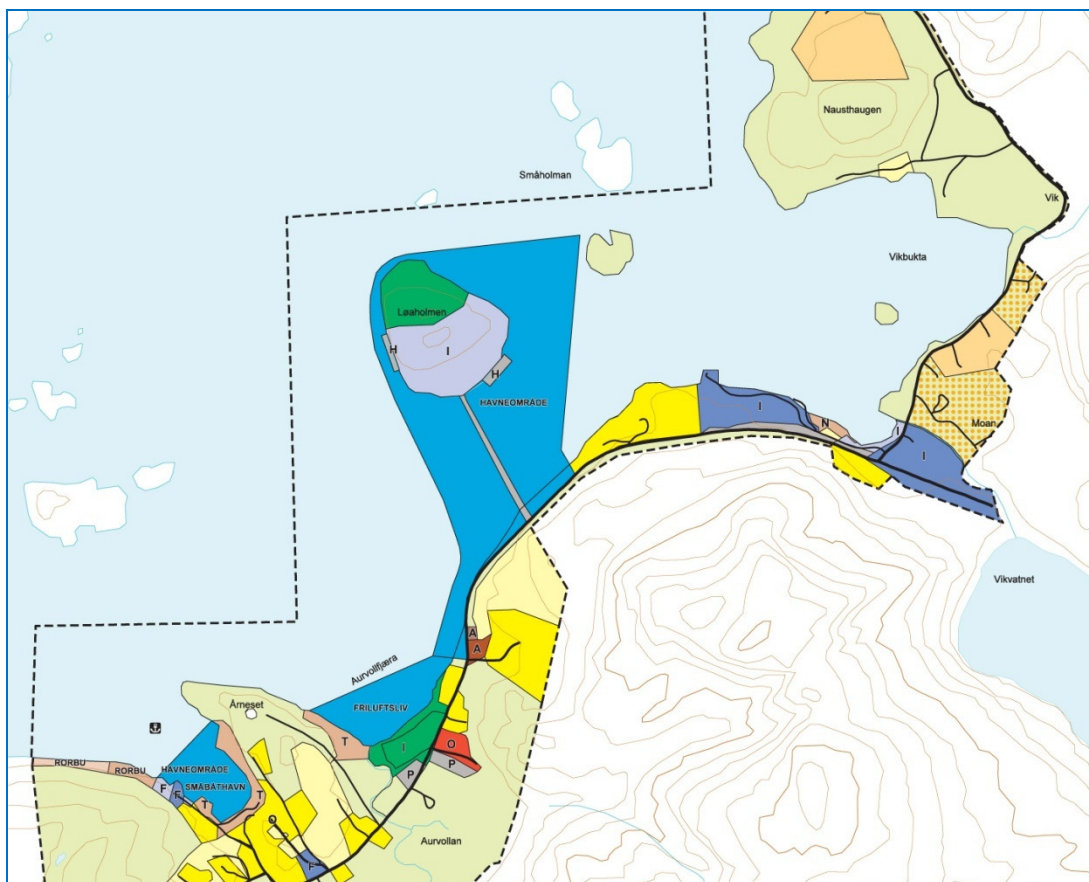




Reguleringsplan

Bessaker havn og næringspark

Roan kommune



Forslag til reguleringsplan med
Beskrivelse
Bestemmelser
Konsekvensutredninger

07.05.2009



INNLEDNING

Roan kommune har over lang tid planlagt Bessaker Havn og Næringspark. Behandlingen av forslag til reguleringsplan, med tilhørende konsekvensutredninger og reguleringsbestemmelser er slutten av en nærmere 30 års prosess.

Det har vært tidligere vært gjennomført reguleringsplanarbeid, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag opphevet kommunens reguleringsplanvedtak i november 2008. Begrunnelsen for oppheving av vedtaket ligger i manglende konsekvensutredninger.

Med dette som bakgrunn ble planarbeidet startet opp på nytt.

Planarbeidet er gjennomført i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser, med tilhørende bestemmelser om konsekvensutredninger.

07.05.2009

Eirik Lind/s
ASK Rådgivning AS
Abelsgt 4
7030 Trondheim



INNHold

1.	BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET	4
1.1	Aktuelle konkrete tiltak	4
1.2	Aktuelle aktører	5
1.3	Forslagstiller / Tiltakshaver	5
2.	PLANPROSESSEN	6
2.1	Plan, konsekvenser og behandling	6
2.2	Planprosessen - medvirkning	6
3.	PLANPROGRAMMET	7
3.1	Utredningstema	7
3.2	Prosess og framdriftsplan	7
3.3	Høring av planprogrammet - uttalelser	8
4.	EKSISTERENDE PLANER – OVERORDNETE FØRINGER - EIERFORHOLD	8
4.1	Fylkesplan	8
4.2	Kommuneplan	9
4.3	Reguleringsplan	10
4.4	Eiendomsforhold	10
5.	UTREDNINGER	11
5.1	Tidligere utredninger	11
5.2	Supplerende geoteknisk undersøkelse	11
5.3	Konsekvensutredning	11
5.4	Oppsummert om konsekvenser og oppfølging	12
6.	REGULERINGSPLAN	13
6.1	Plantema og arealoppgave	13
6.2	Sentrale uttalelser gitt i forrige runde	15
6.3	Forslag til reguleringsbestemmelser	16



1. BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET

Fiskerinæringen med sterk og voksende havbruksnæring er en av de største næringene i Norge og vil i uoverskuelig framtid være grunnlaget for en bærekraftig utvikling av kystregionen.

Bessaker og Løholmen har de beste kvaliteter som nødhavn, fiskeri og næringshavn for virksomheter i området. Innseiling og dybdeforholdene tilsier at anlegget kan benyttes av fartøyer av alle typer.

Ei ny havn vil kunne:

- Åpne etablering av ny næringsvirksomhet
- Tilby god råstofftilgang i regionene og utvikling av foredlingsvirksomhet
- Gi mulighet for etablering av fiskeforfabrikk
- Gi fiskerne i Roan en skikkelig og tidsmessig havn. Dette vil også kunne tiltrekke seg unge, nye kystfiskere i regionen
- Bistå til å få et tilfredsstillende transporttilbud i regionen som øker attraktiviteten for et næringsliv med behov for effektivitet. Havna vil knyttes til veiforbindelse mellom Bessaker, RV15 som har god standard.
- Gir positive konsekvenser for næringslivet og sysselsetningen i hele Roan og Nord-Fosenregionen
- Gi en effektiv tilknytning til hovedskipsleia og Haltenbanken like utenfor
- Ny havn har helt spesielle gode innseilingsforhold med muligheter for dypvannskai og et havneområde som kan ta i mot de største fartøy, havna er godt skjermet mot været.
- Utvikles til å bli et godt service og næringsområde for småbåter, sjarker og fritidsbåter.
- Bygges ut kostnadseffektivt, da dybde, innseilings og fjell/terrengforhold gjør at utbygningskostnadene blir forholdsvis lave
- Fungere godt som nødhavn, også for større båter

1.1 Aktuelle konkrete tiltak

Utsiden:

- Kystbunker
- 15000 tonn dypvannskai
- Bunkersanlegg-tanker/fyllestasjon, med ca. 1 anløp/bunkring pr. uke
- Transitthavn for containere, med anslagsvis 1 båt pr uke. Knyttet til transport østover over Fosen. Behov for lagringsareal på land, ca. 5 dekar
- Stykkgodshavn. Særlig interessant er transport av elementer til vindparker i området.



- Spedisjonsvirksomhet
- På sikt ønskes det at Hurtigruta anløper v/behov

Innsiden:

- Fiskerikai med nødvendig bakareal og areal til lager/næring for fiskeriene.
- Småbåtanlegg med plass til minimum 200 båter, med båthotell – servicefunksjoner og parkerings areal
- Landbase for oppdrettsvirksomhet. 200 tonn for skal ut i anleggene pr uke. Eksisterende virksomhet (SalMar) driver nå fra Bessaker sentrum.
- Næringsbygg og kai – 1000 kvm...
- Marine Harvest – klekkeri/settefisk – trenger arealer – kummer på land 70 m diam....
- Taubåtkompaniet – lektere/taubåter....
- Drivstoff.

1.2 Aktuelle aktører

Det har over lang tid vært dialog mellom kommune og næringsliv i Roan. Denne prosessen har klargjort behovet for kai og synliggjort de mest nærliggende aktuelle aktørene på Bessaker Havn:

- E.Hopstad Enke as/Kystbunker
- Bessaker Sjøhus as
- Irenes Shipping
- Salmar landbase
- Småbåthavn
- Taubåtcompaniet as
- Serviceanlegg for fiskeri/fritidsflåten
- Trønderenergi
- Roan vindkraft
- Statnett
- Moen og Stein Shipping as

1.3 Forslagstiller / Tiltakshaver

Roan kommune vil tiltakshaver og forslagsstiller. Roan kommune er samtidig ansvarlig myndighet i planbehandlingen.



2. PLANPROSESSEN

2.1 Plan, konsekvenser og behandling

Forskrift til plan- og bygningsloven om konsekvensutredninger innfører planprogram som et obligatorisk verktøy for tidlig medvirkning og avklaringer av viktige hensyn i planarbeidet. Planprogrammet skal ikke bare fokusere på utredningsbehov, men også definere premissene for planarbeidet.

Som ledd i varsel og kunngjøring av oppstart av planarbeidet skal det utarbeides et forslag til planprogram som etter høring fastsettes av ansvarlig myndighet.

Ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn skal det redegjøres for konsekvensene av planforslaget.

Ved behandling og vedtak av plan skal det redegjøres for hvordan konsekvensutredningen og uttalelsene til denne er vurdert og tatt hensyn til, samt vurderes og eventuelt stilles vilkår for gjennomføring og krav om oppfølgende undersøkelser.

2.2 Planprosessen - medvirkning

Roan kommune
7180 Roan
post@roan.kommune.no
www.roan.kommune.no

Bessaker havn og næringspark
Oppstart av reguleringsplanarbeid
Offentlig høring av forslag til planprogram.

I hht. bestemmelsene i plan og bygningsloven kunngjøres med dette oppstart av reguleringsplanarbeid for Bessaker havn og næringspark ved Løaholmen.

Roan kommunestyre vedtok i sak 112/08 den 11.12.08 å legge forslag til planprogram ut til offentlig høring.

Forslag til Planprogram kan sees i servicetorget på kommunehuset og er i tillegg tilgjengelig på kommunens hjemmeside; www.roan.kommune.no.

Det blir arrangert åpent folkemøte vedr. saken den **05.01.2009, kl. 19** i gymsalen på Vik-Bessaker skole.

Evt. merknader til planprogrammet sendes Roan kommune, 7180 Roan, **innen 01.02.2008**. Merknader kan også sendes pr. e-post: sight@byggeplaner.no

Rådmannen

Fantastiske FOSEN www.fosen.net

Forslag til planprogram ble behandlet og besluttet utlagt på offentlig høring av Roan kommunestyre i sak 112/08, den 11.12.2008.

Samtidig ble det besluttet å kunngjøre oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Kunngjøringen kom i Adresseavisen 20.12.2008 og i Fosna-Folket 23.12.2008.

Alle berørte grunneiere ble særskilt tilskrevet i brev datert 18.12.2008.

Høringsfristen ble satt til 01.02.2009.

Det ble avholdt åpent folkemøte i Vik-Bessaker skole den 05.01.2009.

Det ble avholdt møte med aktuelle etablerere i havneområdet i Klubbhuset i

Bessaker den 10.03.2009.



Utkast til konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan ble videre framlagt og drøftet på møte med regionale myndigheter (Regionalt planforum) den 05.05.09, i møte med berørte grunneiere, den 05.05.09 og i åpent folkemøte på Vik-Bessaker skole den 05.05.09.

Begge folkemøtene ble kunngjort i Fosna-folket og på kommunens hjemmeside på internett.

Innspillene i siste møterunde har vært viktige og har ført til ytterligere bearbeidelse av konsekvensutredningen og planforslaget som nå foreligger.

3. PLANPROGRAMMET

Forslag til Planprogram ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn av Roan kommunestyre i sak 112/08, den 11.12.08. Høringsfristen ble satt til 01.02.2009.

Etter høringsperioden ble forslaget til planprogram justert og vedtatt av Roan formannskap som planutvalg i sak PS 09/7 den 24.02.2009.

Planprogrammet, datert 12.02.2009, følger saken som eget selvstendig dokument og utdyper og begrunner tiltaket, forankrer tiltaket i overordnede regionale og kommunale planer, samt drøfter og konkluderer vedr. utredningstema og prosess.

Det henvises derfor til Planprogrammet, som utdypende, beskrivende dokument.

3.1 Utredningstema

Følgende tema ble vedtatt utredet som del av planarbeidet.:

1. Naturmiljø
2. Landskap
3. Forurensing
4. Samfunnsmessige virkninger
5. Fiskerier og havbruk
6. Friluftsliv
7. Transport, inkl. farled
8. Samfunnssikkerhet

3.2 Prosess og framdriftsplan

Som del av planprogrammet ble det vedtatt en relativt stram framdriftsplan. Framdriftsplanen forutsatte at aktuelle utredere kan levere sine utredninger innenfor en periode på to måneder.



Som det framkommer av skjemaet nedenfor er man noe på etterskudd ved 1.gangsbehandlingen, men dette kan tas igjen mot slutten av behandlingsperioden. Målsettingen om behandling i kommunestyret den 25. Juni står derfor fortsatt ved lag.

Framdriftsplan	Des. 2008	Jan. 2009	Febr. 2009	Mars 2009	April 2009	Mai 2009	Juni 2009	Juli 2009
Forhåndskonferanse, Regionale myndigheter	X							
Vedtak forslag til planprogram	X							
Kunngjøring	X							
Høring av planprogram		X X	X X X X					
Fastsetting av planprogram				X				
Utredningsperiode				X X X X X X X X				
Ferdigstilling planforslag					X X X X			
1. gangsbehandling av planforslag						X		
Høringsperiode						X X X X		
Justering av planforslag							X X X	
2.gangsbehandling av planforslag								X
Endelig vedtak i kommunestyret *								X

* forutsetter ingen insigelse til planen

3.3 Høring av planprogrammet - uttalelser

Det kom i alt 9 uttalelser til planprogrammet. Disse er vurdert i forbindelse med fastsetting av planprogrammet. Det vises til eget vedlegg som gjengir og vurderer alle uttalelsene til planprogrammet. Den enkelte uttalelse er tilgjengelig for gjennomsyn hos Roan kommune dersom det er ønskelig.

Selv om uttalelsene ikke bidro med å foreslå nye utredningstema, ga de viktige innspill til fokusområdene og forståelsen av hva de ulike interessene var/er særlig opptatt av ble belyst i konsekvensutredningen.

4. EKSISTERENDE PLANER – OVERORDNETE FØRINGER - EIERFORHOLD

4.1 Fylkesplan

Arealpolitiske retningslinjer for Sør-Trøndelag

Det nasjonale transportnett omfatter transportkorridorene med terminaler og knutepunkter. Transportnettet må bygge opp under næringslivets og befolkningens behov for lange transporter ved å :

Lenke sammen de økonomiske hovedsentra

Gi tilknytning til viktige knutepunkter mellom transportmidlene



Knytte utkantregioner til sentrale områder
Knytte oss til internasjonale transportnett

4.2 Kommuneplan

Kommuneplan Roan kommune 2007 – 2010

Planen er vedtatt med siste endringer 26.06.2008

Kommuneplanens kapittel 4 - Næring

Hovedmål:

- *Å sikre eksisterende arbeidsplasser, og skape nye arbeidsplasser basert på stedlig ressurser i natur, kultur og lokalbefolkning.*
- *Tett samarbeid mellom kommunen administrativt og politisk, befolkningen og næringslivet sammen med lokalt eierskap på alle nivå, skaper en trygghet som gjør det interessant i å utvikle seg videre i kommunen*
- *Stedsutviklingsteoriens målsetting er å få tak i eller holde på ressurspersoner gjennom å øke stedets attraktivitet og skape bolyst. ”*
- *Etablere nye arbeidsplasser.*

Tiltak:

Billig barnehagtilbud/SFO

”Flytt hit”- prosjektet. Osen og Roan har sendt en søknad (september 2006) til Landbruksdepartementet angående støtte for prosjekt ”Flytt hit” for å få tilflytting til kommunene Osen og Roan.

Kollektivtilbudet opprettes minst på dagens nivå.

Bedre infrastruktur i kommunen.

Havn i Bessaker utbygges.

Sjøbasert virksomhet, turisme/reiseliv

Nisjeprodukter relatert til fiske/landbruk

Legge til rette for bygging av mini- og småkraftverk

Tilrettelegging av næringsarealer.

Tilrettelegging for utbygging av vindkraftverk med tilhørende ledningsnett.

Kommuneplanens arealdel, kapittel 5

5.1.2 Utvikling på Bessaker.

Det forutsettes tilrettelagt for utvidelse av boligområdet i Bjørgan og i Bessaker sentrum. Bessaker havn forutsettes gjennomført. Det blir tilrettelagt for økt hyttebygging i Sturvika og Mostervik.

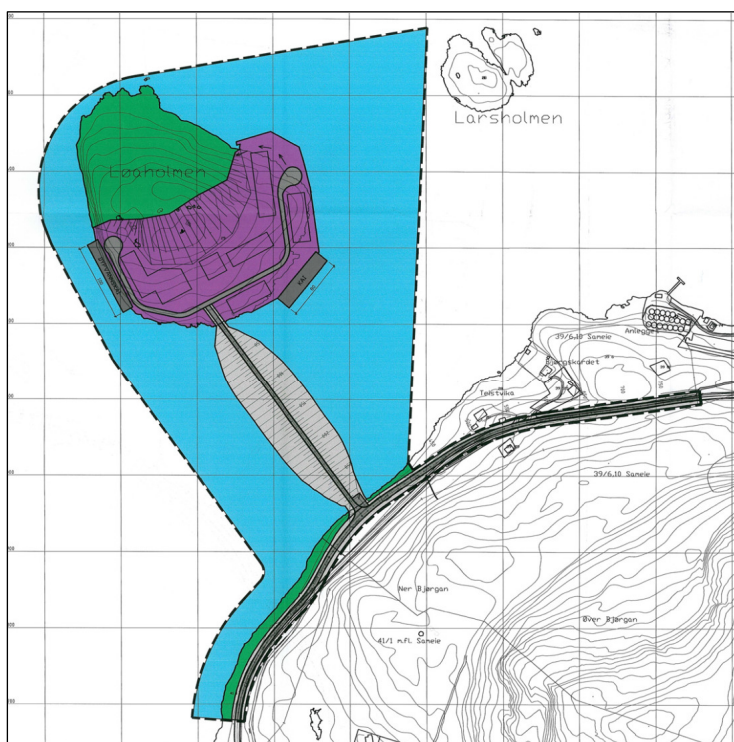


5.1.8 Sjøbasert virksomhet.

Sjøbasert næringsvirksomhet forutsettes lokalisert til de områder som i planen er avsatt til industriområder henholdsvis Bessaker, Einarsdalen, Roan og Kråkøysundet.

For helt nye småbåthavner kreves utarbeidet en helhetlig vurdering eller reguleringsplan før det gis byggetillatelse.

4.3 Reguleringsplan



Det er utarbeidet en reguleringsplan for området som er opphevet av Fylkesmannen.

Denne planen var et viktig utgangspunkt for de utredninger som ble gjennomført og utforming av ny reguleringsplan.

Selv om det kommer marina som tillegg til de tema som allerede er planlagt, vil eksisterende reguleringsplan også definere den ytre plangrense.

4.4 Eiendomsforhold

Hele planområdet eies av private grunneiere. Disse må holdes godt orientert om planarbeidet og kommunen har et særlig ansvar for å komme fram til gode avtaler med disse.



5. UTREDNINGER

Det er gjennomført en rekke undersøkelser i forbindelse med planleggingen av havneområdet.

5.1 Tidligere utredninger

Følgende utredninger forelå før denne planprosessen startet:

- Bessaker havn, vurdering av vanngjennomstrømning, NIVA, mars 2007 **(se vedlegg)**
- Bessaker Havn A/S, Havneutbygging Løaholmen, Bessaker, Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering (rapp 37882-1) – NOTEBY – november 2007 **(se vedlegg)**
- Bessaker næringspark på Løaholmen, Geotekniske undersøkelser med mer (rapp 412256-01) – Multiconsult **(se vedlegg)**
- Bunnkotekart – Seascan, 2007
- Vurdering av bølgepåvirkning og utforming av fyllingen – SINTEF (1998?) – **(se vedlegg)**

Disse utredningene, samt møter med lokale og regionale myndigheter, samt lokalbefolkning og grunneiere lå til grunn for fastsetting av planprogram og behovet for ytterligere undersøkelser.

5.2 Supplerende geoteknisk undersøkelse

Det ble gjennomført ny, supplerende geoteknisk undersøkelse i området ved eksisterende boliger, nord/øst for moloen. Foreløpig rapport foreligger, og det konkluderes med at forholdene i grunnen er så vidt gode at ved foreskrevne arbeidsmetodikk, vil det ikke være fare for ras eller utglidning av grunn. **(se vedlegg)**

5.3 Konsekvensutredning

I henhold til Planprogrammet ble det gjennomført utredninger på en rekke temaområder. For fullstendig gjennomgang henvises det til dokumentet som følger saken **(se vedlegg)**.

Konsekvensutredningen bygger på de foreliggende utredningene som er nevnt tidligere, men inkluderer også en ny vurdering av mulige biologiske konsekvenser, gjennomført av Aqua-Kompetanse AS. For fullstendig rapport, **se vedlegg**.

Sammendrag:

Roan kommune planlegger å etablere Bessaker havn og næringspark. Tiltaket består i å sprengne ned større deler av Løaholmen og etablere forskjellig type næringsvirksomhet her. Det etableres en molo til land av de utsprengte massene. I denne rapporten er konsekvensene av tiltaket utredet for temaene; naturmiljø, friluftsliv, landskap,



samfunnsmessige virkninger inkl. ROS analyse, skipsfart, fiskeri og havbruk og forurensning. For naturmiljøet i sjø vil det bli en endring mot bløtbunn med tilhørende type fauna nordøst for moloen, men konsekvensene vurderes som ubetydelige til lite negative. For friluftslivet vurderes konsekvensene som middels positive pga muligheten for økt bruk av fritidsbåter i området. Konsekvensene for landskap vurderes som middels negative, men avbøtende tiltak og plantilpassninger vil redusere konsekvensgraden. De samfunnsmessige virkningene vurderes til middels til store positive lokalt og regionalt. ROS-analysen identifiserer i første rekke risiko knyttet til forurensning. Det foreslås avbøtende tiltak for å gi akseptabel risiko. For skipsfart samt fiskeri og havbruk vurderes det ikke å være vesentlige negative konsekvenser. Forurensning både i anleggsfasen og driftsfasen kan være en utfordring. Det er imidlertid i det forberedende arbeidet med tiltaket allerede planlagt avbøtende tiltak mht avløpsvannet fra settefiskanlegget i Vik. Videre er det foreslått en rekke avbøtende tiltak for å redusere sannsynligheten for forurensning. For forurensning vurderes tiltaket inklusive avbøtende tiltak og gi ubetydelig konsekvens noe forskjøvet mot liten negativ konsekvens. I en samlet vurdering for alle temaer vil tiltaket gi en positiv konsekvens. Samfunnsmessige virkninger og friluftsliv trekker opp vurderingen. Det reelle omfanget av næringsetablering og virksomhet på havna vil avgjøre omfanget av den positive konsekvensen. Effektene på landskap trekker konsekvensgraden i negativ retning, men ikke så mye at de samlede positive effektene oppveies.

Konsekvensutredningen konkluderer med at tiltaket har samlet positiv effekt i forhold til de samlede tema som er utredet.

5.4 Oppsummert om konsekvenser og oppfølging

Det er grunnlag i utredningene for å konkludere med at de samlede ulempene er mindre enn de samlede fordelene med å gjennomføre prosjektet.

Konsekvensutredningen peker imidlertid på en del avbøtende tiltak. Noen er innarbeidet i det justerte planforslaget, mens anbefaling om miljøoppfølgingsprogram er et tiltak som det må fattes vedtak om separat.

Det anbefales derfor at Roan kommune fatter et separat vedtak om å utarbeide og gjennomføre et miljøoppfølgingsprogram for framtidig miljøovervåkning i området.

Det er videre pekt på at både inntaksledning og utløpsledning for Marine Harvest's settefiskanlegg må flyttes. Vanninntaket bør på utsiden av moloen og utløpet bør forlenges ut i hovedstrømmen. Dette er forhold som krever separat oppfølging og som ikke reflekteres videre i reguleringsplansaken.



6. REGULERINGSPLAN

Det er med bakgrunn i konsekvensutredningene og innspill i møter utarbeidet et reguleringsplanforslag, plankart med bestemmelser, som så langt mulig skal gi rammer for en god utvikling i området.

6.1 Plantema og arealoppgave

Reguleringsplanen regulerer et område på totalt nesten 272 dekar. Arealfordelingen framkommer i tabellen nedenfor.

Hovedgruppe	Planformål	Areal kvm	Areal %
Byggeområder	Industri	39 649	14,58
Offentlige trafikkområder	Kjøreveg	989	0,36
	Annen veggrunn	21 191	7,79
	Gang-/sykkelveg	3 051	1,12
	Kai	1 493	0,55
	Fiskerihavn	6 914	2,54
	Havneområde i sjø	5 227	1,92
	Trafikkområde i sjø	129 719	47,70
Spesialområder	Privat småbåtanlegg (land)	4 967	1,83
	Privat småbåtanlegg (sjø)	21 293	7,83
	Friluftsområde (land)	21 887	8,05
	Friluftsområde (sjø)	11 166	4,11
Kombinasjonsområder	Annen veggrunn/småbåtanlegg	4 429	1,63
Samlet planareal		271 974	100

Arealer på Løholmen

Til næringsvirksomhet, erverv, lager og industri er det avsatt et område på nærmere 40 dekar. I tillegg kommer fiskerihavn, kai og privat småbåtanlegg. En del av området må brukes som skjæring opp mot gjenstående del av holmen.

Konsekvensutredningen for landskap er klar på at skjæringen må utformes slik at den i best mulig grad får helningsvinkler som fins i området ellers. Det anbefales en maksimal helningsgrad på 1:1,5 - 1:1,7. I reguleringsbestemmelsene er det derfor tatt inn bestemmelse om en maksimal helningsgrad på 1:1,7.

Landskapsrapporten peker også på at bygg med stor høyde bør plasseres inn mot skjæringen (midten) og at lavere bygg bør lokaliseres til den ytre krans i havneområdet. Industriområdet er derfor delt opp i delområder. Hele havneområdet framstår dermed med et indre og et ytre område. For hvert delområde er det i reguleringsbestemmelsene



fastsatt gesims- og mønehøyder. For ytre krans foreslås 9 meter gesimshøyde og 12 meter mønehøyde, mens det i indre område tillates 12 meter gesimshøyde og 18 meter mønehøyde.

Da slike styringsparametre ikke kan håndtere alle behov for etableringer blir det derfor å behandle større/høyere bygg på dispensasjon. Dispensasjonsbehandling bør ikke være problematisk, da hensikten med bestemmelsen er å skape bygningsmiljø bygd på gode estetiske prinsipper.

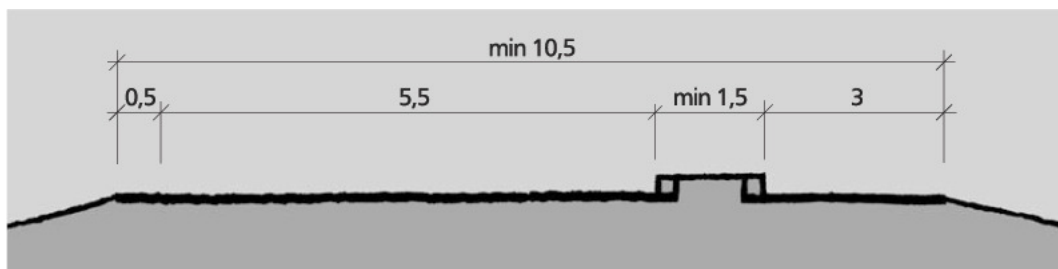
Industriområdene er gjennomgående avsatt med relativt høy utnyttelsesgrad, mens landområdet for småbåtanlegg har mindre utnyttelsesgrad. Dette er fordi det blir et særlig stort behov for parkeringsareal ved småbåtanlegget.

I reguleringsbestemmelsene er foreslått det krav om tomteplaner i forbindelse med utbygging av den enkelte tomt. Dette har til hensikt å klargjøre bygningsplassering, parkering og atkomst, men særlig hvordan lagring og skjermingstiltak skal gjennomføres.

Offentlig veg

Fylkesvegen flyttes og senkes for å få til en god avkjøring over moloen. I prosessen har det kommet fram klare ønsker om at gang-/sykkelveg bør føres mellom Vik og Bessaker og ut på havneområdet/småbåthavna. Dette er lagt inn i planforslaget.

Det legges opp til vegutforming som etter vegnormal er for samleveg S2.



Regulerte bredder for ny Fylkesveg er 6,5 meter kjøreveg, 3,0 meter trafikkdel og 3,0 meter gang-/sykkelveg.

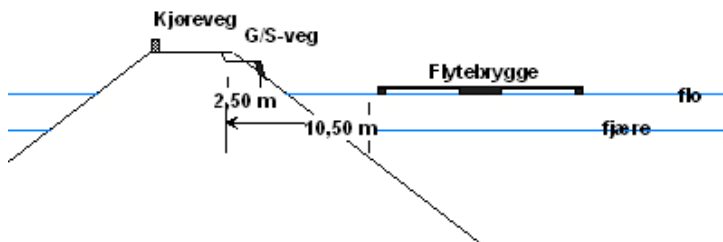
Vegføringen er som i tidligere planforslag, men breddene er økt. Ny detaljplanlegging er derfor nødvendig før iverksettelse av tiltaket.

Regulerte bredder over moloen er 6,0 meter kjøreveg, noe som gir 4,0 meters envegs kjørebane. Det er derfor lagt inn ventelommer på hver side av moloen.

Da det å utvide moloen med 2,5 meter i bredde vil kreve opp mot 90-100000 kbm steinfylling ekstra, er det en utfordring å bygge gang-/ sykkelvegen ut til Løholmen.



I planforslaget har en imidlertid utvidet industriområdet (sett i forhold til opprinnelig plan), med tanke på å øke mengden tilgjengelige masser.



En alternativ utbyggingsform er å støype en gang-/sykkelbane med fundament i fyllingen.

Hvilken løsning som velges må avklares i detaljplanleggingen.

Fiskerihavn

Det er utformet en fiskerihavn, med kai, flyteanlegg og bakareal på land. Området vil derfor kunne tilfredsstille kravene som settes til statlige fiskerihavner.

Småbåtanlegg

Det er en utvikling mot en etableringsstruktur for større og færre småbåthavner langs Trøndelagskysten. I denne planen avsettes det areal på land og sjø som skal kunne gi minimum 200 båtplasser pluss være gjestehavn. Det er i reguleringsbestemmelsene lagt vekt på at utforming/utbygging av så vel bygg som uteanlegg skal skje etter prinsipper om universell utforming.

Et tilbud på 200 båtplasser vil dempe behov og etterspørsel andre steder i denne delen av Roan. Det er lagt opp til ca. 60 parkeringsplasser til anlegget. En antar at ca. 1/3 av båtene alltid vil ligge til kai. På enkeltdager med høyere behov må en finne løsninger andre steder på holmen. En anser ikke det som særlig problematisk. Etter at erfaring av behov er høstet kan også andre arealer omdisponeres for formålet.

Friluftsområder

De områdene som ikke blir berørt av utbyggingstiltak eller som er trafikk- eller havneområder i sjø foreslås avsatt til friluftsområder. Slike områder skal normalt ikke opparbeides eller tilrettelegges.

6.2 Sentrale uttalelser gitt i forrige runde

Opphevet reguleringsplan har vært på normal offentlig høring i forbindelse med den politiske behandlingen av saken. I den anledning ble det avgitt uttalelser som er avklarende/av interesse også i denne omgangen. Det vises derfor til gjennomgang og oppsummering og gjennomgang av tidligere uttalelser i saksframlegg til kommunestyret, sak 82/07 (se vedlegg)

Ingen innsigelser fra forrige omgang må håndteres. De fleste innspill er i varetatt og på terrestrisk og marin arkeologi innenfor planområdet er avklart.



6.3 Forslag til reguleringsbestemmelser

Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger i eget dokument, men gjengis også her.

1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres med følgende formål:

- Byggeområder
 - Industri/ervert med mer.
- Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn/skjæring/fylling/trafikkdeler
 - Gang/sykkelveg
 - Kai
 - Fiskerihavn/-kai
 - Havneområde i sjø
 - Trafikkområde i sjø
- Spesialområder
 - Privat småbåtanlegg (land)
 - Privat småbåthavn (sjø)
 - Friluftsområde (land)
 - Friluftsområde (sjø)
 - Frisiktsone ved vegkryss
- Kombinasjonsområder
 - Annen veggrunn (fylling) og privat småbåtanlegg (sjø)

2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Industri/ervert med mer.

Innenfor områdene tillates oppført bygninger og anlegg som er i tråd med formålet industri, ervert eller lager. Grad av utnytting skal ikke overstige 50% BYA. Parkeringsareal kommer i tillegg. For øvrig skal beregning av bebygd areal følge definisjonen i NS3940.

Bakre skjæringskant skal så lang mulig utformes og tilpasses gjenværende naturlige terreng best mulig. Skjæringsskråningen skal ikke være brattere enn 1:1,7.

Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en måte som bidrar til god funksjonalitet for virksomheten på området. Bygningenes utforming og materialvalg skal bygge på god estetisk byggeskikk.

For områdene I1, I2 og I3 skal gesimshøyden ikke overstige 9 meter og mønehøyden 12 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

For området I4 skal gesimshøyden ikke overstige 12 meter og mønehøyden 18 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

Kommunen skal i forbindelse med søknad om tiltredelse/rammetillatelse også godkjenne plan for aktuell tomts utomhusområder. Planen skal vise bebyggelsens plassering, adkomst og parkeringsareal, utendørs lagringsareal, samt skjermings- og sikringstiltak.



Kommunen skal i samme anledning også kreve at det utarbeides miljø- og beredskapsplan for tiltak som kommunen anser som potensielt forurensende.

Ved etablering av virksomhet som medfører støy, skal denne støyen dempes ved kilden slik at nivået ved nærmeste bolig ikke overstiger krav i retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg, annen veggrunn og gang-/sykkelveg.

Innenfor regulerte formål tillates det opparbeidet offentlig kjøreveg, samt gang-/sykkelveg, med tilhørende trafikkdel, skjæringer og fyllinger.

3.2 Kai

Innenfor avsatt område tillates etablert offentlig kai for transport av gods, og eller passasjerer.

3.3 Fiskerihavn/-kai (landdelen)

Innenfor området tillates det bygninger og anlegg som er nødvendig for utøvelse av fiskerier. Det tillates oppført bebyggelse som er knyttet til samme virksomhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige 50% BYA. Parkeringsareal kommer i tillegg. For øvrig skal beregning av bebygd areal følge definisjonen i NS3940.

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter og mønehøyden 12 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

3.4 Havneområde i sjø

Området er regulert for å i vareta nødvendig manøvreringsbehov i tilknytning til fiskerikaia.

3.5 Trafikkområde i sjø

Området skal brukes til sjøverts ferdsel/trafikk.

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat småbåtanlegg (land)

Området er avsatt for å betjene småbåthavna i området. Det tillates oppført bygning som er rettet mot denne virksomheten, herunder bla. lokale for service- og reparasjoner.

Grad av utnytting skal ikke overstige 25% BYA. Parkeringsareal kommer i tillegg. For øvrig skal beregning av bebygd areal følge definisjonen i NS3940.

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter og mønehøyden 12 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.



Før byggetillatelse gis skal det utarbeides tomteplan som viser byggets utforming og plassering, adkomst og parkeringsløsning, samt oppholdsareal for brukerne.

Både bygninger og anlegg skal utformes etter prinsipper om universell utforming, jfr. rundskriv T-5/99, utarbeidet av Miljøverndepartementet.

4.2 Privat småbåthavn (sjø)

Innenfor området tillates det anlagt småbåtanlegg/flytebrygger. Dersom det er nødvendig tillates det at forankring av anlegges skjer innenfor naboarealer, regulert til andre formål.

Det skal legges vekt på at anlegget utformes etter prinsipper om universell utforming, jfr. rundskriv T-5/99, utarbeidet av Miljøverndepartementet, og at faste bestemte fasiliteter/tilbud opparbeides for funksjonshemmede.

4.3 Friluftsområde (land)

Områdene brukes til friluftsmål

4.4 Friluftsområde (sjø)

Området er avsatt til bruk som friluftsområde i sjø.

4.5 Frisiktsone ved vegkryss

Innenfor avsatt frisiktsone tillates det ikke konstruksjoner, anlegg eller beplantning som er høyere enn 0,5 meter over kjørebansens planum.

5 KOMBINASJONSOMRÅDER

5.1 Annen veggrunn (fylling)/privat småbåtanlegg (sjø)

Området reguleres som kombinasjonsområde hvor to formål ligger over vertikalt over hverandre.

Anlagt vegfylling (annen veggrunn) kan brukes som forankring av småbåthavna. Det tillates imidlertid ikke at masse tas ut eller flyttes i forbindelse med anlegg eller drift av småbåtanlegget.

Småbåtanlegget skal ikke plasseres nærmere fyllingen enn at det til en hver tid er 2 meter høy vannsøyle mellom småbåtanlegget og fyllingen.

6 FELLESBESTEMMELSER

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.