

Reguleringsplan

”KLOAKKARGÅRDEN”- BOLIGFELT

i

Leka kommune

Overhalla 15.05.09
Sist rev: 13.03.2010
ihht plansak 07/10

For Siv. ing. Jan Lian AS



Jorleif Lian

INNHOLDSFORTEGNELSE

	Side
1 Innledning	3
2 Planprosess	3
3 Områdebeskrivelse	3
4 Forhold til andre planer	4
5 Planbeskrivelse	5
6 Konsekvensvurderinger	6
7 Risiko- og sårbarhetsvurderinger	6
8 Støyvurderinger	7
9 Eiendomsforhold	7
10 Plangjennomføring	8
11 Innkomne uttalelser	8

Vedlegg

Oversiktskart, tegning 01 datert 15.05.09	1
Reguleringskart, tegning 02 datert 15.05.09	2
Reguleringsbestemmelser datert 15.05.09	3
Annonse vedr kunngjøring datert 1.08.08	4
Forhåndsmelding i brev til berørte parter datert 1.08.08	5
Brev fra Nord Trøndelag Fylkeskommune datert 27.08.08	6
Brev fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag datert 18.08.08	7
Brev fra reindriftsforvaltningen datert 12.08.08	8
Brev fra NTE datert 13.08.08	9
Brev fra Sametinget datert 1.10.08	10
Brev fra NTNU datert 12.08.08	11
Oversikt over berørte grunneiere	12

1 INNLEDNING.

Reguleringsplanen er utarbeidet etter oppdrag fra Leka kommune. Saksbehandler hos rådgivende ingeniører Siv. ing. Jan Lian AS har vært Jan Lian og Jorleif Lian.

2 PLANPROSESS

Formålet med planarbeidet er i hovedsak å legge til rette for boligbygging. Det er ikke utarbeidet noe planprogram for reguleringsplanprosessen.

Kommunen har foretatt kunngjøring om oppstart av planarbeidet og det er sendt ut brev til berørte parter se **vedlegg 4 og 5**. Innkomne kommentarer til kunngjøring av oppstart av planarbeidet er listet opp og kommentert i pkt 11 nedenfor.

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen er det søkt tatt hensyn til de uttalelser som er kommet inn, og problemstillinger som er kommet fram er søkt løst.

Det har vært befarung i området sammen med Helge Thorsen i Leka kommune.

3 OMRÅDEBESKRIVELSE

3.1 Beliggenhet

Planområdet omfatter et utmarksområde nord for Ordberget og grenser inn til kommunal vei. Området ligger ca 500 m fra skole og ca 1 km fra kommunesentret. Det vises til oversiktskart **vedlegg 1** samt reguleringskart **vedlegg 2**.

3.2 Topografi

Området skråer svakt mot nord og er småkupert.

3.3 Grunnforhold

Området er grunnlendt delvis med fjell i dagen. Det er minimalt med løsmasser i området og det anses ikke å være behov for grunnundersøkelser for stabilitetsvurderinger. Vegetasjon er sparsom med mose og lavtvoksende småbjørk og furu.

3.4 Naturvernområder og biologisk mangfold

Det er søkt i Direktoratet for naturforvaltnings database "Naturbase" og det er ikke funnet områder eller biotoper av spesiell verneverdi innenfor planområdet.

3.5 Fornminner

Det er søkt etter fredede kulturminner i riksantikvarens database Askeladden.. Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet.

4 FORHOLD TIL ANDRE PLANER OG VEDTAK

4.1 Kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan ligger planområdet innenfor LNF område dvs streng holdning til fradeling og bygging. Kommuneplanen er under rullering. Omdisponering av arealer fra landbruk til utbyggingsformål er ikke avklart i gjeldende kommuneplanen og avklaringen må derfor finne sted gjennom reguleringsplanprosessen. I pågående arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel er området tatt inn som boligområde.

4.2 Reguleringsplaner og kommunale vedtak

Det foreligger følgende vedtatte reguleringsplaner og vedtak for tilstøtende områder:

- Reguleringsplan Orberget-Lekatun-Klokkargården sist endret i K-sak 25/93. Denne planen omfatter tilstøtende areal ned mot Lekatun men også en liten del av arealet som den nye planen for del av Klokkargåden omfatter.

5 PLANBESKRIVELSE

5.1 Generelt

Det vises til oversiktskart **vedlegg 1**, reguleringskart **vedlegg 2** og reguleringsbestemmelser **vedlegg 3**. Innkomne uttalelser følger som vedlegg og de er kommentert i eget kapittel i beskrivelsen.

I Lov mot diskriminering som trådte i kraft 1.1.09 er kravet om universell utforming lovfestet og gjelder uavhengig av denne reguleringsplanen. Krav om universell utforming er i tillegg tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet skråer svakt mot nord og det er fin utsikt ut over havet. Alle hus kan fundamenteres på fjell. Det er kort veg til skole og sentrum i kommunen. Området antas å bli oppfattet som attraktivt for boligbygging.

5.2 Trafikkforhold/vegstandarder

Kommunale veger

Det går kommunal vei langs sørsida av planområdet.

Det foreligger ingen trafikktegninger, men trafikken på veien er svært liten.

Trafikken på veien er så liten at det ikke anses å være behov for separat gang/sykkelveg, men det anbefales i stedet en skulder på 1 m på begge sidene av veien i tillegg til veg med regulert bredde på 8 m. Byggelinjer langs veien settes til 15 m. I gjeldende plan er byggelinjen 10 m.

Hovedveger i planområdet er planlagt som kommunale veger med regulert bredde på 8 m og med byggelinjer på 8m.

Det er lagt veier eller grønt-arealer ut til tilstøtende arealer.

5.3 Arealdisponering utenfor vegarealer.

Næringsarealer

Det er ikke lagt ut næringsarealer i planen.

Boligareal

Det er mangel på byggeklare boligtomter på Leka. Behovet for boligtomter anslås å være i størrelsesorde 2-5 stk pr år. En del av boligbyggingen skjer spredt, men det er viktig at det i tillegg er byggeklare tomter tilgjengelig til enhver tid.

På planen er det lagt inn 22 nye boligtomter med varierende størrelse som kan bygges ut etappevis.

Ballfelt, lekeplasser og idrettsanlegg

Det er vist en småbarnlekeplass i området i tillegg til et større areal der det er plass til både småbarnlekeplass og ballfelt.

Strømforsyning, vann- og avløpsanlegg

Kabel og ledningsanlegg forutsette lagt i bakken. Forslag til plassering av trafoer er ikke vist på planen og forutsettes lagt inn etter at NTE har uttalt seg til planen og kommet med forslag til plassering av trafo.

Området forutsettes tilknyttet kommunalt avløpsanlegg med utslipp til Leknessjøen via slamavskiller.

Vannledning tilknyttes Leka vannverk som har 110 mm vannledning inntil planområdet.

Overflatevatn fra område slippes ut i eksisterende bekk.

5.4 Arealoppgave basert på reguleringsplankartet:

Byggeområder	26,6
Offentlig trafikkområde	4,5
Fellesområder	1,6
Sum	32,7

da

6 KONSEKVENSVURDERINGER

Reguleringsplanen omfatter ikke tilrettelegging for tiltak som krever konsekvensutredning etter gjeldende bygningslov kap VII-a.

Gjennomføring av planen kan ikke ses å få spesielle negative konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Det anses ikke å være behov for vurderinger ut over de som gjøres ellers i beskrivelsen.

7 RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERINGER

7.1 Generelt

Direktoratet for sivil beredskap har utarbeidet retningslinjer for gjennomføring av risiko og sårbarhetsanalyser. I ny plan og bygningslov som trer i kraft om kort tid kreves i h.h.t. § 4-3 at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser for planområdet for å forebygge uønskede hendelser.

Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

7.2 Naturvern og biologisk mangfold

Foreliggende opplysninger om naturvernområder og biologisk mangfold, se pkt 3.4 ovenfor kan ikke sees å kreve at det tas spesielle hensyn eller iverksettes spesielle tiltak i forbindelse med utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplanen.

7.3 Grunnforhold

Befaring i området viser at det i planområdet er fjell i dagen eller svært liten overdekning over fjell. Det anses derfor ikke å være behov for geotekniske uttalelser eller nærmere undersøkelser.

7.5 Trafikkulykker

Det er svært liten trafikk i planområdet.. Risikoen for ulykker er liten.

7.6 Olje og kjemikalieforurensning

Det er ingen virksomhet i området som kan forårsake olje og kjemikalieforurensning ut over evt. tankbiler som kan kjøre etter kommuneveien gjennom området eller evt. fyringsoljetanker som graves ned på tomtene. Risiko for utslipp fra en tankbil eller lagertanker anses å være liten og det anses ikke å være behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til reguleringsplanen.

7.7 Orkan og storm

Planområdet ligger åpen til og kan være utsatt for uvær. Forutsatt at byggverk føres opp i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter, anses det imidlertid ikke å være spesiell risiko for skader pga uvær.

7.8 Konklusjon

Området er ikke utsatt for spesiell risiko eller sårbarhet og det anses ikke å være grunnlag for å vurdere evt. spesielle tiltak knyttet til bygging eller virksomhet i planområdet

8 STØYVURDERINGER

8.1 Retningslinjer

Veiledende støygrenser for bestemmelser av eventuelle nødvendige skjermingstiltak baseres på Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 av 26.01.05

Retningslinjene angir anbefalt støygrense på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Denne støygrensen er fra veg angitt til $L_{den} = 55$ dBA. Innendørs støy skal ikke overstige 30 dBA i hht teknisk forskrift NS 8175 klasse C.

8.2 Beregninger og vurderinger

Trafikken på kommuneveien forbi planområdet er svært liten, og ut fra erfaringer fra støyberegninger anses det ikke å være risiko for at trafikkstøyen overstiger grensene i retningslinjene, og det er derfor ikke gjennomført støyberegninger. Det avsettes ikke arealer til skjermingstiltak som støyvoller eller støyskjermer.

9 EIENDOMSFORHOLD

Eiendommer som direkte eller som naboer blir berørt av planen framgår av **vedlegg 9**. Det tas forbehold om mulige avvik da grenser på kartverket i området ikke er 100 % oppdatert.

Det kan være behov for visse grensejusteringer på reguleringskartet. Det er ikke prioritert å oppdatere planen 100% på dette området, og grensejusteringer må tas etterhvert om det dukker opp behov for det.

Det er heller ikke lagd oversikt over størrelse på arealer som evt. må avstås eller legges til eiendommer ved gjennomføring av reguleringsplanen. Dette må gjøres i forbindelse med grunnerverv ved gjennomføring av tiltak.

10 PLANGJENNOMFØRING

Gjennomføring av planen foreslås delt i utbyggingsetapper for å begrense forskuttering fra utbygger side.

Det er ikke utarbeidet kostnadsoverslag og finansieringsplaner for tiltakene. Dette er noe kommunen må følge opp i forbindelse med langtidsbudsjett, årlige budsjetter evt. ved behandling av utbyggingsplan hvis det haster med klargjøring av tomter slik at en ikke kan vente på budsjettbehandling.

11 INNKOMNE UTTALELSER MED KOMMENTARER

Oppstart av planarbeidet er annonsert den 1.08.08 og det er sendt ut forhåndsvarsel som brev til offentlige instanser og berørte parter i brev av 1.08.08 se **vedlegg 4 og 5**.

Det er kommet inn følgende uttalelser som vedlegges og som er igjengitt i stikkordsform og kommentert nedenfor:

Brev fra Nord Trøndelag Fylkeskommune datert 27.08.08

Uttalelse:

- Forutsetter at planarbeidet er koordinert med rullering av kommuneplanen.
- anbefaler at eksisterende belter med vegetasjon ivaretas.
- Forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer til lek og felles opphold
- Ønsker befarng for påvisning av evt. kulturminner.

Kommentar:

- Omfanget av planen er redusert. Evt. hyttetomter legges ikke inn på plane og belter med skog er bevart. Revisjon av kommuneplanen pågår men er ikke ferdig. Boligfeltet Klokkargården inngår i kommuneplanen.
- Eksisterende belter med vegetasjon er ivaretatt og står uberørt øst for boligfeltet.
- Det er avsatt lekeplasser og egnede arealer til lek og felles opphold. Ett større areal er lagt inn i en forsenking i terrenget der det vil være lunere enn i resten av planområdet.
- Det er bestilt befarng av evt. kulturminner høsten 2008 men den er ikke gjennomført. Det er avtalt befarng senest i juni 2009 og hvis det finnes kulturminner, tas sikte på å foreta nødvendige justeringer av planen før den legges fram for 2. gangs behandling i kommunen.

Brev fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag datert 18.08.08

Uttalelse:

- Forutsetter god arealutnyttelse
- Krav om at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Kommentar:

- Det er lagt opp til varierende tomtestørrelser og romslige lekearealer med relativt god arealutnyttelse.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse er foretatt.

Brev fra reindriftsforvaltninga datert 12.08.08

Uttalelse:

- Tiltaket berører ikke reindriftsinteresser.

Kommentar

- Uttalelsen tas til etterretning.

Brev fra NTE datert 13.08.08

Uttalelse:

- Ingen merknad men ønskes å bli kontaktet i forbindelse med detaljplanlegging.

Kommentar:

- Tas til etterretning.

Brev fra Sametinget datert 1.10.08

Uttalelse:

- Ingen merknader utover krav om generelle aktsomhet.

Kommentar:

- Tas til etterretning.

Brev av 12.08.08 fra NTNU

Uttalelse:

- Henviser til uttalelse fra Nord Trøndelag fylkeskommune.

Kommentar:

- Tas til etterretning.