Detaljreguleringsplan for Nesvalen havn

Gnr 67 bnr. 1-5, 16, 18, 22, 28, 29, 37, 39, 41, 43, 45, 48, 49 og 51.

PlanID 50192019004



Planbeskrivelse

Utlagt til høring i perioden 22.10.19-02.12.19

Vedtatt av Roan kommunestyre 12.12.19 i sak 78/19

ePhorte sak 2019/797

Dokumentdato: 12.12.19

Innhold

1. Bakgrunn 3
1.1 Nesvalen havn 3
1.2 Planens formål og planprosessen 3
1.3 Planområdet og eiendommer som omfattes 3
1.4 Planstatus og overordnede føringer 4
2 Situasjonsbeskrivelse 5
2.1 Planområdet 5
2.2 Mulighetsvurderinger 7
3 Beskrivelse av planløsningen 9
3.1 Arealformål 9
3.2 Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1 10
3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 nr. 2 10
3.4 Grønnstruktur, pbl. § 12-5 nr. 3 10
3.5 Landbruks, natur og friluftsformål samt reindrift, pbl. § 12-5 nr. 5 11
3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl. § 12-5 nr. 6 11
3.7 Sikrings- støy og faresoner, pbl. § 11-8 bokstav a 11
4 Virkninger av planen 12
4.1 Virkninger i planområdet 12
4.2 Virkninger utenfor planområdet 12
4.3 Opphevelse av gjeldende plan 12
5 Kilder og referanser 13

1. Bakgrunn

1.1 Nesvalen havn

Det ble tidlig på 90-tallet påbegynt arbeid med regulering av Nesvalen havn med mål om etablering av molo for å tilrettelegge havneområdet for fiskerinæringen i kommunen. I forarbeidene til planen ble det også avsatt arealer til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, industri, naust og rorbuer.

I løpet av planprosessen ble industriområdet ble etter hvert tatt ut, og planen ble endelig vedtatt i 1995. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag bevilget midler over BU-fondet til delfinansiering av molo, og denne ble bygget i 1995.

I etterkant av moloetableringen har ikke bruken av havnen blitt som planlagt. Det er svært grunt innenfor moloen, og kun den innerste delen er egnet for båter i deler av vinterhalvåret, når landvind og sjørokk fra Berfjorden fører til nedising av båter i ytre halvdel av havna.

Det er stort behov for båtplasser i området, og nystartede Nesvalen båtforening arbeider for realisering av småbåthavn.

1.2 Planens formål og planprosessen

Formålet med planen er å delvis erstatte Reguleringsplan for Nesvalen havn fra 1995 (PlanID ukjent), med en detaljreguleringsplan etter dagens standard for å legge til rette for bedre utnyttelse av havnearealet for fiskebåter og fritidsbåter, samt å tilrettelegge for boligtomter.

Det er satt opp følgende veiledende tidsplan for planprosessen fram til vedtatt reguleringsplan:

- Varsling av planoppstart aug 2019
- Utarbeidelse av reguleringsplan sep-okt 2019
- Høring og offentlig ettersyn okt-nov 2019
- Egengodkjenning av reguleringsplan des 2019

Tidsplanen er satt opp med forbehold om politisk behandling i dagens kommune og at det ikke kommer innsigelser til planen.

1.3 Planområdet og eiendommer som omfattes

Detaljreguleringsplan for Nesvalen havn dekker et areal i sjø og på land på ca. 142 daa, på nordøstsiden av Torvfjellet mot Brandsøya. Planområdet omfatter gnr. 67 bnr. 1-5, 16, 18, 22, 29, 37, 39, 41, 43, 45, 48, 49 og 51 i Roan kommune.

1.4 Planstatus og overordnede føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2015 har fastsatt overordnede mål for følgende tema:

Næringsutvikling og arbeidsplasser	Skape flere arbeidsplasser og øke folketallet ved å være en attraktiv kommune for bosetting og næringsetablering
Omdømme og kompetanse	Gjensidig tillit mellom administrasjon, politikere og innbyggere Positive, imøtekommende og kunnskapsrike ansatte Godt omdømme blant innbyggerne, samarbeidspartnere og besøkende
Folkehelse	Trivsel, trygghet og tilhørighet Frisk og aktiv befolkning Flere leveår med god helse i befolkningen
Langsiktig arealbruk	Roan skal være en attraktiv kommune for næringsliv og bosetting
Regional forankring	Roan skal være et livskraftig samfunn i samarbeid med andre for å styrke kompetansen og tjenestekvaliteten i regionen

1.4.1 Kommuneplanens arealdel 2019-2030

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse (herunder naust), fritids- og turistfomål, grøntformål, molo, småbåthavn og LNF(R)-område. Planområdet omfattes også av hensynssone landskap hvor det helhetlige kulturlandskapets karakter skal vektlegges og hensyntas spesielt.

1.4.2 Reguleringsplan for Nesvalen havn 1995

Planen er ikke vist i kommuneplanens arealdel, og arealdelen gjelder derfor foran denne reguleringsplanen. Imidlertid er en del av området i arealdelen dekket av PlanID 16321998003. Denne planen ble aldri vedtatt, og det er dermed et hull i arealdelen hvor reguleringsplanen fra 1995 fremdeles gjelder. Denne delen av planområdet er regulert til campingplass, kombinert formål herberge, bevertning og bolig, samt friluftsområde.

1.4.3 Konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram ved varsling av oppstart av reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes at detaljreguleringen ikke faller inn under forskriftens krav om konsekvensutredning hverken etter § 6 eller § 8:

- foreslått arealbruk er i samsvar med gjeldende kommuneplan
- det avsettes ikke nytt areal til fritids- eller boligbebyggelse
- planlagte tiltak vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for natur og miljø

2 Situasjonsbeskrivelse

2.1 Planområdet

2.1.1 Landskapsbilde

Planområdet ligger lavt i terrenget med en største høyde på ca. 20 m over NN2000 og dekker et areal på ca. 142 daa. Planområdet består av jordbrukslandskap med bebyggelse i kantsonene og langs sjøen. På østsiden av området er en lang sandstrand mot Berfjorden.

Ifølge nasjonalt referansesystem for landskap, NRL (Puschmann, 2005) er strekningen lokalisert i landskapsregion *24 Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag* og underregionen *24.08 Ytre Fosen*.

Planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområder for snø- og steinskred, men ikke jord- og flomskred. Området kan være utsatt for stormflo (NVE).



Figur 1 Flyfoto av planområdet M 1:4 000 (kilde: gislink.no)

2.1.2 Friluftsliv/by- og bygdeliv

Bebyggelsen i planområdet omfatter både gårdsbruk, boliger, fritidsboliger, motell og rorbuer til utleie, næringsbygg for fiske og flytebryggeanlegg.

2.1.3 Naturmangfold

Planområdet berører ikke inngrepsfrie naturområder (INON) og naturvernområder eller verneplan for vassdrag. Det er foretatt søk i Naturbase og Artskart som viser at det i planområdet er registrert rødlisteartene tyvjo og stær (begge nær truet), mens storspove og oter (begge sårbare) er observert i nærheten av planområdet.

2.1.4 Naturressurser

Planområdet på land består i hovedsak av jordbruksarealer. Det legges ikke opp til omdisponering av dyrkajord utover areal avsatt i kommuneplanens arealdel.

2.1.5 Kulturarv

Det er ikke funnet fornminner innenfor planområdet, men det er registrert 5 SEFRAK-bygninger, alle bygget etter 1850. Det er ikke meldeplikt for disse.

2.1.6 Trafikale forhold

Adkomst til planområdet er via avkjøring fra Fv 6312 til kommunal (Nesvalen og Brandsøyveien). Fartsgrenen er 50 km/h i hele planområdet. Det er ikke fortau langs veien, men gang- og sykkelvei er anlagt mellom Sør-Roan barneskole og et punkt ca. 120 m fra planområdet. Årsdøgntrafikken på Fv 6312 er 370-380, og antas å være en god del lavere i planområdet.

2.1.7 Teknisk infrastruktur

Det er kommunal vannledning og framlagt strøm i planområdet.

2.1.8 Støy

Planområdet er ikke spesielt utsatt for støy, hverken fra veger eller industri.

2.1.9 Grunnforhold

Berggrunnen i området består i hovedsak av sure bergarter som migmatittisk gneis og amfibolgneis og det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i hele planområdet.

Deler av planområdet har svært stor mulighet for marin leire, men usammenhengende/tynt dekke hav- og fjordavsetning og strandavsetning. Områdene med mulighet for kvikkleire er i hovedsak dyrkajord og strand. Det er to bolighus i kanten av området.

2.1.10 Klima

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, stein- og snøskred. Det er ikke eksisterende bebyggelse i utløpsområde for stein- og snøskred, men det meste av bebyggelsen i området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Årsmiddeltemperaturen i Roan er 6,2 °C og området er moderat vindutsatt. Likevel fører kald landvind kombinert med regn og sjørokk til nedising i ytre del av havneområdet.

2.2 Mulighetsvurderinger

Det har i planprosessen vært vurdert alternative løsninger for småbåthavn på Nesvalen. Både anlegg innenfor moloen, utenfor moloen og innerst i bukta hvor det ligger et mindre anlegg har vært vurdert.

2.2.1 Dagens situasjon med hensyn til flyteanlegg

I dag ligger det et mindre flyteanlegg innerst i havna. Anlegget har landfeste i skjæret moloen ligger på og betjener utleievirksomheten ved Havgløtt Rorbuer med 12-14 mindre båter. I tillegg er det et mindre midlertidig anlegg med plass til to båter med landfeste halvveis på moloen (Figur 2).

I bukta nærmere Berfjorden ligger et lite flyteanlegg med ytterligere 4-5 plasser.

Nesvalen Båtforening er nylig stiftet og arbeider for å få på plass 15-20 nye båtplasser, da mange har ventet i flere år på båtplass.



Figur 2 Flyfoto av planområdet fra 2019 (kilde: norgeibilder.no)

2.2.2 Nytt anlegg innenfor moloen

Eksisterende anlegg tilknyttet Havgløtt Rorbuer foreslås videreført. Det videre er mulig å legge en flytebrygge langs moloen med flere utliggere på, eventuelt med en bølgebryter på enden. Denne vi gi plass til 10-15 båter, men kun den innerste delen vil være egnet til helårsbruk og her er det grunt for store båter. Dette tiltaket er imidlertid enkelt å realisere og er av den grunn tatt inn i planen.

2.2.3 Nytt anlegg utenfor moloen

Ved utvidelse av moloen 30-40 m mot nord/nordvest vil det kunne etableres et anlegg for 10-15 båter på utsiden av eksisterende molo. Dette vil gi bedre skjerming mot landvind og lettere tilgang for større båter. Ny molo vil samtidig kunne gi rom for flere parkeringsplasser.

Tiltaket vil være kostbart og krever grunnundersøkelser før realisering. Det er tatt inn i planen med forbehold om gjennomføring av slike undersøkelser før eventuell realisering.

2.2.4 Utvidelse av anlegget i bukta

Anlegget ligger veldig grunt og har plass til 4-5 båter. Det kan forholdsvis enkelt forlenges for å komme litt lenger ut og vil da gi noen få plasser til. For å få plass til større båter vil det kreves mudring. Det er sannsynlig marin leire i området, så mudring vil kreve grunnundersøkelser. Det bør etableres adkomstveg og parkering i forbindelse med dette anlegget. Anlegg og adkomst er tatt inn i planen.

3 Beskrivelse av planløsningen

Detaljreguleringsplan for Nesvalen havn er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 12. Reguleringsplan. Som hjelp i utarbeidelsen er Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder (2018) og andre aktuelle nasjonale veiledere benyttet.

Planen består av planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og ROS-analyse:

- Planbeskrivelse — Beskriver planens mål, hovedinnhold og virkninger. Forteller om intensjoner og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet og for bestemmelsene.
- Plankart — Viser hvilke arealformål områdene er avsatt til. Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen til arealkartet.
- Bestemmelser — Fastlegger juridisk bindende forutsetninger for arealbruken.
- ROS-analyse — Viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

3.1 Arealformål

Plankartet viser arealformålene som regulerer hva de ulike områdene kan brukes til. For enkelte arealer er det i tillegg vist hensynssoner hvor spesielle hensyn skal ivaretas

Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens kartverks SOSI-standard. Hvert arealformål og hver hensynssone har en egen SOSI-kode. Tabell 1 viser arealformål og hensynssoner som er benyttet i plankartet:

Tabell 1 Arealformål vist i plankartet.

Formål	SOSI-kode	Farge
Boligbebyggelse	1110	
Fritidsbebyggelse	1120	
Fritids- og turistformål	1170	
Hotell/overnatting	1320	
Annen næring	1390	
Uthus/naust/badehus	1589	
Veg	2010	
Molo	2044	
Parkering	2080	
Friområde	3040	
LNF(R)-område	5100	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6001	
Småbåthavn	6230	
Låssettingsplasser	6320	
Høyspenningsanlegg	H370	

3.2 Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1

Det er kun gjort mindre endringer i areal avsatt til bebyggelse.

3.2.1 Boligbebyggelse (1110)

Formålet omfatter eksisterende og nye boligtomter. I tillegg til dagens boligbebyggelse innenfor BFS1 og BFS2 avsettes to nye boligtomter i BFS 2.

3.2.2 Fritidsbebyggelse (1120)

Formålet omfatter eksisterende og ny fritidsbebyggelse.

3.2.3 Naustbebyggelse (1120)

Formålet gjelder naust som benyttes til oppbevaring av båt eller redskap.

3.2.4 Fritids- og turistformål (1170)

Formålet omfatter Havgløtt Rorbuer.

3.2.5 Hotell/overnatting (1320)

Formålet omfatter Terna kro & Motell

3.2.6 Annen næring (1390)

Formålet omfatter en tomt avsatt til sjøhus, samt eksisterende næringsbygg.

3.2.7 Naust (1589)

Formålet omfatter eksisterende nausttomter.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 nr. 2

3.3.1 Veg (2010)

Formålet omfatter avkjøring fra fylkesvegen, samt kommunal veg i planområdet.

3.3.2 Molo (2044)

Formålet omfatter både eksisterende molo og foreslått ny molo i havna.

3.3.3 Parkering (2080)

Formålet omfatter parkering i forbindelse med småbåthavner

3.4 Grønnstruktur, pbl. § 12-5 nr. 3

Grønnstruktur brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder.

3.4.1 Friområde (3040)

Formålet omfatter grønne arealer til allmenn bruk og opphold.

3.5 Landbruks, natur og friluftsformål samt reindrift, pbl. § 12-5 nr. 5

3.5.1 LNF(R)-område for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsbebyggelse basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

Formålet omfatter områder som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl. § 12-5 nr. 6

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Dette er et generelt formål som åpner for allmenn flerbruk hvor det tillates ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv. Ingen formål er i utgangpunktet prioritert, og ingen formål er utelukket.

3.6.2 Småbåthavn (6230)

Formålet omfatter småbåthavner definert som gjestehavner og anlegg av allmenn karakter hvor bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer. Det avsettes areal til hele fire småbåthavner, hvorav to allerede er etablert, og et er delvis etablert.

3.6.3 Fiske (6320)

Formålet omfatter en låssettingsplass med høy lokal verdi.

3.7 Sikrings- støy og faresoner, pbl. § 11-8 bokstav a

3.7.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Omfatter eksisterende linjetraseer og anlegg for kraftdistribusjon med en buffer på 7,5 m på hver side.

4 Virkninger av planen

4.1 Virkninger i planområdet

4.1.1 Landskapsbilde

Gjennomføring av planen vil i svært liten grad gi endret landskapsbilde, i forhold til nåsituasjonen. All ny bebyggelse innebærer fortetting av allerede utbygd område.

4.1.2 Friluftsliv, by- og bygdeliv

Plangjennomføring vil ikke endre bruken av området, da det legges opp til samme bruksformål som i dag, og kun litt utvidet omfang av bebyggelse.

Gjennomføring av planen får ingen virkning på friluftslivet.

4.1.3 Naturmangfold

Utbygging av området i tråd med planen vil ikke ha negativ effekt på naturmangfold.

4.1.4 Naturressurser

Landbruk blir ikke påvirket i nevneverdig større grad enn dagens situasjon. Den avsatte låssettingsplassen vil berøres av småbåtanlegg med molo. Det er vurdert at etablering av molo vil føre til at lokale fiskere får tilgang til bedre egnede båtplasser, og at dette forsvarer delvis nedbygging av en låssettingsplass.

4.1.5 Kulturarv

Ingen kulturminner vil berøres av plangjennomføringen.

4.1.6 Andre forhold

Planen medfører ingen endring i trafikale forhold, teknisk infrastruktur, støy, grunnforhold eller klima.

4.2 Virkninger utenfor planområdet

Etablering av flere båtplasser innenfor planområdet vil gi positive virkninger utenfor planområdet, da det er mangel på båtplasser i nærområdet. Det er ikke kjent at plangjennomføringen vil ha negative virkninger utenfor planområdet.

4.3 Opphevelse av gjeldende plan

Ved vedtak av detaljreguleringsplan for Nesvalen havn, PlanID 50192019004 oppheves Reguleringsplan for Nesvalen havn vedtatt 26.01.95.

5 Kilder og referanser

Referanser:

Engan, G. og Bratli, H.2002. Biologisk mangfold i Roan kommune. NIJOS rapport 11/2002. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås

Puschmann, O. 2005. Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner. NIJOSrapport 10/2005. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås. Side 102-105.

Statens vegvesen. 2018. Konsekvensanalyser. Håndbok V712.

Nettsteder:

Artsdatabankens karttjeneste, http://artskart.artsdatabanken.no

Gislink kartttjeneste, http://kart.gislink.no

Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase, http://kart.naturbase.no/

NVEs karttjeneste, http://gis3.nve.no

Norge i bilder, http://norgeibilder.no

Riksantikvarens kulturminneregister, http://askeladden.ra.no