



Åfjord, 29.07.2024

Høringsinstansene

Detaljregulering for Bjørgan nord, PlanID 202403 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-3 og 12-8 varsles det at Fosen Plan og Miljø AS har igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for deler av gnr. 141 bnr. 213 m.fl. i Åfjord kommune. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. pbl. § 17-4.

Oppstartsvarselet sendes alle direkte berørte parter i henhold til kommunens eiendomsregister, samt offentlige høringsinstanser ifølge vedlagt liste.



Figur 1 Oversiktskart M 1:200 000 (kilde: Kartverket)

Formål

Formålet med planen er en utvidelse av Bjørgan boligfelt som legger til rette for bygging av ca. 20 leiligheter i tre 2-etasjes bygninger med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje, samt 4-6 eneboligtomter.

Bakgrunnen for planarbeidet er at det i grenda Bessaker er lav omsetning av boliger, lite nybygging og få utleieboliger. Prosjektet skal se på muligheten for nye boligkonsept og samarbeidsformer med mål om å gi attraktive og arealeffektive leiligheter for unge og eldre og fristille eneboliger for salg.

Konsekvensutredning

Planforslaget medfører tiltak som delvis ikke er i tråd med overordnet plan, og det er gjort en vurdering av om planen utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger.

Planforslaget omfatter et tiltak i forskriftens vedlegg II som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 8, og dermed skal vurderes nærmere:

25. *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

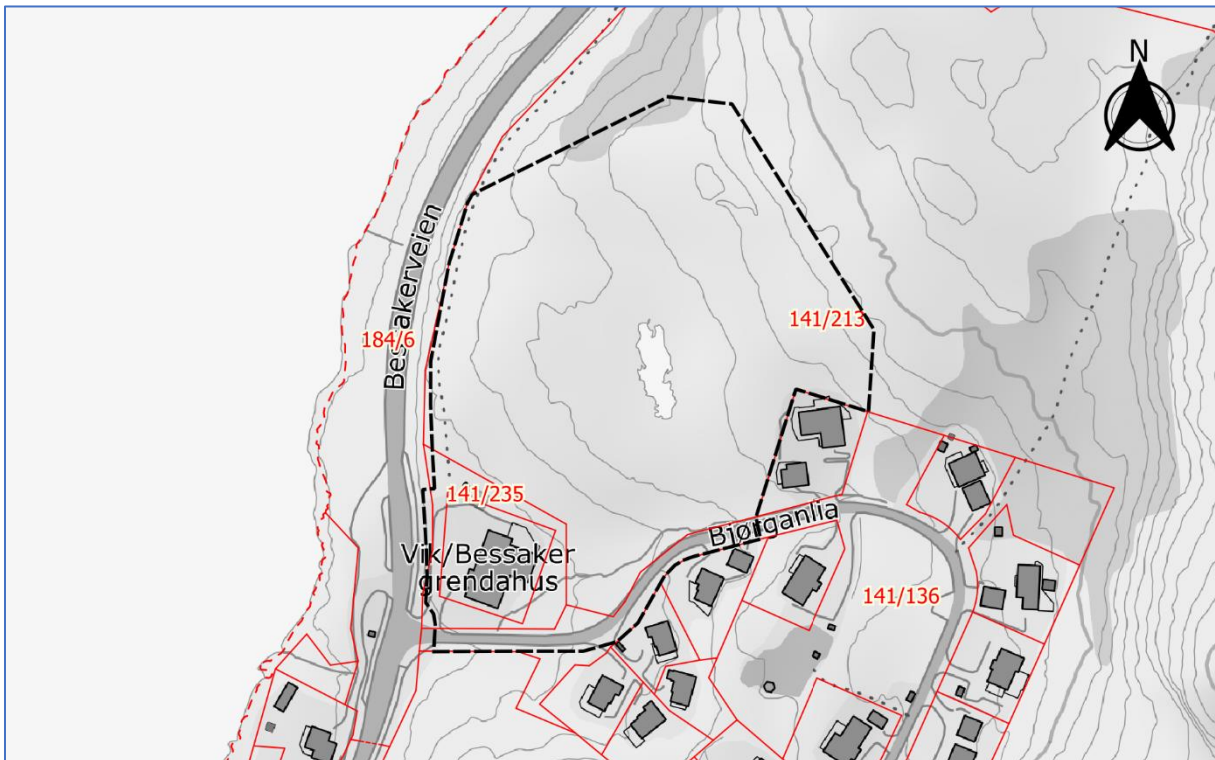
Departementets veileder *Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger* er gjennomgått for dette tiltaket og detaljreguleringsplanen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Åfjord kommune har i oppstartsmøte på bakgrunn av dette vurdert at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-1.

Planområdet

Reguleringsplanens avgrensning er vist i kartskisse (Figur 2). Planområdet ved oppstart omfatter et areal på ca. 23,7 daa.

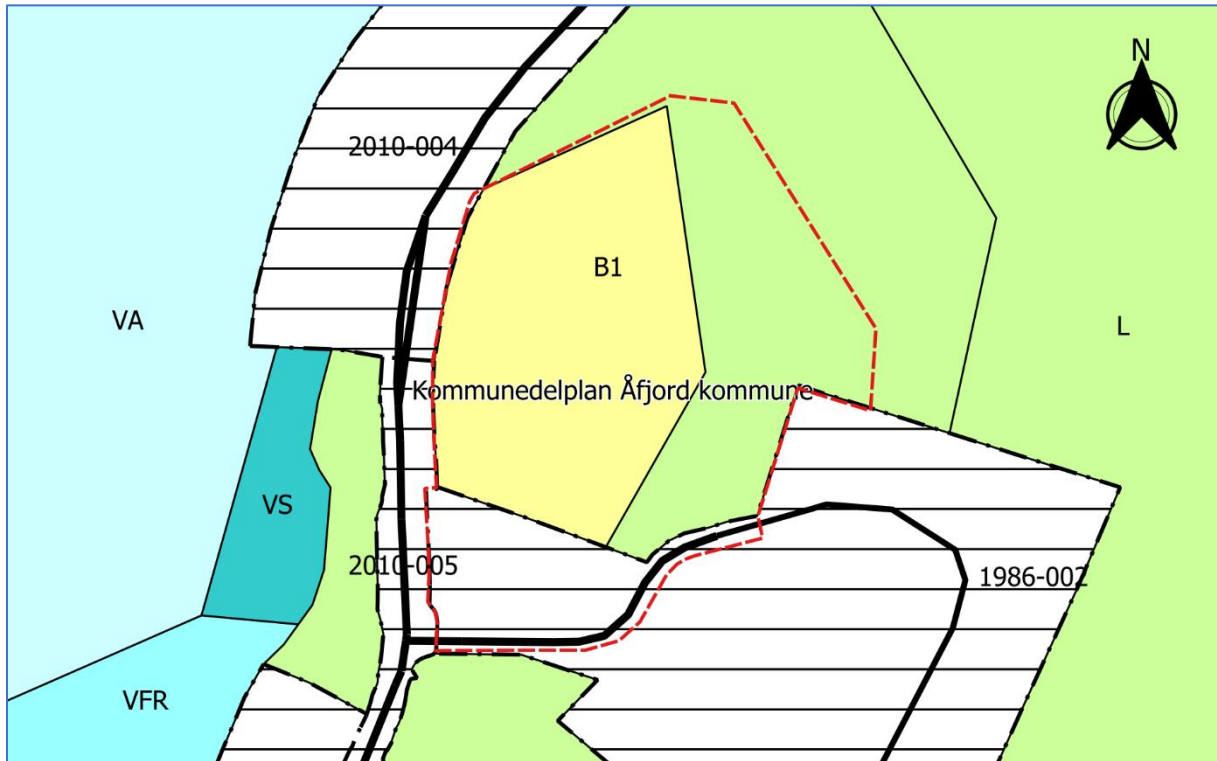
Planområdet berører eiendommene gnr. 141/136, 160, 213, og 235. Planområdet avgrenses mot vest av reguleringsplan for *Gang-/sykkelveg Bessaker* (PlanID 2010-005) og reguleringsplan for *Bessaker Havn- og Næringspark* (PlanID 2010-004). Mot nord og øst avgrenses planområdet av terrenget, mens det mot sør avgrenses av reguleringsplan for *Bjørganlia* (PlanID 1986-002). Deler av denne foreslås erstattet av ny plan.



Figur 2 Kart med foreslått planavgrensning, M 1:3 000. Se også Vedlegg 1 (kilde: Kartverket)

Gjeldende planstatus

Området ligger innenfor [kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune, kommunedelplan for Roan](#) (PlanID 2019-002). Foreløpig planområde er i kommunedelplanen avsatt til boligbebyggelse, LNF(R)-område og gjeldende reguleringsplan. Planinitiativet er delvis i tråd med og delvis i strid med kommunedelplanens arealdisponering.



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Roan kommune, M 1: 3 000, planavgrensning med rød strek (kilde: Kartverket).

Dagens arealbruk

Vik og Bessaker grendahus og adkomstvei til Bjørgan boligfelt ligger innenfor den delen av gjeldende plan som foreslås erstattet. Resten av planområdet er ikke bebyggt og fremstår som naturtomt.

Tilstøtende arealbruk er LNF(R)-areal, boligbebyggelse og fylkesvei. Tilstøtende areal mot sørøst består av et tidligere utbyggt boligfelt.

Ønsket reguleringsformål

Innenfor planområdet planlegges ca. 20 boenheter i 6- og 8-mannsboliger med parkeringsanlegg og fellesfunksjoner på areal som skal reguleres til *boligbebyggelse*. I tillegg avsettes det 5 tomter til eneboliger, samt adkomstvei fra Bjørganlia. Deler av området skal avsettes til *friluftformål* og areal rundt Vik-Bessaker grendahus videreføres med formål *offentlig eller privat tjenesteyting*.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med pbl. § 4-3 som har avdekket følgende mulige utfordringer i forhold til samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet:

- Ved tette stikkrenner vil adkomstveien opp til boligfeltet kunne være utsatt.
- I søndre del av området er det svært stor mulighet for usammenhengende/tynt dekke av marin leire (NVE). Det planlegges ingen ny bebyggelse i dette området.
- Den utvalgte naturtypen *kystlynghei* er registrert i planområdet.

Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet (og forhandlinger om utbyggingsavtale)

Innspill eller uttalelser som kan ha betydning for reguleringsarbeidet eller forhandlingene sendes:

hanne@planogmiljo.no eller til Fosen Plan og Miljø AS, Bjørganlia 21, 7190 Bessaker.

Innspill må være mottatt innen **25.08.24**.

Andre henvendelser vedrørende planarbeidet kan rettes til Hanne Skjæggestad, tlf. **917 40 914**.

Løpende informasjon om planarbeidet vil bli lagt ut på www.planogmiljo.no/bjorgan-nord

Med vennlig hilsen



Hanne Skjæggestad
Fosen Plan og Miljø AS

Tlf. 91740914

hanne@planogmiljo.no

- Vedlegg 1. Kart med forslag til planavgrensning
- Vedlegg 2. Planinitiativ
- Vedlegg 3. Innledende ROS-analyse
- Vedlegg 4. Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 5. Adresseliste ved varsel om planoppstart