



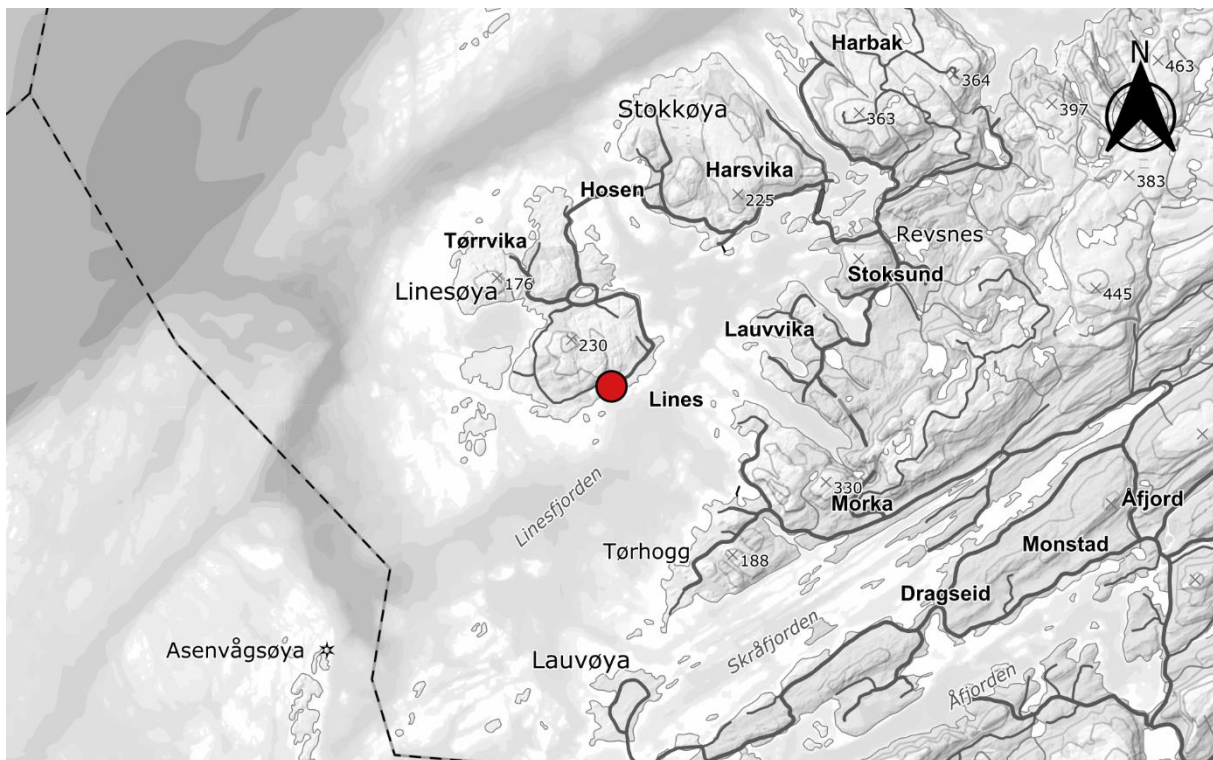
Åfjord, 20.01.2025

Sektormyndigheter
Grunneiere og naboer til planområdet

Detaljregulering for Linesmarka, PlanID 202406 **VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID**

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. 106 bnr. 1 i Åfjord kommune.

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

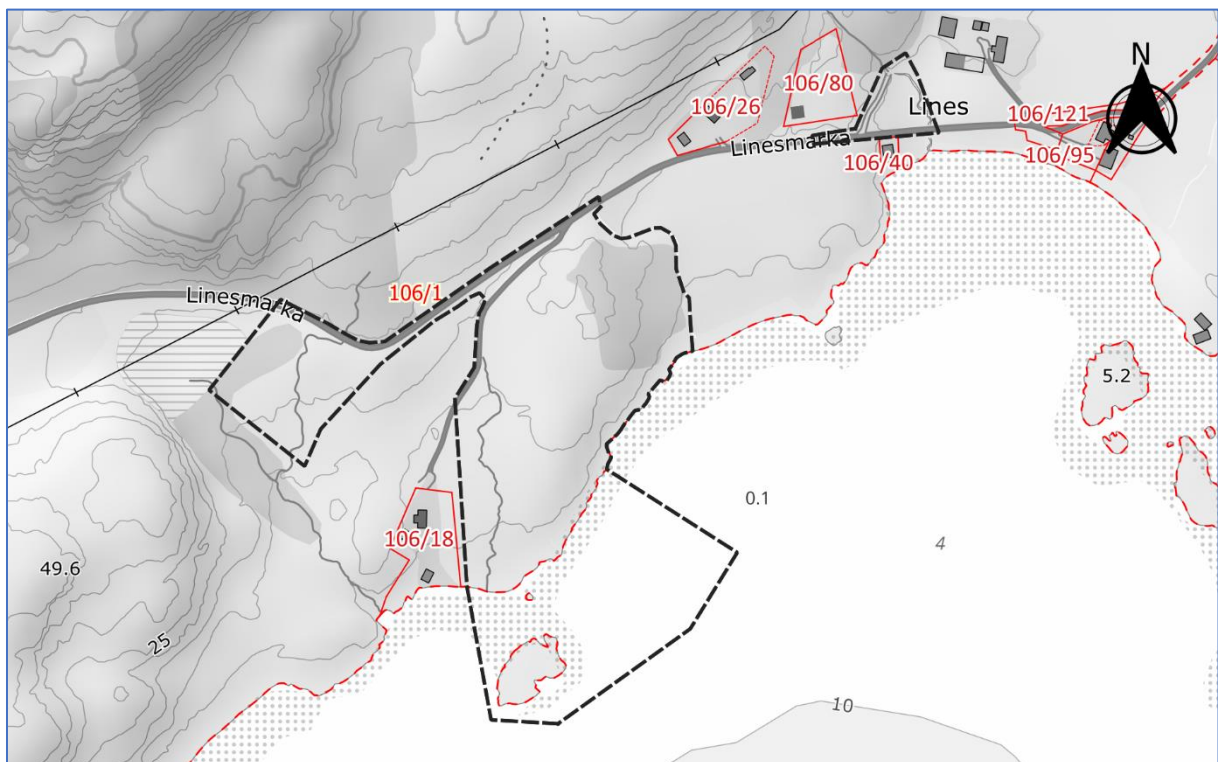
Planinitiativet gjelder detaljregulering jf. pbl. § 12-10 av to områder i enden av Linesmarka.

Reguleringsplanen skal legge til rette for oppføring av fire fritidsboliger, fire rorbuer, et naust, snekkerverksted med lager og utendørs opplagsplass for båter, lekeplass, samt adkomstveier til bebyggelsen.

Planområdet

Reguleringsplanens avgrensning er vist i kartskisse (Figur 2). Planområdet ved oppstart omfatter et areal på ca. 50,4 daa og ligger på sørøstsiden av Linesøya i Åfjord kommune, ca. 43 km fra kommunesenteret.

Planområdet berører kun eiendommen gnr. 106/1. Det omfatter et mindre areal ved bebyggelsen på gården Lines, samt et større areal som strekker seg fra sjøen og opp mot veien.



Figur 2 Kart med foreslått planavgrensning, M 1:5 000. Se også Vedlegg 1 (kilde: Kartverket)

Dagens arealbruk

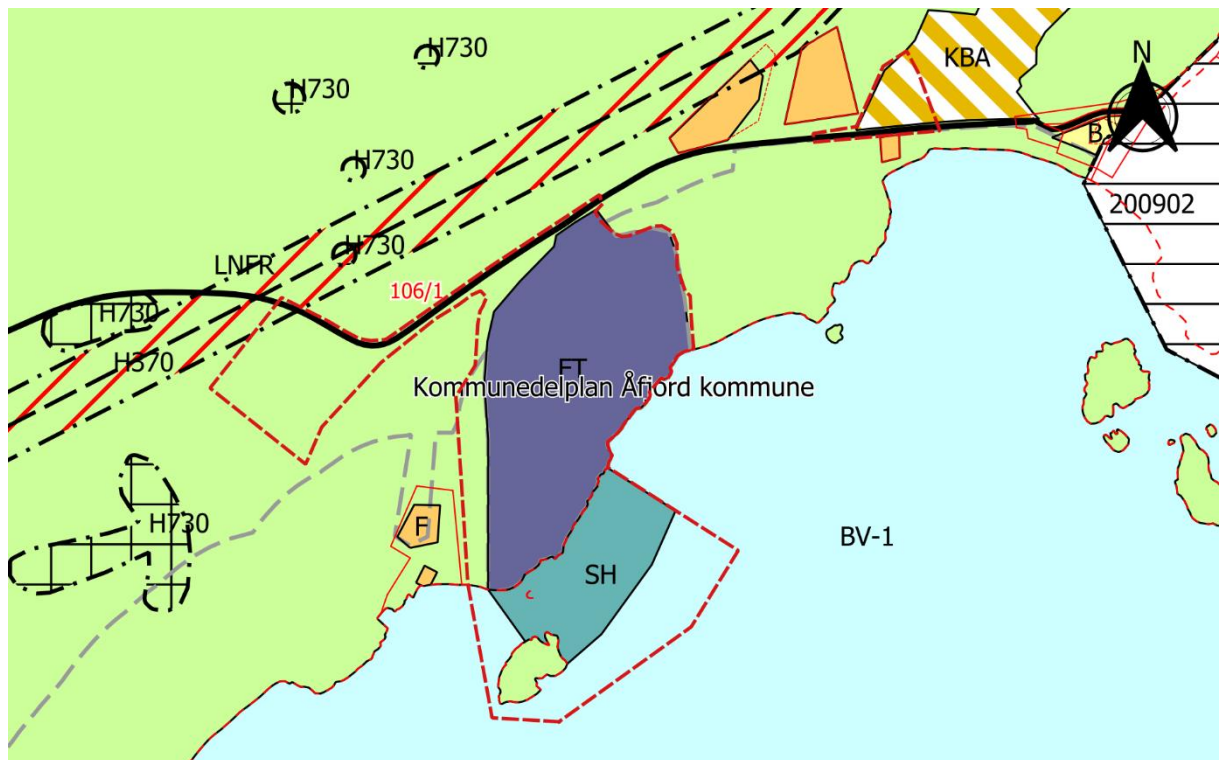
Bebyggelsen på gården Lines ligger innenfor planavgrensningen. Planområdet er ellers ubebygget og fremstår som naturtomt.

Tilstøtende arealbruk er LNF-areal og privat vei. Nærliggende bebyggelse er bolig- og fritidsbebyggelse.

Gjeldende planstatus

Området ligger innenfor [kommunedelplan for Linesøya](#) vedtatt i 2019. Foreløpig planområde er avsatt til *LNFR-areal, fritids- og turistformål, småbåthavn, kombinert formål bolig/næring/turisme, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*

Planområdet berører ikke andre reguleringsplaner.



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Linesøya, M = 1:5 000, planavgrensning med rød stiplet strek (kilde: Kartverket).

Ønsket reguleringsformål

Innenfor planområdet planlegges det et naust, fire rorbuer, fire hytter, et lagerbygg, småbåthavn og lekeplass. Plassering av det ulike elementene er vist i Figur 4 og en grov beskrivelse er gitt nedenfor.

Felt A

Bygg for snekkerverksted med lager, kontor, spiserom, garderobe og dusj, totalt ca. 720 m².
Utendørs opplagsplass for ca. 12 båter, totalt ca. 300 m².

Felt B

Småbåthavn for ca. 24 båter.
Mulighet for senere etablering av molo på ca. 80 m.

Felt C

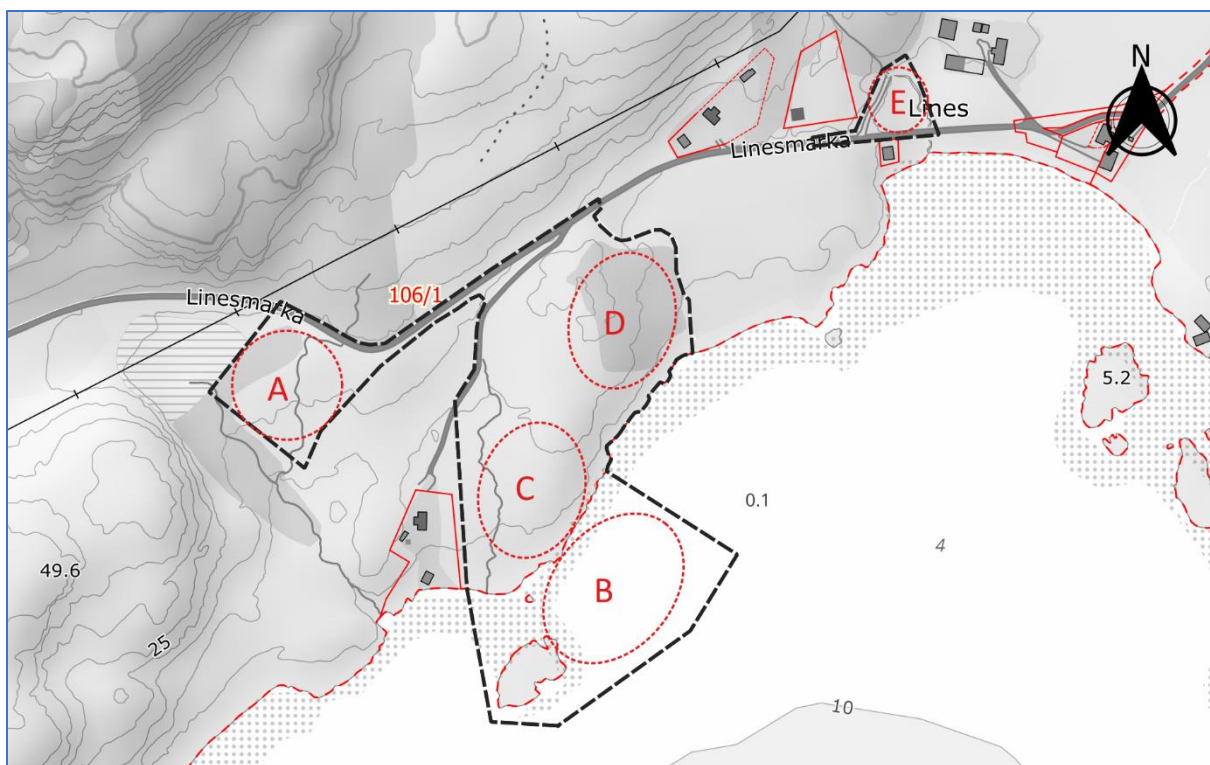
Naust med sløyplass, lager for fiskeutstyr og tørkerom, totalt ca. 100 m².
Fire rorbuer for utleie på 105-120 m² med tilhørende parkering.

Felt D

Fire hytter på 110-120 m² med tilhørende parkering.

Felt E

Lekeplass



Figur 4 Plassering av de ulike elementene i planen, M = 1:5 000.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med pbl. § 4-3 og med utgangspunkt i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017), som har avdekket følgende mulige utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

- Området ligger under marin grense. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire (NVE). Det planlegges ikke ny bebyggelse for varig opphold i disse områdene.
- Sjønære deler av planområdet forventes å bli berørt av stormflo eller havnivåstigning (NVE).

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planen vil i hovedsak være i tråd med overordnet plan, med unntak av et tiltak, snekkerverkstedet.

Det er gjort en vurdering av om planen utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger. Planinitiativet omfatter ikke tiltak beskrevet i forskriftens §§ 6-8. Det anses dermed at planen ikke vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-1.

Kommunen har også i oppstartsmøtet vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes.

Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet

Innspill eller uttalelser som kan ha betydning for reguleringsarbeidet sendes:

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

Innspill må være mottatt innen **11.02.2025**.

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

Planinitiativet og fullstendige varslingsdokumenter kan sees på www.planogmiljo.no/linesmarka hvor løpende informasjon om planarbeidet vil bli lagt ut.

Med vennlig hilsen



Hanne Skjæggestad
Fosen Plan og Miljø AS

Tlf. 91740914

hanne@planogmiljo.no

- Vedlegg 1. Planavgrensning
- Vedlegg 2. Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 3. Innledende ROS-analyse
- Vedlegg 4. Varslingsliste