

Fosen Plan og Miljø AS
Bjørnanlia 21
7190 Bessaker

hanne@planogmiljo.no

Trondheim, 10.11.19

Merknad til høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Ansteinsundet i Roan Kommune.

Jeg er eier av kaia «Nonsmatholet» på bygslet grunn, Gnr 74 Bnr 12, betegnet som BFR31 i reguleringsutkastene.

Hensyn til fremtidig Stormflo og havnivåstigning (Tekniske forskrifter § 7-2)
ROS-analysens pkt. 4.1, og Planbestemmelsene pkt 3.1.2

Ved fastsettelse av sikkerhetsnivåer i forhold til minimums høyder for bygningsmessige anlegg over lokale referansemål NN2000, uttrykkes nivået på overkant gulv. Den angjeldende gulvkonstruksjon som skal sikres både for flomvanninntregning og ta hensyn til vannmasser i bevegelse (strøm og bølgehøyde) vil normalt ha en byggehøyde på ca. 25 cm. Sikkerhetsnivået over DSBs tabeller kommunevis, som ikke har hensyntatt bølgehøyder må derfor også tillegges bygningskonstruksjonens høyde.

I ROS-analysen side 11, nederst på 2. avsnitt, antas signifikant bølgehøyde i sundet der bebyggelsen befinner seg til maksimalt 1 m. Det foreslås da å legge 50 cm til Sikkerhetsklasse F2 på 2,70 hvilket gir 3,20. Etter min mening må konstruksjonshøyden på byggets gulv også tas med, slik at korrekt høyde over gulvnivå da blir 3,45 som stemmer godt med NVEs forslag til minimum kotehøyde gulv (NN2000) på 3,50 m (NVEs innspill datert 03.09.19 side 2, 1. avsnitt)

Det må også være relevant å se på hvilke bestemmelser Åfjord kommune, som Roan kommune fra 01.01.2020 vil bli sammenslått med, har i sin kommuneplan som ble vedtatt i år:

2.6. Havstigning
Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,5 (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne tåle og ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Dette gjelder da i hele kommunen, både inn- og utaskjærs, og Ansteinsundet er så absolutt et utsatt område helt ut i havgapet.

Når det gjelder minimum høyde for kaier er høringsutkastets forslag til Planbestemmelser 2,70 og Sikkerhetsklasse F1. Dersom kaia er frittstående, vil den verken skades av

vannoversvømmelse, og dersom den tas av strøm og bølger er konsekvensen langt mindre enn skader på en bygning. Imidlertid vil to forhold ha betydning for en korrigering av dette:

- A. I mange tilfeller er kaia bygget som fundament og en integrert del av huset som står oppå. Går kaia i stormen, går også huset.
- B. Byggeskikken som er en viktig del av bevaringskravet i reguleringsplanen har vært at kaia har tilnærmet samme høyde som påstående bygning.

Delvis kan bygningen være en integrert del av kaias konstruksjon, slik at en går ut fra husets gulvnivå til samme kainivå, eller huset kan være bygget oppå kaikonstruksjonen slik at det er ett trinn ned på kaia på ca. 20-25 cm. Dersom forskjellen mellom kaihøyden og gulvhøyden i bygget blir større enn beskrevet ovenfor, må det anlegges trapper og avsats på kaidekket, hvilket er et fremmedelement i forhold til de bevarte og restaurerte bygningene. Det finnes bare ei rorbu med slik trappeløsning godkjent i 2003 (BFR 23), og jeg har tilgode å høre rosende omtale av denne løsningen som avviker fra alle andre rorbuer.

Dessuten vil kravet til maksimal gesimshøyde på 3,4 m (planbestemmelsenes pkt. 3.2.1), som jeg antar skal måles fra overkant kaidekke bli vanskelig å praktisere. I tillegg vil fasadeproposjoner i forhold til høyder under og over vinduer, dørplassering og underkant «jukseport» som vil kunne ende over trappesats fra verandadør i gavelvegg mot sjøen gjøre det visuelle inntrykket skjemmende og lite harmonisk med gammel bebyggelse.

Selv om høydeforskjellen mellom nye anlegg og gamle vil kunne være betydelige i en tid fremover, vil det måtte bli nødvendig å heve eksisterende rorbuer og brygger i fremtiden, da ingen tilfredsstiller det nye høydekravet. Den lavest målte kaia ligger på ca. 1,80 og den høyeste på ca. 3,30, slik at det i dag eksisterer en høydeforskjell mellom laveste og høyeste sjøbu på ca. 1,50 m. (Det er kaidekkene som er målt, slik at gulvhøyder kan variere noe i forhold til disse tallene.)

Høydeforskjeller og fremtidige trappeløsninger på nye kaikonstruksjoner har vært en problemstilling kommunens administrasjon på et langt tidligere tidspunkt skriftlig har uttalt seg om. Dette er klippet fra kommunens saksfremlegg 7/12 fra 2012 som gjelder søknad for min egen rorbu:

Når "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" skal revideres er en nødt til å etterkomme kravene i Pbl. når det gjelder kaihøyder.

Hvis en, etter hvert som det blir behov for heving av eksisterende kaier, skal kreve at de tilpasses eksisterende bebyggelse, er saksbehandler redd for at en etter hvert vil få utforming av kaier som fjerner seg mer og mer fra det opprinnelige.

Med dagens krav og tillatelse til å anlegge flytebrygger i front av kai og sjøboder, vil en trappeløsning på nye kaier i tillegg til flytebrygge front gi et helt annen og komplekst visuelt inntrykk enn den gamle byggeskikken med én kaifront og bod i samme høyde som ønskes bevart på Ansteinsundet (Planbestemmelsenes pkt. 2.1.1 og 3.1.1 siste avsnitt).

Bestemmelsen i pkt 3.2.3 første avsnitt vil da kunne resultere i en slik uønsket kaitrappeløsning, og bør utgå. Jeg henviser i den forbindelse til Planbeskrivelsens høringsutkast pkt 2.2.3: *«For å bevare helhetsinntrykket i kulturmiljøet er det viktig at rorbuene har et tidsriktig uttrykk, og ikke ser ut som moderne hytter. Samtidig var ingen av de*

gamle rorbuene identiske, og det må være rom for noe variasjon.» Jeg henviser i den forbindelse til mitt pkt. A på første side.

Jeg vil i tillegg knytte noen kommentarer til Sikkerhetsklassifiseringen av kravet til høyder for fremtidig havnivåstigning, stormflo og uvær på et øyrike som Ansteinsundet. De brygger og sjøboder som denne nye reguleringsplanen vil omfatte, befinner seg helt ut i havgapet uten annet skydd for uvær som kan komme overraskende på enn de øyene området selv består av. Dersom beboere blir værfaste når den store stormfloa kommer i kombinasjon med svært sterk vind, er evakuering til fastlandet umulig. Det finnes heller ingen annen god tilflukt verken i terreng, skog eller evakueringsbygg. Mange bygg befinner seg på små øyer uten mulighet til å komme seg til de større øyene. Det sikreste, luneste og forhåpentligvis tryggeste stedet å oppholde seg i en slik situasjon er i sin egen brygge eller sjøbod. Ansteinsundet er derfor et sted med større risikofaktor enn tilsvarende på fastlandet, der en kan pakke sine saker og evakuere til et sikrere sted. Selv om det er færre mennesker det kan ramme, tilsier dette at sikkerhet ved bygging i sjøkanten på ei øy bør ivareta den største oppmerksomhet.

Av ytterligere kommentarer til høringsutkastene er pkt. 3.2.3 i planbestemmelsene; siste avsnitt på side 7. Forslaget begrenser kaiareal, eller «gangbane» som det beskrives som til maks 1,5 m på hver langsida. Det bør inntas ett unntak til dette dersom tidligere kaiareal har vært større, og særlig der det fremdeles eksisterer kaikonstruksjoner som går ut over nevnte areal.

Ellers merker jeg meg at punktene 3.1.5, 3.1.6 og 3.1.7 i det opprinnelige høringsutkastet til Planbestemmelser datert 08.10.19 er tatt bort. Disse omfatter gjerder, rekkverk og levegger, og ga beskrivelse og begrensninger som godt kan være med i de endelige bestemmelsene.

Oppsummering:

- 1 Sikkerhetshøyder for fremtidig stormflo og havnivåstigning bør settes til 3,50 over NN2000
- 2 Sikkerhetshøyden både for kaier som er fundament eller del av konstruksjonen til en sjøbod eller brygge, eller som legges foran eller rundt ei sjøbod eller brygge bør være lik som pkt. 1.
- 3 Siden Roan kommune vil være del av Åfjorden kommune om 1,5 mnd. bør planbestemmelsene være lik nykommunens ferske kommuneplan med hensyn til minimums høyde over NN2000 for bebyggelse; nemlig 3,50.
- 4 Planbestemmelsene bør unngå å ende opp med krav som kan gjøre at ny bebyggelse må fravike det ønskede kravet om at gammel byggeskikk skal bevares. F. eks. trapping av kaifronter.
- 5 2. del av planbestemmelsens pkt. 3.2.3 må fjernes da det vil kunne ende opp i uønskede konstruksjonsløsninger (se pkt. 4.)
- 6 Punktene 3.1.5, 3.1.6 og 3.1.7 i det opprinnelige høringsutkastet til planbestemmelser kan med fordel tas inn igjen.

Ut over disse merknader og kommentarer synes jeg forslaget til ny reguleringsplan både er grundig og omfattende bearbeidet, og lenge etterlengtet for å få opphevet det midlertidige byggeforbudet på stedet som har vart i nesten 5 år.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Kopi til:

Roan Kommune

Fylkesmannen i Trøndelag

Trøndelag Fylkeskommune

NVE