



Roan kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planbeskrivelse, planbestemmelser og retningslinjer



Planforslag til politisk 1.gangsbehandling i formannskapet den 9. april 2015

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel, Beskrivelse, bestemmelser og retningslinjer 2015
Oppdragsgiver: Roan kommune

Revisjon	01
Dato	24.3.2015
Utarbeidet av	Plankontoret v/Norunn Fossum
Beskrivelsen er kontrollert av	Plankontoret v/Audhild Bjerke
Bestemmelsene er kontrollert av	Plankontoret v/Grete Bakken Hoem

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
00		

Forord

Planforslaget er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av følgende representanter:

Jan Helge Grydeland, ordfører
Roy-Bjarne Hemmingsen, rådmann
Harriet Larsen, sektorleder helse og sosial
Kari Helmersen, sektorleder oppvekst og kultur
Harald Selnes, fungerende sektorleder teknisk og landbruk (fram til 3.3.2015)
Ola Aune, sektorleder teknisk og landbruk
Hanne Skjæggestad, hovedutvalg teknisk, landbruk og miljø
Albert Larsen, hovedutvalg helse, sosial, oppvekst og kultur

Plankontoret ved Norunn E. Fossum har vært prosjektleder for arbeidet og utarbeidet tekstdokumentet.
Plankontoret ved Hilde Storli har utarbeidet plankartet.

INNHOOLD

1	OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....	4
2	PLANFORUTSETNINGER.....	4
2.1	Nasjonale mål	4
2.2	Regionale strategier	4
2.3	Kommuneplanens samfunnsdel.....	5
2.4	Planprogram	6
3	AREALFORMÅL OG ENDRINGER I PLANKARTET	7
3.1	Bebyggelse og anlegg.....	8
3.1.1	Bebyggelse og anlegg	8
3.1.2	Boligbebyggelse	9
3.1.3	Fritidsbebyggelse	10
3.1.4	Forretninger	13
3.1.5	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.....	13
3.1.6	Fritids- og turistformål.....	13
3.1.7	Råstoffutvinning	14
3.1.8	Næringsbebyggelse	14
3.1.9	Idrettsanlegg.....	15
3.1.10	Andre typer bebyggelse og anlegg	15
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	15
3.2.1	Havn	15
3.2.2	Parkeringsplasser.....	16
3.3	Grønnstruktur	17
3.3.1	Friområde	17
3.4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNF(R)-områder)	17
3.4.1	LNF(R) for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	17
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	18
3.5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	18
3.5.2	Farled	18
3.5.3	Småbåthavn	18
3.5.4	Fiske.....	19
3.5.5	Akvakultur	19
3.5.6	Drikkevann	19
3.5.7	Friluftsområde	19
3.6	Hensynssoner	19
3.6.1	Hensynssone reindrift.....	19
3.6.2	Hensynssone landskap.....	20
3.6.3	Hensynssone naturmiljø	21
3.6.4	Båndlegging etter lov om naturvern.....	21
3.6.5	Båndlegging etter lov om kulturminner	21
3.6.6	Sikringssoner – Nedslagsfelt drikkevann	21
3.6.7	Sikringssoner – Andre sikringssoner	22
3.6.8	Faresoner	22
3.6.9	Detaljeringssoner - Videreføring av reguleringsplan	22
	PLANBESTEMMELSER.....	24
1	GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9	24
3	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-10	25
4	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-11	26
5	RETNINGSLINJER.....	26

1 OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplans arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens, kap. 11. Kommuneplan. Miljøverndepartementets planveileder og andre aktuelle nasjonale veiledere er brukt i utarbeidelsen.

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen og erstatter den tidligere arealdelen som ble vedtatt i 2007 med endring i 2008. Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

Plandokumenter:

- Plankart
Viser hvilke arealformål områdene er avsatt til. Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen til arealkartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere fargenyanser) eller framtidig (mørkere fargenyanser). Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- Beskrivelse
Forteller om intensjoner og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet med bestemmelser.
- Bestemmelser
Bestemmelsene fastlegger juridisk bindende forutsetninger for arealbruken.
- Retningslinjer
Er veiledende for saksbehandling.

Konsekvensvurdering beskriver innspillene som er kommet og konsekvensene ved endret arealbruk. ROS-analysen viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

Saksfremlegg til politisk behandling beskriver saksgangen, medvirkning og vedtak.

2 PLANFORUTSETNINGER

Både regionale og nasjonale myndigheter har mål for arealplanlegging.

2.1 Nasjonale mål

Nasjonale mål er nedfelt gjennom lover, retningslinjer, stortingsmeldinger, offentlige utredninger og ytterligere konkretisert gjennom egne planer og veiledere. Eksempler på dette er bl.a. folkehelse, barn og unges interesser, areal- og transportplanlegging og landbruk og matpolitikk. De nasjonale målene er tilgjengelig på www.planlegging.no.

2.2 Regionale strategier

Sør-Trøndelag fylkeskommune har mål om å bidra med økt bolyst og næringsutvikling i et bærekraftig Trøndelag. Dette er nedfelt i Regional planstrategi, vedtatt 25.4.2012. Regional Strategi for Arealbruk,

vedtatt 17.6.14, er retningsgivende politikk for fylkeskommunen. Dokumentet omfatter arealpolitiske prinsipper relatert til by/tettsted, kystområder og innland/fjellområder. Strategien vil være et grunnlag for tidlig dialog om arealbruken for å gi raskere planprosesser og bidra til en mer langsiktig og forutsigbar arealforvaltning. For Roan er tettsteds- og kystområdeprinsippene relevante. Disse gir følgende hovedprinsipper for arealbruk 2014-2024:

By/tettsted

- Klima, energi - og miljøvennlig arealutvikling
- Fremme folkehelse og gode by- og bomiljøer
- Sikre framtidige arealer for utbygging og vern

Kystområder:

- Ivareta og utvikle bolyst
- Tilrettelegge for økt sjømatproduksjon innen bærekraftig ramme
- Bevare verdifulle kulturmiljøer/kulturlandskaps- og naturområder

2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Roan har fokus på "ren energi" i vid forstand. Det betyr at innbyggernes livskraft, de naturgitte mulighetene til å produsere rene råvarer og produksjon av fornybar energi er viktige faktorer for et godt liv i Roan.

Kommunens oppgave er å sikre innbyggerne gode tjenester innen helse, omsorg, oppvekst og infrastruktur. Samtidig som kommunen har et ansvar for rådgiving til ulike næringsaktører.

Befolkningssammensetningen er en viktig premis for både kommunens økonomi og for muligheten til å beholde og rekruttere arbeidskraft.

For å sikre en god utvikling vil omdømme og samhandling, arbeidsplasser og næringsutvikling, langsiktig arealbruk, kommunestruktur og folkehelse være sentrale stikkord i årene som kommer.

Det er i samfunnsdelen satt overordna mål for disse temaene:

- Næringsliv og arbeidsplasser Skape flere arbeidsplasser og øke folketallet ved å være en attraktiv kommune for bosetting og næringsetablering
- Omdømme og kompetanse Roan kommune skal bygge gjensidig tillit mellom administrasjon, politikere og innbyggere.
Roan kommune skal være positiv, imøtekommende og kunnskapsrik
Roan kommune skal ha et godt omdømme blant innbyggerne, samarbeidspartnere og besøkende
Roan kommune skal integrere innflyttere.
- Folkehelse Flere leveår med god helse i befolkningen
Frisk og aktiv befolkning
- 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 kompetanse og tjenestekvalitet i regionen.

2.4 Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet i sak 59/14 den 04.12.14. Planprogrammet sier at viktige grunnleggende avklaringer i gjeldende arealdel videreføres.

























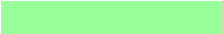

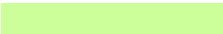













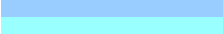





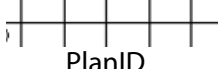
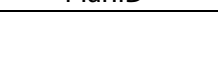
Det skal vurderes følgende formål i forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel:

- Byggeområder
 - Nåværende og fremtidige områder vurderes. Legge inn konsesjonsbelagte områder for vindkraftutbygging
- LNFR områder
 - Definere viktige og svært viktige områder for landbruk, natur og friluftsmål
- Masseuttak
 - Vurdere eksisterende masseuttak og om det er nye områder som bør legges inn
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Vurdere om kystsonen som er under utarbeidelse skal inn i arealdelen. I tillegg vurdere farled, havn, småbåthavn, fiske, akvakultur, drikkevann, naturområder og friluftsområder
- Hensynssoner
 - I nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.
- Risiko og sårbarhets analyse
- Konsekvensutredning (KU)
KU som skal beskrive virkningen av nye tiltak. Følgende tema skal utredes:
 - Tema miljø: landbruk, reindrift, naturmangfold, kulturmiljø og kulturminner, landskap, forurensing og støy, energi og klima, strandsone.
 - Tema samfunn: barn og unges oppvekstvilkår, folkehelse, infrastruktur, næringsliv og sysselsetting, kommunal tjenesteyting og samfunnssikkerhet

3 AREALFORMÅL OG ENDRINGER I PLANKARTET

Plankartet viser arealformålene og hva de ulike områder kan brukes til. For enkelte arealer er det i tillegg vist hensynssoner hvor spesielle hensyn skal ivaretas. Arealformålene skiller mellom nåværende og framtidige områder. De nåværende er en videreføring fra planer som er vedtatt tidligere. Nåværende områder er vist med en lys fargenyans og framtidige er vist med en sterkere fargenyans.

Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens Kartverk sin SOSI- standard. SOSI er forkortelsen for Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon. Hvert arealformål og hver hensynssone har sin egen SOSI-kode. Tabellen under viser arealformål og hensynssoner som er angitt i plankartet:

Formål	SOSI-kode	Nåværende	Framtidig
Bebyggelse og anlegg:			
Bebyggelse og anlegg	1001		
Boligbebyggelse	1110		
Fritidsbebyggelse	1120		
Forretninger	1150		
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		
Fritids- og turistformål	1170		
Råstoffutvinning	1200		
Næringsbebyggelse	1300		
Idrettsanlegg	1400		
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Havn	2040		
Parkering	2080		
Grønnstruktur			
Friområde	3040		
Landbruk, natur og friluftsliv, reindrift			
LNFR-areal for nødv. tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring og reindrift	5100		
Bruk og vern av sjø og vassdrag			
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6001		
Ferdse	6100		
Farled	6200		
Småbåthavn	6230		
Fiske	6300		
Akvakultur	6400		
Drikkevann	6500		
Friluftsområde	6700		
Hensynssoner			
Sikringssone	110, 190, 360		
Sone med særlige hensyn	520, 550, 560		
Hensynssone a, c, d og f			
Båndleggingssone	720, 730		
Videreføring av reguleringsplan	910		

Det er gjort flere små endringer i plankartet som ikke kommenteres spesielt. Det gjelder: arealbrukskategorier som er samkjørt med eiendomsgrenser, oppdateringer i samsvar med endringer i SOSI-spesifikasjonene for planformål, oppdatering av kart i samsvar med vedtak om f. eks dispensasjoner siden siste revisjon mv.

3.1 Bebyggelse og anlegg

Til tross for nedgang i innbyggertallet i Roan er det optimisme med tanke på framtida. Forventningene er at bl.a. ny vindkraftutbygging, utvikling innen akvakultur og utbyggingen av Ørland kampflybase vil generere arbeidsplasser og økt attraktivitet som bo- og fritidskommune.

Planforslaget gjenspeiler samfunnsdelens satsning på bolyst og næringsutvikling ved at plankartet viser attraktive bolig- og fritidsboligområder. Landbruksjorda er skjermet for utbygging ved at de er vist til LNF(R)-formål, havområdene viser store områder for fiske, samtidig som det er igjen arealer til framtidig akvakultur. Det er også vist områder for næring og turistformål.

Flere av boligområdene, fritidsområdene og næringsarealene i Roan ligger innenfor regulerte områder. De regulerte områdene er vist til hensynssone f. i plankartet – sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Områdene sees som hvite områder med svart skravur og identifikasjonsnummer (planid).

I planarbeidsprosessen ble alle nåværende byggeområdene gjennomgått med tanke på skredfare, berøring av dyrkamark og endring av landskapsbilde. Resultatet ble at områder som var berørt av én eller flere av disse kriteriene ble tatt ut av planforslaget og vist til framtidig LNF(R)-formål.

Følgende kilder ble brukt i dette arbeidet:

- Skred – NVE sitt skrednett.no
- Dyrkamark - Norsk institutt for skog og landskap sin database kilden.no
- Landskapsbildet – Områder med nakent fjell ble gjennomgått og vurdert av arbeidsgruppa

Ved vurdering av framtidige områder ble følgende kriterier lagt til grunn:

- Landbruket er en viktig næring for Roan. I dette arbeidet er dyrkamark vurdert som svært viktige områder for landbruket og innmarksbeite er vurdert som viktige områder. Slike områder skal så langt som mulig ikke bygges ned.
- Eksisterende næringsliv på sjø og på land skal ivaretas.
- Ny bebyggelse bør legges til områder med eksisterende infrastruktur.
- Kulturminner og kulturmiljø skal så langt som mulig ikke berøres.
- Allmenne interesser skal ivaretas. Eksempler på områder med allmenne interesser er ferdsel- og friluftslivsområder, spesielle natur- og kulturmiljøer, egenartede landskapsverdiområder, områder med strandsoneinteresser etc.

3.1.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget viser ett område for framtidig bebyggelse og anlegg, kartreferanse BA1, på Straum. Området tillates opparbeid med naust, rorbu, turistformål, brygge og friområder.

3.1.2 Boligbebyggelse

Roan kommune ønsker aktivitet i alle grendene i kommunen. Det er derfor avsatt areal til boligformål i hele kommunen, både langs kysten og i innlandet.

Kommuneplanen viser areal for nåværende og framtidig boligbebyggelse. Ved gjennomgangen av nåværende byggeområder ble 33 daa boligbebyggelse tatt ut av planforslaget og vist til framtidig LNF(R) – formål.

Områdene vist til framtidig boligbebyggelse ligger på Fagerdal / Øverdalen Øvre og Straum.

Området på Fagerdal / Øverdalen Øvre er på til sammen 21,5 daa, mens området på Straum er på 16 daa. Området på Straum er vist til formål framtidig boligbebyggelse med bakgrunn i et forventet framtidig behov for boligtomter når utbyggingen av vindkraftanlegget på Roanfjellet starter.

Ingen av områdene berører dyrkamark eller kjente kulturminner.

Tabellen under viser hvilke grender som har arealer vist til nåværende boligbygging og framtidig boligbygging. Tabellen viser også hvor mye av arealet som fortsatt er ledig.

Kartreferanse for framtidige områder	Område	Nåværende (daa)	Framtidig (daa)	Ledig areal (daa)
	Vik	30,7		17,5
B1	Bessaker	30,0		26,4
B2, B3, B4	Hofstad	12,5		10,5
B5	Straum	2,8	15,8	1,5
	Sumstad	75,9		24,0
	Roan	33,6		26,6
	Nes	38,7		5,0
	Hongsand	171,8		93,5
B6	Fagerdal	0	8,0	21,4
B7	Øverdalen		13,5	
Sum		402,3	37,3	232,5

Byggeområde B1-B4 er vist til nåværende boligbebyggelse, men i bestemmelsene gis det unntak fra krav om regulering for disse områdene.

Tabellen under viser reguleringsplaner som inneholder boligområder, med en oversikt over hvor mange regulert tomter som er bebygd og hvor mange tomter som er ledige.

I perioden fra 2000 til 2014 ble det bygd 9 boliger i Roan. Det tilsvarer ca en bolig hvert annet år. Håpet for framtida er at denne etterspørselen vil øke på grunn av økt aktivitet i regionen.

Status og behov pr desember 2014				
Planid	Navn	Regulerte	Bebygde	Antall ledige tomter
1980-001	Bessaker sentrumsplan	38	37	1
1980-002	Roan sentrumsplan	7	7	0
1983-001	Hofstad boligfelt	14	6	8
1983-002	Hongsand/Kråkøya	Usikker	10	13?

Fortsettelse fra forrige side:

<i>Planid</i>	<i>Navn</i>	<i>Regulerte</i>	<i>Bebygde</i>	<i>Antall ledige tomter</i>
1983-003	Prestegårdslia boligfelt	24	12	12
1984-001	Straum boligfelt	7	1	6
1986-002	Bjørgan boligfelt	22	21	1
1987-002	Kløvli boligfelt	5	0	5
1995-001	Hofstad forretning og skole	3	3	0
2006-004	Sumstad boligfelt	3	2	1
2010-001	Litj vettan boligområde	10	1	9
2011-003	Myrahaugen boligfelt	9	2	7
2014-001	Sandskogan	17	8	9

Oppsummering:

Det er ledige regulerte tomter i alle grendene samtidig som det er mye ledig boligareal avsatt i planforslaget. Planforslaget viser tilstrekkelig areal til boligbebyggelse når man ser utbyggingsvolumet som har vært de siste 15 årene. Dette samsvarer godt med kommuneplanens samfunnsdel.

3.1.3 Fritidsbebyggelse

Fritidsinnbyggerne er viktige for næringslivet og servicetilbudet i kommunen. Det er derfor vesentlig å kunne tilby tomter med forskjellige kvaliteter og beliggenheter i hele kommunen. Plankartet viser områder for både nåværende og framtidig fritidsbebyggelse. I tillegg inngår fritidsbebyggelse i flere av de gjeldende reguleringsplanene.

Planforslaget viser 3 122 daa til nåværende fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen er fordelt utover hele kommunen, både langs sjøen og i innlandet. Ved gjennomgangen av byggeområder ble 1200 daa nåværende fritidsbebyggelse tatt ut av planforslaget og omgjort til framtidig LNF(R) - formål.

Det er likevel gjort ett unntak fra regelen om at skredutsatte områder er tatt ut av planforslaget. Unntaket er nåværende fritidsbebyggelse på Grønningen. Det er utarbeidet et reguleringsplanforslag for området som skal 1.gangsbehandles i løpet av 2015.

NÅVÆRENDE OMRÅDER FOR FRITIDSFORMÅL	
<i>Område</i>	<i>Nåværende</i>
Mostervika	42 daa
Vik	42 daa
Storvika	286 daa
Hofstad (inkl tre områder for naust)	65 daa
Straum	46 daa
Einarsdalen (inkl ett område for naust)	11 daa
Sumstad (inkl tre områder for naust)	212 daa
Beskeland	36 daa
Eian, Nordstian og Grønningen	229 daa
Roan	28 daa
Berfjorden	20 daa
Nes (inkl ett område for naust)	90 daa
Brandsøya	113 daa
Kråkfjorden	165 daa

Fortsettelse fra forrige side:

Område	Nåværende
Hongsand	189 daa
Sørkråkøya	36 daa
Kiran	175 daa
Skjøra	445 daa
Middagsfjellet	422 daa
Stortøssen	469 daa
	3 122 daa

Planforslaget viser 8 byggeområder til framtidig fritidsbebyggelse, to av disse er vist til framtidig fritidsbebyggelse naust. Til sammen er disse områdene på 85,5 daa. Tabellen under viser kartreferanse, plassering og størrelse på områdene.

FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR FRITIDSFORMÅL		
Kartreferanse	Område	Ant daa
BFR1	Mostervika/Kynnaviksanden	4,5
BFR2	Nordstrand	4,5
BFR3	Sandøya	6,1
BRF4	Brandsøya Fremmerbakken	3,8
BFR5	Kiran	52,8
BFR6	Skjøra	7,0
N1	Sumstad (naust)	2,4
N2	Skjøra (naust)	7,1
Sum		85,5

I tillegg til områder for nåværende og framtidige fritidsbebyggelse, er mange områder avsatt til fritidsbebyggelse gjennom reguleringsplaner. Tabellen under viser en oversikt over disse reguleringsplanene med antall tomter for fritidsbebyggelse totalt, hvor mange som er bebygde og hvor mange som er ledige. Tallene er fra desember 2014.

Status og behov pr desember 2014						
Område	Planid	Navn	Ant. regulerte	Ant. bygde	Ant. Ledige	Merknader
Mostervika	1993-001	Engensvik	3	0	3	
	2007-002	Litj-Mostervik	13	8	5	
Vik/Berssaker/ Storvika	1985-001	Storvika camping	2	1	1	
	1998-001	Vettavika fritidsgrend	6	2	4	
	2000-001	Vettavika	4	4	0	
	2004-001	Kvammen	7	2	5	
Hofstaddalen	2000-002	Hopstadbakkan	2	2	0	
Straum	2001-001	Nausthaugen	7	4	3	
	2003-002	Olvika hyttefelt	10	5	5	
	2005-003	Olvika 2, hyttefelt	6	3	3	
	2010-003	Olvika	6	1	5	

Fortsettelse fra forrige side:

Område	Planid	Navn	Ant. regulerte	Ant. bygde	Ant. Ledige	Merknader
	2006-001	Beskeland hyttefelt	14	11	3	
	2009-003	Sumstadlia hyttefelt	7	3	4	
Eian/Utro/Roan	1997-001	Stagan ferie og fritidssenter	7	3	4	
	2003-001	Brennhaugen og Oterhaugen hyttefelt	12	9	3	
	2005-001	Bergfjorden hyttefelt	8	0	8	
	2008-001	Eian hytte- og boligområde	21	10	11	
	2009-002	Roan havn	1	1	0	
Brandsøya/ Kråkøya/Kiran	1983-002	Kråkøya	3	3	0	3 enheter endret fra bolig til fritidsbolig
	1987-001	Klokkargården	19	6	13	
	1997-002	Kiran hytteområde	18	15	3	
	2004-002	Jardalen	8	5	3	
	2005-002	Nesvalen hyttefelt	3	1	2	
	2008-002	Flyhaugen	12	4	8	
	2010-006	Hogsandhaugen	3	3	0	
Tøssvika	2007-001	Joskjør	11	1	10	
Værøya	1999-003	Ansteinsundet	63	38	25	Usikre tall
Lonin/Moen	1989-001	Langløftet hytteområde	8	1	7	
	1989-002	Lunde	6	4	2	
	1992-001	Gråsteinmyra, gnr 52 bnr 10	7	1	6	
	1993-003	Lundemyrene hytteområde	6	3	3	
	2000-004	Nyvatnet hytteområde	9	3	6	
Sum			322	162	160	

Roan har som mange andre kommuner mange fritidsboliger i LNF(R) områder. Kartdata for Roan pr januar 2015 viste at kommunen hadde 472 bygninger som ble brukt som fritidsboliger. Av disse var 308 registrert som fritidsbygg, mens 53 var registret som helårsboliger og 111 var registrert som våningshus.

Oppsummering:

Planforslaget viser 3122 daa avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, 85 daa til framtidig fritidsbebyggelse og 160 ledige regulerte tomter. Med bakgrunn i det har Roan kommune gode muligheter til å tilby varierte og attraktive tomter for nye fritidsbeboere i framtida. Dette samsvarer godt med kommuneplanens samfunnsdel.

3.1.4 Forretninger

Formålet forretning brukes for arealer og bygninger som driver med detaljhandel.

Planforslaget viser fire områder avsatt til nåværende forretning. To av disse områdene ligger på Bessaker, mens de to andre ligger på Hofstad og Straum.

Planforslaget viser ingen områder avsatt til framtidig forretningsformål.

De resterende butikkene i kommunen ligger innenfor områder med gjeldende reguleringsplaner.

Oppsummering:

Behovet for forretningsarealer er tilstrekkelig dekt opp gjennom nåværende arealer i planforslaget og i gjeldende reguleringsplaner.

3.1.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som f.eks. skoler, barnehager, institusjoner, kommunehus, kirker og forsamlingslokaler.

Planforslaget viser seks områder til nåværende bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. To av disse områdene ligger på Hofstad ved Brandsfjord barne- og ungdomsskole. Ett område på Sumstad - forsamlingshuset, Roan – Tusseladden barnehage, Sør-Roan barneskole og forsamlingshuset på Sør-Roan.

Planforslaget viser ingen nye områder til dette formålet.

Barneskolen og barnehagen på Bessaker ligger innenfor et regulert område. Det samme gjelder kommunehuset på Roan, Roan bo- og servicesenter og Roan kirke.

Oppsummering:

Behovet for arealer til offentlig og privat tjenesteyting er tilstrekkelig dekt opp gjennom nåværende arealer i planforslaget og i gjeldende reguleringsplaner.

3.1.6 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter arealer for bl.a. campingplasser, utleiehytter, rorbuer, leirplasser og serviceanlegg.

Planforslaget viser fem områder for nåværende fritids- og turistformål og tre områder for framtidige fritids- og turistformål.

To av de nåværende områdene ligger på Bessaker. De andre områdene ligger på Hofstad, Utro og Nes. De framtidige områdene ligger på Beskeland, Utro og i Skjøra, Nygård.

Tabellen viser hvor områdene ligger og hvor store arealene er:

Kartreferanse	Område	Nåværende	Framtidig
	Bessaker	2,9 daa	
	Bessaker	4,1 daa	
	Hofstad	13,6 daa	
BFT1	Beskeland		1,9 daa
BFT2	Utro	9,8 daa	45,2 daa
	Nes	2,6 daa	
BFT3	Skjøra, Nygård		27,8 daa

<i>Sum</i>		<i>33,0 daa</i>	<i>74,9 daa</i>
------------	--	-----------------	-----------------

Andre områder for fritids- og turistforhold ligger inn i gjeldende reguleringsplaner.

Oppsummering:

Turistnæringen er en av satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Planforslaget viser arealer til dette formålet langs hele kysten av kommunen.

3.1.7 Råstoffutvinning

Formålet råstoffutvinning omhandler bl.a. uttak av mineralske løsmasser og uttak av fastfjellforekomster.

Planforslaget viser to nåværende områder for råstoffutvinning. Et i Skjøra: Nordskjør breelvvavsetning og ett i Hofstaddalen, Nerdalen breelvvavsetning.

Oppsummering:

Planforslaget viser to råstoffuttak av løsmasser. Ett i nord og ett i sør. Disse dekker behovet for løsmasser i årene som kommer.

3.1.8 Næringsbebyggelse

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

Planforslaget viser åtte nåværende områder for næringsbebyggelse og tre områder for framtidig næringsbebyggelse.

Det framtidige området for næringsbebyggelse på Vik ligger i tilknytting til Marine Harvest sitt smoltoppdrettsanlegg, området på Utro ligger i tilknytting til de eksisterende hønseriene og området på Kråkøya ligger i tilknytting til Kråkøy slakteri.

Tabellen under viser kartreferansen til de framtidige områdene, sted og størrelse på areal:

<i>Kartreferanse</i>	<i>Område</i>	<i>Nåværende</i>	<i>Framtidig</i>
BN1	Vik	5,0 daa	12,8 daa
	Hofstad	5,9 daa	
	Straum	1,3 daa	
	Einarsdalen	6,1 daa	
	Einarsdalen	3,7 daa	
	Sumstad	3,7 daa	
	Sumstad	2,1 daa	
BN2	Utro		91,1 daa
BN3	Kråkøya	0,3 daa	2,7 daa
<i>Sum</i>		<i>28,1 daa</i>	<i>106,6 daa</i>

Andre næringsområder ligger inn i gjeldende reguleringsplaner.

Oppsummering:

Alle de framtidige områdene ligger i tilknytting til eksisterende næringsvirksomhet i kommunen. Satsing på eksisterende næringsaktivitet er ett av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel. Planforslaget samsvarer derfor godt med samfunnsdelen.

3.1.9 Idrettsanlegg

Formålet idrettsanlegg omfatter større anlegg som skytebaner, skibakker, golfbaner, stadioner og lignende.

Planforslaget viser fire områder til nåværende idrettsanlegg. Tre av disse er skytebaner som ligger på Nerdal i Hofstaddalen, Sumstad og Kiran. På Roan er idrettsplassen vist til dette formålet.

Andre idrettsplasser ligger innenfor områder hvor reguleringsplanene fortsatt skal gjelde.

Oppsummering:

De eksisterende idrettsanleggene er vist i plankartet eller inngår i gjeldende reguleringsplaner. Disse arealene dekker dagens behov.

3.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg, områder for andre større terrenginngrep som vindkraftanlegg, mindre vannkraftverk mm.

Planforslaget viser tre områder til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg. Alle disse tre områdene er konsesjonsbelagte områder for vindkraftproduksjon. Disse ligger på Bessakerfjellet, Haraheia og Løsliheia. Til sammen utgjør disse områdene et areal på 27827 daa. Datamaterialet i plankartet er hentet fra nve.no.

Oppsummering:

Plankartet viser de konsesjonsområder for vindkraft.

3.1.11 Kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse

Formålet omfatter kombinert formål for bolig og fritidsbebyggelse.

Planforslaget viser et framtidig område til dette formålet på Bessaker. Området er på 12,2 daa og er merket i plankartet med B/BF.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Havn

Formålet brukes for arealer brukt til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager. Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner. Disse bestemmelsene gjelder også for kommuneplanen dersom ikke annet fremgår av planen.

Planforslaget viser tre nåværende havner. Disse ligger på Hofstad, Hongsand og Nes.

Fosen kysthavn på Bessaker inngår i en gjeldende reguleringsplan.

Oppsummering:

Behovet for havnearealer er tilstrekkelig dekt opp gjennom nåværende arealer i planforslaget og i gjeldende reguleringsplan.

3.2.2 Parkeringsplasser

Formålet omfatter bl.a. større innfartsparkeringer, parkeringshus og parkeringsanlegg.

Plankartet viser tre parkeringsplasser. Disse ligger på Bessaker, Sumstad og Einarsdalen. De resterende parkeringsplassene i kommunen inngår i gjeldende reguleringsplaner.

Oppsummering:

Behovet for parkeringsarealer er tilstrekkelig dekt opp gjennom nåværende arealer i planforslaget og i gjeldende reguleringsplaner.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Friområde

Formålet brukes for å fastlegge grønne arealer for allmenn bruk og opphold. Det kan eksempelvis være lekeplasser, løkker og badeområder. Det kan også være allment tilgjengelige idrettsplasser og lignende med enklere og "lettere" anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet.

Planforslaget viser fire områder til nåværende friområde og to områder til framtidige friområder.

Tre av de nåværende områdene er strender på Utro og Nes, mens i Grova omfatter formålet skiløyper.

De to framtidige friområdene ligger på Bessaker og Utro. Friområdet på Utro er tilknyttet bygdatunet og en utvidelse av fritids- og turistformålet ved Utrosanden. Friområdet er tenkt opparbeidet med gangstier, fiskeplasser og rasteplasser/utkikksplasser. På Bessaker er Årneset vist til friområde. Et område som ligger sentralt plassert mellom butikk og skole. Området er tenkt opparbeidet med universell utformede gangveier, fiskeplass for rullestolbrukere mm.

Tabellen under viser en oversikt over kartreferansen til de framtidige områdene, hvor områdene ligger og hvor store de er:

Kartreferanse	Område	Nåværende	Framtidig
	Grova	160,3 daa	
GF1	Bessaker		26,5 daa
GF2	Utro	21,5 daa	304,0 daa
	Utro	8,8 daa	
	Nes	6,1 daa	
Sum		197,9 daa	330,5 daa

Oppsummering:

Friområdene er badestrender, skiløypeanlegg og turløyper med nærhet til boligområder og fritids og områder for turistformål. Dette kan skape en ønsket aktivitet og bidra til folkehelseperspektivet som også er viktig i kommuneplanens samfunnsdel.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF(R)-områder)

3.4.1 LNF(R) for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

Formålet LNF(R) omfatter de områdene som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk. Formålet brukes også for naturområder og områder med spesiell betydning for friluftslivet.

Det meste av arealet i planforslaget er vist til nåværende LNF(R). I tillegg er 2231 daa (41 områder) vist til framtidig LNF(R) som et resultat av gjennomgangen av nåværende byggeområder. Alle byggeområdene som er berørt av skredfare, berører dyrkamark eller som vil føre til store negative endringer i landskapsbildet er tatt ut av planen og vist som framtidig LNF(R) i dette planforslaget.

Oppsummering:

Planforslaget viser en vesentlig tilbakeføring av områder til framtidig LNF(R). All dyrkamark er tatt ut av byggeområder og vist til framtidig LNF(R).

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Planforslaget berører i svært liten grad strandsonen. Planforslaget viser en omdisponering av rundt 950 m strandsone av totalt 305 km kystlinje i kommunen (øyer og fastland, kilde: SSB). Dette omfatter bygging av naust på Sumstad og i Skjørø, turistnæring med småbåtanlegg i Beskeland, småbåtanlegg i Vorpstranda, fritidsbebyggelse på Bessaker og en utfylling ved Kråkøya. Andre foreslåtte byggeområder som ligger innenfor 100-metersbeltet er vurdert med klar byggegrense ned mot sjøen, og er ikke tatt med i regnestykket.

Kystsoneplan er vurdert i forbindelse med dette arbeidet, men er ikke videreført i planforslaget.

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Formålet er brukt for å vise innsjøer, vassdrag og havområder som ikke inngår i noen av underformål vist under.

3.5.2 Farled

Formålet farled er brukt for å angi seilingsleder (transportårer) for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner.

Planforslaget viser to nåværende farleder langs kysten av Roan. Farleden til hurtigruta er vist på innsiden av Værøy og Ytterøy, mens skipsleden for fraktskip går på utsiden av Værøy og Ytterøy. Områdene tilsvarer forvaltningsarealer for farledene Frohavet og Hepsøyrevet på delstekingene Storflu-Asenleia-Buholmråsa.

3.5.3 Småbåthavn

Områdene vist som småbåthavn (herunder gjestehavn) er anlegg for småbåter av allmenn karakter der bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer.

Planforslaget viser åtte nåværende småbåthavner og to framtidige småbåthavner.

To av de nåværende områdene ligger på Bessaker, mens de andre nåværende ligger på Hofstad, Straum, Einarsdalen, Sumstad, Nes og Kråkøya.

De framtidige småbåthavnene ligger på Beskeland og Vorpstranda i Skjørø.

Kartreferanse	Område	Framtidig
	Bessaker	
	Bessaker	
	Hofstad	
	Straum	
	Einarsdalen	
	Sumstad	
VS1	Beskeland	3,2 daa
	Nes	
	Kråkøya	
VS2	Vorpstranda	51,2 daa

3.5.4 Fiske

Formålet fiske omfatter all høsting av viltlevende marine ressurser. Med marine ressurser menes her både fisk, sjøpattedyr, marine organismer og planter.

For å sikre fiskeressursene er det lagt inn en bestemmelse i planforslaget som sier følgende; I områder vist til fiske skal tareskogen særskilt bevares for å sikre viktige yngleplasser og biologisk mangfold. Taretråling tillates derfor ikke innenfor disse områdene.

Planforslaget viser formålet framtidig fiske på de områdene som i fiskeridirektoratets kartgrunnlag er vist som fiskeplasser for aktive redskaper, låssettingsplasser og tareskog (kart.fiskeridir.no).

3.5.5 Akvakultur

Formålet akvakultur brukes for alle typer av oppdrettsanlegg, skjell-farmer og lignende, jf. akvakulturloven.

Planforslaget viser seks områder for nåværende akvakultur. To av disse ligger ved Buholmen, de andre ligger ved Mosterholmen, Sandøya, Farmannsøya, Kråkøya (slaktemerd) og Tøssvika

De to settefiskanleggene i Vikbukta ligger i gjeldende reguleringsplan.

3.5.6 Drikkevann

Formålet er brukt på drikkevannskilder.

Planforslaget viser Prestvatnet til nåværende drikkevannskilde.

3.5.7 Friluftsområde

Formålet er brukt på områder hvor friluftslivet skal gis fortrinn.

Planforslaget viser fem områder med formålet nåværende friluftsområder. Disse ligger i Aunvika, Bessaker, Utro, Sandmoen og Hongsand.

3.6 Hensynssoner

Planen viser hensynssoner for reindrift, landskap, naturmiljø. Formålet omfatter også båndlegging etter lov om naturvern og kulturminner samt sikringssoner for nedslagsfelt drikkevann, andre sikringssoner og faresoner.

3.6.1 Hensynssone reindrift

Hensynssone reindrift er områder hvor reindriftenes interesser skal vektlegges og hensyntas spesielt.

Planforslaget viser drivingsleier, oppsamlingsområder, kalvingsland (vårbeite 1) og minimumsbeiter (høst-/vinterbeiter) etter kart fra www.reindrift.no. Områdene har kartreferanse H520.

3.6.2 Hensynssone landskap

Hensynssone landskap er områder hvor det helhetlige kulturlandskapets karakter skal vektlegges og hensyntas spesielt.

Plankartet viser særlig verdifulle områder som er registrert som helhetlige kulturlandskap i en landsomfattende registrering, utført av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Datamaterialet som ligger til grunn for hensynssonene er hentet fra Miljødirektoratets naturbase.

Følgende områder er lagt inn i plankartet:

Kartreferanse	Områder	Størrelse
H550_1	Allmenningen og Været	24570 daa
H550_2	Kjølåkran	857 daa
H550_3	Fagerdalsseteren	4 daa
H550_4	Fjellseteren	20 daa
H550_5	Sumstad	13 daa
H550_6	Beskeland	180 daa
H550_7	Joskjør	741 daa
H550_8	Kiran	1549 daa
H550_9	Utro, Eian, Nordstian og Grønningen	3248 daa

Allmenningen og Været karakteriseres som et svært godt bevart kystkulturlandskap som er representativt for ytre Fosen. Området kan karakteriseres som et spesielt verdifullt område når det gjelder arkeologiske kulturminner i tilknytning til landskapet.

Fjellseteren og Fagerdalsseteren er to setergreider som ligger kystnært i indre deler av Roan. Setervollene er ennå forholdsvis godt bevart, men bygningsmessig er det nesten bare seterstuene som står igjen. Områdene ligger i et attraktivt naturområde som bl.a. er brukt i friluftssammenhenger. Dette er to av ganske få seterområder i denne delen av fylket, noe som gjør at de er verdt å ta vare på.

Kiran Joskjør er et representativt kystkulturlandskap med mange smågårdsmiljøer kombinert med noen større bruk, det hele innrammet av et flott landskap med fjell og fjord. Her finne smange gamle bygninger, en del i svært god stand, samtidig som det aller meste av jorda er i drift. Blant annet på grunn av få inngrep, er jordbrukslandskapet preget av helhet. På grunn av de mange smågårdsmiljøene, hauger og knauser, steingarder, naust osv. er området også preget av variasjon.

Utro, Eian, Nordstian og Grønningen er et variert kystkulturlandskap med mange fine smågårdsmiljøer, ei velholdt, tradisjonell naustrekke, lyngeier og et helhetlig og interessant kulturmiljø. Området byr på gode turmuligheter i lett terreng med mulighet for varierte opplevelser med utsiktspunkter, kulturminner og bademuligheter.

3.6.3 Hensynssone naturmiljø

Hensynssonen viser områder som inngår i verneplaner for vassdrag.

Planforslaget viser hensynssone naturmiljø for områder som inngår i verneplanene. Datamaterialet er hentet fra Miljødirektoratets naturbase. Tabellen viser kartreferanser og navn på verneplanene.

<i>Kartreferanse</i>	<i>Navn på verneplan</i>
H560_1	Steinselva (Osen)
H560_2	Hofstadvassdraget
H560_3	Ågårdsvassdraget (Namdalseid)
H560_4	Ågårdsvassdraget (Namdalseid)

3.6.4 Båndlegging etter lov om naturvern

Båndleggingssonen viser områder som er båndlagt etter naturvernloven.

Planforslaget viser sju naturreservater til nåværende områder båndlagt etter lov om naturvern. Tabellen viser kartreferanser og navn på reservatene.

<i>Kartreferanse</i>	<i>Navn på naturreservat</i>
H720_1	Inner Vargfossnesa
H720_2	Rundfjeldselva
H720_3	Austdalen
H720_4	Granhølvatnet
H720_5	Tostenelva
H720_6	Måøyen
H720_7	Elgsjøen

3.6.5 Båndlegging etter lov om kulturminner

Båndleggingssonen viser områder som er båndlagt etter kulturminneloven.

Plankartet viser ett område til nåværende område båndlagt etter lov om kulturminne. Området ligger inne på gravplassen til Roan kirke og viser Bjørnør middelalderske kirkested. Området har kartreferanse H730.

3.6.6 Sikringssoner – Nedslagsfelt drikkevann

Sikringssonen viser nedslagsfeltet for drikkevannskilder. Sikringssonen skal sikre området mot fare eller ulykke og hindre miljøulemper og forurensing.

Planforslaget viser sikringssoner for åtte drikkevannskilder. Tabellen viser kartreferanser og sted:

<i>Kartreferanse</i>	<i>Sted</i>
H110_1	Bessaker – Vik vannverk
H110_2	Hofstad vannverk
H110_3	Straum vannverk
H110_4	Sumstad vannverk
H110_5	Roan vannverk
H110_6	Skjøra vannverk
H110_7	Øverdalen vannverk
H110_8	Lonin vannverk

3.6.7 Sikringssoner – Andre sikringssoner

Andre sikringssoner er brukt for å markere fiskeforbudssonen ved akvakulturanlegg. Sonen er på 100 meter målt fra anleggets faktiske ytterpunkt i overflaten.

Planforslaget viser sju sikringssoner. Tabellen under viser kartreferanser og navn på akvakulturanleggene:

Kartreferanse	Anleggsnavn
H190_1	Buholmen
H190_2	Masterholman
H190_3	Sandøya
H190_4	Farmannsøya
H190_5	Kråkøy Slakteri
H190_6	Tøssvika

3.6.8 Faresoner

Det er lagt inn faresoner for tre skytebaner. Tabellen under viser kartreferanse og sted.

Kartreferanse	Sted
H360_1	Nerdal i Hofstaddalen
H360_2	Sumstad
H360_3	Kiran

3.6.9 Detaljeringssoner - Videreføring av reguleringsplan

Plankartet viser detaljeringssoner hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Nedenfor står en liste over disse reguleringsplane. Områdene er vist i planforslaget som hvite flater med svart skravur og PlanID:

PlanID	Plannavn	Hovedformål	Ikraft
1980-001	Bessaker sentrumsplan	Bolig/Forretning/Tjenesteyting	29.03.1980
1980-002	Roan sentrumsplan	Bolig	06.06.1980
1981-001	Einarsdalen industriområde	Industri	27.08.1981
1983-001	Hofstad boligfelt	Bolig	10.03.1983
1983-002	Hongsand/Kråkøya	Bolig/Industri	10.03.1983
1983-003	Prestegårdslia boligfelt	Bolig	15.07.1983
1983-004	Nilsengmyra industriområde	Industri	09.06.1983
1984-001	Straum boligfelt	Bolig	20.12.1984
1984-002	Roan forretningsområde	Forretning	04.12.1984
1985-001	Storvika camping	Camping	03.10.1985
1986-001	Vik industriområde	Industri	30.04.1986
1986-002	Bjørgan boligfelt	Bolig	30.04.1986
1986-003	Hauknes hyttefelt	Fritid	23.01.1986
1987-001	Klokkargården hytteområde	Fritid	26.11.1987
1987-002	Kløvlia boligfelt	Bolig	03.09.1987
1988-001	Hellfjorden industriområde	Industri	18.04.1989

1988-002	Lunde camping	Camping	02.12.1998
1988-003	Nesvalen kro, handel og camping	Camping/Forretning	08.04.1988
1989-001	Langløftet hytteområde	Fritid	16.03.1989
1989-002	Lunde hytteplan	Fritid	18.04.1989
1992-001	Gråsteinsmyra hyttefelt	Fritid	01.04.1993
1993-001	Engensvika Camping	Camping	15.12.1993
1993-003	Lundemyrene hytteområde	Fritid	26.06.1993
1995-001	Hofstad forretning og skole	Bolig/Offentlig	09.05.1995
1997-001	Stagan ferie- og fritidssenter	Fritid?	19.12.1997
1997-002	Kiran hytteområde	Fritid	21.04.1997
1998-001	Vettavika fritidsgrend	Fritid	09.07.1998
1999-002	Moen hyttefelt	Fritid	28.01.1999
1999-003	Ansteinsundet bebyggelsesplan	Fritid	21.06.1999
2000-001	Vettavika hyttefelt	Fritid	20.01.2000
2000-002	Hopstadbakken hyttefelt	Fritid	14.09.2000
2000-004	Nyvatnet hytteområde	Fritid	06.04.2000
2001-001	Nausthaugen hyttefelt	Fritid	31.01.2001
2003-001	Brennhaugen/Oterhaugen hyttefelt	Fritid	17.03.2003
2003-002	Olvika hyttefelt 1	Fritid	10.09.2003
2004-001	Kvammen hyttefelt	Fritid	20.04.2004
2004-002	Jardalen hyttefelt	Fritid	05.02.2004
2005-001	Bergfjord hyttefelt	Fritid	03.02.2005
2005-002	Nesvalen hyttefelt	Fritid	16.11.2005
2005-003	Olvika hyttefelt 2	Fritid	10.05.2005
2006-001	Beskeland hyttefelt	Fritid	29.06.2006
2006-002	Solvika næringsområde	Næring	29.06.2006
2006-004	Sumstad boligfelt	Bolig	02.11.2006
2007-001	Joskjør hyttefelt	Fritid	29.03.2007
2007-002	Litj-Mostervika	Fritid	20.02.2007
2008-001	Eian hytte- og boligområde	Bolig/Fritid	23.10.2008
2008-002	Flyhaugen hytteområde	Fritid	11.12.2008
2009-002	Roan havn	Havn	17.06.2010
2009-003	Sumstadlia hyttefelt	Fritid	21.10.2009
2010-001	Litj-Vettan boligområde	Bolig	26.05.2011
2010-003	Olvika hyttefelt 3	Fritid	16.02.2012
2010-004	Bessaker Havn og Næringspark	Havn/Næring	19.03.2013
2010-005	Gang-Sykkelvei Bessaker	Gang-/sykkelveg	15.09.2011
2010-006	Hongsandhaugen	Camping/Fritid/Turist/Småbåthavn	29.11.2011
2011-001	Bessaker rorbuer 3	Turist/Småbåthavn	08.03.2011
2011-002	Austdalen	Drikkevann/Veg	06.10.2011
2011-003	Myrahaugen boligfelt	Bolig	19.04.2012

PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.) Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

1 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 1

- 1.1 For hovedformål *Bebyggelse og anlegg* inklusiv underformål, stilles det krav om reguleringsplan ved oppføring av ny bebyggelse og etablering av anlegg for råstoffutvinning. Unntak er *Byggeområde – Fritidsbebyggelse, naust* jf særskilte bestemmelser for bygging av naust kap 3 og *Byggeområde – Bolig* område B1, B2, B3, B4 jf særskilte bestemmelser for bygging av bolig kap 3.

Det betyr: For områder med gjeldende reguleringsplaner, stilles det ikke krav om ny regulering.

- 1.2 Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 i tidligere ubebygde områder for bolig- og fritidsbebyggelse. I tillegg kreves det reguleringsplan der det etter kommunenes skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere vurdering eller avklaring. Byggebestemmelsene i kap. 3 må følges (også naust).

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 2.

- 1.2 Utbyggingsavtaler skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og/eller reguleringsplaner.

Ved realisering av byggeområder hvor man ønsker å sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk- og grønn infrastruktur, herunder felles lekeområder, parkeringsanlegg og friområder, kan det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene.

Behovet for slike avtaler skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplanen, og legges ut på høring sammen med planen og følge denne til endelig behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som er forutsatt i lov om utbyggingsavtaler. Lekeområde

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 3.

- 1.3 Alle reguleringsplaner skal inneholde en beskrivelse av forsyning av vann og avløpshåndtering.

Henvisning til Pbl § 11-9 pkt 4.

- 1.4 *Byggeområde – boligbebyggelse*
I områder avsatt til byggeområder kan ikke tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplanen, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet.

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 8.

- 1.5 Ras, flom og havstigning skal vurderes ved lokalisering av ny bebyggelse i reguleringsplan.

2 HENSYNSSONER § 11-8

Henvisning pbl § 11-8, a.

- 2.1 Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt vist i plankartet som hensynssone.

For å sikre bardunering av akvakulturanlegg tillates ikke fiske innenfor 100 m fra anlegget vist i plankartet som hensynssone.

Henvisning pbl § 11-8, d.

- 2.2 Kirkestedet Bjørnør fra middelalderen er automatisk fredet, jf kulturminneloven § 4. Tiltak som kan virke inn på kulturminnet er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- 2.3 Ansteinsundet – sone for båndlegging i påvente av vedtak om ny reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. I hht. Pbl § 13-1 nedlegges det midlertidig forbud mot tiltak inntil det vedtas ny plan etter plan- og bygningsloven.

Henvisning pbl § 11-8, f.

- 2.4 Vedtatte reguleringsplaner vist i plankartet med hensynssone og planID skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det er uoverensstemmelse mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-10

Henvisning pbl § 11-10, pkt 1 og 2.

- 3.1 *Byggeområde – Bebyggelse og anlegg*
Området skal reguleres. Følgende formål tillates innenfor området: Naust, rorbu, turistformål, brygge og friområder.
- 3.2 *Byggeområde – Bolig*
Fradeling av boligtomter inntil 2 daa i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt jf pkt 1.1 i dette dokument kan tillates under følgende forutsetninger:
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag pbl § 1-8.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 40°.
- 3.3 *Byggeområde – Fritidsbebyggelse*
Det tillates tomter med størrelse inntil 1 daa.
- 3.4 *Byggeområde – Fritidsbebyggelse, naust*
Naust er uthus til oppbevaring av båt/utstyr for båt og fiskeredskap.
Her skal det tillates bygd naust uten at det foreligger reguleringsplan, jf. generelle bestemmelser.

Følgende vilkår vedr. fysisk utforming skal være oppfylt:

- Nye naust skal utformes som/ tilpasses eksisterende naust i området. Fargebruk tilpasses omgivelsene.
- Naust skal oppføres i én etasje, ev. med (kryp-)loft, innenfor følgende rammer: naust skal ha maks grunnflate 40 m² og gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 meter.
- Naust skal ha treporter vendt mot sjøen i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke.
- Det tillates ett vindu der dette ikke avviker fra eksisterende bebyggelse.
- Det tillates ikke installert toalett.
- Naust må plasseres slik at allmennhetens ferdsel ikke hindres. Nausttomt kan ikke inngjerdes. Det tillates ikke bygd veranda, terrasse o.l.

3.4 *Byggeområde – kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse*

Bestemmelsene for pkt 3.2 boligformål og pkt 3.3 skal gjelde.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-11

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3.

- 4.1 Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, fiske:
I områder vist til *Fiske* skal tareskogen særskilt bevares for å sikre viktige yngleplasser og biologisk mangfold. Taretråling tillates ikke innenfor disse områdene.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 4.

- 4.2 Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i tilknytning til landbruk og fiske kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjø dersom disse blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun, mindre anlegg og opplag. Det samme gjelder gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade samt ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 5.

- 4.3 For områder inntil 20 meter fra bekker og elver vist med linje/en strek i kartbase N50, tillates ikke andre byggetiltak enn tiltak nevnt i pkt 4.
For områder inntil 50 meter fra bekker, elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50, tillates ikke andre byggetiltak enn tiltak nevnt i pkt 4.

5 RETNINGSLINJER

5.1 Byggeområde – Bolig

Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.
Boligtomter skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer.

5.2 Strandsone

I reguleringsplaner for fritidsbebyggelse som omfatter 100 meters beltet, skal det tas stilling til byggegrense mot sjø ut fra en særskilt vurdering av strandsoneverdiene, jf statlige

planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen og konsekvensutredningen som følger denne arealplanen.

I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Roan kommune plassert innenfor sonen som viser kommuner med mindre arealpress, og hvor særskilte retningslinjer skal gjelde.

5.3 Universell utforming

Ved planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

5.4 Barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker.

5.5 Hensynssoner

Reindrift:

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift.

Tilrettelegging for ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene. Ved opprettelse av nye løypetraseer skal reindriftnæringa konsulteres.

Kulturmiljø:

Fjellseteren og Fagerdalsseteren

Vist med hensynssone kulturlandskap i plankartet. To setergrender som ligger kystnært i indre deler av Roan. Setervollene er ennå forholdsvis godt bevart, men bygningsmessig er det nesten bare seterstuene som står igjen. Dette er to av ganske få seterområder i denne del av fylket, noe som gjør at de er verdt å ta vare på.

Vurderinger gjort av Fylkesmannen i forbindelse med rapporten *Særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*.

Kiran og Joskjør

Vist med hensynssone kulturlandskap i plankartet. Representativt kystkulturlandskap med mange smågårdsmiljøer kombinert med noen større bruk, det hele innrammet av flott landskap med fjell og fjord. På grunn av de mange smågårdsmiljøene, hauger og knauser, steingarder, naust osv. er området også preget av variasjon.

Vurderinger gjort av Fylkesmannen i forbindelse med rapporten *Særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*.

Utro, Eian, Nordstian og Grønningen

Vist med hensynssone kulturlandskap i plankartet. Et variert kystkulturlandskap med mange fine smågårdsmiljøer, ei velholdt, tradisjonell naustrekke, lyngheier og et helhetlig og interessant kulturmiljø. Området byr på gode turmuligheter i ett terreng med mulighet for varierte opplevelser med utsiktpunkter, kulturminner og bademuligheter.

Vurderinger gjort av Fylkesmannen i forbindelse med rapporten *Særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*.

5.6 Dispensasjoner

Roan kommune ønsker økt boligbygging fordi dette vil styrke Roan som lokalsamfunn.

Kommunen vil se positivt på søknader om dispensasjon for boligformål tilknyttet eksisterende grendasamfunn, forutsatt at det ikke berører vesentlige sektorinteresser (f.eks landbruk, naturmangfold, kulturmiljø, landskap, barn og unge, folkehelse, friluftsliv, samfunnssikkerhet etc).

Tiltak på tomter fradelt til boligformål (gjelder gyldige dispensasjonssaker og byggeområder unntatt reguleringsplikt) kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- På ubebygd eiendom skal det dokumenteres fra søker at eiendommen er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt, ikke tilleggsareal.
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Boliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekotene.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 40°