

# Detaljreguleringsplan for Utrosjøen, gnr. 164 bnr. 5 m. fl. i Åfjord kommune

PlanID 202301

## Oppstartsvarsel

### 1 Innledning

#### 1.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Fosen Plan og Miljø AS er engasjert av Åfjord kommune til å utarbeide reguleringsplan for gnr. 164/5 m. fl. i Åfjord kommune, og varsler med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-3 og 12-8 oppstart av reguleringsarbeidet. Oppstartsvarselet sendes alle direkte berørte parter i henhold til kommunens eiendomsregister, samt offentlige høringsinstanser og andre interessenter.

Tabell 1 Aktører i prosjektet

Forslagsstiller	
Organisasjonsnummer	921875533
Firma	Åfjord kommune
Adresse	Postboks 54, 7169 Åfjord
E-post	postmottak@afjord.kommune.no
Telefonnummer	90109289
Kontaktperson	Jan Ove Berdahl
Fagkyndig	
Organisasjonsnummer	821417902
Firma	Fosen Plan og Miljø AS
Adresse	Bjørnanlia 21, 7190 Bessaker
E-post	hanne@planogmiljo.no
Telefonnummer	91740914
Kontaktperson	Hanne Skjæggestad

#### 1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er detaljregulering jf. pbl. § 12-3 av et område på Utro som blant annet omfatter Roan bygdatun for å legge til rette for bevaring og formidling av kulturminneverdiene på bygdatunet, samt allmenn bruk av området i rekreasjonsøyemed.

#### 1.3 Planområdet og omgivelsene

##### Lokalisering

Planområdet ved oppstart omfatter et areal på ca. 86,6 daa i sjø og på land. Planområdet ligger på Utro i Åfjord kommune, ca. 3 km nordvest for Roan sentrum.



## Detaljreguleringsplan for Utrosjøen

### Eiendomsforhold

Hjemmelsforhold for eiendommer innenfor planområdet er vist i Tabell 2. Åfjord kommune eier gnr. 164/54 (nytt museumsnaust) og fester gnr. 164/22 (Bakkastua). Kommunen eier også bygningene på gnr. 164/26 (Johan Eian stua) og gnr. 164/27 (to museumsnaust bygget mellom 1982 og 2000). Ellers er alle eiendommene i planområdet i privat eie.

*Tabell 2 Hjemmelsforhold i planområdet, festere og leietakere i kursiv*

Gnr./bnr./ fnr./snr.	Hjemmelshaver	Adresse	Eier- andel
163/2	Henrik Lian Eian	Eiansveien 359, 7180 Roan	1/1
163/3	Ole Arnold Eian	Kolsåsen 9M, 7079 Flatåsen	1/1
164/3	Kristian Nilssen	Utroveien 35, 7180 Roan	1/1
164/5	Arne Halvdan Bremnes	Eiansveien 203, 7180 Roan	1/1
164/5/4	Arne Halvdan Bremnes	Eiansveien 203, 7180 Roan	1/1
164/14	Lene Ragnhild O. Buvarp	Kaptein Mitlids veg 4A, 7022 Trondheim	1/1
164/15	Oddmund Kjell Olsen	Pettersløkka 27A, 3040 Drammen	1/2
	Bente Anita Aune	Gimlevegen 1, 7033 Trondheim	1/6
	Jarle Aune	Ratesvingen 14, 7038 Trondheim	1/6
	Sverre Kristoffer Sørskår	Myrullvegen 11A, 4105 Jørpeland	1/6
164/22	Arne Halvdan Bremnes	Eiansveien 203, 7180 Roan	1/1
	<i>Åfjord kommune (Roan kommune v/ Roan Bygdatun)</i>	<i>Postboks 54, 7169 Åfjord</i>	<i>1/1</i>
164/26	Arne Halvdan Bremnes	Eiansveien 203, 7180 Roan	1/1
164/27	Arne Halvdan Bremnes	Eiansveien 203, 7180 Roan	1/1
164/33	Bjørn Eian	Søndre Ålsvegen 488, 2750 Gran	1/3
	Line Kristin Eian	Camilla Colletts veg 6, 7045 Trondheim	1/3
	Pål Kjetil Eian	Høgåsveien 30, 1352 Kolsås	1/6
164/35	Hege Aune Eian	Åkervegen 4, 7046 Trondheim	1/2
	Paul Johan Eian		1/2
164/48	Brit Nilssen Viken	Eiansveien 151, 7180 Roan	1/1
164/45	Einar Eian	Eianshaugen 11, 7180 Roan	1/1
164/53	Frode Austgulen	Otto Skirstads veg 1B, 7022 Trondheim	1/2
	Merete Eian Austgulen		1/2
164/54	Åfjord kommune	Postboks 54, 7169 Åfjord	1/1

## 2 Plansituasjon og føringer

### 2.1 Overordnede planer og føringer

Følgende føringer på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå anses relevante for planen og vil hensyntas i videre planarbeid.

#### Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinje for flom- og skredfare i arealplaner NVE 2/2011
- Nasjonal jordvernstrategi

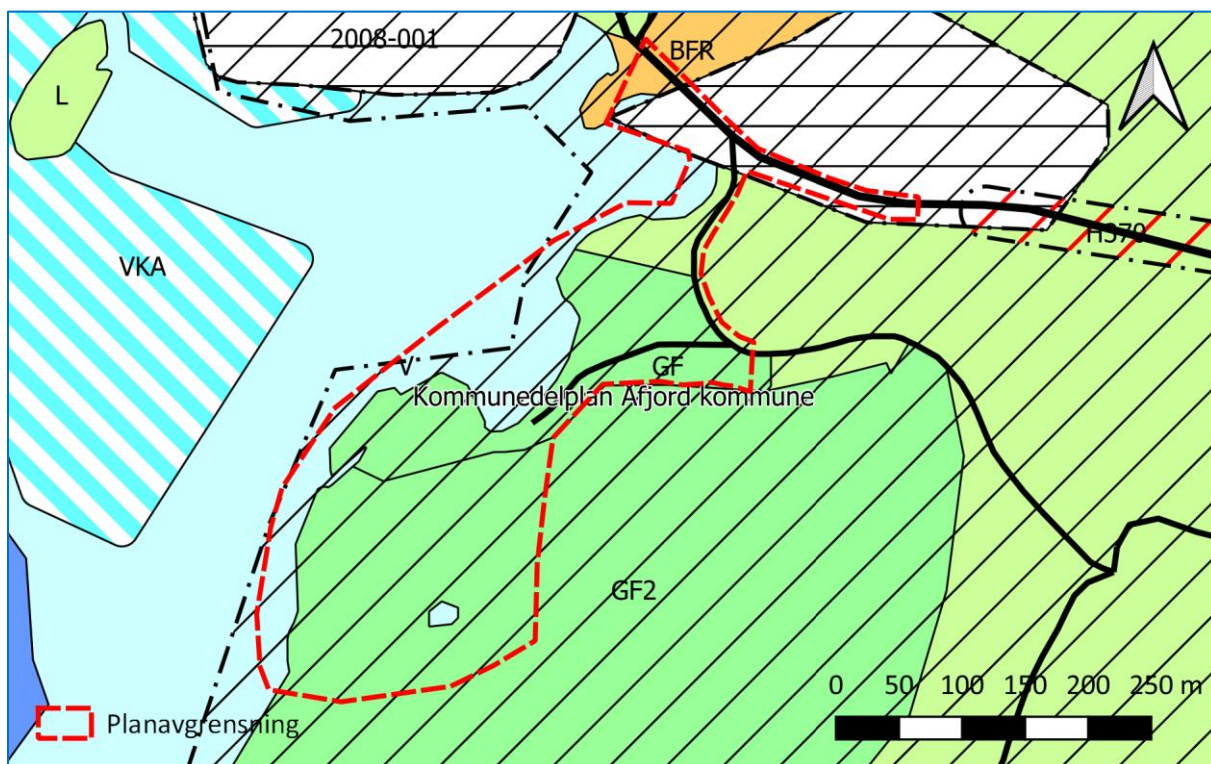
#### Regionale planer

- Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag
- Sånn gjør vi det – Trøndelags strategi for klimaomstilling

#### Kommunale planer

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Helhetlig ROS
- Kulturminneplan

### 2.2 Kommuneplanens arealdel



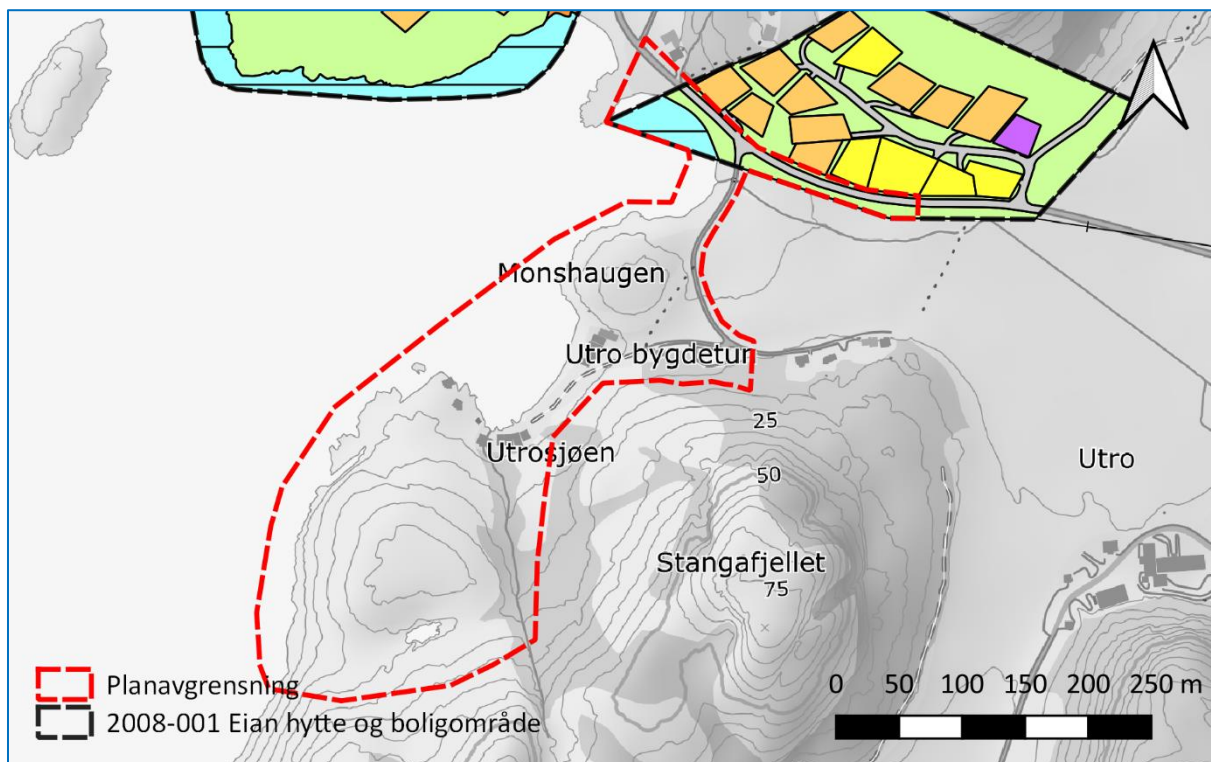
Figur 3 Utsnitt av kommuneplan for Åfjord Kommune (kommuneplan for tidligere Roan kommune), M 1: 6 000 (kilde: Kartverket).

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune, delplan for Roan kommune 2019-2030. Planområde er i kommuneplanen avsatt til friområde, LNFR-område og gjeldende

reguleringsplan, samt *hensynssone landskap*. Planforslaget vil være i tråd med kommunedelplanens arealdisponering. Tilgrensende areal er avsatt til LNFR-område.

### 2.3 Eksisterende reguleringsplaner

Avkjørsel til planområdet omfattes av detaljreguleringsplan for *Eian hytteområde* (PlanID 2008-001). Den nye planen forutsettes å erstatte gjeldende detaljreguleringsplan i dette området. Arealet innenfor gjeldende plan er avsatt til *jord- og skogbruk*, samt *kjørevei*.



Figur 4 Gjeldende/tilgrensende reguleringsplan, M 1:6 000 (kilde: Åfjord kommune).

### 2.4 Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune er under rulling og forventes ferdigstilt i løpet av 2024.

## 3 Presentasjon av planidéen

---

### 3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ved oppstart av planarbeidet har kommunen ønske om at ny bebyggelse i området skal omfatte:

- toalett
- formidlingslokale
- gapahuk

All bebyggelse forutsettes universelt utformet. Toalett og formidlingslokale kan eventuelt lokaliseres i samme bygg.

Andre aktuelle tiltak utendørs:

- vannpost
- tilrettelagt grillplass
- utbedring av tursti foran naust
- skiltet utkikkspunkt
- utvidelse av parkeringsplass

### 3.2 Dagens situasjon

#### Dagens arealbruk og bebyggelse

Innenfor planområdet er det i dag en samling eldre stuebygninger og naust som betegnes som *Roan bygdatur*. Flere av naustene er bygget før 1900.

De tre naustene på gnr. 164/27 og 164/35 er oppsatt i tidsrommet 1982-2000. Stua på gnr. 164/22 ble også flyttet i dette tidsrommet. Naustet på gnr. 164/54 ble revet og gjenoppbygget i 2019.

Deler av området benyttes i jordbruksvirksomhet

#### Stedets karakter

Området er preget av større utmarksarealer og noe jordbruk og er ikke definert som tettbebyggelse (SSB). Utroveien går gjennom norddelen av planområdet.

Tilstøtende arealbruk er LNFR-areal og bolig- og fritidsbebyggelse.

#### Adkomst

Planområdet vil benytte eksisterende adkomst fra Utroveien.

### 3.3 Landskap og omgivelser

Planområdet ligger i landskapsregion *Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag*, underregion *Ytre Fosen* (NIBIO). Landskapet karakteriseres som *eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap* (Artsdatabanken). Planområdet er delvis kupert, med større flate partier og jordbrukspreg.

Planens virkninger på landskap og omgivelser skal utredes i planarbeidet.

Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse og planen vil ha liten virkning på omgivelsene. Det forventes ingen økning i støybelastning som følge av utvidelsen, men en mindre trafikkøkning som følge av bedre tilrettelegging av bygdetonet.

### 3.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

#### Naturmangfold

Planområdet berører ikke verdensarvområder, områder vernet eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven (nml.), naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks eller etter håndbok 13 eller 19 (Naturbase).

Røddlistearterne *krykkje*, *storspove* og en næringssøkende *hubro* (EN), samt *gråmåke* og *fiskemåke* (VU) er registrert ved adkomsten til området. I samme område er det registrert *steinvender* og *stær* (NT), samt ansvarsarten *gråtrost*. Ansvarsartene *strandkjeks* og *buestarr* er registrert på Monshaugen, mens ansvarsartene *molte* og *rypebær* er registrert i sørenden av området. Planområdet berører ikke registrert funksjonsområde for arter. Det er heller ikke registrert fremmede arter (Artskart).

Planområdet består av kalkfattig grunn og berører ikke geotoper eller geosteder (NGU).

#### Vannmiljø

Planområdet berører to vannforekomster (bekk og kystvann) som begge har god økologisk tilstand.

Planområdet berører kystvannsvannforekomsten *Frohavet-Flesaffjorden* (ID 0321000033-4-C), samt elvevannforekomsten *Berffjorden, småbekker* (136-40-R). Begge er registrert med god økologisk tilstand (Vann-Nett).

#### Naturressurser

Planområdet omfatter 3,6 daa fulldyrka jord og 6,5 daa innmarksbeite. Planområdet omfatter videre 3,3 daa uproduktiv lauvskog, 0,7 daa lauvskog med middels bonitet og 0,3 daa uproduktiv blandingskog. Det er ikke myr i området (NIBIO).

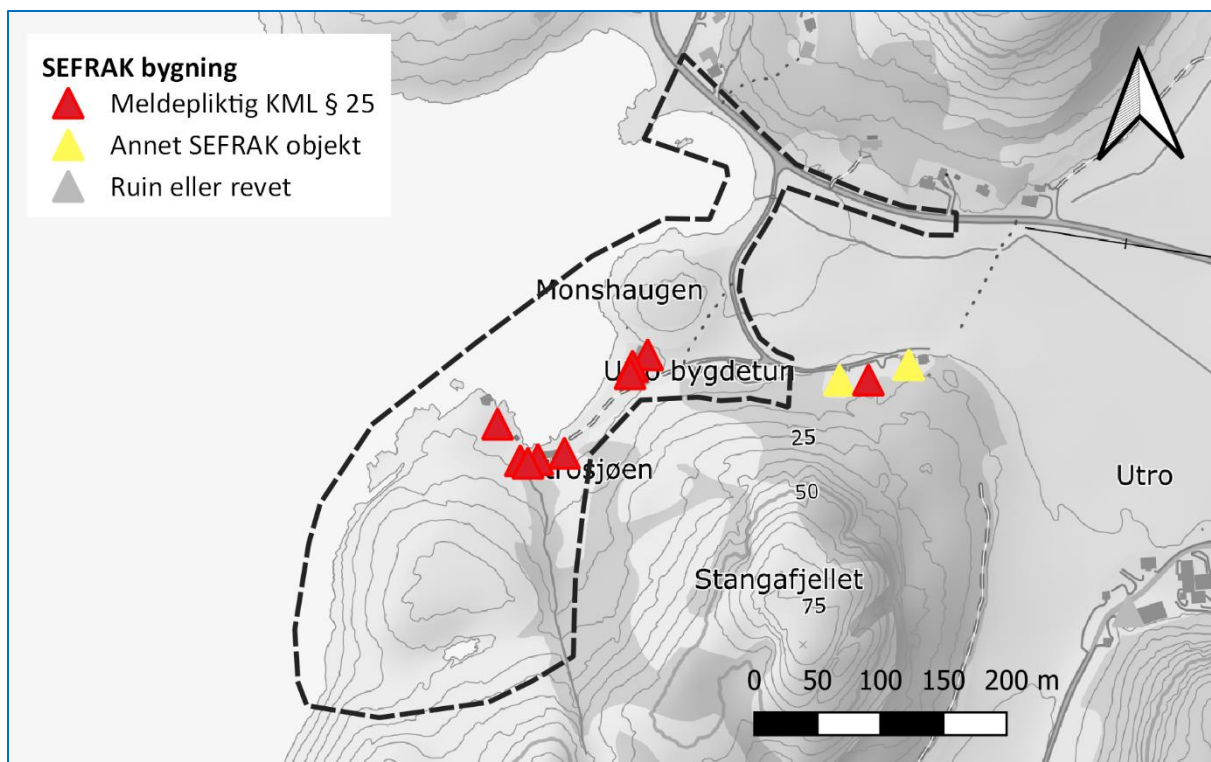
Planinitiativet ligger innenfor Fovsen-Njaarke sijte (Fosen reinbeitedistrikt), men berører ingen årstidsbeiter eller anlegg for flytting eller samling av rein (NIBIO).

Planinitiativet berører ikke fiskeriinteresser eller havbrukslokalteter (Fiskeridirektoratet).

Berggrunnen i området består i hovedsak av monzonittisk gneis. Berggrunnen er kalkfattig. I deler av området er det sammenhengende dekke av marin strandavsetning. Det er også mindre områder med usammenhengende eller tynt dekke med hav- og fjordavsetning og strandavsetning, samt humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn (NGU).

#### Kulturminner/kulturmiljø

Innenfor planområdet ligger det 8 nyere tids kulturminner (bygget før 1850) som er en del av Roan bygdetun, et museumsområde hvor du kan se gamle bygninger fra den tida det tradisjonelle fisket hadde størst betydning som levebrød. Her er ligger en lang rekke med noen av de eldste naustene i Roan og gjenstander fra kystkulturen i Roan. Utrosjøen har gjennom generasjoner har vært utrorsted for lokale fiskere, derav navnet «Utro».



Figur 5 Registrerte SEFRAK-bygg i området, M = 1:6 000 (kilde: Askeladden, Riksantikvaren).

Planområdet ligger i sin helhet innenfor hensynssone landskap, H550\_9 – Kulturlandskapet Utro, Eian, Grønningen.

Planområdet berører ingen fornminner eller kjente samiske kulturminner (NIBIO).

### Strandsone

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Plangjennomføring bidrar til å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

### Friluftsliv/grønn- og blågrønn struktur

Planinitiativet berører ikke statlig sikret friluftsområde eller friluftsområder registrert i kommunen friluftskartlegging. Det er tidligere anlagt en turvei fra Utrotunet rundt Stangafjellet, kalt «Utrostien».

## 3.5 Infrastruktur

### Sosial infrastruktur

Det er ingen sosial infrastruktur i planområdet.

### Teknisk infrastruktur

Det er lagt frem vann fra Roan vannverk til fritidsboligene nærmest Utrotunet. Fritidsboligene har private avløpsanlegg med sandfiltergrøft. Kommunen arbeider med opprydding i spredt avløp og det kan i den forbindelse bli aktuelt med felles utslippsledning til sjø.

Det er kommunal vei frem til planområdet (*Eiansveien*).



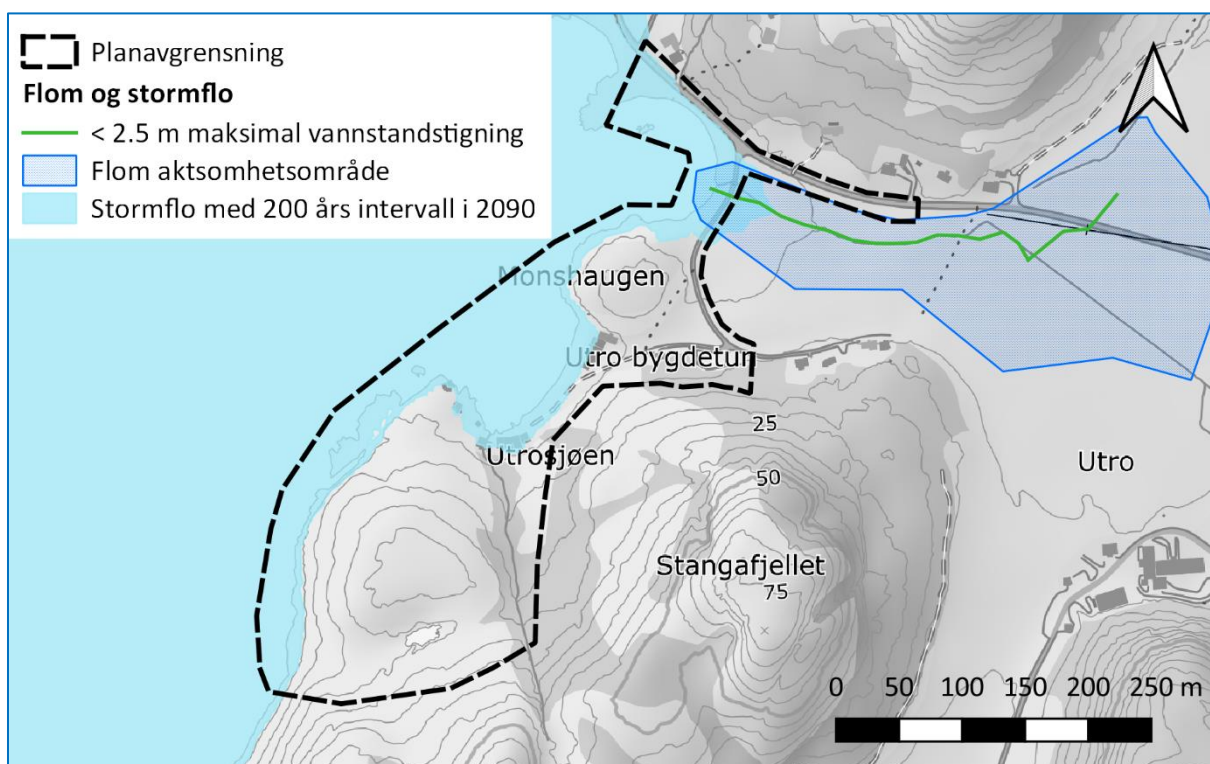
### 3.6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) del av planarbeidet i tråd med pbl. § 4-3 og med utgangspunkt i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). ROS-analysen har som formål å gi en overordnet, representativ og beslutningsrelevant framstilling av risiko for tap av verdier med hensyn til liv og helse, ytre miljø og materielle verdier og vil avdekke om det er særlige forhold som bør undersøkes ytterligere.

Det er gjennomført en innledende ROS-analyse som har avdekket følgende:

#### Fareområder

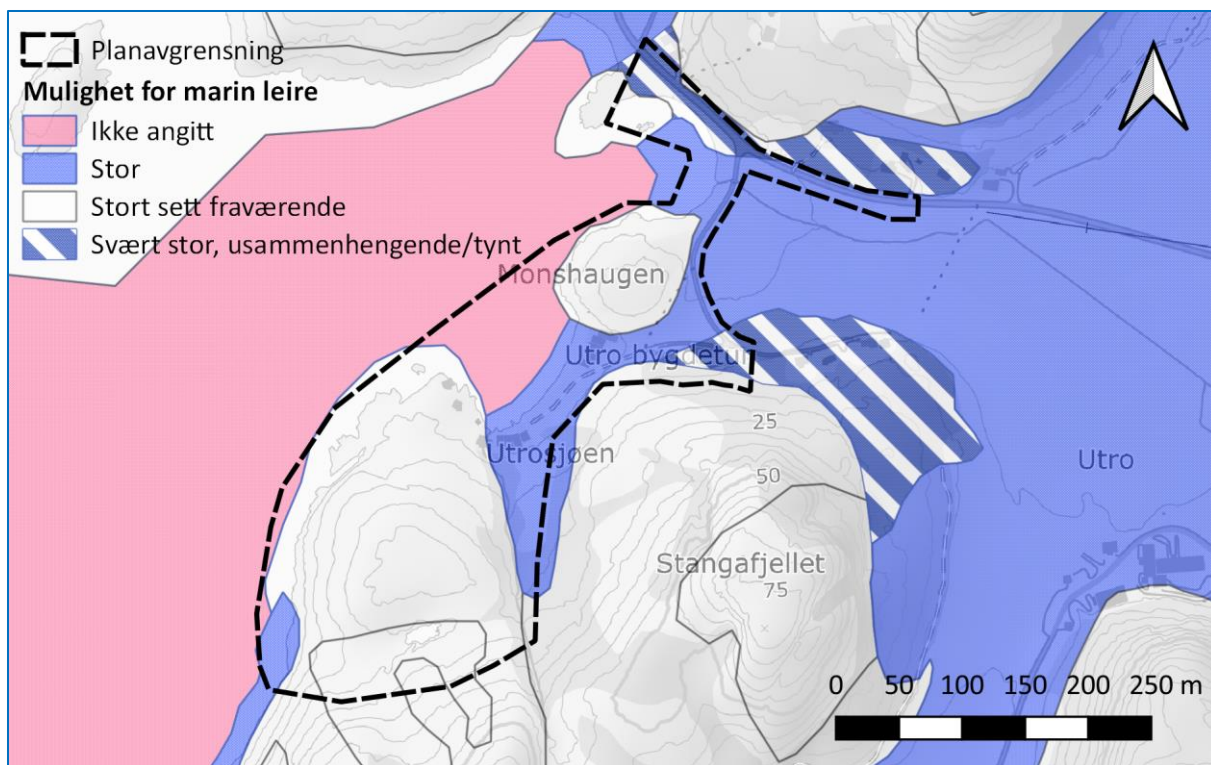
Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for steinskred, snø- og isskred eller jord- og flomskred (NVE). En liten del av planområdet (adkomstveien) ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og de sjønære arealene (adkomstvei og eksisterende naustbebyggelse) ligger innenfor aktsomhetsområde for stormflo (NVE). Hele planområdet har moderat til lav fare for radon.



Figur 6 Flom og stormflo, M 1:6 000 (kilde: NVE)

Planområdet ligger under marin grense. Store deler av planområdet har sammenhengende dekke med marine strandavsetninger og stor mulighet for marin leire (Figur 7). Dette vil behandles i ROS-analysen og det videre planarbeidet på bakgrunn av en geoteknisk vurdering.

Gjennomføring av planen, både i anleggs- og driftsfasen, antas ellers å ha liten risiko for alvorlige ulykker el.



Figur 7 Mulighet for marin leire, M 1:6 000 (kilde: NGU)

#### Forurensning

Det er ikke kjente kilder til forurensning i planområdet.

## 4 Utredningsbehov

### 4.1 Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, men det er likevel gjort en vurdering av om planen er omfattet av *forskrift om konsekvensutredninger*, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Vurdering jf. *forskrift om konsekvensutredninger* §§ 6-8.

Planforslaget omfatter ikke tiltak beskrevet i *forskrift om konsekvensutredninger* §§ 6 og 7, og utløser dermed ikke automatisk krav om konsekvensutredning og planprogram. Planforslaget omfatter heller ikke tiltak i forskriftens vedlegg II som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 8, og dermed skal vurderes nærmere

I oppstartsmøte med Åfjord kommune er det på bakgrunn av dette konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

### 4.2 Aktuelle utredningstema

Temaene som beskrives under antas, på nåværende tidspunkt i planprosessen, å utgjøre viktige problemstillinger i planarbeidet som bør omtales i planbeskrivelsen. Temaene vil oppdateres i tråd med merknader som kommer inn i forbindelse med varsling av planoppstart.

Detaljreguleringsplan for Utrosjøen

Tabell 3 Aktuelle utredningstema i forhold til miljø og samfunn

Tema	Utredes	Kunnskapsgrunnlag
Naturmangfold, jf. nml. § 7.	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, ansvarsarter, rødlistearter, funksjonsområde for arter og fremmede arter.  Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets håndbok 13 og 19, evt. naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NiN).	Eksisterende data i Naturbase og Artsdatabankens kartløsning.  Befaring i området.
Landskap	Terrengtilpasning av eventuelle tiltak.  Fjernvirkning, silhuett.	Terrengmodell og 3D-visualisering
Landbruk	Forholdet til jordvern	
Kulturminner og kulturmiljø	SEFRAK, fornminner	Askeladden
Fareområder	Stormflo, flom og kvikkleire	ROS-analyse Vurdering av områdestabilitet
Forurensning	Støy, bygningsavfall, klimagassutslipp	
Vannmiljø		
Bygningstilstand og arkitektur	Arkitektonisk uttrykk, tilpassing til eksisterende bebyggelse	
Teknisk infrastruktur og miljø	Nødvendig struktur som må/bør på plass av: vei, vann og avløp, energiløsninger og behov. Eventuelle rekkefølgekrav som bør følges opp i planforslaget	
Sosial infrastruktur/nærmiljø/bomiljø	Konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv	

## 5 Planprosess og medvirkning

---

### 5.1 Organisering

Planen foreslås fremmet som en detaljreguleringsplan. Åfjord kommune har som tiltakshaver hovedansvaret for planarbeidet. Fosen Plan og Miljø AS utarbeider forslag til reguleringsplan.

### 5.2 Fremdrift

Det er satt opp følgende veiledende tidsplan for planprosessen fram til ferdig vedtatt reguleringsplan:

- Varsling av planoppstart mars 2023
- Medvirkning mars-april 2023
- Utarbeidelse av reguleringsplan fram til mai 2023
- Høring og offentlig ettersyn juni-august 2023
- Egengodkjenning av reguleringsplan oktober 2023

Tidsplanen er satt opp med forbehold om at alt går som planlagt, og at det ikke kommer innsigelser til planen.

### 5.3 Medvirkning

Det legges opp til følgende arenaer for informasjon og medvirkning i planprosessen:

- Ved varsel om oppstart inviteres alle berørte til å gi innspill til planarbeidet
- Åpent møte med berørte grunneiere og andre interessenter
- Involvering av kommunens hovedutvalg for kultur, idrett og frivillighet før høring
- Ved høring av planforslaget tilskrives alle berørte
- Informasjon om prosjektet legges ut på kommunenes nettsider

### 5.4 Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

Merknader eller uttalelser som kan ha betydning for reguleringsarbeidet sendes skriftlig til: [hanne@planogmiljo.no](mailto:hanne@planogmiljo.no) eller Fosen Plan og Miljø AS, Bjørganlia 21, 7190 Bessaker.

Merknader må være **mottatt innen 21.04.23**.

Løpende informasjon om planarbeidet vil bli lagt ut på [www.planogmiljo.no/utrosjoen](http://www.planogmiljo.no/utrosjoen)