

MÅVIKA



FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Januar 2019

ROAN KOMMUNE

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannavn	MÅVIKA
Arkivsak ID	XX
Plan ID	XX
Formål/Hensikt	Formålet med planen er å legge til rette for kystrettet turistnæring i form av hyttefelt, næringsarealer i tilknytning til sjø, samt arealer avsatt rorbuer og hytter for fritids- og turismeformål. Realisering av foreslått plan forutsetter nyttegjøring av overskuddsmasser fra prosjektering av ny fylkesveg og tunnelsprengning i nær tilknytning til planområdet. Massene som planlegges brukt ved realisering av dette planforslaget er i vegvesenets vedtatte plan for fv. 14, Berfjorden (PlanID 5019201801), Planlagt deponert på natur- og landbruksarealer. Planlagt deponering i vedtatt plan forutsetter reetablert av jordbruk- og naturområder etter prosjektet er ferdigstilt. Plangrep som presenteres i dette planprogrammet er utarbeidet med tanke på å benytte overskuddsmasser til å realisere potensiale for verdiskapning i nær tilknytning til kommunesentret i Roan. Samtidig vil påkjenning på landbruksarealer og naturinngrep ved deponering i vedtatt plan begrenses. Overskuddsmassene er foreslått benyttet til realisering av et prosjekt som vil ha positive ringvirkninger for Roan kommune, framfor å bli deponert på områder som i dag er verdifull innmark.
Planavgrensning	Planområdet omfatter Måvika sør for kommunesentrum i Roan kommune. Planområdet er på ca. 294 daa.
Sammendrag	Planprogrammet beskriver planforslaget, redegjør for planstatus, forutsetninger for gjennomføring og planprosess.
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram vinter 2019 Utarbeidelse av planforslag vår 2019 Høring av planforslag vår 2019
Organisering	Planprogrammet er utarbeidet av Arcon Prosjekt AS for tiltakshaver og grunneier Per Gipling, på oppfordring fra sektormyndigheter og Roan kommune.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning	1
1.1	Mandat	1
1.2	Formål med planarbeidet	1
1.3	Premisser for planarbeidet	1
1.4	Planavgrensning	2
1.5	Lovgrunnlaget	3
1.6	Planer og utredninger som ligger til grunn for planen	3
2	Planprosess	3
2.1	Organisering	3
2.2	Fremdrift	3
2.3	Medvirkning	3
2.4	Utredningsbehov i planprosessen	4
3	Beskrivelse av planområdet	4
3.1	Landskap	4
3.2	Arealbruk	7
3.3	Grunnforhold	7
3.4	Teknisk- og sosial infrastruktur	8
3.5	Bebyggelse	9
3.6	Kommuneplanens arealdel	9
3.7	Tilstøtende arealplaner	10
4	Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn	11
4.1	Biologisk mangfold	11
4.2	Landskap	14
4.3	Landbruk	15
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	15
4.5	Fareområder	16
4.6	Bygningsmiljø og estetikk	16
4.7	Teknisk infrastruktur	17
4.8	Nærmiljø/Bomiljø	17
5	Risiko og sårbarhet	17
6	Beskrivelse av planforslaget	17
6.1	Planforslagets tre hoveddeler	18

1 Innledning

1.1 Mandat

Planområdet ligger sentralt i Roan kommune i fint kystlandskap. Store infrastrukturprosjekter planlagt iverksatt i løpet av 2019 vil ha direkte og indirekte påvirkning både på planområdet og langs fv. 14 sørover fra kommunesentre i Roan, retning Hongsand. Utbedring av fv. 14 med tilhørende tunnelsprenging vil frigjøre store mengder fjell som forutsettes masseflyttet og deponert i nærområdet. Realisering av planforslaget forutsetter bruk av disse overskuddsmassene til formål som vil tjene lokalsamfunnet og lokal verdiskapning. Alternativet i vedtatt plan for fv. 14 vil være å deponere overskuddsmasser fra prosjektet på tilgrensende LNFR-områder bestående av verdifulle jordbruksarealer og innmark.

Per Gipling som besitter eiendommen planområdet ligger på, har i dialog med Roan kommune utviklet et forslag til plangrep for området. Dette plangrepet skal legge til rette for etablering av sårt tiltrengte næringsarealer i tilknytning til kommunesentret. Planlagt næring på området er i tråd med sentrale satsningsområder i Roans strategi for kommunal verdiskapning og utvikling, som omhandler turisme og reiselivsnæring. Samtidig vil plangrepet begrense naturinngrep som en deponering forutsetter og bidra til at overskuddsmasser kan brukes til å skape positive ringvirkninger og mulige arbeidsplasser i kommunen.

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å sikre at et voksende behov for overnatting og bevertning for tilreisende og besøkende til Roan sikres. Planforslaget svarer til et behov som tiltakshaver gjennom sitt virke har god kjennskap til.

Planforslaget er todelt. På vestsiden av fv. 14 legges det til rette for etablering av rorbuer og hytter til fritids- og turismeformål, samt næringsarealer for turist- og besøksvirksomhet, og sjørettet næring. På østsiden av fv. 14 planlegges det etablering av hyttefelt og fritidsboliger. Begge deler av planforslaget vil ha behov for planlegging av tilhørende infrastruktur som vei, avfallshåndtering, el- og VA-nett.

1.3 Premisser for planarbeidet

Oppstartsmøte ble avholdt med Roan kommune 19 september. I møtet ble det avgjort at planen skulle varsles oppstartet fortløpende. Etter kontakt med sektormyndigheter og deres anbefalinger gikk Roan kommune tilbake på dette. Det ble i etterkant av oppstartsmøtet anbefalte utarbeidelse av et planprogram.

Tidsrammen for prosjektet er også begrenset etter som at vegvesenet vil starte arbeidet med utbedring av fv. 14 og deponering av masser i løpet av 2019.

1.5 Lovgrunnlaget

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008.

Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000.

Lov om vern mot forurensing og om avfall av 13. mars 1981.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) av 19.juni 2009.

Lov om friluftslivet (friluftsløven) av 28. juni 1957.

Lov om kulturminner (kulturminneløven)av 10. juni 2005.

RPR barn og unge i planleggingen.

RPR areal og transport i planleggingen.

RPR for vernede vassdrag.

RPR Universell utforming.

1.6 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen

Kommuneplanens arealdel, Roan kommune 2015-2026

Kommuneplanens samfunnsdel, Roan kommune 2015-2026

Kommunedelplan for kulturminner, Roan kommune 2018-2021

Reguleringsplan for fylkesveg 6312 (fv. 14) Berfjorden, Statens vegvesen 2018

Regional planstrategi for Trøndelag 2016-2020

Reiselivsstrategi for Trøndelag 2008-2020

2 Planprosess

2.1 Organisering

Arbeidet med planprogrammet ledes av Arcon Prosjekt AS på vegne av grunneier Per Gipling. Forslag til planprogram overleveres Roan kommune januar 2019.

2.2 Fremdrift

Antatt fremdrift for planprogram og detaljregulering av Måvika.

- Vinter 2019: Høringsperiode planprogram
- Vinter 2019: Fastsettelse av planprogram
- Vår 2019: Høringsperiode planforslag detaljregulering
- Vår/Sommer 2019: Endelig politisk behandling

Skissert framdrift er å regne som foreløpig. Justeringer vil bli gjort underveis i planarbeidet.

2.3 Medvirkning

Medvirkningsprosess avtales og koordineres med Roan kommune som del av planarbeidet. I tråd med forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven §6 skal ansvarlig myndighet som ledd i arbeidet med å fastsette planprogram vurdere behovet for å gjennomføre et offentlig møte om saken. I Denne plansaken ansees ingen spesielle grupper av samfunnet, eller interessenter i og i tilknytning til planområdet spesielt berørt av planarbeidet og realisering av plan utover hva som beskrives i dette planprogrammet.

Sektormyndigheter og Roan kommune vil være sentrale aktører inn mot en medvirkningsprosess og utforming av denne.

2.4 Utredningsbehov i planprosessen

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredelse, jf. Forskrift, §2, bokstav d og f.

Konsekvensutredninga skal ta opp tema naturmangfold, landskap, beredskap, ulykkesrisiko og naturgitte aktsomhetselementer.

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. en kilometer sør for kommunesentret i Roan, langs fv. 14.

Planområdet består pr. dags dato i korte trekk av landbruksarealer, spredt fritidsbebyggelse, en lagerbygning, strandsone og kystlandskap med lauvskog, bergnabber og skogdekt myrterreng.

3.1 Landskap

Planområdet ligger i åpent kystlandskap på eiendommen Måvika sentralt i Berfjorden i Roan, øst for Brandsøya.



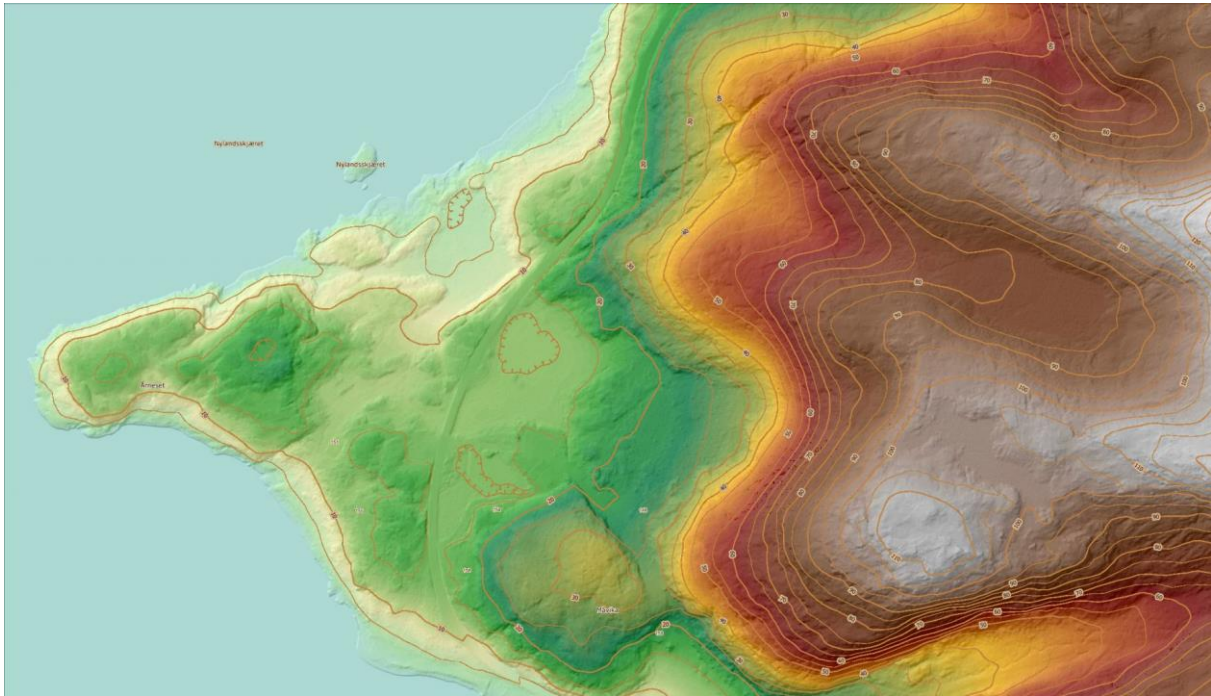
Planområdet ligger på østsiden av Berfjorden.. Bak planområdet skimtes fjellpartiet som utgjør Åsen og Stakkenget på like under 300 m.o.h. illustrasjonen fra vest. (Kilde 3D-modell: Google).

Neset på vestsiden av fv. 14 er småkupert kystlandskap som består av landbruksarealer småskog og forhøyninger med bergnabber i dagen. Ned mot sjøen varierer landskapet mellom strandområder bestående i sand og stein, svaberg og brattere bergformasjoner. På denne siden av vegen finner vi og to fritidsboliger.



Skråfoto av Årneset fra vest (Kilde skråfoto: Kysten er klar).

På østsiden av fv. 14 begynner landskapet å stige oppover mot fjellene øst for planområdet. Her finner vi et sammenhengende landbruksareale, myr med småskog, to mindre dalfører med småskog og åsdrag med bart fjell. I tillegg ligger det tre fritidsboliger på østsiden av veien, i tillegg til en lagerbygning som disponeres av grunneier.



Områdets topografi. Markant stigning mot øst, lavere kystlandskap i vest. Fylkesvegens trasé svinger seg gjennom områdets lavere (grønne) deler (Kilde: Kartverket).

Landbruksarealet og det mindre dalføret østover fra fylkesveien, med tilhørende myr og småskog utgjør det tydeligste landskapsrommet på planområdet. Nord-øst for dette landskapsrommet finner vi en liten dal med skogdekt myrbunn på ca. kote 80m.

Det finnes ingen vann eller vassdrag på planområdet utover mindre dreneringssystem for naturlig avsig.

3.2 Arealbruk



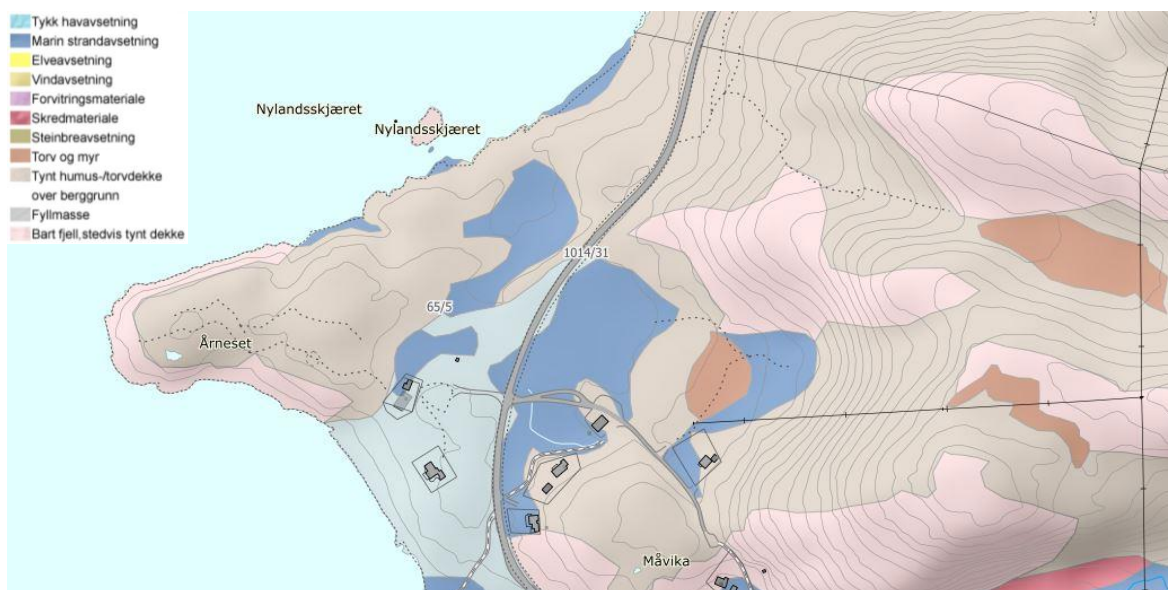
Kart over arealbruk på området med tegnforklaring (Kilde: NIBIO)

Planområdet arealbruk består som vist i illustrasjonen over i all hovedsak av åpen fastmark, skog, innmarksbeite og fulldyrka jord. I tillegg er det bebygde arealer på området.

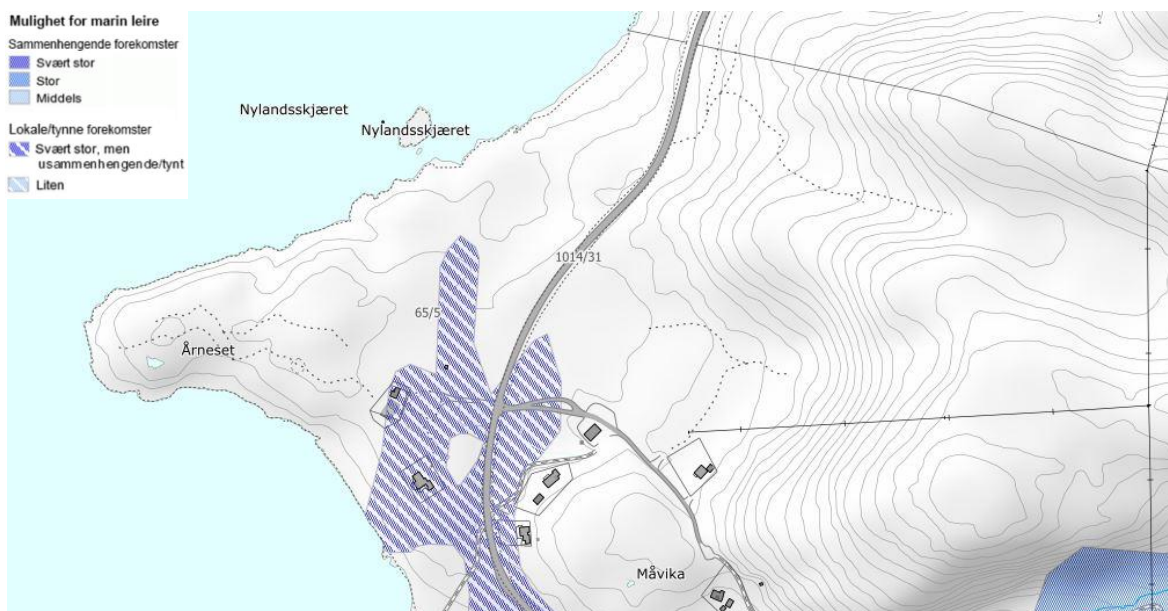
3.3 Grunnforhold

Hele planområdet ligger under marin grense. Området har en variert sammensetning av løsmasser. Det ligger ingen skredmaterialer innenfor det foreslåtte planområdet ifølge NGUs kart. Det er mulighet for marin leire innenfor planområdet, men forekomsten er i så fall usammenhengende eller tynn.

Område består i hovedsak av tynne hav- og strandavsetninger, marin strandavsetning, tynt hummus- og torvdekke, myr og bart fjell.



Løsmassekart med tegnforklaring (Kilde: NGU).



Kart over muligheter for marin leire på området med tegnforklaring (Kilde: NGU).

3.4 Teknisk- og sosial infrastruktur

Planområdet krysses fra nord til sør av fv. 14. Utover ankomstveger og avkjørsler til eiendommene innenfor planområdet og noen traktorveier er det ikke større infrastrukturinstallasjoner innenfor planområdet.

Nærmeste skole er Sør-Roan skole 4,5km. sørover langs fv. 14.

Nærmeste barnehage er Tusseladden barnehage 2km nordover langs fv. 14, like nord for kommunesentret i Roan kommune.

3.5 Bebyggelse

På planområdet er det fem fritidseiendommer i tillegg til et lagerbygg på tiltakshavers eiendom. To av fritidseiendommene har anneks. Ingen av bebyggelsen vil få konsekvenser av realisering av planforslaget, ingen er planlagt revet.

3.6 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Roan kommune, vedtatt 25.06.2015 er det som kartet under illustrer avsatt arealformål til nåværende fritidsbebyggelse, framtidig og nåværende LNF(R)-områder (for tiltak på gårdens ressursgrunnlag) innenfor planområdet. Arealformål i sjø er avsatt til formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel (Kilde: Roan kommune)

I bestemmelsene for arealformålet framtidig fritidsbebyggelse gis det følgende forutsetninger for at tomter som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt kan fradeles:

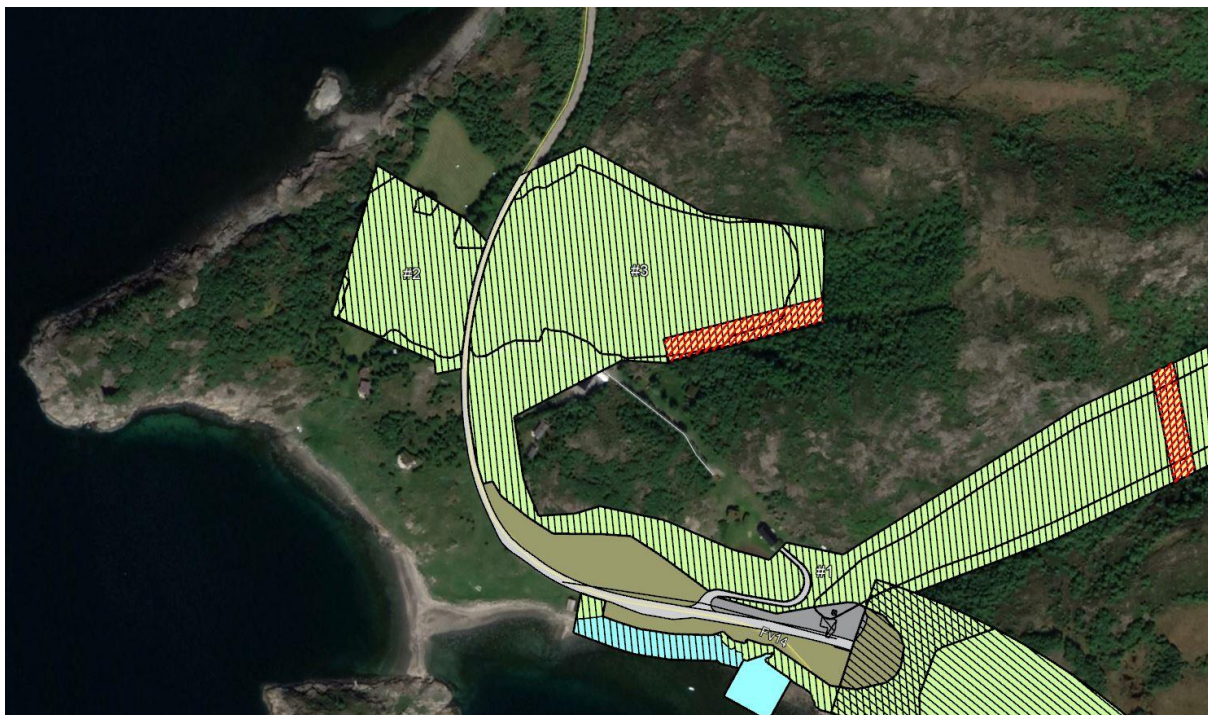
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.
- Før det gis tillatelse til byggetiltak må sikkerheten med tanke på kvikkleireskred dokumenteres og evt. sikring gjennomføres.
- I reguleringsplaner for fritidsbebyggelse som omfatter 100 meters beltet, skal det tas stilling til byggegrense mot sjø ut fra en særskilt vurdering av strandsoneverdiene, jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen og konsekvensutredningen som følger denne arealplanen. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Roan kommune plassert innenfor sonen som viser kommuner med mindre arealpress, og hvor særskilte retningslinjer skal gjelde.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven skal være oppfylt.

- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Det tillates tomter med størrelse inntil 1 daa.
- Takvinkel skal ikke overstige 40 grader.

Retningslinjer for arealformålet nåværende og framtidig LNF(R)-områder (for tiltak på gårdens ressursgrunnlag) kommer ikke fram av planbestemmelser og retningslinjer i overordnet plan annet enn at nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i tilknytning til landbruk og fiske kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjø dersom disse blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun, mindre anlegg og opplag.

3.7 Tilstøtende arealplaner

Deler av planområdet er avsatt deponi og plassering av knuseverk i reguleringsplan for fylkesveg 6312 (fv. 14) Berfjorden, utarbeidet av Statens vegvesen, vedtatt i kommunestyret 21.06.2018. Mandatet for vegvesenets prosjekt er å erstatte en veldig rasutsatt strekning sør for planområdet (foreslått i planprogram for Måvika) i form av tunneler. Den nye vegen skal etter planen åpne for trafikk høsten 2020. Massene som er planlagt deponert på blant annet område #2 og #3 (se illustrasjon under) er i planforslaget for reguleringsplan Måvika foreslått brukt til realisering av planen, framfor deponering på arealer som i dag er benyttet til jordbruk. Det totale masseoverskudd for hele veiprojektet langs Berfjorden er beregnet til 256 000 m³



Utsnitt av reguleringsplan fv. 6312 (fv. 14) Berfjord (Kilde: Statens vegvesen).

Bestemmelsesområde #2 er regulert til permanent lagring av overskuddsmasser fra prosjektet. Vegetasjonsdekket skal tas av før lagring. Bestemmelsesområde #3 skal i anleggsperioden benyttes til knusing av stein. Området reguleres og til permanent lagring av overskuddsmasser fra prosjektet.

Deponiområdene skal tilpasses til eksisterende terreng så godt som mulig, slik at deponiene over tid vil fremstå som en naturlig del av landskapet. Deponiområder er planlagt tildekket med tilgjengelige naturlige løsmasser og mellomlagret vegetasjonsdekke for å tilrettelegge for naturlig revegetering.

Formålsflatene utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3 er i planen regulert til Anlegg- og riggområder.

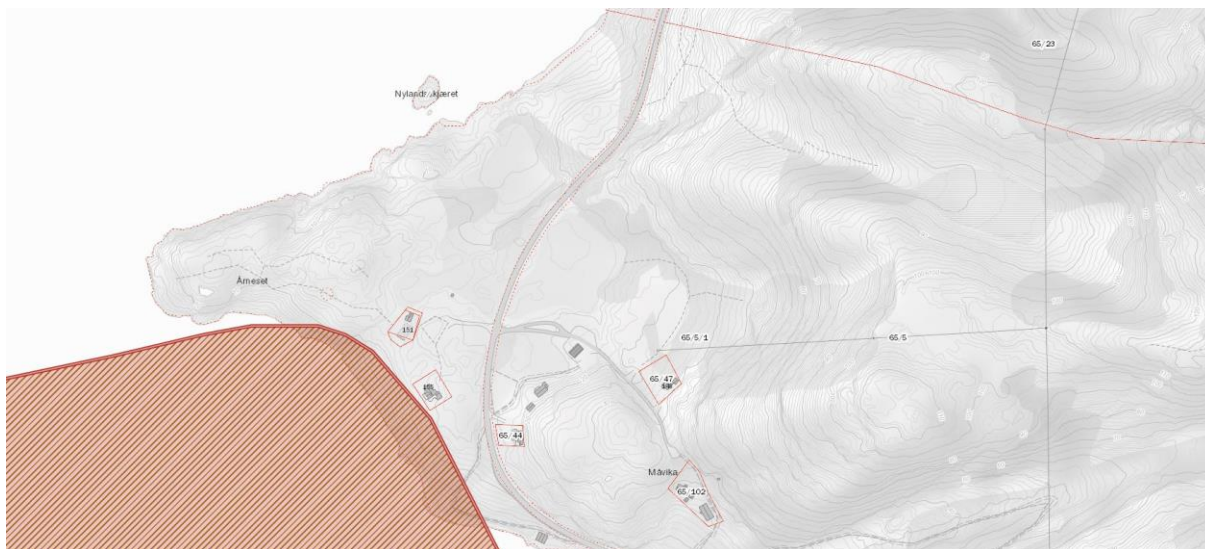
4 Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

Formålet med planprogrammet er å avklare følgende:

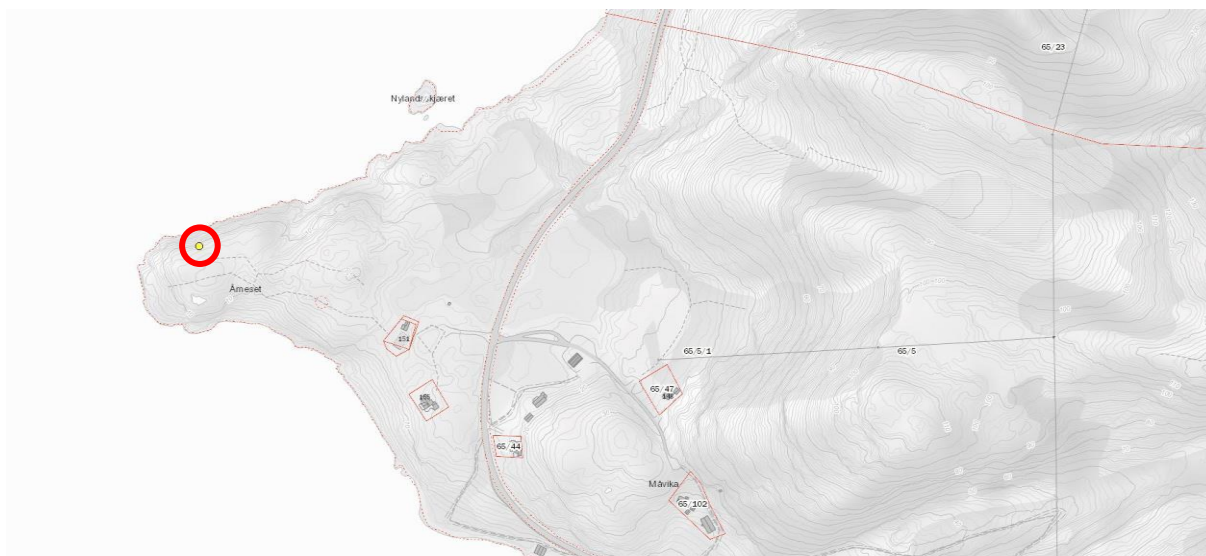
- Synliggjøre og avklare hvilke problemstillinger som er vesentlig i forhold til miljø, naturressurser og samfunnsinteresser.
- Hvilke tema som trenger ytterligere kartlegging og dokumentasjon.
- Avklare hvilke tema konsekvensutredninga skal omhandle og sette søkelys på.

4.1 Biologisk mangfold

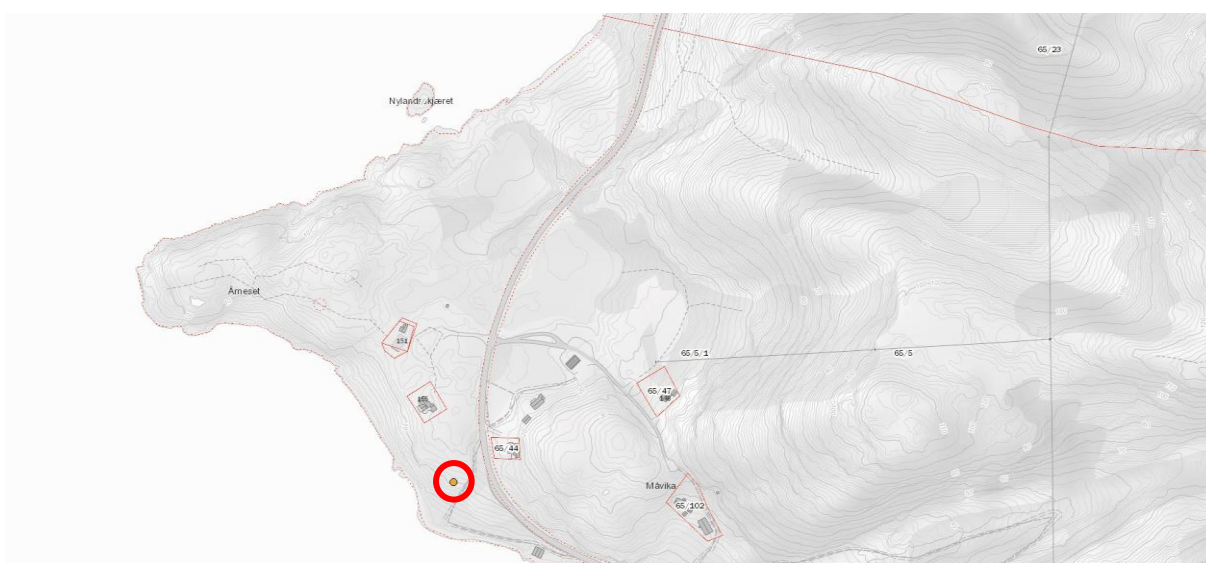
Følgende registreringer er gjort innenfor, eller i tilknytning til det foreslåtte planområdet:



Kartet viser at planområdet kommer i kontakt med et område viktig for arter av stor forvaltningsinteresse. Indre del av Berfjorden med tilhørende strandsone er hekkeområder for grågås, ærfugl, måker og tjeld. Ærfugl er av miljødirektoratet klassifisert som en nært trua rødlisteart i Norge. Indre Berfjord har som helhet et rikt fugleliv (Kilde: Miljødirektoratet).



Årneset er registrert som funksjons- og yngleområde for oter (gult punkt på kartet over). Oter er av miljødirektoratet klassifisert som en sårbar, truet art i Norge (Kilde: Miljødirektoratet).



Orange punkt på kartet over viser observasjon av Bergfrue sør på planområdet. Bergfrue er en karplante som av miljødirektoratet er definert som en art av særlig stor forvaltningsinteresse. Miljødirektoratet anser dette som en art som gjennom forvaltning må vies ekstra oppmerksomhet etter som mer enn 25% av europeisk bestand av denne arten befinner seg i Norge (Kilde: Miljødirektoratet).



Sør på planområdet er det registrert en kalkrik eng som er en naturtype som av miljødirektoratet klassifiseres som viktig. Området er artsrikt med flere varmekjære kalkrike arter (Kilde: Miljødirektoratet).



Indre Berfjords er type fjord som på grunn av grunnforhold og lokalisering preges av en sterk tidevannsstrøm. Indre Berfjords er klassifisert av miljødirektoratet som en viktig naturtype og grenser til planområdet i sør (Kilde: Miljødirektoratet).

Området er ikke en del av, eller i nær tilknytning til et verneområde. Det er heller ikke gjort noen observasjoner av prioriterte arter på området. Planarbeidet skal til tross for dette utarbeides slik at ingen av de biologiske verdiene innenfor planområdet går tapt, eller forringes i vesentlig grad.

Dersom noen av tiltakene i planforslaget ansees å komme i konflikt med, eller få konsekvenser for det biologiske mangfoldet vil det være planmyndigheten som gjennom fastsettelsen av planprogrammet avgjør hvilke alternativer som skal inngå i utredningsarbeidet, på hvilket nivå de skal utredes og hvilke avbøtende tiltak som bør vurderes. Noen av planforslagets elementer kan være nødvendig å utrede i forhold til

naturmangfold og naturgitte verdier innenfor området og konsekvenser realisering av planen vil ha for verdiene.

4.2 Landskap

Området består i dag av relativt inngrepsfritt kystlandskap sentralt i Berfjorden, godt synlig fra sjøen og innseilinga i retning kommunesentret. Områdene avsatt planlagt utbygging er til dels av bratt og ulendt karakter og har utover dette ingen spesielt registrerte landskapsverdier av nasjonal forvaltningsverdi.



Skråfoto av de mest sentrale delene av planområdet fra sør (Kilde skråfoto: Kysten er klar).

Ved utarbeidelse av planforslag må planlagte inngrep og tiltak i forhold til overordnet landskapsbilde, fjernvirkninger av tiltak og landskapssilhuett illustreres.

Iverksettelse av endelig plan skal være i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel og kommunalteknisk norm.

4.3 Landbruk



Kart over jordbruksbonitet med tegnforklaring (Kilde: NIBIO).

Området består av en del fulldyrka jord og innmarksbeite. Ved realisering av planforslaget vil det være nødvendig at deler av dette omdisponeres og blir benyttet til næringsarealer og områder for etablering av nødvendig infrastruktur. Dette gjelder først og fremst for områder vest for fv. 14.

Det må framgå av planforslaget hvor store landbruksarealer som må omdisponeres, og konsekvensene dette vil ha for gjennomføring av planen.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

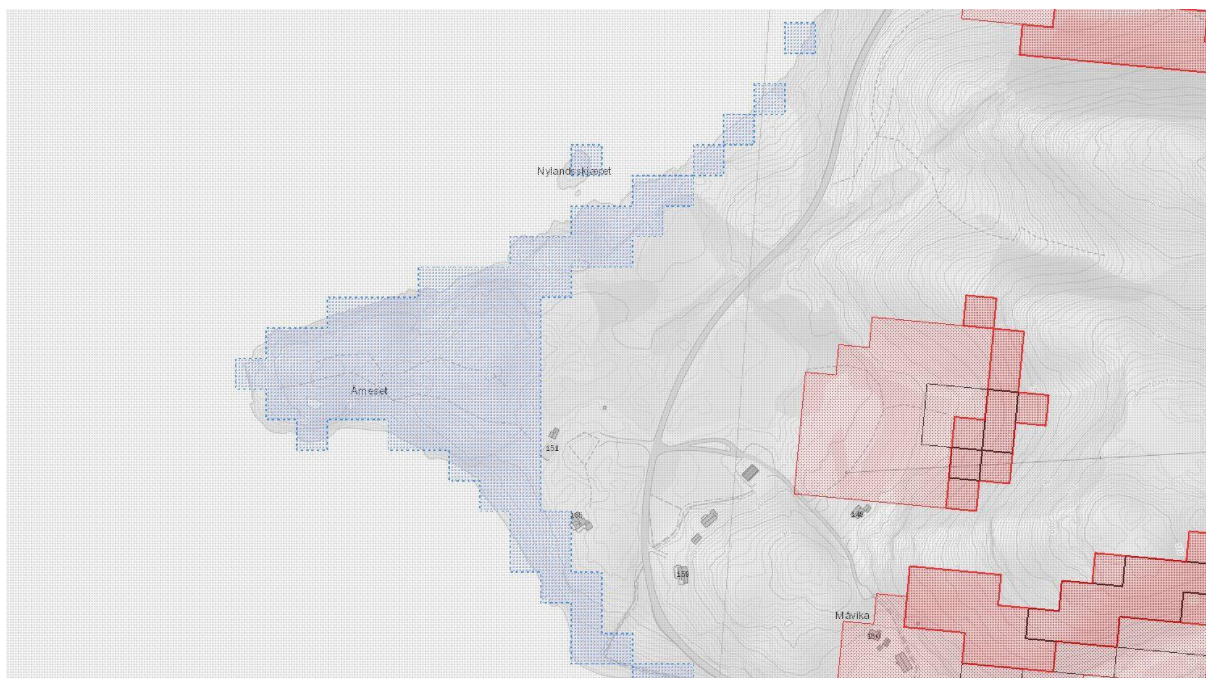


Kart som viser registrerte kulturminner innenfor planområdet. Registreringer forvaltes av riksantikvaren (Kilde: Riksantikvaren).

Det er flere registrerte kulturminner innenfor planområdet. Ytterst på Årneset er det registrert en gravrøys fra Bronsealderen. Denne er automatisk fredet. Lenger inn på Årneset er det, som vi kan se ut ifra illustrasjonen over, en samling på til sammen 3 gravrøys fra bronsealderen. Disse er også automatisk fredet. Utover dette er det ikke gjort registreringer på området.

Tiltak vil i videre planprosess planlegges slik at de ikke kommer i konflikt med registrerte og automatisk fredede kulturminner. Som i en vanlig reguleringsplan vil det være nødvendig å få utarbeidet en arkeologisk utredning. Rapporten fra denne utredningen vil være grunnlag for endelig behandling av planforslaget.

4.5 Fareområder



Kart over aktsomhetsområder (Kilde: NVE).

Illustrasjonen over viser mulige utløpsområder for snøskred og flomutsatte områder. Kartet er først og fremst ment for økt kunnskap for områder der det bør utvises aktsomhet, og er ikke et kart over registrerte hendelser eller konkrete naturgitte forhold. Det viser ut ifra landskap hvilke områder som *kan* være utsatt for disse naturgitte hendelsene på et overordnet nivå, og hvor faren bør vurderes nærmere dersom det er aktuelt med ny utbygging. Kart som dette benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredning – og/eller risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det vil i en konsekvensutredning være nødvendig å kartlegge disse områdene nærmere. Når man skal utarbeide en reguleringsplan i nær tilknytning til sjø vil det også være nødvendig å utrede forhold knyttet til havnivåstigning og stormflo, og konsekvenser dette vil ha for realisering av plan. Tiltak for å begrense både flom, havnivåstigning, stormflo og snøskred skal beskrives og begrunnes i plandokumentene.

4.6 Bygningsmiljø og estetikk

På området er det i dag kun fritidsboliger og et lagerbygg. Utover dette er inngrepsfri områder og arealer benyttet til landbruksformål. Ny bebyggelse vil ikke gå på bekostning av eksisterende bygningsmiljø og estetikk.

4.7 Teknisk infrastruktur

Det går en vannledning over området på Årneset. innenfor planområdet er det også en høyspentlinje som går inn på området fra øst. Løsninger og behandling av eksisterende infrastruktur vil inngå som en del av planarbeidet.

I forhold til veinett vil allerede eksisterende avkjørsler i tråd med statens vegvesens plan for fv. 14 benyttes for tilkomst til planområdet.

Ved realisering av tiltak i plan vil elektrisk anlegg bygges i forlengelse av eksisterende anlegg, det samme gjelder for VA-nett. Avklaringer rundt eventuelt pumpesystem for uttransportering av spillvann og kloakk vil være del av videre planarbeid, det samme gjelder for løsninger knyttet til overvannshåndtering.

4.8 Nærmiljø/Bomiljø

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for skole- og barnehagetilbud.

Planområdet har ingen registrert friluftsliv- eller rekreasjonsverdier ifølge miljødirektoratets databaser.

I forhold til barns lek- og fritidsverdier vil realisering av plangrep i forslaget ha kun positive ringvirkninger. Dette som direkte konsekvens av at planforslaget søker å legge til rette for at området blir mer tilgjengelig for allmenheten, samtidig som det bidrar til å vitalisere utilgjengelige og ulendte arealer i strandsonen.

5 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med utarbeidelse av planer for utbygging skal det gjennomføres analyse av samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, jfr. plan- og bygningsloven §4-3.

Mulige uønskede hendelser skal etter en generell/teoretisk vurdering sorteres i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Forhold som ikke er tilstede innenfor planområdet eller i planen skal ikke kommenteres i utstrakt grad. Alle hendelser eller situasjoner som er aktuelt for planforslaget skal omtales.

6 Beskrivelse av planforslaget

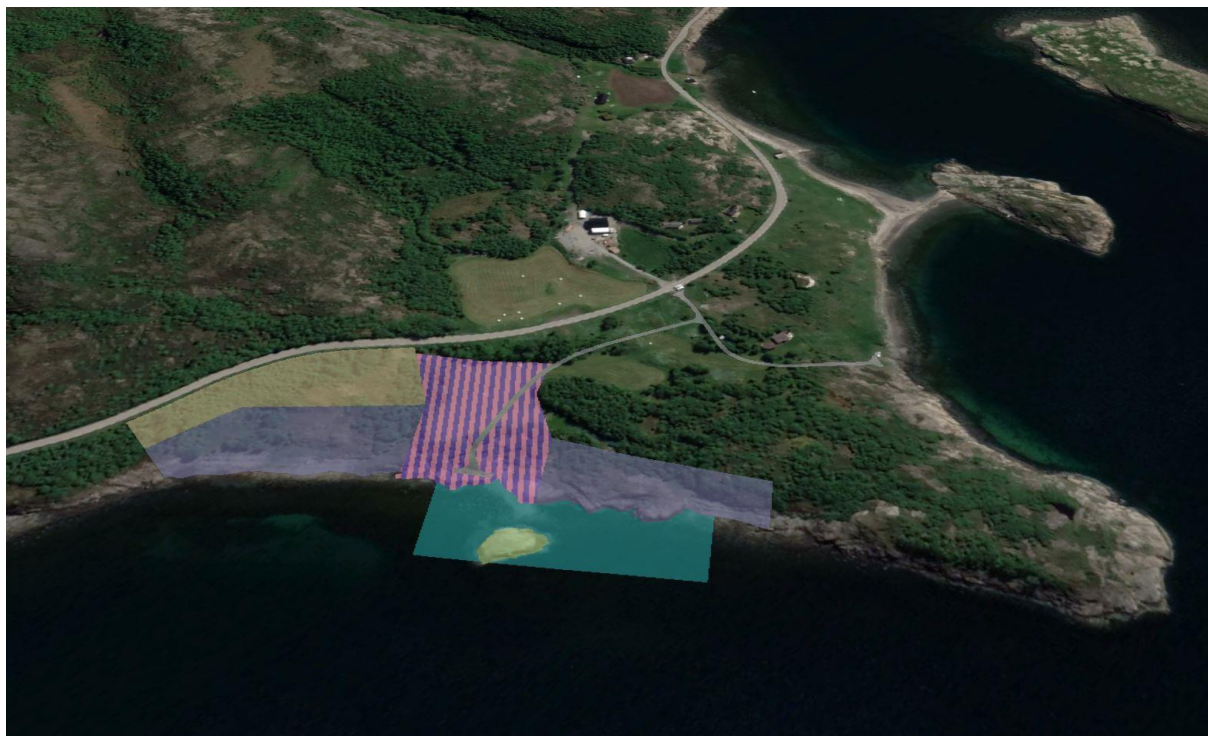
I bestemmelser tilhørende kommuneplanens arealdel angis det retningslinjer ved utbygging og planlegging i forhold til universell utforming av bygninger og tilhørende uteareal. Om disse retningslinjene skal overholdes ved realisering av planforslaget forutsetter dette en del terrengtilpasning. Inngrep i landskapet som forutsettes for realisering av plan vil være synlig fra sjøen selv om det i begrenset grad vil gå på bekostning av landskapsiluetten.

I forhold til oppfattelse av landskapets vesentlige karakter, overordnet landskapsbilde og fjernvirkninger, er inngrep og bygningsmasse tenkt planlagt på et slik vis at dette skal begrenses i størst mulig grad. Bygningsmasse skal trekkes inn i landskapet og avbøtende tiltak i forhold til det overordnede landskapsbilde vil være en sentral del av planarbeidet. Planforslagets rorbu- og næringsområder skal planlegges i stil med typisk kystbebyggelse

som vi finner langs trøndelagskysten, samt estetikk i nærområdet. Dette vil og ligge til grunn ved regulering av hyttefelt.

6.1 Planforslagets tre hoveddeler

Planforslaget kan deles opp i tre deler.



Skissert plan over ønsket overordnet regulering, byggetrinn 1 (kilde 3d-modell: Google).

Byggetrinn 1 består i områder avsatt næring/tjenesteyting (skravert rosa), spredt fritidsbebyggelse (gult), hytter og rorbuanlegg for fritids- og turistformål (blått), tilkomstvei (grått), samt muligheter for småbåthavn.

Realisering av byggetrinn 1 forutsetter fylling i strandsonen. Her er overskuddsmasser fra tilgrensende veiprosjekt og tunellspregning tenkt til å benyttes til utfylling og planering av de aktuelle arealene. Arealene avsatt næring er tenkt benyttet til turist-, opplevelse- og sjøretta næringsvirksomhet.

Detaljregulering med tanke på plassering av bygg og byggehøyder vil være en sentral del av etterfølgende planprosess. Plandokumenter skal utarbeides i tråd med bestemmelser i kommuneplan og nasjonale føringer. Prosjektering av området skal utføres med tanke på havnivåstigning og aktsomhet i forhold til returnivå for stormflo. Avstand til kulturminner, kartlegging i forhold til aktsomhetsområde for flom, forhold til overordnet landskapsbilde og inngrepets virkning på landskap skal vurderes i videre planarbeid.

Avklaring rundt eventuell skjerming av småbåthavn fra naturpåvirkning, vil være del av planarbeidet.

Ved omdisponering av landbruksarealer skal verdifulle jordmasser flyttes og nyttiggjøres på annen aktuell lokasjon i nærmiljøet.



Skissert plan over ønsket overordnet regulering, byggetrinn 2 (kilde 3d-modell: Google).

Byggetrinn 2 består i områder avsatt spredt fritidsbebyggelse (gult) rorbuer for fritids- og turistformål (lilla), tilkomstvei (grått), i tillegg til småbåthavn (blått). Eksisterende område avsatt fritidsbebyggelse i overordnet kommuneplan utvides.

Realisering av rorbuanlegg i byggetrinn 2 forutsetter terrengbehandling i form av fylling og terrengbehandling.

Avklaring rundt eventuell skjerming av småbåthavn fra naturpåvirkning, vil være del av planarbeidet.

Detaljregulering, plassering av bygg, byggehøyder og høyder på fylling vil være en sentral del av etterfølgende planprosess. Plandokumenter skal utarbeides i tråd med bestemmelser i kommuneplan og nasjonale føringer. Prosjektering av arealer avsatt rorbuer skal gjøres på en slik måte at området kan tåle naturgitte påkjenninger med tanke på havnivåstigning og aktsomhet i forhold til returnivå for stormflo. Avstand til kulturminner, kartlegging i forhold til aktsomhetsområde for flom, forhold til overordnet landskapsbilde og inngrepets mulige virkning på landskap vil være en del av konsekvensutredninga.

Denne delen av planforslaget har potensiale til å komme i kontakt med to naturområder som av miljødirektoratet klassifiseres som viktig. Inngrepets mulige negative virkninger på disse naturområdene og konsekvenser av inngrep her må vurderes i videre planprosess.



Skissert plan over ønsket overordnet regulering, byggetrinn 3 (kilde 3d-modell: Google).

Byggetrinn 3 består i områder avsatt oppføring av private frittliggende fritidsboliger. Eksisterende område avsatt fritidsbebyggelse i kommuneplan videreføres og vil knyttes sammen med nytt område for fritidsbebyggelse, noe som vil føre til et mer sammenhengende hyttefelt. Argumenter for dette går på sametablering og samlokalisering av infrastruktur som vei-, VA- og høyspenningsnett

Realisering av område for fritidsbebyggelse i byggetrinn 3 vil forutsette noe terrengbehandling i form av fylling og terrengbehandling. I videre prosess vil disse begrenses så mye som mulig.

Detaljregulering, plassering av bygg, byggehøyder og regulering av tomter og infrastruktur vil være en sentral del av etterfølgende planprosess. Plandokumenter skal utarbeides i tråd med bestemmelser i kommuneplan og nasjonale føringer. Prosjektering av arealer avsatt fritidsboliger skal gjøres på en slik måte at området kan tåle naturgitte påkjenninger med tanke på at deler av området avsatt fritidsbebyggelse er innenfor aktsomhetssoner for snøskred. Inngrepets mulige virkning på landskap skal vurderes i det videre planarbeidet.