



Fosen Plan og Miljø AS  
Hanne Skjæggestad  
Bjørnanlia 21  
7190 BESSAKER

Deres ref.

Vår ref.  
24/3067 - 4

Dato  
13.01.2025

## Referat fra oppstartsmøtet - detaljregulering for Linesmarka - planid 202406

Planens navn og plan-ID	Detaljregulering for Linesmarka – plan-ID 202406.
Møtedato	10.01.2025
Møtedeltakere	Hanne Skjæggestad (Fosen plan- og miljø), Nadia Jeanne F. Luyten (Lines Tredesign AS), Berit Flenstad (Åfjord kommune), Trude Iversen Hårstad (Åfjord kommune) og Kjell Vingen (Åfjord kommune)
GNR/BNR	106/1
Planens formål	Regulering av 17 fritidsboliger, fire rorbuer, et naust, snekkerverksted med lager, utendørs opplagsplass for båter, lekeplass og adkomstveier til bebyggelsen.

### Planforutsetninger

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja  Nei

Merknad: Kommuneplanens arealdel.

Ingen annen regulering pågår.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja  Nei

Både ja og nei. Foreslått område for fritidsboliger samt areal til snekkerverksted med lager og utendørs opplagsplass for båter er ikke i samsvar med overordnet plan. Øvrig del av forslaget er i samsvar med overordnet plan.

### Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Felt A, snekkerverksted med mer samt opplagsplass for båt: LNFR Felt B, småbåthavn: Småbåthavn Felt C, naust og rorbuer: Fritids- og turistformål Felt D, hyttefelt: Fritids- og turistformål Felt E: hyttefelt: LNFR Felt F: lekeplass: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-------------------------	---

### Planens avgrensning

Postadresse  
Åfjord kommune  
Postboks 54  
7169 Åfjord

Besøksadresse  
Rådhus: Øvre Årnes 1A, 7170 Åfjord  
Servicekontor: Julie Næss vei 10, 7180 Roan

Telefon  
+ 47 72 51 00 00

E-post  
postmottak@afjord.kommune.no  
Internett  
www.afjord.kommune.no

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	
Eventuelt uregulerte områder som skal inngå i planområdet	Ingen del av arealet innenfor foreslått planavgrensning er regulert tidligere.

Planfaglige vurderinger	
Naturmangfoldvurderinger	<p>I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel ble det i 2018 gjennomført kartlegging av naturmangfold i et område som omfatter felt B, C, D og F. I denne kartleggingen ble ikke sjøbunnen utenfor stranden undersøkt, men det vises til at denne i Naturbasen er registrert som «Bløtbunnsområde i strandsonen» med verdi «Lokalt viktig».</p> <p>I forbindelse med pågående arbeid med kommuneplanens arealdel er det gjennomført kartlegging av naturmangfold i et område som omfatter felt A og E. Innenfor området er det registrert fire naturtypelokaliteter, tre med kystlynghei og en lokalitet med rik åpen sørlig jordvannsmyr.</p>
Friluftsliv	Berøres i stor grad av registrert friluftslivsområde – Linesfjellet.
Kulturlandskap og kulturminner	Det er registrert tre kulturminner innenfor felt E.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<p>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Mest aktuelle tema er: naturmangfold, kulturminner, grunnforhold, skredfare, havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning.</p> <p>Det foreligger en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne viser to hendelser i «gult felt», utvalgte naturtyper og høyspentlinje.</p> <p>Faremomenter som måtte avdekkes må vurderes nærmere.</p>
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<p>Avkjørsel, atkomstvei og parkering.</p> <p>Vannforsyning må vurderes.</p>
Støy	Støy i anleggsfasen – også i ROS.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Aktuelt.
Behov for utbyggingsavtale	Nei.
Annet	

### Konsekvensutredning/planprogram

Ja



Regulering av felt E faller inn under tiltak som krever konsekvensutredning, jamfør Vedlegg I, nr. 25. Dette om tiltaket er av «en viss størrelse». Veileder antyder at «en viss størrelse» bør tolkes til større enn 15 daa. Arealet for E er betydelig større enn det, men viktige tema, som naturmangfold og kulturminner, er utredet og det vurderes dit at regulering kan skje uten utarbeiding av planprogram.

Det må vises til, og gjøres en vurdering av, de temaene som hører hjemme i en konsekvensutredning. Alternativt kan dette tas inn i en grundig planbeskrivelse.

**Planforslaget må vurderes mot følgende rikspolitiske retningslinjer/statlige planretningslinjer og bestemmelser**

	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	RPR for vernede vassdrag
X	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
	Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder
X	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

**Kommunens vurdering av planinitiativet**

- 1) Felt E gjelder regulering av fritidsbebyggelse i LNFR-område, altså ikke i henhold til overordnet plan. I kommunen er det en betydelig planreserve når det gjelder fritidsbebyggelse, også på Linesøya. En totalvurdering av områder for fritidsbebyggelse er tema i arbeidet som pågår med kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av dette er kommunens beslutning at initiativet stoppes med den planavgrensningen som går fram av planinitiativet. Det gjøres oppmerksom på at forslagsstiller etter plan- og bygningsloven § 12-8, 1. og 2. ledd, kan kreve at planinitiativet forelegges kommunestyret for endelig avgjørelse.
- 2) Dersom planavgrensningen justeres sånn at felt E tas ut av planområdet, gir kommunen sin anbefaling til planoppstart. Planavgrensningen må da legges i overkant av veien med navn Linesmarka og som går i retning Vågan.

Punktene nedenfor gjelder under forutsetning av at punkt 2) ovenfor tas til følge. Gebyr for oppstartsmøte vil uansett bli fakturert.

**Kart**

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format med mer, se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.
---

**Framdrift\***

Planlagte dato for oppstartsvarsel/høring av planprogram	Så snart som mulig.
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Så snart som mulig.
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen.
Høring og offentlig ettersyn	6 uker
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Så raskt som mulig etter høringsfristens utløp, men med tilstrekkelig tid til saksforberedelse. Avhenger av innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn.
Endelig planvedtak i kommunestyret	Første kommunestyremøte etter andregangs behandling i planutvalget.

\* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

### Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varslelet skal inneholde

- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum tre uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Referat fra oppstartsmøtet.

### Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Åfjord kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag. Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Oversendelsesbrev	X
Målestokkriktig plankart i farger i PDF-format	X
Plankart digitalt (i henhold til siste SOSI-standard). All plantekst som påskrift.	X
Bestemmelser, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	X
Planbeskrivelse, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	X
Oversiktskart	
Liste over varslede	X
Varslingsbrev	X
Varslingsannonse/Avisannonse	X
Innkommne merknader	X
Overordnet VA-plan	X
Illustrasjonsplan	
Fotomontasjer	
Perspektivtegninger	
Annet	

### Kommunaltekniske anlegg

Kommunal vannledning går til Bukkavika. Dette vil være aktuelt tilknytningspunkt. Avhengig av omfanget av utbyggingen kan det være nødvendig med økt kapasitet på det siste stykket av den kommunale vannledningen.

### Plangebyr

Gebyr for oppstartsmøte faktureres i henhold til Åfjord kommunes gebyrregulativ.
--

### Annet

Dersom planbehandling etter førstegangs behandling gir endringer i plankartet, må forslagsstiller sørge for oppdatering av aktuelle filer (sosi og pdf).

Om ønskelig kan det gjennomføres møte mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommunen for gjennomgang av planforslaget i forkant av at det sendes inn til kommunen.

### **Bekreftelse og forbehold**

*Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.*

Kjell Vingen  
referent

Mottakere

Lines Tredesign AS

Linesveien 1012

7176

LINESØYA