



# Detaljreguleringsplan for Roan Havn

Gnr. 65 bnr. 7, 33, 88, 101, 104, 105, 107, 108, 111, 124, 130, 151, 152, 166-171, 184 og 197.

PlanID 50192019005



## Forslag til planprogram

Utlagt til høring i perioden 04.10.19 – 18.11.19

Fastsatt av Roan kommunestyre XX.11.19 i sak XX/19

## Innhold

1	Innledning .....	3
1.1	Bakgrunn for planarbeidet .....	3
1.2	Mål for planarbeidet .....	3
1.3	Planprogram .....	4
1.4	Konsekvensutredning .....	4
2	Planområdet .....	5
2.1	Planavgrensning .....	5
2.2	Arealbruk og eiendomsforhold .....	6
2.3	Dagens situasjon .....	7
3	Rammer og premisser for planarbeidet .....	9
3.1	Overordnede føringer og planer .....	9
3.2	Planstatus for området .....	9
4	Utredningstema og problemstillinger .....	11
4.1	Alternativer .....	11
4.2	Metode for konsekvensutredning .....	11
4.3	Utredningstemaer .....	11
4.4	ROS-analyse .....	12
5	Planprosess og medvirkning .....	13
5.1	Planprosess .....	13
5.2	Medvirkning .....	13
6	Kilder og referanser .....	14

## 1 Innledning

### 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

I kommuneplanens samfunnsdel for Roan kommune 2015 er det et overordnet mål å skape flere arbeidsplasser og øke folketallet ved å være en attraktiv kommune for bosetting og næringsetablering. En delstrategi for å nå dette målet er å tilrettelegge for helårsdrift og gode ringvirkninger innen turisme, opplevelses- og friluftslivstilbudet.

Det har ved flere anledninger tidligere vært interesse for å utvikle turistbasert næringsutvikling på Meholmen. Dette var imidlertid ikke tema ved regulering av området i 2009.

Videre har kommunen behov for sentrumsnære båt plasser. Det er inntegnet et nytt småbåtanlegg i nordenden av Meholmen i gjeldende plan, men etablering er ikke igangsatt da det ikke er anlagt veg frem til området.

Roan kommune ønsker å utarbeide ny detaljreguleringsplan for Roan havn. Planområdet omfatter et areal i sjø og på land på ca. 239 daa og tilsvarende eksisterende reguleringsplan for området, PlanID 16322009002 med tillegg av ca. 2 daa nytt areal i sjø.

### 1.2 Mål for planarbeidet

Hovedformålet med planarbeidet er å

- Tilrettelegge for etablering av småbåthavn i nordenden av Meholmen ved endring av trasé for kjøreveg mellom areal avsatt til småbåthavner. Den nye traséen vil gå på nordsiden av Meholmen og vil kreve utfylling i sjø.
- Tilrettelegge for parkering ved eksisterende småbåthavn ved utfylling i sjø.
- Tilrettelegge for etablering av turistbasert næring ved omdisponering av friområdet i nordenden av Meholmen til fritids- og turistnæring.
- Tilrettelegge for utvidelse av næringsareal i havneområdet ved utfylling i sjø, samt adkomst fra sjø via flytekai.
- Tilbakeføre eksisterende naustområde til friluftsområde.
- Utvide areal avsatt til badeområde på Meholmen
- Flytte veitrasé på fastlandet slik at den tilsvarer dagens utbygde trasé.
- Utrede konsekvenser og innarbeide eventuelle avbøtende tiltak i planen

Gjennom utvidelse av småbåthavnkapasiteten og tilrettelegging for sjøbasert næring og turisme vil planarbeidet bidra til å nå overordnede mål i kommuneplanens samfunnsdel for Roan kommune.

### 1.3 Planprogram

Første steg i planarbeidet er utarbeiding av planprogram. Planprogrammet er en «plan for planen» og beskriver hvordan planarbeidet skal organiseres, hvem som skal delta, hvilke problemstillinger som skal ha fokus og hvilke utredninger som skal gjennomføres.

Formålet med planprogrammet er å

- klargjøre formålet med planleggingen og prosjektet
- fastsette hvilke alternativer som skal utredes
- fastsette hvilke tema som skal utredes i konsekvensutredningen
- liste opp hvilke tema som skal behandles i planbeskrivelsen
- redegjøre for planprosessen og beskrive opplegg for medvirkning

Planprogrammet skal ikke omfatte alle mulige effekter av aktuelle tiltak, men begrenses til tema der man forventer vesentlige virkninger. Detaljeringen skal legges på et nivå som er tilstrekkelig for å fatte en beslutning.

Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten, i dette tilfellet Roan kommune.

### 1.4 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.

En konsekvensutredning skal ifølge forskrift om konsekvensutredninger inneholde en vurdering av behovet for, og eventuelle forslag til:

- nærmere undersøkelser før gjennomføring av planene
- undersøkelser og tiltak med sikte på å klargjøre de faktiske virkninger av gjennomføringen.

Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes at detaljreguleringen ikke faller inn under forskriftens krav om konsekvensutredning etter § 6, men konsekvensutredning skal likevel vurderes for følgende tiltak, jf. forskriften § 8:

- Omdisponering av friluftsområde til fritids- og næringsbebyggelse
- Havneområde som skal fylles opp (landgjenvinning fra havet)
- Endret vegtrasé på fylling i sjø

For førstnevnte tiltak foreslås en **konsekvensutredning av landskapsbilde**, mens for de to sistnevnte foreslås **grunnundersøkelser i sjø**.

## 2 Planområdet

### 2.1 Planavgrensning

Planområdet ligger like nordvest for Roan sentrum og omfatter Litlmeholmen, Prestholmen (heretter kalt Meholmen), Ringskjæret og eksisterende havneareal på land, samt sjøområdene mellom disse og adkomstveg til havna.

Planområdet er på ca. 239 daa og tilsvarer gjeldende reguleringsplan med unntak av området vist med rød stiplet strek (Figur 1). Området ligger i sin helhet i strandsonen og grenser hovedsakelig mot sjøen. Planområdet grenser i nordvest og i vest mot andre regulerte områder, henholdsvis PlanID 16321997001 (Stagan ferie- og fritidssenter) og PlanID 16322011003 (Myrahaugen boligfelt). I tillegg grenser planområdet i vest mot LNF(R)-område.

Adkomst til planområdet er via eksisterende avkjøring fra Fv 6310.



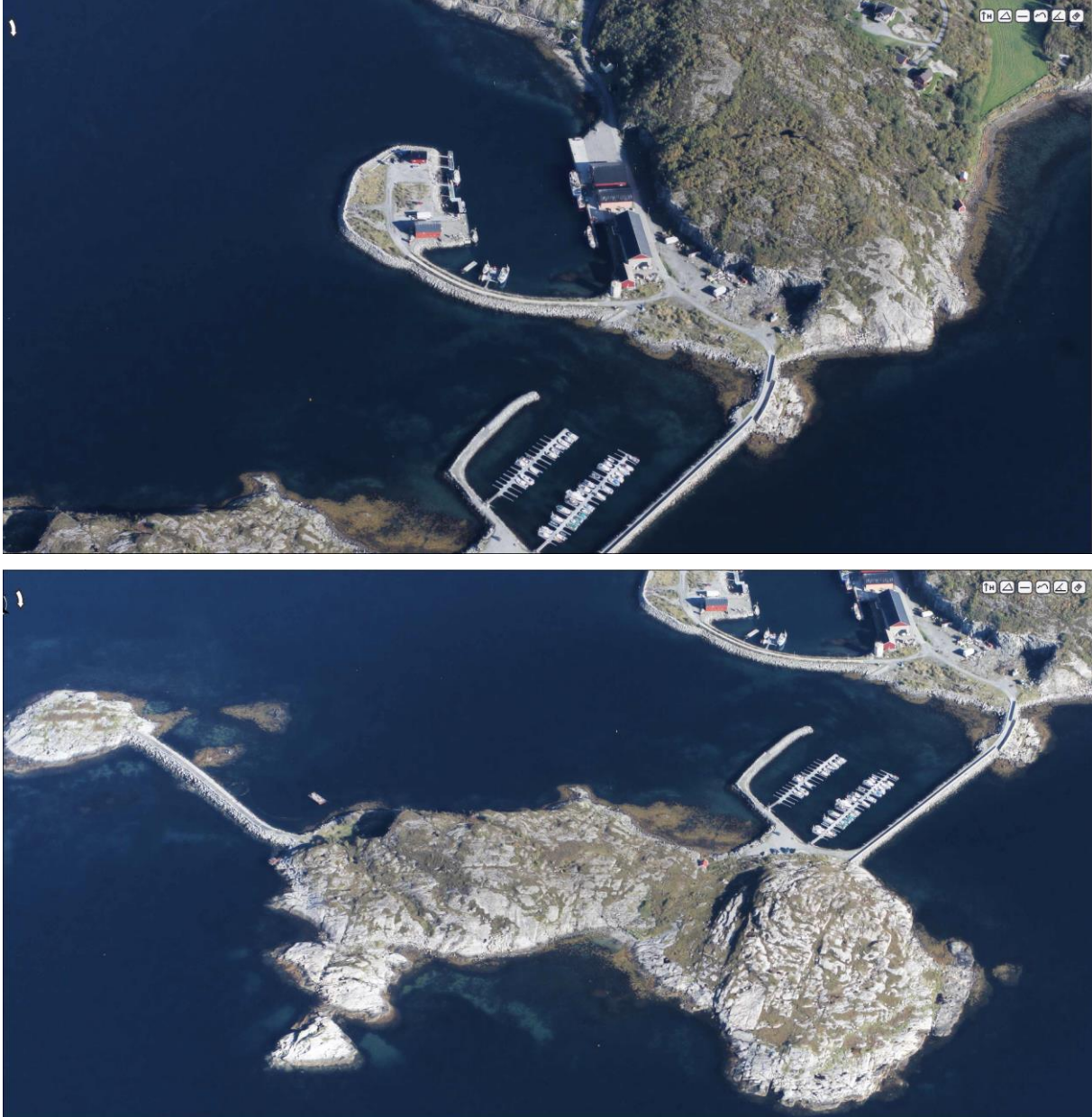
Figur 1 Planområdets avgrensning,  $M = 1: 5000$  (kilde: kart.gislink.no). Rød stiplet linje viser utvidelse i forhold til gjeldende plan.



## 2.2 Arealbruk og eiendomsforhold

### 2.2.1 Arealbruk

Østre del av planområdet er tidligere bebygd med næringsbygg, mens Meholmen og Litlmeholmen i hovedsak er ubebygd. Det går molo mellom fastlandet og Meholmen og mellom Meholmen og Litlmeholmen. Det er eldre steinbrudd i tilknytning til begge moloene. Et småbåtanlegg er tilknyttet Meholmen.



Figur 2 Landskap og arealbruk (kilde: norgebilder.no).

### 2.2.2 Eiendomsforhold

Mesteparten av planområdet er tidligere ervervet av Roan kommune til næringsformål. Det er fradelt en rekke festetomter i havneområdet. En oversikt over rettighetshavere i planområdet er vist i Tabell 1.

Tabell 1 *Eiendommer og rettighetshavere i planområdet.*

Gnr./bnr.	Eier	Fester
65/7	Knut Ivar Svanholm	
65/33	Randi Tove Wahl-Olsen	
65/88,107,151,168-171, 184,197	Roan kommune	
65/101	Roan kommune	Jan Henrik Kristiansen
65/104	Roan kommune	Krifo Fisk AS
65/105	Roan kommune	Frits Rikardsen
65/108	Roan kommune	Salmar Farming AS
65/111	Roan kommune	Olaf Viken
65/124	Roan kommune	Roan Brygge-drift AS
65/130	Roan kommune	Krifo Fisk AS
65/152	Roan kommune	Erling Ottar Viken
65/166	Roan Småbåthavn SA	
65/167	Arild Harry Skjærvø	

## 2.3 Dagens situasjon

### 2.3.1 Landskapsbilde

Østre del av planområdet er tidligere utfylt havneområde, mens vestre del består av to øyer; en større (Meholmen) og en mindre (Litlmeholmen). Øyene er småkuperte med sparsom vegetasjon. Største høyde på Meholmen er ca. 20 m over NN 2000.

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 ikke innenfor aktsomhetsområder for snø-, stein-, jord- og flomskred, men området kan være utsatt for stormflo (NVE).

### 2.3.2 Friluftsliv/by- og bygdeliv

Det går stier over Meholmen som benyttes til rekreasjonsformål. Disse vil ikke bli berørt av tiltaket.

### 2.3.3 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 havneområdet er registrert rødlisteartene krykkje (truet) teist (sårbar) og storspove (sårbar), samt vandrefalk (spesielt hensynskrevende art).

Det er ikke registrert truede eller sårbare arter på Meholmen og Litlmeholmen.

### 2.3.4 Naturressurser

Det er ikke jordbruksareal innenfor planområdet, og det er ikke kjent at andre naturressurser vil bli berørt av tiltaket.

### 2.3.5 Kulturarv

På Meholmen er det registrert en rundrøys, ca. 8 m i diameter og ca. 0,7 m høy. Den er klart markert, lett synlig i terrenget og virker urørt. I gjeldende reguleringsplan er det avsatt en hensynssone rundt dette kulturminnet.

### 2.3.6 Trafikale forhold

Det er kommunal vei fra avkjøring Fv 6310 og frem til småbåthavna. Det er bygget molo mellom fastlandet og Meholmen og mellom Meholmen og Litlmeholmen.

### 2.3.7 Teknisk infrastruktur

Det er kommunalt vann- og avløpsnett innenfor eksisterende næringsområde.

### 2.3.8 Støy

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

### 2.3.9 Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet er monzodiorittisk og kvartsmonzonittisk gneis. Det er lite forekomst av løsmasser på land. Forekomsten av løsmasser i sjø er imidlertid usikker. Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Muligheten for marin leire er beskrevet som stort sett fraværende. Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet (Miljødirektoratet) og det er moderat til lav fare for radon i hele planområdet (NGU).



### 3 Rammer og premisser for planarbeidet

I dette kapittelet gis det en oversikt over relevante planer, retningslinjer etc. som inneholder arealpolitiske føringer som vil stå sentralt i utarbeidelsen av reguleringsplanen.

#### 3.1 Overordnede føringer og planer

Nasjonale mål og retningslinjer som gjelder for planleggingen er blant annet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging gir uttrykk for regjeringens forventninger til planleggingen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven
- Havne- og farvannsloven

Regionale retningsgivende strategier, for eksempel:

- Regional strategi for arealbruk 2014-2024
- Trøndelagsplanen 2019-2030

Kommunale føringer:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030

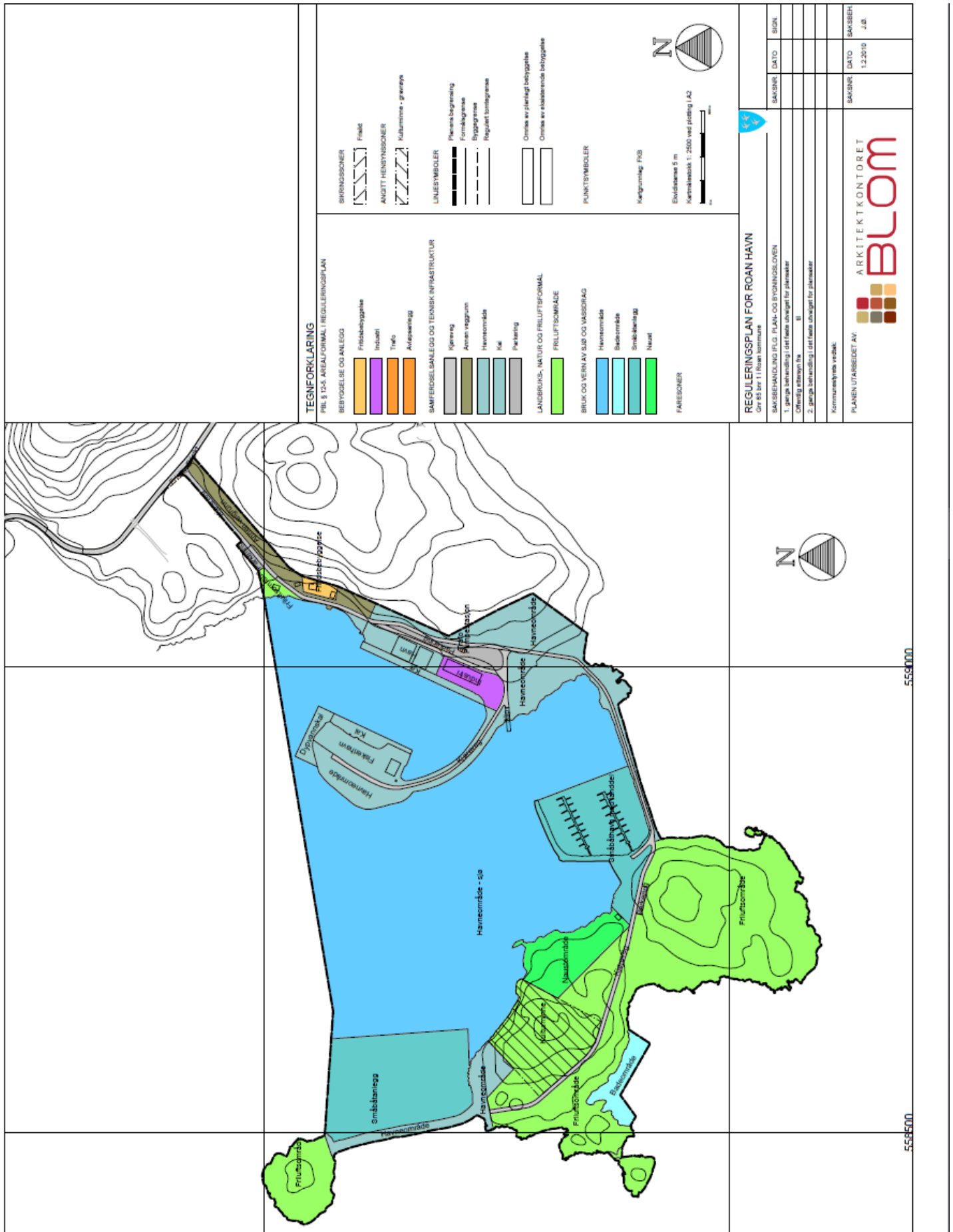
Relevante reguleringsplaner:

- Gjeldende reguleringsplan for Roan havn (PlanID 16322009002)
- Tilstøtende reguleringsplan for Stagan ferie- og fritidssenter (PlanID 16321997001)
- Tilstøtende reguleringsplan for Myrahaugen boligfelt (PlanID 16322011003)

#### 3.2 Planstatus for området

I gjeldende reguleringsplan er arealet avsatt til fritidsbebyggelse, industri, trafo, avløpsanlegg, kjøreveg, annen veggrunn, havneområde, kai, parkering, friluftsområde, havneområde, badeområde, småbåtanlegg og naust.

# Detaljreguleringsplan for Roan havn



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan, PlanID 1632-2009-002.

## 4 Utredningstema og problemstillinger

Det er kun tema som antas å ha beslutningsrelevans som utredes i planarbeidet. Det skilles mellom tema som skal utredes etter metodikk for konsekvensutredning (KU) jf. kapittel 4.2, og tema som skal utredes i planbeskrivelsens kapittel «Virkninger av planforslaget».

### 4.1 Alternativer

I forskrift om konsekvensutredninger § 14 er det gitt krav om beskrivelse av alternativer til valgt lokalisering/tiltak. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal fremgå hvordan behandlingen av disse skal ivaretas i planarbeidet.

Innenfor planområdet vist i kapittel 2.1 skal flere alternativer utredes så langt som nødvendig for å beslutte endelig utforming av detaljregulering. Det foreligger ikke alternativer å presentere enda.

Et referansealternativ (null-alternativ) skal beskrives som sammenligningsgrunnlag for konsekvensanalysene. Dette tar utgangspunkt i dagens situasjon og beskriver konsekvensen hvis tiltaket ikke gjennomføres.

### 4.2 Metode for konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredningen er å få fram de vesentligste konsekvenser prosjektet vil medføre med hensyn til miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse legges til grunn for vedtaket av reguleringsplanen.

Utredningen utføres med utgangspunkt i Forskrift for konsekvensutredning og standard metode for konsekvensanalyse definert i Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser (versjon 2018). Håndboken brukes i denne sammenheng primært som et utgangspunkt i forhold til metodikken i utredningen. For nærmere beskrivelse av metoden vises til V712 kapittel 6.2.

Det er såkalt ikke-prissatte konsekvenser som foreslås utredet etter denne metodikken. Temaene som foreslås konsekvensutredet er utpekt fordi det er kjent eller sannsynlig at byggingen kan få vesentlig virkninger for disse.

### 4.3 Utredningstemaer

De fagfelt og tema som foreslås vurdert/utredes er opplistet i Tabell 2. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport/KU eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen.

## Detaljreguleringsplan for Roan havn

Tabell 2 Fagfelt og tema som foreslås utredet/vurdert

Tema		Utredningsnivå
Landskapsbilde	Visuelle konsekvenser av bebyggelsen generelt og spesielt bebyggelse innenfor 100 m beltet på landskapskvaliteter.	KU
Friluftsliv/by- og bygdeliv	Virkning av tiltaket på områder som er i bruk til friluftsliv eller nærmiljøaktivitet i eller nær planområdet. Eksempelvis turområder, rasteplasser og turstier.	Planbeskrivelse
Naturmangfold	Virkning på naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levestruktur, samt spesielle geologiske elementer. Det er ikke kjent at naturmangfold berøres.	Planbeskrivelse
Naturressurser	Virkning av tiltaket på landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser. Det er ikke kjent at disse berøres.	Planbeskrivelse
Kulturarv	Virkning på spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturhistoriske landskap.	Planbeskrivelse
Grunnforhold	Sikker byggegrunn. Det skal foretas geotekniske grunnundersøkelser i planområdet. Det utarbeides egen rapport vedrørende geotekniske forhold.	KU/ROS
Teknisk infrastruktur	Nødvendig struktur som må/bør på plass av: vei, vann og avløp, energiløsninger og behov. Eventuelle rekkefølgekrav som bør følges opp i planforslaget.	Planbeskrivelse
Risiko og sårbarhet	Risiko- og sårbarhetsanalyse gjøres som en del av reguleringsplanarbeidet. Sentrale tema er blant annet trafiksikkerhet, grunnforhold, flom/skred, havnivåstigning og eventuelt andre naturfenomener, forurensning og støy.	ROS

### 4.4 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. En risiko- og sårbarhetsanalyse tar sikte på å avdekke mulige uønskede hendelser, vurdere sannsynligheten for at de enkelte hendelsene inntreffer, samt konsekvens av dette. Både konsekvenser for planen og konsekvenser av planen vurderes. ROS-analysen legges frem sammen med planforslaget.

## 5 Planprosess og medvirkning

### 5.1 Planprosess

Planen fremmes som en detaljreguleringsplan iht. plan- og bygningsloven § 12-3. Det er satt opp følgende veiledende tidsplan for planprosessen fram til ferdig vedtatt reguleringsplan:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • Utarbeidelse av forslag til planprogram           | sept 2019         |
| • Varsling av planoppstart og høring av planprogram | okt-nov 2019      |
| • Informasjonsmøte og arbeidsmøter                  | okt-des 2019      |
| • Fastsettelse av planprogram                       | nov 2019          |
| • Utarbeidelse av reguleringsplan inkl. KU          | fram til jan 2020 |
| • Høring og offentlig ettersyn                      | feb-mar 2020      |
| • Egengodkjenning av reguleringsplan                | apr 2020          |

Tidsplanen er satt opp med forbehold om at alt går som planlagt, og at det ikke kommer innsigelser til planen.

### 5.2 Medvirkning

Planprogrammet og regelverket for konsekvensutredninger sikrer at man i plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke både hvilke spørsmål som er viktige og som bør utredes, og den videre saksgang hvor det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning skal behandles

Det legges opp til følgende arenaer for informasjon og medvirkning i planprosessen:

- Ved varsel om oppstart inviteres alle til å gi innspill til planarbeidet og planprogrammet.
- Dialog med myndigheter, berørte grunneiere og andre interessenter ved behov gjennom hele planprosessen.
- Informasjonsmøte i løpet av høringsperioden.
- Informasjon om prosjektet og aktuelle dokumenter legges fortløpende ut på prosjektets nettside [www.planogmiljo.no/roan-havn](http://www.planogmiljo.no/roan-havn)
- Informasjon om prosjektet legges ut på kommunenes nettsider.
- Ved oppstart og offentlig ettersyn er utskrift av dokumentene tilgjengelig på kommunehuset på Roan.

## 6 Kilder og referanser

Puschmann, Oskar. 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.

Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. 2008. Lov om planlegging og byggesaksbehandling. LOV-2008-06-27-71.

Klima- og Miljødepartementet, Kommunal- og Moderniseringsdepartementet 2017. Forskrift om konsekvensutredninger. FOR-2017-06-21-854.

### **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>