	<p><b>Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre</b></p> <p>Bærekraftig forbruksmønster, resirkulering – gjenbruk, bærekraftig produksjon. Forebygge avfall gjennom reduksjon, resirkulering og gjenbruk – "sirkulær økonomi" prinsipper der ressursene ikke kastes bort.</p> <p><b>Planlagte tiltak:</b></p> <p>Elementbygging - reduser transport og avfall i produksjon, bygge rundt eksisterende infrastruktur, lokal matproduksjon som redusert matavfall bla. gjennom kompostering, gjenbruk av gamle bygninger til overnatting, boder, verksted, møterom osv., felles utstyrs-pool med kano, sykler o.l., leie av boder i eksisterende driftsbygning.</p>
	<p>Motarbeide klimaendringene og konsekvensene av dem</p> <p>Redusere utslipp, minimere fotavtrykket, spise mere grønt – redusere matsvinnet</p> <p><b>Planlagte tiltak:</b></p> <p>Bygge arealeffektive hytter, «gjenbruk» av eksisterende bygninger, nytt avløpsanlegg i området vil bidra til renere vann i Sundgårdsbekken, ombruk av materialer og bygninger, samling av regnvann til dyrking, kompostering, avfallshåndtering, felles parkering - El-bil lader</p>

## 4.6 Gjennomføring

Det er ikke aktuelt med formell utbyggingsavtale for planområdet, men det kan være nødvendig å inngå gjennomføringsavtaler med eiere av infrastruktur:

- Åfjord kommune for oppgradering av vanntilførsel og tilknytning til denne.
- Netteier for eventuell oppgradering av transformator.

Dette løses ved kontakt med etatene ved prosjektering av tiltak.

## 5 Medvirkning og innkomne innspill

### 5.1 Medvirkningsprosess

Berørte og tilgrensende eiendommer ble tilskrevet ved utsending av oppstartsvarsel, med unntak av gnr. 90 bnr. 166 hvor eier er ukjent. I tillegg ble sektormyndigheter og berørte virksomheter vist i Tabell 4 tilskrevet.

*Tabell 4 Myndigheter og virksomheter som er tilskrevet i forbindelse med oppstartsvarsel*

Høringsinstans	E-post
Statsforvalteren i Trøndelag	<a href="mailto:sftlpost@statsforvalteren.no">sftlpost@statsforvalteren.no</a>
Trøndelag fylkeskommune	<a href="mailto:postmottak@trondelagfylke.no">postmottak@trondelagfylke.no</a>
NVE Region Midt-Norge	<a href="mailto:rm@nve.no">rm@nve.no</a>
Mattilsynet	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>
Sametinget	<a href="mailto:samediggi@samediggi.no">samediggi@samediggi.no</a>
Fosen renovasjon	<a href="mailto:post@fosen.renovasjon.no">post@fosen.renovasjon.no</a>
Tensio TS AS	<a href="mailto:firmapost.ts@tensio.no">firmapost.ts@tensio.no</a>
Fosen brann- og redningstjeneste	<a href="mailto:postmottak@fbrt.no">postmottak@fbrt.no</a>
Åfjord utvikling	<a href="mailto:rolf@afjordutvikling.no">rolf@afjordutvikling.no</a>
Naturvernforbundet Trøndelag	<a href="mailto:trondelag@naturvernforbundet.no">trondelag@naturvernforbundet.no</a>
Åfjord kommune	<a href="mailto:postmottak@afjord.kommune.no">postmottak@afjord.kommune.no</a>
Statens vegvesen	<a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>

### 5.2 Oppsummering av innspill til oppstartsvarselet

Alle innspiller referert og kommentert i vedlegget «Sammenstilling av innspill og merknader til oppstartsvarsel». Under er en kort oppsummering av de viktigste problemstillingene som ble adressert i merknadene:

#### 5.2.1 Innspill fra sektormyndigheter

Statsforvalterens landbruksavdeling fraråder videreføring av planarbeidet i et omfang som skissert i oppstartsvarselet og er kritiske til omdisponering av dyrkajord til fritidsformål. Anbefaler en buffer mellom fritidsbebyggelse og dyrkajord, samt at areal til bruk for parsellhage reguleres til landbruksformål, og stiller krav om utarbeidelse av ROS-analyse.

Kart over dyrkajord er oppdatert i etterkant av høringen. Fritidsbebyggelse berører nå i svært liten grad dyrkajord. Parsellhagen er regulert til landbruksformål i tråd med innspillet, og ROS-analyse er utarbeidet.

Fylkeskommunen som vannregionmyndighet viser til at Sundgårdsbekken ikke oppnår god økologisk tilstand i tråd med miljømål i Regional vannforvaltningsplan. Det er tatt nye prøver i 2021 som viser samme trend. Planen setter strenge krav for etablering av avløpsanlegg som også vil omfatte eksisterende bebyggelse. Dette vil bidra til at bekkens kan nå miljømålet. Plangrensen er forøvrig trukket vekk fra bekkens.

Fylkeskommunens kulturminneavdeling stilte krav om arkeologisk befarings. Denne ble gjennomført uten funn.

NVE forutsatte at det gjennomføres en geoteknisk vurdering med tanke på kvikkleire, at det tas hensyn til eventuell skredfare, stormflo/havstigning og vassdragsinteresser. Når det gjelder skredfare er området i ettertid innskrenket slik at skredfasoner unngås. Det er i ROS-analysen gjort vurderinger av risiko for kvikkleire og flom.

Innspillene fra sektormyndighetene ellers omhandler aktsomhetsplikt i forhold til kulturminner, avklaring av kapasitet i VA-nettet, og trafiksikkerhet. Innspillene er ivaretatt i planforslaget.

### **5.2.2 Innspill fra private**

Flere naboer er negative til hyttefeltet og badehuset. Hovedinnvendingen går på tap av utsikt som følge av nytt naust og badehus, samt at økt bruk av strandområdet vil forringe verdien for eksisterende hytteeiere. Innspillene er ikke tatt til følge.

## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utført en egen ROS- analyse som er vedlagt planforslaget. Metodikken som har blitt benyttet er i tråd med NS 5814 *Krav til risikovurderinger* og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

ROS-analysen har identifisert tre aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- Flom og overvann
- Kvikkleire
- Vannforekomster med redusert økologisk tilstand

Det er gjennomført ytterligere analyser for disse hendelsene som enten viser redusert risiko som konklusjon av analysen eller som følge av avbøtende tiltak. Alle relevante avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene, og alle hendelser har etter dette akseptabel risiko.

### 6.2 Landskapsbilde

Gjennomføring av planen forventes både i nær- og fjernvirkning å gi et noe endret landskapsbilde. Dette skyldes i hovedsak etablering av ny bebyggelse i et relativt flatt og tidligere ubebygde område. Bebyggelsen vil imidlertid bli lite ruvende i terrenget, og det skal benyttes farger tilpasset omgivelsene slik at det blir godt visuelt samspill mellom bebyggelse og omgivelsene. Bebyggelsen vil ikke få silhuettvirkning og anses ikke å endre landskapets karakter eller visuelle opplevelsesverdi i nevneverdig grad.

### 6.3 Naturmiljø og naturressurser

Utbygging av området i tråd med planen vil gi en økning i bebygde areal på ca. 4,3 daa. En slik utbygging vil medføre mer aktivitet i området, men plangjennomføring vil ikke påvirke naturverdier.

Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at vurderinger i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt. I og med at naturmangfold i planområdet i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12

Fritidsbebyggelsen og turvei til parsellhagen vil berøre ca. 0,2 daa dyrkajord. Det vil fortsatt være god adkomst til landbruksarealet på gnr. 90/4 som ligger utenfor planområdet.

Sitkagranplantasjen fjernes, og reduserer dermed faren for ytterligere spredning av sitkagran i området.

Planen berører ikke andre naturressurser.

### 6.4 Rekreasjonsverdi/nærmiljø og friluftsliv

Plangjennomføring vil endre bruken av byggeområdet fra LNFR-område til fritidsbebyggelse. Dette vil ikke ha merkbar virkning på friluftslivet. Friluftslivsområdet Stokkøya berøres heller ikke av plangjennomføringen, men parkeringsplassen i tilknytning til fritidsbebyggelsen vil øke tilgjengeligheten til dette friluftsområdet.

## 6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført en arkeologisk registrering i planområdet uten funn. Planforslaget vil dermed ikke påvirke kulturminner eller kulturmiljø.

## 6.6 Trafikkforhold og støy

Det må påregnes en mindre økning i bil- og sykkeltrafikk langs Sundetveien som følge av plangjennomføring. Gangtrafikk vil også øke, herunder gående som krysser Sundetveien. Gangtrafikk ledes på turveien og privat vei frem til eksisterende kryss. Krysningpunktet har god sikt i begge retninger. Avkjørsel til ny parkeringsplass vil også ha gode siktforhold.

Det må påregnes en liten økning i støy som følge av trafikkøkning og bruk av området. I tillegg vil det i utbyggingsfasen være støy fra byggeaktivitet.

## 6.7 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for vann, avløp, strøm og fiber forutsettes lagt i samlegrøft gjennom parsellhagen. Det skal etableres et nytt avløpsanlegg med utslipp til sjø, og det forutsettes at også eksisterende bebyggelse kan knytte seg på utslippsledningen.

Overvann fra tomtene ledes til terreng.

Planforslaget legger opp til at det skal være felles renovasjonsdunker i tilknytning til parkeringsplass.

## 6.8 Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser

Det planlegges ingen forurensende virksomhet/aktivitet innen planområdet.

Planforslaget inkluderer en felles uteoppholdsplass der det er tillatt å etablere lekeapparater.

Turveier mellom fritidsbebyggelsen, andelslandbruket og sjøen gir sikker og enkel adkomst til både sjø og utmark i nærområdet som også kan brukes til lek og nærfriluftsliv.

Parkeringsplassen ves Sundetveien vil gi bedret adkomst til nærliggende friluftsområde.

## 6.9 Vannmiljø

Legging av ny utslippsledning i sjø med mulighet for påkobling av eksisterende bebyggelse vil bidra til å bedre den økologiske tilstanden i Sundgårdsbekken.

## 6.10 Virkninger utenfor planområdet

Reguleringsplanen tilrettelegger kun for mindre tiltak, og det er vurdert at disse vil ha små virkninger utenfor planområdet. Bebyggelsen vil ha en visuell effekt på landskapsbildet, men uten silhuettvirkning. Trafikken i området vil øke noe som følge av utbyggingen. Friluftsområdene vil bli lettere tilgjengelig for allmennheten som følge av etablering av parkeringsplass.

## 6.11 Delvis opphevelse av gjeldende plan

Ved vedtak av detaljreguleringsplan for Stokkøya hytter og parsellhage, PlanID 5058202101, oppheves den delen av Reguleringsplan Sundgården II, PlanID 201202, som dekkes av ny plan.



## 7 Kilder og referanser

### 7.1 Referanser

Engan, G. og Bratli, H. 2002. Biologisk mangfold i Roan kommune. NIJOS rapport 11/2002. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås

Fremstad, E., Aarrestad, P. A. & Skogen, A. 1991. Kystlynghei på Vestlandet og i Trøndelag. Naturtype og vegetasjon i fare. Norsk Inst. Naturforsk. Utredn. 029: 1-172.

Liavik, K. 1996. Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag. Rapport 5-96. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Miljøvernavdelingen.

Puschmann, O. 2005. Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner. NIJOS rapport 10/2005. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås. Side 102-105.

Statens vegvesen. 2018. Konsekvensanalyser. Håndbok V712.

Stusdal, V. 2006. Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag. Rapport: Roan kommune. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Avdeling for landbruk og bygdeutvikling.

### 7.2 Nettsteder

Artsdatabankens karttjeneste, <http://artskart.artsdatabanken.no>

Gislink karttjeneste, <http://kart.gislink.no>

Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase, <http://kart.naturbase.no/>

NVEs karttjeneste, <http://gis3.nve.no>

Norge i bilder, <http://norgeibilder.no>

Riksantikvarens kulturminneregister, <http://askeladden.ra.no>

## 8 Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte 21.12.2020
2. Oppstartsvarsel Stokkøya hytter og parselhage 22.01.2021
3. Sammenstilling av innspill og merknader til oppstartsvarsel
4. Referat fra møte med kommunen om endret planavgrensning m.m. 19.04.2021
5. Rapport fra arkeologisk registrering 25.-26.05.2021
6. Referat fra møte i regionalt planforum 01.09.2021