

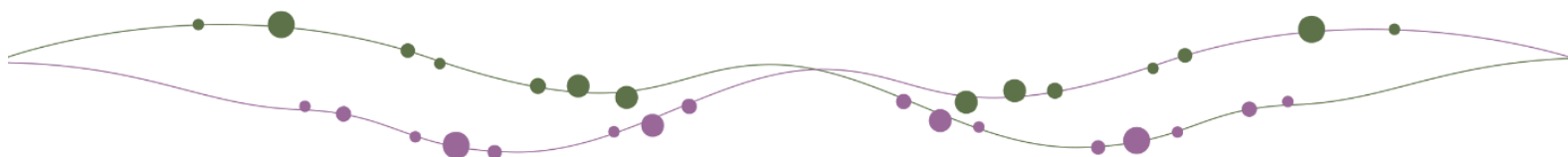


ÅFJORD
KOMMUNE

Evaluerer av ikke utbygde utbyggings- områder i kommuneplanens arealdel



Foto: Ingunn Grøntvedt



Innhold

Forklaring på fargebruk i tabellene	6
Naturmangfold.....	6
001 Juvatnet	7
002 Vassodden	10
003 Morvoll	13
004 Ommunddalen.....	16
005 Storfjellet	19
006 Bårdlia.....	22
007 Kvernhuslia	25
008 Gurbelva	28
009 Garrabrekka	31
010 Råka	34
011 Breivika/Holet-1.....	37
012 Breivika/Holet-2.....	40
013 Finnset	43
014 Øystervågen.....	46
015 Brassethaugan	49
016 Brassetfjellet.....	52
017 Vorpstranda	55
018 Arnevik.....	58
019 Breivika	61
020 Rotneset	64
021 Staveslia	67
022 Øykhaugen.....	70
023 By 1	73
024 By 2	76
025 By 3	79
026 Steinkarbukta.....	82
027 Åsmundvatnet	85
028 Solbakkan	88
029 Prestgårdshaugen	91
030 Hubakkvegen	94
031 Strandaveien.....	97
032 Leirfallet.....	100
033 Rånes	103
034 Eid.....	106
035 Vestre Åkerneset	109
036 Grimstad	112
037 Rånesvikan.....	115

038 Østre Reitan	118
039 Gullvika	121
040 Plogvika.....	124
041 Storhaugen	127
042 Plassahaugen	130
043 Kvennhusvollen.....	133
044 Humstad	135
045 Gottås	138
046 Vassbakkan	140
047 Valleraunhøgda.....	143
048 Litlenget.....	145
049 Sørhaugen.....	148
050 Morkemoen	151
051 Almlia	154
052 Ratvikmoen.....	157
053 Haugsneset	160
054 Tørhogg.....	163
055 Mellomskogen	166
056 Grøttingen	169
057 Herfjord	172
058 Lauvåsvika.....	175
059 Lauvstranda	178
060 Bjønnbåsmyra.....	181
061 Seterlia.....	184
062 Revsnes.....	187
063 Purkholmen	190
064 Kuringen	193
065 Salbuvika.....	196
066 Skreddarplassen	199
067 Harbak	202
068 Sundet	205
069 Sundgården.....	208
070 Stokkneset	211
071 Harsvika	214
072 Øvre Harsvika.....	217
073 Guttelvika	220
074 Solberg.....	222
075 Hosen 1.....	225
076 Hosen 2.....	228
077 Ormvika	231

078 Nordgården.....	234
079 Lines 1.....	237
080 Lines 2.....	239
081 Lines 3.....	242
082 Vågan	244
083 Eid (Linesøya).....	246
084 Kleiva	249
085 Åsklumpen	251
086 Holmenget	254
087 Lonliheia	257
088 Øykliha	260
089 Bakkalia.....	262
090 Kjerstiholan.....	264
091 Røyrliheia	267
092 Momyr	270
093 Fosshaugkollen	273
094 Brenna	276
095 Perenget	279
096 Rørskogen	282
097 Fisktjønna	285
098 Åfjordlitløssen	288
099 Krokvaslia/Krokvasstangen.....	291
100 Nedre Tostenvatnet	294
101 Grovatnet	297
102 Fagerdal	300
103 Nerdal	303
104 Brandsfjord skole	305
105 Hofstad 1	309
106 Hofstad 2	312
107 Ytternvika.....	315
108 Nausthaugen	318
109 Kleivan	320
110 Mostervika.....	323
111 Nordstrand.....	326
112 Vik.....	328
113 Teistvika	331
114 Bjørganlia.....	334
115 Årneset	337
116 Bessaker.....	340
117 Vettavika	343

118 Storvika	346
119 Langhaugen	348
120 Straum 1	351
121 Straum 2	353
122 Straum 3	356
123 Einarsdal havn	359
124 Sumstadlia	362
125 Sumstad	365
126 Beskeland	368
127 Utro 1.....	371
128 Utro 2.....	374
129 Eian	377
130 Oterhaugen.....	380
131 Brennhaugen	383
132 Utrosanden	386
133 Skipparvika	389
134 Måvika	392
135 Jektvika	395
136 Brandsøya	398
137 Bakkan	401
138 Kråkhammaren	404
139 Kråkfjorden	407
140 Hongsand 1.....	410
141 Hongsand 2.....	413
142 Hagadalen.....	416
143 Fjøsøhaugen	419
144 Aksla	422
145 Sjøhaugen	425
146 Sandvikhaugen	428
147 Snausen	431
148 Strandaodden	434
149 Joskjørbukta	437
150 Nordskjør 1	440
151 Nordskjør 2	443
152 Naustveien.....	446

Forklaring på fargebruk i tabellene

I dette dokumentet benyttes tre ulike fargepaletter for å synliggjøre vurderinger og konsekvensnivåer for de ulike kriteriene. Fargekodene er valgt for å gi en tydelig og konsistent visuell fremstilling, og er tilpasset både nasjonale veiledere og lokale behov.

Fargekodene i vurderingstabellene gir et visuelt og intuitivt bilde av hvor alvorlig eller positiv en konsekvens, verdi eller måloppnåelse er for det aktuelle området. Fargene skal hjelpe leseren til raskt å identifisere områder med stor verdi, risiko eller potensial, og gir et grunnlag for videre diskusjon og prioritering. Som hovedregel underbygges vurderingen med en faglig begrunnelse i teksten.

Naturmangfold

Denne paletten følger Miljødirektoratets veileder for verdsetting av naturmangfold. Fargene viser grad av verdi:

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi

	Området har ingen eller ubetydelig verdi for naturmangfold.
	Området har noe verdi – det finnes elementer av naturmangfold, men ikke av stor betydning.
	Området har middels til stor verdi – her finnes viktige naturtyper eller arter.
	Området har viktige naturtyper eller arter. Tiltak kan medføre betydelige konsekvenser, og området bør prioriteres for bevaring eller strenge avbøtende tiltak.
	Området har svært stor verdi – her finnes svært viktige naturtyper eller arter, og området bør prioriteres for bevaring

Tolkning: Jo varmere fargen er (fra grå via gul og oransje til rød), desto viktigere er området for naturmangfold, og desto større hensyn bør tas ved planlegging og tiltak.

Annet – målsettinger i samfunnsdelen og arealstrategien

Denne paletten brukes for vurdering av måloppnåelse og strategiske samfunnsmål, og viser både positiv og negativ retning:

Stor positiv	Noe positiv	Nøytral/uten betydning	Noe negativ	Stor negativ

	Stor positiv konsekvens – tiltaket bidrar sterkt til å oppnå mål.
	Noe positiv konsekvens – tiltaket gir positiv effekt, men ikke avgjørende.
	Nøytral/uten betydning – tiltaket har liten eller ingen effekt på måloppnåelse.
	Noe negativ konsekvens – tiltaket kan ha uønskede effekter, men ikke kritisk.
	Stor negativ konsekvens – tiltaket motvirker måloppnåelse eller gir betydelige uønskede effekter.

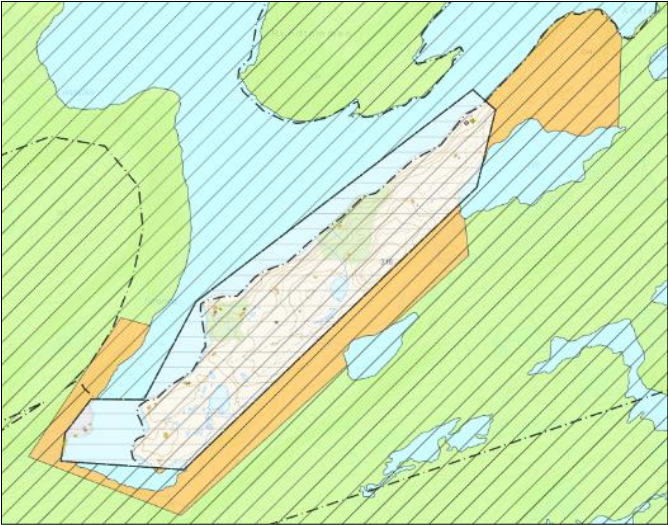
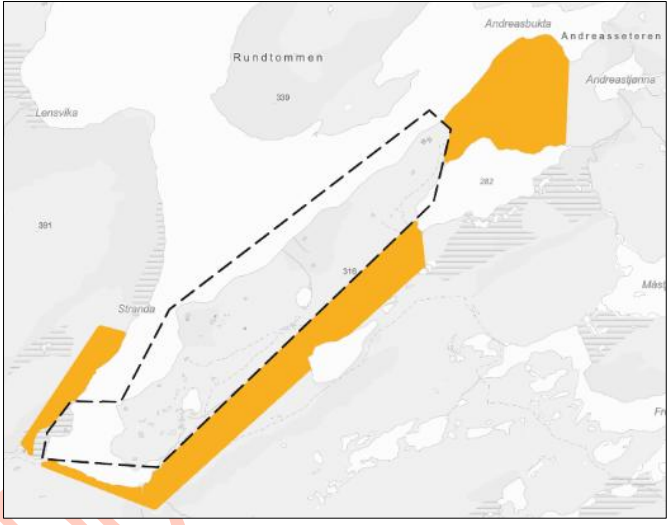
Tolkning: Grønnfarger viser grad av positiv effekt, mens gult og oransje viser grad av negativ effekt. Grå betyr at tiltaket ikke har vesentlig betydning for måloppnåelse.

Øvrige vurderingskriterier

Denne paletten brukes for alle øvrige vurderingskriterier, som samfunnssikkerhet, vannmiljø, jordvern, reindrift, friluftsliv, m.m. Her er nøytral verdi markert med grå:

Nøytralt/uten betydning	Noe negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens

	Nøytral/uten betydning – tiltaket har liten eller ingen konsekvens.
	Noe negativ konsekvens – tiltaket kan gi uønskede effekter, men ikke kritisk.
	Stor negativ konsekvens – tiltaket gir betydelige uønskede effekter.

001 Juvatnet	
Hjemmelshaver: 45/1 Andreas Galsjødt Grøtting Karlsen 45/3 og 5 Liv Blomlie og Viktor Blomlie	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt ut 27.01.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995 (mulig tidligere)
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 231 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Østlige halvdel av området ligger innenfor inngrepsfrie naturområder i Norge (INON) sone 2, 1-3 kilometer fra tyngre tekniske inngrep. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Juvatnet som har god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Nordlige delområde: Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. Sørlige delområde:

	Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
• Friluftsliv	Inngår i svært viktig friluftsområde, stort turområde uten tilrettelegging. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsone langs sjøen og langs vassdrag	Ligger i strandsonen langs vassdrag.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En mindre del av området i sør berører produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i årstidsbeiter; høst vinterbeite - spredt brukt høst vinterbeite og et mindre område med tidlig høst vinterbeite i vest; vårbeite - kalvings- og tidlig vårland og et mindre område med oksebeite- og øvrig vårland helt i sør; samt vinterbeite – tidlig vinterland. Sørliche del av området berører i tillegg flyttlei for tamrein. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredssannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av torv og myr i det nordligste delområdet og usammenhengende morenemateriale i det sørlige delområdet. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Ytterkanten av området, både mot nord og sør, inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Eksisterende hytteområde har etablert parkeringsplass og sti/kjerrevei til området. Krever ingen ny infrastruktur. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i nord og usikker aktsomhetsgrad i sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til regulert område. Utbygging anbefales ikke på grunn av reindrift, strandsonen langs vassdrag.

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører inngrepsfri natur og ligger i strandsonen langs vassdrag. Området inngår i svært viktig friluftsområde og har betydelige utfordringer knyttet til reindrift. Ytterkantene inngår i aktsomhetsområde for flomfare, og hele området er markert med vernskog – vern mot fjell. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygd tomt gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

002 Vassodden	
Hjemmelshaver: 45/3 Viktor og Liv Blomlie	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt ut 27.01.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2003, reguleringsplan fra 1980
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 8 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Drenerer til vannforekomsten Storvatnet med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger cirka 70 meter fra strandlinjen i vassdrag. Området anses ikke å berøre strandsonen langs vassdrag da arealet mellom er skogkledd. Det refereres til byggegrense i gjeldende arealdel hvor denne er satt til 70 meter fra vassdrag i skogkleddede områder.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består hovedsakelig av usammenhengende og tynt morenemateriale, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, mens en svært liten del av området består av sammenhengende morenemateriale, med liten mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i nord og usikker aktsomhetsgrad i sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området består av produktiv skog og drenerer til vannforekomsten Storstvatnet med moderat økologisk tilstand. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

003 Morvoll

Hjemmelshaver:

43/23 Gaute Murvold, Odd Erik Murvold, Olav Arvid Løvseth (jordsameie)
43/2 Gaute Murvold

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 27.01.2025

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 88 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Området består til dels av produktiv skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

Storspove (sterkt truet), gulspurv (sårbar) og stær (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Området berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomstene Søralselva og Litlvatnet, begge med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.
Kilde: Riksantikvaretn

Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Berører randsonen av et større viktig friluftsområde – nærturterreng. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	En mindre del av området, nedenfor dagens bebyggelse, består av fulldyrka jord, mens et betydelig areal ovenfor bebyggelsen består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Omtrent en tredjedel av området, mot vest, ligger under marin grense. Løsmasser i denne delen sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, og usammenhengende tynt morenemateriale, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Arealet med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Resten av arealet ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart for denne delen av området viser usammenhengende og tynt morenemateriale og bart fjell. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En del av området, mot øst, er markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for steinsprang, både utløsningsområde og utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i nord og usikker aktsomhetsgrad i sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:
(stor negativ)

Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt bosetting og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 18 kilometer.

Arealet er nok tatt inn i arealdelen i form av et sirkelsymbol i 1995, uten at konkret utstrekning av arealet er nøyaktig vurdert. Sirkelsymbolet er digitalisert og videreført ved senere rullinger av arealdelen. Etter at området kom inn i arealdelen er det bygd tre eneboliger i overgangen mellom dyrkamark og skog.

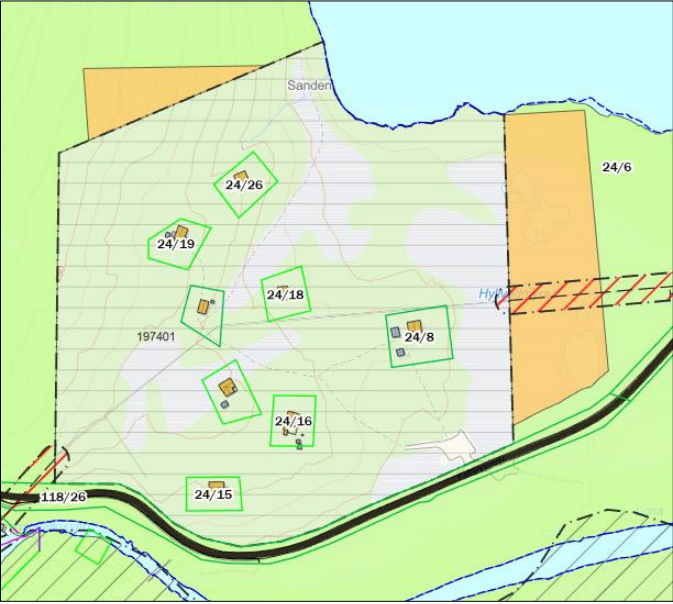
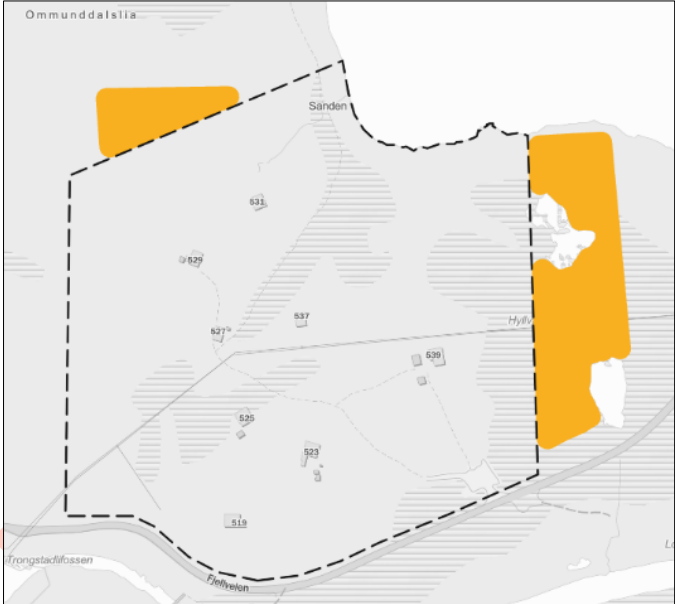
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter, og en mindre del av området består av fulldyrka jord, mens resten er produktiv skog. Omtrent en tredjedel av området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål bolig i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som boligformål og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

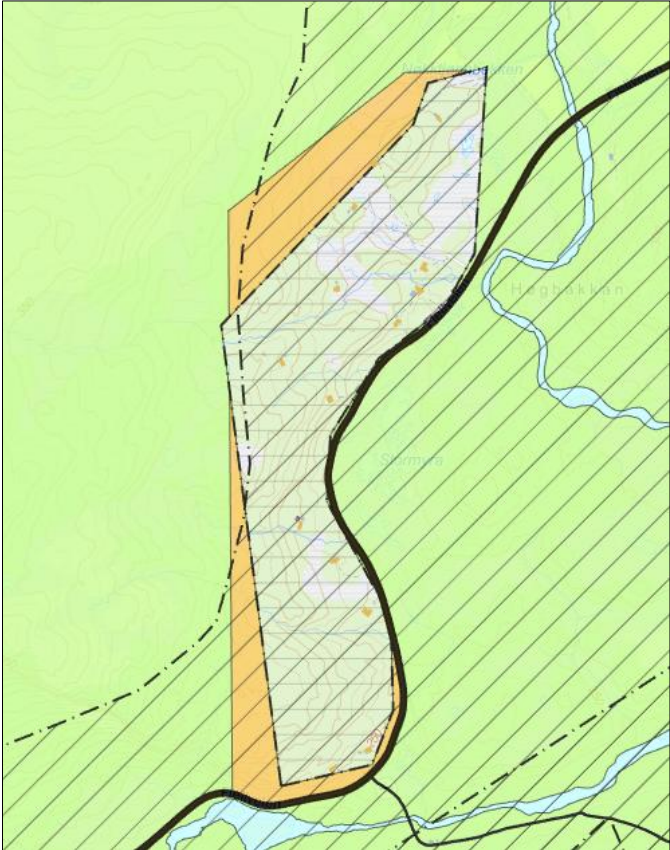
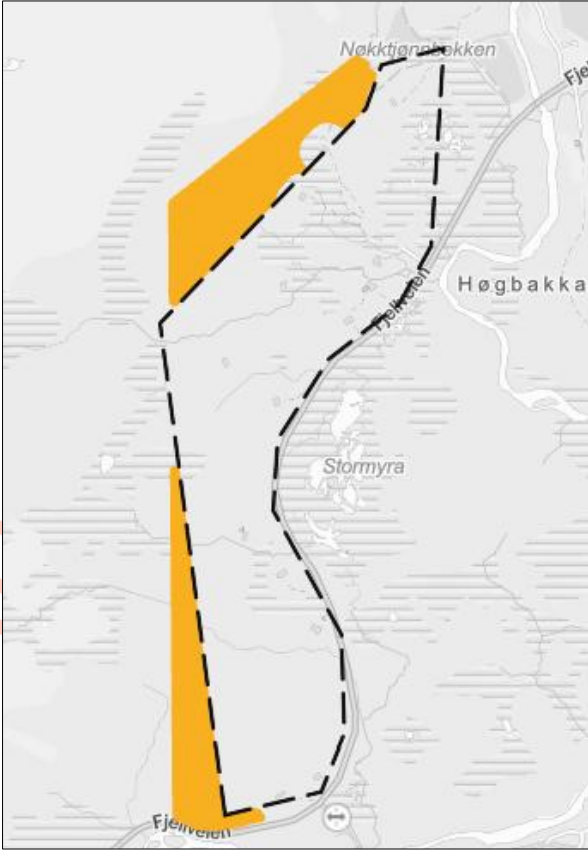
004 Ommunddalen	
Hjemmelshaver: 24/6 Hege Hopen Amundal	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 14 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører i liten grad karbonrike arealer.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Granmeis (sårbar), gulspurv (sårbar), heilo (nær truet) og hare (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomstene Ommunddalsvatnet og Sjørdalselva, begge med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berører kantsonen langs Amunddalsvatnet.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berører noe produktiv skog i vest. En stor del av det østlige delområdet er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Det vestlige delområdet inngår i årstidsbeite; høstbeite – tidlig høstland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av breelvavsetning og usammenhengende tynt morenemateriale. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Det østlige området inngår i sin helhet av aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad og, for det meste med usikker aktsomhetsgrad og noe med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for hytter for Amunddalsvatnet vest. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede arter. Området består av produktiv skog, dyrkbar jord og berører strandsonen langs Ommunddalsvatnet. Det østlige området omfattes av aktsomhetsområde for flomfare. Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til tilstøtende disposisjonsplan og inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

005 Storfjellet	
Hjemmelshaver: 24/2 Sturla Storfjeld	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 67 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Fiskemåke (sårbar), heilo (nær truet) og granmeis (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området berører vannforekomsten tilløpsbekker til Sjørdalselva som har moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Ligger i strandsonen til Sørðalselva, men fylkesveien ligger mellom området og elva. Berører strandsonen av bekker inne i området.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i årstidsbeier; høstbeite – tidlig høstland, sommerbeite – høyereliggende luftingsområder og vårbeite – oksebeite og øvrig vårland. Det vestlige delområdet inngår i årstidsbeite; høstbeite – tidlig høstland. Trekklei for rein går også gjennom området. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	- Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser en kombinasjon av bart fjell, torv og myr, breelvavsetning og sammenhengende morenemateriale, til dels med stor mektighet. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> - Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> - Størstedelen av området er markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i det meste av området og noe med usikker aktsomhetsgrad.

○ Forurensset grunn	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Storfjeld. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede arter. Området består av produktiv skog og berører vannforekomster med moderat økologisk tilstand. Området ligger i flere funksjonsområder for reindrift og har utfordringer knyttet til flomfare og jordskred. Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til tilstøtende disposisjonsplan. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

006 Bårdlia	
Hjemmelshaver: 23/1 Marius Bårdli Forfot	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025 Tilbakemelding 28.01.25 (jp 13): Jeg er straks i gang med å hogge tømmer for å restaurere hus/fjøs i Bårdlia. Jorda driftes av nabo og det vil fortsette. Planene er å bruke eiendommen som en fritidseiendom.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 203 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består i stor grad av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), jaktfalk (sårbar), gulspurv (sårbar), rødstilk (nær truet), gjøk (nær truet), tretåspett (nær truet), konglebit (nær truet), småspove (nær truet), heilo (nær truet), granmeis (sårbar) og hare (nær truet) er registrert i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Skanselva med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen og på de høyestliggende partiene, middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandlinjen av Skanselve og bekker i tilknytning til denne.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører en god del produktiv skog. En marginal del er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; høstbeite – parringsland og sommerbeite – høyereliggende luftingsområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser en kombinasjon av bart fjell, humusdekke eller tynt torvdekke, usammenhengende tynt morenemateriale og noen mindre områder med sammenhengende skredmateriale og torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området i sin helhet er markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad i nordlige del av området og usikker aktsomhetsgrad og noe med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede arter. Området består hovedsakelig av produktiv skog, og ligger innenfor viktige funksjonsområder for reindrift. Deler av området omfattes av aktsomhetsområder for flomfare og jordskred, og området er markert som vernskog. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

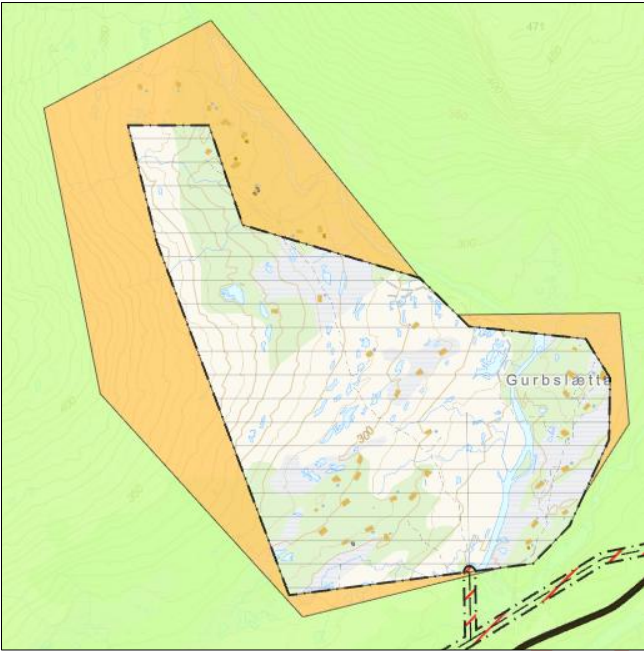
007 Kvernhuslia	
Hjemmelshaver: 22/1 Per Georg Skansen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025 Tilbakemelding 13.02.25 Per Georg Skansen: ingen konkrete planer for området. Det kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 11 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører noe myr og noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr og skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Rødstilk (nær truet) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Skanselva med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.

• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen av Skanselva og bekker i tilknytning til denne.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området berører noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; høstbeite – parringsland og sommerbeite – høyereliggende luftingsområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av usammenhengende tynt morenemateriale og noen mindre områder med torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En betydelig del av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Størstedelen av området er markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad i nordlige del av området og usikker aktsomhetsgrad og noe med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Skansen. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert rødlistet fugleart. Området består av myr og produktiv skog, berører strandsonen langs elv og ligger i et landskap som gir noe mer karakter enn typisk innlandslandskap. Området inngår i årstidsbeiter for rein. En betydelig del av området omfattes av aktsomhetsområde for flomfare. Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Skansen og inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

008 Gurbelva	
Hjemmelshaver: 22/1 Per Georg Skansen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025 Tilbakemelding 13.02.25, Per Georg Skansen: Ingen konkret planer om utbygging. Kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 180 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører noe myr og noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr og skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Tretåspett (nær truet), granmeis (sårbar) og hare (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området berører Skansaelvas delta, naturtypen deltaområde, kartlagt etter DNs håndbok 13. Området er registrert i 1990. Området for øvrig er ikke kartlagt.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Skansaelva med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen og på de høyestliggende partiene, middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen av Skanselva og bekker i tilknytning til denne.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; høstbeite – parringsland og sommerbeite – høyereliggende luftingsområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av sammenhengende morenemateriale, til dels med stor mektighet, og torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En betydelig del av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med usikker aktsomhetsgrad i det meste av området og noe med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Skansen. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede arter. Området består av myr og produktiv skog. En betydelig del av området omfattes av aktsomhetsområde for flomfare. Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Skansen og inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

009 Garrabrekka

Hjemmelshaver:

46/3 Øyvind Sør Dahl

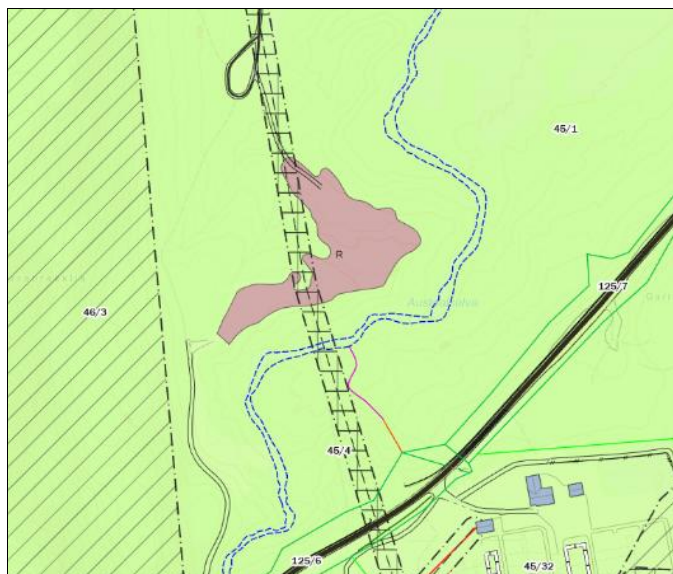
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 27.01.2025

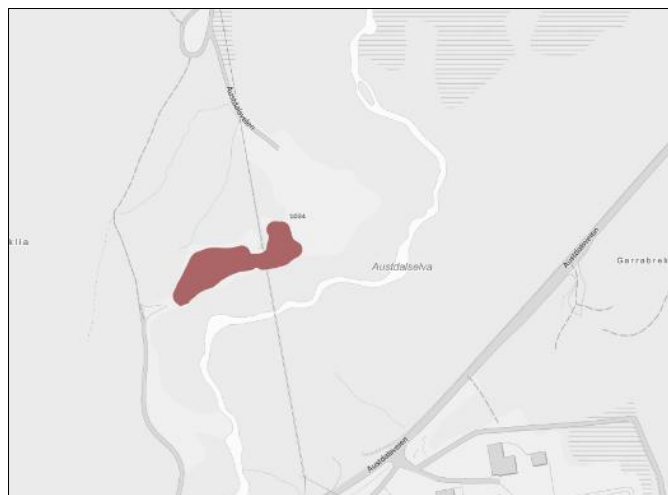
Arealformål: Råstoffutvinning

Tatt inn i kommuneplan: 1995 (i form av stjerner som har skiftet litt plassering gjennom årene)

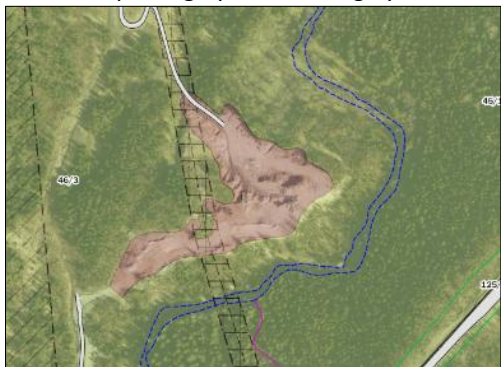
Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



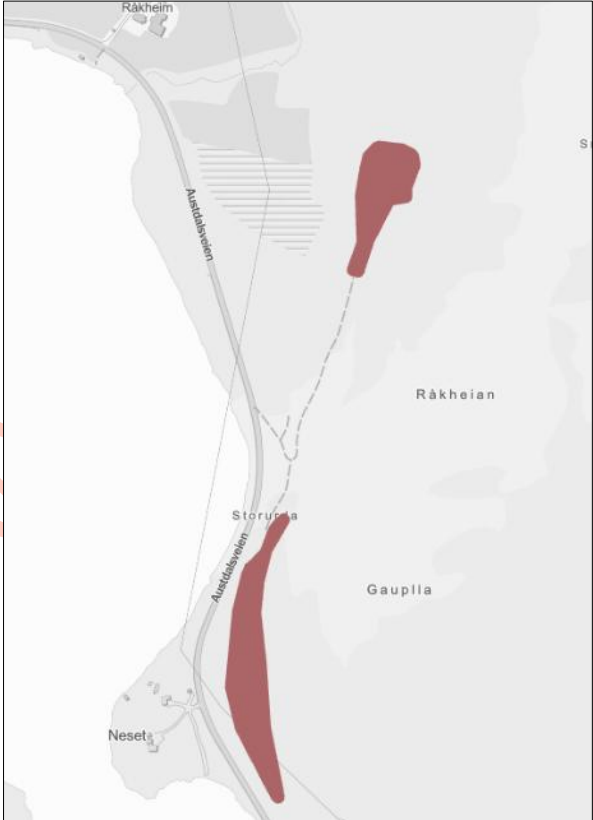
Kommuneplan og flyfoto 2017 og flyfoto 2020



Samlet utbyggingsreserve: 3,2 dekar. Usikker på om planreserven er riktig, se flyfoto ovenfor.

Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Det eksisterende masseuttaket berører i liten grad karbonrike arealer.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Granmeis (sårbar) og hare (nær truet) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Slike masseuttak kan være mulige hekkeområder for den rødlistede arten sandsvale (sårbar).
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Austdalselva med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Austdalselva.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser, men det er produktiv skog rundt det eksisterende uttaket. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av breelavsetning med middels mulighet for marin leire. Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Vestlige del av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>

Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst etter privat vei fra fylkesvei. Vann og avløp er ikke relevant for arealformålet.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i nord og usikker aktsomhetsgrad i sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Ingen konkrete målinger er kjent, men den etablerte virksomheten her medfører sannsynlig støy og støv, og det er risiko for lokal forurensning fra maskiner og lagring.
Annet:	Registrert som sand- og grusuttak. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Vurdering: Området er et etablert masseuttak for sand og grus. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert rødlistede arter, og området kan være hekkeområde for sandsvale. Området berører strandsonen til Austdalselva og ligger i et landskap som gir noe mer karakter enn typisk innlandslandskap. Samfunnssikkerhetsrisikoen er høy grunnet aktsomhetsområder for kvikkleire og jord- og flomskred. Masseuttaket er etablert og det foreslås at det videreføres.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres med arealformål råstoffutvinning.	

010 Råka	
Hjemmelshaver: 46/3 Øyvind Sjørdahl	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025 Tilbakemelding 17.02.2025: Masseuttak ønskes videreført. Tilbakemelding fra Øyvind Sjørdahl (doknr. 90): Ønskes videreført som masseuttak. Det er gitt driftskonsesjon.	
Arealformål: Råstoffutvinning	Tatt inn i kommuneplan: 1995 (i form av stjerne, flate i 2019)
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 7,3 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Det eksisterende masseuttaket berører i liten grad karbonrike arealer.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Skogalm (sterkt truet) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Helt i nord berører området naturtypen rik edelløvskog, kartlagt etter DN-håndbok 13, lokalt viktig. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det er usikkert om området for øvrig er kartlagt for naturmangfold.

Vannmiljøkvalitet	Drenerer mot vannforekomsten Mørrivatnet med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Nordlig del: Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. Sørlig del: Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde Artsdatabanken</i> Området ligger i typiske kyst- og innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i hundremetersbeltet langs Mørrivatnet, men fylkesveien ligger mellom vatnet og området.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser, men det er produktiv skog rundt det eksisterende uttaket. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor men usammenhengende mulighet for marin leire, og sammenhengende skredmateriale med middels mulighet for marin leire. Arealet med skredmateriale inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for steinsprang, både utløsningsområde og utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst etter privat vei fra fylkesvei. Vann og avløp er ikke relevant for arealformålet.
- Forurensing - Støy	Aktsomhetsområde for radon, med en kombinasjon av moderat til lav aktsomhetsgrad og usikker aktsomhetsgrad.

○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> En god del av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Dette vurderes ikke som relevant for det aktuelle formålet. Snarere er det en virksomhet her som kan påvirke omgivelsene både med støy og støv. Ingen konkrete målinger er kjent, men den etablerte virksomheten her medfører sannsynlig støy og støv, og det er risiko for lokal forurensning fra maskiner og lagring.
Annet:	Registrert som sand- og grusuttak. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Vurdering: Området er et etablert masseuttak for sand og grus. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert rødlistede arter, og området berører naturtypen rik edelløvskog i nord. Samfunnssikkerhetsrisikoen er høy grunnet aktsomhetsområder for kvikkleire og steinsprang. Masseuttaket er etablert og det foreslås at det videreføres.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres med arealformål råstoffutvinning.	

011 Breivika/Holet-1

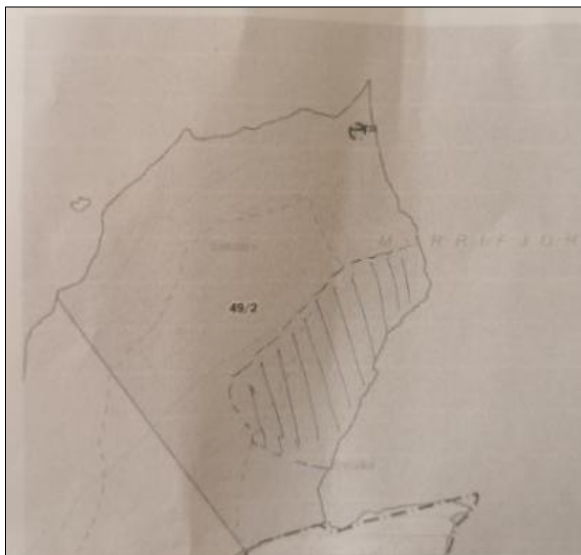
Hjemmelshaver:

49/2 Astrid Finseth og Hartly Petter Thun

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 27.01.2025

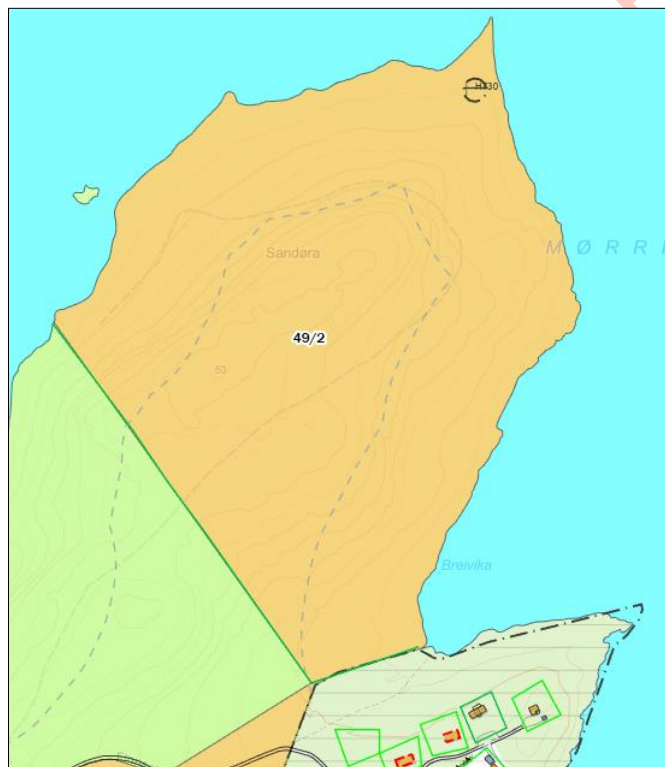
11.02.25 (jp. 73): Vi ønsker å behold deler av feltet som vender inn mot Breivik-bukta. Det er relevant for framtidig utbygging da det ligger nært infrastruktur i forhold til vei/vann/strøm. Det kan være aktuelt for oss/nye eiere å benytte seg av dette.



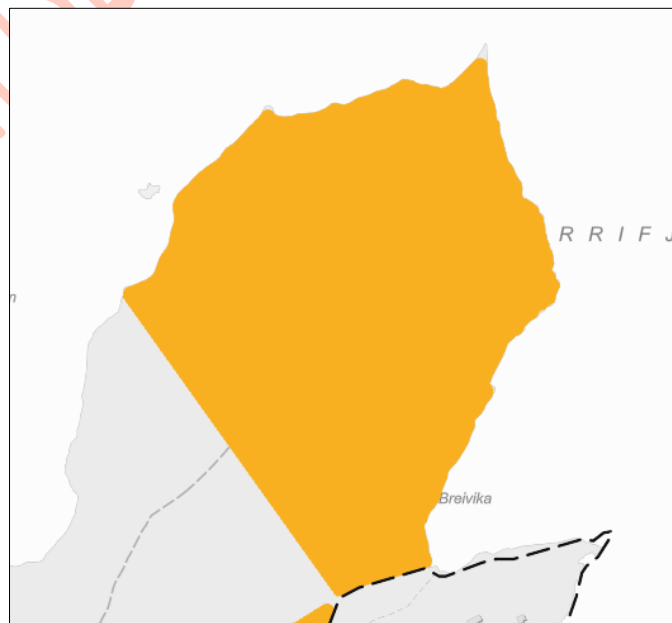
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan

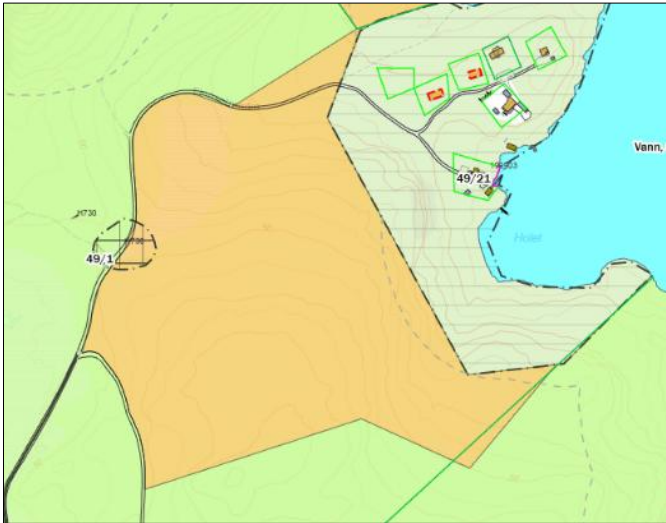
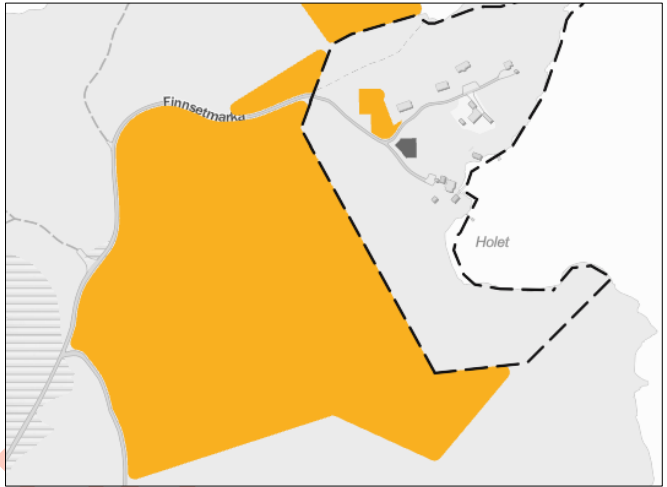


Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 151 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i> Området berører den marine naturtypelokaliteten Ytre Åfjorden, med naturtypen sterke tidevannsstrømmer. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Åfjorden, med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand, og småelver i Åfjorden, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Et kulturminne, gravminne datert til jernalder, er registrert helt nord i området. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Store deler av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av produktiv skog. En mindre del av område, helt i sør, er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området, i nord og sør, består av sammenhengende hav-, fjord- og

• Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og for øvrig humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Det er ingen veiadkomst til området, men det må eventuelt etableres fra privat vei. Det er kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området ligger relativt isolert og uten eksisterende fritidsbebyggelse i nærheten. En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse, taler summen av negative faktorer for at området ikke bør videreføres som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

012 Breivika/Holet-2	
Hjemmelshaver: 49/1 Eva Margrete Skorstad og Kjell Staven	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.01.2025 06.02.2025: Telefonsamtale med Kjell Joar Staven. De har ingen planer om å utvikle området og det er greit å ta det ut fra kommuneplanen.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 113 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten småelver i Åfjorden med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand og drenerer mot vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Et kulturminne, bosetning-aktivitetsområde datert til steinalder, er registrert helt nord i området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører marginalt hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Store deler av området består av produktiv skog. En mindre del av område, helt i nord, er markert som dyrkbar jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og en mindre del i sør med bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Det er kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området ligger relativt isolert og uten eksisterende fritidsbebyggelse i nærheten. En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut som	

utbyggingsområde. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse og grunneiers tilbakemelding, tilrås at området ikke videreføres som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

013 Finnset

Hjemmelshaver:

49/2 Astrid Finseth og Hartly Petter Thun

Hjemmelshavers merknad:

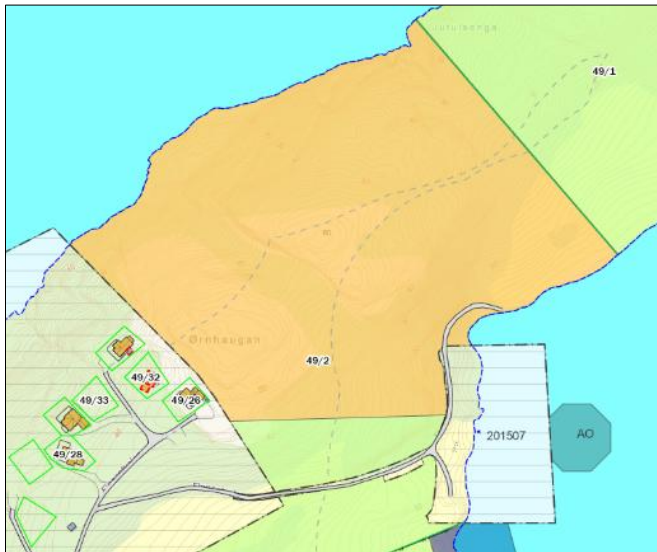
Brev sendt 31.01.2025

11.02.25 (jp 76): Vi ønsker at feltet skal videreføres. Det ligger svært nært dagens infrastruktur og har godkjent naust og flytebryggeanlegg i Østervågen.

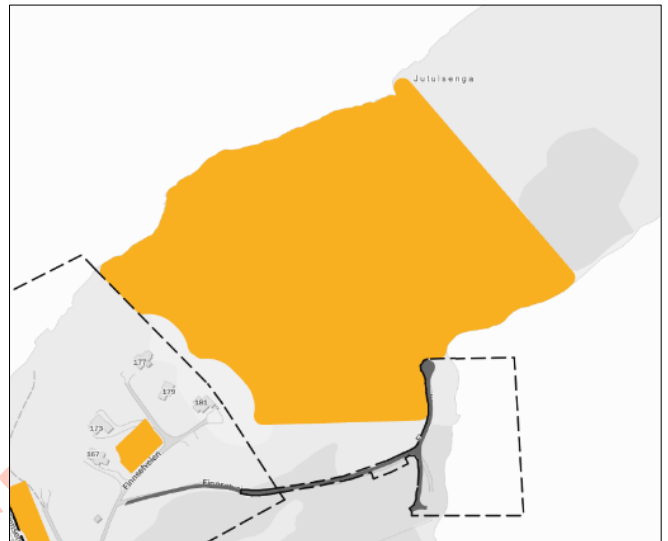
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 63 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

En mindre del av området består av skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden.

Kilde: Fiskeridirektoratet

Berører den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer.

Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Store deler av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører noe fulldyrka jord og produktiv skog med noen mindre arealet angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med en mindre del, i øst, med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Området med strandavsetning inngår i aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området i nord inngår i aktsomhetsområde for steinsprang, utløsningsområde med utløpsområde i sjø. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Ingen kommunale vann- eller avløpsledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse, taler summen av negative faktorer for at området ikke bør videreføres som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

014 Øystervågen

Hjemmelshaver:

49/1 Eva Margrete Skorstad og Kjell Joar Staven

Hjemmelshavers merknad:

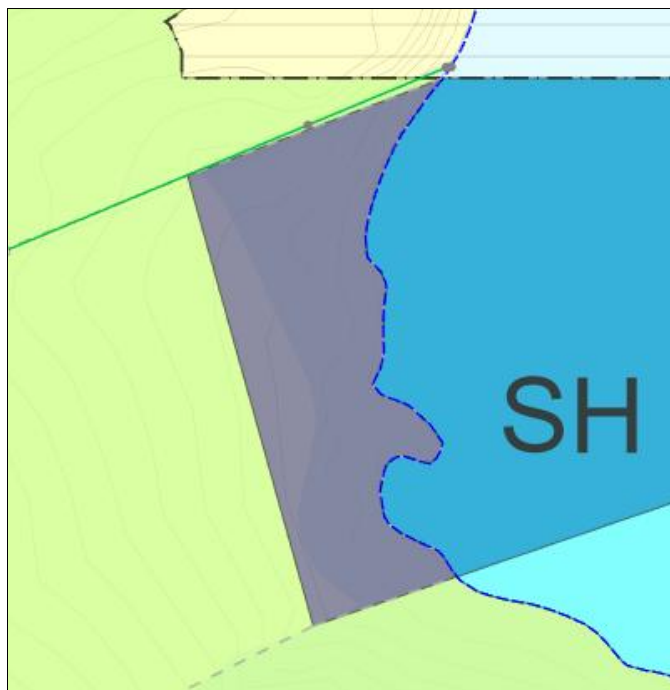
Brev sendt 31.01.2025

06.02.2025: Tilbakemelding fra Kjell Joar Staven. De ønsker å beholde dette området i kommuneplanen.

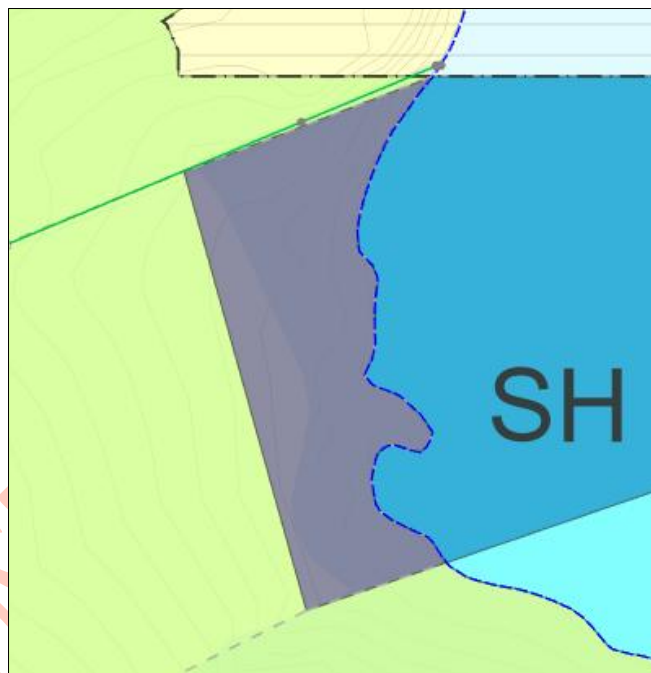
Arealformål: Fritids- og turistformål

Tatt inn i kommuneplan: 2019

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 0,7 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden.
Kilde: Fiskeridirektoratet
Berører den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer.
Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

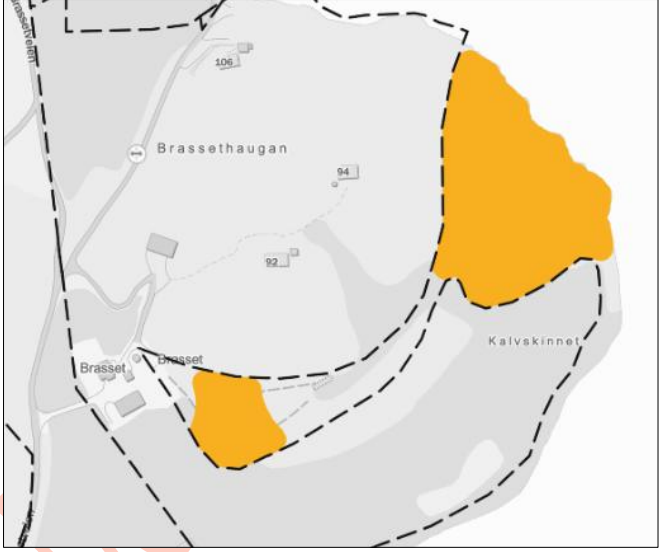
Berører vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berøres i sin helhet av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av sammenhengende marine strandavsetninger med stor mulighet for marin leire. Området inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen adkomst til området, men denne må eventuelt etableres fra privat vei. Ingen kommunale vann- eller avløpsledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området ligger utsatt til for stormflo og framtidig havnivåstigning. Området vurderes derfor som lite egnet til formålet. Naustområdet foreslås tatt ut av hensyn til sikker byggegrunn og klimatilpasning.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som utbyggingsområde og arealformål på land endres til LNFR, mens arealformål i sjø endres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

ARBEIDSDOKUMENT

015 Brassethaugan	
Hjemmelshaver: 52/4 Viktor Finseth	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 31.01.2025 17.02.25 tilbakemelding fra Viktor Finseth på telefon: Han har ingen konkrete utbyggingsplaner. Området kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995 (trolig før)
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 12,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Den østligste delen av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Fiskemåke (sårbar), ærfugl (sårbar), rødstilk (nær truet), tjeld (nær truet), makrellterne (sterkt truet), gulspurv (sårbar) og gråspurv (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i> Berører den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Kroksvågen med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Store deler av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Den østligste delen av området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består stort sett av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, mens en mindre del av området, i sør, består av sammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor mulighet for marin leire. Den delen av området som består av hav-, fjord, og strandavsetninger inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i> En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunale vannledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

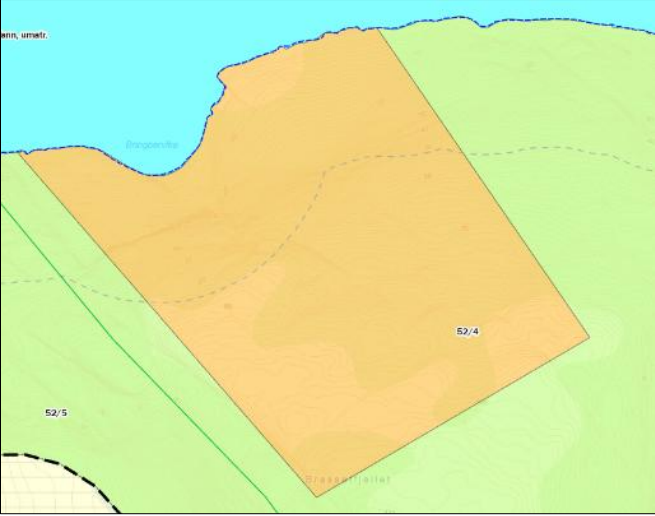
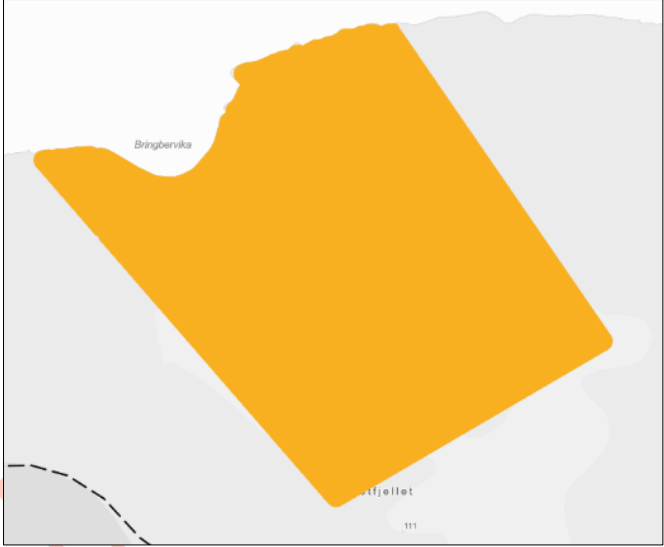
Vurdering:

Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Selv om det er eksisterende fritidsbebyggelse i nærheten fremstår ikke dette arealet som en naturlig utvidelse av dette. En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut som utbyggingsområde. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse og grunneiers tilbakemelding, tilrås at området ikke videreføres som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

016 Brassettfjellet	
Hjemmelshaver: 52/4 Viktor Finseth	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 03.02.2025 17.02.2025 tilbakemelding fra Viktor Finseth på telefon: Han har ingen konkrete utbyggingsplaner. Området kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995 (trolig før)
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 80 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Den nordligste delen av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Fiskemåke (sårbar), ærfugl (sårbar), rødstilk (nær truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i> Berører den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Den nordligste tredjedelen av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	En del av området, i nord, berører produktiv skog. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat En del av området berøres av aktsomhetsområde for steinsprang, utløsningsområde med utløpsområde stort sett i sjø. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst til området. Ingen kommunale vann- eller avløpsledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området ligger relativt isolert og uten eksisterende fritidsbebyggelse i nærheten. En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut som utbyggingsområde. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse og grunneiers tilbakemelding, tilrås at området ikke videreføres som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

017 Vorpstranda

Hjemmelshaver:

52/3 Einar Humstad

52/5 Ruth Helen Altø Hårstad (lite område mot øst)

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 03.02.25

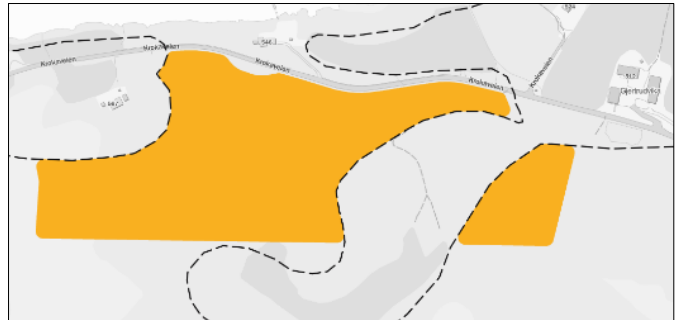
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 58,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

En del av området, helt i øst, består av skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), tjeld (sårbar) og storskarv (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Drenerer til vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap.

Kilde: Artsdatabanken

Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.

• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området, i nord, berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Noe av arealet, helt i øst, består av produktiv skog. En mindre del av dette angis som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den østligste delen av området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, mens øvrig del av området består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En del av området, i øst, inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunale vannledninger i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området ligger relativt isolert og uten eksisterende fritidsbebyggelse i nærheten. En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse, taler summen av negative faktorer for at området ikke bør videreføres som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

018 Arnevik

Hjemmelshaver:

47/5 Tore Falck Holm

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 03.02.25

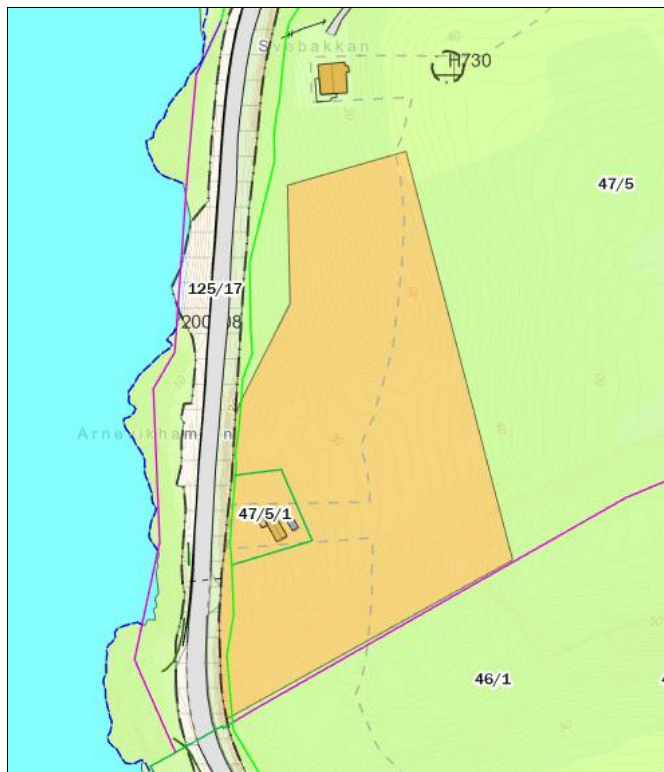
Tilbakemelding fra Tore Christian Holm (skal overta eiendommen) og Tore Falck Holm (doknr. 119):

- Området anses å ha stor relevans for utbygging for den nye generasjonen på eiendommen.
- Området anses som egnet for hyttefelt, solrikt og god utsikt.
- Eksisterende hytter i nærområdet.
- Foreslår utvidelse av området.

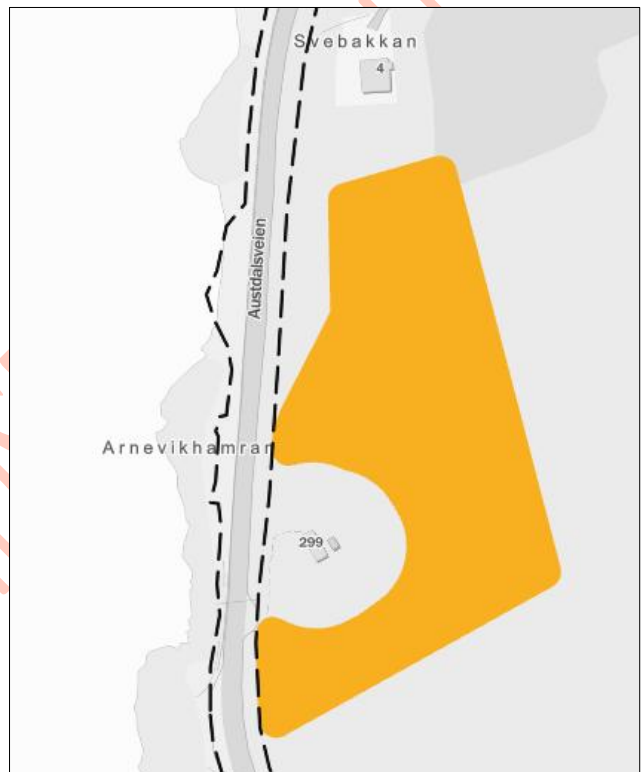
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 18,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Beskrivelse og vurdering

Området består av skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

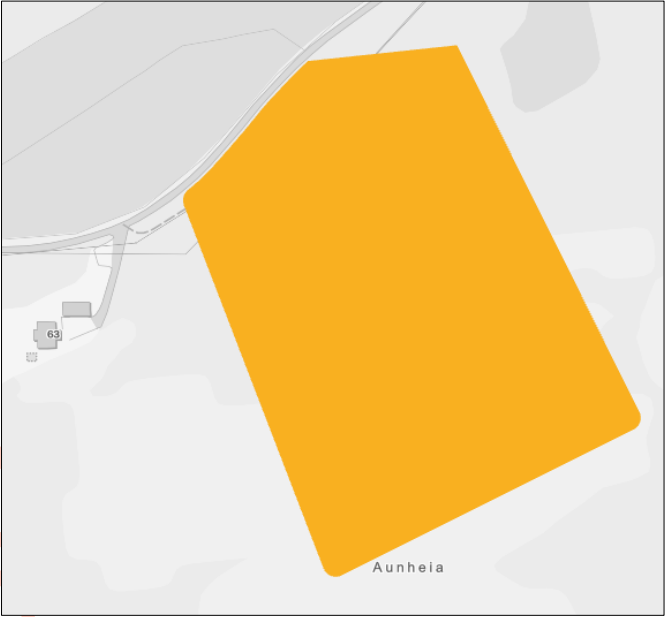
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi

Fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster direkte, men drenerer mot vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En stor del av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består stort sett av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den nordlige delen av området består av usammenhengende eller tynt morenemateriale mens den sørlige delen består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunale vann- eller avløpsledninger i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet	Deler av området ligger i gul støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i>

○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Selv om det er en eksisterende fritidsbolig i området, fremstår ikke dette arealet som en naturlig utvidelse eller fortetting av et eksisterende fritidsboligfelt. En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Det foreligger overvekt av negative konsekvenser, og området tilrås tatt ut som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av eksisterende fritidseiendom hvor arealformål fritidsbebyggelse videreføres.	

ARBEIDSDOKUMENT

019 Breivika	
Hjemmelshaver: 47/4 Ingrid Gauslaa Hårstad og Inge Hårstad	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 03.02.25 Tilbakemelding fra Inge Hårstad (doknr. 132): Ønsker å beholde den nordligste halvdelen av arealet til fritidsbebyggelse eller boligformål. Sørlige halvdel av arealet kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 45 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Omtrent halvparten av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Tjeld (nær truet) er registrert i området. Dett er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Området berører ingen vannforekomster direkte. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte.

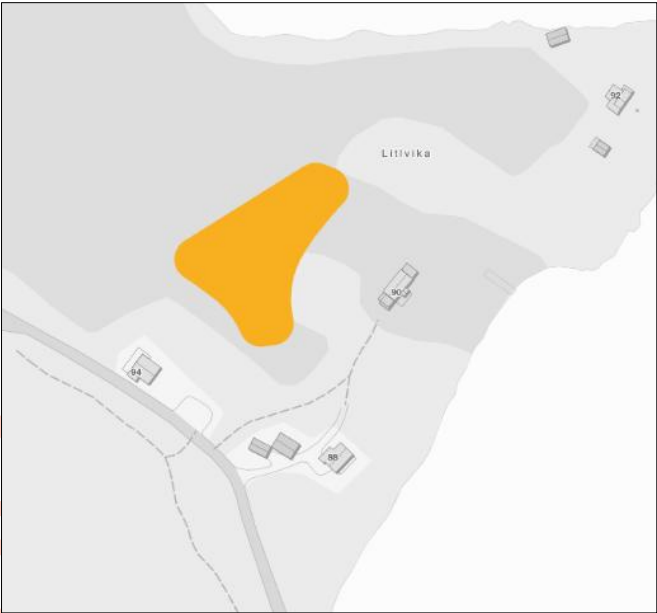
	<i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Den nordligste halvdelen av området består av produktiv skog. En del av dette er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den sørligste delen av området består av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Lengre nord er området delt mellom sammenhengende hav- og fjordavsetninger, i vest, med svært stor mulighet for marin leire, usammenhengende hav- fjord- og strandavsetning, i øst, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og torv og myr, i nord, hvor muligheten for marin leire er stor. Områder med sammenhengende hav- og fjordavsetning og torv og myr inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunale vannledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse, taler summen av negative faktorer for at området ikke bør videreføres som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

020 Rotneset	
Hjemmelshaver: 48/1 Astrid Mathilde Petterson og Gunnar Hallberg Petterson	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 03.02.25 Tilbakemelding 20.02.2025 (jp 92): Areal som er satt av til fritidsbebyggelse på dyrka mark, bør tas ut. Vi ønsker å beholde muligheten for 4 tomter i området, men ikke på dyrka mark. Areal for parkering må settes av ved Rotnesveien 94. Se kart som ligger i Acos.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009 (tatt inn som nåværende)
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 2 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Granbendellav (sårbar) og meldråpelav (sårbar) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Svalan med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> <i>Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.</i>
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Så godt som hele området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av fulldyrka jord, innmarksbeite og produktiv skog. Deler av arealet er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av sammenhengende hav- og fjordavsetninger med svært stor mulighet for marin leire. Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunale vannledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

Området berører i stor grad fulldyrka jord i tillegg til produktiv skog og innmarksbeite. Det synes som den nordlige delen av området ikke er forenelig med sikker byggegrunn. Det tilrås at området tas ut av arealdelen som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av bebygde hyttetomter hvor arealformål fritidsbebyggelse videreføres.

ARBEIDSDOKUMENT

021 Staveslia

Hjemmelshaver:

32/10, 15 Svein Staven
32/36 Åfjord kommune
32/9 Laila Rosmo Staven og Øystein Staven
32/74 Kim Rune Mørreaunet

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 03.02.25

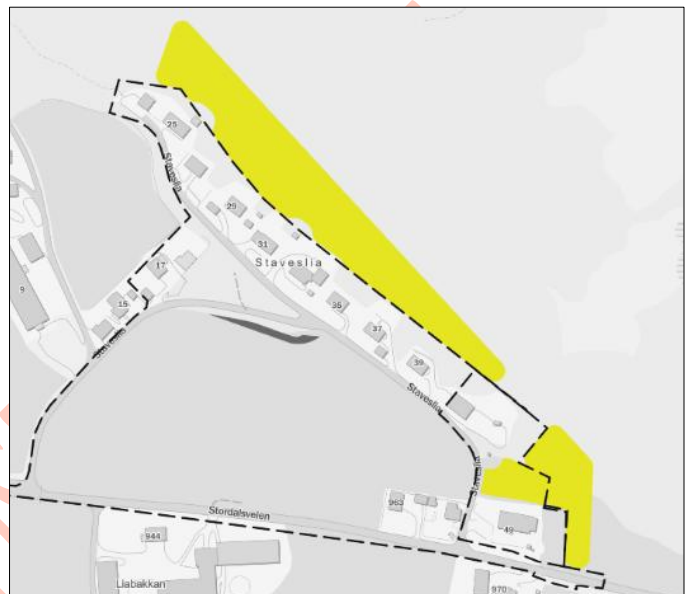
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995 (mulig før, usikker på avgrensning – mulig at det bare skal vise kommunalt boligfelt)

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 14 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består i stor grad av produktiv skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), grønnefink (sårbar), gulspurv (sårbar) og fiskemåke (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot Stordalselva midtre tilløpsbekker med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder og Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Helt i nordre del av området berører det et viktig friluftsområde – nærturterreng. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består i stor grad av produktiv skog. Et mindre areal i sør er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredssannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser for det meste sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, noe sammenhengende morenemateriale - dels med stor mektighet, med liten mulighet for marin leire og en mindre del med bart fjell. Området med hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i aktsomhetsområde for steinsprang – utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensning - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	En mindre del av området i sør berøres av støysone langs fylkesveien. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt bosetting og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 10 kilometer.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter. Området består i stor grad av produktiv skog, med noe dyrkbar jord i sør. Området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og steinsprang. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål bolig i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som boligformål og arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

022 Øykhaugen

Hjemmelshaver:

32/6 Bjørn Murvold
32/9 Laila Rosmo Staven og Øystein Staven
32/12 Marius Sæther

Hjemmelshavers merknad:

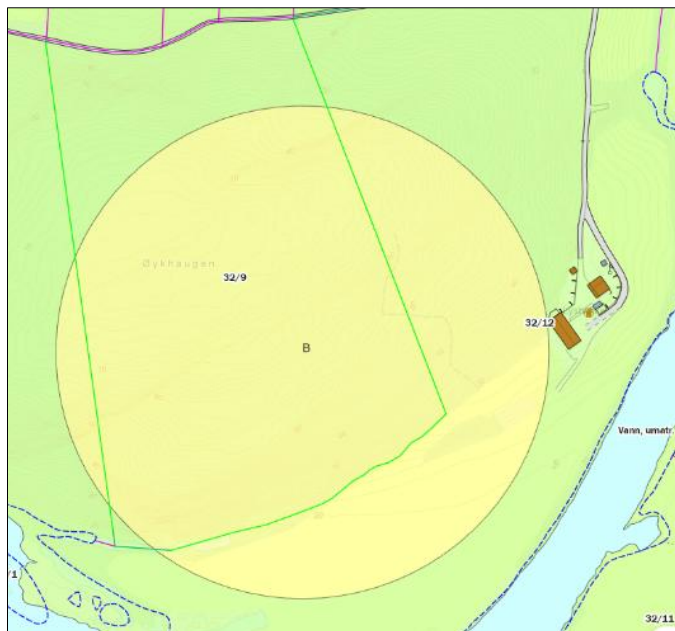
Brev sendt 03.02.25

Tilbakemelding fra Marius Sæther, 03.02.25: Utbygging på 32/12 vil kun være landbruksbygg som vil bli satt opp i nærområdet ved hus og redskapshus. Ellers er det kun planer om skogsdrift i utmarka på 32/12.

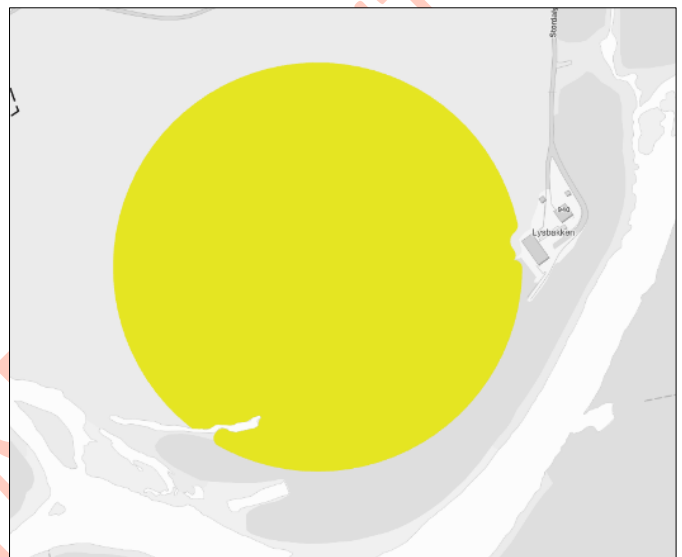
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995 (tatt inn som et symbol, har endre plassering mellom 1995 og 2003)

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 94 dekar. Usikkert hvor stort areal som opprinnelig var avsatt - opprinnelig et symbol.

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Området består i stor grad av produktiv skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Skog binder karbon.

Granmeis (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), fiskemåke (sårbar), stær (nær truet) og taksvale (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Stordalsvatnet grunnvann, med god kjemisk tilstand og drenerer til vannforekomsten Stordalselva midtre, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder, en mindre del i nordvest; Åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Stordalselva.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Mesteparten av arealet består av produktiv skog, men også en betydelig del fulldyrka jord. Noen mindre deler av området er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsansynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser usammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, for størstedelen av området; mindre deler av området med sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire; elve- og bekkeavsetning, med stor mulighet for marin leire og bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Den sørlige delen av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Det er ikke etablert adkomst til området per i dag. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.

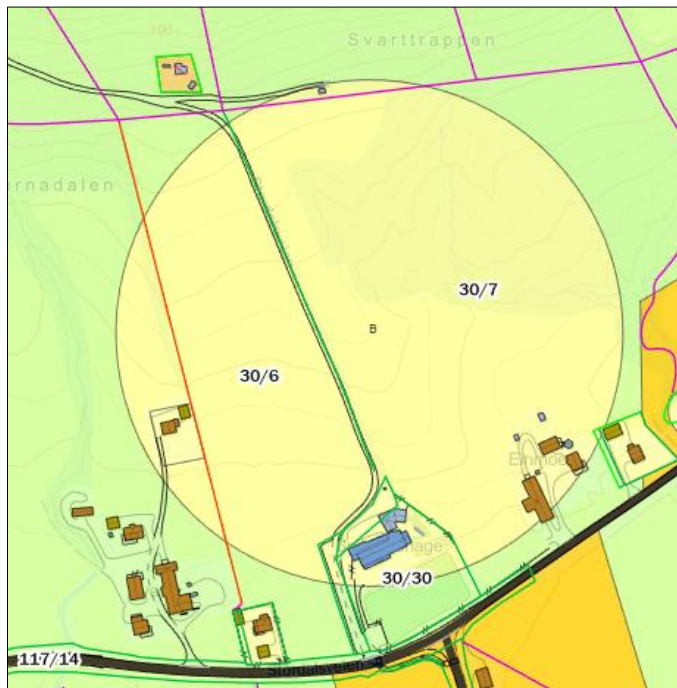
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt bosetting og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 10 kilometer. Arealet er nok tatt inn i arealdelen i form av et sirkelsymbol i 1995, uten at konkret utstrekning av arealet er nøyaktig vurdert. Sirkelsymbolet er digitalisert og videreført ved senere rullinger av arealdelen.
Vurdering: Området omfattes av aktsomhetsområder for kvikkleireskred og flomfare. Det er registrert flere rødlistede fuglearter, og området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må anvendes. Arealet består i stor grad av produktiv skog og fulldyrka jord. Grunneier har ikke utbyggingsplaner og ønsker å benytte området til landbruksformål. Området har ligget inne i kommuneplanens arealdel over lang tid uten å være realisert. Samlet vurderes området som lite egnet for videreføring til boligformål.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som boligformål og endres til arealformål LNFR.	

023 By 1**Hjemmelshaver:**

30/1 Ole Magne By
30/6 Anja Helen By og Atle Fredrik By
30/7 Hanne Kristin Stjern By

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 03.02.25

Arealformål: Bolig**Tatt inn i kommuneplan:** 2003 (som et symbol)**Kartutsnitt: Kommuneplan****Kartutsnitt: Planreserve****Samlet utbyggingsreserve:** 84,5 dekar**Bevaringshensyn****Beskrivelse og vurdering**

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet

Berøres i liten grad.

Grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), storspove (sterkt truet) og fiskemåke (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Berører ingen vannforekomster direkte, men drenerer til vannforekomsten Stordalselva midtre tilløpsbekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består stort sett av fulldyrka jord, et mindre område med innmarksbeite og noe produktiv skog mot nordøst. Mindre deler av området er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt bosetting og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 11 kilometer. Arealet er nok tatt inn i arealdelen i form av et sirkelsymbol i 2003, uten at konkret utstrekning av arealet er nøyaktig vurdert.

	Sirkelsymbolet er digitalisert og videreført ved senere rullinger av arealdelen.
--	--

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter. Området består stort sett av fulldyrka jord og noe produktiv skog. Området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flomfare. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til jordvern, som tilsier at området bør tas ut som formål bolig i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som boligformål og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygd tomt som gis formål i henhold til faktisk situasjon og By barnehage som gis formål offentlig eller privat tjenesteyting.

ARBEIDSDOKUMENT

024 By 2

Hjemmelshaver:

29/2 Ole Petter Moan
29/10 Frode Hårstad
30/7 Hanne Kristin Stjern By

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 03.02.25

Telefonsamtale med Ole Petter Moan 04.02.2025:

Kjente ikke til at området lå som utbyggingsområde selv om han har hatt eiendommen i cirka 30 år. Området ligger på dyrket mark og han har ingen motforestillinger mot at det tas ut.

04.02.2025: Frode Hårstad etterspør per e-post mer informasjon. Dette er svart ut med at område for fritidsbebyggelse er lagt inn i arealdelen i 1995, og at dette i senere rullinger av arealdelen er videreført.

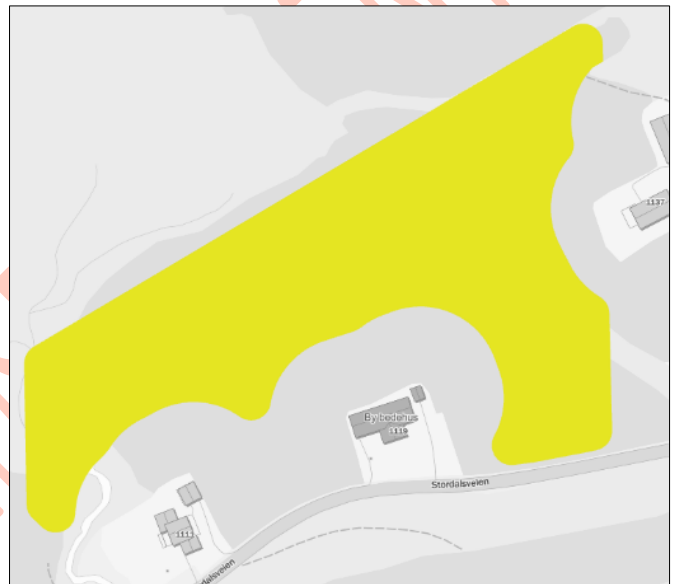
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 17,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet

Berøres i liten grad.

Gulspurv (sårbar), stær (nær truet), storspove (sterkt truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Området berører vannforekomsten Stordalselva midtre tilløpsbekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekk.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består hovedsakelig av fulldyrka jord. Mindre arealer er markert dom dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av elve- og bekkeavsetning, med stor mulighet for marin leire, og inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Det er sand- og grusregistrering markert for hele området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter. Området består hovedsakelig av fulldyrka jord og noe produktiv skog. Området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flomfare. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til jordvern, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon og By bedehus som gis formål offentlig eller privat tjenesteyting.

ARBEIDSDOKUMENT

025 By 3

Hjemmelshaver:

30/2 André By

30/6 Anja Helen By og Atle Fredrik By

30/7 Hanne Kristin Stjern By

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 03.02.25

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 24,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Gulspurv (sårbar), stær (nær truet), storspove (sterkt truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomsten Stordalselva midtre, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består for det meste av fulldyrka jord. Mindre deler av arealet er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består hovedsakelig av elve- og bekkeavsetning, med stor mulighet for marin leire, og en mindre del i nord sammenhengende hav- og fjordavsetninger, med svært stor mulighet for marin leire. Store deler av området, med unntak av en del i øst, inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Store deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Området berøres i marginal grad av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter. Området består for det meste av fulldyrka jord og noe produktiv skog. Området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flomfare. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til jordvern, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygd areal gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

026 Steinkarbukta	
Hjemmelshaver: 57/5 Johan Ludvig Frønes 57/9 Petra Gilde	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 03.02.25 Tilbakemelding fra Johan L. Frønes (doknr. 118): Området anses fortsatt som relevant for utbygging. Adkomstvei ønskes lagt utenom gårdstunet og dyrkamarka.	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2009 (fritid) 2014 (bolig)
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 30 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), storspove (kritisk truet), stær (nær truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i> Berører den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte.

	<i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Så godt som hele området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det ligger en del bebyggelse mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører i stor grad produktiv skog og noe innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunale vannledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er kort avstand til skole og sentrumsfunksjoner.
Vurdering: Området ligger i stor grad innenfor hundremetersbeltet. Selv om området er sentrumsnært og kan ha kvaliteter for boligformål, anses behovet for boligareal i nærområdet å være dekket i planperioden, først og fremst gjennom reguleringsplan for Åsmundvatnet. Det tilrås likevel at den østlige delen av området videreføres med formål boligbebyggelse, mens øvrige del tas ut som utbyggingsområde.	

Rådmannens innstilling:

Området øst for den delen av Frønesveien som går til eiendommen gnr. 57, bnr. 38 videreføres med boligformål, mens den resterende delen av området tas ut som boligformål og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

027 Åsmundvatnet	
Hjemmelshaver: 57/5 Johan Ludvig Frønes	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 04.02.25 Tilbakemelding fra Johan L. Frønes (doknr. 118): Området anses fortsatt som relevant for utbygging. Det er ønskelig at utbygging kan skje uten at det går ut over dyrkamarka.	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2014
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En betydelig del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), storspove (kritisk truet), stær (nær truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurete naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomstene småelver til Åfjorden, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Åfjorden, med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte.

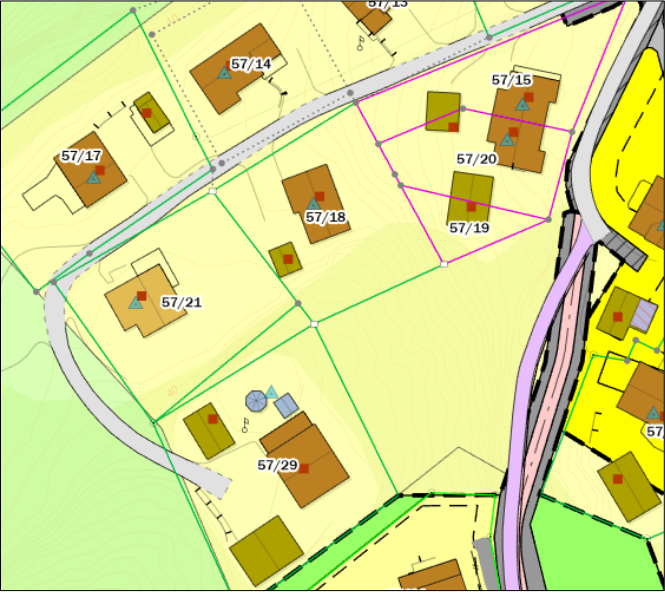
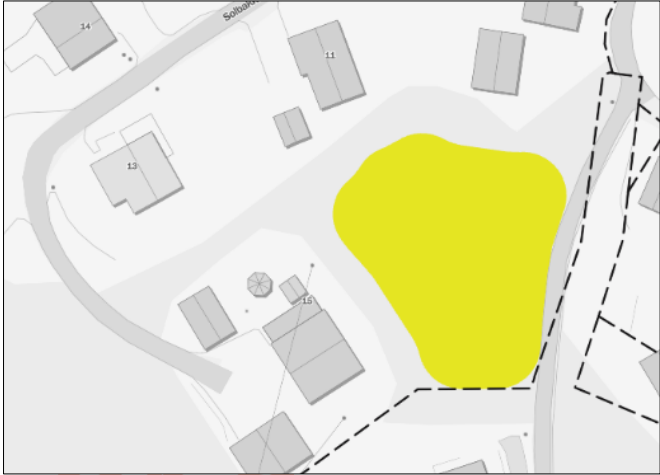
	<i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Berører så vidt utkanten av et kartlagt friluftslivsområde, nærturterreng. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Åfjord kommune</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av fulldyrka jord og produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den sørlige delen av området består av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, mens den nordlige delen av området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) viser at det er gjennomført grunnundersøkelser som dekker området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunale vannledninger i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er kort avstand til skole og sentrumsfunksjoner.
Vurdering:	

Til tross for at området er sentrumsnært og kan bidra positivt til nærmiljø og boligtilbud, ligger store deler på sammenhengende marin leire i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og området omfatter fulldyrka jord. Hensynet til dyrkamark, og usikker byggegrunn tilsier at området tilrås tatt ut som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

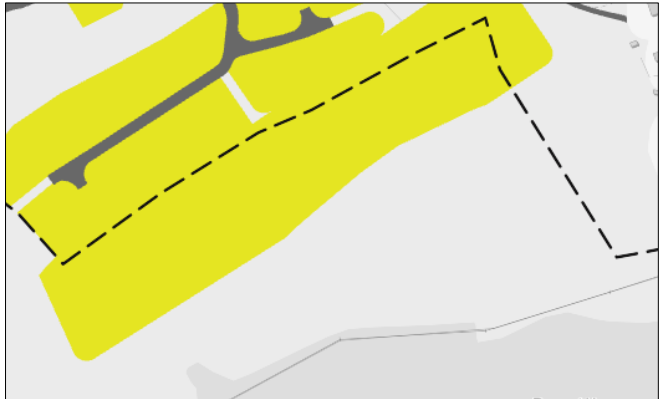
Området tas ut som boligformål og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

028 Solbakkan	
Hjemmelshaver: 57/3 Kolbjørn Engen og Randi Engen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 04.02.25	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 1995 (trolig eldre)
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 1 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), gråspurv (nær truet), fiskemåke (sårbar), hønsenhauk (sårbar), gråmåke (sårbar), granmeis (sårbar), ærfugl (sårbar), havelle (nær truet), stær (nær truet), tyrkerdue (nær truet), tårnseiler (nær truet), taksvale (nær truet), gjøk (nær truet), tjeld (nær truet), rosenfink (nær truet), rødstilk (nær truet), havørn (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurete naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Drenerer mot vannforekomsten Norddalselva med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø eller vassdrag. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av usammenhengende hav- fjord- og strandavsetninger med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) viser at det er gjennomført grunnundersøkelser som dekker området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vann- og avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er kort avstand til skole og sentrumsfunksjoner.
Vurdering: Lite konflikt med andre hensyn og verdier. Området tilrås videreført med boligformål.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres med arealformål boligbebyggelse.	

ARBEIDSDOKUMENT

029 Prestgårdshaugen	
Hjemmelshaver: 58/3 Helge Kristian Bueng	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 04.02.25	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2014
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 16,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Taksvale (nær truet) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Berører så vidt i sør et område som etter HB13 er kartlagt som rik edelløvskog med middels verdi. I NiN-kartlegging i 2023 er det kartlagt et område med gammel lågurtgranskog med stor verdi som så vidt berøres i sør. Det er overlapp mellom de to kartleggingene nevnt ovenfor, men NiN-kartleggingen viser et noe mindre område. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster direkte. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap i vest; Åpent fjordlandskap med bebygde områder.

	Innlandslandskap i øst: Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kyst- og innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø eller vassdrag. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av produktiv skog. Noe av dette er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av en mosaikk av bart fjell og usammenhengende tynt morenemateriale, hvor mulighet for marin leire stort sett er fraværende, usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og torv og myr, med stor mulighet for marin leire. Området med torv og myr inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst til området. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Mesteparten av området er aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Området med torv og myr har usikker aktsomhetsgrad for radon. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er kort avstand til skole og sentrumsfunksjoner.
Vurdering: Behovet for boligområder i sentrumsområdet antas å være tilstrekkelig dekket i planperioden gjennom det som finnes av regulerte arealer, ikke minst Åsmundvatnet boligområde. Tilstøtende reguleringsplan i nord er fra 1986 uten at den er realisert. Det tyder på at området enten ikke er attraktivt nok, eller at det ikke er interesse for utbygging. Det tilrås at området tas ut som utbyggingsområde og at arealformål endres til LNFR.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som boligformål og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

030 Hubakkvegen

Hjemmelshaver:

59/2 Jorunn Ingfrid Stigen og Marit Helene Stigen
59/10 Kirsti Bueng og Petter Bueng
59/14 Einar Inge Haugsnes

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 04.02.25

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995 (trolig lenger)/2009 (59/2, 59/14)

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 26 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Grønnfink (sårbar), stær (nær truet) og tyrkerdue (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Berører kantsonen til Hubekken som etter HB13 er kartlagt som viktig bekkedrag av middels verdi.

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Hubekken med moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder.

Kilde: Artsdatabanken

	Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø, men berører kantsonen langs Hubekken. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av fulldyrka jord og noe produktiv skog <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av en kombinasjon av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, og usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) viser at det er gjennomført grunnundersøkelser som dekker deler av området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> I kantsonen til Hubekken berøres området av aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vann- og avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Området berøres delvis av gul støysone langs fylkesvei. <i>Kilde Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er 1 til 2 kilometer til skole og sentrumsfunksjoner.
Vurdering:	

Behovet for boligområder i sentrumsområdet antas å være tilstrekkelig dekket i planperioden gjennom det som finnes av regulerte arealer, ikke minst Åsmundvatnet boligområde. Hensynet til dyrkamark og usikker byggegrunn tilsier at området frarås videreført som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som boligformål og arealformål endres til LNFR, men unntak av bebygde tomter som videreføres med boligformål.

ARBEIDSDOKUMENT

031 Strandaveien

Hjemmelshaver:

59/3 Nils Ingebrigt Monstad
59/17 Bjørg Markanes

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 04.02.25

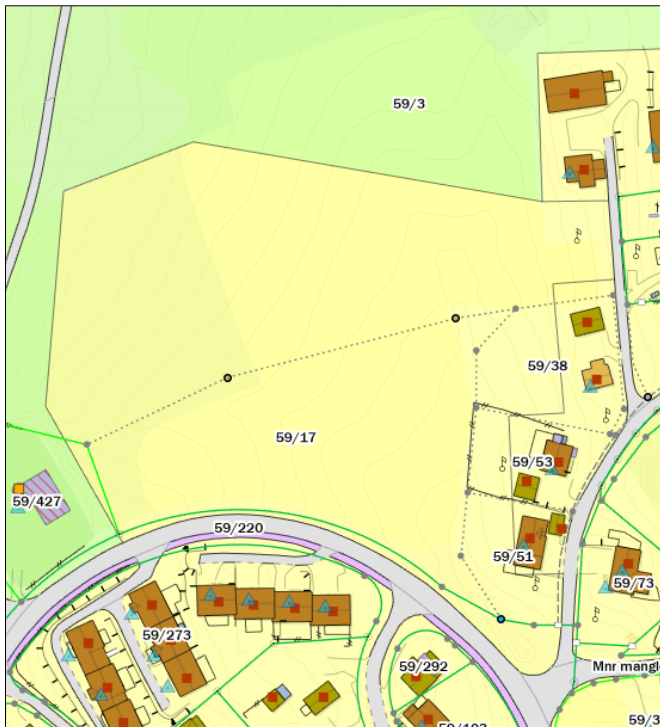
14.02.25 tilbakemelding Nils Monstad: Vi kan gjøre som vi vil med området. Ligger i hovedsak på dyrka mark som drives. I tillegg er det dårlig grunnforhold.

Skriftlig tilbakemelding fra Nils Monstad (doknr. 115): Deler av området ønskes videreført som boligområde. Det vises til vedlagt kart i Acos.

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 14,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)

Beskrivelse og vurdering

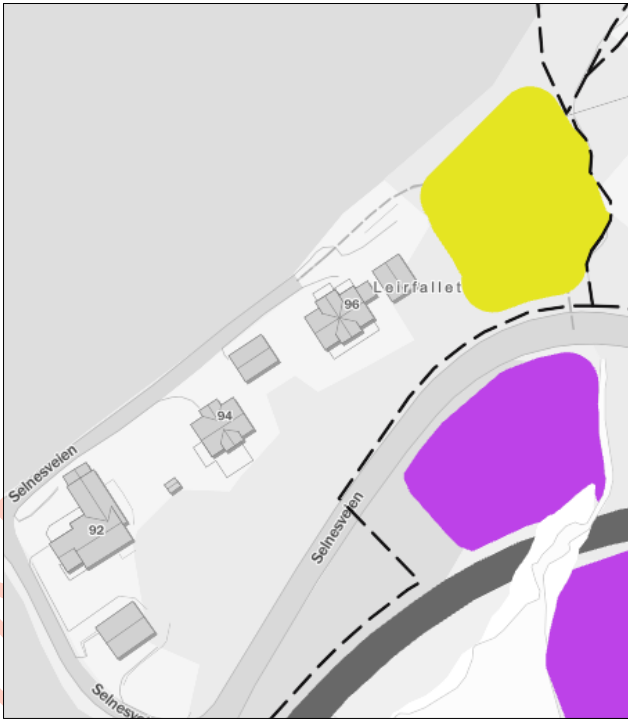
En del av området består av skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

Svartrødstjert (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), grønnfink (sårbar), hønehawk (sårbar), tyrkerdue (nær truet) stær (nær truet), gråspurv (nær truet), heipiplerke (livskraftig), gråtrost (livskraftig), havørn (livskraftig) og gråsisik (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurererte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten småelver til Åfjorden med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører kantsonen langs bekk.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området berører i stor grad fulldyrka jord og noe produktiv skog. Området med produktiv skog er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den sør- og østlige delen av området består av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, mens den nord- og vestlige delen av området består av torv og myr, med stor mulighet for marin leire. Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) viser at det er gjennomført grunnundersøkelser som dekker deler av området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vann- og avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Området med hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad, mens området med torv og myr inngår i aktsomhetsområde for radon med usikker aktsomhetsgrad.

	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er 2 til 3 kilometer til skole og sentrumsfunksjoner.
Vurdering: Området består i stor grad av fulldyrka jord og ligger fullt ut på marine avsetninger som inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Selv om området har sentrumsnær beliggenhet, tilsier hensyn til jordvern og samfunnssikkerhet at området frarås videreført til utbyggingsformål.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som boligformål og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

032 Leirfallet	
Hjemmelshaver: 60/3 Magnus Aune	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.02.25	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: Usikker, men har vært der ganske lenge
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 1,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Gulspurv (sårbar), stær (nær truet) og heipiplerke (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten småelver til Åfjorden med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører kantsonen langs bekk.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den vestlige delen av området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, den østlige delen består av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, mens den nordlige delen av området består av torv og myr, med stor mulighet for marin leire. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning og torv og myr inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Området ligger i sin helhet i gul støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Området inngår i aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad med unntak av området med torv og myr som inngår i område med usikker aktsomhetsgrad for radon. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er 3 til 4 kilometer til skole og sentrumsfunksjoner.

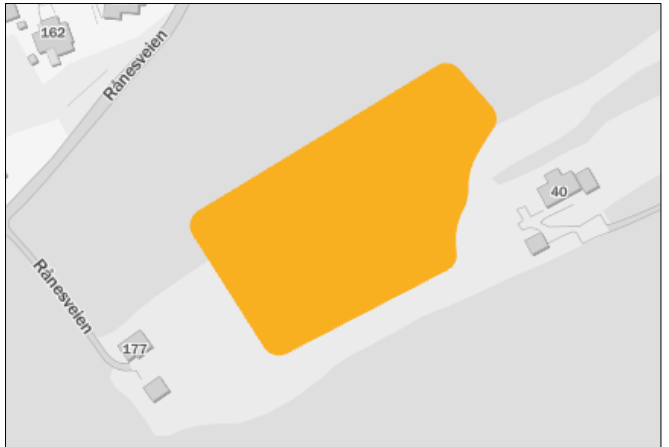
Vurdering:

Området ligger i kantsonen langs bekk og inngår i aktsomhetsområde for både flom og kvikkleireskred. Selv om beliggenheten er sentrumsnær, vurderes området som lite egnet for boligbygging på grunn av samfunnssikkerhet. Behovet for boligområder i sentrumsområdet antas å være tilstrekkelig dekket i planperioden gjennom det som finnes av regulerte arealer, ikke minst Åsmundvatnet boligområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som boligbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

033 Rånes	
Hjemmelshaver: 63/1 Geir Stavrum 63/19 Gunnar Rånes og Ragnhild Janita Berget Rånes	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.02.25	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2003
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Ingen rødlistede arter registrert i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigureerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berøres marginalt av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av fulldyrka jord og produktiv skog. Mindre «flekke» av området med skog er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og en stripe nord i området som består av sammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Nordre del av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei, fra kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består i stor grad av dyrket og dyrkbar jord, og i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Sammen med at kommunen allerede har en betydelig planreserve for fritidsbebyggelse, frarås at området videreføres som utbyggingsområde.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

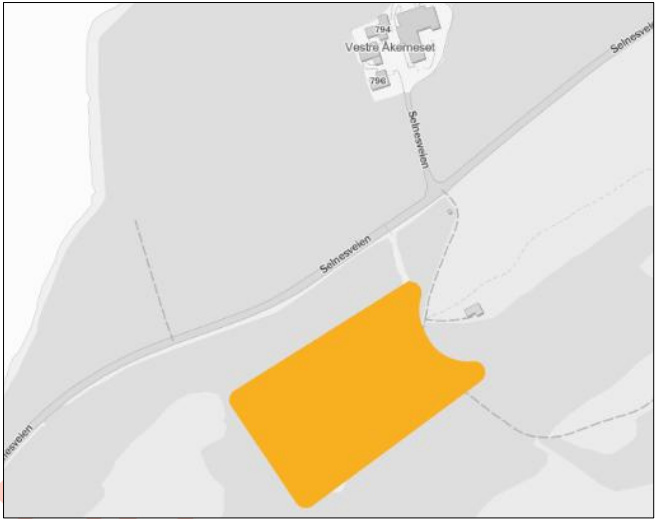
ARBEIDSDOKUMENT

034 Eid	
Hjemmelshaver: 61/2 Monica Eide Ressem 62/3,4 Magnar Skarsvåg	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.02.25 Merknad fra Terje Ressem ved besøk på kontoret 12.02.2025: Området ønskes videreført i arealdelen for fremtidig regulering. Kan bli behov for boligtomter i fremtiden. Tilbakemelding fra Magnar Skarsvåg (doknr. 122): Området på eiendommen 62/3 kan være aktuelt for to hyttetomter. Ingen konkrete planer per i dag.	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 10,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), sjøorre (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), storskarv (nær truet), vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), horndykker (sårbar), ærfugl (sårbar), alke (sårbar), svartand (sårbar), stjertand (sårbar), heilo (nær truet), tjeld (nær truet), teist (nær truet), havelle (nær truet), svartbak (livskraftig), havørn (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig), vandrefalk (livskraftig), heipiplerke (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> I vest berører området to kartlagte naturtyper, lågurtfuruskog av stor verdi og kalk- og lågurtfuruskog av stor verdi. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster direkte, men drenerer mot vannforekomsten Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Nordlige del av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	En mindre del av området, i øst, består av innmarksbeite og produktiv skog. Arealet med produktiv skog er angitt som dyrkbar jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består for det meste av sammenhengende marin strandavsetning og en mindre del torv og myr, i begge tilfeller med stor mulighet for marin leire, og en mindre del i sørvest som består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. En stor del av området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat En betydelig del av området inngår i aktsomhetsområde for flom. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet	En mindre deler av området berøres av gul støysone langs fylkesveien. Kilde Statens vegvesen

○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Avstand til skole og sentrumsfunksjoner er 10 kilometer.
Vurdering: Utbygging her må ses på som en fortetting og utvidelse av eksisterende bebyggelse. Området kan ha utfordringer med hensyn til sikker byggegrunn. Det tilrås likevel at området beholdes som utbyggingsområde, med unntak av den delen som berører naturtypene i vest. Grunnforhold må da gis nødvendig vurdering ved regulering eller byggesak.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres med boligformål, med unntak av område i vest som berøres av kartlagte naturtyper hvor arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

035 Vestre Åkerneset	
Hjemmelshaver: 62/3,4 Magnar Skarsvåg	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.02.25 Tilbakemelding fra Magnar Skarsvåg (doknr. 122): Utbygging av området er uaktuelt da det er jordbruksareal.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 12,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), sjøorre (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), storskarv (nær truet), vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), horndykker (sårbar), ærfugl (sårbar), alke (sårbar), svartand (sårbar), stjertand (sårbar), heilo (nær truet), tjeld (nær truet), teist (nær truet), havelle (nær truet), svartbak (livskraftig), havørn (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig), vandrefalk (livskraftig), heipiplerke (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Vannmiljøkvalitet	Området berører ingen vannforekomster direkte, men drenerer mot vannforekomsten Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området er i sin helhet fulldyrka jord og innmarksbeite. Innmarksbeite er også angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av sammenhengende marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire. Inngår i sin helhet i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området består utelukkende av jordbruksareal, ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I tillegg opplyser grunneier at området er uaktuelt for utbygging. Området tilrås tatt ut som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

036 Grimstad	
Hjemmelshaver: 62/2 Jan Arne Skarsvaag	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.02.25 Telefonsamtale med Jan Arne Skarsvåg 07.02.20: Ønsker at området tas ut (endres til LNFR).	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 17,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hare (nær truet), gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), sjøorre (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), storskarv (nær truet), vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), horndykker (sårbar), ærfugl (sårbar), alke (sårbar), svartand (sårbar), stjertand (sårbar), heilo (nær truet), tjeld (nær truet), teist (nær truet), havelle (nær truet), svartbak (livskraftig), havørn (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig), vandrefalk (livskraftig), heipiplerke (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurerte naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster direkte.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører i stor grad fulldyrka jord og noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, og bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Området med strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Området berøres marginalt av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består av fulldyrka jord og ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire, og har registreringer av svært mange rødlistede fuglearter. Sammen med grunneiers ønske om å ta området ut, tilrås at området tas ut som utbyggingsområde.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

037 Rånesvikan	
Hjemmelshaver: 64/96 Maria Pettersvik Arvnes	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.02.25	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2019
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve Planreserven til fylkeskommunen viser feil. Ingenting er bygd ut. 
Samlet utbyggingsreserve: 3,3 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Krykkje (sterkt truet), gråmåke (sårbar), gulspurv (sårbar), grønnfink (sårbar), granmeis (sårbar), storskarv (nær truet), sandsvale (nær truet), fiskemåke (sårbar), gråtrost (livskraftig), havørn (livskraftig), svartbak (livskraftig), gråspett (livskraftig) og skjærpiplerke (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Den nordlige delen av området berøres av to kartlagte naturtyper 2023 etter NiN, kalkfuruskog av stor verdi og kystlynghei av lav kvalitet. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Berører den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berører omtrent i sin helhet hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører noe produktiv skog i øst. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. Den delen som ligger nærmest sjøen består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området nærmest sjøen er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst, men må eventuelt etableres fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- og avløpsledning i området.
Forurensing	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsonhetsgrad.

○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området berører naturtyper av stor verdi. Utbygging her vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området ble tatt inn i arealdelen i 2019, men etter det foreligger ny kartlegging med kunnskap om naturtyper i området. På bakgrunn av dette tilrås at området tas ut av arealdelen som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse. Det nederste delområdet er utsatt for framtidig stormflo og havnivåstigning. Samlet sett foreligger det en klar overvekt av negative konsekvenser, og området frarådes videreført som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

038 Østre Reitan

Hjemmelshaver:

65/5 Kine Ørsjødal Brattland og Steffen Pettersen Nordberg

64/13 Kine Ørsjødal Brattland og Steffen Pettersen Nordberg

Hjemmelshavers merknad:

Sender ikke brev. Se innspill fra hjemmelshaver

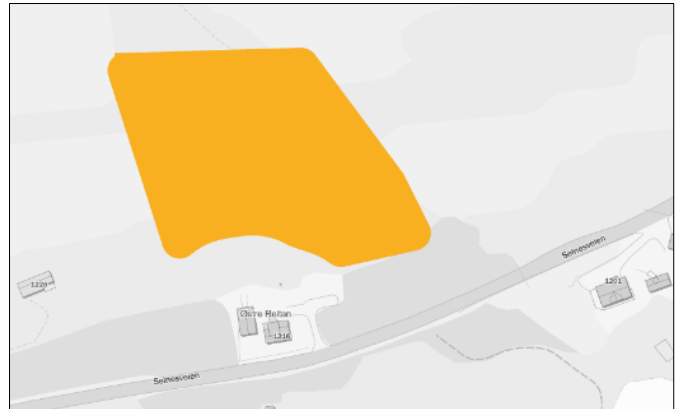
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Sandsvale (sårbar), fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), krykkje (sterkt truet) og granmeis (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Berører så vidt det er to lokaliteter med kystlynghei.
Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomster direkte.
Kilde: Miljødirektoratet.

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.
Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder.
Kilde: Artsdatabanken

	Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berører produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og en mindre del i nordvest med bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Berører i sin helhet vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Statsforvalteren i Trøndelag</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Se vurderinger av innspill. Dersom totalvurderingen tilsier behov for areal til fritidsbebyggelse i dette området, kan en mindre del av arealet i overkant av gårdstunet settes av til fritidsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling: En mindre del av arealet som omfattes av innspillet, rett ovenfor gårdstunet, beholdes som formål fritidsbebyggelse, slik det går fram av kartskisse nedenfor (skravert område beholdes/tas inn). Øvrige del av området tas ut som fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	



ARBEIDSDOKUMENT

039 Gullvika

Hjemmelshaver:

66/1 Gry Torgersen

66/4 Elna Eide

66/6 Ola Barø

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 05.02.25

Tilbakemelding fra Gry Torgersen (doknr. 113): Ønsker utskilling av to hyttetomter fra eiendommen gnr. 66, bnr. 1 og at området videreføres som utbyggingsområde i arealdelen. Det vises til innsendt søknad om fradeling av to tomter.

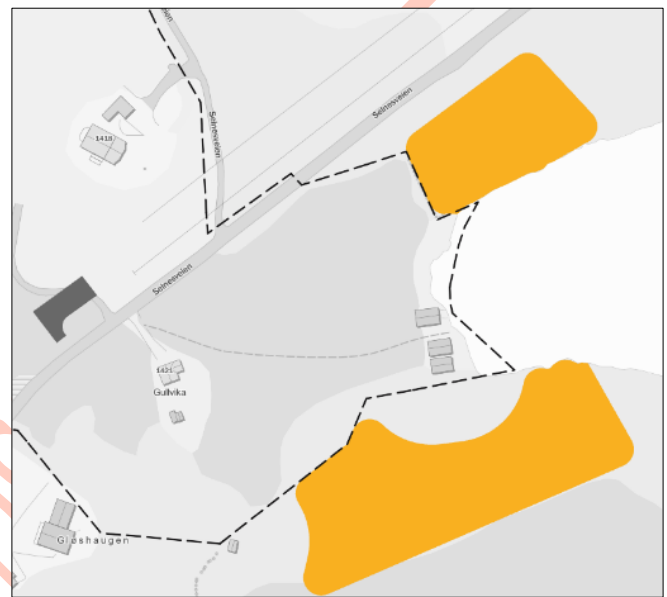
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 9,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

En del av området består av skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

Marianøkleblom (sårbar), kokskremle (nær truet), sandsvale (sårbar), fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), krykkje (sterkt truet) og granmeis (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det nordlige området berører to kartlagte naturtyper (2023) etter NiN, hagemark av svært lav kvalitet og kystlynghei av lav kvalitet. Det sørlige området berører to kartlagte naturtyper (2023) etter NiN, kystlynghei av svært lav kvalitet og naturbeitemark av svært lav kvalitet.

	Området grenser ned mot den marine naturtypen fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Ligger ved den nasjonale laksefjorden Åfjorden. <i>Kilde: Fiskeridirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Åfjorden med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører i stor grad hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Begge områdene berører produktiv skog. I tillegg berører området i sør en mindre del fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den nordlige delen består av sammenhengende marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire. Den sørlige delen består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. Det nordlige områder inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering

• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst må etableres fra kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området ligger i strandsonen, berører kartlagte naturtyper og store deler ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. I tillegg berører sørlig del fulldyrka jord. Disse forholdene tilsier at området frarås videreført som utbyggingsområde. Unntaket er de to fradelte tomtene, som bør videreføres.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av de to tomtene gnr. 66, bnr. 106 og 107 som videreføres med formål fritidsbebyggelse.	

040 Plogvika

Hjemmelshaver:

66/13 Emil Skjøstad

66/24 Rune Selnes

66/25 Tormod Rachløw

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 05.02.25

Tilbakemelding fra Emil Skjøstad (doknr. 117): Ønsker å beholde noe av området i tilknytning til eksisterende naust til naustformål. For øvrig ønskes område for fritidsbebyggelse flyttet fra dyrkamark til område lenger øst på eiendommen. Dette må ses i sammenheng med innspill til kommuneplanen, 031 Solheim/Plogvika.

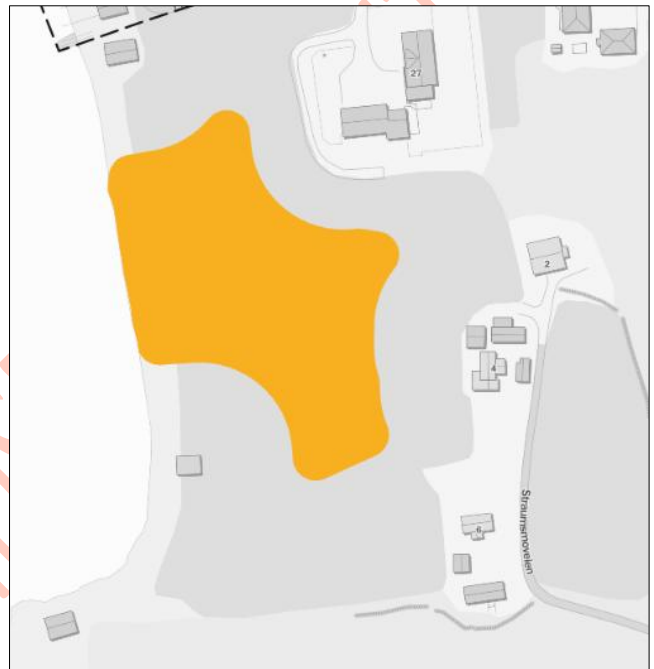
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 6,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Berøres ikke.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

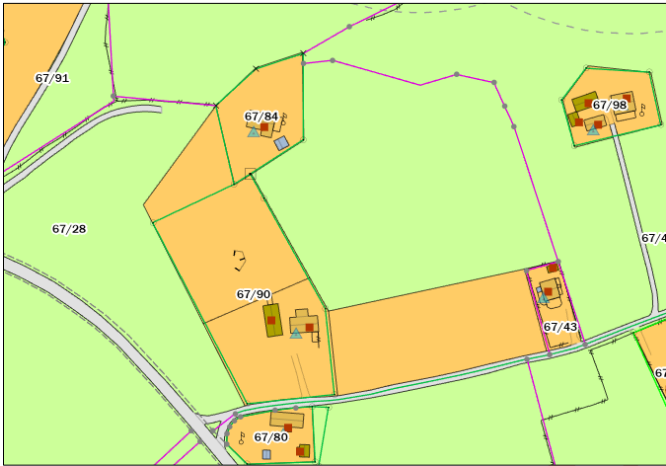
Krykkje (sterkt truet), makrellterne (sterkt truet), storspove (sterkt truet), gulspurv (sårbar), fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar), svartand (sårbar), ærfugl (sårbar), sjøorre (sårbar), horndykker (sårbar), tjeld (nær truet), storskarv (nær truet), stær (nær truet), svartbak (livskraftig), heipiplerke (livskraftig), kongeørn (livskraftig), havørn (livskraftig), gråsisik (livskraftig) og skjærpiplerke (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

	Berører i strandsonen naturtypen sanddynemark. Denne er angitt å ha god tilstand og høy lokalitetskvalitet. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Barøyvågen med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører omtrent i sin helhet hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består omtrent i sin helhet av fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av sammenhengende marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire. Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En del av området, berøres av framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	Området består nesten utelukkende av fulldyrka jord, ligger i strandsonen, og inngår i stor grad i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, med tilleggspåvirkning fra stormflo og havnivåstigning. Det inneholder også en kartlagt naturtype. Dette tilsier at området frarås videreført som utbyggingsområde, med unntak av mindre arealer rundt eksisterende bebyggelse.
Rådmannens innstilling:	Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av et mindre arealer rundt eksisterende bebyggelse i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

041 Storhaugen	
Hjemmelshaver: 67/28 Anders Andersen, Anders Storhaug, Anne Storhaug, Klara Andersen, Randi Skaar og Ståle Andersen 67/90 Roger Storhaug	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 06.02.25 Tilbakemelding fra Klara Andersen, Randi Skaar og Anders Andersen (doknr. 133) 26.02.2025: De ønsker at de 4 arvingene etter Reidun Andersen skal få mulighet til å bygge fritidsbolig i tilknytning til Storhaugen. Det kommer en fradelingsak for å oppløse sameiet og gjennomføre deling av gjenværende jord fra Storhaugen. Tilbakemelding fra Ståle Andersen (doknr. 138): Det er ønskelig med mulighet for bygging av fritidsbolig eller bolig etter arveoppgjør.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 2,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Storspove (sterkt truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar), ærfugl (sårbar), gråmåke (sårbar), hønsenhauk (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), tjeld (nær truet), sanglerke (nær truet), heilo (nær truet), gråspurv (nær truet), tyrkerdue (nær truet), hettemåke (kritisk truet), tyvjo (sårbar), svartand (sårbar), sjøorre (sårbar), storskarv (nær truet), teist (nær truet), havelle (nær truet), lomvi (kritisk truet), vipe (kritisk truet), makrellterne (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), alke (sårbar), gulnebbblom (sårbar), fiskeørn (sårbar), rødstilk (nær truet), småspove (nær truet), steinvender (nær truet), vaktel (sårbar), sandsvale (sårbar), gråspurv (nær truet), tårnseiler (nær truet), skjærpiplerke (livskraftig), heipiplerke (livskraftig), svartbak (livskraftig), gråtrost (livskraftig), havørn (livskraftig), vandrefalk (livskraftig), toppskarv (livskraftig), bergirisk (livskraftig) og lappspove (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, men berøres ikke av utfigurete naturtyper. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster direkte. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Består omtrent i sin helhet av fulldyrka jord og innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området inngår ikke reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Deler av området i sør og i vest består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire er stor, mens øvrige del av området består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. En betydelig del av området i sør inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

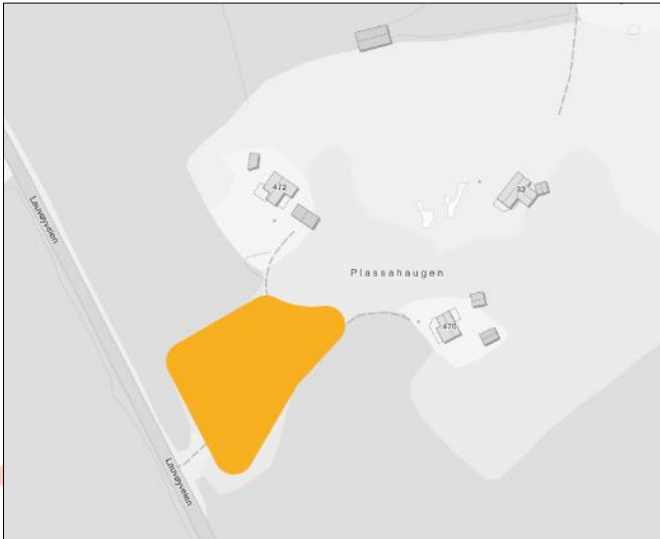
Vurdering:

Området består utelukkende av jordbruksareal, ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og har registreringer av svært mange rødlistede arter. Selv om det finnes ønsker om framtidig bruk til fritidsbolig, foreligger det en klar overvekt av negative konsekvenser. Området bør derfor ikke videreføres som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av et areal rundt etablert bebyggelse, som videreføres med arealformål fritidsbebyggelse.

ARBEIDSDOKUMENT

042 Plassahaugen	
Hjemmelshaver: 67/5 Arne Ovesen 67/9 Lisbeth Sundland 67/183 Kåre Arnesen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 06.02.25	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 2,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Storspove (sterkt truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar), ærfugl (sårbar), gråmåke (sårbar), hønehauk (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), tjeld (nær truet), sanglerke (nær truet), heilo (nær truet), vipe (kritisk truet), hettemåke (kritisk truet), vaktel (sårbar), sandsvale (sårbar), gråspurv (nær truet), tårnseiler (nær truet), rødstilk (nær truet), skjærpiplerke (livskraftig), heipiplerke (livskraftig), svartbak (livskraftig), gråtrost (livskraftig) og gråsisik (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Den nordlige delen av området berøres av en kartlagt naturtype (2023) etter NiN, kystlynghei av lav kvalitet. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Vannmiljøkvalitet	Området berører ingen vannforekomst direkte. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Består av produktiv skog med unntak av den nordlige delen av området. Det er angitt noen mindre arealer i sørlige del av området med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området inngår ikke reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består i nord og i vest av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, mens øvrige del av området består av bart fjell, hvor marin leire stort sett er fraværende. En liten del av området, i sør, inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

Området berører kystlynghei og har registreringer av svært mange rødlistede arter. Sammen med at kommunen allerede har en betydelig planreserve for fritidsbebyggelse, tilsier dette at området frarås videreført som utbyggingsområde. Det gjøres unntak for de etablerte, bebygde tomtene som videreføres med utbyggingsformål.

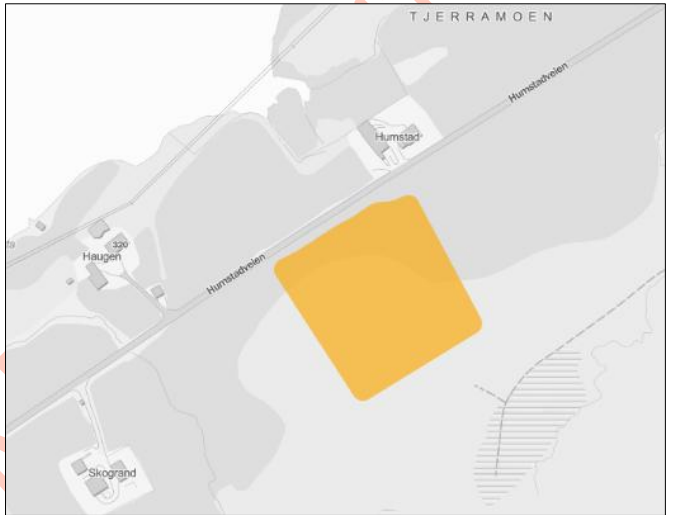
Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av de bebygde tomtene som videreføres med arealformål fritidsbebyggelse.

ARBEIDSDOKUMENT

043 Kvennhusvollen	
Hjemmelshaver: 8/2 Jon Daniel Berget	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 07.02.25	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 13 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Gråmåke (sårbar), gulspurv (sårbar), granmeis (sårbar), tjeld (nær truet), storspove (sterkt truet), hønehawk (sårbar), tårnseiler (nær truet), tretåspett (nær truet), gråspett (livskraftig), gråsisik (livskraftig), gråtrost (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer til vannforekomstene småelver til Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand og til Grytfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Om lag halve området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av produktiv skog, som også er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst til området, med det må eventuelt etableres fra fylkesvei. Ingen kommunal vann-, eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Utbygging her vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt med tanke på naturtyper. Det tilrås at området tas ut av arealdelen som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

044 Humstad	
Hjemmelshaver: 9/3 Anne-Lise Humstad	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt ut 07.02.25 E-post fra Jan Robert Humstad om eierskifte. Fra 01.01.2025 er Anne Lise Humstad hjemmelshaver. Tilbakemelding fra Anne-Lise Haugdahl Humstad, Hilde Haugdahl Humstad og Jan Robert Humstad (doknr. 144) 28.02.2025: Vurdering av området må ses i sammenheng med innspill i nåværende kommuneplanprosess. Området kan avstås under forutsetning av at det blir erstattet med området det er gitt innspill på, lenger øst. Ny hjemmelshaver ønsker helst å utvikle dette området, altså det lengst øst.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2003
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 12 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består delvis av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Stær (nær truet) og tretåspett (nær truet) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Området drenerer til vannforekomstene småelver til Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand og til Grytfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører i nord, hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører fulldyrka jord og produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Den nordlige delen av området består av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, mens den sørlige tredjedelen av området består av hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, marin leire. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Utbygging her vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Av hensyn til dyrkamark og produktiv skog og at området ikke er kartlagt for naturtyper frarås at området videreføres som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

045 Gottås

Hjemmelshaver:

14/73 Paul Arne Dolmseth

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 13,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Hønsehauk (sårbar), havørn (livskraftig) og fjellvåk (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Området drenerer til vannforekomsten Grytfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.
Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder.
Kilde: Artsdatabanken
Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.

• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Omtrent halvparten av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
• Jordvern	Området består omtrent i sin helhet av fulldyrka jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av sammenhengende hav- og fjordavsetninger, med svært stor mulighet for marin leire, mindre deler av området består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetninger, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetninger inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat Sørøstlige deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Store deler av området ligger i gul støysone langs fylkesveien. Kilde: Statens vegvesen Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består nesten utelukkende av fulldyrka jord og store deler av området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flom. Ut fra dette frarås at området videreføres som utbyggingsområde, med unntak av bebygde tomter.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter hvor formål fritidsbebyggelse videreføres.	

046 Vassbakkan

Hjemmelshaver:

14/2 Paul Arne Dolmseth

14/3 Ivar Morten Arnevik

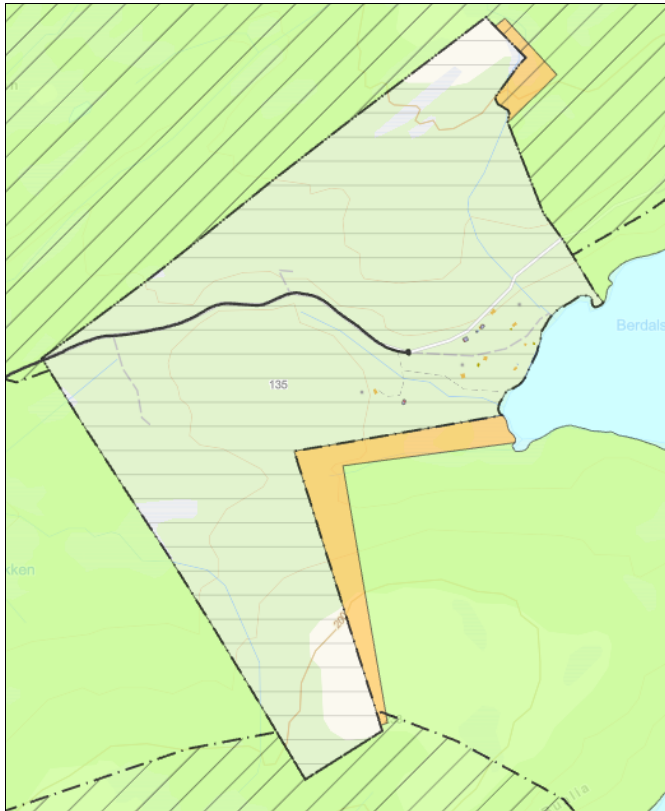
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

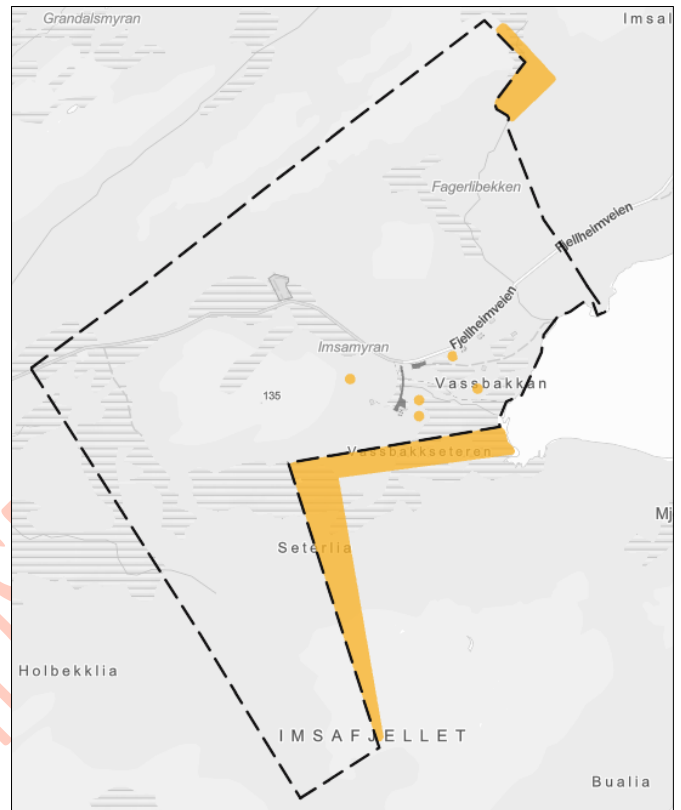
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995?

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 71 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området berører noe skog og myr.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog og myr binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Hønsenhauk (sårbar), granmeis (sårbar) og gubbeskjegg (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området berører det foreslåtte naturvernområdet Berdalsvatnet – Vassbakkseteren.
Kilde: Miljødirektoratet

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Berdalsvatnet og Bjørbugen, begge med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen, helt nord og helt sør i området, mens resten av området er; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Det nordligste området berører viktig friluftsområde, utfartsområde. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs vassdrag.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og berører årstidsbeite for rein, tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Det nordlige området ligger over marin grense og består hovedsakelig av usammenhengende og tynt morenemateriale med noe bart fjell i nord. Den nordligste delen av det sørligste området ligger under marin grense. Området under marin grense består for det meste av torv og myr, med stor mulighet for marin leire, og noen mindre deler av området med usammenhengende tynt morenemateriale og bart fjell, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. Den delen av det sørligste området som ligger over marin grense består av bart fjell og humusdekke eller tynt torvdekke. Området som består av torv og myr inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En betydelig del av området berøres av aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Skog helt nord og helt sør i området er angitt som vernskog – vernskog mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst, men det må eventuelt etableres fra privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.

• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonthetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området framstår som restarealer i utkanten av et regulert område og synes ut fra det ikke å være relevant for utbygging. Det berører flere viktige hensyn som rødlistede arter, foreslått verneområde, verna vassdrag, viktig friluftsområde og aktsomhetsområde område for flom. Med en allerede stor planreserve for fritidsbebyggelse tilrås at arealet tas ut som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

047 Valleraunhøgda**Hjemmelshaver:**

13/1 Oddvar Arne Holmstrand

13/2 Atle Thyge Nielsen

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Arealformål: Bolig**Tatt inn i kommuneplan:** 2003**Kartutsnitt:** Kommuneplan**Kartutsnitt:** Planreserve**Samlet utbyggingsreserve:** 16,5 dekar**Bevaringshensyn****Beskrivelse og vurdering**

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Granmeis (sårbar), grønnfink (sårbar), stær (nær truet), gulspurv (sårbar), gråtrost (livskraftig) og gråspett (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Grytfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder.

Kilde: Artsdatabanken

Området ligger i et typisk fjordlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.

• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En liten del, øst i området, berører fulldyrka jord. Noen mindre arealer i tilknytning til den fulldyrka jorda er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og berører årstidsbeite for rein, tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for leire, og noen mindre arealer som består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	En stor del av området berøres av gul støysoner langs fylkesveien. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Avstand til skole og sentrumsfunksjoner er 7 kilometer.
Vurdering: Området har ligget avsatt til boligformål siden 2003 uten at det er tatt i bruk, noe som indikerer liten utbyggingsinteresse. Det er noe konflikt med jordvern samt aktsomhetsområde for flom. På denne bakgrunn tilrås at området tas ut som utbyggingsområde, med unntak av de bebygde tomtene som videreføres med utbyggingsformål.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som boligformål og arealformål endres til LNFR, med unntak av de bebygde tomtene som videreføres med boligformål.	

048 Litlenget	
Hjemmelshaver: 5/3 Ann Helen Moen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 07.02.25	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 25,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	En del av området består av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Brunbjørn (sterkt truet), granmeis (sårbar) og gråspett (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten småelver til Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører kantsonen langs vassdrag, Litlengbekken.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av fulldyrka jord og produktiv skog. Mindre områder i tilknytning til den fulldyrka jorda er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, og en mindre del av området, mot sørøst, med usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. Området med sammenhengende hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Store deler av området, på begge sider av Litlengbekken, inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst, men det må eventuelt etableres fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Utbygging her vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området består av skog, myr og fulldyrka jord, og det ligger delvis i kantsone mot vassdrag. Det tilrås at området tas ut som utbyggingsområde.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

049 Sørhaugan

Hjemmelshaver:

5/2 Henny Humstad

5/3 Ann Helen Moen

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Arealformål: Bolig og fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: Bolig: 14,5 dekar. Fritidsbebyggelse: 54 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området berøre i sin helhet skog eller myr.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi/Miljødirektoratet
Skog og myr binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Granmeis (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Drenerer mot vannforekomsten Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.
Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap, og en mindre del i øst; Relativt åpent fjordlandskap.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Om lag en tredjedel av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En stor del av området består av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, muligheten for marin leire, mindre deler av området som består av sammenhengende marin strandavsetning samt torv og myr, i begge tilfeller med stor mulighet for marin leire, og bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Områdene med sammenhengende marin strandavsetning og torv og myr inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	En betydelig del av området berøres av støysone langs fylkesveien. <i>Kilde Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Bolig: Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Avstand til skole og sentrumsfunksjoner er 13 kilometer. Fritidsbebyggelse: Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: For fritidsdelen vil utbygging «ta hull på» et nytt sammenhengende naturområde. Området består av skog som gir karbonlagring, er ikke naturtypekartlagt og berører strandsonen. I tillegg ligger store deler av området på marine avsetninger,	

hvor risiko for kvikkleire inngår. For boligdelen ligger området langt fra sentrum, og behovet for boligområder vurderes som dekket gjennom eksisterende planer. Det foreligger samlet sett en klar overvekt av negative konsekvenser.

Utbygging av fritidsboliger på nedsiden av veien her vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Det tilrås at området til fritidsbebyggelse tas ut av arealdelen som utbyggingsområde.

Området er stort til å være et boligområde som ligge så pass langt fra sentrum. Området berører skog som bidrar til karbonfangst og det er ikke gjennomført naturtypekartlegging av området. Området har ligget i kommuneplanens arealdel siden 2009 og det tyder på at interessen for å utvikle området ikke har vært særlig stor. På denne bakgrunn tilrås at området tas ut som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Områdene, både til fritidsbolig og bolig, tas ut som utbyggingsområde og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

050 Morkemoen	
Hjemmelshaver: 4/5 Signhild Valleraunet og Steinar Joralf Valleraunet	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt ut 07.02.25	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 103,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området berøre i sin helhet skog eller myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi/Miljødirektoratet</i> Skog og myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Grønnfink (sårbar), gaupe (sterkt truet), hønehawk (sårbar), gråsisik (livskraftig), havørn (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

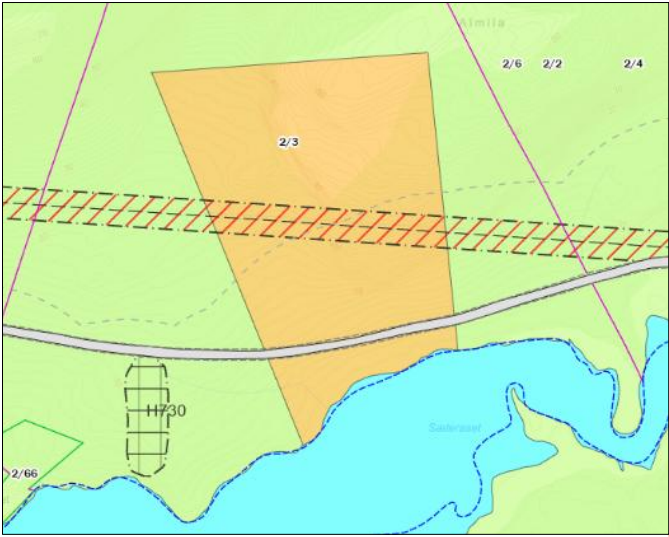
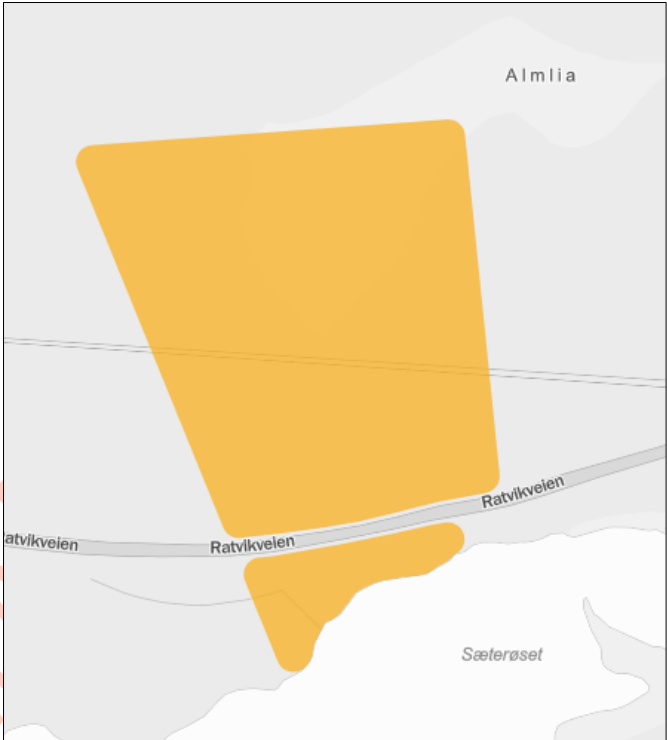
	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Om lag halve området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området berører i stor grad produktiv skog. Noe areal, hovedsakelig myr, er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og en del med bart fjell, ned mot sjøen, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Ut over det finnes noen spredte områder med sammenhengende marin strandavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, og torv og myr, med stor mulighet for marin leire. Områder med sammenhengende marin strandavsetning og torv og myr inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, berøres av framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	En mindre del av området berøres av støysone langs fylkesveien. <i>Kilde Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Avstand til skole og sentrumsfunksjoner er 14 kilometer.
Vurdering:	

Området består av skog og myr med betydelig karbonlagring. Det er ikke gjennomført naturtypekartlegging for området. Området har ligget i kommuneplanens arealdel siden 1995 og det tyder på at interessen for å utvikle området ikke har vært særlig stor. Det tilrås at området tas ut som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som boligformål og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

051 Almlia	
Hjemmelshaver: 2/3 Toril Sofie Koteng	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 07.02.25 Tilbakemelding fra Toril Sofie Koteng (doknr 55) 27.02.2025: Her har vi ingen planer. Området kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2003
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 29 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består i stor grad av skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog og myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Fiskemåke (sårbar), granmeis (sårbar), gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), ærfugl (sårbar), gulspurv (sårbar), gjøk (nær truet), rødstilk (nær truet), tjeld (nær truet), gråsisik (livskraftig), svartbak (livskraftig), havørn (livskraftig), gråtrost (livskraftig), gråspett (livskraftig) og kongeørn (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Ned mot sjøen er det en stripe med en kartlagt naturtype etter HB13, strandeng og strandsump med middels verdi. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

	Området for øvrig er sannsynligvis ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Skråfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Skjermet indre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Om lag halve området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom størstedelen av området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører i stor grad produktiv skog. En del av arealet med produktiv skog er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består i sør av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, og humusdekke eller tynt torvdekke i nordøst og bart fjell i nordvest, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. Område med sammenhengende marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En del av området, helt ned mot strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.

• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området berører en kartlagt naturtype, en betydelig del ligger i strandsonen. Utbygging av fritidsboliger vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut som utbyggingsområde. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse og grunneiers tilbakemelding, tilrås at området ikke videreføres som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

052 Ratvikmoen

Hjemmelshaver:

1/1 Inger Alice Svendsen

1/2 Håkon Steffenrem

1/4 Anne Marit Ratvik, Arne Petter Ratvik, Hans Anton Ratvik og Sissel Marie Ratvik

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Telefonsamtale med Hans Anton Ratvik 24.02.2025: Ønsker at naustområde videreføres. Dette ligger innenfor reguleringsplan for Ratvik fiskerihavn. Ratvik kommer med en skriftlig tilbakemelding.

Tilbakemelding fra Hans Anton Ratvik (doknr. 121):

- Grensene for vedtatt reguleringsplan innarbeides i kommuneplanenes arealdel.
- Areal som grenser mot eiendommene gnr. 2, bnr. 10 og 47 ønskes videreført.
- Regulert naustområde ønskes beholdt i videre planarbeid.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 18,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Området består av skog.

Kilde: Miljødirektoratet

Skog binder karbon.

Det er ikke registrert rødlistede arter i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Ratvika med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet.

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Berører utkanten av et viktig friluftslivsområde, Solfjellet/Vikstein, betegnet som særlig kvalitetsområde. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Består av fulldyrka jord og skog. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med en liten flik av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, helt i sør. Den marginale delen med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat En stor del av området inngår i aktsomhetsområde for steinsprang – utløpsområde Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Østlige del av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst, men det må eventuelt etableres fra privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse

○ Forurensset grunn	
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Selv om det finnes fritidsboliger i området fra før vil utbygging av fritidsboliger her «ta hull på» et nytt nokså uberørt naturområde. Området består av skog som bidrar til karbonfangst og området har utfordringer med tanke på sikker byggegrunn. Området har vært avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel siden 1995 uten at det har blitt regulert. Det tyder på at interessen for utvikling av området ikke har vært særlig stor. Det tilrås at området tas ut av arealdelen som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

053 Haugsneset

Hjemmelshaver:

2/5 Toril Sofie Koteng og Torstein Korsvold

Hjemmelshavers merknad:

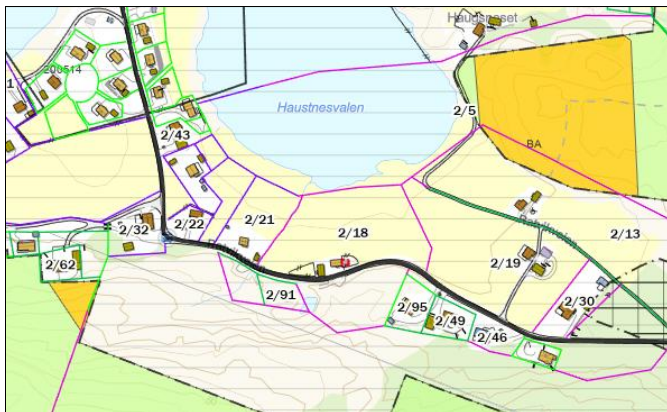
Brev sendt 07.02.25

Tilbakemelding fra Toril Sofie Koteng (doknr 142) 27.02.2025: Dette området ønsker vi å beholde. Her ønsker vi boligtomter.

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Tatt inn i kommuneplan: 2003 (?)

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En stor del av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med en liten stripe sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, i sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Det lille som er av skog i området er markert som vernskog mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Bolig: Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Avstand til skole og sentrumsfunksjoner er 19 kilometer. Fritidsbebyggelse: Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Utbygging av området synes ikke å være vesentlig i konflikt med andre interesser eller hensyn, med forbehold om hva en kartlegging av naturmangfoldet i området ville avdekket. Imidlertid har området ligget som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel i lang tid, som minimum siden 2003. Det tyder på at interessen for utvikling av området ikke har vært særlig stor. Det tilrås at området tas ut av arealdelen som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål bebyggelse og anlegg og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

054 Tørhogg

Hjemmelshaver:

2/1 Arnfinn Larsen
2/3 Toril Sofie Koteng
2/5 Toril Sofie Koteng og Torstein Korsvold
3/6 Sverre Egil Aursøy

Tilbakemelding fra Toril Sofie Koteng (doknr 141) 27.02.2025: "Trekanten" ved grendehuset kan tas ut. De andre områdene ønsker vi å beholde da de ligger i forbindelse med andre hytter og hyttetomter.

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Arealformål: Fritidsbebyggelse

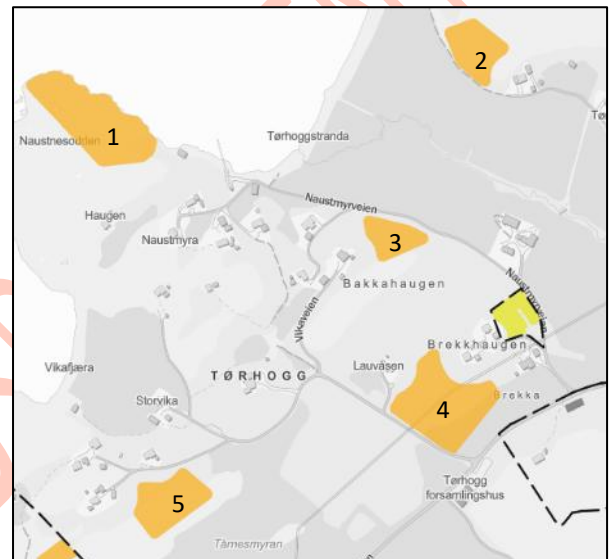
Tatt inn i kommuneplan: 2003 (Naustnesodden)/2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve

Av praktiske hensyn nummereres de fem delområdene hvor det refereres til nummer i utredningen nedenfor.



Samlet utbyggingsreserve: 34,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Gulspurv (sårbar), hønsenhauk (sårbar), stær (nær truet), fiskemåke (sårbar), gråtrost (livskraftig), havørn (livskraftig), kongeørn (livskraftig) og heipiplerke (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Berører den marine naturtypen skjellsand.
Kilde: Miljødirektoratet
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Område 1

	Drenerer mot vannforekomsten Linesfjorden med god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Område 1, 3, 4 og 5 Kystlandskap; Eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Område 2 Kystlandskap; Skjermet indre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Område 1 Berører et viktig friluftslivsområde, Tårnes/Lauvøya, betegnet som strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Område 1 Området berøres i sin helhet av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Område 2, 3, 4 og 5 Området berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Område 1, 2 og 3 Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Område 4 Berører noe fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Område 5 En del av arealet oppgis til dyrkbar mark. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom	Området ligger under marin grense. Område 1 og 2 Området består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende.

○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Område 3 og 4 Området består av en blanding av usammenhengende hav- fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Området med sammenhengende marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Område 5 Området består i midtpartiet av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, mens det i nordlig og sørlig del av området er sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Deler av området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Område 1, 2, 3, 4 og 5 Det lille som er av skog i området er markert som vernskog mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i> Område 1 En marginal del av området, helt ned mot strandlinjen, berøres av framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Områdene har ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid. Det tyder på at interessen for utvikling av området ikke har vært særlig stor. Område 1 ligger i sin helhet i hundremetersbeltet og er nokså eksponert. For flere av områdene kan det være utfordringer knyttet til usikker byggegrunn. Det tilrås at områdene 2 og 5 videreføres med formål fritidsbebyggelse, mens de øvrige områdene foreslås tatt ut som utbyggingsområder.	
Rådmannens innstilling: Områdene 1, 3 og 4 tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av fradelte tomter i områdene 1, 3 og 4 videreføres med arealformål fritidsbebyggelse. Områdene 2 og 5 videreføres med formål fritidsbebyggelse.	

055 Mellomskogen

Hjemmelshaver:

1/1 Inger Alice Svendsen
1/2 Håkon Steffenrem

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

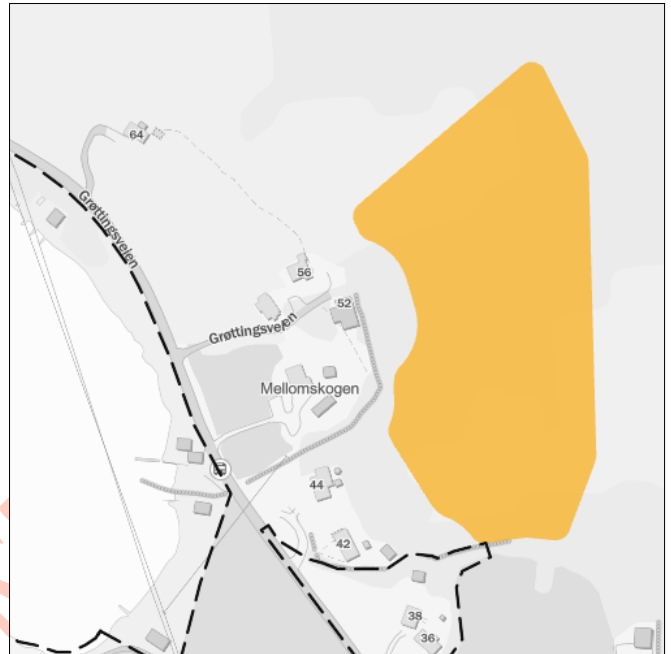
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 21 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av skog.

Kilde: Miljødirektoratet

Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Lomvi (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), grønnefink (sårbar), gulspurv (sårbar), tyvjo (sårbar), stær (nær truet), tjeld (nær truet), teist (nær truet), svartbak (livskraftig), havørn (livskraftig), gråspett (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Ratvika med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner og kulturmiljø	Området berører så vidt det er et kulturminne i øst, Vikstein forsvarsanlegg, bygdeborg fra eldre jernalder. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Berører utkanten av et viktig friluftslivsområde, Solfjellet/Vikstein, betegnet som særlig kvalitetsområde. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med et mindre område i sør med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Området med sammenhengende marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Store deler av området inngår i aktsomhetsområde for steinsprang, utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Selv om det finnes fritidsboliger i området fra før vil utbygging av fritidsboliger her «ta hull på» et nytt nokså uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området er ikke kartlagt for naturtyper. Området har utfordringer med tanke på sikker byggegrunn. Området har vært avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel siden 2009 uten at det har blitt regulert. Det tyder på at interessen for utvikling av området ikke har vært særlig stor. Det tilrås at området tas ut som utbyggingsområde.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

056 Grøttingen

Hjemmelshaver:

105/2 Lillian Schmidt, Magda Margrethe Lien og Martin Hermann Hamstad

105/4 Hege Anette Rovik

105/6 Ingrid Jørgine Eriksson død

105/11 Anniken Blix, Arne Arvid Vaagø, Joar Nordvald Vaagø, Lillian Helene Kverndal og Ranveig C. Blix Åsmundstad

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

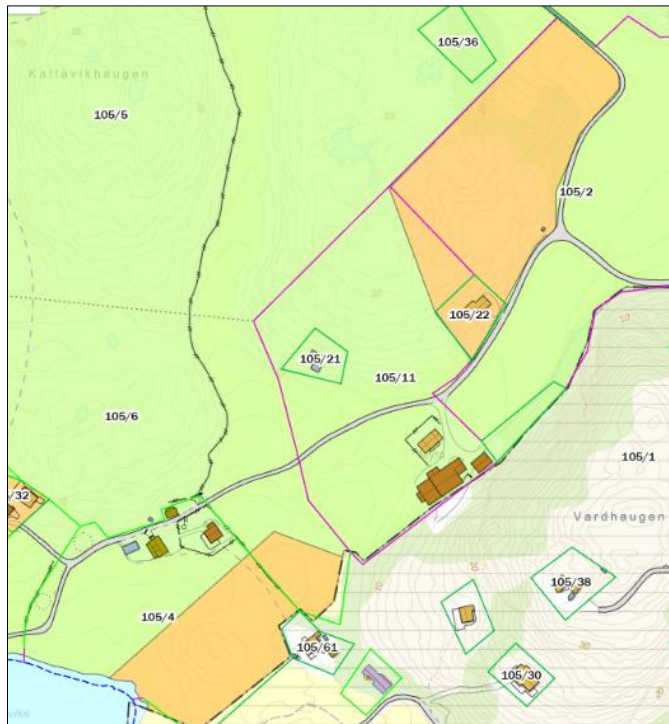
Tilbakemelding fra Arvid A. Vaagø (doknr. 93): Eiendom 105/6 ønskes fortsatt som relevant for utbygging. Viser til oransje felt på eiendommene 105/4 og 105/6 er dyrket mark.

Telefonsamtale med Lilian Schmidt 11.03.2025: Uttaler seg på vegne av alle tre grunneierne (søsken). Arealet på deres eiendom kan tas ut som utbyggingsområde,

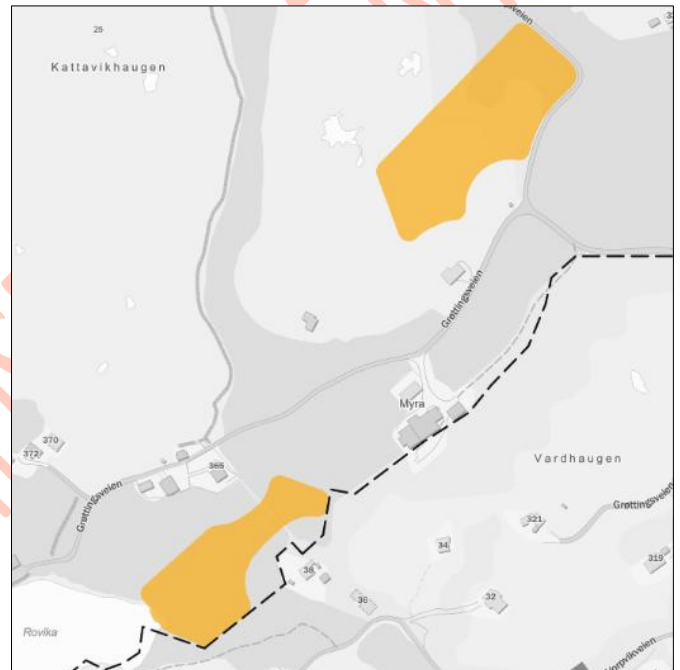
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995/2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 15,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)

Beskrivelse og vurdering

Berøres ikke.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Krykkje (sterkt truet), gråmåke (sårbar), sjøorre (sårbar), teist (nær truet), storskarv (nær truet), horndykker (sårbar), alke (sårbar), tjeld (nær truet), havørn (livskraftig), toppskarv (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Linesfjorden med god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En stor del av det sørlige delområdet berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Det nordlige delområdet berører fulldyrka jord i nord. Det sørlige delområdet berører i sin helhet fulldyrka jord og innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Begge delområdet består for det meste av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. For begge delområdene er det, i nord, områder med sammenhengende marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire. Områdene med sammenhengende marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Det sørlige delområdet er i betydelig grad utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.

• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Grunneier for hoveddelen av det nordlige delområdet har gitt tilbakemelding om at det området kan tas ut. Det sørlige delområdet berører dyrkamark i stor grad, i tillegg til at det utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Det tilrås at området tas ut av arealdelen som utbyggingsområde, med unntak av bebygd tomt hvor arealformål fritidsbebyggelse videreføres.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR, med unntak av bebygd tomt hvor arealformål fritidsbebyggelse videreføres.	

ARBEIDSDOKUMENT

057 Herfjord

Hjemmelshaver:

104/1 Ronny Guttelvik Tårnes

104/4 Gisle Herfjord

104/6 Ronny Guttelvik Tårnes

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

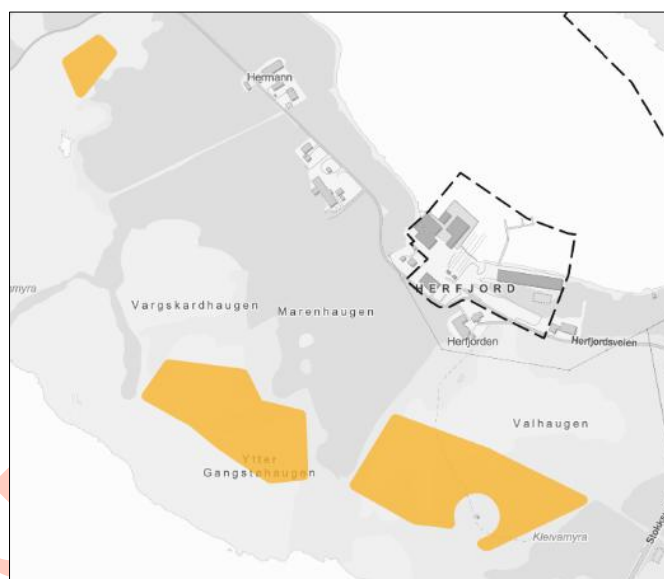
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 58 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet
- Kulturminner og kulturmiljø

Berøres ikke.

Det er ikke gjort registreringer av rødlistede arter i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold i området.

Berører ingen vannforekomster direkte.

Kilde: Miljødirektoratet

Ingen kartlagt i området, men det ligger et kulturminne som grenser inntil området.

Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap og; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen adkomst til området, men det må eventuelt etableres fra kommunal vei. Ingen kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området ligger eksponert i et sårbart kystlandskap og åpner et nytt uberørt naturområde dersom det bygges ut. Utbygging her vil «ta hull på» et nytt nokså stort uberørt naturområde. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Det foreligger ingen kartlegging av naturmangfold. Området har ligget i arealdelen siden 2009 uten at det er blitt realisert. Området frarådes videreført som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

058 Lauvåsvika

Hjemmelshaver:

102/2 Hallgunn Nelly Storvik og Harald Haltstrand
104/3 Snorre Johan Storvik
104/18 Erna Irene Loeng og Randi Anita Loeng

Hjemmelshavers merknad:

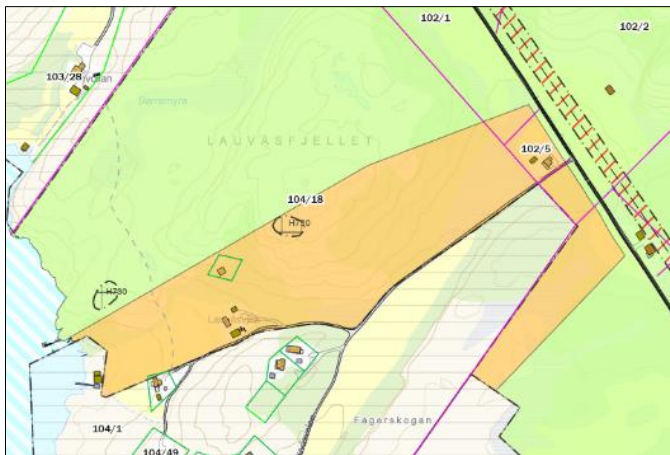
Brev sendt 07.02.25

Telefonsamtale med Erna Irene Loeng 19.02.2025: Har ingen planer for området.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 64 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berører ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), grønnfink (sårbar) og gulspurv (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Området drenerer mot vannforekomsten Herfjorden med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Det ligger et kulturminne i området; røys fra førreformatorisk tid.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap.

Kilde: Artsdatabanken

	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området, i vest, berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Deler av området, i sørvest, berører fulldyrka jord. Deler av området, i øst berører dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell og marine strandavsetning, sammenhengende. Løsmasseavsetningene har stor mulighet for marin leire, og disse inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra kommunal vei og privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse.</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Grunneier gir tilbakemelding om at det ikke er planer for området. I tillegg utfordres samfunnssikkerhet, jordvern og kulturminner. Området tilrås tatt ut.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR. Bebygde tomter og areal rundt eksisterende bebyggelse gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

ARBEIDSDOKUMENT

059 Lauvstranda

Hjemmelshaver:

102/1 Kjell Henry Løvstrand

102/3 Astrid Bollandsås, Lars Arne Lien, Marianne Martinsen, Rune Endre Lien og Stian Henning Lien

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 26 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet
- Kulturminner og kulturmiljø

Berører ikke karbonrike arealer.

Det er ikke gjort registreringer av rødlistede arter i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold i området.

Kilde: Landbruksdepartementet

Området drenerer mot vannforekomsten Lunnfjorden med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

Ingen kartlagt i området.

Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder og; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører nærmest i sin helhet hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører i stor grad innmarksbeite og en mindre del produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell og marin strandavsetning, sammenhengende. I strandavsetningen er muligheten for marin leire stor, og disse inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra kommunal vei og privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området utfordrer jordvern og samfunnssikkerhet. Må nærmest betraktes som restareal rundt regulert og bebygd område. Området tilrås tatt ut som utbyggingsområde, med unntak av eksisterende tomter som gis arealformål ut fra faktisk situasjon.	
Rådmannens innstilling:	

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR. Bebygde tomter gis formål i henhold til faktisk situasjon. En stripe med formål fritidsbebyggelse - naust, legges inn der naust er etablert.

ARBEIDSDOKUMENT

060 Bjønnbåsmyra

Hjemmelshaver:

104/2 Jan Kristian Løvvik og Magne Andre Løvvik

Hjemmelshavers merknad:

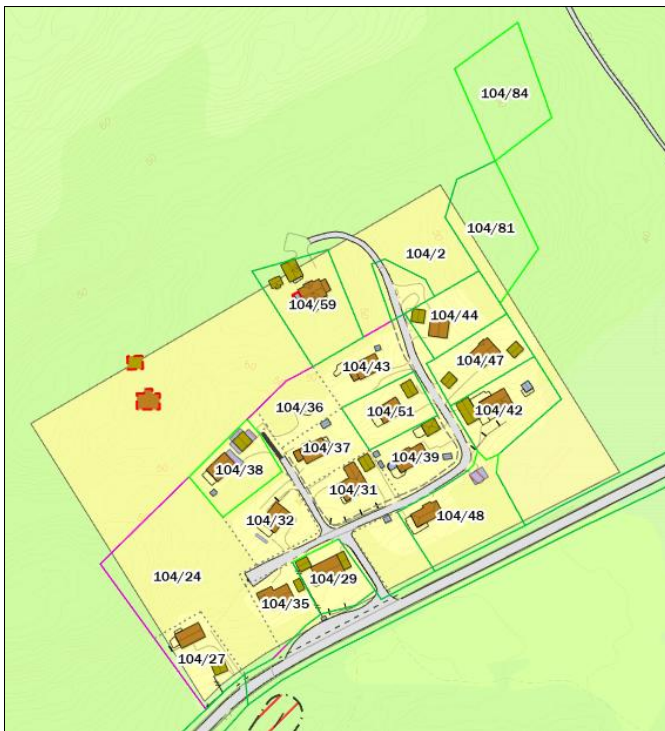
Brev sendt 07.02.25

Brev til Magne Andre Løvik kom i retur fra Posten.

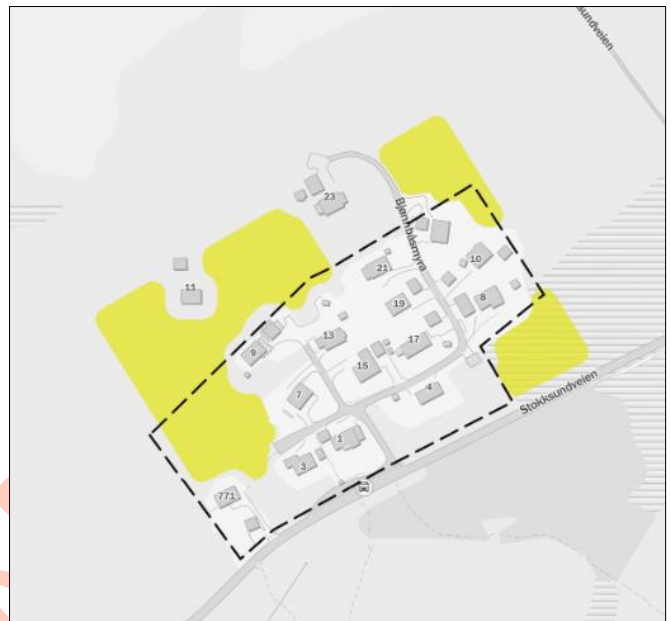
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 15,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet

Beskrivelse og vurdering

Berører delvis myr og produktiv skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), havørn (livskraftig), gråsisik (livskraftig), gråtrost (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Berører ingen vannforekomster direkte.
Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder og; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berører et mindre areal med dyrkbar jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og en mindre del med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Område med strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse og Norges vassdrags- og energidirektorat Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	En mindre del av området, nærmest fylkesveien, ligger i gul støysone. Kilde: Statens vegvesen Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er 3 kilometer. På den annen side har området ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid uten at det har blitt realisert.
Vurdering:	

Området nærmest fylkesvegen berører myr, som også er angitt som dyrkbar jord. Det tilrås at denne delen tas ut. Øvrige deler av området kan videreføres for å ha utvidelsesmuligheter i det som er etablert som et lite boligfelt.

Rådmannens innstilling:

Den delen av området som ligger nærmest fylkevegen tas ut som formål bolig endres til arealformål LNFR i kommuneplanens arealdel. Øvrige del av området videreføres med boligformål i kommuneplanens arealdel.

ARBEIDSDOKUMENT

061 Seterlia

Hjemmelshaver:

99/1 Anita Larsen Wold og Inge Wold
99/2 Jorun Pauline Nebb

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25

Tilbakemelding Inge Wold (doknr. 146) 01.03.2025: Jeg ser ingen negative konsekvenser av å bygge boliger i dette område, det er jo nærmest en utvidelse av eksisterende boligområde. Det er foretatt undersøkelser i forhold til naturmangfold i forbindelse med planlagt tømmerhogst, ikke noe spesielt funnet. Nærhet til skole og eksisterende infrastruktur er også noe jeg ser som en fordel. Det ikke så mange boligtomter i Stoksundsområde, så dette området vil være godt egnet til nye innbyggere her. Telefonsamtale med Jorun Nebb 24.03.2025: Område satt av til boligformål på hennes eiendom kan tas ut.

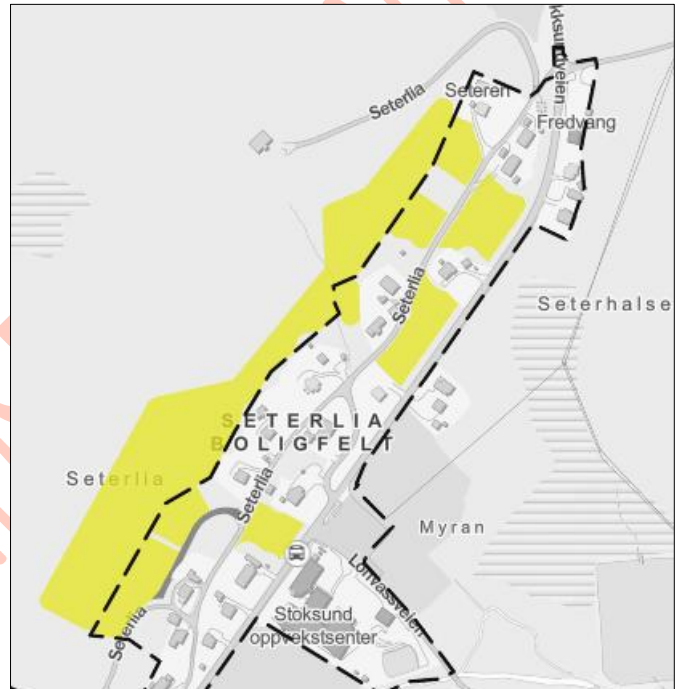
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 22 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Består i stor grad av produktiv skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Fiskemåke (sårbar), granmeis (sårbar), gjøk (nær truet), gråsisik (livskraftig) og havørn (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Drenerer mot vannforekomstene Lundfjordelva, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Lundfjordvatnet, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området, men det ligger et kulturminne som grenser inntil området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Berører ytterkanten av et område kartlagt som nærturterreng. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet I realiteten berører det heller ikke strandsonen mot vassdrag da det ligger bebyggelse og fylkeveg mellom området og Lundfjordvassdraget.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Kilde: Norges geologiske undersøkelse Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse

Annet:

Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Området ligger i umiddelbar nærhet til skole. På den annen side har området ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid uten at det har blitt realisert.

Vurdering:

Området på eiendommen gnr. 99, bnr. 2 tas ut i samsvar med ønske fra grunneier. Øvrige del av området kan videreføres for å ha utvidelsesmuligheter i det som er etablert som et lite boligfelt.

Rådmannens innstilling:

Den delen av området som ligger på eiendommen gnr. 99, bnr. 2 tas ut som formål bolig og endres til arealformål LNFR. Øvrige del av området videreføres med boligformål.

ARBEIDSDOKUMENT

062 Revsnes

Hjemmelshaver:

94/1 Harald Andreas Normann
94/2 Steinar Martin Wold

Himmelshavers merknad:

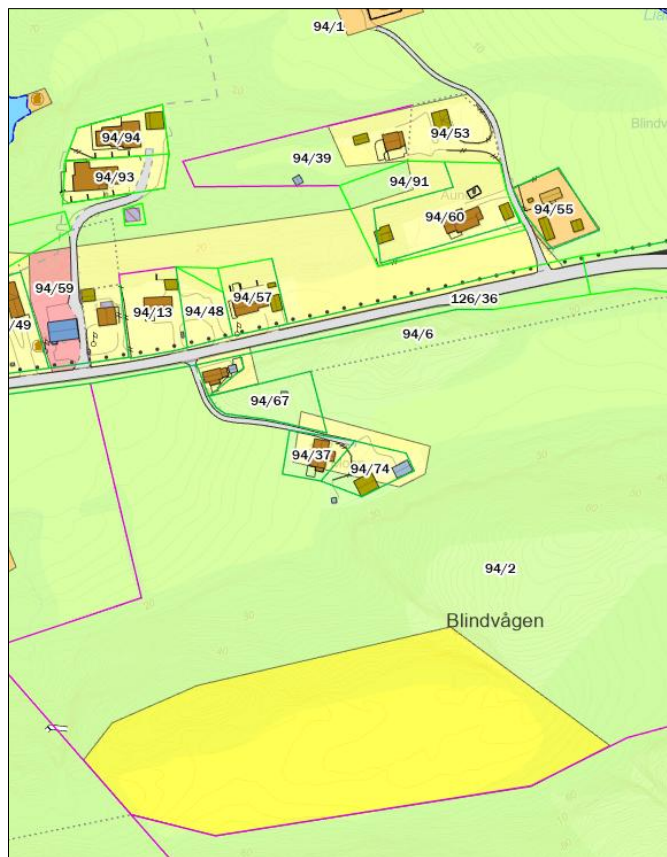
Brev sendt 07.02.25

Telefon med John Normann (sønn til Harald Normann) 10.02.2025: Har ingen konkrete planer for området, men området må gjerne fortsatt ligge som boligområde.

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995 (94/1) og 2019 (94/2)

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 23,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur

Berører ikke karbonrike arealer.

Ingen registrering av rødlistede arter i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det sørlige delområdet er kartlagt i 2018, uten at det ble utfigurert naturtyper i området.

Kilde: Natur og samfunn

○ Geologisk arv	Det nordlige delområdet er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster direkte. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området i nord, mot vest, berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Område nord: Den sørlige halvdelen av området består av fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Område sør: Området berører nærmest i sin helhet innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Område nord: Den sørligste halvdelen av området består av sammenhengende hav- og fjordavsetninger, med svært stor mulighet for marin leire, og for øvrig bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Området med hav- og fjordavsetninger har og inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse og Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Område sør: Består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst.

	<i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i> Omtrent halvparten av området, mot sør, inngår i aktsomhetsområde for steinsprang, utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Område nord: Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vann- og avløpsledning i området. Område sør: Ingen adkomst til området, men det må eventuelt etableres fra fylkesvei og privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Deler av det nordlige området, nærmest fylkesveien, berøres av gul støysone. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er 2 kilometer.
Vurdering: Den sørlige delen av det nordlige området berører fulldyrka jord og bør tas ut som utbyggingsområde. Øvrige del av det nordlige området kan videreføres for å ha utvidelsesmuligheter for det etablerte boligområdet. Det sørlige området kom inn i arealdelen i 2019 og er sånn sett relativt ferskt. Det utfordrer jordvern (innmarksbeite) og samfunnssikkerhet (steinsprang). I tillegg har området krevende adkomst, noe som også var gjenstand for vurdering i 2019. Området vurderes nå som lite realistisk å bygge ut og tilrås tatt ut.	
Rådmannens innstilling: Den sørlige delen av det nordlige området tas ut som boligformål og endres til arealformål LNFR. Den øvrige delen av det nordlige området videreføres med boligformål. Det sørlige området tas ut boligformål og endres til arealformål LNFR.	

063 Purkholmen

Hjemmelshaver:

96/3 Refsnes fiskeindustri as
96/26 Refsnes fiskeindustri as

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 10.02.25

Tilbakemelding fra Refsnes Fiskeindustrier AS (doknr. 147) 02.03.2025: Det har vært en god del uforutsigbare og til dels store endringer i rammebetingelsen i forbindelse med næringsutvikling langs kysten. Det har bidratt til at vi som selskap har avventet utbygging. Men, signaler som gis i forbindelse med ny havbruksmelding og at det er mye utvikling innen både teknologi og landbasert produksjon, gjør at vi anser det som meget gunstig å ha tilgjengelig næringsareal. Området anses som veldig godt egnet for fremtidig utbygging, etter som det ligger i et allerede etablert område for næring og rett ved skipsleden. Vi ønsker at hele området på vår eiendom videreføres i ny plan.

Arealformål: Næringsvirksomhet

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve

Arealstatistikken til fylkeskommunen viser ingen planreserve her, men det er ledig areal hvis fiskehjellene fjernes.



Samlet utbyggingsreserve: 17,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Berøres ikke.

Marianøkleblom (sårbar), lomvi (kritisk truet), lunde (sterkt truet), gråmåke (sårbar), alke (sårbar), sjøorre (sårbar), ærfugl (sårbar), havelle (nær truet), teist (nær truet), storskarv (nær truet), toppskarv (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Området ligger ved vannforekomsten Stokksund med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder og; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berører i sin helhet hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og et areal rundt midten av området med sammenhengende marin strandavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Deler av strandavsetningen inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse Store deler av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Et område langs fylkesveien ligger i gul støysone. Kilde: Statens vegvesen Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad og et areal i midten av området med usikker aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse

Annet:

Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet vil bidra positivt for å innfri dette.

Vurdering:

Den største utfordringen med området er at det vil være sårbart for fremtidig havnivåstigning og stormflo. Dette utdypes og tas hensyn til gjennom regulering. Området foreslås videreført.

Rådmannens innstilling:

Området videreføres med næringsformål.

ARBEIDSDOKUMENT

064 Kuringen

Hjemmelshaver:

94/8 Gerd-Unni Øian
94/14 Marit Refsnes
94/19 Gerd-Unni Øian
94/17 Aud Birgitte Sandø Hansen. Geir Hansen, Ulf Hansen
94/22 Klas Allan Östlund, Mats Olof Östlund, Per Mikael Östlund
94/64 Jörg Øyvind Sutor, Tim Helge Sutor
94/76 Frank Skule Hansen
94/77 Ulla Rønsåsbjörg
94/82 Aud Birgitte Sandø Hansen. Geir Hansen, Ulf Hansen

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 07.02.25 og 10.02.25

13.02.25: Telefonsamtale med Gerd-Unni Øian. De har ingen planer om næringsvirksomhet og området kan gjerne bli LNF. De føler at de har bidratt til næringslivet i forbindelse med at de leier ut grunnen til marinaene og gjennom det skaper muligheter for næringsaktivitet i forbindelse med marinaene og hotellet. De har ønsket om å få bygget et annekset på eiendommen 94/8 (omtrent på midt på skillet mellom næring og LNF, der linjen knekker i dag).

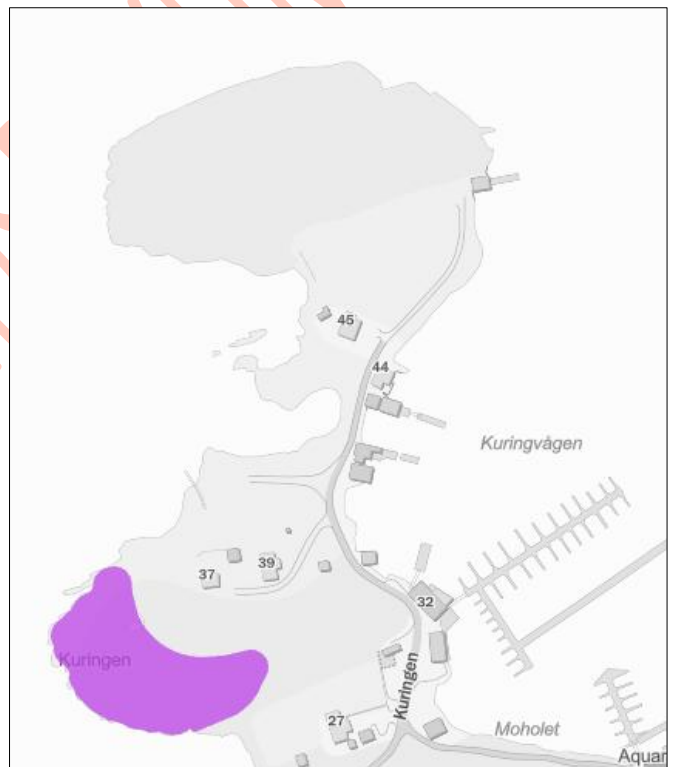
Arealformål: Næringsvirksomhet

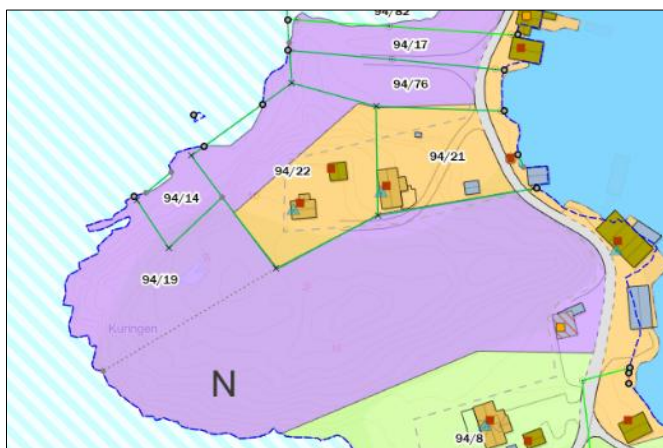
Tatt inn i kommuneplan: Usikker, byggeområde i 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve





Samlet utbyggingsreserve: 3,5 dekar

Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Lomvi (kritisk truet), lunde (sterkt truet), gråmåke (sårbar), alke (sårbar), sjøorre (sårbar), ærfugl (sårbar), havelle (nær truet), teist (nær truet), storskarv (nær truet), makrellterne (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), tjeld (nær truet), toppskarv (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken Den nordlige delen av området er kartlagt i 2018. Det er registrert tre naturtyper; rikt strandberg, lokalt viktig; naturbeitemark, av lav kvalitet; og kystlynghei, av svært lav kvalitet. Kilde: Natur og samfunn
Vannmiljøkvalitet	Området berører vannforekomsten Stokksund med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder og; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berører i sin helhet hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat

Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell hvor muligheten for marin leire naturlig nok stort sett er fraværende. Kilde: Norges geologiske undersøkelse Store deler av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsonhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet vil bidra positivt for å innfri dette.
Vurdering: Grunneier har ingen planer for utvikling av området og har ingen innvendinger mot at det endres til LNFR. Området foreslås tatt ut som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål næringsvirksomhet og endres til arealformål LNFR. Naustområde øst for adkomstvei videreføres som fritidsbebyggelse – naust. Bebygde arealer gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

065 Salbuвика	
Hjemmelshaver: 93/1 Gunn Salbuvik og Widar Salbuvik	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 10.02.25 Tilbakemelding 19.02.2025 (jp 91): Store deler av arealet raste ut i desember 2019 i forbindelse med utbedring av fylkesvegen. Området ble satt i stand i regi av Statkraft og er i dag stabilt. Området er i dag godt i varetatt mht. trafiksikkerhet og rassikkerhet. Dyrkingsmulighetene er svært begrensede da det ligger et tynt jordlag over steinmassene. Vi vurderer beliggenheten som svært attraktiv både for helårsboliger og fritidsboliger, solrikt og vestvendt med utsikt. Arealet bør ikke ligge ubenyttet. Dokumenter fra Multiconsult/Statkraft ligger i Acos samt kart og bilder.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 15,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Ingen registrering av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området berører vannforekomsten bekker til Stokksund med god økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Kystlandskap; Åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En betydelig del av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Berører også areal langs bekk.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører fulldyrka jord og innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og sammenhengende marin strandavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Område med strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse og Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området anses i dag for nokså stabilt, etter at området er istandsatt etter ras, men i deler av området er utfylling i området begrenset til maksimalt 1,5 meter på grunn av geotekniske forhold. Nordlige del av området, langs en bekk, inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Deler av området, mot sør og øst, ligger i gul støysone. <i>Kilde: Statens kartverk</i> Noe av området inngår i aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad og noe i aktsomhetsområde med usikker aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området kan være mer aktuelt for attraktive boligtomter enn for fritidsbebyggelse. Området utenom dyrkamarka kan videreføres som utbyggingsområde til boligformål.	
Rådmannens innstilling: Den delen av området som ikke er dyrkamark videreføres med arealformål bolig.	

ARBEIDSDOKUMENT

066 Skreddarplassen

Hjemmelshaver:

85/2 Elvar Ronald Harbak

85/44 Line Harbak

85/45 Einar D. Hilstad, Elvar R. Harbak, Line Harbak, Stine Larsen og Tor Arne Hilstad

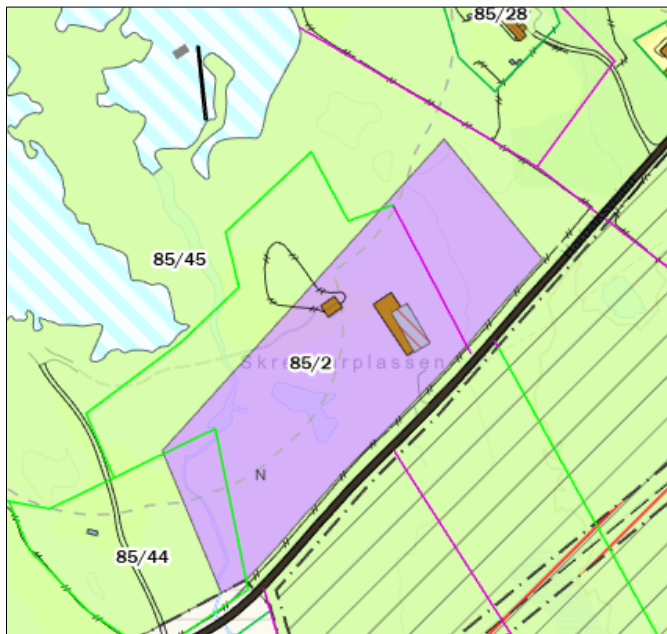
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 10.02.25

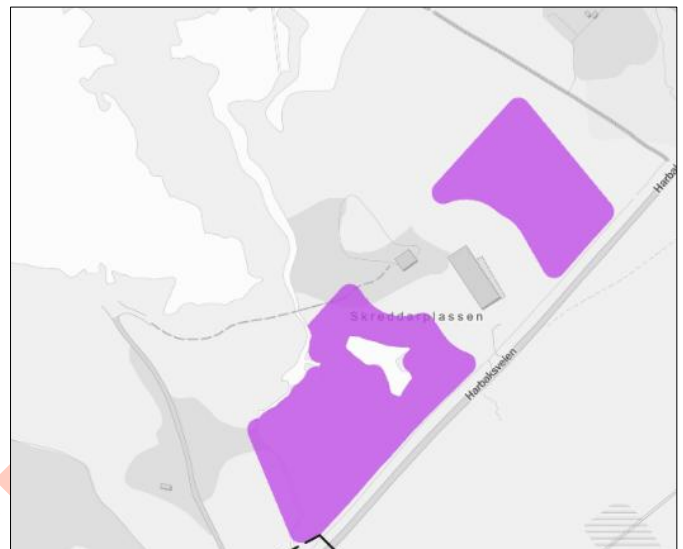
Arealformål: Næringsvirksomhet

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 18,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berører ikke karbonrike arealer.

Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), granmeis (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), alke (sårbar), brushane (sårbar), grønnefink (sårbar), storskarv (sårbar), stær (nær truet), rødstilk (nær truet), teist (nær truet), gråspurv (nær truet), heilo (nær truet), tjeld (nær truet), svartbak (livskraftig), gråtrost (livskraftig), gråsisik (livskraftig), havørn (livskraftig), lappspove (livskraftig), heipiplerke (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig), vandrefalk (livskraftig), bergirisk (livskraftig), gråspett (livskraftig) og kongeørn (livskraftig) er registrert i området. Alle er arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Harbakk med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Området berører strandsonen langs vassdrag, jamfør vannforekomsten Harbakk.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører noe innmarksbeite og dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Noe over halvparten av området, mot vest, består av sammenhengende marine strandavsetninger, med svært stor mulighet for marin leire, mens resten er bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Strandavsetningen inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Store deler av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området langs bekk inngår i aktsomhetsområde for flom. Flomskredhendelse er registrert i området, i 2017. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst etter fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	
Annet:	Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet vil bidra positivt for å innfri dette, men arealet er av begrenset størrelse.
Vurdering: Området utfordrer jordvern og samfunnssikkerhet. Dette kan utredes nærmere og tas hensyn til ved regulering. Det er i senere tid oppført driftsbygning for landbruket i området og dagens virksomhet i området synes å være landbruksrettet. På den bakgrunn tilrås området tatt ut som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål næringsvirksomhet og endres til arealformål LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

067 Harbak

Hjemmelshaver:

85/1 Stine Larsen

85/2 Elvar Ronald Harbak

85/45 Einar D. Hilstad, Elvar R. Harbak, Line Harbak, Stine Larsen og Tor Arne Hilstad

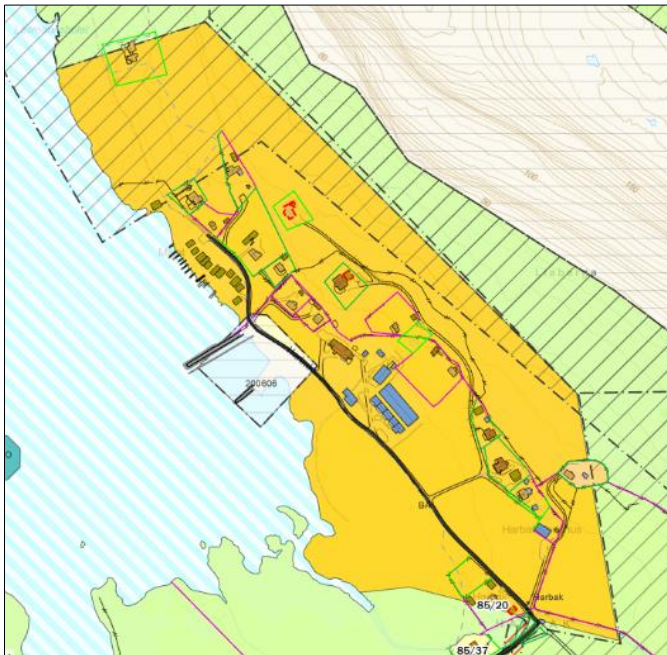
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 10.02.25

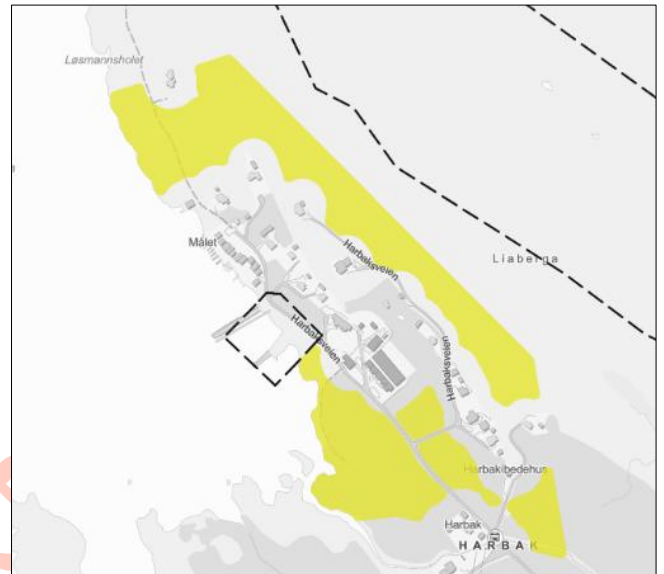
Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 86,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berøres ikke.

Storspove (sterkt truet) og gråspurv (nær truet) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. I nordlige del av området er det kartlagt forekomst av kystlynghei.
Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Harbak med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand og drenerer til vannforekomsten Frohavet – Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder og; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med høyt våtmarkspreg. Kilde: Artsdatabanken Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Berører svært viktig friluftsområde, strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet Det går en fotrute gjennom deler av området. Kilde: Kartverket
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området berører hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet Området berører strandsonen langs vassdrag, jamfør vannforekomsten Harbak.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Sørlige del av området berører fulldyrka jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består hovedsakelig av bart fjell, hvor muligheten for marin leide stort sett er fraværende, og sammenhengende marine strandavsetninger i sørlige del av området, med svært stor mulighet for marin leire. Området med strandavsetninger inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse Området langs bekk inngår i aktsomhetsområde for flom. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Deler av området, mot nordøst, inngår i aktsomhetsområde for steinsprang, utløpsområde. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Deler av området, hovedsakelig i sør, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering

• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er 8 kilometer. På den annen side har området ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid uten at det har blitt realisert.
(bolig)	
(fritidsbolig)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området utfordrer jordvern, naturmangfold og samfunnssikkerhet. Området har ligget i arealdelen i lang tid uten at det har blitt regulert. Området som angis som planreserve ovenfor, foreslås tatt ut mens det øvrige arealet videreføres som utbyggingsområde og gis relevante arealformål ut fra dagens situasjon.	
Rådmannens innstilling: Det som angis som planreserve i kart ovenfor tas ut som formål bebyggelse og anlegg og endres til arealformål. Øvrige deler av området gis formål i henholdt til faktisk situasjon.	

068 Sundet	
Hjemmelshaver: 87/1 Martin Arvid Pettersen 87/33 Martin Arvid Pettersen (87/1) og Per Ove Jensen (87/2)	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 13.02.25 Tilbakemelding fra Martin Arvid Pettersen og Per Ove Jensen (doknr. 152) 04.03.2025: Vi ønsker at arealene skal videreføres i ny plan. Vi kan ikke se at de angitte vurderingstemaene har endret seg siden områdene ble avsatt til utbyggingsformål. En angivelse av areal avsatt til utbyggingsformål gir et viktig signal til potensielle utbyggere. I en verden som forandrer seg særdeles fort vil det heller ikke være mulig å overskue alle former for utbygging som kan bli aktuell i løpet av den kommende planperiode. Vi anser det derfor samfunnsmessig viktig at de angitte arealene videreføres i den nye planen.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Trolig tidligere enn 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 23,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Lomvi (kritisk truet), ærfugl (sårbar), gråmåke (sårbar), sjøorre (sårbar), storskarv (nær truet) og teist (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.
Vannmiljøkvalitet	Vannforekomsten Stokksund ligger nedenfor området, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder». Kilde: Artsdatabanken Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Berører ytterkanten av et større kartlagt viktig friluftsområde, angitt som et særlig kvalitetsområde. Områdebeskrivelse: Parkeringsplass ved Nygård/Myra.Kjerreveger i et flott kuturlandskap. Kystlynghei, steingjerder, kjerreveg og gamle husmannsplasser. Sti til Nyphogget og Kjølna, huler i fjellet. Kilde: Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Drøyt halvparten av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell hvor muligheten for marin leire naturlig nok stort sett er fraværende. Kilde: Norges geologiske undersøkelse Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat En mindre del av område er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området har vært avsatt i kommuneplanens arealdel i flere tiår uten at det er realisert. Om en ser på Sundet-området totalt sett, er det fortsatt muligheter for bygging av fritidsboliger innenfor de regulerte områdene. Potensialet i de regulerte områdene vurderes som tilstrekkelig i planperioden.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

069 Sundgården

Hjemmelshaver:

87/2 Per Ove Jensen

87/33 Martin Arvid Pettersen (87/1) og Per Ove Jensen (87/2)

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 13.02.25

Tilbakemelding fra Martin Arvid Pettersen og Per Ove Jensen (doknr. 152) 04.03.2025: Vi ønsker at arealene skal videreføres i ny plan. Vi kan ikke se at de angitte vurderingstemaene har endret seg siden områdene ble avsatt til utbyggingsformål. En angivelse av areal avsatt til utbyggingsformål gir et viktig signal til potensielle utbyggere. I en verden som forandrer seg særdeles fort vil det heller ikke være mulig å overskue alle former for utbygging som kan bli aktuell i løpet av den kommende planperiode. Vi anser det som samfunnsmessig viktig at de angitte arealene videreføres i den nye planen.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 41 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Lomvi (kritisk truet), ærfugl (sårbar), gråmåke (sårbar), sjørørre (sårbar), storskarv (nær truet) teist (nær truet) og hønehauk (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.

- Vannmiljøkvalitet

Vannforekomsten Stokksund ligger nedenfor området, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området, men det ligger et kulturminne som grenser inntil området. <i>Kilde: Riksantikvaren.</i>
Landskap	Kystlandskap; Nedsåret fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Berører ytterkanten av et større kartlagt viktig friluftsområde, angitt som nærturterreng. Områdebeskrivelse: Parkeringsplasser ved Harsvika, Trøa og kapellet. Turstier og trimposter. God utsikt, opplevelse av små vann og huler, variert landskap. Småbåthavn i Harsvika, Flatholmen, Langstranda og Sossvika. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører et mindre areal nord i området, angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell hvor muligheten for marin leire naturlig nok stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

Området har vært avsatt i kommuneplanens arealdel i mer enn 20 år uten at det er realisert. Om en ser på Sundet-området totalt sett, er det fortsatt muligheter for bygging av fritidsboliger innenfor de regulerte områdene. Potensialet i de regulerte områdene vurderes som tilstrekkelig i planperioden.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut av kommuneplanens arealdel, det vil si at formålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

070 Stokkneset

Hjemmelshaver:

90/6 Wenche Sundet og Arne Magnar Guttelvik
90/8 Ellinor Irene Haavik
90/98 Tore Andresen
90/252 Stokkøya jordsameie
90/224 Karl Steinar Refsnes

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 13.02.25

Tilbakemelding fra Tove Mette Guttelvik, Stig Roar Guttelvik og Hagebygda AS (doknr. 159): Ønsker å beholde utbyggingsområdet – og utvide det.

Tilbakemelding fra Arne Magnar Guttelvik og Wenche Sundet (doknr. 77): Ønsker at utbyggingsområdene videreføres og utvides i henhold til innsendt innspill av 02.02.2024.

Tilbakemelding fra Karl Steinar Refsnes (og Jørn Refsnes) (doknr. 79): Ønsker området videreført som utbyggingsområde. Har planer om fritidsbolig. Ønsker utvidelse av området, se kart i Acos. Område avsatt til næringsformål på eiendommen ønskes endret til område for fritidsbebyggelse og naust.

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 20 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet

Berøres ikke.

Gulspurv (sårbar), grønnfink (sårbar), granmeis (sårbar), gråmåke (sårbar), hønsehauk (sårbar), stær (nær truet), gråspurv (nær truet), gjøk (nær truet), alke (sårbar) og storskarv (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.

Vannforekomsten Stokksund ligger nedenfor området, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt i området, men det ligger et kulturminne som grenser inntil området. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet Området er i stor grad berørt fra før og videre utbygging vil fremstå som fortetting uten videre påvirkning på strandsonen og tilgjengeligheten til denne.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berører noe dyrket jord, veldig fragmentert. Berører i svært liten grad områder angitt som dyrkbar jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består av bart fjell og hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende. Løsmasseavsetningene har svært stor mulighet for marin leire, men denne vil være usammenhengende. Inngår ikke i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området er langstrakt med adkomst både fra fylkesvei, kommunal vei og privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Deler av området berøres av gul støysone langs fylkesveien. Kilde: Statens vegvesen Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse.
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er 5 kilometer til skole og 28 kilometer til kommunesentrum.

Vurdering:

Området har vært avsatt i kommuneplanens arealdel i flere tiår. Området er utbygd i betydelig grad, uten at det er utarbeidet reguleringsplan for området. Planreserven utgjør restarealer mellom den utbyggingen som har skjedd og utbygging av restarealene må ses på som fortetting. Det tilrås at arealet videreføres.

Rådmannens innstilling:

Området videreføres med boligformål.

ARBEIDSDOKUMENT

071 Harsvika**Hjemmelshaver:**

90/12 Sameie mellom 11 personer
90/252 Stokkøya jordsameie

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 13.02.25

Tilbakemelding fra Tove Mette Guttelvik, Stig Roar Guttelvik og Hagebygda AS (doknr. 159): Ønsker å beholde utbyggingsområdet. Kan eventuelt innskrenkes noe mot at de erstattes av området mot Langstranda.

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995 + et område i 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan**Kartutsnitt: Planreserve**

Samlet utbyggingsreserve: 32 dekar

Bevaringshensyn**Beskrivelse og vurdering**

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Hettemåke (kritisk truet), lomvi (kritisk truet), makrellterne (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), storspove (sterkt truet), gråmåke (sårbar), grønnefink (sårbar), ærfugl (sårbar), gulspurv (sårbar), fiskemåke (sårbar), alke (sårbar), hønhauk (sårbar), sjørørre (sårbar), svartand (sårbar), tyvjo (sårbar), granmeis (sårbar), stær (nær truet), tjeld (nær truet), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), rødteik (nær truet), gjøk (nær truet), havelle (nær truet) og teist (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført kartlegging av det biologiske mangfoldet i området.

- Vannmiljøkvalitet

Vannforekomsten Stokksund ligger nedenfor området, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kartlagt.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder.

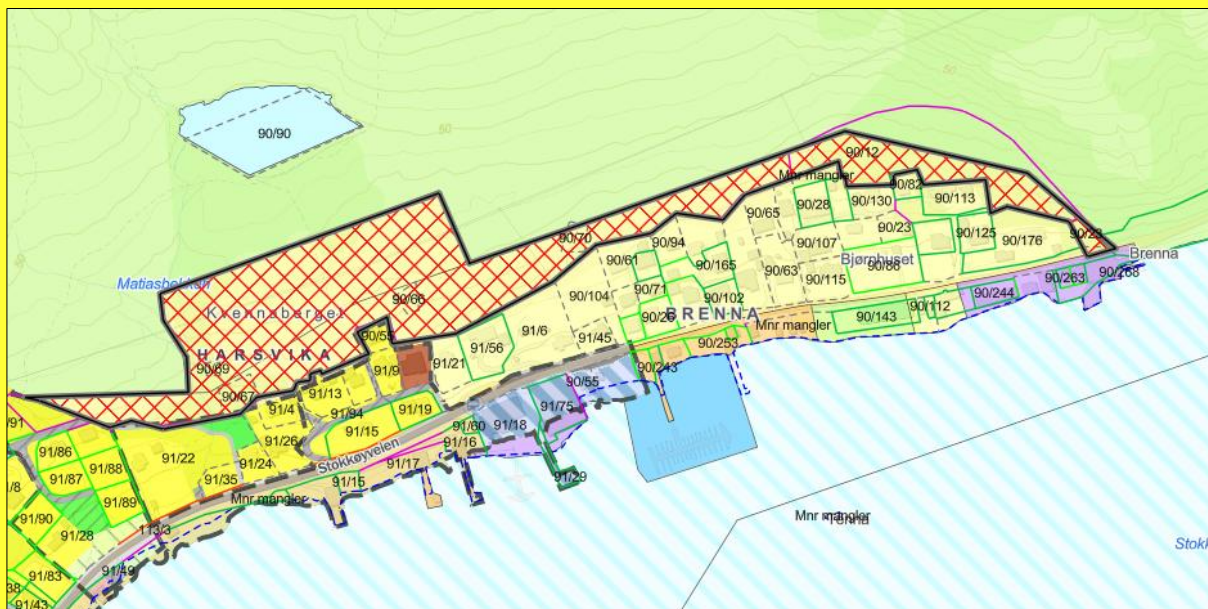
Kilde: Artsdatabanken

	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Berører ytterkanten av et større kartlagt viktig friluftsområde, angitt som nærturterreng. Områdebeskrivelse: Parkeringsplasser ved Harsvika, Trøa og kapellet. Turstier og trimposter. God utsikt, opplevelse av små vann og huler, variert landskap. Småbåthavn i Harsvika, Flatholmen, Langstranda og Sossvika. Kilde: Artsdatabanken
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet Arealet mellom dette området og strandsonene er berørt fra før, både med bebyggelse og vei. Utbygging av dette området vil ikke påvirke strandsonen eller tilgjengeligheten til denne.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
• Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Mesteparten av området består av sammenhengende, marin strandavsetning. Det er svært stor mulighet for marin leire i disse avsetningene, men denne vil være usammenhengende. Øvre del av området bart fjell. Store deler av Harsvika ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men dette området ligger stort sett ovenfor aktsomhetsområdet og er lite berørt av dette. Vest i området, langs en bekk, ligger et potensielt flomfareområde. I det samme området er det også angitt aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er 6 kilometer til skole og 29 kilometer til kommunesentrum.
Vurdering:	

Området er tatt inn i kommuneplanen i (minst) to etapper. Området gir noe mulighet for utvidelse av bebyggelsen i Harsvika, oppover i terrenget. Det er nokså bratt, noe som kan være utfordrende med tanke på adkomst. Det tilrås at den nederste delen av området beholdes, men at den øverste delen tas ut.

Rådmannens innstilling:

Den nederste delen av området, nedenfor tomtегrenser, videreføres. Øvrige deler av området, markert med rød skravur i kartutsnittet nedenfor, tas ut som boligformål og endres til arealformål LNFR.



072 Øvre Harsvika

Hjemmelshaver:

91/2 Brit Thorsen og Knut Bernhard Thorsen
90/252 Stokkøya jordsameie

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 13.02.25

Telefonsamtale med Knut Bernhard Thorsen 26.02.2025: Har et sterkt ønske om å beholde tilstrekkelig areal rundt eksisterende brygge som utbyggingsområde. Ingen planer ut over det.

Tilbakemelding fra Tove Mette Guttelvik, Stig Roar Guttelvik og Hagebygda AS (doknr. 159): Har ønske om et større område til utbyggingsformål.

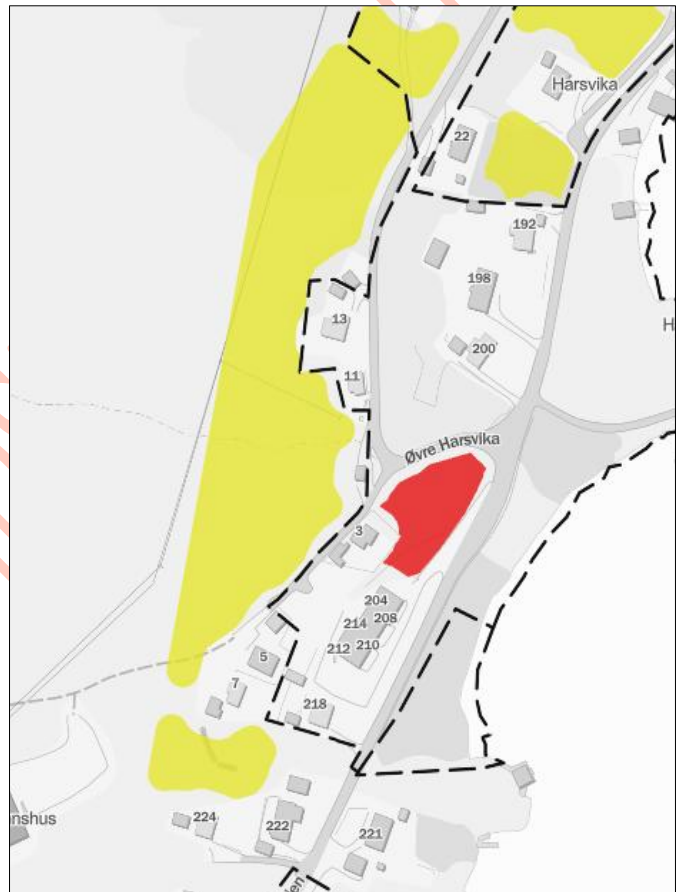
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 14,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi

Beskrivelse og vurdering

Berøres ikke.

Det er ikke gjort registrering av rødlistede arter i området.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Det er ikke gjennomført kartlegging av det biologiske mangfoldet i området.
• Vannmiljøkvalitet	Vannforekomsten Stokksund ligger nedenfor området, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder og; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Mindre deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Arealet mellom dette området og strandsonene er berørt fra før, både med bebyggelse og vei. Utbygging av dette området vil ikke påvirke strandsonen eller tilgjengeligheten til denne.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Består stort sett av bart fjell med noen mindre arealer i nedre kang som består av sammenhengende marin strandavsetning. I løsmasseavsetningene er det stor mulighet for marin leire. Store deler av Harsvika ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men dette området ligger stort sett ovenfor aktsomhetsområdet og er lite berørt av dette. Vest i området, langs en bekk, ligger et potensielt flomfareområde. I det samme området er det også angitt aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.

073 Guttelvika

Hjemmelshaver:

90/2 Arild Larsbråten, Monika Larsbråten, Trine Larsbråten

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 13.02.25

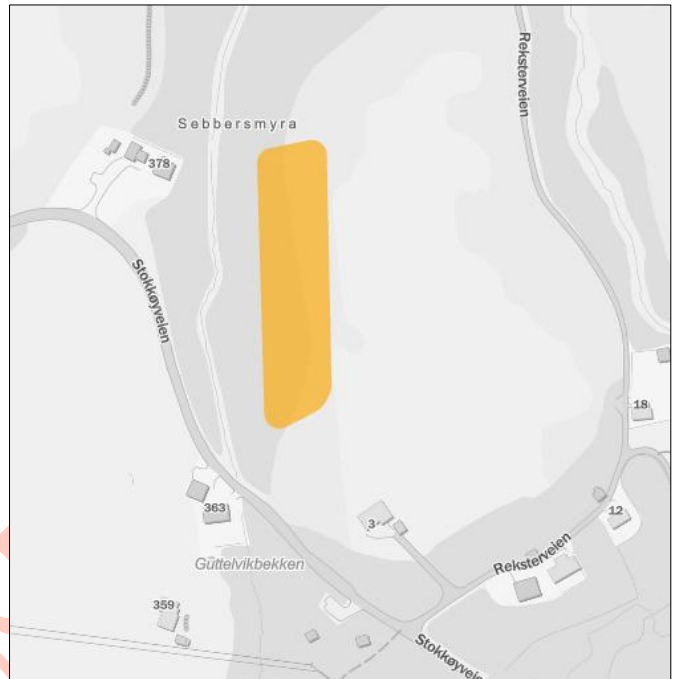
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 4,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berøres ikke.

Grønnfink (sårbar) og gråspurv (nær truet) er registrert i området. Begge er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Hosensundet med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Mijødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kartlagt.

Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Mye av området består av fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense og består av sammenhengende, marin strandavsetning. Strandavsetningen har stor mulighet for marin leire. En stor del av arealet omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen adkomst til området, men det må eventuelt etableres fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	
Vurdering: Mye av arealet består av fulldyrka jord og det tilrås at området tas ut av jordvernhensyn.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

074 Solberg

Hjemmelshaver:

90/25 Stokkøya jordsameie

Hjemmelshavers merknad:

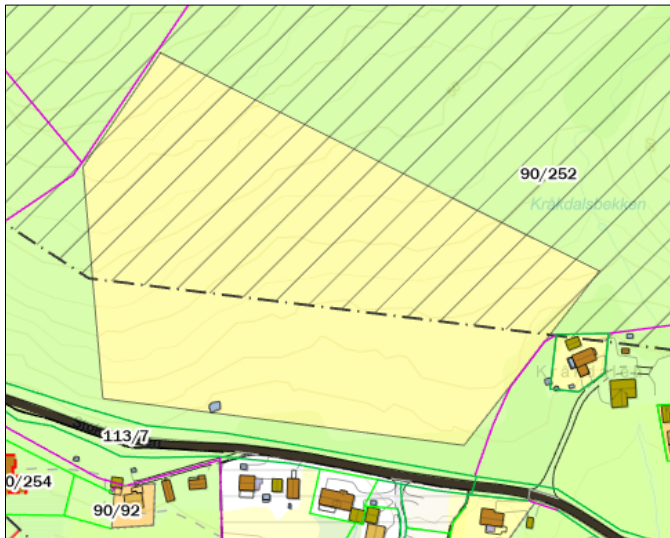
Brev sendt 13.02.25

Tilbakemelding fra Tove Mette Guttelvik, Stig Roar Guttelvik og Hagebygda AS (doknr. 159): Ønsker å beholde utbyggingsområdet.

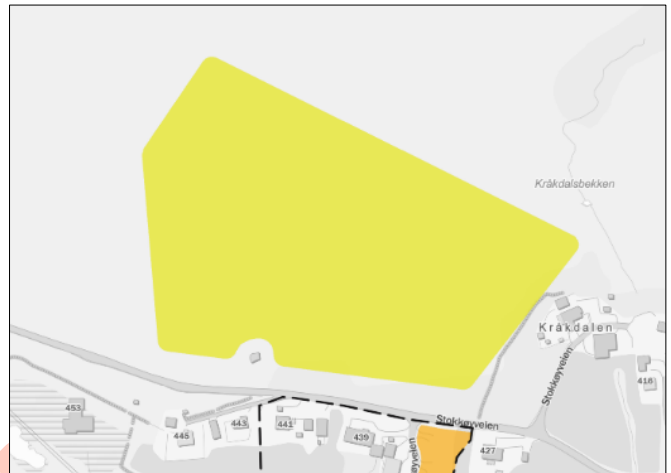
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 44,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- **Naturmangfold**
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berøres ikke.

Åkerrikse (kritisk truet), storspove (sterkt truet), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar), tjeld (nær truet) og storskarv (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Artsdatabanken
Hele området består av kystlynghei. I kartlegging etter DN- håndbok 13 er lokaliteten verdsatt til «Viktig».
Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

Området berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer ned mot vannforekomsten Hosensundet med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kartlagt.
Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	<i>Berører ytterkanten av et større kartlagt viktig friluftsområde, angitt som nærturterreng.</i> Områdebeskrivelse: Parkeringsplasser ved Harsvika, Trøa og kapellet. Turstier og trimposter. God utsikt, opplevelse av små vann og huler, variert landskap. Småbåthavn i Harsvika, Flatholmen, Langstranda og Sossvika. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense og består hovedsakelig av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Det er 10 kilometer til skole og 33 kilometer til kommunesentrum.
Vurdering: Området har ligget i kommuneplanens arealdel i nokså lang tid uten at det er realisert. Det har vært interesse for tomter i området, men området har aldri blitt regulert. Arealet består av kystlynghei, noe man ofte møter på Stokkøya. Sett opp mot andre innspill til boligområder på Stokkøya vurderes likevel dette som mindre konfliktfylt i forhold til naturmangfoldet. Beliggenheten bør være attraktiv og grunneiere har gitt tilbakemelding på at området ønskes videreført. Området er nokså stort	

og det foreslås videreført, men redusert noe ved at areal ovenfor kote 35 tas ut. Dette gir rom for boligbygging på Stokkøya, men betinges av vilje til regulering av området.

Rådmannens innstilling:

Området videreføres med unntak av den delen av området som ligger høyere enn omtrent kote 35. Den delen av området som ligger høyere i terrenget enn omtrent kote 35 tas ut som boligformål og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

075 Hosen 1

Hjemmelshaver:

89/1 Roger Selbekk
89/2 Odd Petter Hosen
89/3 Frode Svenning

Hiemmelshavers merknad:

Brev sendt 14.02.25

Telefonsamtale med Frode Svenning 18.02.2025: Den delen av arealet det vises til i brevet som ikke overlapper med innsendt innspill kan tas ut.

Tilbakemelding fra Odd Petter Hosen 18.02.2025 (jp 89): Har ingen planer og har aldri hatt planer for dette området.

Telefonsamtale med Roger Selbekk 24.02.2025: Tomta kom inn i 2019. Ønsker å beholde den.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003/2009/2019

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 5,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berøres ikke.

Stær (nær truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Øst og sør:

Store deler av området, sørlige og vestlige del, omfattes av naturtypen semi-naturlig eng av høy kvalitet.

Kilde: Miljødirektoratet

Øst:

	Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Områdene drenerer mot vannforekomsten Hosnavika, med god økologisk tilstand og ikke klassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagt. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Øst og sør: Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Øst og sør: Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Øst: Hele området består av fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Sør: En stor del av området, den østlige delen, består av innmarksbeite. Resten er produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Områdene ligger under marin grense. Øst: Løsmassene består av vindavsetninger med middels mulighet for marin leire. Omfattes i sin helhet av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Sør: Nordlige del av området består av vindavsetninger. Resten er bart fjell. I vindavsetningene er det middels mulighet for marin leire. Berøres av et belte med aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ligger omtrent i sin helhet i aktsomhetsområde for steinsprang, utløpsområde.

	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei og privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i sørlige del og usikker aktsomhetsgrad i nordlige del. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Nord: Området består av dyrket mark. Grunneier har gitt tilbakemelding om at det ikke er planer for området. Området tas ut uten videre vurderinger, det vil si at formålet endres til LNFR. Øst: Området består av fulldyrka jord og bør tas ut av kommuneplanens arealdel av jordvern hensyn. Sør: Består av innmarksbeite og produktiv skog. Dette sammen med kartlagt naturmangfoldverdier tilsier at området bør tas ut.	
Rådmannens innstilling: De tre delområdene tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

076 Hosen 2

Hjemmelshaver:

89/2 Odd Petter Hosen
89/5 Ann Karin Skauffell Moen

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 14.02.25

Tilbakemelding fra Odd Petter Hosen 18.02.2025 (doknr. 89): Ønsker at området fortsatt skal ligge i planen. Har planer om å regulere feltet.

Tilbakemelding fra Ann Karin Moen 03.03.2025 (doknr. 148): Området er fortsatt aktuelt for utbygging. Vi har framtidige planer for dette så snart vi er ferdig med det pågående hyttefeltet som vi utvikler gjennom vårt utbyggingsfirma, NEU A/S. Vi ber derfor om at areal videreføres i ny kommuneplan.

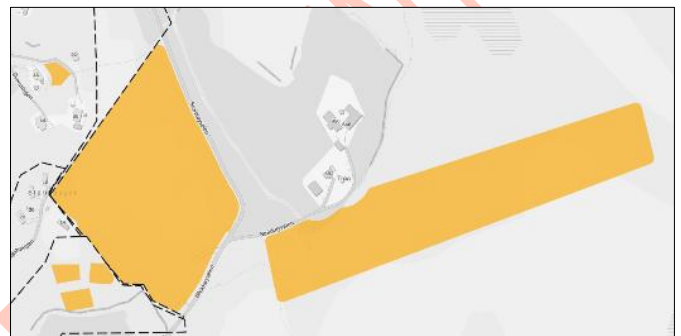
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2003/2019

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 81 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Sanglerke (nær truet), gulspurv (sårbar), gråmåke (sårbar), blåstarr er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomster direkte.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kartlagt.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap og; Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Øst: Berører ytterkanten av et større kartlagt viktig friluftsområde, angitt som nærturterreng. Områdebeskrivelse: Parkeringsplasser ved Harsvika, Trøa og kapellet. Turstier og trimposter. God utsikt, opplevelse av små vann og huler, variert landskap. Småbåthavn i Harsvika, Flatholmen, Langstranda og Sossvika. Vest: Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Vest: Berører ikke dyrka mark, men mindre areal med dyrkbar jord, i sørøstlige del. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Øst: Består av noe fulldyrka jord og produktiv skog i vestlige del. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Områdene ligger under marin grense. Vest: En mindre del av området i sør og øst består av sammenhengende, marine strandavsetninger. Resten av arealet er bart fjell. Strandavsetningene har stor mulighet for marin leire. Denne delen inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men utgjør som nevnt en svært liten del av området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Øst: En liten del av området, i nordvest, består av sammenhengende, marine strandavsetninger. Resten av området er humusdekke eller tynt torvdekke. Strandavsetningen har stor mulighet for marin leire. For øvrige del er muligheten for marin leire stort sett fraværende. Arealet som omfattes av strandavsetningen inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom.

	<i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Inngår i øst i aktsomhetsområde for steinsprang, både utløsningsområde og utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Merknad fra VA...
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Vest: Området ble tatt inn i kommuneplanens arealdel i 2019 og videreføres. Øst: Området har ligget i kommuneplanens arealdel i mer enn 20 år. Hensynet til jordbruksinteresser og samfunnssikkerhet tilsier at området bør tas ut.	
Rådmannens innstilling: Vest: Området videreføres med formål fritidsbebyggelse. Øst: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

077 Ormvika

Hjemmelshaver:

110/3 Eivind Håkon Selbekk

Hjemmelshavers merknad:

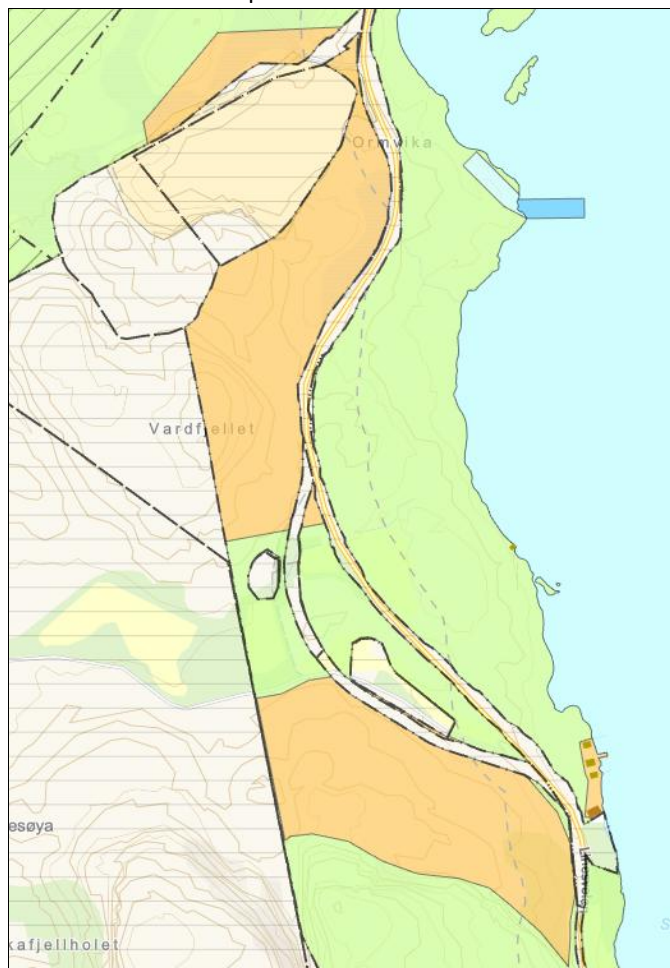
Brev sendt 14.02.25

Telefonsamtale med Eivind Håkon Selbekk 05.02.2025: Ønsker at området videreføres som utbyggingsområde.

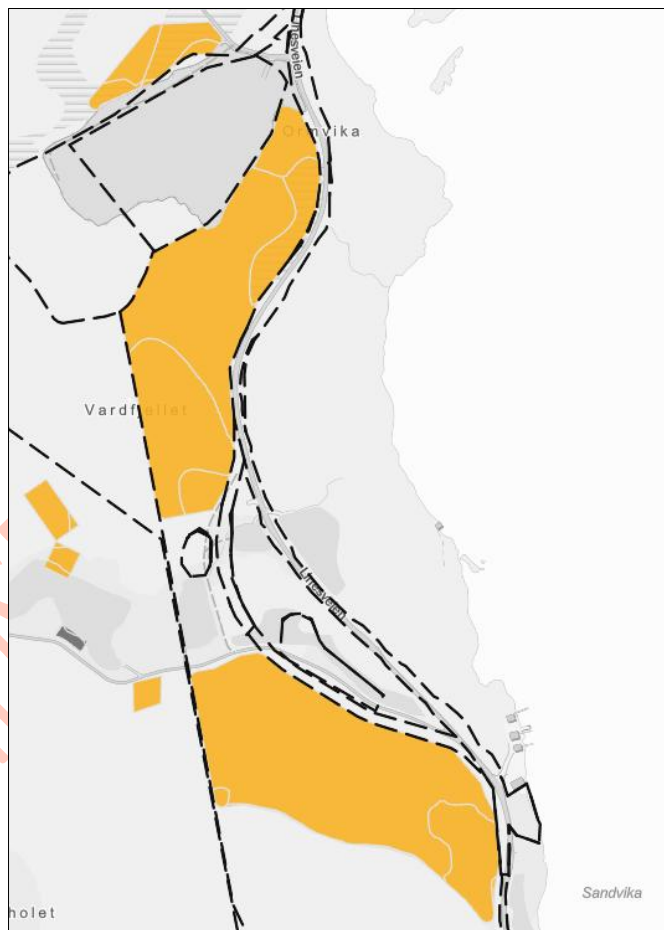
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 48,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur

Beskrivelse og vurdering

Nordlige del av området berører noe myr.

Storspove (sterkt truet), vipe (kritisk truet) og tyvjo (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

En stor del av området består av naturtypen kystlynghei med verdi satt til viktig etter DN-håndbok 13.

○ Geologisk arv	Kilde: Miljødirektoratet
• Vannmiljøkvalitet	Drenerer til vannforekomsten Linesfjorden med god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kartlagte kulturminner innenfor området, men noen helt inntil området. Kilde: Riksantikvaren
• Landskap	Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. Kilde: Artsdatabanken Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Berører ikke kartlagte friluftsområder. Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
• Jordvern	En mindre del av området, i nord, berører dyrkbar jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med innslag av torv og myr, med stor mulighet for marin leire. Delområdene med torv og myr inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området. Ingen kommunal avløpsløsning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Deler av området, nærmest fylkesvei, omfattes av gul støysone. Kilde: Statens vegvesen Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse

Annet:

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurderig:

Området har ligget med fritidsbebyggelse som formål i relativt lang tid, uten at utbygging er realisert. Store deler av området består av kystlynghei. Nordlige del av området berører myr og dyrkbar jord. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til naturmangfold og planreserve, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

078 Nordgården

Hjemmelshaver:

110/3 Eivind Håkon Selbekk

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

Telefonsamtale med Eivind Håkon Selbekk 05.02.2025: Ønsker at området videreføres som utbyggingsområde.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 29,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Grønnfink (sårbar) og gjøk (nær truet) er registrert i området. Begge artene er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.

- Vannmiljøkvalitet

Området drenerer mot vannforekomsten Bekker på Stokøya, Linesøya og bekker til Linesfjorden/Paulen med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap.

Kilde: Artsdatabanken

	Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En mindre del av området berører fulldyrka jord, med svært god jordkvalitet, og innmarksbeite, med mindre god jordkvalitet. Mindre områder med dyrkbar jord er også berørt. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området. Ingen kommunal avløpsløsning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Deler av området, nærmest fylkesvei, omfattes av gul støysone. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Område har ligget med fritidsbebyggelse som formål i relativt lang tid, uten at utbygging er realisert. Det er ikke gjennomført kartlegging av det biologiske mangfoldet – føre-var-prinsippet må derfor komme til anvendelse. En mindre del berører fulldyrka jord og innmarksbeite. Landskapet er eksponert og har en fremtredende karakter. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til naturmangfold og planreserve, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

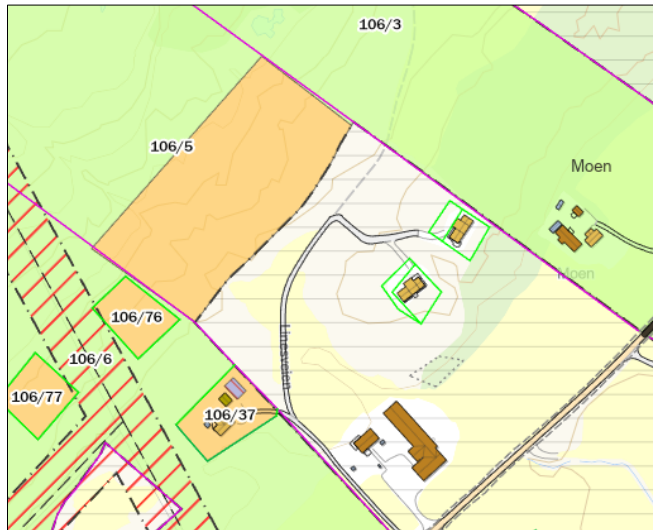
079 Lines 1**Hjemmelshaver:**

106/5 Tore Hage

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

Tilbakemelding fra Tore Hage og Ane Røstad Strømsvåg (doknr. 114): Ønsker at området skal bestå som utbyggingsområde og at det ses i sammenheng med innspill som er sendt inn til ny arealdel.

Arealformål: Fritidsbebyggelse**Tatt inn i kommuneplan:** 2009**Kartutsnitt: Kommuneplan****Kartutsnitt: Planreserve****Samlet utbyggingsreserve:** 13,5 dekar**Bevaringshensyn****Beskrivelse og vurdering**

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), tjeld (nær truet), stivstarr (livskraftig) og dvergbjørk (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det meste av arealet er kartlagt med kystlynghei av moderat kvalitet. KU-verdi er angitt til svært stor.

Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomster direkte.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Middels eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup.

Kilde: Artsdatabanken

	Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystlettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området. Ingen kommunal avløpsløsning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Område 1 har ligget med fritidsbebyggelse som formål i relativt lang tid, uten at utbygging er realisert. Det er registrert flere rødlistede fuglearter og naturtypen kystlynghei i området. Landskapet er eksponert og har en fremtredende karakter. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til naturmangfold og planreserve, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

080 Lines 2

Hjemmelshaver:

106/4 Asbjørn Lysø og Turid Lysø

Hjemmelshavers merknad:

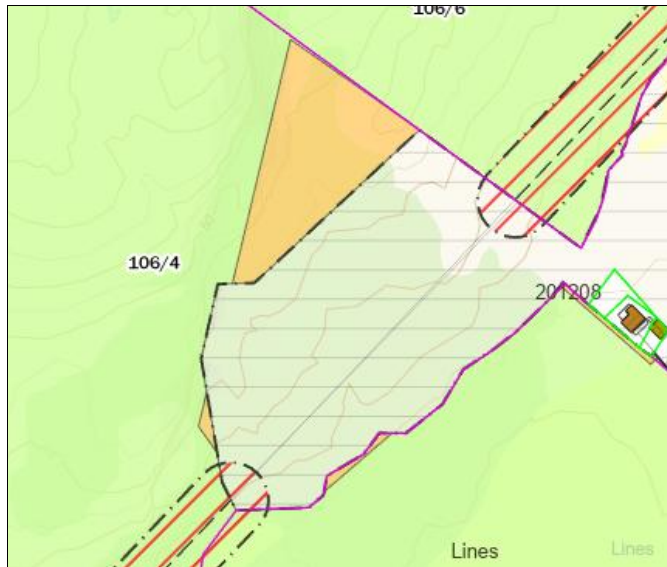
Brev sendt 24.02.2025

Tilbakemelding fra Asbjørn og Turid Lysø 10.03.2025: De ønsker å beholde området.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 5,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berører ikke karbonrike arealer.

- **Naturmangfold**
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det er ikke gjennomført karlegging av det biologiske mangfoldet i området.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomster direkte.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kartlagt.

Kilde: Riksantikvaren

- **Landskap**

Kystlandskap; Middels eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup.

Kilde: Artsdatabanken

	Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystlettelandskap.
• Friluftsliv	Berører ytterkanten av et større kartlagt friluftsområde, angitt som nærturterreng. Områdebeskrivelse: Kultursti over fjellet fra Vågan. Geitastua flott utsiktspunkt. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
• Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen adkomst til området, men denne må eventuelt etableres som privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området. Ingen kommunal avløpsløsning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Område har ligget med fritidsbebyggelse som formål i relativt lang tid, uten at utbygging er realisert. Det er registrert flere rødlistede fuglearter, og det er ikke gjennomført kartlegging av det biologiske mangfoldet – føre-var-prinsippet må derfor komme til anvendelse. Landskapet er eksponert og har en fremtredende karakter. Området berører ytterkanten av et større kartlagt friluftsområde. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til naturmangfold og planreserve, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

081 Lines 3**Hjemmelshaver:**

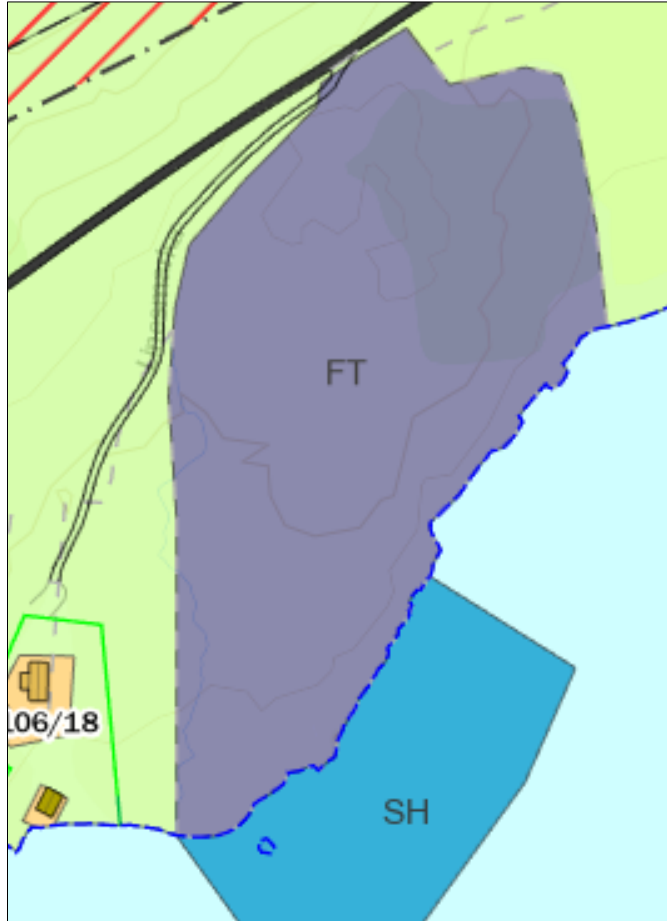
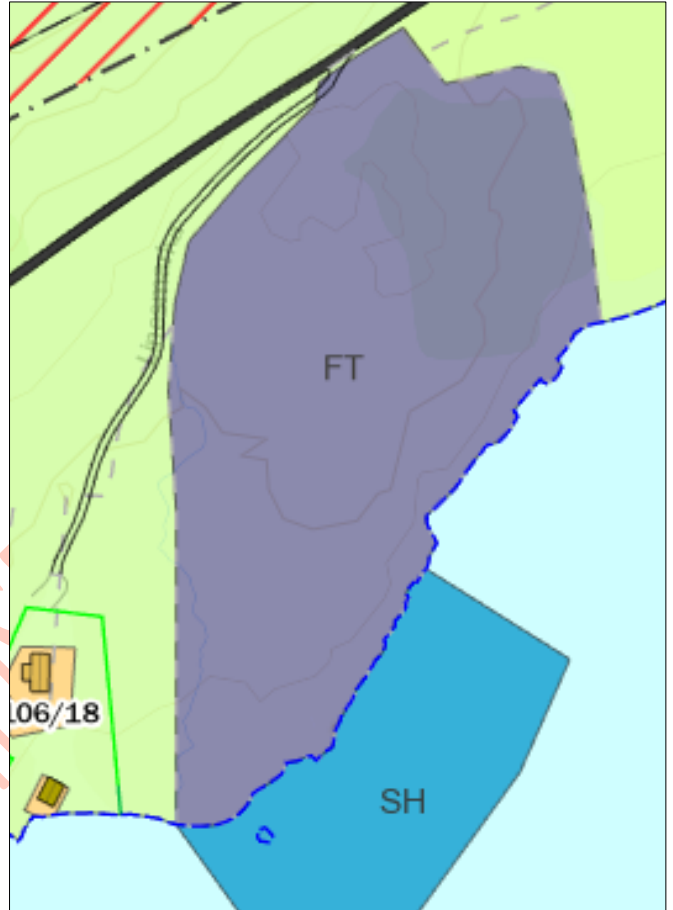
106/1 Ivan Verwerft, Nadja Jeanne F. Luyten, Tim Verwerft

Hjemmelshavers merknad:

Det er startet reguleringsprosess for området.

Arealformål: Fritids- og turistformål

Tatt inn i kommuneplan: 2019

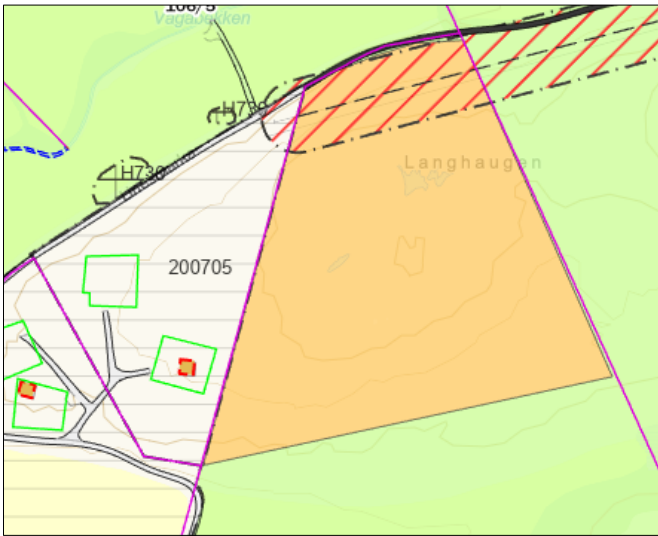
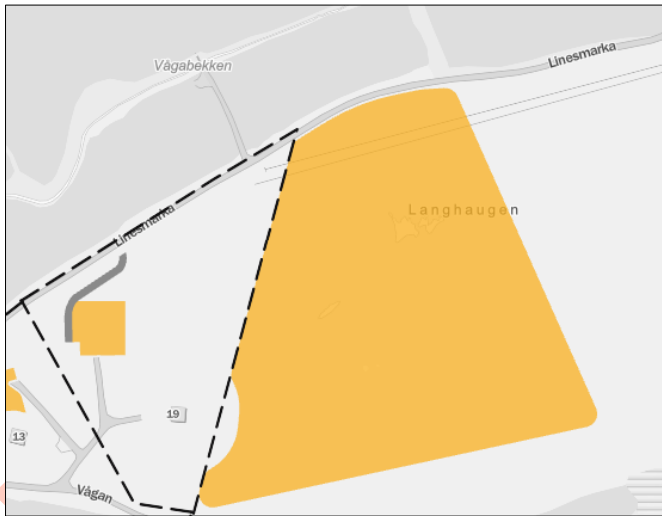
Kartutsnitt: Kommuneplan**Kartutsnitt: Planreserve**

Samlet utbyggingsreserve: 21 dekar

Bevaringshensyn**Beskrivelse og Vurdering**

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

• Vannmiljøkvalitet	
• Kulturminner og kulturmiljø	
• Landskap	
• Friluftsliv	
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	
• Vernede vassdrag	
• Jordvern	
• Reindrift	
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og Vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	
Annet:	
Vurdering: Området ble avsatt til aktuelle arealformål i 2019 og har ikke ligget i arealdelen veldig lenge. Det er startet regulering av området. Arealformål foreslås videreført uten ytterligere vurderinger av temaene ovenfor.	
Rådmannens innstilling: Arealformålene videreføres. Dersom reguleringsplan som omfatter arealet vedtas før vedtak av kommuneplanens arealdel, legges detaljeringssone inn i arealdelen som viser at reguleringsplanen skal gjelde.	

082 Vågan	
Hjemmelshaver: 106/3 Kate Helen Aarvik	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025 Tilbakemelding fra Kate Aarvik (doknr. 168) 16.03.2025: Området Langhaugen er fortsatt relevant for utbygging og kan tas i bruk om noen år.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 31,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører ikke karbonrike arealer.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det meste av arealet er kartlagt med kystlynghei av moderat kvalitet. KU-verdi er angitt til svært stor. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Drenerer til vannforekomsten Linesfjorden, med god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Middels eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystlettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og to mindre områder, et i nord og et i sørvest, som består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Må knyttes til privat vannforsyning. Ingen kommunal avløpsløsning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Område har ligget med fritidsbebyggelse som formål i relativt lang tid, uten at utbygging er realisert. Det er registrert flere rødlistede fuglearter, og det meste av arealet er kartlagt med kystlynghei av moderat kvalitet. Landskapet er eksponert og har en fremtredende karakter. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til naturmangfold og planreserve, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

083 Eid (Linesøya)

Hjemmelshaver:

108/1 Rudolf Johan Bugge

Hjemmelshavers merknad:

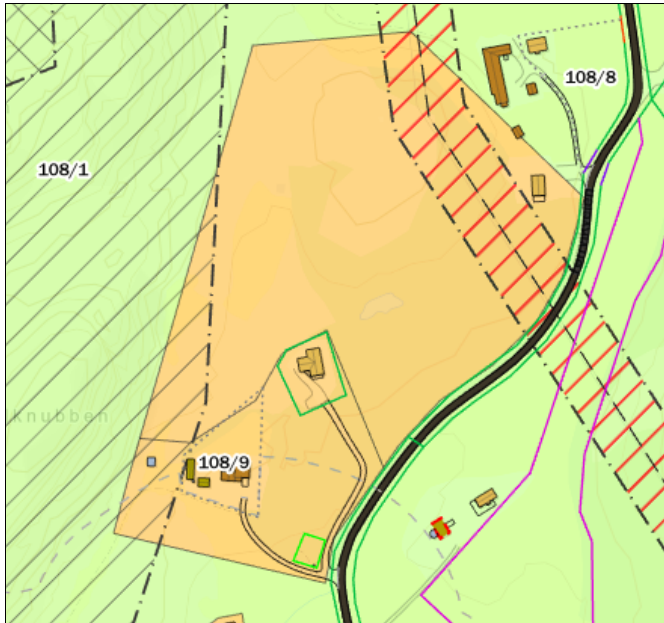
Brev sendt 24.02.2025

Besøk av Rudolf Johan Bugge på kontoret 11.03.2025: Området kan tas ut som utbyggingsområde.

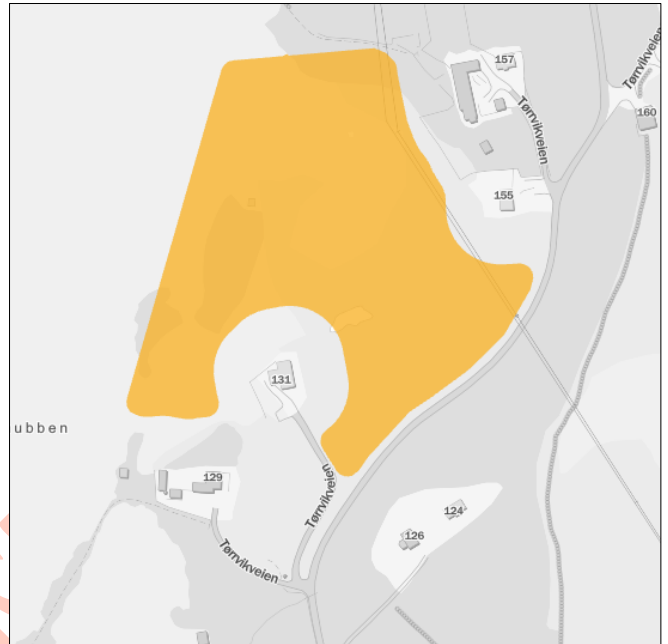
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 28 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berører ikke karbonrike arealer.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Tjeld (nær truet), gråmåke (sårbar), ærfugl (sårbar), heilo (nær truet), storskarv (nær truet), svartand (sårbar), sjøorre (sårbar), horndykker (sårbar), heipierke (livskraftig), bergirisk (livskraftig), svartbak (livskraftig) og vandrefalk (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Berører den kartlagte naturtypen naturbeitemark, angitt med verdi svært viktig.
Kilde: Miljødirektoratet

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte.
Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

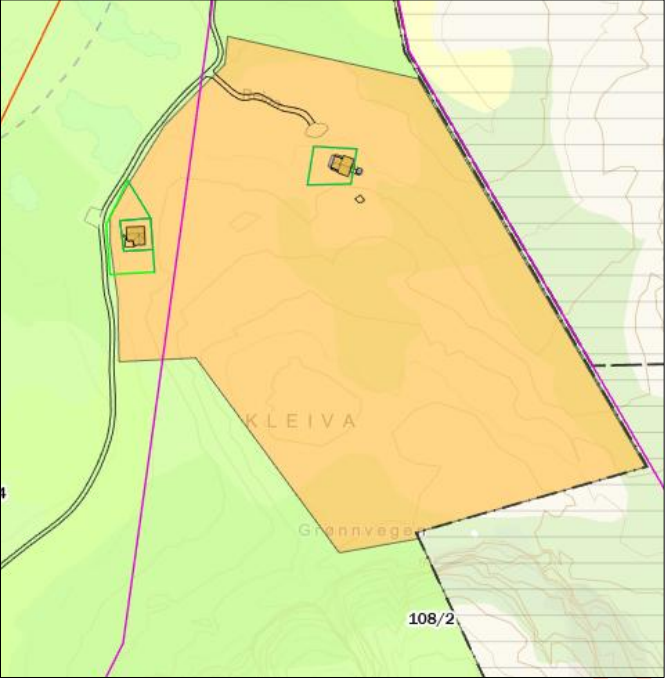
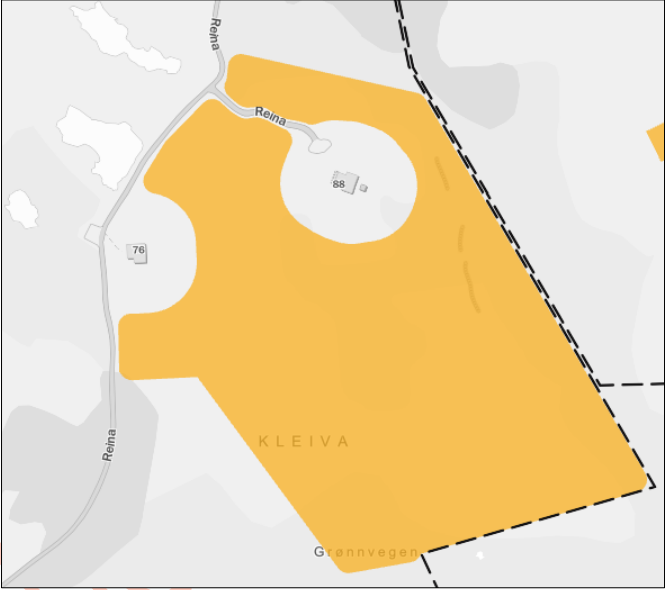
Ingen kartlagt.
Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Berører ytterkanten av et større kartlagt friluftsområde, angitt som særlig kvalitetsområde. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området, i sør, berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det er etablert både vei og bebyggelse mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører noe overflatedyrka jord og innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, en mindre del i nordøst med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire og en liten del med bart fjell i vest, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området berører dyrkamark og kartlagt naturtype. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut som utbyggingsområde. Gitt den store planreserven for fritidsbebyggelse og grunneiers tilbakemelding, tilrås at området ikke videreføres som utbyggingsområde.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

084 Kleiva	
Hjemmelshaver: 108/2 Thomas Bjerkli Bugge	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 50 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører ikke karbonrike arealer.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Lirype (livskraftig) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Det er ikke gjennomført naturmangfoldkarlegging i området.
Vannmiljøkvalitet	Drenerer mot vannforekomsten Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert for kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Inngår ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og Vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består hovedsakelig av bart fjell hvor muligheten for marin leire er stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Berøres i sør av aktsomhetsområde for steinsprang, både utløsningsområde og utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og Vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Må knyttes til privat vannforsyning. Ingen kommunal avløpsløsning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: En utbygging her vil i praksis «ta hull på» et nokså stort urørt område. Framtidig fritidsbebyggelse bør primært planlegges som fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse eller utvidelse av slike. Området har ligget med fritidsbebyggelse som arealformål i relativt lang tid, uten at utbygging er realisert. Det må tolkes dit at interessen for utvikling av området gjennom disse årene har vært liten. Det tilrås at området tas ut som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

085 Åsklumpen

Hjemmelshaver:

17/1 Per Ivar Markanes
17/2 Egil Nittermark
17/4 Anny Elise Nittermark Husdal
18/1 Odd Rønne
18/3 Anny Elise Nittermark Husdal

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

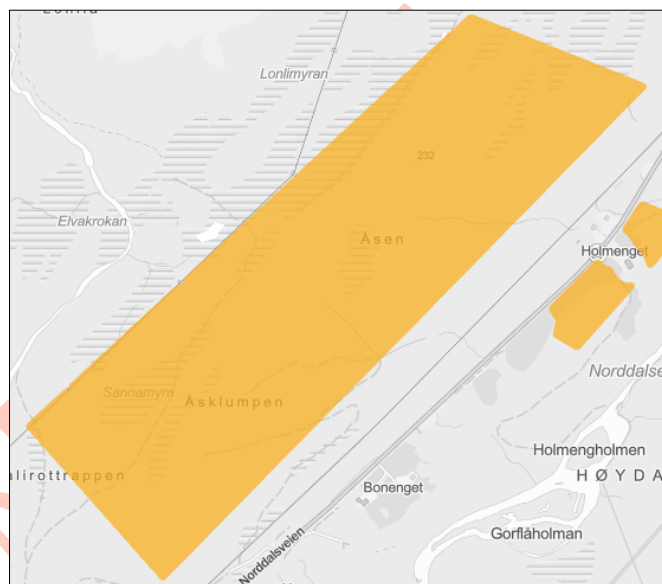
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 626,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Området består av noe myr og produktiv skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Myr og skog binder karbon.

Granmeis (sårbar), hønschauk (sårbar) og grønnfink (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Tuvasselve Tostendalen øvre bekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Deler av

	området drenerer til vannforekomsten Nittavassdraget med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen og, mot nord; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres i svært liten grad, kun et lite område ved bekk som inngår i Tostendalen øvre bekke, se under vannmiljøkvalitet.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består stort sett av produktiv skog. En del av området, mot nord, angis som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser humusdekke eller tynt torvdekke, bart fjell og mindre områder med torv og myr. For hele området er mulighet for marin leire stort sett fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Mindre deler av området inngår i aktsomhetsområder for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Det fører traktorveier inn i området. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Berøres av byggeforbudssone langs kraftledninger. <i>Kilde: Statnett</i>

	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
--	---

Vurdering:

Området består av noe myr og produktiv skog, og inngrep vil redusere karbonlager. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området inngår i verna vassdrag, vinterbeite for rein, og berøres av byggeforbudssone langs kraftledninger. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til jordvern, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området foreslås tatt ut som formål fritidsbebyggelse og endres til LNFR.

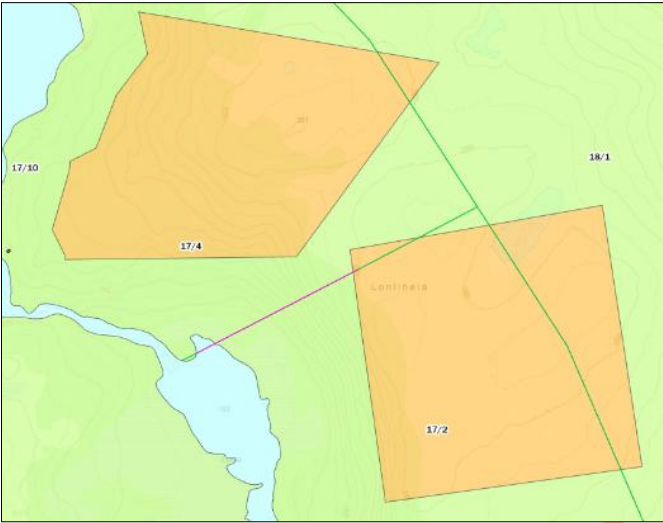
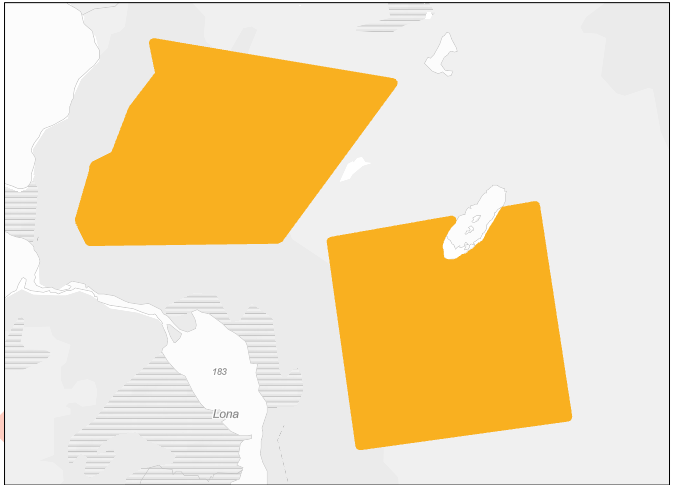
ARBEIDSDOKUMENT

086 Holmenget	
Hjemmelshaver: 18/3 Anny Elise Nittermark Husdal	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 30,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Grønnfink (sårbar), granmeis (sårbar), hønehauk (sårbar), tretåspett (nær truet), er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Børmark grunnvann med god kjemisk tilstand. Området drenerer mot vannforekomsten Nordalselva med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger cirka 85 meter fra strandlinjen i vassdrag. Området anses ikke å berøre strandsonen langs vassdrag da arealet mellom er skogkledd. Det refereres til byggegrense i gjeldende arealdel hvor denne er satt til 70 meter fra vassdrag i skogkledd område.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av fulldyrka jord og produktiv skog. Deler av arealet er markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av breelvavsetning, med middels mulighet for marin leire, og inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Deler av området ligger i støysoner langs fylkesveien. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i vestlige del av området og usikker aktsomhetsgrad i østlige del. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består av produktiv skog, fulldyrka jord og noe dyrkbar jord. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører verna vassdrag. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser, særlig knyttet til jordvern, som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygd tomt gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

ARBEIDSDOKUMENT

087 Lonliheia	
Hjemmelshaver: 17/2 Egil Nittermark 17/4 Anny Elise Nittermark Husdal 18/1 Odd Rønne	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025 Tilbakemelding fra Egil Nittermark (doknr. 171): Området ønskes videreført.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2003/2009
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 212,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består til dels av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Granmeis (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer til vannforekomstene Nittavassdraget, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand; Nittavatnet, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand; og Tuvasselve Tostendalen øvre bekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Innlandslandskap; Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen og Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. Kilde: Artsdatabanken Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger cirka 80 meter fra strandlinjen i vassdrag. Området anses ikke å berøre strandsonen langs vassdrag da arealet mellom er skogkledd. Det refereres til byggegrense i gjeldende arealdel hvor denne er satt til 70 meter fra vassdrag i skogkleddede områder.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Vestlige del består av noe produktiv skog. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser for det meste bart fjell med noe usammenhengende morenemateriale i vestlige del av området. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat En liten del av området inngår i aktsomhetsområde for flom. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Hele området er markert som vernskog – vern mot fjell. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen veiadkomst til området per i dag. Ingen vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området består av produktiv skog. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører verna vassdrag. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

088 Øykla

Hjemmelshaver:

18/3 Anny Elise Nittermark Husdal

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

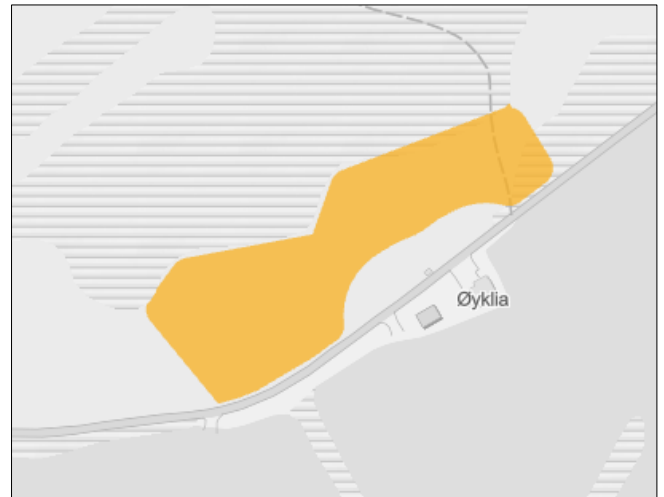
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2009

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 7,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres i liten grad.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Granmeis (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Børmark grunnvann med god kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

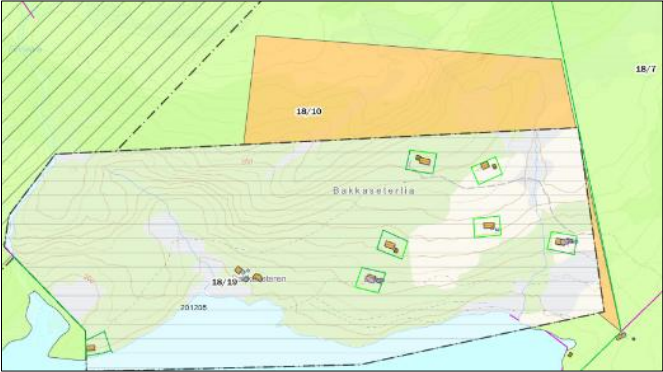
- Landskap

Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen.

Kilde: Artsdatabanken

Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.

• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
• Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
• Jordvern	Berører marginalt produktiv skog. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Omtrent hele området ligger over marin grense, uten mulighet for marin leire. En liten stripe i nedre del ligger under marin grense. Området består for det meste av usammenhengende morenemateriale med en mindre del breelvavsetning nederst i området, med middels mulighet for marin leire. Arealet som ligger under marin grense, inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører verna vassdrag og har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 2009 uten å være realisert. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygd tomt gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

089 Bakkalia	
Hjemmelshaver: 18/10 Tormod By	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 51 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av noe myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder mye karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Granmeis (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Nittavassdraget, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen og Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.

• Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekk.
• Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området berører et mindre areal med produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består for det meste av usammenhengende morenemateriale med en mindre del med torv og myr, helt i sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Stiadkomst. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består av noe myr og produktiv skog. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører verna vassdrag, ligger i viktig vinterbeite for rein og har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 2009 uten å være realisert. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

090 Kjerstiholan	
Hjemmelshaver: 18/24 Vidar Torleif By	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 37,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av noe myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder mye karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Heilo (nær truet) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Tuvassdalen Tostendalen øvre bekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte.

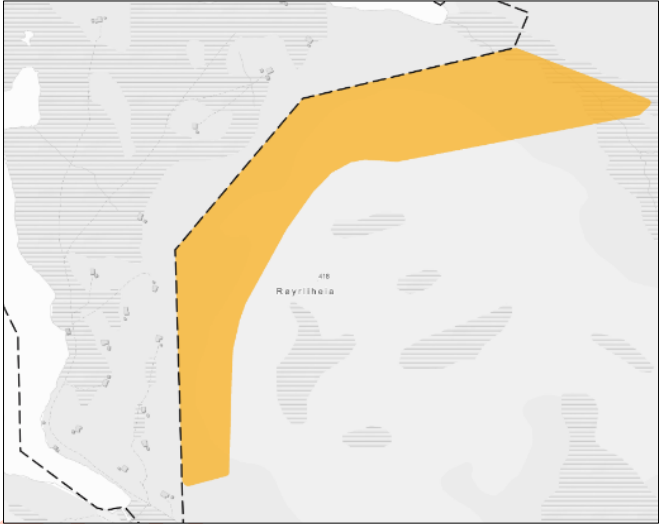
	<i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Området inngår i sin helhet i et viktig friluftslivsområde – utfartsområde. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekk.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører mindre områder med produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består for det meste av usammenhengende morenemateriale med en mindre del med torv og myr, helt i nord. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Inngår så vidt det er i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Hele området er markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsløsning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i sør og et mindre område med usikker aktsomhetsgrad i nord. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til reguleringsplan for Kjerstiholan. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består av noe myr og produktiv skog. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører verna vassdrag, ligger i viktig vinterbeite for rein og har ligget inne i kommuneplanens arealdel	

siden 2009 uten å være realisert. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

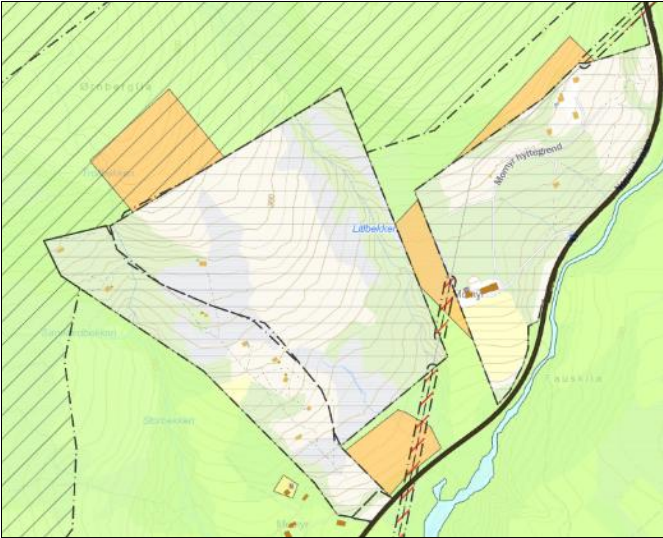
091 Røyrliheia	
Hjemmelshaver: 19/2 Solfrid Nittermark Viken	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 1995
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 164 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Tuvassdalen Tostendalen øvre bekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen og; Slakt til småkupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Slakt til småkupert ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
• Friluftsliv	Området inngår i sin helhet i et viktig friluftslivsområde – utfartsområde. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekk.
• Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – seinvinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsansynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser at området består av bart fjell med noe usammenhengende morenemateriale i vest og øst. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Inngår så vidt det er i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Hele området er markert som vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området har ikke veiadkomst. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Momyr vestre, til tross for at arealet er stort. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området mangler veiadkomst, inngår i sin helhet i et viktig friluftsområde og berører vernskog og verna vassdrag. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 1995 uten å være realisert. Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til tilstøtende disposisjonsplan. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

092 Momyr	
Hjemmelshaver: 19/1 Anette Kvernland Strand og Eirik Andreas Sandmo 19/2 Solfrid Nittermark Viken	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggels	Tatt inn i kommuneplan: 1995/2009
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 67 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av noe myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder mye karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Storspove (sterkt truet), fiskemåke (sterkt truet), heilo (nær truet), småspove (nær truet) og gråtrost (livskraftig). Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området, med unntak av delområdet lengst nord, inngår i kartlagt geosted, Måmyrvatnet, som ikke er vernet. Beskrivelse: Drumliner ved Måmyrvatnet. Området har en rekke store og velformede drumliner. Ryggene ligger tett inntil hverandre og utgjør en særpreget terrengtype i en region der overflata ellers er dominert av bart berg eller meget tynt løsmassedecke. Drumlinene ligger ca. 5 km vest for endemorenene fra Yngre Dryas, og er altså eldre enn disse. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Norddalselva øvre, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i utgangspunktet i typiske innlandslandskap, representativt for regionen, men har særpreg ved at det inngår i geostedet Momyrvatnet, nevnt under naturmangfold, med drumliner.
Friluftsliv	Det nordligste området berører og ligger i randsonen av et viktig friluftslivsområde – utfartsområde. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekk. Området ligger cirka 50 meter fra Norddalselva. Området anses ikke å berøre strandsonen langs vassdrag da arealet mellom er skogkledd. Det refereres til byggegrense i gjeldende arealdel hvor denne er satt til 70 meter fra vassdrag i skogkledd område. Fylkesvei ligger også mellom området og Norddalselva.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Det midterste delområdet er omtrent i sin helhet markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. De tre nordligste delområdene inngår i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består for det meste av usammenhengende morenemateriale og noe usammenhengende eller tynt morenemateriale i sør. I det nordligste delområdet inngår torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst til området, men det må eventuelt etableres fra privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.

• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Deler av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonhetsområde for radon, med moderat til lav. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til reguleringsplan for Momyr vestre, reguleringsplan for Ørnberglia og reguleringsplan for Momyr østre. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse, og området har særpreg med drumliner (geosted). Området består av noe myr og dyrkbar jord, og berører verna vassdrag. Deler av området inngår i vinterbeite for rein. Området er markert som vernskog og ligger i aktsomhetsområde for flomfare. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 1995/2009 uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

093 Fosshaugkollen

Hjemmelshaver:

19/3 Heidi Butli
19/14 Robert Butli

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

Telefonsamtale med Odd Arne Troning 10.03.2025: Område avsatt til fritidsbebyggelse på eiendommen gnr. 19, bnr. 3 ønskes videreført.

Tilbakemelding fra Heidi Butli (doknr. 173): Utbyggingsområde ønskes videreført.

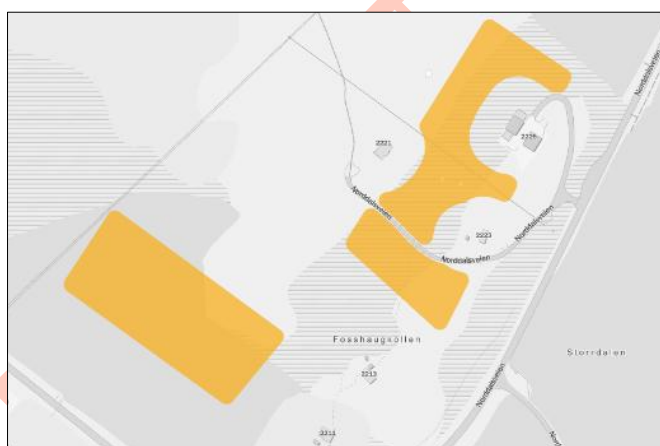
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995/2003

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 34,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av en del torv og myr.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Torv og myr binder karbon.

- **Naturmangfold**
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Det vestlige delområdet berøres i stor grad av naturtypen rikmyr, kartlagt etter DNS håndbok 13, med verdi satt til viktig.

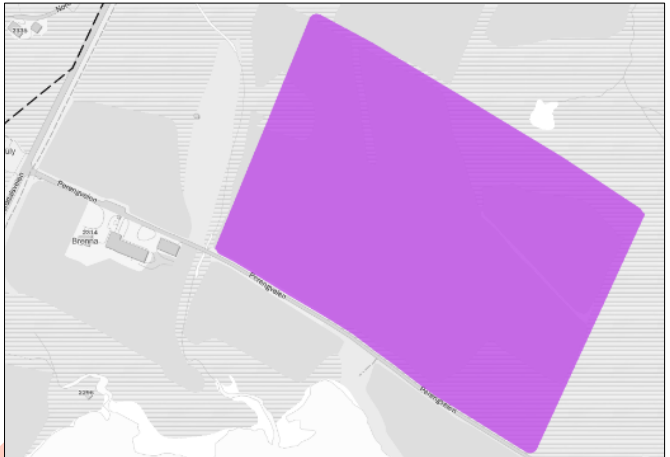
Kilde: Miljødirektoratet

Det er usikkert om det er gjennomført naturtypekartlegging i øvrige del av området.

Området inngår i kartlagt geosted, Måmyrvatnet, som ikke er vernet. Beskrivelse: Drumliner ved Måmyrvatnet. Området har en rekke store og velformede drumliner. Ryggene ligger tett inntil hverandre og utgjør en særpreget terrengtype i en region der overflata ellers er

	dominert av bart berg eller meget tynt løsmassedekke. Drumlinene ligger ca. 5 km vest for endemorenene fra Yngre Dryas, og er altså eldre enn disse. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Norddalselva øvre med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i utgangspunktet i typiske innlandslandskap, representativt for regionen, men har særpreg ved at det inngår i geostedet Momyrvatnet, nevnt under naturmangfold, med drumliner.
Friluftsliv	Det nordligste området berører og ligger i randsonen av et viktig friluftslivsområde – utfartsområde. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Det vestre delområdet berører nesten i sin helhet fulldyrka jord. En betydelig del av det østlige delområdet er markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Det vestlige delområdet berører årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. Trekklei for rein går gjennom det østlige området. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består i det vestre området av sammenhengende morenemateriale stedvis med stor mektighet og i det østre området torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.

• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Deler av området er sannsynligvis ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert flere fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse, og vestlige del av området berører rikmyr med høy verdi for naturmangfold. Området består av en del torv og myr, som er karbonrike områder. Området har særpreg med drumliner (geosted), og berører både fulldyrka jord og dyrkbar jord. Det inngår i verna vassdrag og viktige funksjonsområder for reindrift. Området er markert som vernskog. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 1995/2003 uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

094 Brenna	
Hjemmelshaver: 19/7 Svein Stjern	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025 Telefon fra Svein Stjern 25.02.2025: Området er i sin satt av til campingplass, men dette er ikke ønskelig lenger. Dyrkamarka ønskes fortsatt brukt som det.	
Arealformål: Næringsvirksomhet	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 91,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av en del torv og myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Torv og myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), rødstilk (nær truet), gjøk (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet), småspove (nær truet), taksvale (nær truet), hare (nær truet) bjørkefink (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området inngår i kartlagt geosted, Måmyrvatnet, som ikke er vernet. Beskrivelse: Drumliner ved Måmyrvatnet. Området har en rekke store og velformede drumliner. Ryggene ligger tett inntil hverandre og utgjør en særpreget terrengtype i en region der overflata ellers er dominert av bart berg eller meget tynt løsmassedekke. Drumlinene ligger ca. 5 km vest for endemorenene fra Yngre Dryas, og er altså eldre enn disse. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Norddalselva øvre, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen i størstedelen av området og; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen mot nordøst. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i typiske innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Området inngår i et viktig friluftslivsområde – stort turområde uten tilrettelegging. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Momyrvatnet og bekker.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består for det aller meste av fulldyrka jord. Resten av arealet er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Området berører i sin helhet årstidsbeiter; høsterbeite – tidlig høstland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av sammenhengende morenemateriale stedvis med stor mektighet og torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår så vidt det er i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad i vest og usikker aktsomhetsgrad i øst. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert et stort antall fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Området består for det meste av fulldyrka jord og dyrkbar jord. Området består også av mye torv og myr, arealer som er rike på karbon. Området inngår i verna vassdrag og viktig friluftsområde, og er markert som vernskog. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel som næringsvirksomhet siden 2009 uten å være realisert. Grunneier har gitt tilbakemelding om at det ikke er ønskelig med campingplass her lenger, som er bakgrunnen for at området er tatt inn i kommuneplanen. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål næringsvirksomhet og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

095 Perenget	
Hjemmelshaver: 19/11 Merete Brattgjerd og Roger Stjern 20/4 Merete Brattgjerd og Roger Stjern	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 24.02.2025 Telefonsamtale med Roger Stjern 24.02.2025: Ønsker ikke utvikling av hytteområde her.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2003
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 11 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av en del torv og myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Torv og myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), rødstilk (nær truet), gjøk (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet), småspove (nær truet), taksvale (nær truet), hare (nær truet) bjørkefink (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området inngår i kartlagt geosted, Måmyrvatnet, som ikke er vernet. Beskrivelse: Drumliner ved Måmyrvatnet. Området har en rekke store og velformede drumliner. Ryggene ligger tett inntil hverandre og utgjør en særpreget terrengtype i en region der overflata ellers er dominert av bart berg eller meget tynt løsmassedekke. Drumlinene ligger ca. 5 km vest for endemorenene fra Yngre Dryas, og er altså eldre enn disse. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Norddalselva øvre, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i typiske innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Området inngår i et viktig friluftslivsområde – stort turområde uten tilrettelegging. Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Momyrvatnet.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berører et mindre areal med produktiv skog. En betydelig del av arealet er markert som dyrkbar mark. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Området berører i sin helhet årstidsbeiter; høsterbeite – tidlig høstland. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av torv og myr og en mindre del med sammenhengende morenemateriale stedvis med stor mektighet mot øst. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat Området inngår i aktsomhetsområde for flom. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, stort sett med usikker aktsomhetsgrad, men med et mindre område med moderat til lav aktsomhetsgrad mot øst. Kilde: Norges geologiske undersøkelse
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til disposisjonsplan for Skansen. Området inngår i den store

planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert et stort antall fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Området består av mye torv og myr, arealer som er rike på karbon, og en betydelig del er dyrkbar jord. Området inngår i verna vassdrag og viktig friluftsområde, og er markert som vernskog. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel som fritidsbebyggelse siden 2003 uten å være realisert. Grunneier har gitt tilbakemelding om at det ikke er ønskelig med utvikling av hytteområde her. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

096 Rørskogen

Hjemmelshaver:

19/1 Anette Kvernland Strand og Eirik Andreas Sandmo

19/8 Tor Åge Tøsdal

19/9 Nina Førde og Erik Andre Hansen

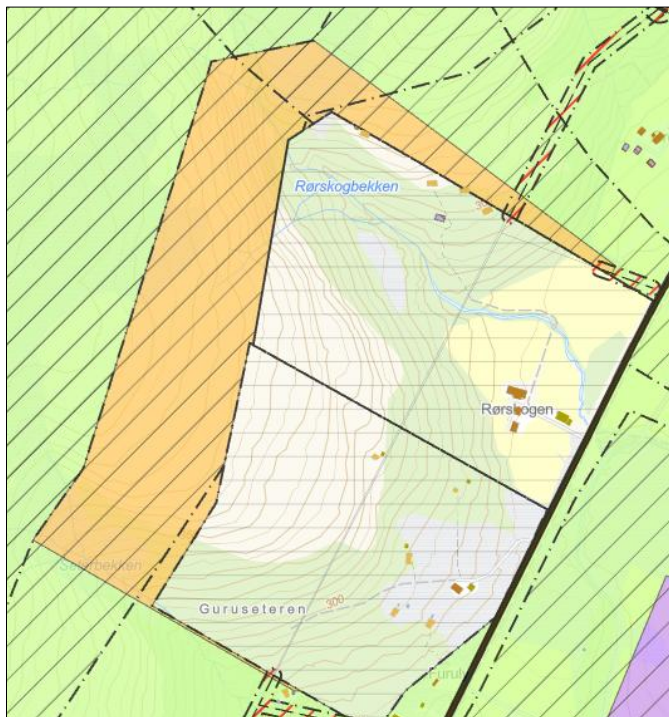
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 135,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Berører noe myr.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Myr binder karbon.

Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), rødstilk (nær truet), gjøk (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet), småspove (nær truet), taksvale (nær truet), hare (nær truet) bjørkefink (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Størstedelen av området inngår i kartlagt geosted, Måmyrvatnet, som ikke er vernet.

	Beskrivelse: Drumliner ved Måmyrvatnet. Området har en rekke store og velformede drumliner. Ryggene ligger tett inntil hverandre og utgjør en særpreget terrengtype i en region der overflata ellers er dominert av bart berg eller meget tynt løsmassedekke. Drumlinene ligger ca. 5 km vest for endemorenene fra Yngre Dryas, og er altså eldre enn disse. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Norddalselva øvre, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Bekkefelt til Hofstad elva øvre og Lonaelva, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen og Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Området inngår i, ligger i randsonen av, et viktig friluftslivsområde – stort turområde uten tilrettelegging. <i>Kilde: Åffjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekker.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksintersesser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Området berører i sin helhet årstidsbeiter; høsterbeite – tidlig vinterland. Berører flyttlei for rein. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser for det meste bart fjell, et belte med sammenhengende morenemateriale stedvis med stor mektighet i midten og et mindre område med usammenhengende morenemateriale nederst. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>

Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen veiadkomst til området i dag. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området bærer preg av å være restareal i tilknytning til reguleringsplan for Rørskogen, selv om arealet er stort. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er registrert et stort antall fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Området inngår i verna vassdrag og viktig friluftsområde, og er markert som vernskog. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel som fritidsbebyggelse siden 1995 uten å være realisert. Området har ingen veiadkomst og bærer preg av å være restareal i tilknytning til reguleringsplan for Rørskogen, til tross for at arealet er stort. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

097 Fisktjønna

Hjemmelshaver:

21/13 Svein Stjern
21/20 Heidi Butli
21/21 Jan Erik Brattgjerd
21/22 Tor Åge Tøsdal
21/23 Merete Brattgjerd og Roger Stjern
21/24 Nina Førde og Erik Andre Hansen

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 24.02.2025

Telefon fra Svein Stjern 25.02.2025: Har for sin del et ønske om at området blir liggende som område for fritidsbebyggelse. Han kjenner ikke til hvilke tanker de øvrige hjemmelshaverne har for området, og sier samtidig at han følger flertallets ønske.

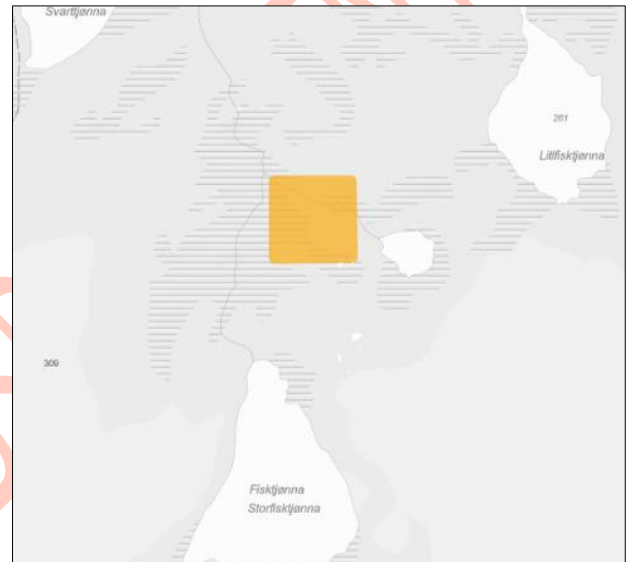
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 1995

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 13 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Området består av en del myr.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Myr binder mye karbon.

Det er ikke registrert rødlistede arter i området.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Norddalselva øvre, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i typiske innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Området inngår i sin helhet i et viktig friluftslivsområde – stort turområde uten tilrettelegging. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs bekk.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; høstbeite – tidlig høstland og vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av usammenhengende eller tynt morenemateriale med en mindre del med torv og myr, helt i nord. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i betydelig grad i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot fjell. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Har ikke veiadkomst. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området består av en del myr og inngår i et viktig friluftsområde. Det er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører verna vassdrag. Området mangler veiadkomst, er markert som vernskog og ligger i aktsomhetsområde for flomfare. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel som fritidsbebyggelse siden 1995 uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

098 Åfjordlittøssen

Hjemmelshaver:

179/4: Thomas Alsgård

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 19.02.2025

Tilbakemelding fra Thomas Alsgaard (doknr. 207) 31.03.2025: Jeg vil bekrefte at området er relevant for utbygging. Særlig dette området vil det være behov for oppgradering og utvikling i fremtiden.

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 207 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av en del torv og myr.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Torv og myr binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Lirype (livskraftig) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Nordskjørelva, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

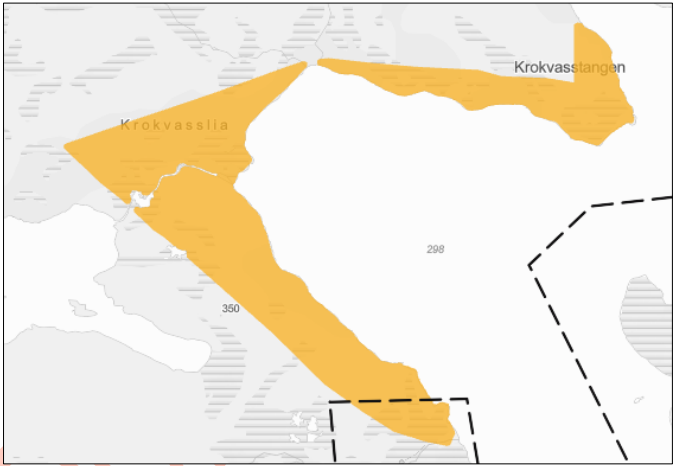
Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Åfjordlittøssen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Området berører i sin helhet årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland og seinvinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser i stor grad bart fjell og et område med torv og myr mot øst. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Det er gjennomført grunnundersøkelser i området, prosjektnummer i NADAG: Vd1415b. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Deler av området, ned mot vatnet, inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ikke veiadkomst til området. Ingen kommunal vann- eller avløpsløsning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	
Vurdering: Området berører i stor grad myr, og inngrep vil redusere karbonlager. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører strandsonen langs Åfjordlittøssen, har ikke veiadkomst, og ligger i aktsomhetsområde for flomfare. Området ligger innenfor reinbeiteområde og berører flyttlei for rein. Området har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden før 2002 uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

099 Krokvasslia/Krokvasstangen	
Hjemmelshaver: 179/4 Thomas Alsgård 154/88 Jordsameie 22 eiere	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 26.02.2025 Tilbakemelding fra Thomas Alsgård (doknr. 207) 31.03.2025: Jeg vil bekrefte at området er relevant for utbygging.	
Arealformål: Fritidsformål	Tatt inn i kommuneplan: 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 246 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av noe myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder mye karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Lirype (livskraftig) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Krokvatnet og Tuvasselva Tostendalen øvre bekker, begge med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

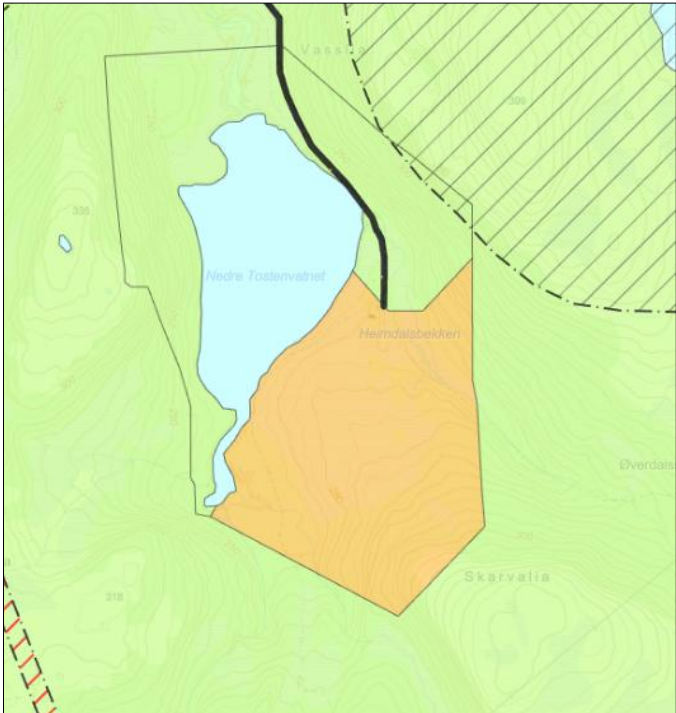
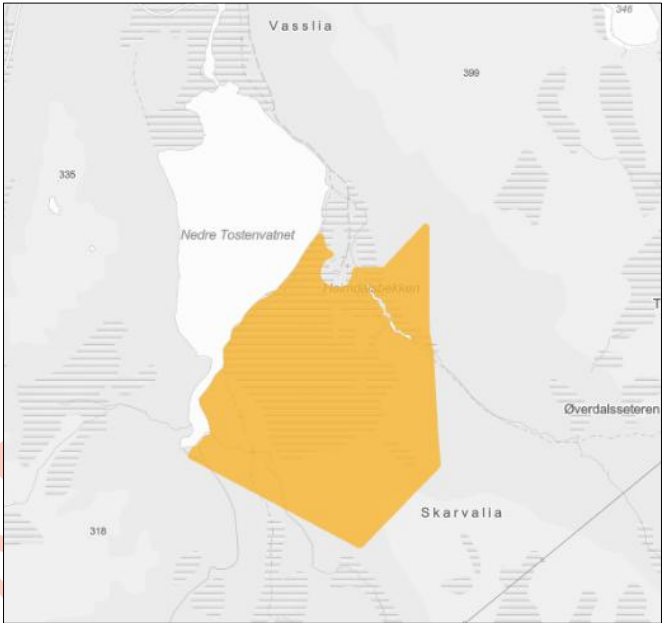
Landskap	Innlandslandskap; Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen; og Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Krokvatnet og bekker.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Norddalselva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører et mindre område med produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde. Området berører i sin helhet årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland og seinvinterland. Berører trekklei for rein. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser i stor grad bart fjell og et mindre område med torv og myr mot sør. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i betydelig grad i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert med vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ikke veiadkomst til området. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består av noe myr, særlig mot sør, og inngrep vil redusere karbonlager. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører strandsonen, inngår i verna vassdrag, og har ikke veiadkomst. Området berører trekklei for rein. Området berøres i betydelig grad av aktsomhetsområde for flomfare, er markert som vernskog. Det har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 2002 uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å	

foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

100 Nedre Tostenvatnet	
Hjemmelshaver: 148/8 Gisle Brattgjerd, Lars-Jøran Øverdal, Silje Sneve Øverdal	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 26.02.2025 Tilbakemelding fra Lars-Jøran Øverdal (doknr. 188) 19.03.2025: Dette er et gammelt forslag der vi tenkte å dele ut flere hyttetomter. Det har ikke skjedd noe i saken på veldig mange år og jeg ser ingen hensikt i at området opprettholdes.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002, redusert i 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 295 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av en betydelig mengde myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ikke registrert rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Tostenelva med sidebekker, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i typiske innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Nedre Tostenvatnet og bekker.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Hofstadelva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland og seinvinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmasser består av usammenhengende eller tynt morenemateriale og torv og myr. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår i betydelig grad i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Sørøstlige del av området er markert med vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Det går anleggsvei omtrent til nordenden av Nedre Tostenvatnet og privat vei inn til en hytte i området. Ingen kommunal vann- eller avløpsløsning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området består av en betydelig mengde myr og inngrep vil redusere karbonlager. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører strandsonen, inngår i verna vassdrag og friluftsliv er ikke kartlagt. Det berører trekklei for rein. Området har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 2002 uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

101 Grovavatnet	
Hjemmelshaver: 151/3 Inger Tove Tjugen og Agnar Tjugen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 26.02.2025 Tilbakemelding fra Agnar og Inger Tove Tjugen (doknr. 178) 16.03.2025: Har ingen planer for utlegging til allment hyttefelt, men kan være til eget bruk eller familie. Vi har vurdert om arealet kan reduseres; ta bort ulendt terreng. Men med tanke på avstandssonen fra vann, dette vil reduseres mye av areal, samt at det vil tvinge oss innpå myr og fjell/ur. Ønsker at arealet videreføres som det er.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
Samlet utbyggingsreserve: 105,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av betydelig areal med myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ikke registrert rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Tostenelva med sidebekker med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Middels kuper ås- og fjellandskap bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk innlandslandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Grovavatnet.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Hofstadelva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører en del produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i sin helhet i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland og seinvinterland. Området inngår også i stor grad i oppsamlingsområde for rein. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger over marin grense, hvor det ikke er mulighet for marin leire. Løsmassekart viser i det store og hele bart fjell, med et lite område torv og myr helt i sørenden av området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Sørøstlige del av området er markert med vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ikke veiadkomst til området. Ingen kommunal vann- eller avløpsløsning.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består av betydelig areal med myr, og inngrep vil gi utslipp av karbon. Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området berører strandsonen, inngår i verna vassdrag og friluftsliv er ikke kartlagt. Det inngår i oppsamlingsområde for rein. Området har ikke veiadkomst og har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden før 2002	

uten å være realisert. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

102 Fagerdal

Hjemmelshaver:

148/8 Gisle Brattgjerd, Lars-Jøran Øverdøl, Silje Sneve Øverdøl
149/2 Ove Fagerdal

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 26.02.2025

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 19 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består til dels av produktiv skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Storspove (sterkt truet), vaktel (sårbar), granmeis (sårbar), taksvale (nær truet), stær (nær truet), gråspurv (nær truet), bjørkefink (livskraftig) og Gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomstene Hofstadelva øvre og Grytelva, begge med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

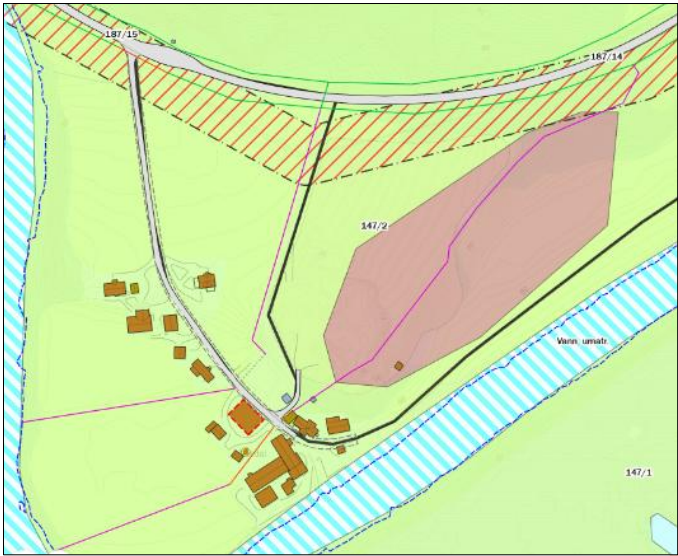
Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Innlandslandskap; Åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Hofstadelva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	En del av arealet, i øst, berører produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og inngår i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger på marin grense, delvis over og delvis under. Løsmassekart viser bart fjell og humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Helt vest i området er det et lite areal med breelvavsetning, med middels mulighet for marin leire. Området med breelvavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positiv)	Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 4,5 kilometer.
Vurdering: Området er per i dag ikke kartlagt for naturmangfold, men det er registrert flere rødlistede arter. Produktiv skog blir berørt, og området utgjør vinterbeite for reindrift. Bare en mindre del av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området har adkomst via privat vei, og det foreligger et ønske om videreføring fra hjemmelshaverne. Avstanden til nærmeste skole er omtrent 4,5 kilometer, noe som kan ha betydning for etablering av et trygt og godt bomiljø. Samlet sett vurderes området som egnet for videreføring som boligformål, men det er behov for grundigere vurdering av naturmangfold og grunnforhold ved en eventuell detaljregulering.	
Rådmannens innstilling:	

Vestlige del av området, østover mot formålsgrense som deler området i to, videreføres som boligformål, mens øvrige del tas ut som boligformål og endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

103 Nerdal	
Hjemmelshaver: 147/2 Magnus Nerdal Forfot 147/1 Magnus Nerdal Forfot	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 26.02.2025	
Arealformål: Råstoffutvinning	Tatt inn i kommuneplan: 2008
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 11 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Sandsvale (sårbar), storspove (sterkt truet), fisekemåke (sårbar) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Ligger ved vannforekomsten Hofstadalva nedre med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonen langs Hofstadelva.
• Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Hofstadelva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består for det meste av fulldyrka jord med noe innmarksbeite og produktiv skog. Et mindre område er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av breelvavsetning i nord og vest, med middels mulighet for marin leire og elve- og bekkeavsetning i øvrige del av området, med stor mulighet for marin leire. Området inngår i sin helhet i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Vann og avløp er ikke relevant for arealformålet.
• Forurensning ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensning grunn	Aktsomhetsområde for radon, med en kombinasjon av moderat til lav aktsomhetsgrad og usikker aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Aktivitet i henhold til arealformålet medfører sannsynligvis noe støy og støv, og det kan være risiko for lokal forurensning fra maskiner og lagring.
Annet: (noe positiv)	Registrert som sand- og grusuttak. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Vurdering: Noe av området har vært brukt til sand- og grusutvinning, mens nærliggende arealer – som ligger utenfor formålsavgrensningen – har hatt tilsvarende bruk. Nå består området hovedsakelig av fulldyrket jord og inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ettersom masseuttaket er avsluttet og området er tilbakeført til jordbruksformål, foreslås arealformålet råstoffutvinning tatt ut.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål råstoffutvinning og arealformålet endres til LNFR.	

104 Brandsfjord skole

Hjemmelshaver:

146/4 Mary Hostad
146/9 Nadia Sofie Johansen
146/24 Åfjord kommune (skolen)

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 26.02.2025

Tilbakemelding fra Nadia Sofie Johansen (doknr. 174):

Rødt område brukes av skolen som friluftsområde og skog tilknyttet gården.

Blått område er uaktuelt for utbygging grunnet bratt terreng og tett skog.

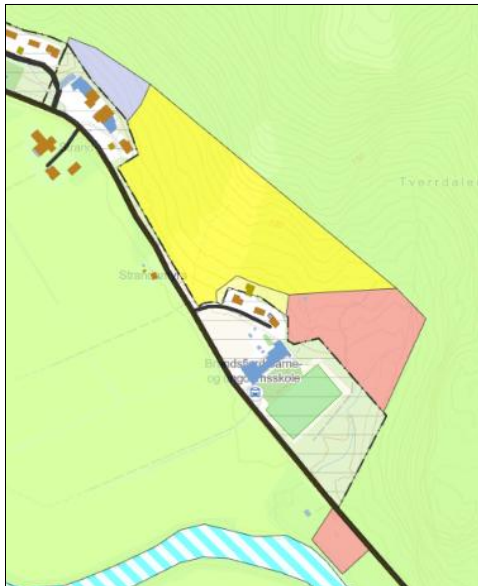
Gult område ønskes videreført selv om det per i dag ikke er planer for utvikling av området.

Det er ønskelig med dialog med kommunen for å få lagt inn areal til gang- og sykkelvei i nedre del av gult felt.

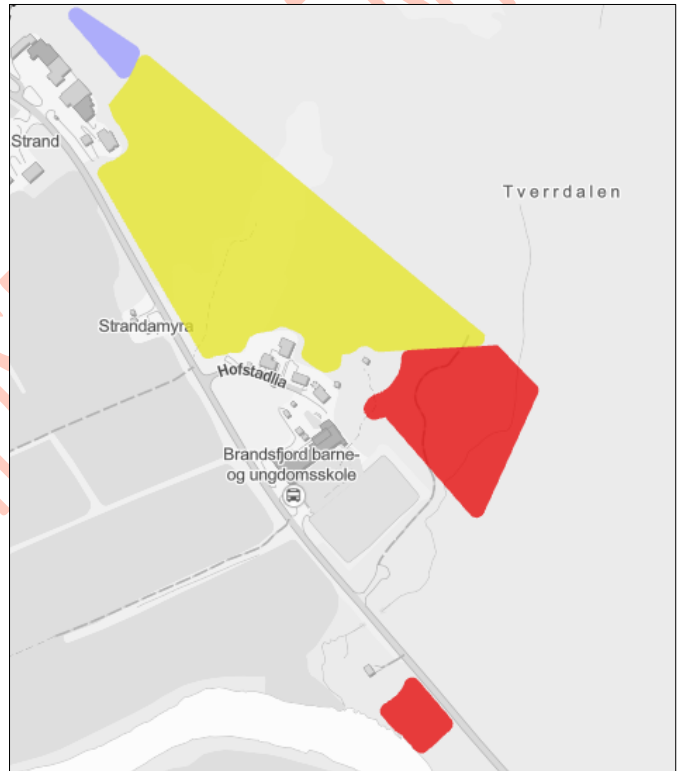
Arealformål: Bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, forretning

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



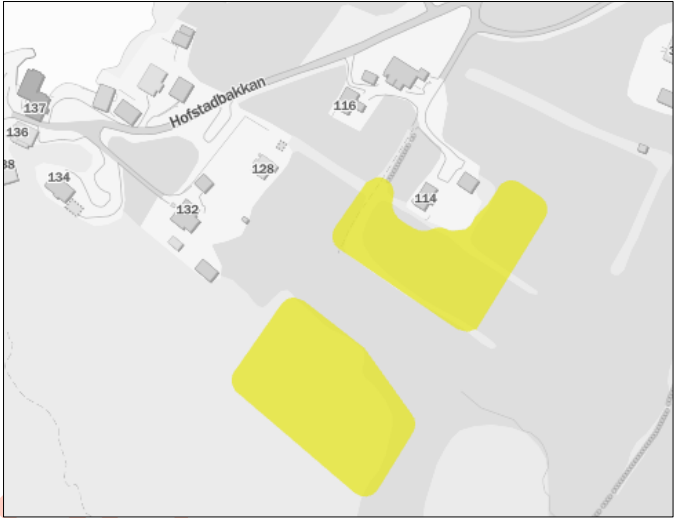
Samlet utbyggingsreserve: 69 dekar (bolig 49 dekar)

Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består i stor grad av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannområdet Hofstadelva nedre bekkefelt med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Det sørlige delområdet berører i tillegg Hofstad grunnvann, med god kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører strandsonene langs Hofstadelva og bekk.
Vernede vassdrag	Inngår i verna vassdrag – Hofstadelva. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Store deler av det nordlige delområdet og hele det sørlige delområdet består av produktiv skog. Det sørlige delområdet er i sin helhet markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom	Området ligger under marin grense. Det nordlige delområdet består for det meste av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med noen sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, og sammenhengende steinsprangavsetning, med

○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	liten mulighet for marin leire, helt øst i dette området. Det sørlige delområdet består i sin helhet av sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Delen med hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Store deler av det sørlige delområdet og noen av det nordlige, langs bekk, inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av det nordlige delområdet, langs bekk, inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av det nordlige delområdet, i nord og i sør, og deler av det sørlige delområdet inngår i aktsomhetsområde for steinsprang – utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av det nordligste delområdet er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Området berøres til dels av støysone langs fylkesvei, først og fremst gjelder det sørligste delområdet. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad for det nordlige delområdet og stort sett usikker aktsomhetsgrad for det sørlige delområdet. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor positiv)	Det eksisterer ikke reguleringsplanen for området selv om dette er angitt i gjeldende arealdel. Kommuneplanens arealdel fra 2008 anses som gjeldende plan for området. Det er gjort vedtak om etablering av ny Brandsfjord skole og barnehage på den samme tomte som skolen ligger i dag. Boligområdet i gjeldende plan vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø, i nærmiljøet til barnehage og skole, men ut fra antatt behov i planperioden bør arealet reduseres.
Vurdering: Området består av to delområder med ulik bruk og egnethet. Det eksisterer ikke reguleringsplan for området, selv om dette er angitt i gjeldende arealdel. Det er gjort vedtak om ny skole og barnehage på eksisterende skoletomt. Arealet som feilaktig er angitt å ha reguleringsplan foreslås delt opp og gis formål offentlig eller privat tjenesteyting for skoletomta, boligformål for etablerte boligtomter og forretningsformål for etablert virksomhet. Areal avsatt som offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende arealdel tas ut og gis formål LNFR. Boligformål vurderes å ha stor positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Boligformål videreføres, men reduseres oppover i terrenget til omtrent høydekote 80. Forretningsareal videreføres. Det som tas ut som utbyggingsareal gis arealformål LNFR.	
Rådmannens innstilling:	

Arealer som feilaktig er registrert med reguleringsplan, tildeles formål som offentlig eller privat tjenesteyting for skoletomta, boligformål for allerede etablerte boligtomter samt forretningsformål for eksisterende virksomheter. Eiendomsgrenser benyttes der dette gir en naturlige avgrensninger. Arealer som i gjeldende arealdel er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting, tas ut og gis formål LNFR. Eksisterende boligformål videreføres, men justeres slik at det i overkant følger omtrent høydekote 80. Forretningsareal videreføres uendret. Områder som tas ut som utbyggingsareal gis formål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

105 Hofstad 1	
Hjemmelshaver: 146/12 Idunn Kjærvik Andersen 146/14 Thomas Andre Lothe	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.02.2025	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002, redusert i 2015.
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 8,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består av noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Gulspurv (sårbar), vipe (kritisk truet), fiskemåke (sårbar), taksvale (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), stær (nær truet), gjøk (nær truet), gråtrost (livskraftig) og bjørkefink (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Hofstad grunnvann med god kjemisk tilstand. Området drenerer mot vannforekomsten Brandsfjorden med svært god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger cirka 70 meter fra strandlinjen i vassdrag. Området anses ikke å berøre strandsonen langs vassdrag da arealet mellom er skogkledd. Det refereres til byggegrense i gjeldende arealdel hvor denne er satt til 70 meter fra vassdrag i skogkledde områder.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Det nordlige delområdet består for det meste av fulldyrka jord og det sørlige delområdet består stort sett av produktiv skog, men også her berøres fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, for det nordligste delområdet og humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende samt en mindre del med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Den delen av området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Begge delområdene er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor positiv)	Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 3 kilometer.
Vurdering:	

Området består av fulldyrka jord og produktiv skog, og inngår i vernskog og aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er registrert flere rødlistede arter, inkludert kritisk truet vipe, og området er ikke kartlagt for naturtyper. Selv om området vurderes å ha stor positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av trygge bomiljø, veier hensyn til jordvern, naturmangfold og samfunnssikkerhet tyngre. Samlet vurderes området som lite egnet for videreføring med boligformål.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål bolig og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

106 Hofstad 2	
Hjemmelshaver: 146/12 Idunn Kjærvik Andersen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.02.2025	
Arealformål: Fritids- og turistformål	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 9,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), fiskemåke (sårbar), taksvale (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), stær (nær truet), gjøk (nær truet), gråtrost (livskraftig) og bjørkefink (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Hofstad grunnvann med god kjemisk tilstand og Brandsfjorden med svært god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Omtrent hele området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består for det meste av fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Området i sin helhet inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er omtrent i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består hovedsakelig av fulldyrka jord og ligger i sin helhet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det ligger i hundremetersbeltet langs sjø og er markert som vernskog – vern mot kyst. Det er registrert flere rødlistede arter i området og området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må derfor anvendes. Området berører vannforekomster med god økologisk tilstand, men har dårlig kjemisk tilstand. Samlet vurderes området som lite egnet for fritids- og turistformål, og det foreslås tatt ut.	

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritids- og turistformål og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

107 Yttervika

Hjemmelshaver:

145/1 Ingrid Moen
145/2 Andreas Viken og Marianne Strøm
145/5 Anny R. Viken Rendum, Jorunn M. Pearce, Magnar D. Viken
145/10 Lars Bernhard Moen, Andreas Viken, Marianne Strøm

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 27.02.2025

Telefon fra Geir Magne Viken (sønn til Magnar D. Viken) 28.02.2025: Oransje område på eiendommen er ubebyggbart og kan tas ut. Ønsker andre muligheter for hyttetomt på eiendommen, men har forståelse for at det ikke er en del av prosessen nå.

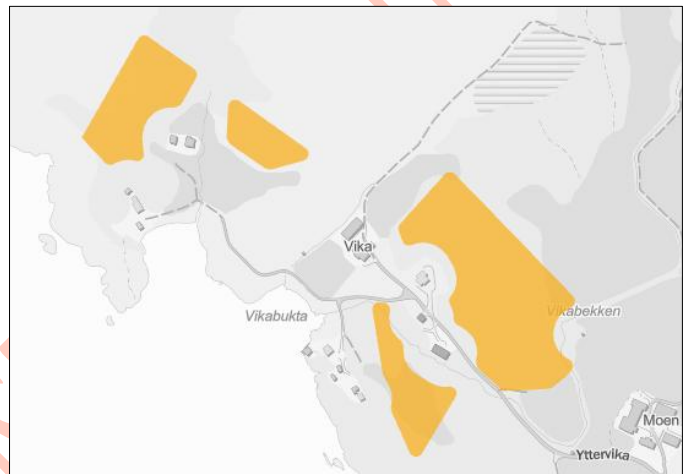
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002, utvidet 2008, redusert i 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 40 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv
- Vannmiljøkvalitet
- Kulturminner og kulturmiljø

Berøres i liten grad.

Det er ingen registreringer av rødlistede arter i området.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

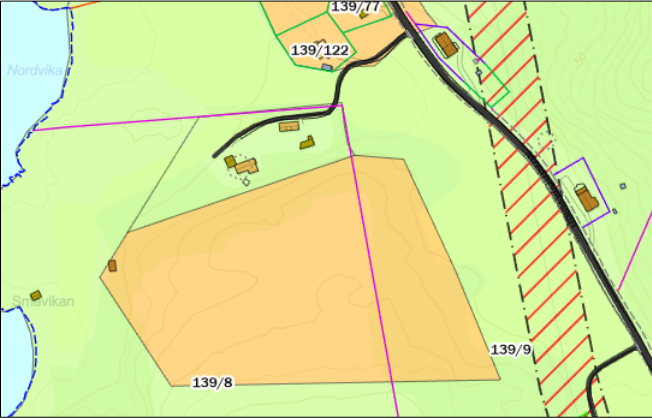
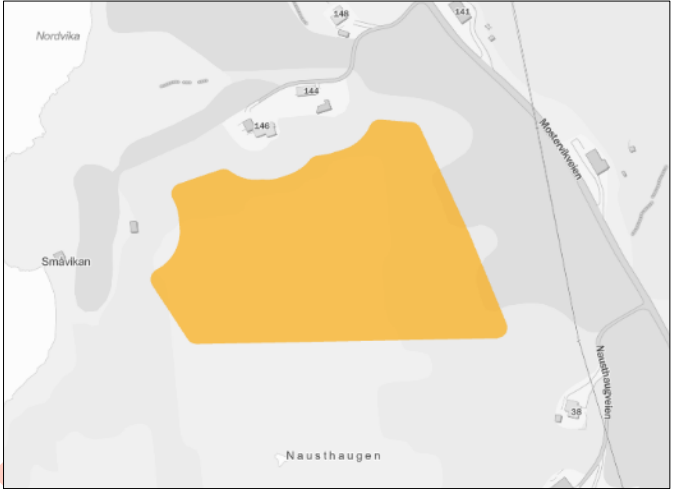
Berører vannforekomstene bekker til Brandsfjorden, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Brandsfjorden med svært god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

Ingen registrerte.

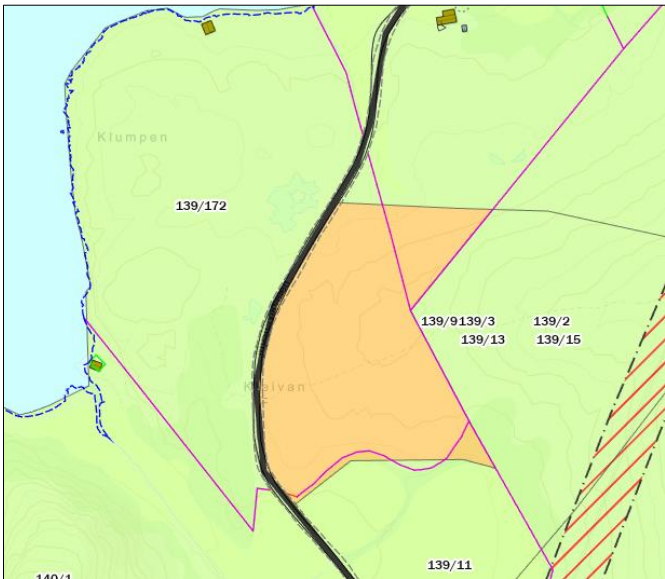
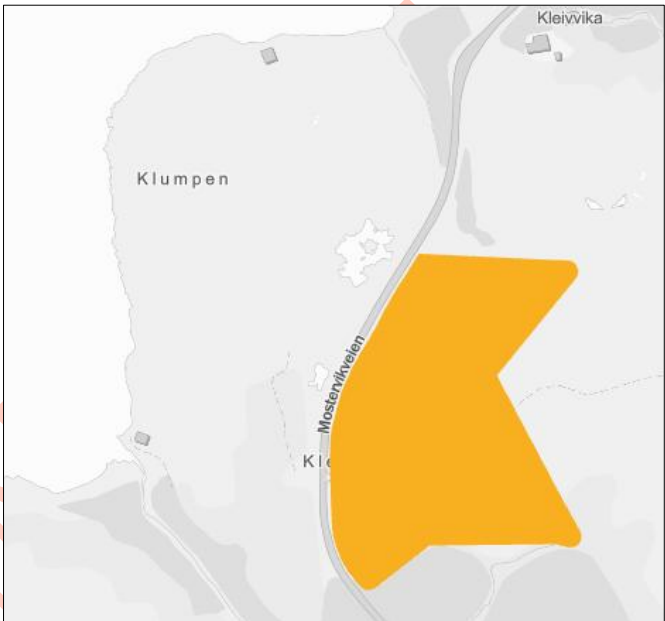
	<i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En betydelig del av området blir berørt av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Strandsonen langs bekk berøres også.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Mindre deler av området består av fulldyrka jord. Helt i vest består området av en del produktiv skog. En mindre del av området er markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet. Deler av området inngår i årstidsbeite; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består for det meste av usammenhengende hav- og fjordavsetning, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende og noen mindre områder i øst med bart fjell, hvor mulighetene for marin leire også stort sett er fraværende og sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Delen av området berøres av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området, langs bekk, inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området, mot sjø, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst etter privat vei. Kommunal vannledning i området.

• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon stort sett med moderat til lav aktsomhetsgrad og mindre innslag av arealer med usikker aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består delvis av fulldyrka jord og ligger i sin helhet innenfor vernskog – vern mot kyst. Deler av området berøres av aktsomhetsområde for kvikkleireskred, flomfare og framtidig havnivåstigning. Området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Det er ikke registrert rødlistede arter, men og er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må derfor anvendes. Samlet vurderes området som lite egnet for fritidsformål, og det foreslås tatt ut.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

ARBEIDSDOKUMENT

108 Nausthaugen	
Hjemmelshaver: 139/8 Bent Roar Wik 139/9 Merete Wiik og Rune Granrud	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.02.2025 Telefonsamtale med Bent Roar Wik 27.02.2025: Har ingen planer for utbygging av området. Området kan tas ut.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 27,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hønsehauk (sårbar), lomvi (kritisk tuet), krykje (sterkt truet), lunde (sterkt truet), gråmåke (sårbar), alke (sårbar), ærfugl (sårbar), havelle (nær truet), teist (nær truet) og storskarv (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men området drenerer til vannforekomsten Frohavet-nord, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder og; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk kystlandskap.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser for det meste av området er bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, men med noen mindre arealer i nord med sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire, og sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. De delen av området som består av hav- og fjordavsetning og marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon, stort sett med moderat til lav aktsomhetsgrad, men et mindre areal med usikker aktsomhetsgrad nord i området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut.
Vurdering: Området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendes. Hjemmelshaver har ingen planer for utbygging og åpner for at området kan tas ut. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

109 Kleivan	
Hjemmelshaver: 139/11 Arve Monkan 139/13 Eldbjørg Helland 139/172 Målfrid Johanne Vik (139/12) og Eldbjørg Helland (139/13)	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.02.2025 Tilbakemelding fra Eldbjørg Helland (doknr. 169) 14.03.2025: Ønsker ingen endring i forelagt sak. Ber om at areal avsatt til utbyggingsformål opprettholdes.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002, redusert i 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 26 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører i liten grad karbonrike arealer.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hønsehauk (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men området drenerer til bekker til Osen og Brattjerfjorden, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser for det meste av området er bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, men med noen mindre arealer i nord med sammenhengende marin strandavsetning og torv og myr, begge med stor mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området, i sør, inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Deler av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, stort sett med moderat til lav aktsomhetsgrad, men et mindre areal med usikker aktsomhetsgrad nord i området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativt)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden. Grunneier har gitt tilbakemelding om at området kan tas ut.

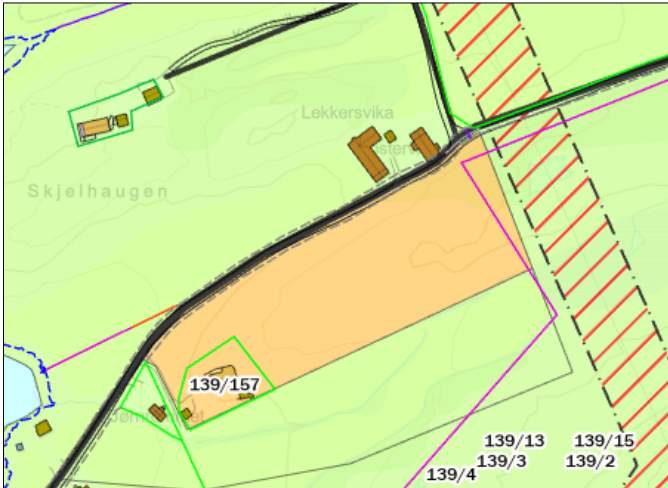
Vurdering:

Området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. En av grunneierne ønsker at området videreføres. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

110 Mostervika	
Hjemmelshaver: 139/12 Målfrid Johanne Vik	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 27.02.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2008
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Åkerrikse (kritisk truet), gråmåke (sårbar), gulspurv (sårbar), gråspurv (sårbar) og hønehawk (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men området drenerer til vannforekomsten Frohavet-nord, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Berører i tillegg strandsonen til bekk.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området berører ikke landbruksinteresser direkte, men området grenser til fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Det er ønskelig med en buffer mellom dyrkamark og eiendommer til fritidsboligformål.
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at sørlige del av området er bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende og at nordlige del består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Deler av området ligger i støysoner langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativt)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede arter, inkludert kritisk truet åkerrikse. Området grenser til fulldyrka jord, og det bør eventuelt etableres buffersone mot dyrkamark. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling:	

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR, med unntak av eksisterende og bebygde arealer som gis arealformålet etter faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

111 Nordstrand	
Hjemmelshaver: 140/3 dødsbo	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 04.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 3,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hønsehawk (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten bekker til Osen og Brattjerfjorden, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand og drenerer til vannforekomsten Sørjerfjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser for det meste av området er bart fjell, med et mindre arealer i sør med humusdekke eller tynt torvdekke. For hele området er muligheten for marin leire stort sett fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En betydelig del av området, langs bekk, inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Det ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø, og en betydelig del av området berøres av aktsomhetsområde for flomfare. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR.	

112 Vik	
Hjemmelshaver: 139/10 Merete Wiik og Rune Granrud 139/164 Merete Wiik, Randi G. Engesbak, Rune Granrud	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 04.03.2025 Tilbakemelding Randi G. Engesbak (doknr. 167) 11.03.2025: Pr i dag har jeg ingen planer for utbygging for område og ønsker det skal stå som det står i dag.	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2002 eller tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 2 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Krykkje (sterkt truet), ærfugl (sårbar), gråmåke (sårbar), storskarv (nær truet), fiskemåke (sårbar), rødstilk (nær truet), tjeld (nær truet), hettemåke (kritisk truet), storspove (sterkt truet), grønnfink (sårbar), gråspurv (nær truet) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Områdebeskrivelse: Lite område med kystlynghei mellom Bessakerveien, Teistvika og Mostervikveien. Området har ikke vært i bruk på lenge, og er i gjengroing med ungskog. Lokalitetskvalitet: Moderat kvalitet Tilstandsvurdering: Moderat Tilstandsbeskrivelse: Tilstand er vurdert til moderat da lokaliteten er i rask gjengroing med ung skog, i første rekke bjørk og furu. Området har ifølge lokalkjente ikke vært i bruk som beite på lang tid, og gjengroingen med ungskog har gått raskt, kanskje særlig de siste 20 årene. Dette sees også tydelig på flyfoto. Det er begrenset spredning av fremmedarter, i første rekke småplanter av bergfuru (SE). Noen mindre skur, antatt for tørking av ved, er satt opp i lokaliteten, i tillegg til at det finnes en lavspent-linje her, men dette påvirker ikke lokaliteten i særlig grad.

	Naturmangfoldvurdering: Moderat Naturmangfoldbeskrivelse: Naturmangfold er vurdert til moderat da lokaliteten består av kalkfattig lynghei, men har noe variasjon med forekomst av både friske og tørrere typer (to kartleggingsenheter). Den er ellers under 50 daa og i stor grad dominert av gammel og forvedet lyng som følge av opphør av bruk. Ingen rødlistearter er registrert i lokaliteten fra tidligere, og ingen ble påvist i forbindelse med undersøkelsene. <i>Kilde: Biofokus</i> Området grener til den marine naturtypen større kamskjellforekomst som er kartlagt med verdien svært viktig. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til Frohavet-nord med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder og; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk kystlandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berøres så vidt av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen langs sjø.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Deler av området, not nord og øst, er markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire nord i området, randmorene, med middels mulighet for marin leire sør og øst i området og bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende vest i området. De delen av området som består av marin strandavsetning og randmorene inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>

	En marginal del av området. i vest, inngår i aktsomhetsområde for steinsprang – utløpsområde. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesveg. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Ligger delvis i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, stort sett med moderat til lav aktsomhetsgrad, men et mindre areal med usikker aktsomhetsgrad øst i området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positiv)	Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 11 kilometer.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Store deler av området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved eventuell utbygging må samfunnssikkerhet ivaretas, og dette anses som mulig å løse. Området er lite, men vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Ut fra en samlet vurdering foreslås området videreført med boligformål.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres med boligformål.	

113 Teistvika

Hjemmelshaver:

139/164 Merete Wiik, Rune Granrud, Randi. G. Engesbak
139/165 Mowi ASA

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 04.03.2025

Tilbakemelding Randi G. Engesbak (doknr. 167) 11.03.2025: Per i dag har jeg ingen planer for utbygging for området og ønsker det skal stå som det står i dag.

Tilbakemelding Mowi ASA (doknr. 203) 24.03.2025: Mowi jobber med å kartlegge mulig områder for utvidelse av vår virksomhet. Settefiskanlegget på Bessaker er ett av anleggene som kan være aktuell for utvidelse. Det er derfor viktig for Mowi å opprettholde dette området som næringsareal i kommuneplanen.

Arealformål: Næring og bolig

Tatt inn i kommuneplan: Hele området var bolig i 2008, næringsarealet kom i 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 7,5 dekar bolig og 6,5 dekar næring

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Berøres i liten grad.

Gråmåke (sårbar), grønnfink (sårbar), fiskemåke (sårbar), tjeld (nær truet), gråspurv (nær truet), hettemåke (kritisk truet), storspove (sterkt truet), storskarv (nær truet), rødstilk (nær truet), krykkje (sterkt truet) og Ærfugl (sårbar) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

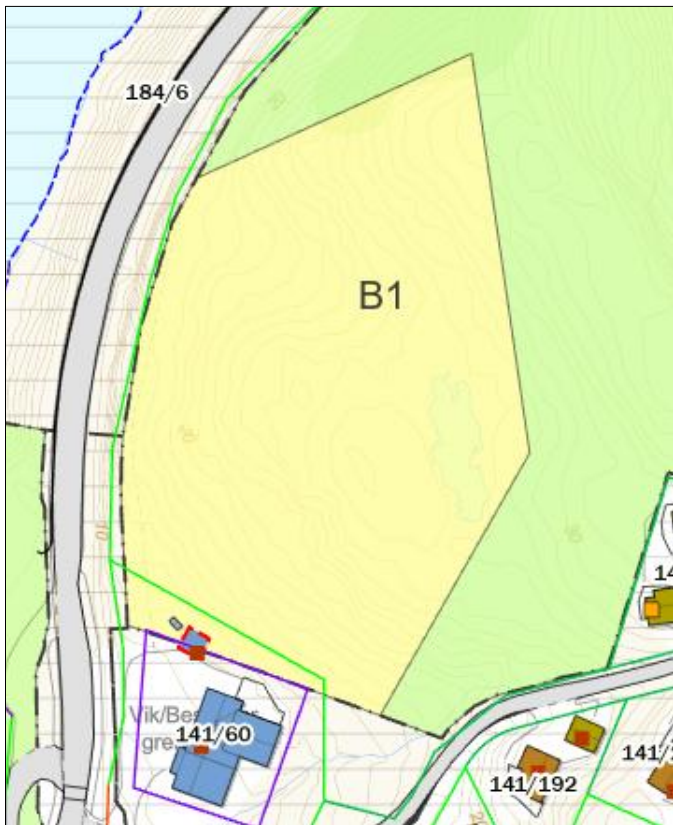
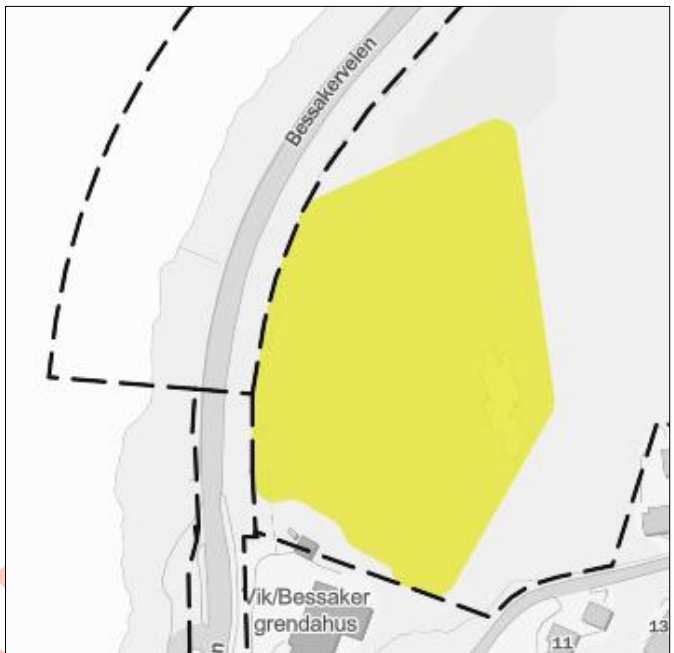
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

	I tilstøtende sjøareal er den marine naturtypen større kamskjellforekomster registrert. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Frohavet-nord med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder og; Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder bidrar til å gi området noe mer karakter enn typisk kystlandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Omtrent hele området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området, mot sjøen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positivt)	Området som vurderes her består av to delområder, et område til næringsformål i øst og et delområde med boligformål i vest.

	Boligområdet vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 12 kilometer. I arealstrategien, fra kommuneplanens samfunnsdel, står det at det i arealdelen skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Næringsarealet ligger i tilknytning til næringsareal på naboeiendommen, eid av samme foretak.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Omtrent hele området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Området består av bart fjell, og utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet vurderes som små. Boligområdet vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt boligbygging og etablering av gode og trygge bomiljø. Næringsarealet ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde og videreføring støtter opp under arealstrategien. Det er samlet sett en balansert vurdering, og området foreslås videreført med formål henholdsvis til bolig og næringsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling: Området for næringsbebyggelse videreføres. Området med formål bolig tas ut og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

ARBEIDSDOKUMENT

114 Bjørganlia	
Hjemmelshaver: 141/213 Jordsameie – 15 eiere	
Hjemmelshavers merknad:	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2008, deler av området tidligere.
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 12,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ikke registrert rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Naturtyper og arter: Det ble funnet grunnlag for to kystlyngheilokaliteter. Lokalitet 1 med moderat tilstand. Og lokalitet 2 med svært dårlig tilstand som en følge av omfattende gjenvekst med lauvtrær. Vegetasjonen ved lokalitet 1 var triviell og besto av en blanding av blokkebær, krekling, røsslyng, blåbær, tyttebær, melbær, heigråmose, einer osv. Bergfuru (svært høy risiko), rynkerose (svært høy risiko) og hagelupin (svært høy risiko) ble funnet i det undersøkte området. Ingen rødlistede karplanter, moser, sopp eller lav ble registrert og ingen er kjent fra før. <i>Kilde: Natur og samfunn</i>

	Kartleggingen er gjort på bakgrunn av innspill til kommuneplanens arealdel om utvidelse av areal til boligformål. Lokalitet 2 ovenfor ligger utenfor det området som vurderes her. Faglig råd om skjøtsel og hensyn: Resterende arealer og tilgrensende områder vil etter vårt skjønn være egnet for tradisjonell skjøtsel. Fremmede arter bør også bekjempes. Ved eventuelle massehåndteringer bør man også være obs på forekomster med fremmede arter. <i>Kilde: Natur og samfunn</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til Frohavet-nord med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typiske kyst- og innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Store deler av arealet ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesveien ligger mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering

• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunale vann- og avløpsledninger går til planområdet. Brannvann ved bruk av tankbil.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positivt)	Det er utarbeidet reguleringsplanforslag for området. Dette har vært gjenstand for høring og offentlig ettersyn. Statsforvalteren har gitt innsigelse til reguleringsplanen slik: 1. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer innsigelse til planen inntil naturmangfoldvurderingen etter §§ 8-12 oppfyller kravene i naturmangfoldloven. 2. Med bakgrunn i rundskriv T2/16 og forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til planen. Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 11 kilometer.
Vurdering: Det er registrert kystlynghei med moderat tilstand. Kystlynghei er en utvalgt naturtype. Utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet vurderes som små. Det er utarbeidet reguleringsplanforslag for området. Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Samlet sett vurderes området som egnet for videreføring.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres som boligformål.	

115 Årneset

Hjemmelshaver:

141/1 Erling Iversen og Marthe Naustan Iversen

141/75 Randi Sandø

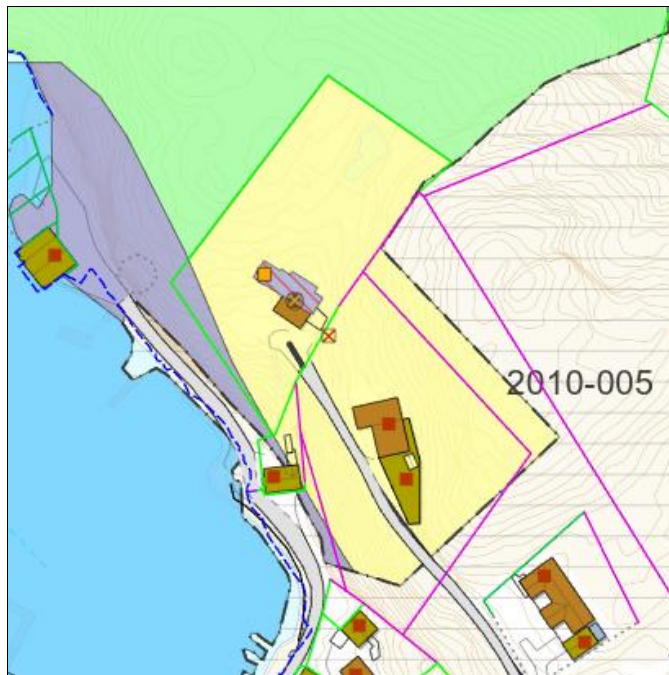
141/203 Hanne N. Hårstad og Arne-Johan Nikolaisen

Hjemmelshavers merknad:

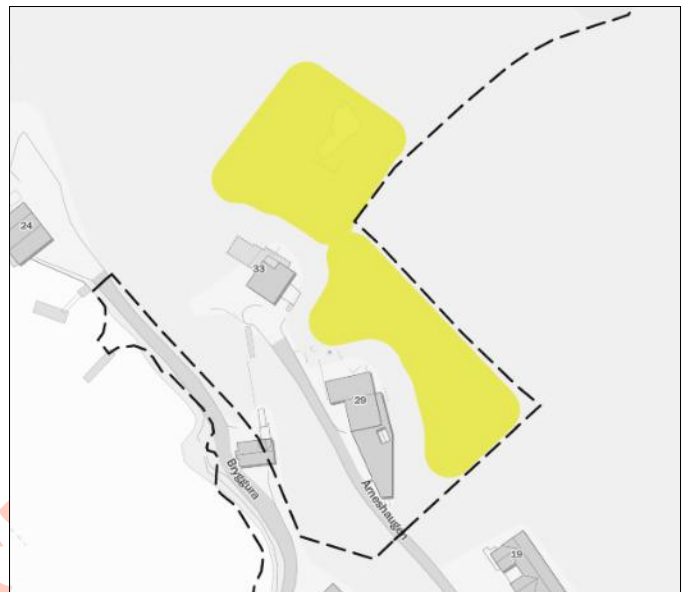
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 4 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Berøres i liten grad.

Gråmåke (sårbar), lomvi (kritisk truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Naturtyper og arter: Det ble funnet grunnlag for seks naturtypelokaliteter. Lokalitet 2, 3, 4 og 5 er alle kystlyngheier med svært dårlig tilstand som en følge av omfattende gjenvækst. Lokalitet 1 er en større kystlynghei med moderat tilstand. Vegetasjonen var kalkfattig, triviell og typisk for regionen (utforminger med blokkebær, krekling, melbær og røsslyng). Lokalitet 6 er en naturbeitemark med lav kvalitet. Ingen rødlistede karplanter, moser, sopp eller lav ble registrert og ingen er kjent fra før. Av fremmede arter så ble hagelupin (SE), rynkerose (SE), bergfuru (SE) og sitkagran (SE) registrert. Hekkende tjeld (NT) ble registrert ute på Årneset. Fiskemåker på næringssøk ble også observert ved elveutløpet. Det

	kan trekkes frem at kantsonen mot elva er svært forringet, kulverten under Bessakerveien er mulig også for høy til at fisk kan vandre opp effektivt (dette bør dobbeltsjekkes når det er flo). <i>Kilde: Natur og samfunn</i> Kartleggingen er gjort på bakgrunn av nytt innspill til kommuneplanens arealdel på Årneset. Det er lokalitet 1 og 2 ovenfor som er relevant for det arealet som vurderes her. Faglig råd om skjøtsel og hensyn: Kantsonen mot elva bør få revegetere seg mht. busker og trær. Resterende arealer etter eventuelle inngrep vil etter vårt skjønn være lite egnet for tradisjonell skjøtsel, men det kan være fordelaktig for røsslyng og potensielt kysthumler (NT) at restarealer holdes åpne. Fremmede arter bør også bekjempes. Ved eventuelle massehåndteringer bør man også være obs på forekomster med fremmede arter. <i>Kilde: Natur og samfunn</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomsten Bessaker småbåthavn med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det ligger vei og eksisterende bebyggelse mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området stort sett består av humusdekke eller tynt torvdekke, med et lite areal bart fjell mot sør. For hele området er muligheten for marin leire stort sett fraværende.

○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst til området via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe negativt)	Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 13 kilometer. Imidlertid vurderes adkomst som vanskelig og området er vanskelig å bygge med tanke på de etablerte boligene i området.
Vurdering: Området er kartlagt med hensyn til naturmangfold. Det er registrert kystlynghei med moderat tilstand. Kystlynghei er en utvalgt naturtype. Utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet vurderes som små. Adkomst til ubebygde deler vurderes som vanskelig, og området fremstår som krevende å utnytte med tanke på eksisterende boliger. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål bolig.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål bolig og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

116 Bessaker

Hjemmelshaver:

141/213 Jordsameie med 15 eiere

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 05.03.2025

Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 2002

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berøres i liten grad.

Lomvi (kritisk truet) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomsten Bessaker småbåthavn med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

Landskap	Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området stort sett består av humusdekke eller tynt torvdekke og noe bart fjell, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende, og et mindre område, mot øst, med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe negativt)	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 13 kilometer. På den annen side har området ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid uten at det har blitt realisert.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Landskapet er eksponert og gir området noe visuell karakter. Utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet vurderes som små. Området har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 2002 uten at det har blitt realisert. Det vurderes å ha noe potensial for utvikling av lokale bygdesamfunn, men samlet sett er det en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med boligformål.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål bolig og endres til arealformål LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

117 Vettavika

Hjemmelshaver:

141/213 Jordsameie 15 eiere
141/10 Ida Basmo Pettersen
141/11, 12 Tor Erik Wettavik

Hjemmelshavers merknad:

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: Noe i 2002 og noe tidligere

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 150,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av produktiv skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Gresshoppesanger (nær truet), lomvi (kritisk truet), ærfugl (sårbar), grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), granmeis (sårbar), vannrikse (sårbar), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), teist (nær truet), tjeld (nær truet), havelle (nær truet), stær (nær truet) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken
Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Vettavikbekken/Storvikbekken med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.
Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.
Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

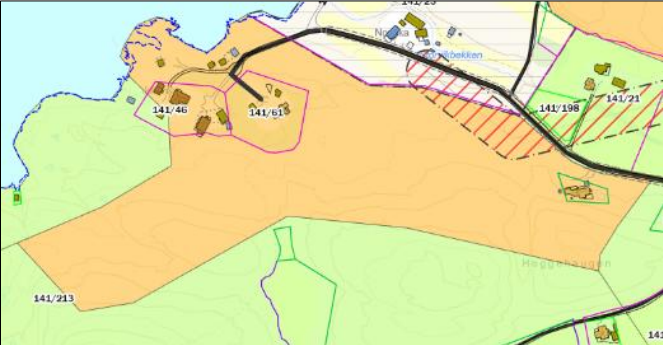
Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap.
Kilde: Artsdatabanken
Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.

• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En marginal del av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Berører strandsonen langs bekk.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Noe av arealet i nord er produktiv skog. Det samme arealet er markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området stort sett består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, noe sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, et lite område med torv og myr, også med stor mulighet for marin leire og en svært liten del med usammenhengende hav- fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. Delen med sammenhengende marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Et område i nord, langs Vettavikbekken, inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	En mindre del av området berøres av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, stort sett med moderat til lav aktsomhetsgrad, men noe areal i sør og øst med usikker aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Området ligger i et svært eksponert kystlandskap. En del av området, i nord, berøres av aktsomhetsområde for flomfare. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.	

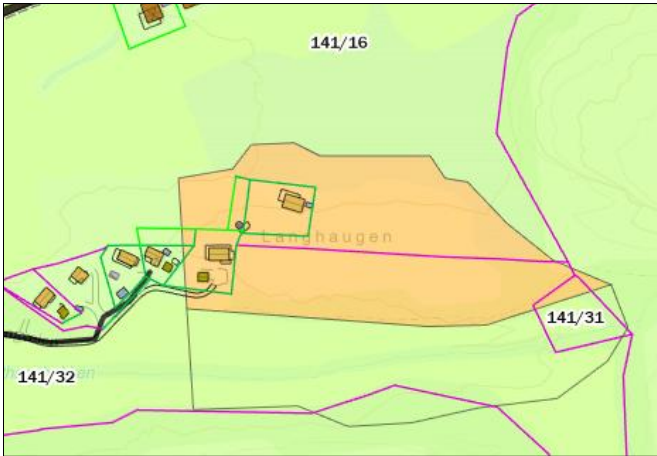
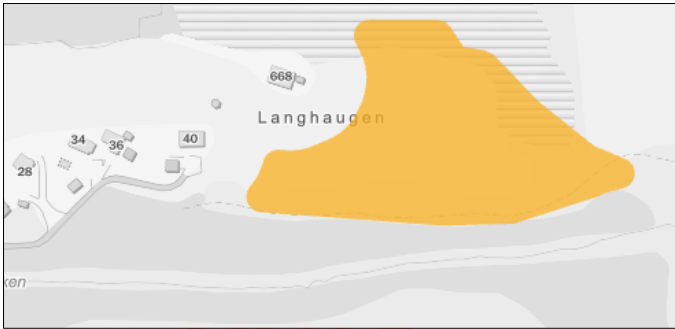
Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

118 Storsvika	
Hjemmelshaver: 141/213 Jordsameie 15 eiere	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Noe i 2002 og noe tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 56 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Lomvi (kritisk truet), ærfugl (sårbar), grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), granmeis (sårbar), vannrikse (sårbar), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), teist (nær truet), tjeld (nær truet), havelle (nær truet), stær (nær truet), krykkje (sterkt truet), alke (sårbar), teist (nær truet) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannområdene Vettavikbekken/Storvikbekken, med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Frohavet-nord, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.

Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En del av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området stort sett består av bart fjell og en mindre del med humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. En svært liten del med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, inngår i området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via fylkesvei og privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	En mindre del av området berøres av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativt)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Området ligger i et svært eksponert kystlandskap, og deler berøres av hundremetersbeltet langs sjø. Det inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

119 Langhaugen	
Hjemmelshaver: 141/16 Ida Basmo Pettersen 141/32 Roald Søreng	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002 eller tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 10,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berører noe myr. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Myr binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen rødlistede arter registrert i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Drenerer til vannforekomsten bekker til Brandsfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen. Kystlandskap; Svært eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Deler av området, i nord, som består av myr er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområde og den østligste delen av området inngår i årstidsbeiter; vinterbeite – tidlig vinterland. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området stort sett består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende og en mindre del med torv og myr nord i området, hvor muligheten for marin leire er stor. Området med torv og myr inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskdred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med en kombinasjon av moderat til lav aktsomhetsgrad og usikker aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Deler av området består av. Området ligger i et landskap med noe eksponering og visuell karakter. Det inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. Det er samlet sett en overvekt av negative konsekvenser, og området foreslås ikke videreført med formål fritidsbebyggelse.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og endres til arealformål LNFR i kommuneplanens arealdel. Bebygde og fradelte tomter gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

ARBEIDSDOKUMENT

120 Straum 1

Hjemmelshaver:

154/2 Randi Oleanna Jenssen

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 05.03.2025

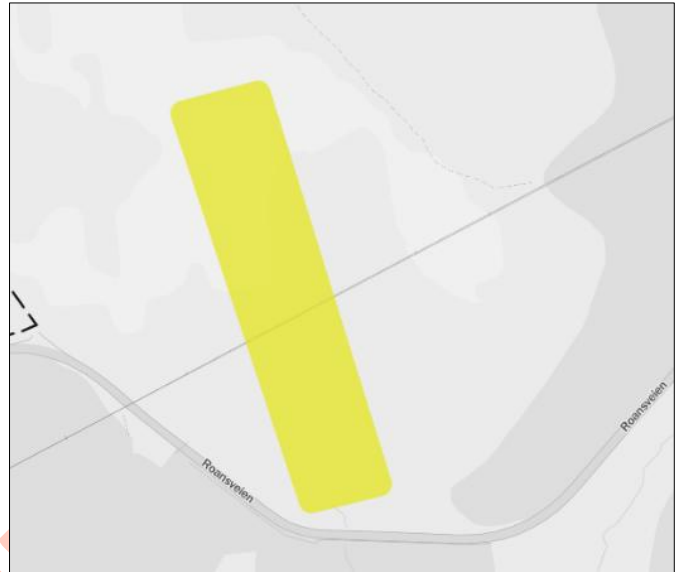
Arealformål: Bolig

Tatt inn i kommuneplan: 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 16 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Berøres i liten grad.

Det er ingen rødlistede arter registrert i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomsten vassdraget til Straumvatnet med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte.

Kilde: Riksantikvaren

- Landskap

Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap.

Kilde: Artsdatabanken

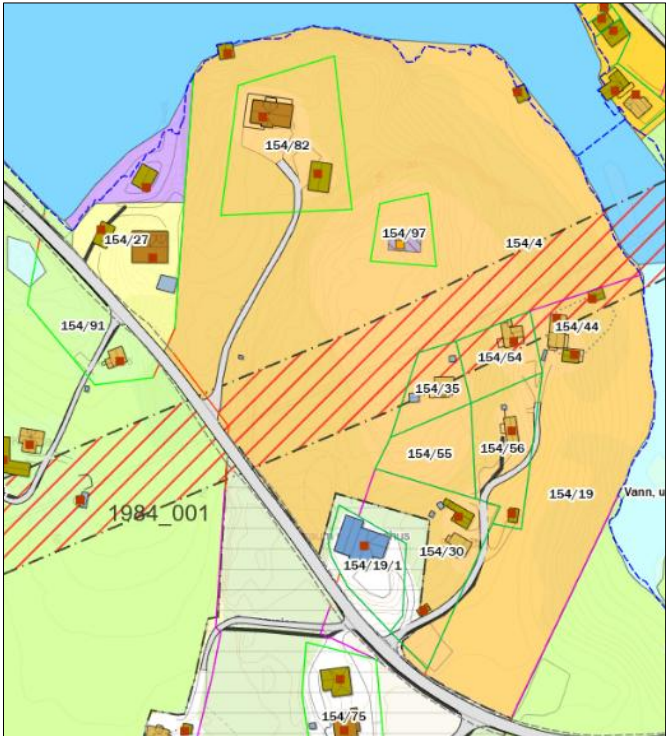
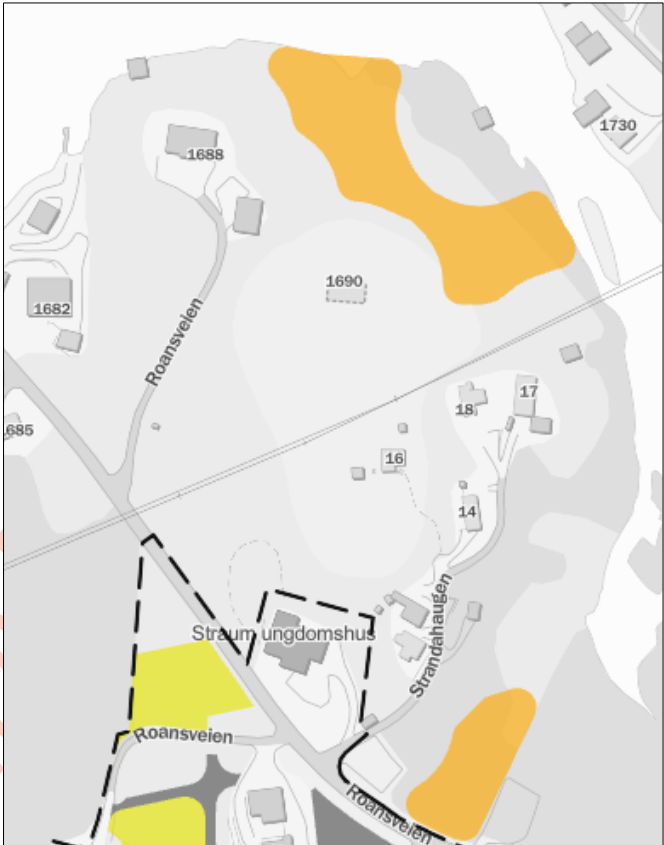
	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berører ikke landbruksinteresser. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, i sør, inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen etablert adkomst, men det må eventuelt etableres fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	En mindre del av området berøres av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe negativ)	Området vurderes å ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 3,5 kilometer, men mangler gang- og sykkelvei. Området fremstår bratt, og det kan være utfordringer knyttet til fremføring av vann og avløp.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Området fremstår bratt, og det kan være utfordringer knyttet til fremføring av vann og avløp. Det mangler gang- og sykkelvei til skole. Samlet sett vurderes området som lite egnet for videreføring som boligformål, og foreslås tatt ut av kommuneplanens arealplan.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål bolig og endres til arealformål LNFR.	

121 Straum 2	
Hjemmelshaver: 154/6 Ingemar Strøm og Helen Birgitte Årvik Strøm	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.03.2025	
Arealformål: Bebyggelse og anlegg	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan Kartutsnitt: Planreserve 	
Samlet utbyggingsreserve: 4 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur	Hubro (sterkt truet), jaktfalk (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), taksvale (nær truet), gjøk (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet) og gråtrost (livskraftig). Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

○ Geologisk arv	
• Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Straum grunnvann med god kjemisk tilstand og drenerer til vannforekomsten Brandsfjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En del av området, midt i området, berører fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser for det meste av området består av humusdekke eller tynt torvdekke hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med et areal midt i området med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. De delen av området som består av marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området inngår marginalt i framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst etter privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

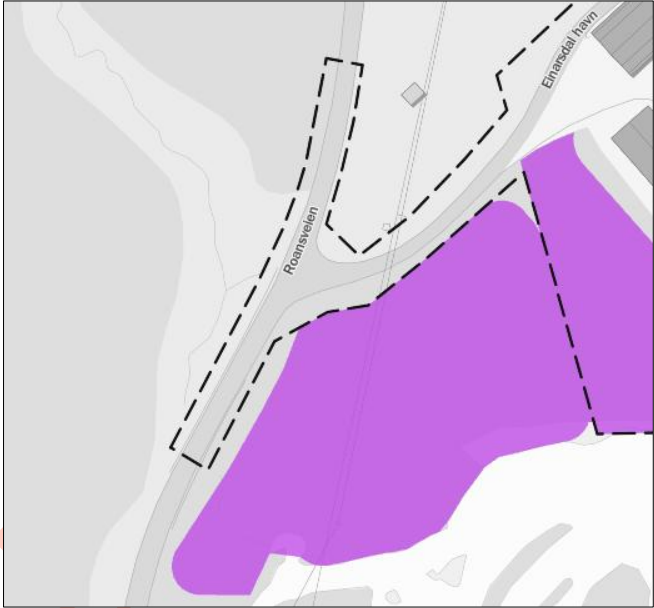
○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	
Annet:	
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper, og det er registrert flere rødlistede fuglearter – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Deler av området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø og berører fulldyrka jord. Samlet sett vurderes området som lite egnet for videreføring med formål bebyggelse og anlegg, og det foreslås tatt ut av kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål bebyggelse og anlegg og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

ARBEIDSDOKUMENT

122 Straum 3	
Hjemmelshaver: 154/4 Per Ola Johansen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Noe i 2002 og noe tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 6 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området består til dels av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i> Skog binder karbon.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hubro (sterkt truet), jaktfalk (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), taksvale (nær truet), gjøk (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet), svartbak (livskraftig) og gråtrost (livskraftig). Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Straum grunnvann med god kjemisk tilstand og drenerer til vannforekomsten Brandsfjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Kilde: Artsdatabanken Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området berører i stor grad hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Området består av noe innmarksbeite og produktiv skog og noe markert som dyrkbar jord. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består for det meste av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med innslag av elve- og bekkeavsetning, med stor mulighet for marin leire, og sammenhengende hav- og fjordavsetning i sør, med svært stor mulighet for marin leire. Den delen av området hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat Området inngår marginalt i framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensning - Støy	Marginale deler av området ligger i støysone langs fylkesvei.

○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	<i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonthetsområde for radon med moderat til lav aktsonthetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter i området. Området berører vannforekomst og ligger i stor grad i hundremetersbeltet langs sjø. Det består av noe innmarksbeite, produktiv skog og dyrkbar jord. Deler av området inngår i aktsonthetsområde for kvikkleireskred. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

123 Einarsdal havn	
Hjemmelshaver: 156/1 Roger Johansen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.03.2025	
Arealformål: Næring	Tatt inn i kommuneplan: Noe i 2002 og noe tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 6 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad.
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hubro (sterkt truet) og jaktfalk (sårbar) er registrert i området. Begge er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Einardalsvågen med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av fulldyrka jord og innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består, i nordlige halvdel av området, av sammenhengende marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire, og i sørlige halvdel av området sammenhengende hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Området i sin helhet inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En betydelig del av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En betydelig del av området inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Marginale deler av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, hovedsakelig med usikker aktsomhetsgrad, og en mindre del med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positiv)	Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet vil

	bidra positivt for å innfri dette, men arealet er av begrenset størrelse.
--	---

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Det er registrert flere rødlistede fuglearter i området. Området berører vannforekomsten Einardalsvågen og ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. Det består av fulldyrka jord og innmarksbeite, men arealet er relativt lite. Hele området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området er av begrenset størrelse, men bidrar til målsetningen om tilstrekkelig næringsareal i kommuneplanens samfunnsdel. Samlet sett vurderes området som egnet for videreføring som næringsformål, men det bør gjennomføres grundigere vurdering av naturmangfold og grunnforhold ved eventuell utbygging.

Rådmannens innstilling:

Den delen av området som ligger nord for veien Einarsdal havn videreføres som næringsformål. Den delen av området som ligger sør for veien Einarsdal havn tas ut som næringsformål og endres til arealformål LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

124 Sumstadlia

Hjemmelshaver:

157/1 Oene Van Dijk og Petra Heegstra
157/2 Brynhild Wahl Gjessing
158/1 Paul Magne Terning
158/2 Maria Tørhaug og Olav Ramsøskar
158/7 Frank Solli
158/8 Frank solli
158/9 Frank Solli

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 05.03.2025

Tilbakemelding fra Frank Solli (doknr. 172): Ønsker videreføring av utbyggingsområdene.

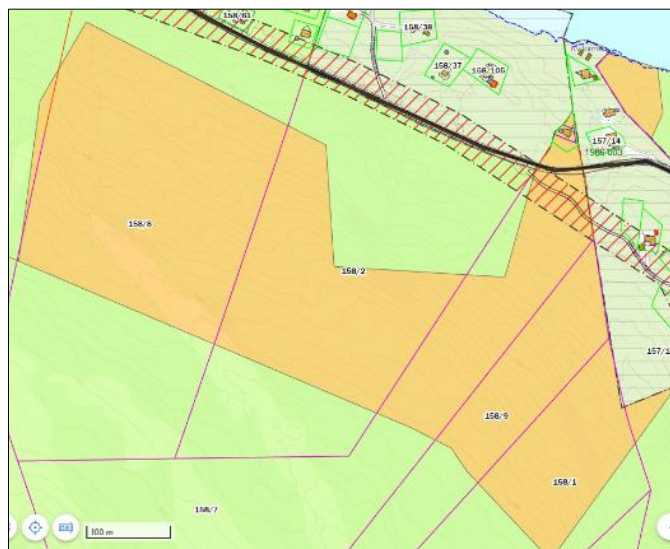
Tilbakemelding fra Paul Magne Terning (doknr. 205) 25.03.2025: Ønsker å videreføre området. Det kan hende vi skal bygge hytte i området.

Tilbakemelding fra Oene van Dijk og Petra Heegstra (doknr. 206) 25.03.2025: Vi har per i dag ingen planer for utbygging for området (157/1), men er relevant for utbygging i senere år. Ønsker ingen endring og det videreføres i ny kommuneplan.

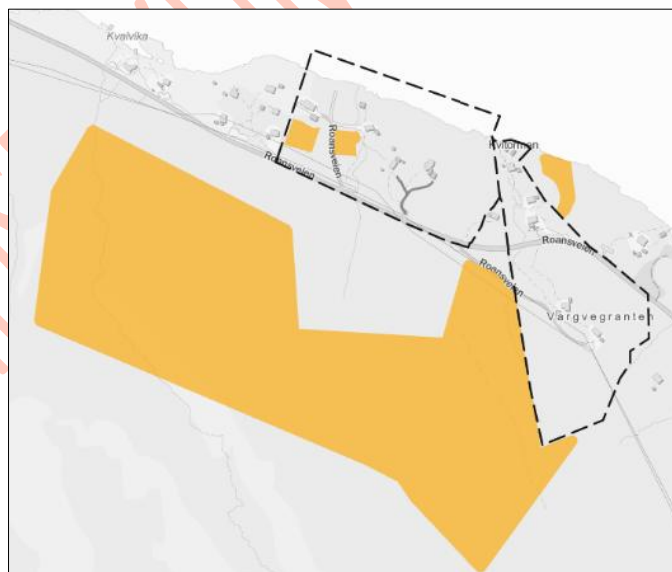
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2002?, redusert i 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 195 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi

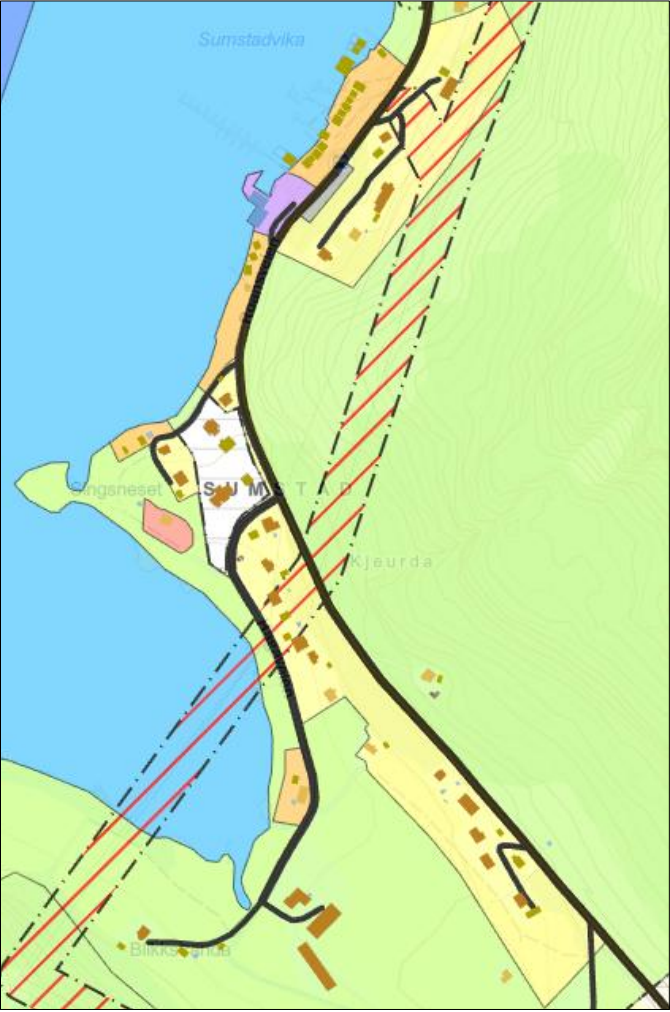
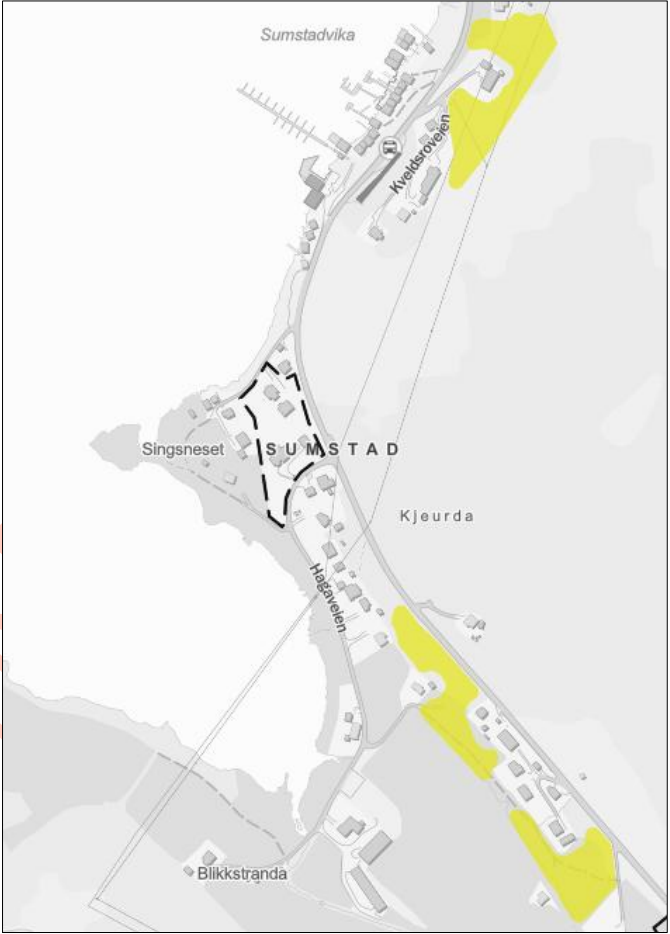
Beskrivelse og vurdering

Området består i stor grad av produktiv skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Skog binder karbon.

Gjøk (nær truet), granmeis (sårbar), grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), gråspurv (nær truet) hettemåke (kritisk truet), krykkje (sterkt truet), storskarv (nær truet) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	<i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Området berører vannforekomstene Brandsfjorden, med svært god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand, og bekker til Brandsfjorden, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	For det meste kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Berører også innlandslandskap; Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger stort sett i et typisk kyst- og innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området berøres av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Den delen av området som ligger ovenfor fylkesveien består i stor grad av produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	En stor del av området ligger under marin grense. Løsmasser består av humusdekke eller tynt torvdekke hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. En god del av området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Store deler av området berøres av aktsomhetsområde for snøskred, både med og uten skogeffekt. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området berøres av framtidig havnivåstigning og stormflo.

	<i>Kilde: Kartverket</i> En god del av området er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	En liten del av området berøres av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonhetsområde for radon med usikker aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert, og området har betydelige utfordringer knyttet til kvikkleireskred, flomfare og snøskred. Det består hovedsakelig av produktiv skog, og inngrep vil redusere karbonlager noe, men ikke i betydelig grad. Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygd tomt som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

125 Sumstad	
Hjemmelshaver: 158/110 Jordsameie 8 eiere	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 05.03.2025	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: Noe 2002 og noe tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan  Kartutsnitt: Planreserve 	
Samlet utbyggingsreserve: 17,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi	Krykkje (sterkt truet), vannrikse (sårbar), hønehawk (sårbar), grønnfink (sårbar), sjøorre (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), gulspurv (sårbar), storskarv (nær truet), gjøk (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), rødstilk (nær truet), stær

○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	(nær truet), gråspett (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Området berører vannforekomsten bekker til Hellfjorden, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og drenerer til vannforekomsten Hellfjorden med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En betydelig del av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det ligger bebyggelse og delvis fylkesvei mellom området og strandsonen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En god del av det sørlige delområdet består av innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. En stor del av området inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Omtrent hele det nordlige delområdet, og en mindre del av det sørlige delområdet, inngår i aktsomhetsområde for steinsprang, i hovedsak utløpsområde. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>

	En betydelig del av det sørlige delområdet inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området i sin helhet inngår i aktsomhetsområde for snøskred, både med og uten skogeffekt. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Mindre deler av området berøres av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe negativt)	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt bosetting og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 13 kilometer. På den annen side har området ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid uten at det har blitt realisert.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert, og området har betydelige utfordringer knyttet til kvikkleireskred, steinsprang, jord- og flomskred samt snøskred. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål bolig i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som boligformål og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

126 Beskeland

Hjemmelshaver:

159/1 Geir Olav Halvorsen
159/4 John Kristiansen
159/30 Jordsameie 3 eiere

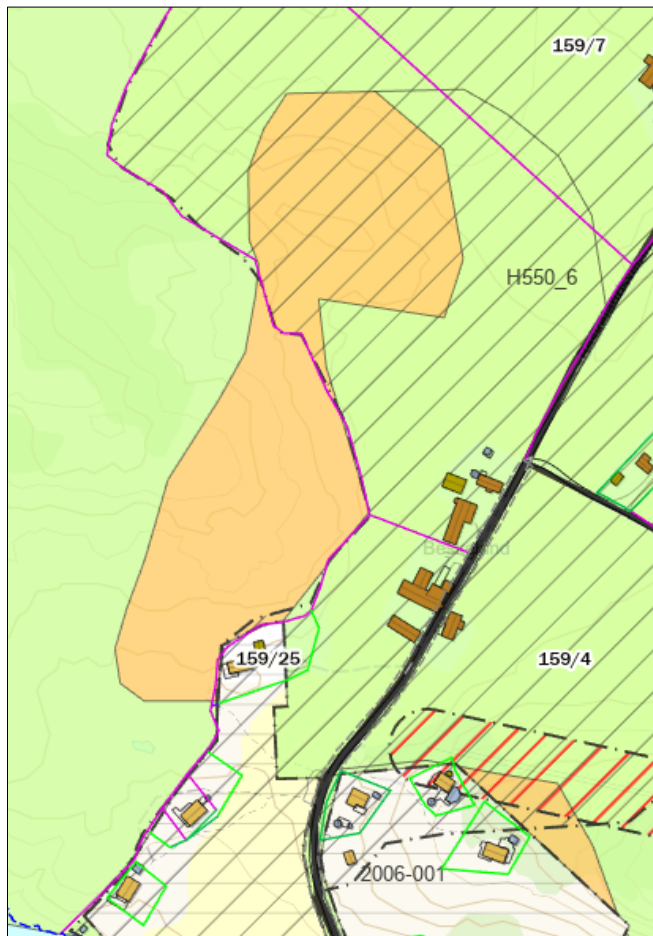
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 05.03.2025

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2002, redusert i 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 24 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi

Beskrivelse og vurdering

Berøres ikke.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Grønnfink (sårbar), bjørkefink (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til Baskelandsfjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
• Kulturminner og kulturmiljø	Den nordlige delen av området inngår i nasjonalt eller regionalt viktig kulturlandskap, Baskerland, med svært verdifull kulturminneverdi. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap og; Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Nordlige del av området består av innmarksbeite og berører så vidt det er fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og noe usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning i nord og vest, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering

• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med usikker aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert, og nordlige del av området har verdifullt kulturlandskap. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

127 Utro 1

Hjemmelshaver:

164/3 Kristian Nilssen
164/5 Arne Halvdan Bremnes

Hjemmelshavers merknad:

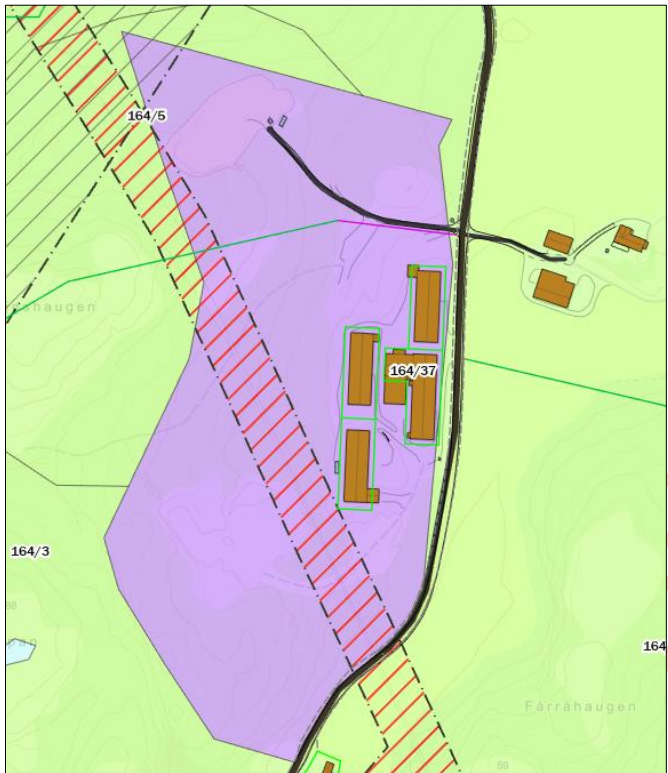
Brev sendt 19.03.2025

Tilbakemelding fra Kristian Nilssen (doknr. 208 og 213) 31.03.2025 og 08.04.2025: Jeg ønsker at alle områder på mine eiendommer fortsatt beholder sin status som de har i dag i gjeldende kommuneplan, og at alle disse videreføres i ny kommuneplan. Områdene anses fortsatt som relevante for utbygging.

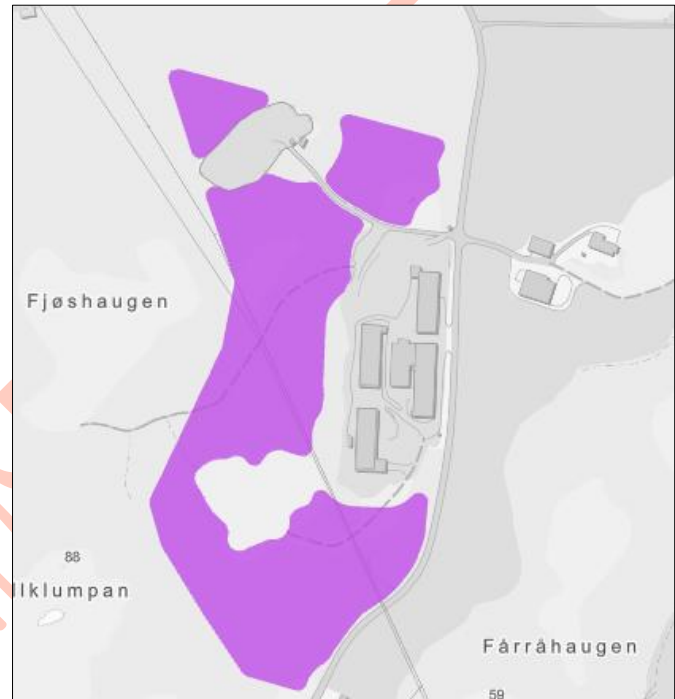
Arealformål: Næring

Tatt inn i kommuneplan: 2015

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 56 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres i liten grad.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar), tjeld (nær truet), svartbak (livskraftig), lomvi (kritisk truet), storspove (sterkt truet), granmeis (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), ærfugl (sårbar), storskarv (nær truet), stær (nær truet), gråspurv (nær truet), teist (nær truet), gjøk (nær truet), vaktel (sårbar), vipe (kritisk truet), gråtrost (livskraftig), gråspett (livskraftig) og havørn (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomster. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av noe produktiv skog. En mindre del av området er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består hovedsakelig av sammenhengende marin strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og noe humusdekke eller tynt torvdekke hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. En marginal del av området består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, og som også inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området inngår i aktsomhetsområde for snøskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området i sin helhet er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
Forurensing	Aktsomhetsområde for radon med usikker aktsomhetsgrad.

○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positiv)	Det ligger et grunnvannsborehull nord i området. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i> Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet bidrar positivt for å innfri dette.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert. Området bidrar til målsettingen om tilstrekkelig areal til næringsformål og vurderes derfor som positivt i denne sammenhengen. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av positive konsekvenser, og området bør videreføres som næringsformål i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres med næringsformål.	

ARBEIDSDOKUMENT

128 Utro 2

Hjemmelshaver:

164/1 Nathalie Haavimb-Jystad og Anders Haavimb-Jystad

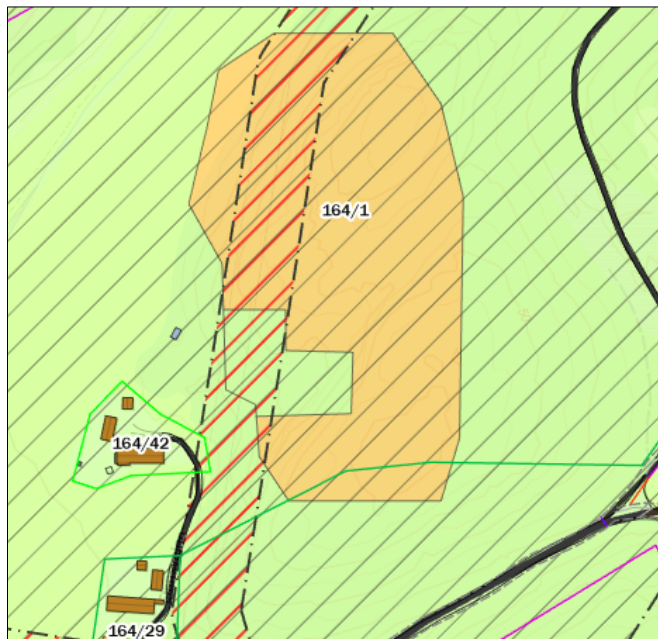
Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 19.03.2025

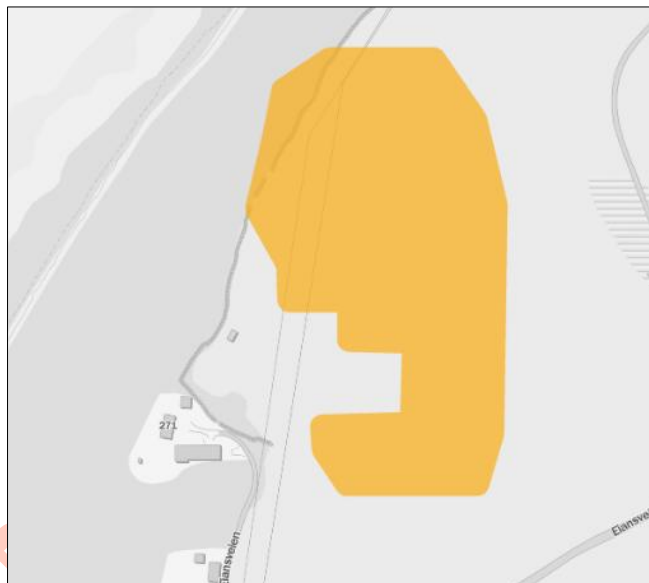
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2008

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 32,5 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres ikke.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar), gulspurv (sårbar), heilo (nær truet), krykkje (sterkt truet), lappspurv (sterkt truet), lunde (sterkt truet), sanglerke (nær truet), småspove (nær truet), steinvender (nær truet), storskarv (nær truet), storspove (sterkt truet), stær (nær truet), teist (nær truet), tjeld (nær truet), tyvjo (sårbar), vaktel (sårbar), vipe (kritisk truet), ærfugl (sårbar), svartbak (livskraftig), gråtrost (livskraftig) og havørn (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Berfjorden, småbekker, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

Kilde: Miljødirektoratet

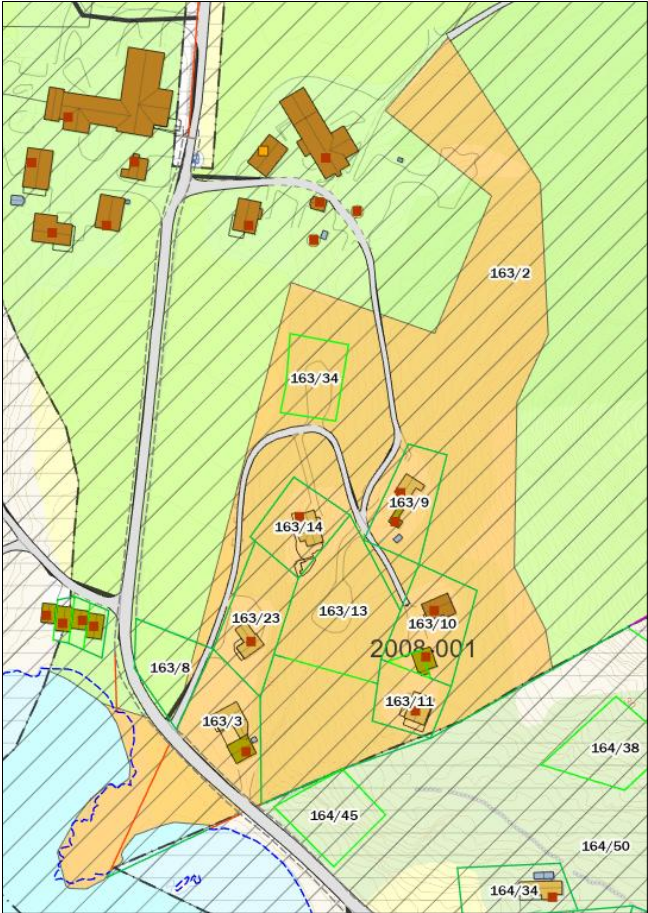
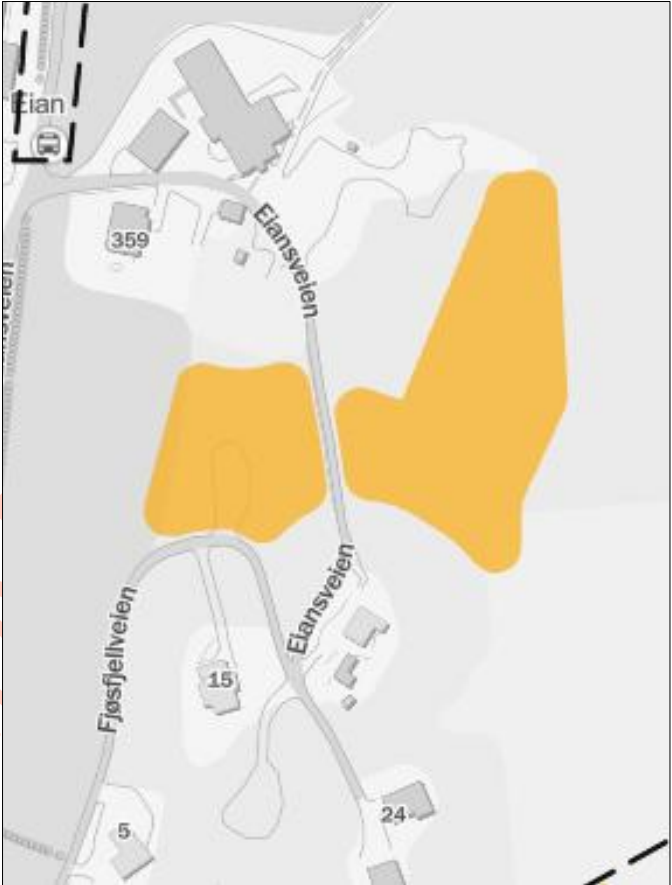
	Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører så vidt det er fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består for det meste av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og en mindre del i nordvest med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området har ikke adkomst i dag, men det må eventuelt etableres fra privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert. Området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp	

mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

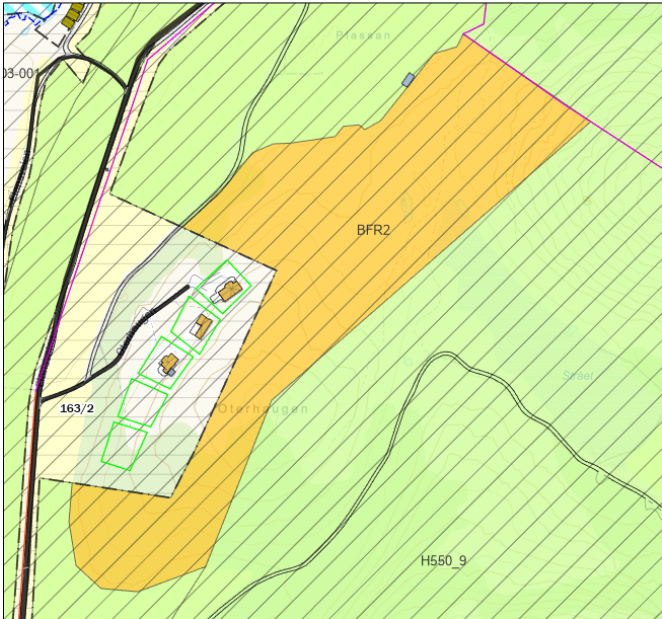
Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

129 Eian	
Hjemmelshaver: 163/2 Henrik Lian Eian 163/3 Ole Arnold Eian	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 19.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 6,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur	Hubro (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), storspove (sterkt truet), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), stær (nær truet), steinvender (nær truet), ærfugl (sårbar), storskarv (nær truet), teist (nær truet), tjeld (nær truet), vipe (kritisk truet), lappspurv (sterkt truet), gulspurv (sårbar), vaktel (sårbar), sanglerke (nær truet), heilo (nær truet), lunde (sterkt truet), tyvjo (sårbar), småspove (nær truet) og

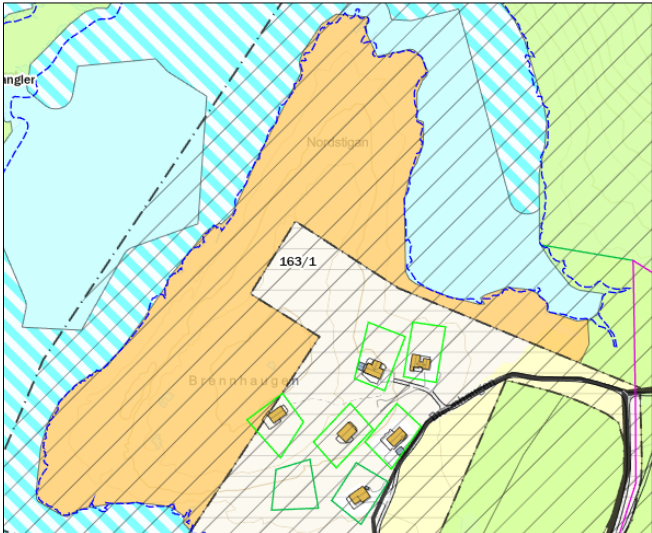
○ Geologisk arv	gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Berører, og drenerer til, vannforekomsten Frohavet – Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En betydelig del av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det ligger bebyggelse og kommunal vei, som går gjennom området, mellom størstedelen av området og strandsonen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En mindre del med innmarksbeite inngår i området. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmasser består for det meste av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og mindre innslag av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, mot vest og usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, mot sør. Området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Sørvestlige del av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>

Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensning ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (nøytral)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden. På den annen side er området i stor grad utbygd, og videre utbygging vil være en form for fortetting.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert og området er markert med vernskog – vern mot kyst, men ingen kjente utfordringer med forurensning eller støy. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. På den annen side er området i stor grad bygd ut og bebygde og fradelte tomter bør videreføres.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

130 Oterhaugen	
Hjemmelshaver: 163/2 Henrik Lian Eian	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2019
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 52,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), lappspurv (sterkt truet), gulspurv (sårbar), vaktel (sårbar), sanglerke (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet), lunde (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), tyvjo (sårbar), ærfugl (sårbar), teist (sårbar), småspove (nær truet), steinvender (nær truet), storskarv (nær truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berøres ikke. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	En marginal del av området er markert med dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser en kombinasjon av bart fjell og humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert og området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

131 Brennhaugen	
Hjemmelshaver: 163/1 Nathalie Haavimb-Jystad og Anders Haavimb-Jystad	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 44,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Strandøstersurt (nær truet), vipe (kritisk truet), storspove (sterkt truet), lappspurv (sterkt truet), gulspurv (sårbar), vaktel (sårbar), sanglerke (sårbar), stær (nær truet), heilo (nær truet), lunde (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), tyvjo (sårbar), ærfugl (sårbar), teist (nær truet), småspove (nær truet), steinvender (nær truet), storskarv (nær truet) og tjeld (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området grenser mot den marine naturtypen «større tareforekomster» i sjø, med gitt verdi, svært viktig. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører, og drenerer til, vannforekomsten Frohavet – Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger omtrent i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	En marginal del av området, i øst, berører innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området nærmest i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, men med mindre innslag av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, mot øst. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området har ikke veiadkomst. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter og plantearter er registrert, og området grenser mot svært viktig marin naturtype. Det er enkelte utfordringer knyttet til strandsone og området	

er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

132 Utrosanden	
Hjemmelshaver: 164/3 Kristian Nilssen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Tilbakemelding fra Kristian Nilssen (doknr. 208 og 213) 31.03.2025 og 08.04.2025: Jeg ønsker at alle områder på mine eiendommer fortsatt beholder sin status som de har i dag i gjeldende kommuneplan og at alle disse videreføres i ny kommuneplan. Områdene anses fortsatt som relevante for utbygging.	
Arealformål: Fritids- og turistformål	Tatt inn i kommuneplan: 2015, redusert i 2019
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Hubro (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), storspove (sterkt truet), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), stær (nær truet), steinvender (nær truet), ærfugl (sårbar), storskarv (nær truet), teist (nær truet), tjeld (nær truet), vipe (kritisk truet), lappspurv (sterkt truet), gulspurv (sårbar), vaktel (sårbar), sanglerke (nær truet), heilo (nær truet), lunde (sterkt truet), tyvjo (sårbar), småspove (nær truet) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Roan havn med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	I øst består området av fulldyrka jord og en mindre del markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i øst består sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, et midtparti med usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning, med svært stor, men usammenhengende, mulighet for marin leire, og humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og i vest bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området, i vest, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området må vurderes opp mot totalbehovet for fritids- og turistformål i planperioden.

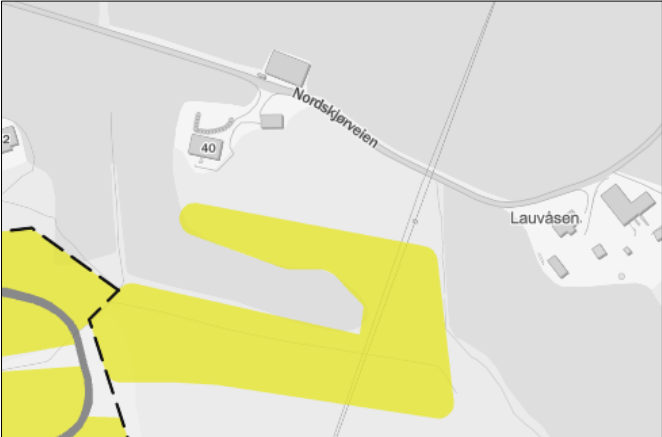
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert, og området er markert med vernskog – vern mot kyst. Det er utfordringer knyttet til strandsone, jordvern og samfunnssikkerhet som aktsomhetsområde for kvikkleireskred og havnivåstigning. Vannmiljø vurderes til noe negativ, da området drenerer mot Roan havn med moderat økologisk og dårlig kjemisk tilstand. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritids- og turistformål og arealformålet endres til LNFR.

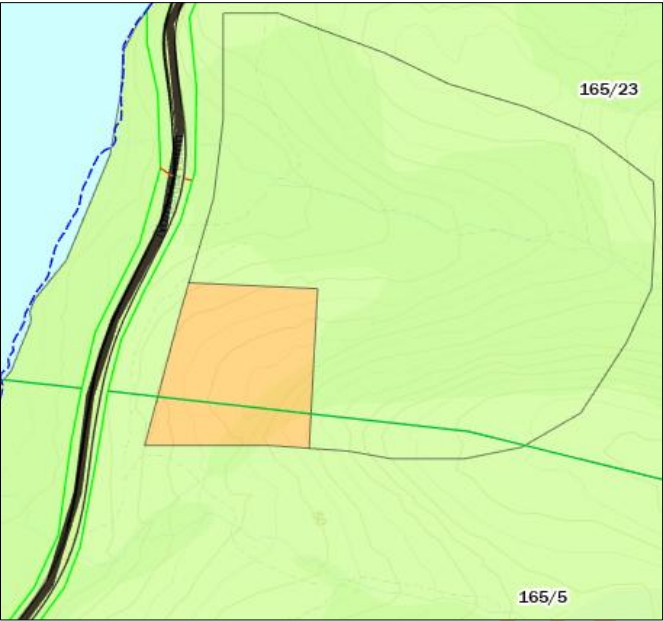
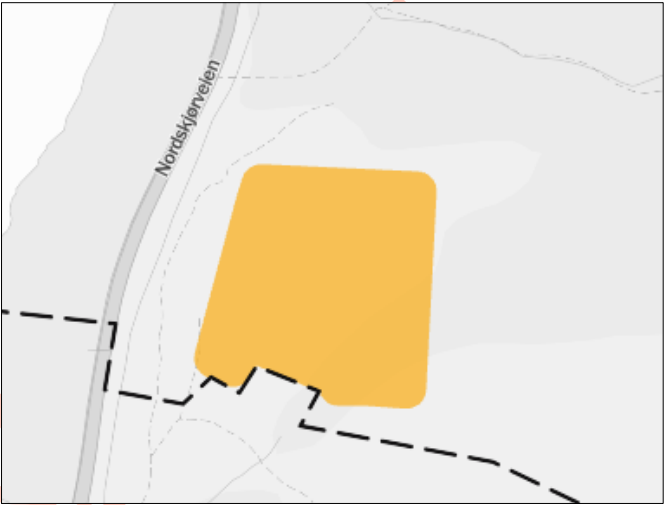
ARBEIDSDOKUMENT

133 Skipparvika	
Hjemmelshaver: 165/24 Jonny Ingebrikt Sjøberg 165/67 Anna Marie Brådtte Sjøberg	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2002 Reguleringsplan for Skipparvika er fra 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 10,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Makrellterne (sterkt truet), storspove (sterkt truet), sjøorre (sårbar), stjertand (sårbar), gråmåke (sårbar), tyvjo (sårbar), fiskemåke (sårbar), gulspurv (sårbar), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), storskarv (nær truet), teist (nær truet) og taksvale (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berøres ikke. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.

• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området består av noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, samt humusdekke eller tynt torvdekke og et lite område med bart fjell, hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. Området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området i øst inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området i sin helhet er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen veiadkomst til området. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (stor negativ)	Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn, spredt bosetting og etablering av gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 20 kilometer. På den annen side har området ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid uten at det har blitt realisert. Tilstøtende areal er regulert til boligformål med 14 ledige boligtomter, noe som anses å dekke behovet for boliger i dette området i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere rødlistede fuglearter er registrert, og området er markert med vernskog – vern mot kyst. Det er utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet ved at det inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Området inngår i planreserven for boligformål og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering, ikke minst på grunn av at det er en betydelig boligreserve i umiddelbar nærhet, anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål bolig i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling:	

Området tas ut som formål bolig og arealformålet endres til LNFR.

ARBETSDOKUMENT

134 Måvika	
Hjemmelshaver: 165/5 Per Gipling 165/23 Julie Haugen og Svein Haugen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Telefonsamtale med Per Gipling (01.04.2025): Ønsker at området på sin eiendom videreføres som område for fritidsbebyggelse. Merknad fra Per Gipling (dok. nr. 209): Begrunnelser for videreføring av arealet for fritidsbebyggelse.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002, redusert i 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 7 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ikke registrert rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer til vannforekomsten Berfjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand.

	<i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området inngår i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandsonen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området for det meste består av bart fjell og et mindre område med humusdekke eller tynt torvdekke hvor muligheten for marin leire i begge tilfeller stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området i sin helhet er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Ingen veiadkomst til området. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering:	

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

135 Jektvika

Hjemmelshaver:

166/2 Anders Strudshavn

166/3 Christian Ingebrigtsen og Morten Ingebrigtsen Wedege

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 20.03.2025

Tilbakemelding fra Anders Strudshavn (doknr. 204) 24.03.2025: Jeg ønsker å beholde området slik det er i dag da planene framover om videre utbygging er litt usikre enda.

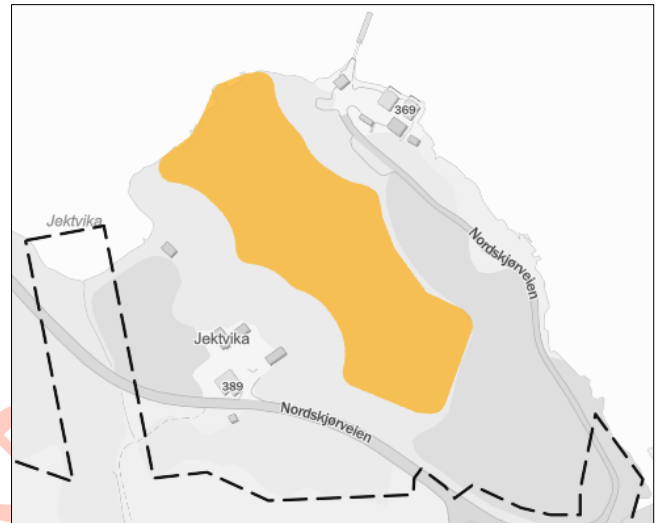
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 10,5 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Beskrivelse og vurdering

Berøres i liten grad.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Nordflaggermus (sårbar), tjeld (nær truet), gråspurv (nær truet), granmeis (sårbar), gjøk (nær truet), stær (nær truet), taksvale (nær truet), gråmåke (sårbar), ærfugl (sårbar), fiskemåke (sårbar), storskarv (nær truet), gråtrost (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

En marginal del av området, i øst, berøres av naturtypen strandeng og strandsump, kartlagt etter Miljødirektoratets håndbok 13. Området er ikke kartlagt i sin helhet med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

Området grenser til den marine naturtypen sterke tidevannsstrømmer, med gitt verdi viktig.

Kilde: Miljødirektoratet

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Berfjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger omtrent i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Består av noe produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av humusdekke eller tynt torvdekke hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området i sin helhet er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av eksisterende rorbuer som gis arealformål turist- og fritidsformål.

ARBEIDSDOKUMENT

136 Brandsøya

Hjemmelshaver:

169/1 Knut Halvard Brandsø
169/2 Helmer Helmersen
169/3 Helmer Helmersen

Hjemmelshavers merknad:

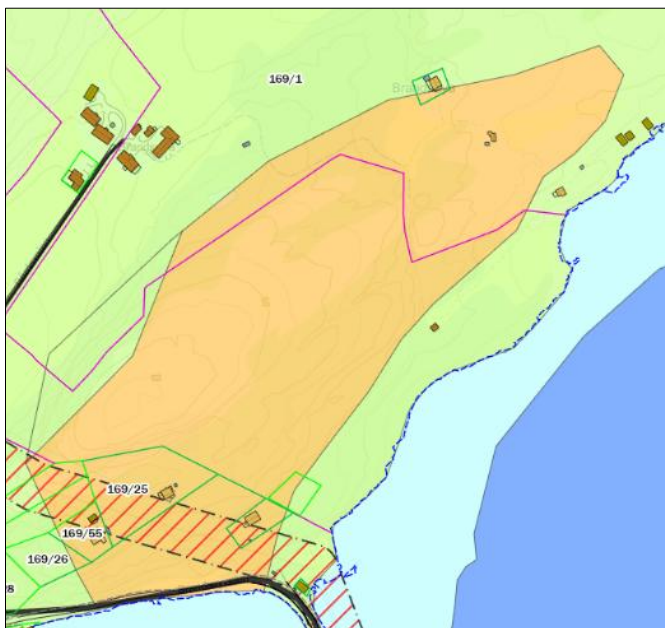
Brev sendt 20.03.2025

Telefonsamtale med Knut Halvard Brandsø 01.04.2025: Ønsker å videreføre området for fritidsbebyggelse. Det er ikke aktuelt å anlegge hyttefelt eller selge tomter ut av familien, men ønsker området for hyttebygging til sine etterkommere.

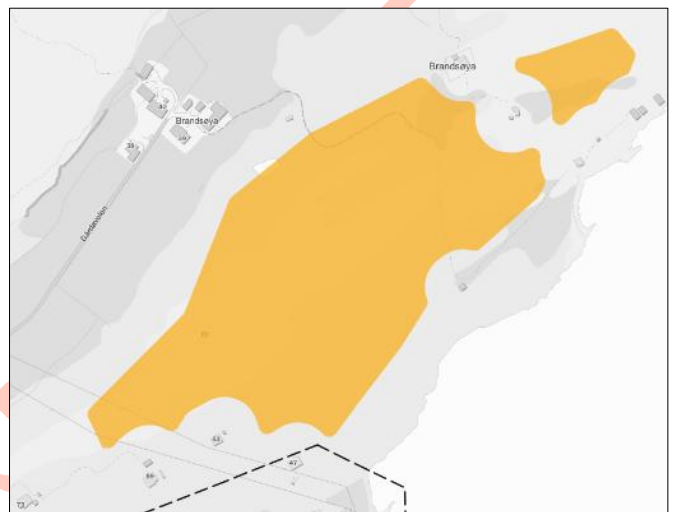
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2002

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 68 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berøres i liten grad.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Fiskemåke (sårbar), grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), gulspurv (sårbar), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), stær (nær truet), svartbak (livskraftig) og vandrefalk (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

- Vannmiljøkvalitet

Berører vannforekomsten Nesvalen, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, samt at en stor del av området

	drenerer mot vannforekomsten Berfjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap- hovedsakelig; Relativt åpent fjordlandskap, en mindre del; Eksponert ytre slakt til småkupert kystlettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger hovedsakelig i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En god del av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av noen mindre områder med fulldyrka jord, innmarksbeite og produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området har ikke veiadkomst. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

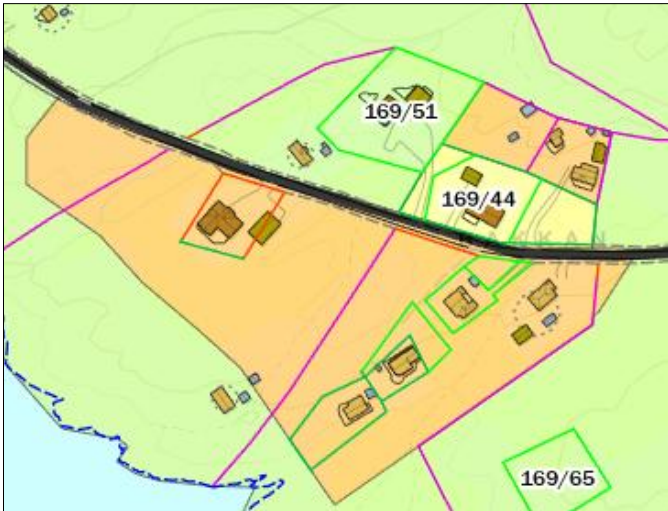
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

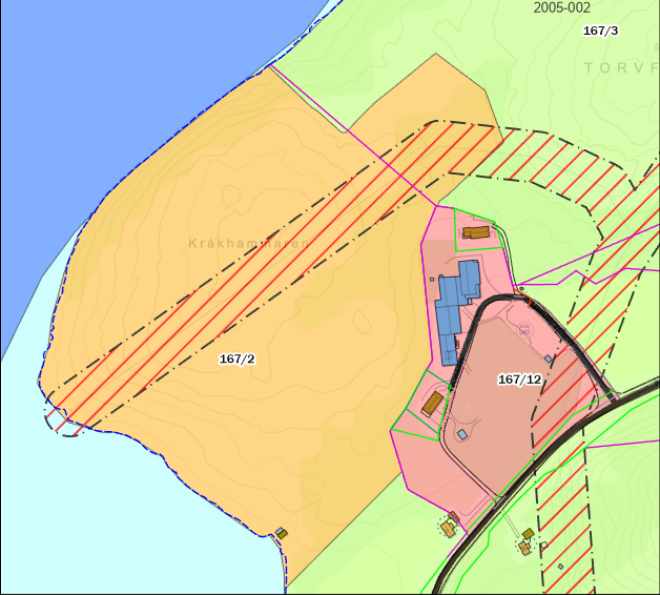
Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR i, med unntak av bebygde tomter som gis formål fritidsbebyggelse.

ARBEIDSDOKUMENT

137 Bakkan	
Hjemmelshaver: 169/4 Helmer Helmersen 169/5 Ole Marius Olafsen 169/7 Arild By	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002 (mulig tidligere), utvidet litt i 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 2,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Grønnfink (sårbar), gråmåke (sårbar), gulspurv (sårbar), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), stær (nær truet), svartbak (livskraftig), gråtrost (livskraftig), havørn (livskraftig) og vandrefalk (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken Nordvestlige del av området er kartlagt i 2023 i sammenheng med innspill til arealdelen. Naturtyper og arter: Arealet på eiendommen er i sin helhet to kystlynghei lokaliteter (1 og 2, hvor område 1 er aktuelt for dette området). begge med moderat lokalitetskvalitet. Vegetasjonen på heia var triviell og besto av utforminger dominert krekling, blokkebær, einer, melbær og røsslyng. Noen rikere partier med innslag av arter som harerug ble registrert på vest siden av veien. Ingen rødlistede karplanter, sopp, moser eller lav ble registrert. En kan forvente at arealene har funksjonsområder for

	kulturlandskapsfugler som grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar) og stær (nær truet). Arealene har også potensiale for kysthumle (nær truet). <i>Kilde: Natur og samfunn</i> Faglig råd om skjøtsel og hensyn: Det vil være fordelaktig for naturmangfoldet at areal som eventuelt ikke blir berørt av inngrep fortsettes å skjøttes, f.eks. kan det utarbeides en helhetlig skjøtelsesplan i området. For rødlistede kulturlandskapsfugler vil det være fordelaktig å la noe areal få utvikle seg fritt mht. busker og krattvegetasjon. <i>Kilde: Natur og samfunn</i> Området for øvrig er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Drenerer til vannforekomsten Frohavet – Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Mesteparten av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører en del innmarksbeite og noe fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger ikke i reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området, i sør, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>

Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (nøytral)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden. På den annen side er området til dels utbygd, og videre utbygging vil være en form for fortetting.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

138 Kråkhammaren	
Hjemmelshaver: 167/2 Anne Laila Osen og Steffen Osen 167/3 Ivar Peder Grip	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 19.08.2025: E-post fra Steffen Osen. Ønsker at området beholdes. Området er forsøkt regulert tidligere, men var den gangen ikke forenelig med lokalisering i forhold til Sør-Roan skole. Aktuelt igjen nå når skolen er nedlagt. Høyspentledning skal også fjernes da det er lagt jordkabel. (Tilbakemelding har kommet lenge etter svarfristen.)	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 80,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Ærfugl (sårbar) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Grenser til den marine naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen, med gitt verdi, viktig. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Gnaget, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Kråkøysundet, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Kilde: Miljødirektoratet
Kulturminner og kulturmiljø	Det ligger to kulturminner nokså sentralt i området, to gravminner datert henholdsvis til jernalder og bronsealder-jernalder. Kilde: Riksantikvaren
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. Kilde: Artsdatabanken Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Store deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: Miljødirektoratet
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat
Jordvern	Berøres ikke. Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: Landbruksdirektoratet
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området nesten utelukkende består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, men med en mindre del i sør med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat En marginal del av området nærmest strandlinjen er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. Kilde: Kartverket Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: Landbruksdirektoratet
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området har ikke veiadkomst. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse

Annet:
(stor negativ)

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

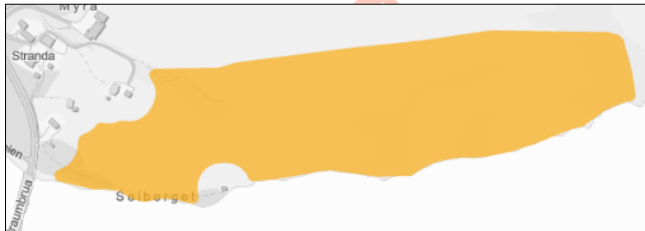
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området grenser til en viktig marin naturtype, og store deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. To gravminner ligger sentralt i området. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

139 Kråkfjorden	
Hjemmelshaver: 168/1 Simon Strudshavn Karlsen (hjemmelshaver siden august 2025)	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Tilbakemelding fra Susanne Strudshavn Strøm (dok.nr. 219) 24.06.2025: Stian Karlsen ønsker å videreføre planområdet «fritidsbebyggelse» på Stranda. Ny eier Simon Strudshavn Karlsen 27.08.2025: ønsker å videreføre planområdet som fritidsbebyggelse.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Campingsplass før 2002, fritidsbebyggelse fra 2008
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 95 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Blåstarr (nær truet), gråmåke (sårbar), storskarv (nær truet), havørn (livskraftig) og geitsvingel (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Grenser til den marine naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen, med gitt verdi, viktig. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomstene Kråkfjorden, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Kråkøysundet, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap og; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i>

	Eksposeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Store deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Området berører et mindre areal med fulldyrka jord og innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området nærmest strandlinjen er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert, og området grenser til viktig marin naturtype. Store deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling:	

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis arealformål fritidsbebyggelse.

ARBEIDSDOKUMENT

140 Hongsand 1	
Hjemmelshaver: 173/1 Inger Lise Eian	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Telefonsamtale med Inger Lise Eian 08.04.2025: Ønsker å videreføre boligområdet. Viser til stor arbeidsplass på Kråkøya som forhåpentligvis kan gi etterspørsel etter bolig i området i framtida. (Kommer muligens med en skriftlig tilbakemelding i tillegg.) Tilbakemelding fra Inger Lise Eian (dok. nr. 215): Dokument med begrunnelser for at området ønskes beholdt.	
Arealformål: Bolig	Tatt inn i kommuneplan: 2002, deler tidligere
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 86,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Makrellterne (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), lomvi (kritisk truet), krykkje (sterkt truet), lunde (sterkt truet), gråmåke (sårbar), sjøorre (sårbar), alke (sårbar), horndykker (sårbar), teist (nær truet), havelle (nær truet), granmeis (sårbar), ærfugl (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), heilo (nær truet), stær (nær truet), gjøk (nær truet), gråtrost (livskraftig), havørn (livskraftig) og svartbak (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer til vannforekomstene Kråkøysundet, med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand, og Frohavet – Flesafjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Mellom hoveddelen av området og strandlinjen ligger fylkesvei og etablert bebyggelse. Deler av området berører strandsonen langs bekk.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Mindre deler av området berører fulldyrka jord og produktiv skog. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området nesten utelukkende består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, men med spor av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, mot nord. Området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikklorieskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området nærmest strandlinjen er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Deler av området inngår i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:
(noe positivt)

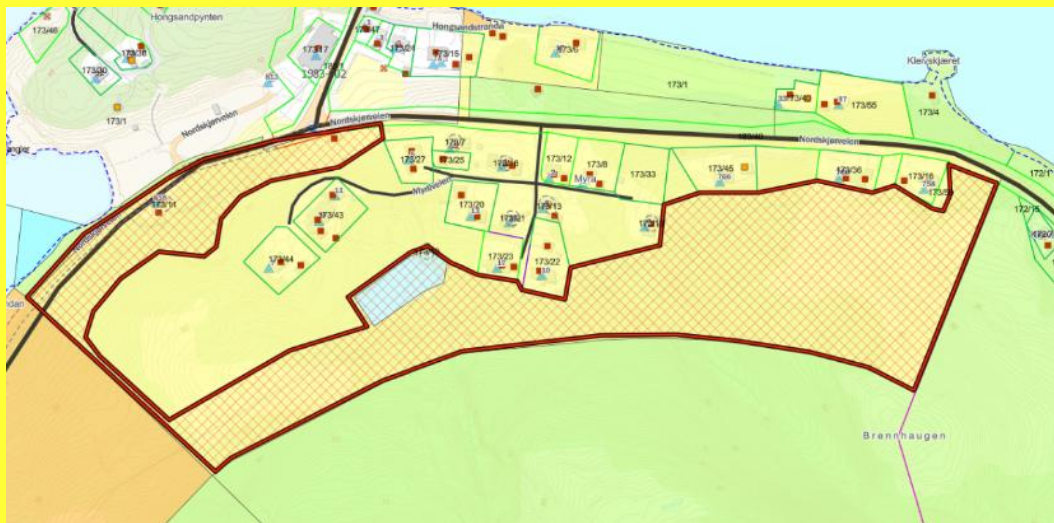
En betydelig del av området er bebyggt. Området kan potensielt ha positiv betydning for utvikling av lokale bygdesamfunn og gode og trygge bomiljø. Avstand til skole er cirka 28 kilometer.

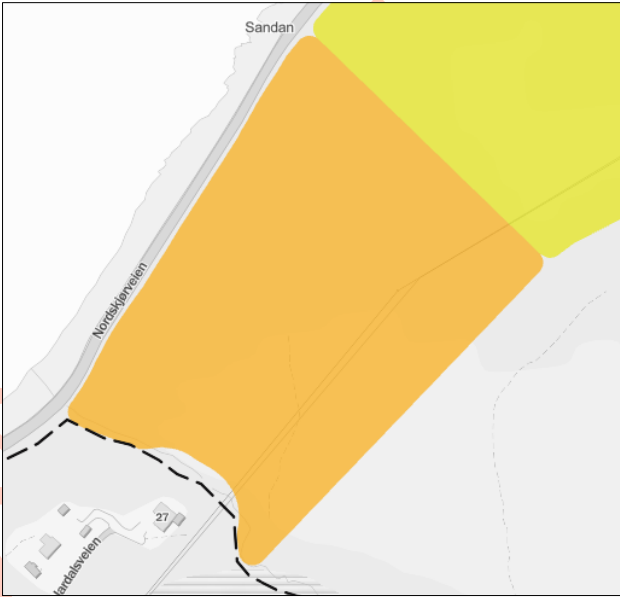
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert. For deler av området er det utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet. Området inngår i planreserven for boligformål og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. Området har ligget i kommuneplanens arealdel i lang tid og er delvis bebyggt. Området er stort og anses å gå ut over behovet for areal til boligformål i dette området i planperioden. Deler av området tilrås videreført til boligformål, mens resten endres til LNFR.

Rådmannens innstilling:

Deler av området videreføres til boligformål, mens resten tas ut som boligformål og arealformålet endres til formål LNFR. Skravert område i kartet nedenfor tas ut som boligformål.



141 Hongsand 2	
Hjemmelshaver: 173/1 Inger Lise Eian	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Telefonsamtale med Inger Lise Eian 08.04.2025: Ønsker at område for fritidsbebyggelse videreføres selv om det ikke er konkrete planer per i dag. (Kommer muligens med en skriftlig tilbakemelding i tillegg.) Tilbakemelding fra Inger Lise Eian (dok nr. 215): Dokument med begrunnelser for at området ønskes beholdt.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 36,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Makrellterne (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), storskarv (nær truet), gråspurv (nær truet), tjeld (nær truet), lomvi (kritisk truet), krykkje (sterkt truet), lunde (sterkt truet), gråmåke (sårbar), sjøorre (sårbar), alke (sårbar), horndykker (sårbar), teist (nær truet) og havelle (nær truet) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Frohavet - Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

	Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En god del av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Fylkesvei ligger mellom området og strandlinjen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, ved strandlinjen, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området i sin helhet er markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	En mindre del av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert. Det er noen utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

142 Hagadalen

Hjemmelshaver:

177/19 Morten Arve Braseth
177/22 Torkel Fyrvik
177/28 Aksel Jon Jørgensen, Camilla Jørgensen, Gunn Anne Kvam og Linn Therese Jørgensen
177/35 Jørn Eian Nilsen

Hjemmelshavers merknad:

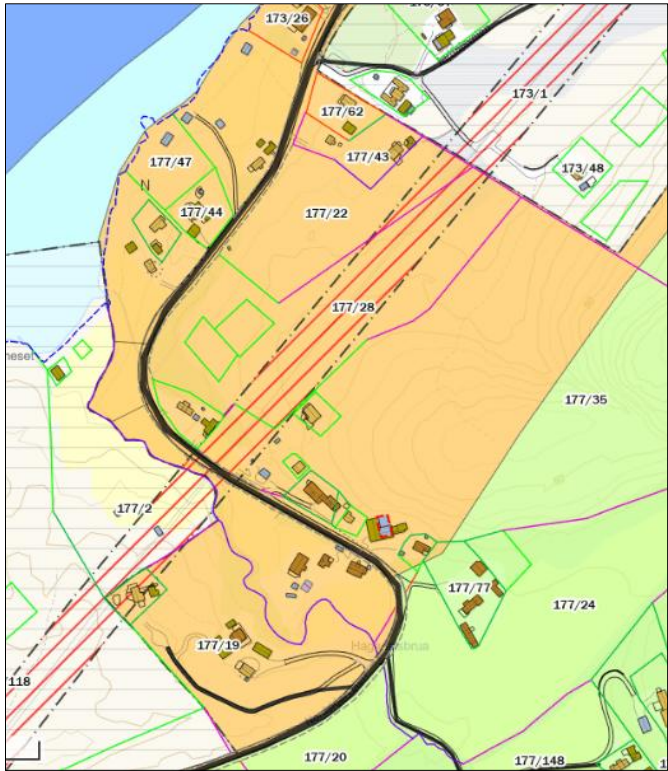
Brev sendt 20.03.2025

Tilbakemelding fra Morten Arve Braseth (doknr. 201) 25.03.2025: Vi har ingen planer om å endre noe på vår eiendom, som dere etterlyser.

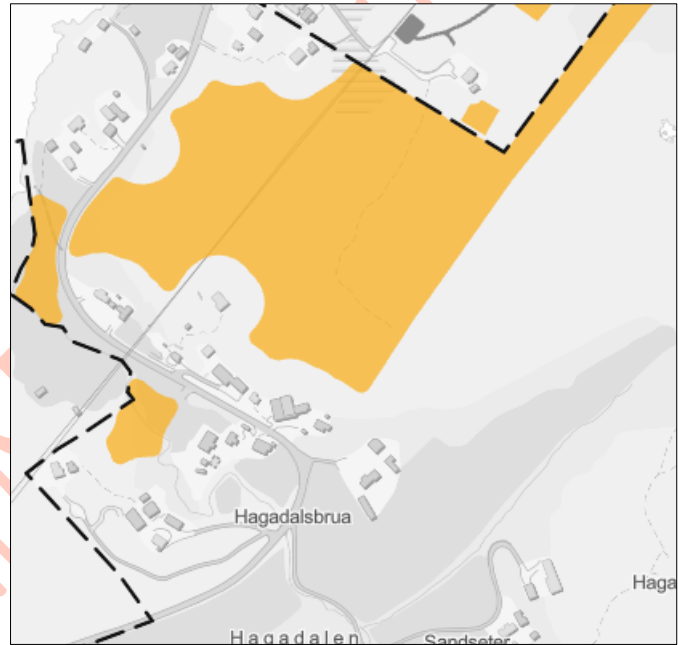
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002, noe i 2002

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 62 dekar

Bevaringshensyn

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur

Beskrivelse og vurdering

Berøres i liten grad.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Det er ikke registrert rødlistede arter i området. Bjørkefink (livskraftig) og gråtrost (livskraftig) er registrert i området. Begge arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.

○ Geologisk arv	
• Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Skjøråfjorden, tilløpsbekker nord, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området inngår i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> I arealet som ligger i hundremetersbeltet langs sjø ligger fylkesvei og mellom området og strandlinjen ligger også noe eksisterende bebyggelse.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berører noen områder med fulldyrka jord, innmarksbeite og produktiv skog. Noen mindre områder er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og en stripe gjennom området med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Området med marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området, langs bekk, inngår i aktsomhetsområde for flomfare. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>

Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	En mindre deler av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området er til dels utbygd og bebygde og fradelte tomter videreføres.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.	

143 Fjøshaugen

Hjemmelshaver:

177/1 Øystein Næss
177/19 Morten Arve Braseth

Hjemmelshavers merknad:

Brev sendt 20.03.2025

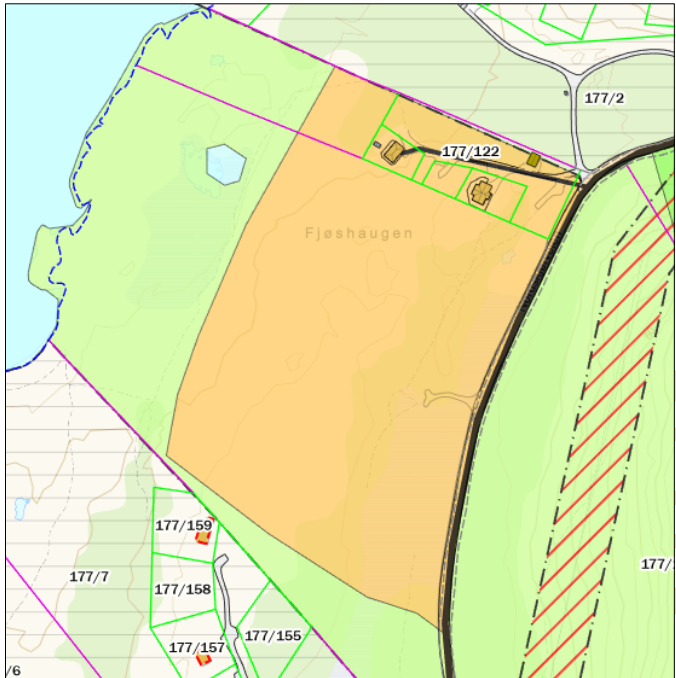
Tilbakemelding fra Morten Arve Braseth (doknr. 201) 25.03.2025: Vi har ingen planer om å endre noe på vår eiendom, som dere etterlyser.

Tilbakemelding fra Øystein Næss (doknr. 214) 09.04.2025: Ønsker å opprettholde statusen for fritidsbebyggelse. Det har nettopp vært eierskifte.

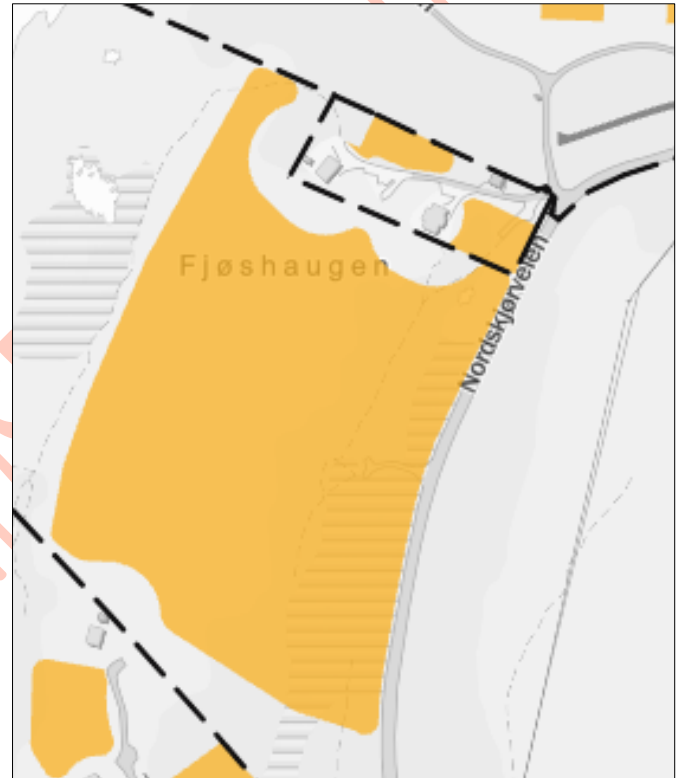
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Tatt inn i kommuneplan: 2008

Kartutsnitt: Kommuneplan



Kartutsnitt: Planreserve



Samlet utbyggingsreserve: 48 dekar

Bevaringshensyn

Beskrivelse og vurdering

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Berører noe myr i tillegg til produktiv skog.
Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi
Myr og skog binder karbon.

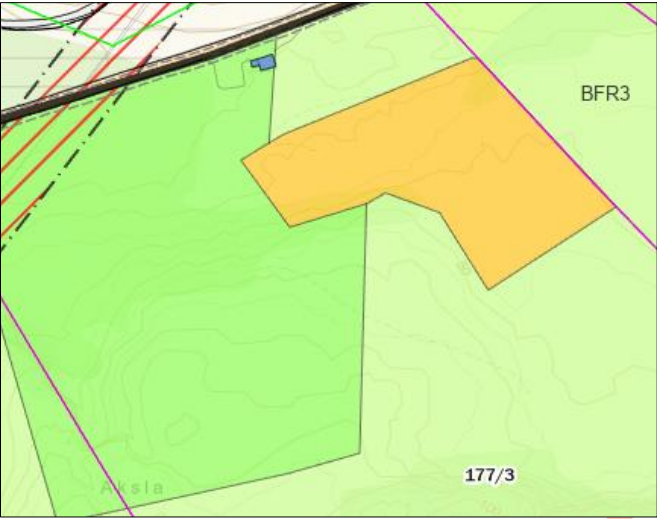
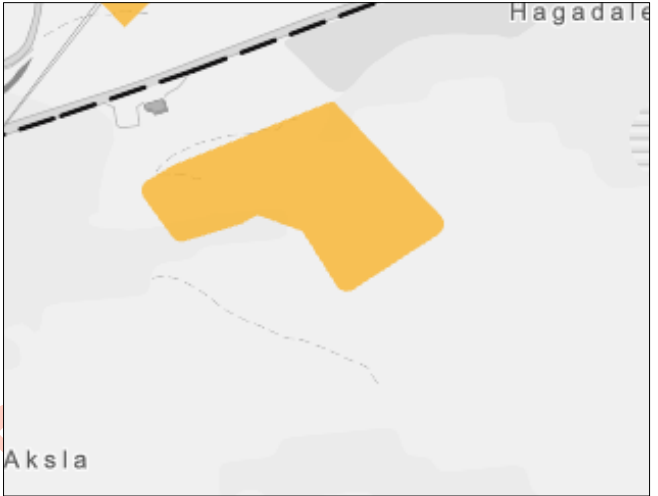
- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder

Storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), ærfugl (sårbar), gråmåke (sårbar), grønnefink (sårbar), rødstilk (nær truet), storskarv (nær truet), tjeld (nær truet), heipiplerke (livskraftig), havørn (livskraftig)

○ Naturtyper med KU-verdi ○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	og geitsvingel (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
• Vannmiljøkvalitet	Området drenerer til vannforekomsten Frohavet – Flesafjorden med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
• Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
• Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	En mindre del av området består av produktiv skog. En del av området som består av myr er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og to mindre områder med torv og myr, med stor mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	En mindre deler av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsomhetsområde for radon, for det meste med moderat til lav aktsomhetsgrad, og to små områder med usikker aktsomhetsgrad.

	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert. Området berører noe myr, produktiv skog og vernskog. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT

144 Aksla	
Hjemmelshaver: 177/3 Sverre Aune	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Tilbakemelding fra Sverre Aune 07.04.2025 (doknr. 217): Området er aktuelt med utbygging av to tomter til fritidsformål (arveoppgjør). Det er planen å fradele disse tomtene i år med veirett og rett til vann og avløpsanlegg på avgiver-eiendommen. Etter at disse tomtene er fradelt, kan resten av arealet tilbakeføres til LNF-område.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2019
Kartutsnitt: Kommuneplan	Kartutsnitt: Planreserve
	
Samlet utbyggingsreserve: 12 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ingen registrering av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Nordvestlige del av området er kartlagt i 2023 i sammenheng med innspill til arealdelen. Naturtyper og arter: I det kartlagte arealet ble det funnet grunnlag for en lokalitet med kystlynghei (moderat lokalitetskvalitet). Vegetasjonen var triviell og besto av blant annet blokkebær, einer, røsslyng, bjørk, fugletelg, rogn og blåbær. De fremmede artene bergfuru (SE) og sitkagran (SE) ble registrert. Ingen rødlistede karplanter, moser, sopp eller lav ble registrert. Arealene har noe potensiale for rødlistede kulturlandskapsfugler som stær (NT), grønnfink (VU) og gulspurv (VU). <i>Kilde: Natur og samfunn</i>

	Faglig råd om skjøtsel og hensyn: Sitka (SE) og bergfuru (SE) bør fjernes. Noe grønt areal bør få utvikle seg fritt mht. busker og kratt (hekkeplasser for fugler). Kilde: <i>Natur og samfunn</i> Øvrige del av området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berøres ikke. Kilde: <i>Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. Kilde: <i>Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. Kilde: <i>Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. Kilde: <i>Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. Kilde: <i>Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. Kilde: <i>Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. Kilde: <i>Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Kilde: <i>Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. Kilde: <i>Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Det er ikke veiadkomst til området. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. Kilde: <i>Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:

Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.

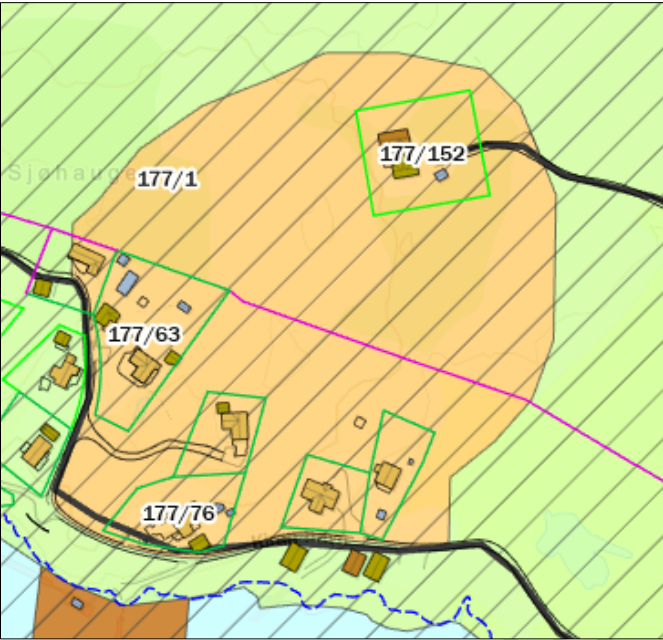
Vurdering:

Hele området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

145 Sjøhaugen	
Hjemmelshaver: 177/1 Øystein Næss 177/5 Knut Petter Nilssen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025 Tilbakemelding fra Øystein Næss (doknr. 214) 09.04.2025: Ønsker å opprettholde statusen for fritidsbebyggelse. Det har nettopp vært eierskifte.	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 15,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Stær (nær truet), storskarv (nær truet) og toppskarv (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer til vannforekomsten Kiransundet med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>

	Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Deler av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> I sørlige del av området, i hundremetersbeltet, er det etablert vei og bebyggelse.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området, i sørøst, er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (nøytral)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden. På den annen side er området til dels utbygd og en videre utbygging kan ses på som en form for fortetting.

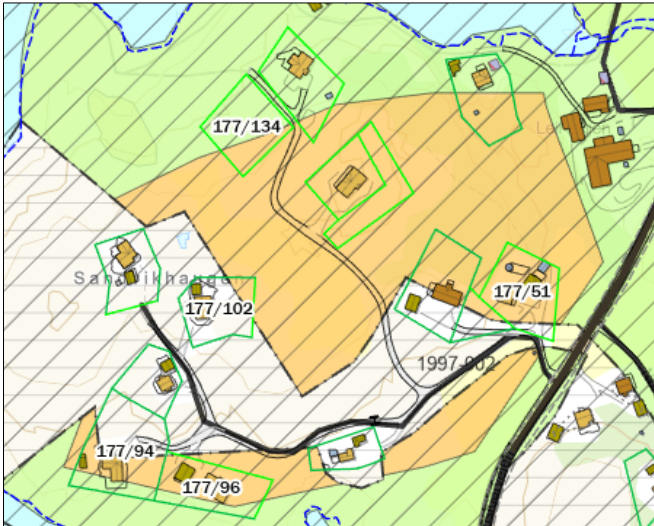
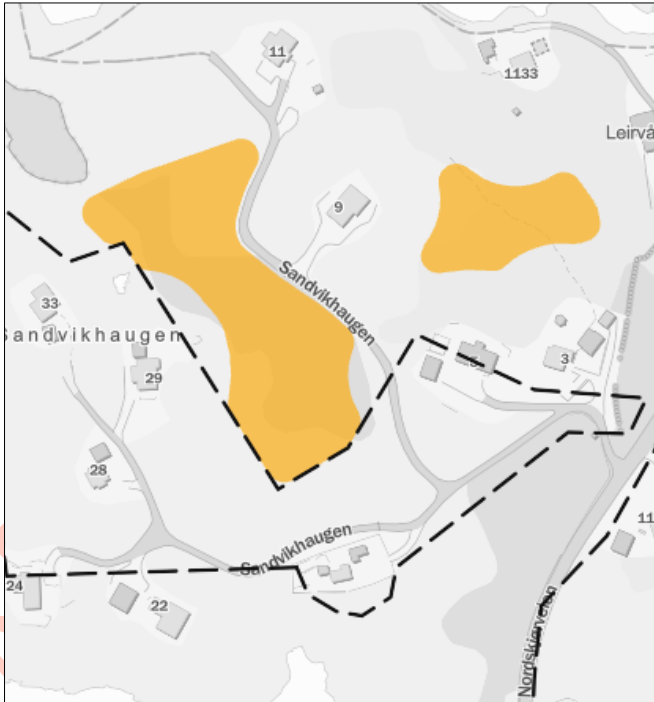
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. På den annen side er området delvis utbygd, og en videre utbygging kan ses på som en fortetting av området. Samlet sett vurderes det som hensiktsmessig å videreføre området som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

146 Sandvikhaugen	
Hjemmelshaver: 177/4 Guro Maaø Nilssen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: Tidligere enn 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 9 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Storspove (sterkt truet), åkerrikse (kritisk truet), krykkje (sterkt truet), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), gråspurv (sårbar), stær (nær truet), storskarv (nær truet), småspove (nær truet), tjeld (nær truet), sanglerke (nær truet), havørn (livskraftig), gråspett (livskraftig), gråsisik (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig), heipiplerke (livskraftig) og bergirisk (livskraftig) er registrert i området. Alle de arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer mot vannforekomstene Kiransundet, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, Frohavet –

	Flesafjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Skjøråfjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En stor del av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Hundremetersbeltet langs sjø er i dette området allerede i betydelig grad berørt av vei og bebyggelse.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører noe innmarksbeite. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (nøytral)	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i

	planperioden. På den annen side er området i stor grad utbygd, og videre utbygging vil være en form for fortetting.
--	---

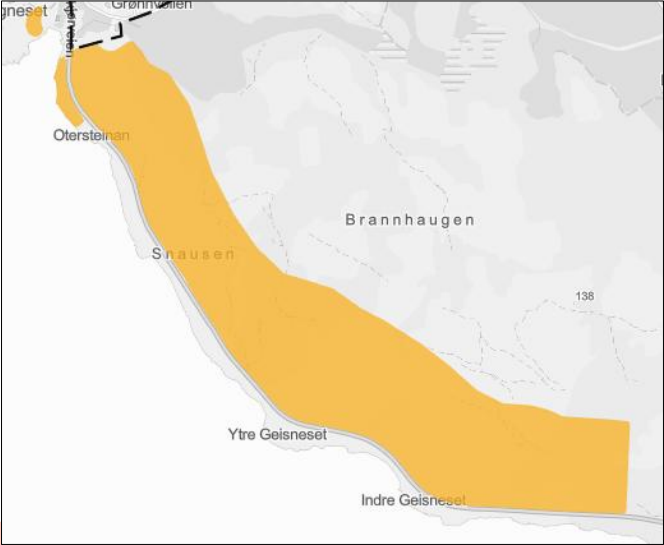
Vurdering:

Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert. Området består av to delområder, et sørlig og et nordlig. Området er i stor grad utbygd, og videre utbygging i det nordlige delområdet kan ses på som fortetting og bør videreføres som fritidsbebyggelse. Det sørlige delområdet tas ut som fritidsbebyggelse, med unntak av bebygde tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

147 Snausen	
Hjemmelshaver: 177/4 Guro Maaø Nilssen	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002, redusert litt i 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 306 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Lomvi (kritisk truet), lunde (sterkt truet), gråmåke (sårbar), ærfugl (sårbar), alke (sårbar), havelle (nær truet), teist (nær truet), storskarv (nær truet), svartbak (livskraftig), furukorsnebb (livskraftig) og toppskarv (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer mot vannforekomstene Skjørafjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Det ligger ett kulturminner i området, hustuft, uvisst fra hvilken tid. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

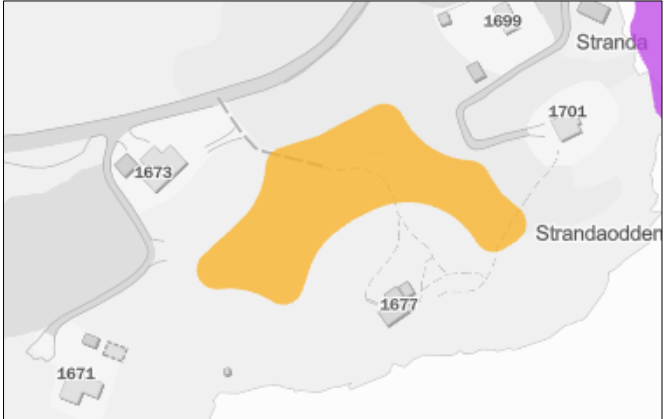
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap og; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En betydelig del av området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Mellom området og strandlinjen ligger fylkesveien og helt i nord ligger det eksisterende bebyggelse i hundremetersbeltet.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Berører en marginal del med innmarksbeite nord i området. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindriften. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i sin helhet består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst fra fylkesvei. Ingen kommunal vann- eller avløpsledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	En mindre deler av området ligger i støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert. Det finnes et kulturminne i området. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og	

må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Når et område tas ut som fritidsbebyggelse endres det til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.

ARBEIDSDOKUMENT

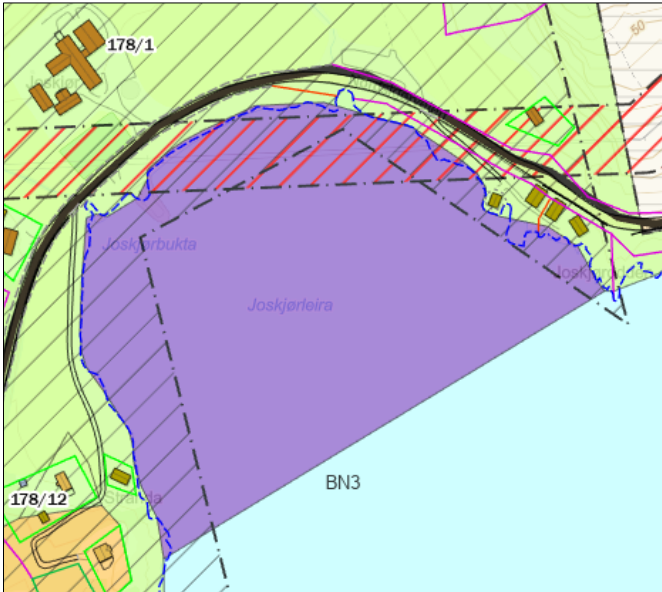
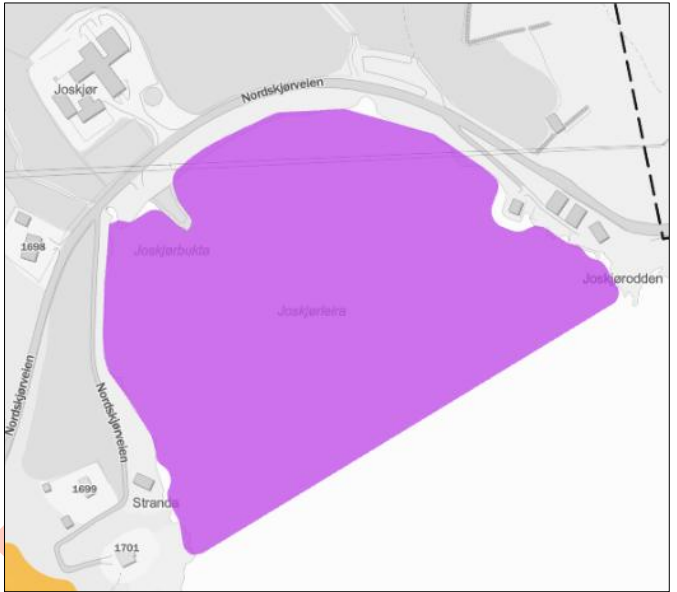
148 Strandaodden	
Hjemmelshaver: 178/3 Roar Torp Wilmann	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 20.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2002
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 4 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Det er ikke gjort registreringer av rødlistede arter i området. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer mot vannforekomstene Skjøråfjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap.

	<i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreget og ingen registrerte landskapsverdier.
• Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området ligger i sin helhet i hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det ligger noe eksisterende bebyggelse i området, og også delvis mellom området og strandsonen.
• Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
• Jordvern	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
• Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 • Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, og en mindre del i vest med sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurensset grunn	Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsonhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Hele området er markert med vernskog – vern mot kyst. Området er til dels utbygd. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, med unntak for bebygde og fadelte tomter som videreføres.	

Rådmannens innstilling:

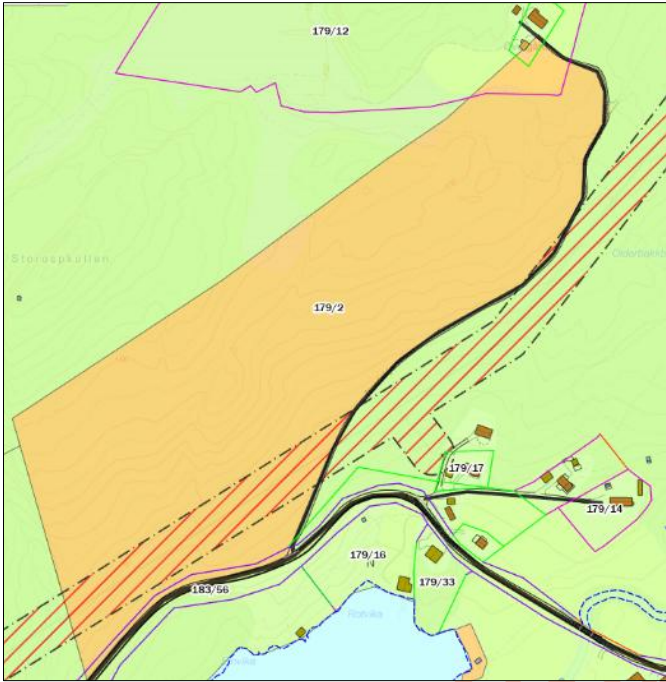
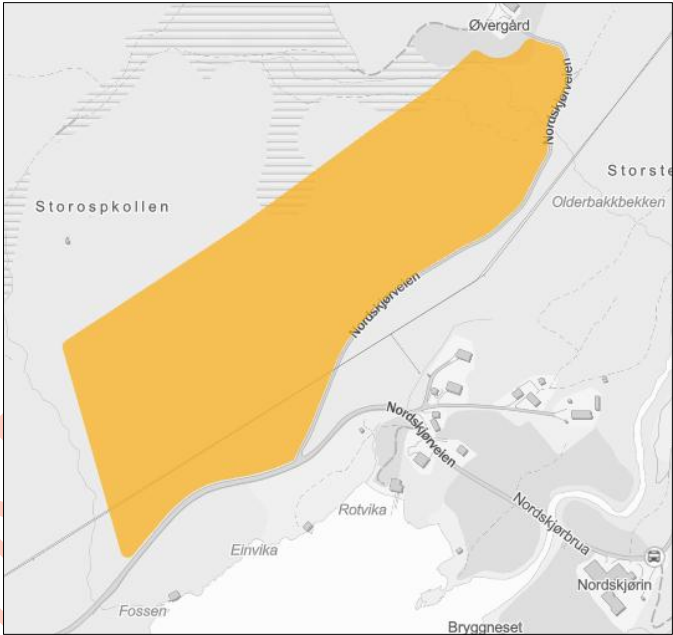
Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR, med unntak av bebygde og fradelte tomter som gis formål i henhold til faktisk situasjon.

ARBEIDSDOKUMENT

149 Joskjørbukta	
Hjemmelshaver: 178/1 Magnus Lothe (på land)	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 21.03.2025	
Arealformål: Næring (i sjø, ikke på land)	Tatt inn i kommuneplan: 2019
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 46,5 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Storskarv (nær truet) og havørn (livskraftig) er registrert i området. Begge artene er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Området ligger i vannforekomstene Skjørafjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Tiltak anses å ha ubetydelig påvirkning på vannforekomsten.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>

Landskap	Kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk kystlandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Området grenser naturlig nok mot hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Ikke relevant.
Reindrift	Ikke relevant.
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger naturlig nok under marin grense. Løsmassekart viser at området i stor grad består av sammenhengende marin strandavsetning, med stor mulighet for marin leire, og bart fjell, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, lengst ut i bukta. I aktsomhetsområde for kvikkleireskred inngår bare arealer på land. Tilstøtende areal på land med sammenhengende marin strandavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er utsatt for framtidig havnivåstigning og stormflo. <i>Kilde: Kartverket</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurensset grunn	Ingen kjente utfordringer i forhold til disse temaene.
Annet: (noe positivt)	Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet vil bidra positivt for å innfri dette.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål, og dette arealet vil bidra positivt for å innfri dette. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av positive konsekvenser som tilsier at området bør videreføres som næringsformål i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres som formål næring.	

ARBEIDSDOKUMENT

150 Nordskjør 1	
Hjemmelshaver: 179/2 Edel Tove Martinsen 179/12 Eirik Lothe	
Hjemmelshavers merknad: Innspill fra hjemmelshaver av 179/2: ønskes videreført. Innspill 118. Brev sendt Eirik Lothe 21.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2008, men redusert i et område og økt i et annet i 2015
Kartutsnitt: Kommuneplan 	Kartutsnitt: Planreserve 
Samlet utbyggingsreserve: 112 dekar	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres i liten grad. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Svartbak (livskraftig) er registrert i området. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i> Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører vannforekomsten Nordskjørelva med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Området drenerer i tillegg til

	vannforekomstene Skjøråfjorden, tilløpsbekker nord, med god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand, og Skjøråfjorden, med svært god økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Helt nord i området er det et kulturminne datert til steinalder, men som ikke er vernet. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Hovedsakelig kystlandskap; Relativt åpent fjordlandskap. I nordøst, innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i typiske kyst- og innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	En mindre del av området berører hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i> Det ligger fylkesvei mellom området og strandsonen.
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området består av en del produktiv skog og et lite område med fulldyrka jord helt i nord. Et marginalt område er markert som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området i hovedsak består av humusdekke eller tynt torvdekke i øst og usammenhengende hav-, fjord- og strandavsetning i sør, hvor muligheten for marin leire i begge tilfellene stort sett er fraværende. Det er innslag av sammenhengende hav- og fjordavsetning i nord, med stor mulighet for marin leire, og bart fjell i nordøst, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende. Deler av området, mot vest, inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Deler av området, langs bekk, inngår i aktsomhetsområde for flom. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En marginal del av området, i sør, inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst.

	<i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst via privat vei fra fylkesvei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	En marginal del av området er berørt av støysone langs fylkesvei. <i>Kilde: Statens vegvesen</i> Aktsonhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området er ikke kartlagt for naturtyper – føre-var-prinsippet må komme til anvendelse. Området består av produktiv skog og noe fulldyrka jord, og det finnes et ikke-vernet kulturminne i nord. Det er noen utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet i området. Området inngår i planreserven for fritidsbebyggelse og må vurderes opp mot totalbehovet i planperioden. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av negative konsekvenser som tilsier at området bør tas ut som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformålet endres til LNFR.	

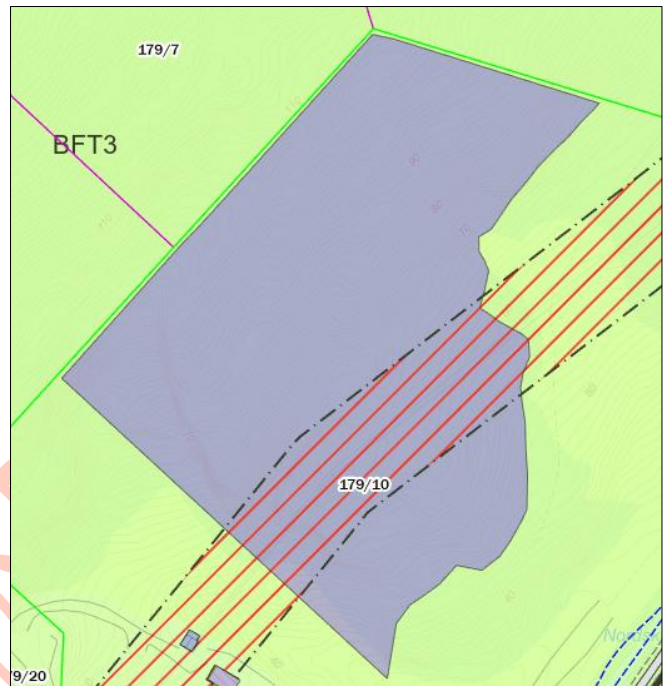
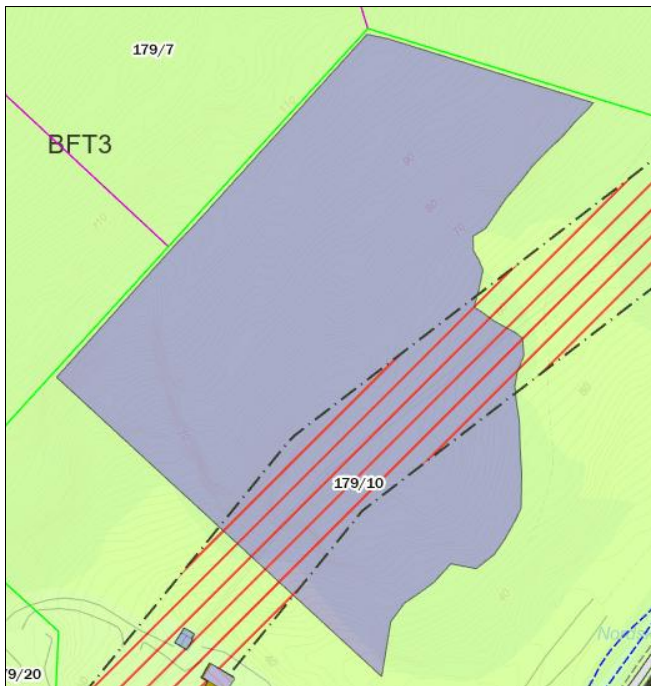
151 Nordskjør 2**Hjemmelshaver:**

179/10 Marthe Beate Lind og Ståle Risvik

Hjemmelshavers merknad:

Ønskes utvidet. Innspill 121.

Brev er ikke sendt til hjemmelshaver.

Arealformål: Fritids og turistformål**Tatt inn i kommuneplan: 2015****Kartutsnitt: Kommuneplan****Kartutsnitt: Planreserve****Samlet utbyggingsreserve: 28 dekar****Bevaringshensyn****Beskrivelse og vurdering**

- Klima, inkl. karbonrike arealer som myr

Området består av noe produktiv skog.

Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi

Skog binder karbon.

- Naturmangfold
 - Naturvernområder og forslåtte verneområder
 - Naturtyper med KU-verdi
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein)
 - Inngrepsfri natur
 - Geologisk arv

Det er ikke gjort registreringer av rødlistede arter i området.

Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken

Naturtyper og arter: I det kartlagte arealet ble det ikke funnet grunnlag for noen naturtypelokaliteter. Historiske flyfoto viser at store deler av området var bearbeidet (eksempelvis se foto fra 1982). Trolig er arealene vært pløyd og gjødslet, innsåing av grasarter er trolig også gjort. Dette foringer potensialet for rødlistede sopp og karplanter. Arealene er nå i gjenvekst og ser ut til å bli beitet fra tid til annen. Noen av arealene framstår imidlertid som mindre påvirket «dvs. mer verdifulle for naturmangfold (her var det innslag av arter som harestart, prestekrage, hvitbladtistel, tepperot,

	sølvbunke, harerug, engsoleie, nyseryllik, matsyre, skogstorkenebb og gulaks). Lengst vest i arealet består vegetasjonen av en mosaikk med grunnlendt mark, skog (gran, furu og bjørk) og fattig myr. Skogen hadde dårlig økologisk tilstand (dvs. mangel på døde og gamle trær). Ingen rødlistede karplanter, moser, sopp eller lav ble registrert. Ingen fremmede arter ble registrert innenfor det røde omrisset. <i>Kilde: Natur og samfunn</i> Faglig råd om skjøtsel og hensyn: Det vil være fordelaktig om noe av skogen får utvikle seg fritt, den gamle åkeren har også potensialet for å utvikle seg tilbake til en mer «tradisjonell» semi-naturlig mark, om den fortsettes å skjøttes ekstensivt gjennom beite og/eller noe slått. Gjødning bør unngås. Noen gamle rognen står i overkanten av den gamle dyrkamarka, disse bør bli bevart. <i>Kilde: Natur og samfunn</i>
Vannmiljøkvalitet	Området drenerer mot vannforekomsten Nordskjørelva med moderat økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Innlandslandskap; Relativt åpent dallandskap under skoggrensen. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Området ligger i et typisk innlandslandskap. Landskapet er representativt for regionen, har begrenset særpreg og ingen registrerte landskapsverdier.
Friluftsliv	Kartlegging er ikke gjennomført.
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berører ikke hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører produktiv skog og marginalt fulldyrka jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området ligger innenfor reinbeiteområdet uten at det berører særskilte funksjonsområder for reindrifta. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Løsmassekart viser at området hovedsakelig består av humusdekke eller tynt torvdekke, hvor muligheten for marin leire stort sett er fraværende, med et mindre innslag av elve- og bekkeavsetning i øst, med stor mulighet for marin leire og et lite innslag av sammenhengende hav- og fjordavsetning i sørvest, med svært stor mulighet for marin leire. Området med hav- og fjordavsetning inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

	<i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i> En mindre del av området, i sørvest, inngår i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i> Området er i sin helhet markert som vernskog – vern mot kyst. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
• Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Området har ikke veiadkomst, men dette må eventuelt skje fra privat vei. Kommunal vannledning i området.
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>
Annet: (noe positivt)	Det er en uttrykt målsetning i kommuneplanens samfunnsdel at det skal settes av tilstrekkelig areal til næringsformål. Dette arealet kan bidra positivt for å innfri dette.
Vurdering: Det berører produktiv skog og marginalt fulldyrka jord, og drenerer mot Nordskjørelva med moderat økologisk tilstand. Området er markert som vernskog – vern mot kyst. Området bidrar positivt til målsettingen om tilstrekkelig areal til næringsformål i kommuneplanen. I en samlet vurdering anses det å foreligge en overvekt av positive konsekvenser som tilsier at området bør videreføres som næringsformål i kommuneplanens arealdel. Imidlertid må det ses i sammenheng med innspill av område til samme formål som delvis overlapper med dette. Det tilrås at dette området tas ut mot at området som omfattes av innspill (121 Nordly) tas inn.	
Rådmannens innstilling: Området videreføres som formål næring der det overlapper med samme formål i innspill. Øvrige del av området tas ut som formål næring og endres til LNFR.	

152 Naustveien	
Hjemmelshaver: 67/91 Walter Morris Sundland	
Hjemmelshavers merknad: Brev sendt 07.02.25 og 21.03.2025	
Arealformål: Fritidsbebyggelse	Tatt inn i kommuneplan: 2009
Kartutsnitt: Kommuneplan  Kartutsnitt: Planreserve 	
Samlet utbyggingsreserve: 5,5 dekar Planreserve ikke synlig i arealregnskapet til fylkeskommunen	
Bevaringshensyn	Beskrivelse og vurdering
Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Berøres ikke. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
- Naturmangfold - Naturvernområder og forslåtte verneområder - Naturtyper med KU-verdi - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) - Inngrepsfri natur - Geologisk arv	Brushane (sårbar), gulspurv (sårbar), grønnfink (sårbar), vipe (kritisk truet), hettemåke (kritisk truet), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), gråmåke (sårbar), vaktel (sårbar), sandsvale (sårbar), gråspurv (nær truet), stær (nær truet), sanglerke (nær truet), tjeld (nær truet), tårnseiler (nær truet), rødstilk (nær truet), heilo (nær truet), tyrkerdue (nær truet), tyvjo (sårbar), ærfugl (sårbar), svartand (sårbar), sjøorre (sårbar), storskarv (nær truet), teist (nær truet), havelle (nær truet), lomvi (kritisk truet), makrellterne (sterkt truet), krykkje (sterkt truet), alke (sårbar), gulnebbblom (sårbar), fiskeørn (sårbar), gråspurv (nær truet), steinvender (nær truet), vandrefalk (livskraftig), gråtrost (livskraftig), heipiplerke (livskraftig), havørn (livskraftig), svartbak (livskraftig), skjærpiplerke (livskraftig), bergirisk (livskraftig), gråsisik (livskraftig), toppskarv (livskraftig), lappspove (livskraftig) og bergirisk (livskraftig) er registrert i området. Alle arter er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Storspove og fiskemåke er arter av særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. <i>Kilde: Miljødirektoratet/Artsdatabanken</i>

	Området er ikke kartlagt med hensyn til naturtyper eller rødlistede arter og føre-var-prinsippet må komme til anvendelse.
Vannmiljøkvalitet	Berører ingen vannforekomst direkte, men drenerer mot vannforekomsten Linesfjorden med god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. <i>Kilde: Miljødirektoratet.</i>
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte. <i>Kilde: Riksantikvaren</i>
Landskap	Kystlandskap; Eksponert ytre kystslettelandskap med bratte åser, restfjell, klipper og stup. <i>Kilde: Artsdatabanken</i> Eksponeringen gir området en mer fremtredende karakter enn typisk kystslettelandskap.
Friluftsliv	Kartlagt, men ingen med angitt verdi. <i>Kilde: Åfjord kommune/Miljødirektoratet</i>
Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Berøres ikke av hundremetersbeltet langs sjø. <i>Kilde: Miljødirektoratet</i>
Vernede vassdrag	Berøres ikke. <i>Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Jordvern	Området berører omtrent i sin helhet fulldyrka jord. En mindre del, helt sør i området, som ikke er fulldyrka jord, er angitt som dyrkbar jord. <i>Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi</i>
Reindrift	Området inngår ikke reinbeiteområde. <i>Kilde: Landbruksdirektoratet</i>
Samfunnssikkerhet	Beskrivelse og vurdering
- Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare - Klimatilpasning - Områder for 10- og 50-års flom - Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100 - Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Området ligger under marin grense. Området består av sammenhengende marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire. En mindre del av området, i nord, inngår i aktsomhetsområder for kvikkleireskred. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse/Norges vassdrags- og energidirektorat</i>
Utbyggingsinteresser	Beskrivelse og vurdering
Forholdet til infrastruktur (VA mv.)	Adkomst etter privat vei fra kommunal vei. Kommunal vannledning i området.
- Forurensing - Støy - Lokal luftkvalitet - Forurenset grunn	Aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav aktsomhetsgrad. <i>Kilde: Norges geologiske undersøkelse</i>

Annet:	Området inngår i den store planreserven for fritidsbebyggelse og må inngå i vurderingen av totalbehovet for fritidsbebyggelse i planperioden.
Vurdering: Området består nesten utelukkende av fulldyrka jord. Hensynet til dyrkamark tilsier at området tilrås tatt ut som utbyggingsområde.	
Rådmannens innstilling: Området tas ut som formål fritidsbebyggelse og arealformål endres til LNFR.	

ARBEIDSDOKUMENT