



Roan kommune
Rådmann m/stab

Melding om vedtak

Deres ref.

Vår ref.
22873/2014/1632/64/3/6AAH

Dato
14.07.2014

1632/64/3 KRISTIAN NILSSEN - REGULERINGSPLAN SANDSKOGAN - 2. GANGS BEHANDLING.

Roan kommunestyre behandlet overnevnte sak i møte 25.06.2014, sak 39/14, der følgende vedtak ble fattet:

Reguleringsplan for Sandskog gnr. 64, bnr. 3 m.fl. med Reguleringsplanbestemmelser av 04.06.2014, reguleringsbeskrivelse av 07.11.2013 og Reguleringsplankart av 10.06.2014 som gjeldende reguleringsplan for Sandskog.

Saksutredning følger vedlagt

Med hilsen

Åshild Irene Hauknes
konsulent



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

X 7116250

X 7116000

X 711750

Y 558750

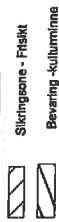
Y 558000

TEGNFORKLARING

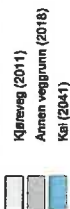
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)



Havsområde (PBL §12-6)



SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)



GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)



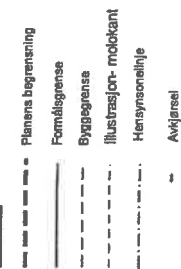
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG



Symboler



Kartoppløsning

Kilde for basiskart: FKB

Koordinatsystem: UTM zone 32 / Eurof9

Høydegrunnlag: NGO 1954

Kartstørrelse: 1:2500

Elvdistanse: 1 m



REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008 SANDSKOGAN GNR 64 BNR 3 m.fl.

ROAN kommune
Detaljregulering
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arbeids-ID: 163-2011-004
Forslagstiller: Kristian Nilsen
Kartprosjekt: Kartprosjekt
Notat: Notat

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon

SAKS- NR.

DATO

SIGN.

Kommunestyrets vedtak:

1. gangs behandling
2. gangs behandling
3. gangs behandling

Kommisjonering av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:

Kyngian AS

10.08.2014

PLANNR. TEGN. SAKS. BEH.

BESTEMMELSER SANDSKOGAN BOLIGFELT

DELER AV GNR 64 BNR 3 M FL.
PLANID:1632-2011-004, dato: 07.11.2013

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert: 29.10.2013

Det er etablert byggegrense mot sjø.

FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN AVGRENSING

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl§ 12,5. § 1 - **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Pbl§ 12,5. § 2 - **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Pbl§ 12,5. § 3 - **GRØNNSTRUKTUR**

Pbl§ 12,5. § 5 - **LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

Pbl§ 12,5. § 6 - **BRUK OG VERN AV SJØ-OG VASSDRAG**

Pbl§ 12,6. § 7 - **HENSYNSSONE C, BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ.**

Pbl§ 12,7. § 8 - **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Felles for bebyggelse og anlegg

Generelt:

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise hovedbygningens plassering og ev. fremtidige garasje.

Videre skal situasjonsplanen vise parkeringsareal, eiendomsgrense, byggegrense og tilkobling til vann/avløp. Det skal etableres Snuhammer for brann -, rednings - og renovasjonsbiler i enden av øverste stikkvei ved tomtene 6 og 7.

Spesielt:

1. Det tillates tradisjonell taktekking av tre, torv og profilerte stålelementer. Blanke skinnende tak tillates ikke.
2. Lange fasader med liggende kledning uten visuelt brudd tillates ikke. Det skal skapes arkitektonisk brudd i fasadelinjen.
3. Det tillates takvinkel mellom 25 – og 38 gr.
4. Fargevalget på bygningene skal dempe bygningens dominans i terrenget. Hvite tak og grunnmur tillates ikke.
5. Garasjer tillates Gesimshøyde på inntil 3 meter.

Tomtene 1 til 13 og B1

1. Innenfor disse områdene kan det oppføres eneboliger og flerboligbygg med tilhørende garasje-garasjeanlegg
2. maks BYA er satt til 30%. på enebolig og 60% på flerboligbygg
3. Garasje til enebolig skal ha en maks størrelse 60 m2 og må ha samme tak- og materialtype som boligen. Det tillates ikke boenhet på hems over garasje.
4. Før det tillates tiltak i området B1 skal det utarbeides en tomtedelingsplan sammen med en detaljert situasjonsplan. Denne situasjonsplanen skal også vise nærleikeplass.
5. Tomtene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 tillates sokkel.

B2

1. Innenfor området tillates at det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og flerboligbygg med tilhørende garasjeanlegg.
2. Maks Mønehøyder settes til 12,5 m.
3. Situasjonsplan skal i tillegg vise veiføringer i området og hvordan avfallshåndteringen er tenkt løst.
4. Området skal oppfylle kravene til universell utforming

Forsamlingslokale

Innenfor planområdet er det ett eksisterende forsamlingslokale som skal dekke behovet.

Næring

- N1 Innenfor dette området tillates det å sette opp næringsrelatert bygning med maks Mønehøyde 9,5 m.
- N2 Innenfor dette området tillates det oppsetting av lagerbygning – og personalbygning som er direkte tilknyttet næringen. Mønehøyde maks 9,5m.

Lekeplass

Innenfor hensynssone C bevaring av kulturminner og kulturmiljø som er regulert i kombinasjon med lek skal det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller andre tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturmyndighet. Dersom det er nødvendig med større inngrep må det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser og området graves ut arkeologisk for tiltakshavers regning.

Det skal etableres lekeplasser som etter definisjon 1,5 daa for 25 – 200 boliger. Eller 1,15 daa pr. 25 boliger.

På området er det tillat å sette opp mindre konstruksjoner som naturlig hører til på en lekeplass. Det tillates ikke graving på områder med dette formålet.

Området skal inneholde et lekeområde spesielt tilrettelagt for mindre barn og et område for de større barna.

Innenfor området B1 skal det etableres nærlekeplass som skal fremgå av en situasjonsplan.

Innenfor området B2, skal det opparbeides nærlekeplass for de minste barna.

Utbygger skal tilrettelegge for lekeplassene i det regulerte området

Prinsippet med universell utforming skal følges. Det skal derfor legges til rette for rullestolbrukere og HC løsninger generelt.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei

Dette er veier fra FV til den enkelte tomt. Bredde hovedveg skal vær min 3,5 m.

Annen veigrunn

Dette er nødvendig skjæring/fylling i tilknytning til kjørevei. Disse skal gis et tiltalende utseende. Vei innenfor planområdet skal inneholde snuplasser el. snuhammer for lange og tyngre kjøretøy.

Vann – og Avløpssystem

Boligene skal tilknyttes kommunalt vannverk. Det skal installeres vannmåler.

Det installeres septiktank for hver bolig. Felles avløpssystem for kloakk kan tillates, men må omsøkes med eget plan – og situasjonskart.

Det etableres overvannssystem for hele planområdet som har kapasitet etter dagens dim. regler for asfaltert veigrunn.

§3 GRØNNSTRUKTUR

Turvei

Det tillates opparbeidet turveier i området der det er avmerket i kartet. Bredden kan være opp til 1,5 m innenfor planområdet. Fremkommelighet for HC etterstrebes.

Det tillates mindre konstruksjoner langs turstien for å lette tilgjengeligheten til området.

§4 RENOVASJON

Det anlegges plass for søppelkopper. Fellesstativ eller for hver bolig.

§5 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

LNF

Innenfor dette området er det ikke tillat med tiltak som kan forringe bruken av området innenfor formålets definisjon.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Kai

Det tillates oppført bygg og installasjoner som er direkte knyttet til bruken av kai og tilhørende næringsvirksomhet.

Havneområde i sjø

Det tillates ikke inngrep i dette området som kan være til hinder for ferdsel rundt kaiområdene.

Molo

Molo kan etableres som vist i reguleringskart. Tiltaket er søknadspliktig. I søknaden til tiltaket skal det vedlegges følgende dokumentasjon: Fyllingsprofilkart, mengdeberegninger, fyllingsmassens innhold (forurensning etc.) og metode for å etablere molofotens stabilitet.

Friluftsområde i sjø

Det tillates ikke tiltak i området.

Naustområde

Området er avsatt til naust for lagring av mindre båter og tilhørende utstyr. Naustene utføres i tradisjonell byggestil med stående bordkledning, evt. vinduer i gavl vegg mot sjø. Naustene røstes mot sjø og med refleksjonsdempende takteking. Fargevalget skal være dempende mot omgivelsene. Det tillates oppført båtoppbygg med lunder fra sjø og opp til naustene.

§ 7 HENSYNSSONER

1. Hensynssone C, bevaring av kulturminner og kulturmiljø.
Innenfor hensynssone C bevaring av kulturminner og kulturmiljø som er regulert i kombinasjon med lek skal det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller andre tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturmyndighet. Dersom det er nødvendig med større inngrep må det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser og området graves ut arkeologisk for tiltakshavers regning.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Oppgradering av eksisterende veier og utbygging av nye veier med snuplasser i området startes før tomtene utbygges.
2. Vann, spillvann, overvann og el. forsyning utføres samtidig som veinettet.
3. Tomtene 3, 4 og 5 skal ikke fradeles til boligformål før skredsikring er utført evt. skredsikringsvoll er bygget. Disse tomtene inklusiv tomtene 6 og 7, bør vurderes utsatt til sist i prosjektet. Alt. At det bygges en skredsikringsvoll langs disse tomtene før utbygging startes. Skisse av skredsikringsvollen skal fremlegges for bygningsmyndigheten før utbygging settes i gang.
4. Når 3 av tomtene i området Nr. 1 – 10 er bebygd, skal lekeplassen etableres
5. Når 3 av tomtene i området B1 er bebygd, skal nærleikeplass for dette området etableres.
6. Lekeplasser for område B2 skal opparbeides når 20% av de planlagte boligenhetene i dette området er oppført.

BESKRIVELSE REGULERINGSPLAN SANDSKOGAN

Planid: 1632-2011-004 dato: 07.11.2013



Tiltakshaver: Kristian Nilsen

Forslagstiller:



Rev: __06.11.2013__

Revidert planbeskrivelse – Roan Kommune

Innholdsfortegnelse

FORMÅL.....	2
Aktører.....	2
Hensikt.....	2
Beskrivelse og dagens bruk av planområdet.....	2
Forhold til overordnede planer.....	3
HOVEDINNHold.....	3
Formålsområder.....	3
Sammendrag.....	3
Boligbebyggelse.....	3
Bolig/Næring.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Næring og Kai.....	4
Områder i sjø.....	4
Molo.....	4
Havneområde i sjø.....	5
Friluftsområde i sjø.....	5
Lekeplass.....	5
Kjørevei.....	6
Turvei/stier.....	6
Vann og Avløp.....	6
VIRKNING.....	7
Oppstart / Kunngjøring.....	7
Sektormyndigheter.....	7
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.....	7
Norges Vassdrag og energidirektorat.....	8
Statens Vegvesen.....	8
Sør-Trøndelag Fylkeskommune.....	8
Trønderenergi og Kystverket.....	8
Naboer / berørte parter.....	8
ROS ANALYSE.....	9
Sårbarhet.....	9
Risiko.....	9

FORMÅL

Aktører

Det er flere grunneiere i området, men tiltakshaver for forslaget og kontaktperson er Kristian Nilsen.

Kystplan AS ved May Andreassen har vært rådgivende konsulent.

Hensikt

Grunneier ønsker å imøtekomme behovet for nye attraktive boligtomter i Roan kommune. Videre er det behov for arbeidskraft i kommunen, men man har for lite boliger å tilby. Grunneier ønsker med dette å sette av området for eneboliger og flerboligbygg som kan gjøre det lettere å skaffe bopel for nyetablerere.

Da en startet reguleringsplaneprosessen var hensikten å regule et mye større areal enn bare Sandskog. Da var planen å ta med Utro og Utrosand.

Ettersom arbeidet skred frem ble det klart at dette ble for omfattende og planområdet ble avgrenset til området rundt Sandskog.



Eks. bebyggelse- sett fra planlagt lekeplass

Beskrivelse og dagens bruk av planområdet

Området ligger sjønært og inntil foten av Buafjellklumpen og Slotta.

Sandskog i dag består av eneboliger, eneboliger som brukes til fritidsformål og en hytte.

Videre er det en nedlagt butikk, brygge/kai for næringsfiske, et forsamlingslokale og ei kai som brukes i forbindelse med anleggsvirksomheten til grunneieren.

Området består av berg, myrlendt terreng og skrinnskogsvegetasjon

Forhold til overordnede planer

Gjeldende plan i området er kommunedelplanen for Roan-Utro.

Forslaget til reguleringsplan forholder seg i hovedtrekk til denne planen.

HOVEDINNHold

Formålsområder

Sammendrag

- Forslaget viser 12 nye eneboligtomter, 1 nye områder for flerboligbygg og et nytt større området for fremtidig boliger.
- Ved full utnyttelse vil en anta at planen inneholder ca. 30 nye boenheter.
- Eksisterende næringsareal og kaier i området er opprettholdt
- Ny molo og havneområdet i sjø i tilknytning til eks. næring N2/Kai1
- Ny Havneområdet i sjø foran eks kai 2 (presisering av dagens drift)
- Mulighet for oppsetting av større bygg for oppbevaring av båter og anleggsutstyr (N1). Det gis også mulig for å sett opp lager - og personalbygg på område N2
- Eiendommen langs sjø og felles grense med N1, avsettes til Naust.

Boligbebyggelse

Generelt skal all utbygging i området følge prinsippene i, den til enhver tid, gjeldende kommuneplan når det gjelder den estetiske byggutforming.

Området gir muligheter til fortetting av eksisterende bebyggelse og planforslaget tar i bruk den nederste delen av fjellfoten til boliger for å oppnå høydeforskjell som gir god utsikt. Vider er en del "tomme" arealer i området som en nå ønsker å benytte til bolig.

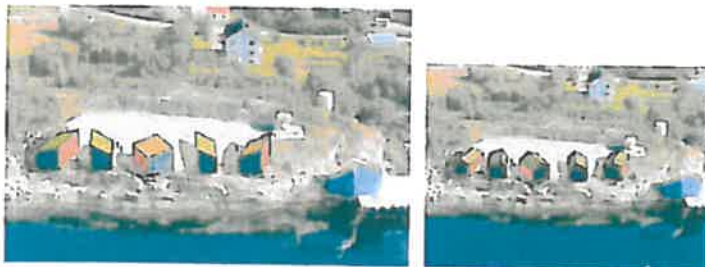
Planforslaget viser 13 nye eneboligtomter nr. 1-13 derav B2 reguleres til flerboligbygg. Størrelsen varierer fra 0,9 til 1,7 da.

Videre viser en også ett større område, B1 som er tenkt som fremtidig området for boligitomter. Her stiller man ikke krav til eksakt plassering av tomtene, men at det skal stilles krav om tomtedelingsplan og detaljert situasjonsplan ved første søknad.

B2 er tenkt for flerboligbygg, leiligheter for nyetablerere. Bygges ned i terrenget slik at utsikten for eiendom gnr 64 bnr. 8 ikke blir ødelagt.

Her finnes det mange mulige løsninger. *Nedenfor viser idéskisser noen av dem.*

Bygningsutforming skal i hovedsak tuftes på tradisjonell kystbebyggelse og byggeskikk som kan relateres til trøndelagskysten.



Naust

Dette området er tiltenkt tradisjonell naustbebyggelse tilrettelagt for lagring av mindre båter og utstyr.



Området Naust, N1 + Kai-2

Næring og Kai

Det drives to eksisterende næringer i området. Det er en registrert yrkesfisker som har båt og bruket sitt i tilknytning til kai2. Videre er det på N2 lagring av sand og pukk losset fra sandbåter for bruk i tilknytning til anleggsvirksomhet.

N2 Dette er et område for lagring i forbindelse med lossing fra kaiområdet.

N1 Dette området er avsatt til næringsvirksomhet spesielt knyttet mot aktiviteten ved Kai2. En ønsker å ha muligheten til å sette opp bygning for lagring av båter og sjørelatert service.

Kai-1 Brukes i forbindelse ved næring. Og det tillates å sette opp mindre bygning for lagring av utstyr på området.

Kai-2 Brukes i forbindelse ved næring (Yrkesfisker). Det er tillat å sette opp bygning som naturlig er tilknyttet næringsvirksomheten. Tillates å bygge slip, båtopptrekk på området.

Områder i sjø

- Det er en større småbåthavn i nærheten. Ved behov for båt plass, vil man henvise til denne havnen.
- Formålet, havneområdet i sjø, HIS er dette ment som områder knyttet mot eksis. næring i området fiske, oppdrett, sandbåter osv.
- Med unntak av moloen er det ikke planlagt tiltak i sjø. Båter og utstyr innenfor molo skal så fremt det lar seg gjøre ha adkomst direkte fra molo.

Molo

Molo skal inngå som en del av næringsareal.

Grunneier er entreprenør og driver anleggsvirksomhet. I den forbindelse har han behov for oppbevaring og skjerming av eget utstyr (eks. lekter) som brukes i forbindelse med sjørelaterte oppdrag.

Videre ønskes det å sette av plass til andre næringsdrivende innenfor moloen. Dette er et konkret tiltak for å dekke behovet for evt. flytting av oppdrettsbåter fra havna i nærheten pga. av smittefare mellom de forskjellige oppdrettsanleggene.

Moloen er en forutsetning for å skjerme båter på en slik måte at området kan brukes hele året. En vil utforme moloen slik at en kan anlegge landgangen mot en fyllingskant i moloen.

Størrelsen på utfyllingen skal ikke overstige 6 x 68 m i topp.

Havneområde i sjø

HIST-1 området i sjø hvor det kan komme inn større båter. eks. Sandbåt.

Molo planlegges, da det er behov for bedre løsning for utstyret som brukes i forbindelse med næring. eks oppdrettsbåter, lektere

HIST-2 Området i sjø i forbindelse med fiskerinæring.

Friluftsområde i sjø

Alle sjøområder utenfor andre formålsgrenser er regulert til friluftsområde sjø.



utsikt fra lekeplassen mot boligtomtene

Lekeplass

Den planlagte lekeplassen ligger på et gammelt jorde, og er relativt flatt. Dette området innbyr til lek og er veldig oversiktlig fra boligområdet.

Det er også planlagt å dele lekeplassen i 2 soner, et for større barn med ballplass og et for små barn.

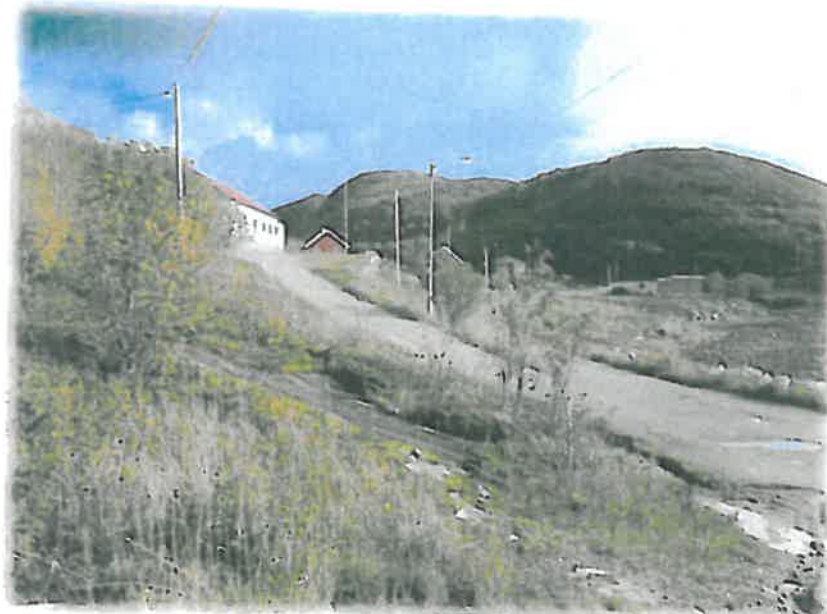
På området lekeplassen er lagt er det registrert kulturminner – så graving i området er ikke tillatt.

Kjørevei

Man skal bruke eksisterende veitrase i området og disse skal utbedres.

Det er også nødvendig å endre på trasen ved forsamlingslokalet, dette for å utbedre en svært bratt stigning som er i dag.

I forbindelse med dette må man flytte den eksisterende adkomsten til forsamlingslokalet.



Eksisterende avkjørsel til forsamlingslokalet

Adkomst til utrosand (badeplass)

Man vil lage en ny adkomstvei til Utrosand badestrand.

Denne badestranden blir benyttet av allmennheten og er i kommuneplanen avsatt til bading. Adkomsten til stranden går i dag gjennom gårdsplassen til grunneier, noe som til tider kan være problematisk.

Gjennom denne planen ønsker man å skaffe badeplassen en bedre adkomst, slik at flere også kan benytte seg av den og igjennom dette kunne utvikle området videre.

Turvei/stier

En turvei er planlagt i området for å gjøre strand - og utmarksområdet tilgjengelig i nordlig retning.

Denne gir mulighet for rundtur i nærområdet eller som utgangspunkt for og nå topper og attraktive utsiktspunkt. Stiene kan tilrettelegges slik at det letter tilgjengeligheten til attraktive turområder.

Vann og Avløp

Fra området går det i dag privat avløpsledning. Denne skal benyttes der det er hensiktsmessig. En evt. oppgradering skal vurderes.

Slamavskiller skal settes ned på den enkelte tomt, det er ikke planlagt større fellesanlegg. Vann – og avløpsnettet vil være ett felles privat anlegg. Grensesnittet for privat/ offentlig går der privat vei krysser kommunal vei.

Avløp fra Slamavskiller skal føres i felles privat avløpsledning utenfor terkelområde ved Ringskjæret.

VIRKNING

Oppstart / Kunngjøring

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 17.03.2010 i Roan Kommunes lokaler. Tilstede var fra Roan kommune var Albert Larsen, Michael Momyr, Harald Selnes Olav Thorshaug og tiltakshaver Kristian Nilsen sammen med Wenche Kristiansen og fra Kystplan as Marianne Stordahl

Man oppsummerte at for området Hanafjellet (Sandskog) ligger noe av formålsønskene innenfor et LNF område.

Saken ble behandlet som sak 10/27 i Roan formannskap som planutvalg den 06.05.2010.

Vedtaket anbefaler igangsetting av tiltaket under forutsetninger som i hovedsak knyttet til reguleringsplanen på Utrosand, men med et generelt ønske om at sitat: «man søker å unngå nedbygging av dyrka jord i størst mulig grad»

Det finnes ikke dyrket jord innenfor reguleringsområdet Sandskog

Oppstarten av reguleringsarbeidet ble annonsert i Fosna Folket i juni.2010 og på WEB sidene til Kystplan as

Sektormyndigheter

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Landbruk og bygdeutvikling

Fylkesmannen presiserer at man ikke ønsker at dyrket jordbruksareal som er avsatt som LNF området skal berøres.

Det finnes ikke dyrket jordbruksareal innenfor reguleringsgrensene på Sandskog

Miljøvern

Fylkesmannen forventer at det gjennomføres en konsekvensanalyse knyttet til tiltak innenfor 100- metersbeltet.

På grunn av reduksjon i reguleringsområdet vil det ikke være vesentlige utbygginger i strandsonen på Sandskog.

Foreslåtte boligområde B2 ligger nær mere sjøen enn 100 meter, men området er ikke tilgjengelig ved sjøen på grunn av bratt terreng ned til sjøen.

Samfunnssikkerhet

Oppfordrer til å sende forhåndsvarsel til NVE

Det ble gjort 09.09.2010 – se svar under

Universell utforming

Generelt så må planen løses ved at hensyn til universell utforming er tilstrekkelig ivaretatt for områder til offentlig eller felles bruk.

Det er lagt inn i bestemmelsene krav om universell utforming knyttet til lekeplasser i

området og boligområdene B1 og B2.

Norges Vassdrag og energidirektorat

Flom erosjon, skred

Det vises til at området som det er bedt om forhåndsuttalelse på berøres av aktsomhetskart for snøskred.

Aktsomhetskartet viser at hele det eksisterende boligområdet og tomtene 1 til 13 ligger i et mulig utløpsområde for snøskred.

På bakgrunn av ovennevnte, ble det 15.08.2013 foretatt en Risikovurdering av snøskred Sandskogan i Roan kommune av Multiconsult AS, Dokumentkode: 416109-Rigberg-NOT-001.

Konklusjon og anbefaling fra denne rapporten siteres:

"Snøskred er simulert med 0,7 m tykkelse som tilsvarer maksimal snødybde i løpet av en måned.

Tatt værdata og lokal kjennskap i betraktning, sammen med aktsomhetskart for snøskred er det grunn til å anta at snøskred ikke vil utgjøre noen stor risiko i området så lenge det ikke er store mengder snø i området/snøskavler. I så fall bør det vurderes å evakuere de øverste boligene inntil snømengden har avtatt".

Som tiltak er det fra faglig hold anbefalt en skredsikringsvoll oppom tomtene 3, 4 og 5. Denne skal utføres før disse tomtene kan fradeles til boligformål.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen har ingen spesielle merknader men minner om generell byggegrense mot veg og oppfordrer til å ta kontakt i forkant av offentlig ettersyn.

Planbegrensningsområdet er lagt til vei og byggelinje er inntegnet for denne parsellen.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

I svaret fra Fylkeskommunen så var det ingen spesifikke problem knyttet til den delen av planen som gjelder Sandskogan. De minner om universell utforming.

Kravet om universell utforming er ivarettatt i bestemmelsene.

Det ble gjennomført en arkeologisk befarings i området, og området på og rundt lekeplassen er det etablert restriksjoner for graving.

Se egen rapport fra 15.12.2012

Kystverket

I uttalelse 18.10.2013, påpeker Kystverket at planlagt molofylling er søknadspliktig tiltak.

Naboer / berørte parter

Det ble den 02.07.2010 sendt ut informasjon om reguleringsplanarbeidet hvor man bad om innspill til alle naboer til planen innen 09.08.2010.

Det kom ikke inn noen skriftlige henvendelser fra naboene til planområdet.

ROS ANALYSER

Sårbarhet

Flora og Fauna

Naturbasen ble sjekket mars 2012

Det er ikke funnet noen registreringer i basen av sårbarhet knyttet til område Sandskogan

Kulturminner

Det er funnet og registrert fredede kulturminner i området rundt og på lekeplassen på Sandskogan.

Disse er ivarettatt i planen som hensynsone.

Se egen rapport under sektormyndighetene – Sør-Trøndelag Fylkeskommune



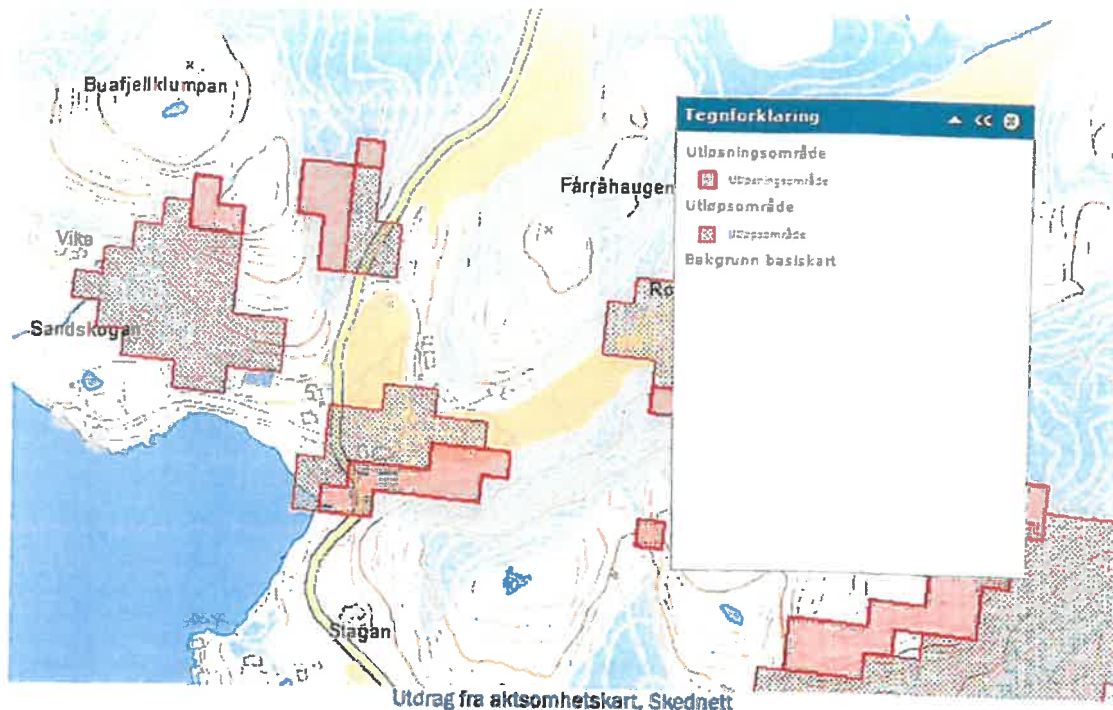
Illustrasjonsbilde

Risiko

Skred/ras: Skrednett ble sjekket for kvikkleir og ras i forbindelse med stein og snø i mars 2012.

Det ble funnet data-genererte utløpsområder for snøskred i området.

Det er utarbeidet rapport fra Multiconsult AS og uttalelse fra NVE, se vedlegg.



Marine Strand avsetninger og hav og fjordavsetninger

NGU sitt kart viser at det ligger et lite område med denne avsetningen i bukta konsentrert rundt avkjørselen til boligområdet.

Området videre langs fjæra består av en blanding av leire oppå ett lag steinholdig sand.

Havnivåstigning: I forhold til forventet havnivåstigning har en sjekket rapport fra Miljøverndepartementet "havnivåstigning, estimater for framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner". En viser at havnivået kan stig ca. 0,5 – 1,3 m innen dette århundre.

Beregninger for 100-års stormflo i år 2050 er beregnet til 230 cm i Roan kommune. En må derfor ta hensyn til dette ved bygging i strandsonen.

Fra: Rut H Langebrekke Nilsen[rut.nilsen@stfk.no]
Dato: 06.03.2014 11:22:59
Til: Postmottak Roan kommune
Kopi: Lyder Harry; postmottak@fmst.no; Heidi Beate Flatås
Tittel: Ugyldig vedtak, reguleringsplan for Sandskogan gnr. 64/3, Roan kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune viser herved til melding om vedtak vedrørende reguleringsplan for 64/3, Sandskogan i Roan kommune, mottatt her 17. februar 2014. Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at vedtaket er ugyldig i og med at våre innsigelser/vilkår for egengodkjenning ikke er i møtekommet. Planen slik den nå fremstår sikrer ikke de automatisk fredete kulturminnene i nødvendig grad, jfr. vår uttalelse til saken 26.11.2013. Vi ber om at det fattes et nytt vedtak i saken, og at våre vilkår for egengodkjenning innarbeides i bestemmelsene i henhold til vår uttalelse av 26.11.2013 - og slik det fremgår under.

For at Sør-Trøndelag fylkeskommune ikke skal ha innsigelse til reguleringsplanen må følgende innarbeides i bestemmelser for Sandskogan boligfelt:

Under overskriften **Formålet med reguleringsplanen avgrensning**, tas med et punkt Pbl § 12,6. Hensynssone C bevaring av kulturminner og kulturmiljø, slik at det oppnås samsvar mellom reguleringsplankart og bestemmelser.

Videre tas følgende setninger med under overskriften Lekeplass, første avsnitt:

Lekeplass:

«Innenfor hensynssone C bevaring av kulturminner og kulturmiljø som er regulert i kombinasjon med lek må det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturvernmyndighet. Dersom det er nødvendig med større inngrep må det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser og området graves ut arkeologisk for tiltakshavers regning.»

Med hilsen
Rut H Langebrekke Nilsen



SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Rut H Langebrekke Nilsen

Seniorrådgiver

Regional utvikling, Areal og miljø

Postboks 2350, Sluppen

7004 Trondheim

Lync adresse: rut.nilsen@stfk.no

46 93 25 99

73 86 60 00 (sentralbord)

www.stfk.no

KREATIVE TRØNDELAG



Roan kommune
Teknisk og landbruk

Kystplan AS

Veksthuset
7240 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
32932/2013/1632/64/3/6HLY

Dato
25.10.2013

1632/64/3, KRISTIAN NILSEN - REGULERINGSPLAN SANDSKOGAN

Viser til samtale vedrørende ovennevnte sak. Etter samtale med Fylkesmannen i Sør – Trøndelag, uttalelse fra Kystverket og skredvurdering etter anmodning fra NVE, vil det bli gjort noen endringer i ovennevnte reguleringsplan.
Følgende endringer gjøres:

Nr.	Formål/ Endring	Begrunnelse
1	BN – 1, tas ut av reguleringsplanen.	Det er ingen bruks endring i eiendommen
2	Tomtene 3,4 og 5: tillegges rekkefølgebestemmelser	Konklusjon fra rasundersøkelse.
3	BN-1, utgår. BN-2 omdøpes til BN-1	Endring av formålsområdene.
4	Byggelinjer: a): Byggelinje for BN-området legges 15m fra vei mot sjø. N1, Kai-2, Kai-1 og N2 følger byggelinjen sjøvannsnivå for Sjøkartnull – LAT. Byggelinje for arealet B2 relateres til tomtegrense mot friareal mot sjø.	Eksisterende Kai og kaihus med tilliggende lagerhus for fiskerelatert utstyr. Kai – 1 og 2, brukes i pr. d.d. av Næringsdrivende.
5	Hensynsonelinje for kulturminner, kan med fordel korrigeres til ca. 2m fra vei og tilstøtende eiendommer	Begrunnes ved at aktiviteter på vei og naboeiendommer ikke medvirker strukturendringer for kulturminnearealet.

Sender også med ett kart som viser ny plangrense.

Med hilsen

Harry Lyder
Rådgiver



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro