



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
55/19	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	17.10.2019

**Saksbehandler: Per O. Johansen**

### DETALJREGULERINGSPLAN FOR ANSTEINSUNDET

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Ansteinsundet
- 2 Planbestemmelser Ansteinsundet
- 3 Plankart Ansteinsundet
- 4 ROS-analyse
- 5 Sammenstilling av innspill til oppstartsvarsel
- 6 Sør-Trøndelag fylkeskommune 18.09.17
- 7 Trøndelag fylkeskommune 17.09.19
- 8 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 07.11.16
- 9 Fylkesmannen i Trøndelag 24.09.19
- 10 NVE 03.09.19
- 11 Kystverket 04.09.19
- 12 Direktoratet for Mineralforvaltning 23.09.19
- 13 Mattilsynet 26.09.19
- 14 Fiskeridirektoratet 03.10.19
- 15 Tormod Braseth og Tor Erlend Braseth 15.10.16
- 16 Kari Helmersen og Roger Tellefsen 2016
- 17 Kari Helmersen og Roger Tellefsen 11.09.19
- 18 Fosen Naturvernforening 10.11.16
- 19 Tor Erlend Braseth 19.08.19
- 20 Tor Erlend Braseth 18.09.19
- 21 Jan H. Hovde 09.11.16
- 22 Jan H. Hovde 02.10.19



## Roan kommune Teknisk og landbruk

- 23 Ola Håvard Krogfjord 13.09.19
- 24 Ola Håvard Krogfjord 19.09.19
- 25 Astrid og Thorleif Richardsen 18.09.19
- 26 Harald Erik Storslett 23.09.19
- 27 Ann Karin Viken 02.10.19
- 28 Flere grunneiere 02.10.19

### Sakens bakgrunn og innhold:

Forslag til *Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet*, PlanID 50192019003, er utarbeidet av Fosen Plan og Miljø AS på oppdrag fra Roan kommune. Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:3000, datert 08.10.19.
- Reguleringsbestemmelser datert 08.10.19.
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

### *Hensikten med reguleringen*

Formålet med planen er å erstatte Ansteinsundet bebyggelsesplan, PlanID 163219990003, med en detaljreguleringsplan etter dagens standard, samt klargjøring og oppdatering av bestemmelsene til denne.

### *Eiendomsforhold*

Hjemmelshavere i planområdet er vist i tabellen under

Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshavere	Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshavere
74/1 og 2	Olav Lindbak	75/4	Arnulf Lindbak
74/1/1	Ole Karolius Hansen	75/5	Asle Rikardsen
74/1/4	Jens O. Brandsø		Albert Almenning og Lena Viken Amundal (eier rorbuer)
74/1/5	Lars Trygve Adsen og Bente Merethe Olden	75/6	Birger Wilmann Arntsen
74/3	Ingmar Malvin Sandø	75/6/1	Birger Wilmann Arntsen og Albert Ludvig Larsen (fester)
74/4 og 18	Linn Camilla Lindbak	75/10	Thorleif Richardsen
74/5	Åsmund Lindbak	75/11	Aslaug Edith Hagenes
74/6	Tormod Julian Braseth	75/12	Frits Rikardsen og Tore Villiam og Torill Lindbak (festere)



**Roan kommune**  
**Teknisk og landbruk**

74/7	Ole Marius Olafsen	75/13	Gry Sissel Eian og Jarle Marvin Nilsen
74/8	Kristian Nilssen	75/14	Kenneth Ertsås Haug
74/9	Einar Eide Fossum	75/15	Lars og Lillian Haugrønning
74/10	Ole Nicolai Krogfjord og Solfrid Irene Krogfjord	75/16	Robin Moen Leikvang, Simon Leikvang og Tove Merethe Moen
74/11	Olav Lindbak, Åsmund Lindbak, Svanhild P. T. Stensholt, Ella Marie Troning og Roan Bygdatun (fester)	75/17	Ann Karin Karlsen Viken
74/12	Olav Lindbak, Åsmund Lindbak, Svanhild P. T. Stensholt, Ella Marie Troning og Jan Halvard Hovde (fester)	75/18	Vidar Larsen
74/13	Kolbjørn Jarle Nilsen	75/19	Kari Helmersen
74/14	Gaute Ivar og Merete Krogfjord	75/20 og 21	Lars Rasmus Håskoll
74/15	Tor Erlend Braseth	75/22	Roger Tellefsen
74/16	Gnr. 74/2, 74/4 og 74/5	75/23	Line Terning Larsen
74/17	Gnr. 74/1 og 74/3	75/24	Gisle Stjern og Toril Eggen Stjern
74/19	Trine Frigård og Knut Magne Nilssen	75/25 og 26	Trine Almenning og Sigve Jacobsen
74/20	Renate Lindbak	75/31	Roger Eidshaug
75/1	Svanhild Annie A. Solheim	75/32	Gnr. 75/1 og 75/3
75/2	Odd Solheim	75/33	Harald Erik Storslett

***Forhold til overordnede planer***

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 bokstav f. Området er videre båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 11-8 bokstav d og det er midlertidig forbud mot tiltak jf. pbl. § 13-1. Etter vedtak av detaljreguleringsplanen oppheves båndleggingen.

***Gjeldende reguleringsplan***

Gjeldende plan er Bebyggelsesplan for Ansteinsundet, PlanID 163219990003. Arealet er i planen avsatt til landbruksområde, fritidsbebyggelse, private veier, brønner og sjøareal.



### ***Innkomne merknader til planoppstart***

Det ble, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, varslet oppstart av planarbeidet ved kunngjøring i Fosna-Folket og ved brev til berørte parter 23.08.19. Det ble avholdt informasjonsmøte for interessenter 15.09.19. Totalt 20 interessenter deltok på møtet.

Frist for innspill til planarbeidet var 03.10.19. Innen fristen hadde det kommet inn 16 skriftlige innspill. Disse følger saken som vedlegg. Det ble også varslet oppstart av planarbeidet i 2016. Innspill til dette oppstartsvarselet er også tatt med.

### **Vurdering:**

#### ***Planforslaget***

Planforslaget viderefører i intensjonene bak gjeldende bebyggelsesplan; å bevare de kulturhistoriske kvalitetene i planområdet. Antallet rorbuer og brygger er videreført, mens det er tatt inn noen nye nausttomter. Det er gjort en omfattende revisjon av kartgrunnlaget, hvor store områder avsatt til fritidsbebyggelse er redusert til faktiske byggetomter.

De mange fornminneområdene ivaretas med hensynssoner, det samme gjelder naturtyper på land. I sjø ivaretas låsettingsplasser og tareskog, og derigjennom både fiskeri og fugleliv.

I tråd med føringene oppstartsvarselet er det foretatt en revidering av bestemmelsene til planen. Planen samsvarer godt med kommuneplanens arealdel fra 2019 og ivaretar relevante regionale og nasjonale hensyn.

For å sikre en god balanse mellom hensynet til kulturlandskapet og hensynet til fritidsinnbyggerne er det laget planbestemmelser som ivaretar hovedtrekkene i den gamle bebyggelsen samtidig som det åpnes for variasjon og tilpasninger til dagens bruk.

#### ***Innkomne merknader***

Hovedtrekkene i merknadene og kommentarer til disse er referert i eget vedlegg, *Sammenstilling av merknader til oppstartsvarsel*. De fleste merknadene er innarbeidet i planforslaget.

#### ***Konsekvensutredning***

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

#### ***Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)***

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved all utøving av offentlig myndighet.



#### Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8)

Det er gjennomført søk i tilgjengelig litteratur og offentlige databaser og planområdet er befart. Det er avsatt hensynssoner og arealformål som ivaretar naturmangfold. Med hensyn til både områdets naturverdier og inngrep i området, anses dette til å gi tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for vurderingene som er gjort.

#### Før-var-prinsippet (nml. § 9)

Kunnskapsgrunnlaget tilsier at planforslaget ikke vil medføre negative miljøvirkninger, før-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

#### Økosystemtilnærming og samlet belastning (nml. § 10)

Samlet belastning av planforslaget er vurdert å være mindre enn for gjeldende bebyggelsesplan. Det er dermed ikke nødvendig med vurdering etter mnl. §§ 11 og 12 (Kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

#### **Samlet vurdering:**

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til kulturmiljø og ønsket om bebyggelse tilpasset dagens fritidsbruk. Det er i planforslaget lagt vekt på å muliggjøre dagens bruk samtidig som områdets kulturhistoriske karakter bevares.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at forslag til *Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Rådmannens innstilling:**

Roan kommunestyre ved Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at *Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Høringsfrist settes til 02.12.19.

Det tas sikte på å oppheve *Bebyggelsesplan for Ansteinsundet* PlanID 16321999003, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av *Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet*, PlanID 50192019003. Samtidig oppheves kommuneplanens arealdel pkt. 2.3.1. om båndlegging i påvente av vedtak om ny reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 bokstav d, og midlertidig forbud mot tiltak, jf. pbl. § 13-1, inntil det vedtas ny plan.



**Roan kommune**  
**Teknisk og landbruk**

Behandling:

Innspill fra Jan Birger Sandmo (SP)

Ved siden av tomt BFR 37 inntas en ny tomt som legges inn med langsiden mot sjø. Framsatte innspill tas inn i planen.

Votering:

Rådmannens innstilling med framsatte innspill enstemmig vedtatt.

**Endelig vedtak:**

Roan kommunestyre ved Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at *Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Høringsfrist settes til 02.12.19.

Det tas sikte på å oppheve *Bebyggelsesplan for Ansteinsundet* PlanID 16321999003, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av *Detaljreguleringsplan for Ansteinsundet*, PlanID 50192019003. Samtidig oppheves kommuneplanens arealdel pkt. 2.3.1. om båndlegging i påvente av vedtak om ny reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 bokstav d, og midlertidig forbud mot tiltak, jf. pbl. § 13-1, inntil det vedtas ny plan.