



Leka kommune

ENDRINGS-BESKRIVELSE

For

GANGSTØA HYTTE- OG BOLIGOMRÅDE

Reguleringsendring planID 1755_004

Fig. 0 Flyfoto Gångstøa



Beskrivelse er datert:	10.03.2023
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	04.05.2023
Dato for administrativt vedtak:	
Utarbeidet av:	Ing. Jorleif Lian AS



Plannavn	GANGSTØA HYTTE- OG BOLIGOMRÅDE
Arkivsak ID	--
Plan ID	5052-2021xxxx
Status	Endring av reguleringsplan etter PBL 12-14
Formål med planen	Formålet med planen er å regulere inn faktiske endringer samt å tilpasse planen for å skape et attraktivt bo- og fritidsområde med flere enheter.
Planavgrensning	Planavgrensning etter vedlagt pdf og sosi kart. Plangrenser følger eiendomsgrenser til 17/22 på land og en passende avgrensning på havet.
Sammendrag	Beskrivelse av endringer og nye viktige hensyn/reguleringsbestemmelser.
Framdriftsplan	Utkast planforslag innsendt 14.03.2023 Rev. planforslag innsendt 04.05.2023 1.gangs behandling i planutvalg mai 2023 Høringsfrist planbeskrivelse Juli 2023 2. gangs behandling i planutvalg sept 2023 Egengodkjenning av plan Des 2023
Organisering	Fagkonsulent: Ingeniør Jorleif Lian AS er innleid som fagkonsulent for utarbeidelse av plandokumenter for reguleringsplanen. Grunneier: Jan Erling Pettersen med flere. Forslagsstiller: Jan Erling Pettersen

1 Innhold

1 Innhold.....	2
----------------	---



2	Bakgrunn for reguleringsaken.....	7
3	Dagens situasjon.....	7
3.1	Plassering.....	7
3.2	Salg og bebyggelse	8
3.3	Avgrensning av Planområdet.	8
3.4	Eiendomsforhold	8
3.5	Konsekvensutredning og planprogram	8
3.6	Saksgang.....	9
3.6.1	Oppstartsmøte	9
3.7	Høringsuttalelser	9
3.7.1	Trøndelag Fylkeskommune (05.01.2023) – Vedlegg 9.13.	9
3.7.2	Statsforvalteren (22.12.2022) – Vedlegg 9.12.....	10
3.7.3	Kystverket – Vedlegg 9.8	10
3.7.4	NVE 02.01.2023 – Vedlegg 9.9 og 9.10.....	10
3.7.5	Olav og Trine 12.01.2023 – Vedlegg 9.11.....	11
3.7.6	Inge Nilsen (05.12.2022) – Vedlegg 9.7.....	12
3.8	Gislink	12
3.8.1	Ulykker.....	12
3.8.2	Trafikkmengde.....	12
3.8.3	VA-anlegg.....	13
3.8.4	Aktsomhetsområder/Stormflo	13
3.8.5	Overvann	14
3.8.6	Sørpeskred og flomvann.....	14
3.8.7	Tilgjengelig strandsone.....	15
3.8.8	Artsregistreringer	15
3.8.9	Løsmasser	15
3.8.10	Marin grense og kvikkleire (NGU)	16
3.8.11	Radonaktsomhet	20
3.8.12	Arealressurskart (Gårdskart på nett).....	20
3.8.13	Beitedrift.....	20
3.8.14	Havbruk	20
3.8.15	Naturtype kystlynghei	20
4	Tema.....	22
4.1	Trafikksikkerhet	22
4.2	Landskap.....	23
4.3	Gravminner.....	24



4.3.1	Vurdering fornminne ID 109080 - tomt F1 og F2.	25
4.3.2	Vurdering fornminne ID 109077 - Tomt E6 og E7.	25
4.3.3	Konklusjon:	25
4.4	Vannmiljø	26
4.4.1	Slamavskiller AV1.	26
4.4.2	Slamavskiller AV2.	27
4.4.3	Overvann	27
4.4.4	Resipient.	27
4.4.5	Andre faktorer.	28
4.5	Solforhold	28
4.6	Universell utforming.....	28
4.7	Flomveier	28
4.8	Anleggsutstyr.....	28
4.9	Kystlynghei	28
4.10	100-meters sonen	29
5	Planbeskrivelse.....	31
5.1	Formålsendring hyttetomter (BF)	31
5.1.1	Vurdering høyder på bygg.....	31
5.1.2	Vurdering av utnyttelsegrad av tomt.	31
5.1.3	Eksisterede Tomter D1-D4	31
5.1.4	Eksisterende tomter A1-A7, B1-B4 og C1-C8.....	31
5.1.5	Nye tomter G1-G5	32
5.1.6	Tomtene E1-E7	32
5.1.7	Tomtene F1-F2.....	32
5.2	Fritids og turistformål (FTU)	33
5.2.1	Sanitær og servicebygg (FTU1)	33
5.2.2	Fritids og turistformål (FTU2)	33
5.3	Annen Næring (ANÆ)	33
5.3.1	Lagerplass/parkering/Bobilparkering (ANÆ1).....	33
5.3.2	Sløyebod (ANÆ2).....	33
5.4	Avløpsanlegg (AV1 og 2).....	33
5.5	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1-3).....	33
5.5.1	Området SMB1	33
5.5.2	Området SMB2.	33
5.5.3	Området SMB3.	33
5.6	Uthus/Naust/badehus (UNB1)	34



5.7	Lekeplass (LEK1-2)	34
5.8	Veg (V1-6)	34
5.8.1	Veg 1 (V1)	34
5.8.2	Veg 2 (V2)	34
5.8.3	Veg 3 (V3)	34
5.8.4	Veg 4 (V4)	34
5.9	Gang- /sykkelvei.	34
5.10	Molo (MO1 og MO2)	34
5.11	Parkering (P1)	34
5.12	Energiverk	35
5.13	Sti, TD1-6	35
5.14	Landbruksområder (L1-3)	35
5.15	Friluftsområdet (FL1-6)	36
5.16	Ferdseil sjø (FE1)	36
5.17	Småbåthavn (SH1)	37
5.18	Badeområdet	37
6	ROS-analyse	38
6.1.1	Resultat av ROS-analyse	38
7	Planbestemmelser	39
8	Prosess	40
9	Høringsparter	40
10	Vedlegg:	42
10.1	Reguleringsplankart datert 10.03.2023	42
10.2	Planbestemmelser datert 10.03.2023	42
10.3	Oppstartsvarsel – 19004 Varsel oppstart (15.11.2022)	42
10.4	Annonsen Ytringen – 19004 Varsel oppstart (15.11.2022)	42
10.5	ROS-analyse datert 10.03.2023	42
10.6	Geoteknikk- Dokumentasjon gravemasser.07.02.2023	42
10.7	Uttalelse Inge Nilsen – 05.12.2022	42
10.8	Uttalelse Kystverket – 28.12.2022	42
10.9	Uttalelse NVE 06.01.2023	42
10.10	Uttalelse NVE 02.01.2023	42
10.11	Uttalelse Olav og Trine – udatert - Januar 2023	42
10.12	Uttalelse Statsforvalteren 22.12.2022	42
10.13	Uttalelse fylkeskommunen 05.01.2023	42
10.14	Referat oppstartsmøte datert 18.03.2019	42





2 Bakgrunn for reguleringsaken

Bakgrunnen for endringen i reguleringsplanen er å tilpasse planen bedre til markedet. Potensielle kunder har i de siste årene etterspurt tomter nærmere sjøen. Det er allerede bebygd 6 tomter samt at det er skilt ut ytterligere 3 tomter som ikke er bebygd enda. I tillegg er det opsjon på 1 tomt. Med disse er allerede litt over 40% av tomtene solgt.

Det ønskes å få solgt og bebygd flere tomter for å skape mer aktivitet og et attraktivt tiltalende bebygd område. Formål for alle tomter er endret fra fritidsbebyggelse til kombinert frittliggende bolig og fritidsbebyggelse. Det gir større fleksibilitet i markedet. Større salg vil også gi bedre økonomisk grunnlag til å ferdigstille området som et tiltalende område med gode fasiliteter. Eksisterende plan gir plass til 24 boliger og hytter. Ny plan gir plass til 38 tomter etter justering ved denne utredning.

3 Dagens situasjon.

Området er i dag regulert til i Detaljregulering Gangstøa hytte- og boligområde fra 2008 endret i 2011 med PlanID 1755004. I kommunens arealplan 2013-2025 er området tatt inn som detaljeringszone Rp4 etter PBL § 11-8 f. Bestemmelser i detaljregulering gjelder da foran kommuneplan. Hovedformålene er Bolig, Fritidsbebyggelse, Landbruk, Fritids- og turistformål, Småbåthavn, Bade-område, Friluftsområde og Caravan. Hus kan bygges med mønehøyde 9 m og hytter med mønehøyde 6 m. Bebygd areal for hustomt er maks 400 m² og for hyttetomter 200 m².

3.1 Plassering

Planområdet ligger i Leka kommune og er vist på nedenfor med rød boblemarkering. Området er bare 1 km fra kommunesenteret på Leka. Nærmeste butikk i samme område. Skole med svømmehall og idrettshall ligger 2 km unna Gongstøa hytte- og boligområde.

Fig. 3.1 Oversiktskart



3.2 Salg og bebyggelse

Tomt 17/75 og 17/102 var bebygd før planen opprinnelig plan ble laget. Veier i området ble opparbeidet ca i 2014. I dag er det bygd på 6 nye tomter. Det er også skilt ut 3 tomter som ikke ennå er bebygd. I tillegg er det opsjon på 1 tomt. Tomt D2 ble bebygd som fritidsbolig, men ble senere omdisponert til bolighus. Tilgrensede bebyggelse i nord er bebygd med utleiehytter (Campingplass). Planen er slik sett en fortetting av ett området som allerede er i bruk til turistformål, hytter, utleiehytter, boliger og båtanlegg.

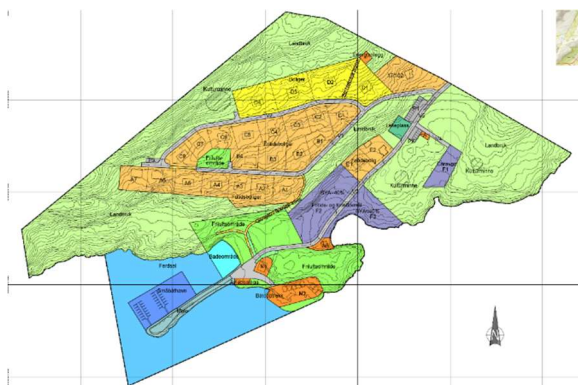
3.3 Avgrensning av Planområdet.

Nytt planområdet er sammenfallende med eksisterende plan bortsett fra en utvidelse av planområdet i sjøen rundt moloen. Nytt plankart er vedlagt.

Ny plan på 118,1 daa.

Fig. 3.3 Godkjent plan og ny plan

Godkjent plan



Ny endret plan



3.4 Eiendomsforhold

Hele planområdet ligger på 17/22 eller er utskilte tomter fra denne grunneiendommen.

3.5 Konsekvensutredning og planprogram

Forskrift om konsekvensutredninger forskriftens vedlegg I punkt 25, 30 og vedlegg II pkt. 13 sammenholdt med §6b og §8a gir at konkrete tiltak som ikke er konsekvens-utredet tidligere, skal konsekvens-utredes i endringsbeskrivelsen. Konkrete tiltak (her formål) som er utredet tidligere, trenger ikke å konsekvens-utredes på nytt. Omfanget av endringer er ikke av en slik art at det kreves planprogram.



3.6 Saksgang

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen 18.03.2019. Oppstartsmelding til berørte parter ble sendt ut 15.11.2022 med 6 ukers høringsfrist.

3.6.1 Oppstartsmøte

- Kommunen går inn for at endringene tas inn i planverket ved en endring av eksisterende reguleringsplan. (se referat [vedlegg 11.14](#))
- Hele planen skal gjennomgås, og planbestemmelser endres i tråd med formålsendringer.
- Bygging av sløyebod på molo er avklart med tidligere dispensasjon fra eksisterende plan.
- Eventuelle utvidelse av byggeområdene vil kunne medføre konsekvensutredning, men begrenset til selve utvidelsen og virkning av denne. Det kreves ikke planprogram.

3.7 Høringsuttalelser

Utredningen skal først og fremst forholde seg til endringene av planen. Tiltak som allerede er godkjent eller forhold som ikke påvirkes vesentlig mer enn før, trengs i utgangspunktet ikke behandling. Kommentar til høringer er gitt i kap. 9.

3.7.1 Trøndelag Fylkeskommune (05.01.2023) – Vedlegg 9.13.

1. Utfra et antall på 40 helårsboliger er det sannsynlig av fylkeskommunen vil å stille rekkefølgekrav om at det etableres trafiksikker gang-/sykkelforbindelse fra Husby til Leka barne- og ungdomsskole før det tillates ny boligbebyggelse i området. (Se kap. 4.1 trafikk-sikkerhet)
2. Fylkeskommunen har ønske om at tomtene F1, F2 og E1-E7 tas ut av planen for å ikke påvirke nærliggende gravminner sin funksjon og uttrykk. Det pekes da særlig på at gravminnene kommuniserer med skipsleia. Videre mener fylkeskommunen utbyggingen begrenser allmenhetens tilgang. Fylkeskommunen varsler innsigelse på dette punktet. (Se kap. 4.3 Gravminner for behandling av dette punktet)
3. NTNU Vitenskapsmuseet vil avgi uttalelse om kulturminner under vann. (Ikke mottatt)
(Merk: I følge oppdragsgiver foreligger dette tidligere i forbindelse med eksisterende plan, og før mudring ble gjennomført i 2017. Vitenskapsmuseet hadde ingen merknad til gjennomføring av mudring eller utfylling iht. eksisterende reguleringsplan)
4. Planen skal ivareta hensyn til vannmiljø på land og hav. Tiltak eller aktivitet i og nært vann, og avrenning til vann, skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. (Se kap. 4.4 Vannmiljø)



3.7.2 Statsforvalteren (22.12.2022) – Vedlegg 9.12.

1. Statsforvalteren ønsker at tidligere omdisponert landbruksjord skal vurderes tilbakeført til LNFR-formål. Statsforvalteren ønsker belyst konsekvenser for landbruket, deriblant jordressurser. Driftsmessige og arronderings-messige konsekvenser. (3.8.12 Arealressurskart/ 5.16 Jord og skogressurser)
2. Konsekvenser for skogressurser, karbonbinding og lagring og tilgang til omkringliggende skogområdet. (5.16 Jord og skogressurser)
3. Eventuelle konsekvenser for beiteinteresser og avbøtende tiltak. (Ingen beitedrift i området)
4. Konsekvenser for kulturlandskapet. (Se jord og skog ovenfor, landskapsvirkning i kap. 4.2 landskap, 5.17 Kystlynghei)
5. Ev. samiske interesser (Ingen)
6. Planforslaget skal ta hensyn til miljøverdier i planområdet, som biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Naturmangfoldlovens miljørettsprinsipper i §§ 8-12 skal vurderes, og vurderingen skal fremgå av planbeskrivelsen. Dette inkluderer også en vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å kunne utrede hvilke konsekvenser planforslaget vil ha på miljøverdier i området. (kap 5.17 Kystlynghei, kap 3.8.15 naturtyper)
7. Strandsonen og 100-meterssonen langs sjøen. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen understreker at tilgjengelighet for allmennheten helst skal forbedres gjennom en plan. (kap. 5.18)
8. Naturmangfold. Utred inngrep i kystlynghei. Samlet gir inngrep i strandsonen og inngrep i truet kystlynghei at statsforvalteren er kritisk til endringene. (kap. 3.8.15, kap 5.17)
9. Statsforvalteren bemerker at planen forslår endringer fra mer til mindre prioritert arealbruk. (Misforståelse? Se kap. 5.1. Det forventes flere boliger enn tidligere)
10. Tema som må utredes: Trygg skolevei, trafikksikkerhet, støy, solforhold, uteoppholdsarealer, allmenne interesser knyttet til strandsonen og friluftsområde, tilgang til handle- og service-funksjoner , skole/barnehage og sosiale møteplasser og idrettsanlegg. (kap. 4.1 trafikksikkerhet, kap. 4.5 Solforhold, kap. 3.1 plassering, kap. 5.1 Lekeplass)
11. Universell utforming i adkomstområder. (Kap. 4.6 Universell utforming)
12. Det skal gjennomføres en ROS-analyse. (Se ROS-analyse sammendrag kap. 6.1 samt eget filvedlegg)

3.7.3 Kystverket – Vedlegg 9.8

1. Det anbefales at bryggeanlegg planlegges på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. (Kap. 5.3 Småbåthavn/Båtutsett/badeplass)
2. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

3.7.4 NVE 02.01.2023 – Vedlegg 9.9 og 9.10

1. Håndtering av overvann skal behandles i kart og bestemmelser. Overvann infiltreres lokalt, fordrøyes der hvor det er mulig og åpne flomveier sikres. (kap. 4.7 Flomveier)
2. Sikkerhet mot kvikkleireskred skal dokumenteres (Kap. 3.8.10 Marin grense og kvikkleire)
3. Allmenne interesser i vassdrag, grunnvann og sjø må ivaretas. (Kap. 3.8.7 Tilgjengelig strandsonen, kap. 5.18 100-meterssonen, kap 4.4 Vannmiljø, Utslipp)



3.7.5 Olav og Trine 12.01.2023 – Vedlegg 9.11

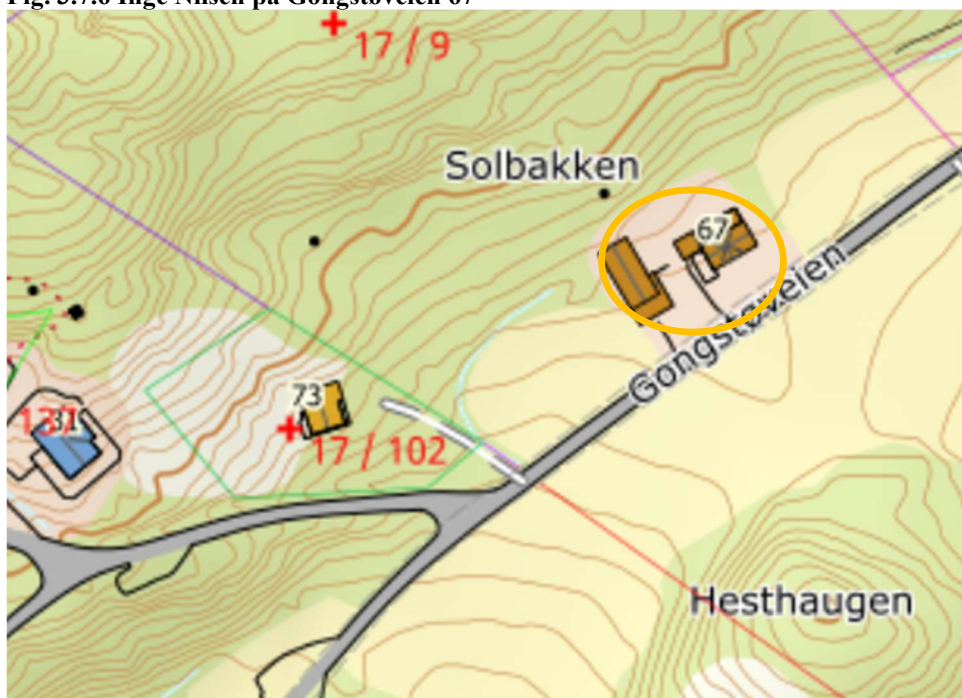
1. Representerer 17/75 – Trine Berntzen og Olav Rostad på 17/75, 17/129 og 17/138.
2. 17/129 får ødelagt utsikt utover Lekafjorden ved bygging på tomt F1 og ev. F2. (Kap. 4.3 Gravminner. Tomtene tas ut av planen)
3. De ønsker ikke mer trafikk nært forbi hus 17/75. De ønsker at veitrase V2-V1-V6-V5 skal opprustes til hovedvei ned til molo. (kap. 5.11 Vei V6. Innspill tas delvis til følge)



3.7.6 Inge Nilsen (05.12.2022) – Vedlegg 9.7

1. Ser ikke behov for å utvide feltet når det ikke er bygd på flere enn 5 av tomtene i dag. (kap. 3.2 Salg og bebyggelse, kap 2 Bakgrunn for reguleringssaken, Kap. 4.2 landskap siste avsnitt)
2. Nilsen er kritisk til at tomtene forberedes i lang tid før bygging kommer i gang. Det gir store sår som skjemmer landskapsbildet i mange år. I tillegg kritiserer han at det settes igjen utstyr og materialer som skjemmer området i lang tid. Nilsen er skeptisk til å øke antall tomter når det selges og bygges på så få tomter og utbyggingen gjennomføres på en måte som skjemmer landskapet. (Kap. 4.8 Anleggsutstyr)
3. Nilsen ønsker at veien til feltet utbedres før feltet utvides. Veien er for smal og har en svakhet ved en umerket bro. (Se kap. 4.1 Trafikksikkerhet – Vei Husby-Gongstøa)
4. Feltet bør ikke utvides før det er større behov. (Kap. 2, kap. 5.18 100-meterssonen)
5. Anleggsmaskiner, grus og stein bør ikke lagres i Gangstøa. (kap. 4.8 Anleggsutstyr)

Fig. 3.7.6 Inge Nilsen på Gongstøveien 67



3.8 Gislink

Gjennomgang av Gislink (Samling av offentlig kartinfo.) for å sikre at nødvendige forhold er vurdert særlig i forhold til ROS-analyse.

3.8.1 Ulykker

Motorsykkel og bil kolliderte på Frøvikveien ved Husbykrysset 30.08.1986 kl 02:00.

3.8.2 Trafikkmengde

FV7132 Frøvikveien er registrert med trafikkmengde ÅDT400 med 10% lange kjøretøy.

3.8.3 VA-anlegg.

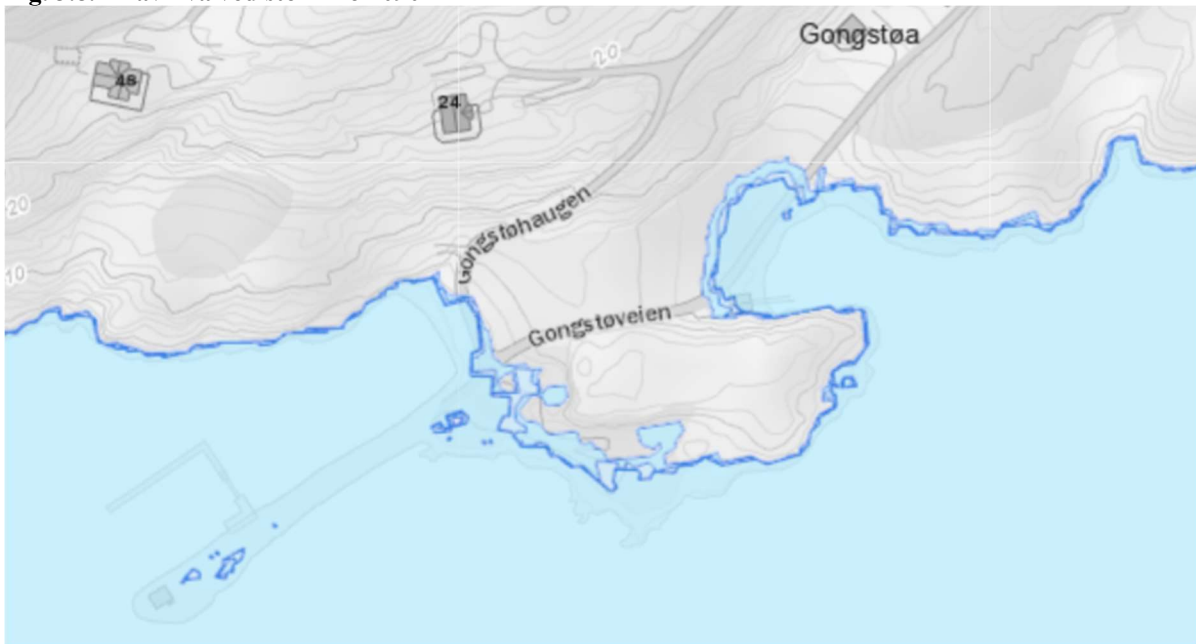
Området er tilknyttet eksisterende privat slamavskiller som ligger på området BAV1. Slamavskiller har ifølge utbygger reservekapasitet til å betjene de 5 nye tomtene G1 til G5.

Området er tilknyttet kommunalt vannverk. Ledninger har i følge utbygger reservekapasitet til ytterligere utbygging.

3.8.4 Aktsomhetsområder/Stormflo

Det er registrert aktsomhetsområde for havnivå på Gislink. Ev. aktsomhetsområde for kvikkleire finnes på NGU sine sider.

Fig. 3.8.4 Havnivå ved stormflo 2090



Planområdet må vurderes mot stormflo og økning av denne som følge av klimaendringer og stigende havnivå. For stormflo og flom skal sikkerhetsklasse F2 benyttes for bolig og fritidsbebyggelse, middels konsekvens og gjentaksintervall på stormflonivå på 200 år iht. TEK10. Returnivå stormflo 200 år for Leka er angitt 236 cm over middelvann i veileder for Havnivåstigning og stormflo utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2016. Det henvises til denne fra Klimaprofil Nord-Trøndelag oppdatert pr. januar 2021. Det skal tas hensyn til økt havnivå på 57 cm og justering for endret kartgrunnlag på -9 cm. Det gir en stormflomnivå på 284 cm fram til år 2100. Minste høyde ok golv på 3,6 tar hensyn til bølgehøyde på opp til 76 cm ved land.

Området ligger relativt skjermet for direkte vind fra sjøen. Vind fra nord-øst til sør-øst vil ha størst effekt på bølgehøyde. Det er 4,5 km åpent hav i retning øst. I retning sør skjermer Madsøya (101 m.o.h.) for noe vind og bølger.

Garasje og lagerbygninger med lite personopphold kan plasseres i sikkerhetsklasse F1. Da er det iht. Forskrift om tekniske krav til byggverk §7-2 tilstrekkelig å ta hensyn til flom med gjentaksintervall 20 år. Kravet her blir 22 cm lavere enn for sikkerhetsklasse F2. Anbefalt nivå for garasje og lagerbygning blir da 3,4 m.



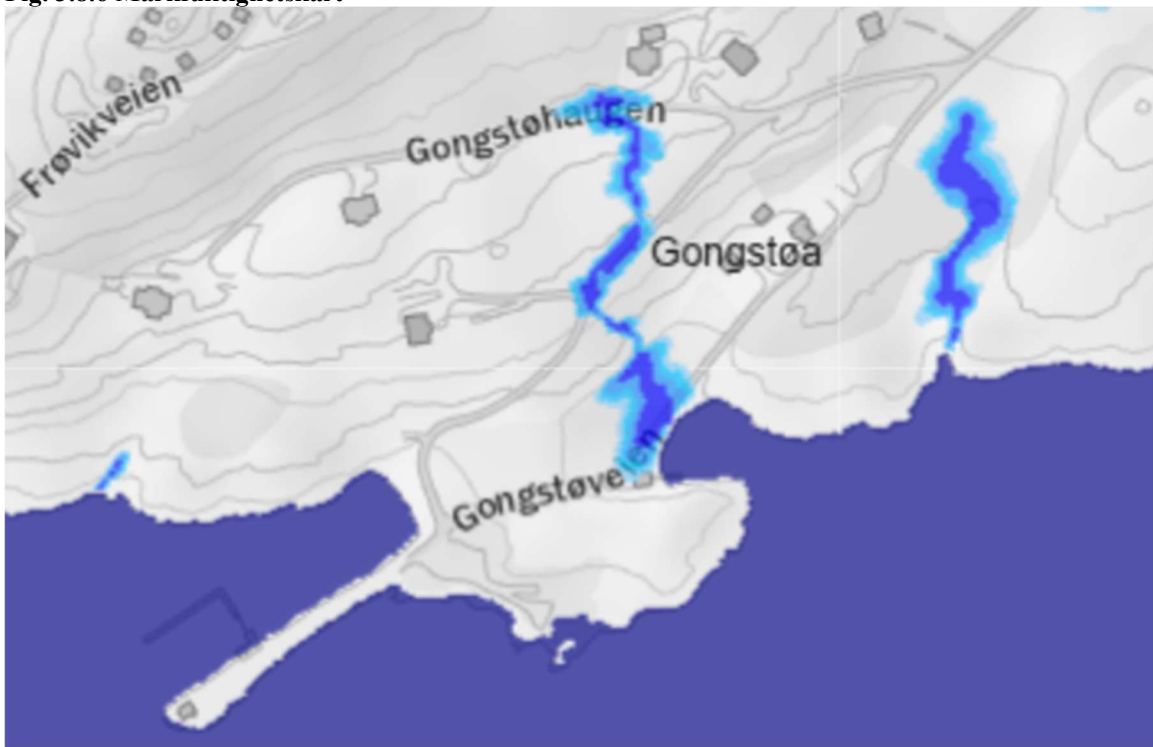
3.8.5 Overvann

Dimensjonering av overvann-systemer om slike er aktuelle skal ta hensyn til 50% økt nedbør for dimensjonerende nedbør med varighet mindre enn en time iht.tabell 2 i Klimaprofil Nord-Trøndelag.

3.8.6 Sørpeskred og flomvann

Sørpeskred er på grunn av lite snø ved kysten, veldig lite sannsynlig. Det er ingen bekker i området. Det er mere snakk om vannsig i veigrøfter og i grunnen. Markfuktighetskart gir noe informasjon hvor en kan forvente at flomvann finner veien når en ikke tar hensyn til nye tiltak som veier og grøfter.

Fig. 3.8.6 Markfuktighetskart



3.8.7 Tilgjengelig strandsone.

Potensiell tilgjengelig strandsone er gitt med avstand til tomtene. Mørkeste grønnfargen angir veldig stor helning. Her er det meste angitt som stor helning på 10-25 grader. Det er likevel fri ferdsel helt inn til alle tomter. Slike bratte områder er mindre attraktive for ferdsel. Liten til noe helning er best egnet (<10 grader).

Fig 3.8.7 Potensiell tilgjengelig strandsone 2022



Grunntype landskap: Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap. (NIN-landskapstype)

3.8.8 Artsregistreringer

De er registrert Fiskemåke (sårbar), Storspore (sterkt truet), rødstilk (nær truet), tjeld (nær truet), heipiplerke (Livskraftig - ansvarsart), gråtrost (Livskraftig – ansvarsart) i området.

Nede ved molo er det påvist fremmedarten parkslirekne. Svært høy risiko, så den er neppe ønsket. Det er en stor karplante som har stort invasjonspotensiale, og høy økologisk effekt.

3.8.9 Løsmasser

Hele området utenom den sentrale avsetningen langs Gongstøveien, er beskrevet som bart fjell uten grunnvannspotensiale. Beltet langs Gongstøveien er beskrevet som Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Ikke grunnvannspotensiale i løsmassene.



3.8.10 Marin grense og kvikkleire (NGU)

Mulighet for områdeskred er vurdert etter NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) veileder 1/2019 « Sikkerhet mot kvikkleireskred» Vurderingen tilfredsstillte det sikkerhetsnivå som er krevd etter Plan og bygningsloven.

Kontrollen følger en sjekklister (s 21 i veiledning), der pkt 1-3 er punktene kan kontrolleres uten at man driver som spesialisert geoteknisk ingeniør med erfaring fra slike kontroller. Liste gjennomgås nedenfor for Gångstøa Hytte- og boligområde. Hele området vurderes selv om planene i liten grad går inn i områder hvor det er mulighet for marin leire.

Prosedyre for utredning av områdeskred. Pkt. 1-3.

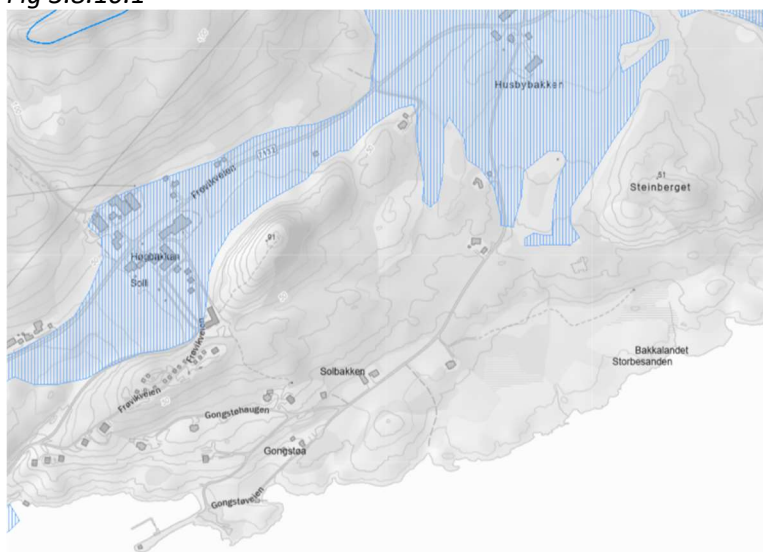
I Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området
Oversikt over registrerte kvikkleiresoner finnes på NVEs temakart Kvikkleire (16).
NB - skredfare er ikke avklart selv om byggeområdet ligger utenfor registrerte kvikkleiresoner eller det ikke er registrerte kvikkleiresoner i området.
Dersom planlagte tiltak ligger innenfor en registrert faresone (kvikkleiresone) fortsettes prosedyren fra steg 4. Ellers fortsetter prosedyren i neste punkt.

Vurdering:

Området Gongstøa er sjekket for registrerte faresoner for kvikkleiresoner.

Kart over registrerte området ligger som fig. 3.8.10.1 utenfor registrerte faresoner for kvikkleire.

Fig 3.8.10.1



Konklusjon - Tiltak ut fra pkt 1 er da ikke nødvendig.



2

Avgrens områder med mulig marin leire

Areal under marin grense kan brukes som et generelt aktsomhetsområde for områdeskred. Marin grense vises i NVEs temakart Kvikkleire (16).

I områder hvor det er gjort detaljert løsmassekartlegging, kan NGUs kart «Mulighet for marin leire» (MML) brukes som grunnlag for et mer nøyaktig aktsomhetsområde for hvor det kan finnes kvikkleire/sprøbruddmateriale. Områdeskred kan oppstå i områder med sammenhengende marin leire. Disse områdene vises som aktsomhetsområder i NVEs temakart Kvikkleire¹.

Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred.

Det må også vurderes om det er mulig marin leire høyere opp i terrenget – slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra. (Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred kan avgrenses til 3 x løsneområdets lengde målt fra nedre kant av løsneområdet).

Dersom planlagte tiltak ligger over marin grense, er de ikke utsatt for områdeskredfare. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må det gjennomføres videre utredning iht. prosedyren.

Vurdering:

NGU sine kartverk finner vi at det er svært stor, men usammenhengende mulighet for marin leire i området. Dette er vist i figur 3.8.10.1. Mektigheten på avsetningen beskrives som normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Se figur 3.8.10.2. Området omfatter ikke områder regulert for ny bebyggelse. Det er da mulighet for å dokumentere at mektigheten er under 2 m ved prøvegraving. I følge veiledning er det da ikke risiko for områdeskred.

Fig 3.8.10.1 Marin grense, mulighet for marin leire.



Fig 3.8.10.2 Mektighet marin avsetning.



Konklusjon: Området må vurderes opp mot høydedifferanser og fall i pkt 3.

3

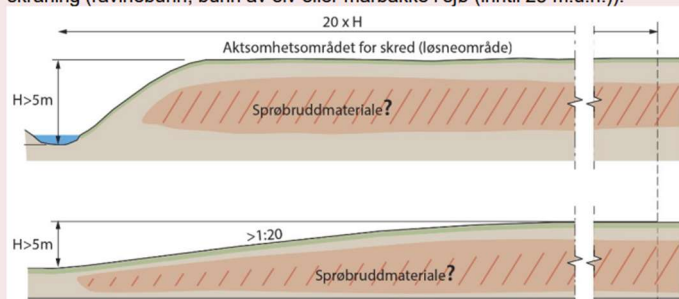
Avgrensninger med terreng som kan være utsatt for områdeskred.

Følgende terrengkriterier legges til grunn for å tegne aktsomhetsområder:

a) Terreng som kan inngå i løsneområdet for et skred:

- Total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, *eller*
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter

Aktsomhetsområder ligger innenfor 20 x skråningshøyden, H, målt fra bunn av skråning (ravinebunn, bunn av elv eller marbakke i sjø (inntil 25 m.u.h.)).



Figur 3.1 Aktsomhetsområde for løsneområde

b) Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred:

- 3 x lengden til løsneområdets lengde. Løsneområdet er enten en eksisterende faresone (steg 1) eller et aktsomhetsområde (steg 3a), *eller*
- Utløpssone som allerede er kartlagt (som er vist i NVEs temakart Kvikkleire (16))



Figur 3.2 Aktsomhetsområde for skred som inkluderer utløpsområde

Kriteriene a) og b) benyttes for å tegne opp aktsomhetsområder for områdeskred. En geotekniker kan gjøre en mer nøyaktig avgrensning av faresonen, dette inngår i prosedyrens del 2.

Terrengkriteriene viser at også terreng som er helt flatt kan være utsatt for områdeskred. Derfor er det også nødvendig å vurdere hvilke skåninger et skred kan starte i utenfor eiendommen eller plangrensen.

Dersom planlagte tiltak ligger i terreng som er innenfor et aktsomhetsområde, må det utredes videre av geotekniker iht. prosedyrens punkt 4-11.

Vurdering pkt 3:

Området 1. Orange strek (fig 3.8.10.3)

Området er jevnt hellende sør-vestover. Total lengde på området på land er 348 m. Høydeforskjell er 17 m. Det er dermed jevnt hellende terreng på 1:20,5. Helningen er dermed mindre enn 1:20 som er grensen som er satt for at terrenget skal kunne inngå i et løsneområde.

Området 2. Rødt strek (fig 3.8.10.3)

Bunnen i sjøen har svært lite fall inntil 200 m fra strandkanten. Dybde etter NN2000 er 2,6 m. Fall 1:76. (Se rødt strek)

Området 3. Blått strek (fig 3.8.10.3)

Ved tomt E1 og E2 er fallet 10 m på 133 m. Det gir et fall på 1:13. Fall og totalhøyde er dermed større enn krav til området ikke skal være inngå i løsningsområdet for skred. (se figur 3.1 under pkt 3 fra NVE over. Byggeområdet ligger utenfor området som kan ha kvikkleire i figur 3.8.10.1. Mulig utløsningsområdet må likevel vurderes opp mot **pkt 3b**. Kriteriet her er at utløsningsområdet vil være 3x lengde på løsningsområdet. Dette medfører at tomt E1 og E2 vil være utsatt som utløpsområdet.

Fig 3.8.10.3 Områder med jevnt fall



Fra entreprenør som har tidligere gravd både vann, overvann og kloakkanlegg i området opplyses fra han at området er grunnlendt, men at det på enkelte steder ha løsmasser opp mot 2,5m dybde før en når fjellet. Vedlegg 10.6 viser kart og uttalelse til hvor det er gravd ned drenering, vann og avløp samt mudret.

Konklusjon: Det er ut fra pkt 3b i utgangspunktet nødvendig med ytterligere undersøkelser for å vurdere skredfare i området. Det må dokumenteres at avstand til berg er mindre enn 2m (jfr pkt 2 i prosedyre for utredning av områdeskredfare) i området nord for tomt E1 og E2. Dette kan gjøres med prøvegraving. Prøvegraving dokumenteres med bilde, dybde og innmålt posisjon.

Behovet for prøvegraving må vurdert opp mot mulighet for leire og opplysninger fra entreprenør som har gravd i området. Området er grunnlendt. Mektighet for leire er vurdert å være på 0,5m (fig 3.8.10.2). Det er gravd både drenering, fiberledning og vannledning i området (se vedlegg 10.6) uten funn av kvikkleire og hvor entreprenør opplyser at fjelldybde er 1-2m. Utfra disse opplysninger vurderes at det ikke er behov for ytterligere dokumentasjon.

Skulle de likevel i høringsperioden komme krav til dokumentasjon fra NVE vil dette da måtte gjennomføres.

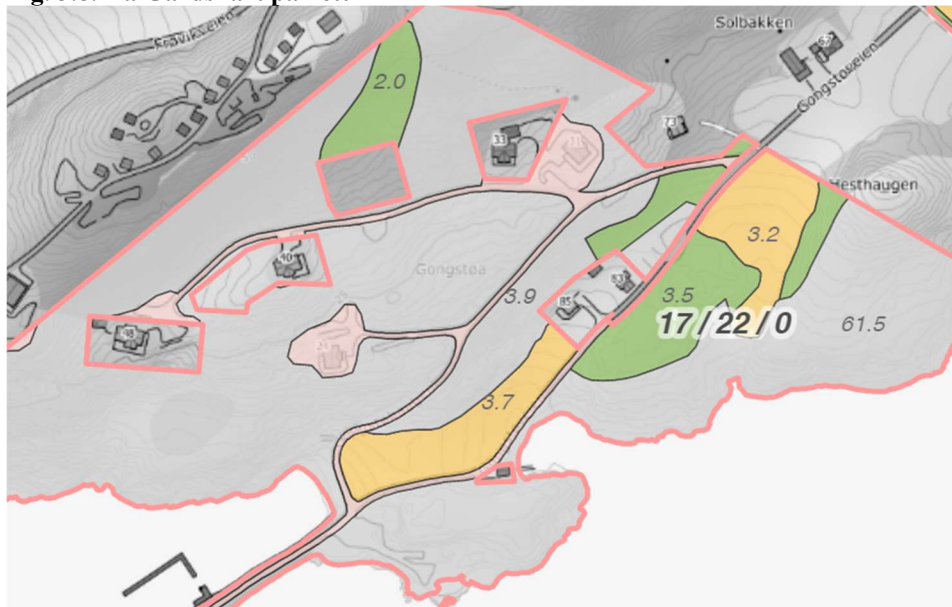
3.8.11 Radonaktsomhet

Moderat til lav/usikker i hele området. Alle bygg settes opp med radonsperre.

3.8.12 Arealressurskart (Gårdskart på nett)

Orange areal er dyrkamark i drift, mens grønne areal er produktiv skog. Areal er markert og målt i da (1000 m²)

Fig. 3.8.11a Gårdskart på nett



3.8.13 Beitedrift

Det er ikke registrert beitedrift i området.

3.8.14 Havbruk

Det er en havbrukslokalitet 1,2 km rett øst for området. Lokaliteten er i bruk/planlegges brukt til Matfisk laks, ørret, regnbueørret.

3.8.15 Naturtype kystlynghei

Området Husbysjøen- Gongstøa ihht. kart nedenfor er registrert som Kystlynghei.

Data er hentet fra naturtypebeskrivelse BN00122041 datert 24.06.20108. Verdi: Viktig (B). Verdien er svak og vil raskt forringes om ikke tiltak mot gjengroing settes i verk. Ingen forvaltningsavtaler.

Kystlynghei – fattig tørrheim – Dårlig hevd.

Verneverdien er først og fremst knyttet til kystlynghei i øst med mer kalkrik berggrunn.

I vest er forekomsten sterkt intermediært og gjengroing har medført en rask forringelse av hva som er av kystlynghei. I tillegg er området grunnlendt og uttørkings-eksponert.

Råd om skjøtsel tiltak er beiting og rydding.



Fig. 3.8.15a Kystlynghei

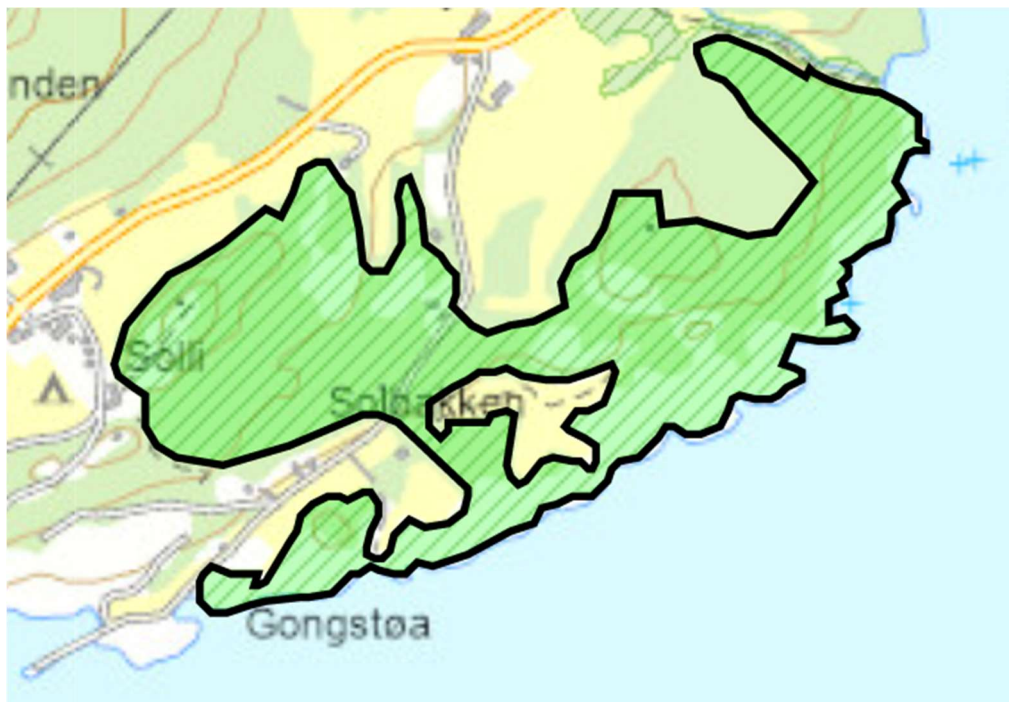
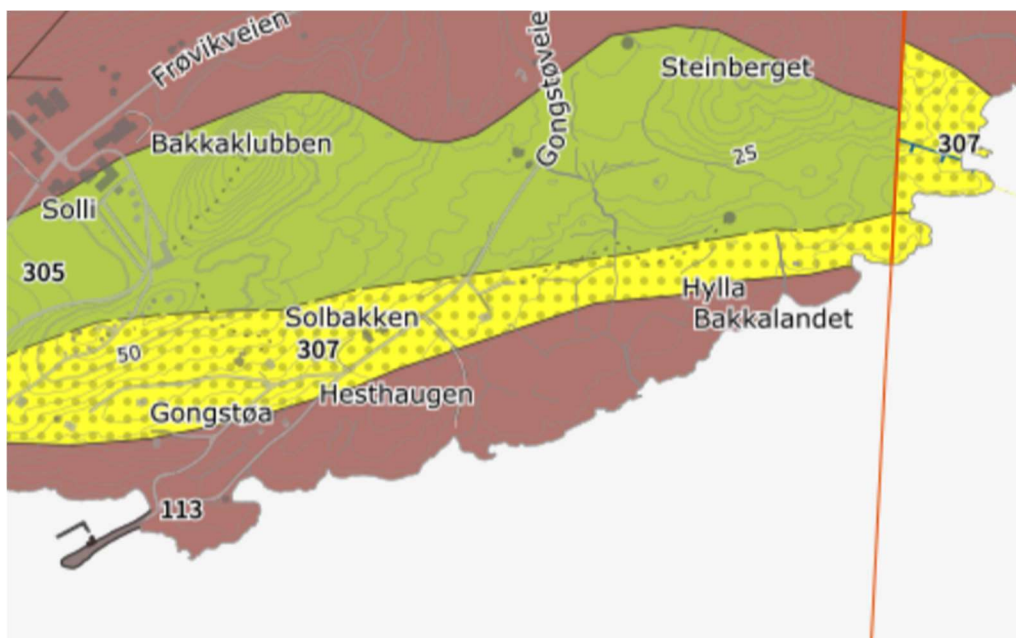


Fig. 3.8.15b Berggrunnskart NGU





4 Tema

4.1 Trafikksikkerhet

Gang-/sykkelvei Husby-barneskolen

Fylkeskommunen har som merknad til oppstartmelding signalisert krav om rekkefølgebestemmelser hvor gang-sykkevei fra Husby til Leka barne og ungdomsskole bygges før nye boliger i området etableres. Utklipp nedenfor viser hvor fylkeskommunen varsel krav om gangvei. Dette er et kommunalt/fylkeskommunalt ansvar å sikre skolevei for eksisterende og ny bebyggelse.

Formålet ved tiltaket er å sikre skoleveien for skolebarn. Ikke å stoppe bygging av hytter. Når det gjelder boliger er varslet relevant. Man kan likevel gi en mulighet til å sette opp et lite antall boliger, f.eks 5 boliger, uten at gangveien er etablert. Antallet på 5 er anslått utfra ett 10 års perspektiv. Det gjør at prosjektet ikke stopper opp, men sikrer tid for veieier til å etablere gangveien.

Fig 3.6.2a Gangvei Husby – Leka skole



Vei Husby-Gongstøa

Veien er kommunal fra Husby til tomt 17/129. Derfra er veien privat, men med avtale om allmenn bruksrett fra 17/129 og ned til havneområdet. Total lengde på veien fra fylkesvei ned til Molo er ca 750 m. Veibredde ca 4 m. Det er 3 plasser større biler kan møte og 6 plasser hvor mindre biler kan møtes på den totale strekningen. Veien er oversiktlig og fartsgrense er skiltet 30 km/t.

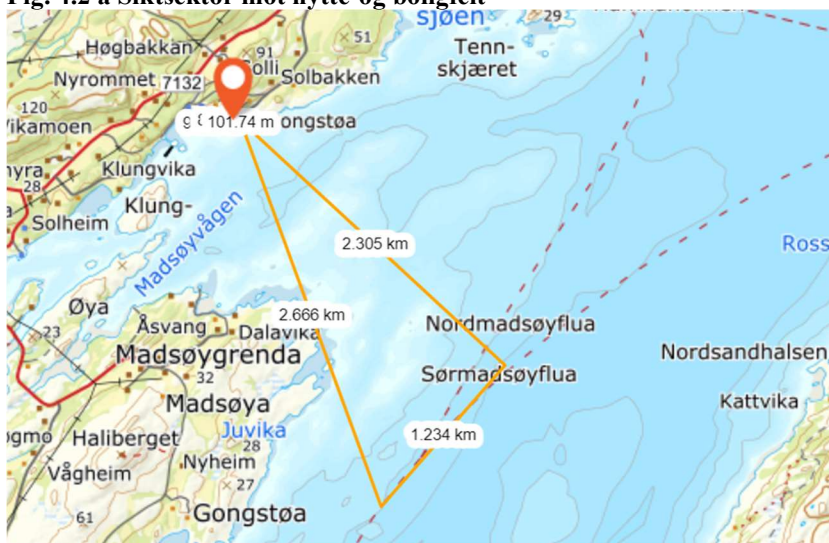
Avkjørsel ved Husby planlegges flyttet slik at den ikke går rett gjennom gårdstun på 17/35. Det er angitt i trafikk-sikkerhetsplan for Leka kommune. Forberedende arbeider er allerede i gang. Veien er skisser fra avkjørsel mot Frøvikveien 68 og videre til den treffer Gongstøvegen.



4.2 Landskap

Området med molo og næringsareal er ikke veldig eksponert mot Lekafjorden. Fjell ved formål ANÆ1 Annen Næring, skjerner mot innsyn fra øst og sør-øst. I vest til sør-vest skjerner Madsøya for innsyn. Båttrafikk går ut forbi Madsøya. Avstanden til Gongstøa hytte- og boligområde er 2,7 km. Det er først og fremst i en smal sektor her hvor området ved sjøen ved Gongstøa er synlig. Figur nedenfor viser hvor området er mest eksponert.

Fig. 4.2 a Siktsektor mot hytte- og boligfelt



Sett fra skipsleia vil ikke næringsarealet eller feltet skille seg ut fra omkringliggende areal.

Området er under utbygging og vil gjøre at landskapsbilde fra skipsleia endrer seg noe. Veier og fyllinger av stein kommer godt til syne så lenge området ikke er tilgrodd. For å bedre dette, sette det krav om plastring av større skjæringer og fyllinger av stedlige masser.

4.3 Gravminner

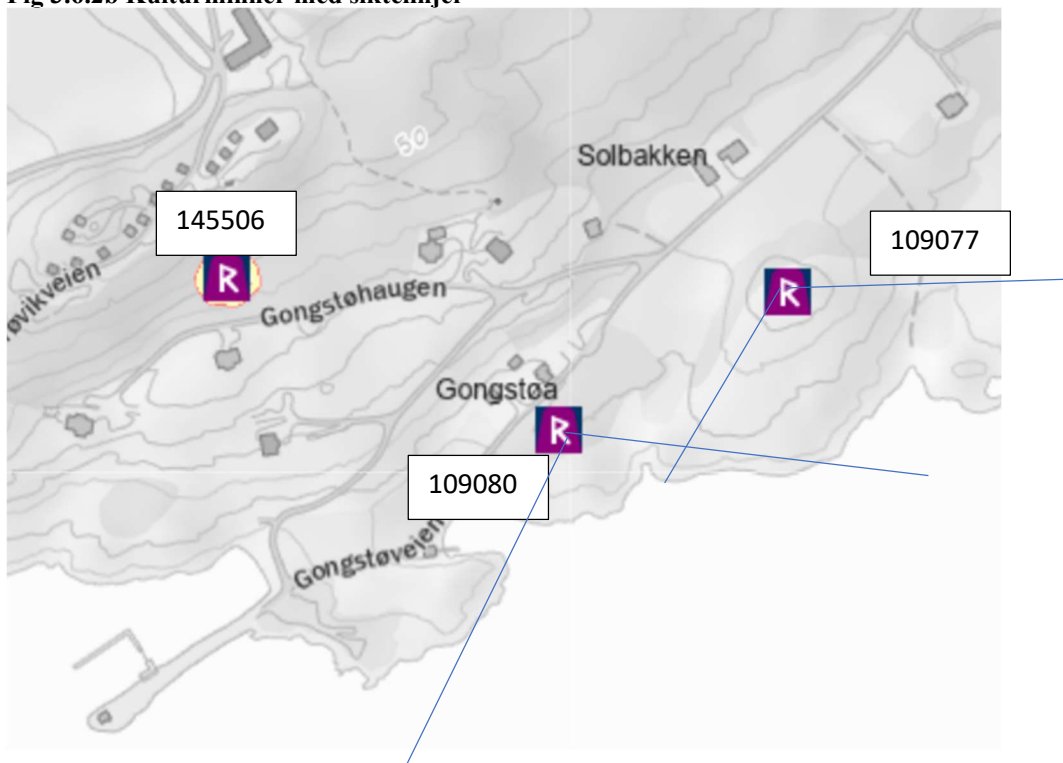
KulturminneID 145506 er beskrevet som et bosetning-aktivitetsområde. Høyde ca 40 m.o.h. Formålområdet i reguleringsplankart er H730_1. Fornminne berøres ikke av endring av planen.

KulturminneID 109080 er beskrevet som et gravminne. Det er ei gravrøys fra jernalderen. Den beskrives som rundrøys, nedraset, lite synlig i terrenget og sterkt gjenvokst. Stemmer godt med flyfoto. Terreng høyde 10,5 m.o.h. ut fra kartdata på Norgeskart. Formålområdet i reguleringsplankart er H730_2.

KulturminneID 109077 er beskrevet som et gravfelt fra jernalderen. Beskrives som gravrøys. Overgrodd med guano (fugleskitt). Veldig lite synlig i terrenget. Antatt diameter 4 m. Flyfoto viser at det ikke er skogbevekst på et område med diameter på 12 m på toppen, men gjenvokst rundt dette. Høyden på gravminnet er 25,5 m.o.h. Det er skog fra terreng høyde 24 m.o.h. Antatt høyde på skogen er 2-4 m. En velforening vil likevel kunne gjøre tiltak, etter tillatelse fra grunneier. Selve kulturminnet ligger rett utenfor planen i øst og bestemmelser vil ikke ha juridisk virkning over selve gravminnet. I tilstøtende områder innenfor planområdet er det innregulert en hensynssone med bestemmelser for bruk av området.

KulturminneID på hvert gravminne er påført på kart nedenfor.

Fig 3.6.2b Kulturminner med siktelinjer



Det legges til rette for parkeringsplass med fin beliggenhet bare 100 m fra Hesthaugen (109077), 50 m fra 109080. Kulturminner er tilgjengelig via landbruksområder. I tillegg er det innregulert ett turdrag mellom tomt E6 og E7 for tilkomst til fornminne 109077. Slik sett øker tiltaket tilgjengeligheten for allmennheten.



Det største problemet med bevaring av gravminnene er at de er gjengrodde og det er ikke lagt til rette for at folk skal kunne oppleve stedene ved merking, informasjon og rydding. Det er ingen sikt ut mot skipsleia fra de to gravminnene i dag.

Det anbefales at området ryddes og skiltes for å øke oppmerksomheten på kulturminnet. Gjerne med infoplakat ved kulturminne med beskrivelse.

Hvis man klarer å tilpasse planen slik at gravstedene gis bedre tilgjengelighet for allmennheten og samtidig bevarer kontakten med havet, kan **planen styrker vernet av kulturminnene**.

4.3.1 Vurdering fornminne ID 109080 - tomt F1 og F2.

Fornminne ID 109080 ligger på kt 10,5. Øyehøyde er i tillegg minimum 1,5m høyere.

Bebyggelse F1 og F2 vil få bestemmelser som sikrer at topp tak ikke blir høyere enn bakenforliggende fornminne 109080. En ser for noe mindre hytter med høyde på 4m og med flatt tak eller pulttak.

4.3.2 Vurdering fornminne ID 109077 - Tomt E6 og E7.

Fornminne ID109077 ligger på kt 24,5. Øyehøyde er i tillegg minimum 1,5m høyere. Mellom fornminnet og tomtene er det lagt inn hensynssone kulturminne med bestemmer om begrensninger for bruk av området. Se fig 4.3.2.

Tomt E6 bebygges på nivå kote +15 m. Med 7 m byggehøyde kommer mønet på **22 m**. Tomten vil dermed ikke kunne sperre for sikt utover leie fra kulturminna ID 109077 på Hesthaugen. Hjørnet på tomte E6 har en avstand på 30 m fra kulturminne. Mønehøyde settes som krav i planbestemmelser.

Tomt E7 kan få en høyde på ok golv på 16 m. Mønehøyde blir da **23 m**. Avstand fra tomtegrense til gravminne er 13 m. I tillegg kommer byggegrense på 4m. Mønehøyde settes som krav i planbestemmelser.

Bebyggelse på tomt E7 og tomt E6 tilpasses slik at de ligge lavt i terrenget og med god avstand til gravminne. Det legges i tillegg inn en byggegrense på 4m mot nord på tomt E6 og E7 for å sikre ytterligere 4m avstand til fornminne. I og med at byggene forutsettes bygd med krav til maksimal høyde vil dette gjøre at byggene sannsynligvis blir plasser i området hvor terrenget er lavest. Dette gjør og at avstand til fornminner øker.

4.3.3 Konklusjon:

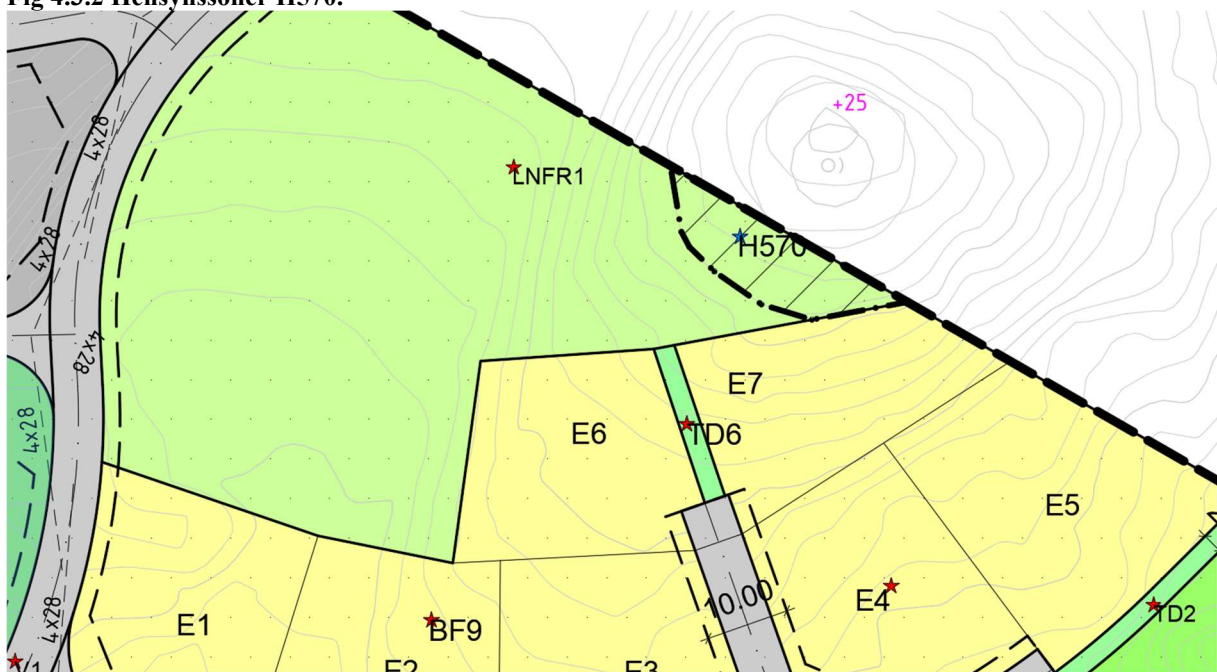
Fylkesmannen anfører som et argument at boligtomter i området vil privatisere området og gjøre gravstedene mindre tilgjengelig for allmennheten. Vi er enig i den vurderingen, forutsatt at det ikke gjøres tiltak for å gjøre gravstedene mer tilgjengelig enn de framstår i dag.

Ved å gi fri parkering for gjester, mulighet for å sette opp informasjonsplakat på parkering, merke og rydde sti og gi mulighet for informasjonsplakat på gravstedet, anses tiltaket ikke virke privatiserende.

Levende vern av gravminnene vil gjøre minnene mer tilgjengelig og gi en ekstra dimensjon til området.



Fig 4.3.2 Hensynssoner H570.



4.4 Vannmiljø

Utslipp til sjø:

4.4.1 Slamavskiller AV1.

Eksisterende plan er utbygd med hytter og boliger. Disse er koblet til slamavskiller på området AV1. se fig 4.4.1. Slamavskiller som er nedsatt opplyses av tiltakshaver å ha kapasitet til å betjene alle de eksisterende tomtene i området samt de 5 nye tomtene G1-G5.

Fig 4.4.1.



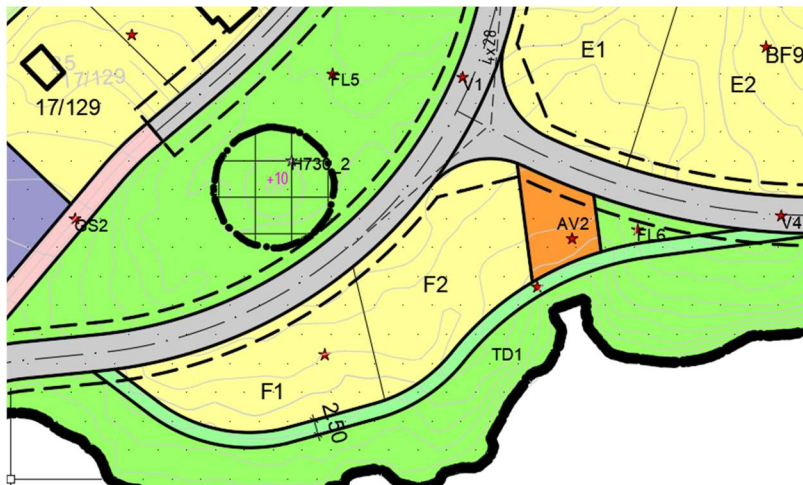


4.4.2 Slamavskiller AV2.

Avløp til tomtene F1-F2 samt E1-E7 er planlagt ført til ny slamavskiller på området AV2.

Løsning for utslipp planlegges, dokumenteres og godkjennes gjennom søknad om utslippstillatelse. Det forutsettes at det foreligger nødvendig tillatelse for avløp/utslipp før det kan legges inn vann i bygninger.

Fig 4.4.2 Slamavskiller AV2.



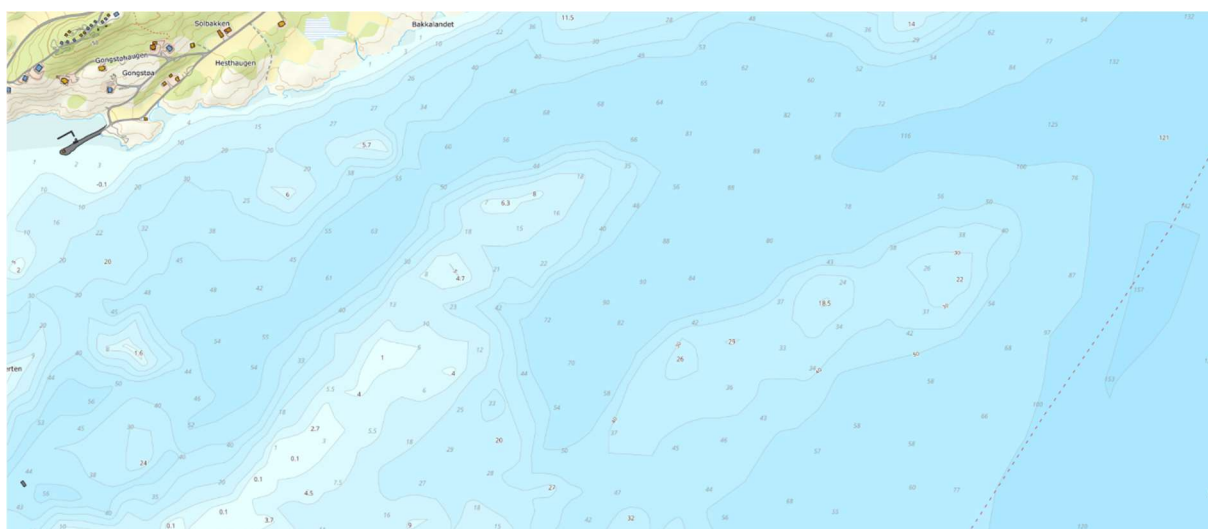
4.4.3 Overvann

Overvann fra utbygd felt er ført ned til sjø via åpne grøfter og stikkrenner. Overvann fra ny bebyggelse på tomt F1-F2 og E1-E7 vil og bli ført til sjø via åpen grøfter og stikkrenner. Overvann føres til sjø med korteste vei uten noe oppsamlingsystem der det er mulig. Alle grøfter hvor det er fare for store vannmengder, blir steinsatt for å unngå erosjon.

4.4.4 Resipient.

Resipient er Lekafjorden med god dybde og god utskifting av vannmasser. Resipient har god kapasitet til å ta mot både avløp fra slamavskiller og overvann fra området. Fig 4.4.2.

Fig 4.4.2 Resipient – Lekafjorden.





4.4.5 Andre faktorer.

Det er ikke andre risikofaktorer med planen når det gjelder vannmiljø. Ved næringsområdet (ANÆ1) ved moloen er det fjell i dagen omtrent på høyde med 0 i NN2000. Det vil dermed ikke føre til noe økt risiko eller miljøpåvirkning om kant mot sjø rettes ut noe over 0 i NN2000. (Nært middelvannstand) På innsiden av moloen er det ingen planer som ser ut til å gi risiko for økt belastning på grunnen. Et støpt underlag for å ta opp båter vil ikke påfører grunnen vesentlig last. Ev ekstra last kompenseres ved små justeringer på bakken under.

4.5 Solforhold

Området er åpent fra nord-nordøst til sør-vest hele året. Rett vest er vil sola forsvinne når solvinkelen er mindre enn 7 grader over Ramtindmoen. Justert for sommertid er rett vest kl 19:00. Sola vil gå over denne høyden ca fra 1. april og gå ned noe lengre nord. Det er dermed svært gode solforhold i hele området. Alle tomter vil ha morgensol fra 07:00 og kveldssol fram til 19:00 fra 1. april til 1 oktober.

4.6 Universell utforming

Alle nye anlegg skal utformes med universell utforming ihht gjeldende lover og forskrifter.

4.7 Flomveier

Faste installasjoner som ikke tåler vann må legges på minst kote 3.6.

Flomveier i området vil være grøfter. Grøfter i overkant av veier er spesielt utsatt i utløpet av grøft. Her kan det komme større vannmengder. Eksisterende plan er utbygd med veier og overvannsystem. Grøfter med fare for store vannmengder steinsettes. Ifølge utbygger er eksisterende anlegget godkjent og har fungert uten kapasitetsproblemer så langt.

4.8 Anleggsutstyr

Ingen Nilsen bemerker i kap 3.7.6 at utstyr hensettes i området og at det gir et uryddig inntrykk. Det er naturlig at noe utstyr og maskineri kan stå hvor det foregår arbeid. Utstyr som ikke er i bruk, men må stå i området, bør hensettes på indre deler av ANÆ1 eller på indre deler av P1. Det gir mindre synlighet fra vei og sjø, samt at området framstår ryddig og pent.

4.9 Kystlynghei

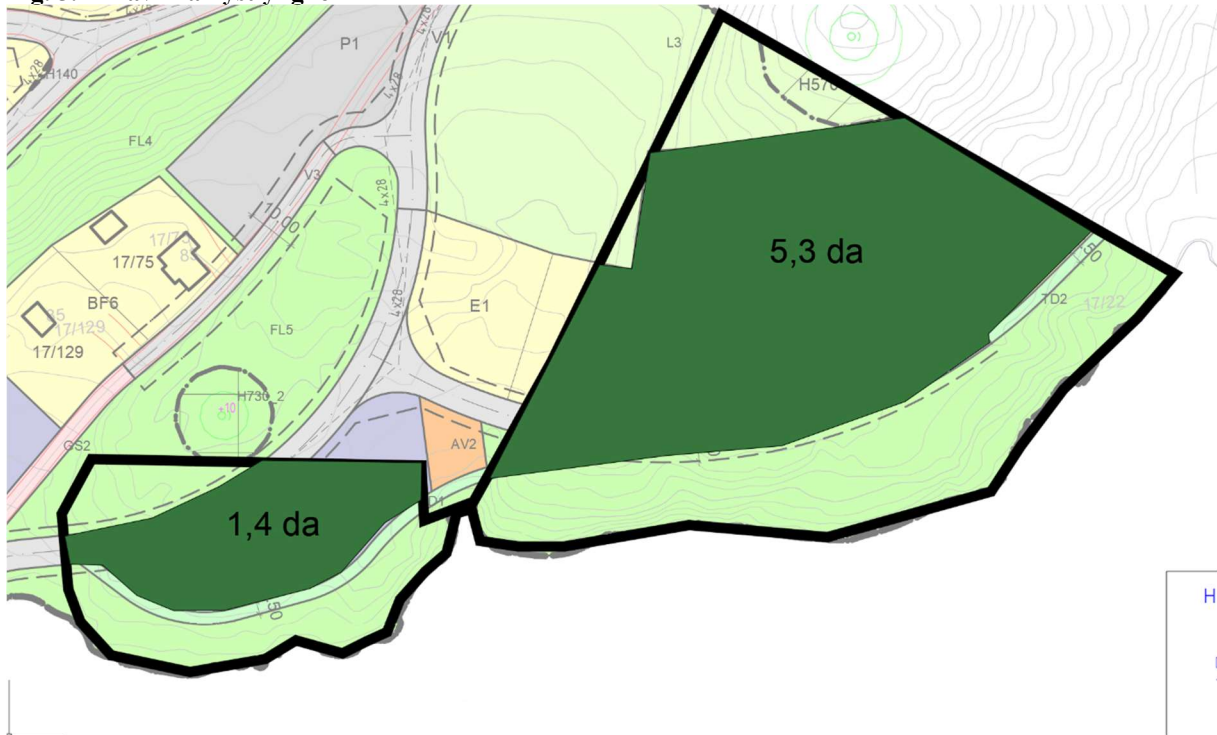
Skjøtsel av kystlynghei lar seg ikke kombinere med skogbruk. Hovedproblemet til naturtypen synes å være gjengroing. Se også beskrivelse under kap. 3.8.15 Naturtyper. Tomtene E1-E7 vil komme inn i den vestlige delen av området med kystlynghei. Dette er delen som har lavest kvalitet, fordi den er næringsfattig og fordi den er preget av gjenvoksing. Delen blir ikke nyttet til beite. Kystlynghei kan ivaretas gjennom bestemmelser og gi bedre betingelser enn i dag via bestemmelser, selv om det legges opp til 7 tomter i området. Alt arealet ved F1 og F2 etter figur 5.12 bevares som uberørt kystlynghei, men tillatt skjøtseltiltak rydding. Uberørt terreng på tomtene E1-E5 skal bevares om kystlynghei uten tilplanting og med tilrådd skjøtseltiltak rydding. Areal innenfor planen oppover mot



Hesthaugen legges inn som formål landbruk med hensynssone hvor rydding tilrådes. Brenning av vegetasjon tilrås ikke pga. fare for bygninger.

Figur nedenfor viser hvor tomter overlapper med naturtype kystlynghei. Området utgjør ca 4,4 da. Ved hyttebygging antas det mindre inngrep på tomtene enn ved boligbygging. Det er foreslått 40% BYA som øvre begrensning av bebygd areal.

Fig. 5.17 Påvirka kystlynghei



4.10 100-meters sonen

Det vil alltid trengs en del hus og hytte-tomter, også på Leka. Mye av Leka består av kystlynghei og vil komme i 100-meters sonen mot sjøen. Det er derfor viktig at bebyggelse konsentreres i områder det allerede er bebyggelse. Samtidig må man unngå å begrense ferdsel i umiddelbar nærhet til sjøen, eller å legge hytter og hus på en slik måte at området mellom bygning og sjø oppfattes/føles som privat.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen datert 28.05.2021 plasserer Leka i sone 3. Her skal det være større adgang til å bygge i strandsonen enn der hvor presset er stort som rundt Oslofjorden.

Utdrag fra retningslinjer for områder med mindre press på arealene (sone 3) er gitt nedenfor:



I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å vurdere ny utbygging i strandsonen. Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder og hvilke andre interesser som gjør seg gjeldende i områder.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Slik tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmennyttige formål.

10.4. Terrenginngrep og infrastruktur

Terrenginngrep bør ikke tillates på arealer som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. I planleggingen skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.

Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapsituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Her ser vi at planen er tilpasset retningslinjene gjennom flere bestemmelser.

Kap. 5.17 Kystlynghei tar vare på naturmangfold og kulturmiljø. Tar også hensyn til landskapsbildet gjennom revegetering av fyllinger.

Kap 5.13 Nye tomter G1-G5. Det legges til rette for økt tilgjengelighet med vei og sti mellom bygninger og sjøen. Forhindrer privatisering av strandsonen. Samme for tomtene E1-E5.

Det nyttes eksisterende infrastruktur. Inngrepet gir ikke mindre tilgjengelig strandsone, heller mer. Bedre tilgjengelighet. Arealene er sentrumsnært. Ivaretar ønske om fortetting.



5 Planbeskrivelse.

5.1 Formålsendring hyttetomter (BF)

Generelt ønskes kombinert formål Bolig/fritidshus -frittliggende i hele området. Eksisterende plan har 4 tomter for bolig, og resten fritidsbebyggelse. Endret reguleringsplan har bolig/fritidshus i hele området. Det kan dermed forventes langt flere bygninger i form av boliger som beskrives som mer prioritert arealbruk enn fritidsformål. Fellet er også nært sentrumsområder og skole slik at boligbygging er mer attraktivt. Det er ikke gs-vei fra området frem til skolen og på grunn at dette vil det ble satt krav i rekkefølgebestemmelser som begrenser boligbygging i området inntil gang-sykkelvei er etablert langs Frøvikveien.

5.1.1 Vurdering høyder på bygg.

Mønehøyder forholder seg til eksisterende plan hvor nye hytter gis en maksimal mønehøyde på 6,0m og bolighus 9,0m målt fra gjennomsnittlig høyde på terreng rundt bygget. Unntak er tomt F1-F2. se pkt. 5.1.7.

5.1.2 Vurdering av utnyttelsegrad av tomt.

Utnyttelsegrad på tomter forholder seg til eksisterende plan hvor det gis følgende krav:

Bolighus:

Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye boliger med tilhørende garasje/ uthus er 400m². Boliger kan bygges inntil 2 etasje med loft, og halvplanløsning eller sokkeletasje etter gjeldende måleregler tillates. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 9 meter og takvinkel skal ikke overstige 40 grader. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta.

Hytter:

Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye hytter med tilhørende annek og uthus er 200m². Hytter kan bygges i 1 etasje med hems, og halvplanløsninger tillates etter gjeldende måleregler. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 6,0 meter og takvinkel skal ikke overstige 35grader.

Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta og største tillatte pillarhøyde/ grunnmurshøyde for hytter er 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrånende terreng.

5.1.3 Eksisterede Tomter D1-D4

Tomt D1-D4 er i dag regulert til boligformål. Formål endres til kombinert bolig/ fritidsbolig.

5.1.4 Eksisterende tomter A1-A7, B1-B4 og C1-C8

Tomtene A1-A7, B1-B4 og C1-C8 har i planen slik den er i dag formål fritidsbolig med maksimal mønehøyde 6 m fra gjennomsnittlig terreng. Formål endres til kombinert bolig/fritidsbolig.

5.1.5 Nye tomter G1-G5

5.1.5.1 Beskrivelse

Området er planlagt med 5 tomter for fritids- eller bolig- bebyggelse. Veien V5 er lagt mellom tomtene og strandsonen. Veien ligger på kanten av skråning ned mot fjæra/sjøen hvor terrenget flater litt ut. gir en stigning på 1:1,5 eller 34 grader. Ovenfor veien vil det med litt planering bli 5 nye attraktive tomter med mulighet for å kjøpe plass til båt i småbåthavna på ei flytebrygge som kobles til land via området SMB1.

5.1.5.2 Vurdering bruk av strandsonen

Verdien av strandsonen i området nedfor tomtene er svært begrenset for ferdsel. Terrenget i området er kuppert og ikke egnet for ferdsel. Avstand fra veikant til sjø/fjæra er 15 m. Fallet er 10 m på samme strekning.

Planen vil gi økt tilgjengelighet til strandsonen ved at det blir etablert vei og sti langs sjøen. Mellom snuplass på vei V5 småbåthavn er det planlagt utsiktspunkt med mulighet for å sette opp benker til å settes seg ned på.

5.1.6 Tomtene E1-E7

Tomteutnyttelse og vurdering i forbindelse med dette er lik øvrige tomter under pkt. 5.1.2, men begrenses i høyde for å få sikt utover fjorden fra fornminne ID 109077. Se og pkt 4.3.2. Tomt E7 er nærmest fornminne og er den høyeste tomten. Hvis kotehøyde gulv settes til kt + 6,4 og med mønehøyde 6m vil topp møne få en kotehøyde på +22,4m. Høyde fornminne ligger på kt 24,62.

5.1.7 Tomtene F1-F2

Dette er 2 små tomter som ligger nært sjøen. Tomtestørrelse er ca 650 m² pr.tomt.

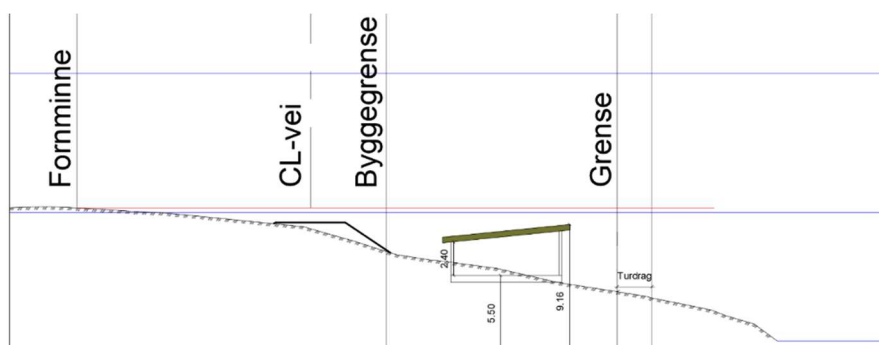
Høyde på byggkonstruksjon er begrenset av høyde på fornminne på ca 10,5m. Se og pkt 4.3.1.

Tomt F1 vil få ett gulv på kt +5,50. Med flatt eller lett skrånende tak vil byggehøyde kunne bli 4,5m noe som tilsier mønehøyde på kt. +10,0m.

Tomt F2 vil få ett gulv på kt +6,0. med flatt eller lett skånende tak vil byggehøyde kunne bli 4,0m noe som tilsier mønehøyde på 10,0m.

Bygningen foreslås sprengt ned i terrenget og hvor bygget i front av hytta blir i terreng høyde. Med vegger, gulv og tak i betong. Tak kan dekkes med jord og stedlige arter og blir mulig å ferdes oppå. Med hytter med front av glass kan tomtene bli svært populære. Se fig. 5.1.6

Fig 5.1.6 Snitt tomt.





5.2 Fritids og turistformål (FTU)

5.2.1 Sanitær og servicebygg (FTU1)

I starten av moloen er det lagt inn et lite areal for Fritids- og turistformål FTU1. Arealet er tenkt til sanitær og servicebygg for gjester til havn, badeplass og eventuell bobil-parkering.

5.2.2 Fritids og turistformål (FTU2)

Området er samme som eksisterende plan avsatt til turistanlegg.

5.3 Annen Næring (ANÆ)

5.3.1 Lagerplass/parkering/Bobilparkering (ANÆ1)

Ved indre del av molo er området N1, N2 og Båtopptrekk i eksisterende plan, endret slik at et noe større område har benevnning Annen næring ANÆ1.

Området vil og kunne bli brukt til lager av utstyr og varer som skal brukes i forbindelse med utbygging av området. Det kan og være aktuelt å bruke området til parkering for gjester og brukere av havn og badeplass samt bobilparkering.

Skjæringshøyde i bakkant slik det er tegnet vil være ca 4,5m. Molokant og noe beplantning i front vil ta ned den brytende effekten bobiler og bruddkant, kan ha fra sjøsiden.

5.3.2 Sløyebod (ANÆ2)

Sløyebod er tillatt satt opp ved dispensasjon fra reguleringsplan. Den står ytterst på moloen og har en størrelse på ca 6*6 m. Den står nært anlegg med flytebrygger. Her er det i ny plan regulering inn et område som kalles Annen Næring 2 (BAN2)

5.4 Avløpsanlegg (AV1 og 2)

Området er tenkt brukt til slamavskillere. AV1 er eksisterende slamavskiller som i følge tiltakshaver er dimensjonert til også å ha kapasitet til de nye tomtene G1-G5.

Området AV2 skal betjene området F1-F2 og tomtene E1-E7.

5.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1-3)

5.5.1 Området SMB1

Området SMB1 er tenkt landfeste for en mindre brygge som skal betjene spesielt hyttene G1-G5. Det blir landgang fra området ned til flytebrygge som ligger i området SH1.

5.5.2 Området SMB2.

Området SMB2 er tenkt til sted for båtutsett/båtrampe. Det er vanskelig å finne andre områder som er egnet. Båtrampen blir støpt med betong, men blir anlagt tett ved molo. Det gjør at det fortsatt er plass til badegjester på badestranden. Blanding av bading og båttrafikk (Badeplass/båtutsett) er kun teoretisk, da båtutsett er en svært sjelden begivenhet. Det foregår helst på tidligsommeren og sensommeren når det uansett er for kaldt til å bade.

5.5.3 Området SMB3.

Området er brukt til landfester for eksisterende småbåtanlegg i området SH1.



5.6 Uthus/Naust/badehus (UNB1)

I området står det ett eksisterende naust. Tomten er fraskilt og innmålt som egen eiendom.

5.7 Lekeplass (LEK1-2)

Lekeplass 1 er lekeplass i eksisterende felt.

Lekeplass 2 er lekeplass nede ved badeområdet. Veg (V1-5)

Området omfatter både eksisterende veier samt planlagte omlegginger.

5.8 Veg (V1-6)

5.8.1 Veg 1 (V1)

Veg1 er kommunal vei ned til tomt 17/129. Farten er 30 km/t.

5.8.2 Veg 2 (V2)

V2 er felles adkomstvei som betjener turistområdet FTU2, hyttene G1-G5, næringsområdet, molo, badeområdet og øvrige området tilknyttet veien. Veien inngår i endring av plan hvor tidligere veg forbi eiendommene 17/129 og 17/75 blir blindvei samtidig med at gang-sykkelvei GS2 blir etablert langs eksisterende veg.

5.8.3 Veg 3 (V3)

V3 er adkomstvei for tomtene A1-7, B1-4, C1-8, D1-4 og eiendommen 17/102. Veien er allerede bygd. I planen er det korrigert for å tilpasse planen til slik vegene er bygd.

5.8.4 Veg 4 (V4)

V4 betjener tomtene E1-E7 samtidig som den fungerer som en gangvei langs sjøen. Veien legger og til rette for adkomst til fornminne ovenfor tomt E7.

5.9 Gang- /sykkelvei.

Området fungerer som snarveier mellom de forskjellige delområder.

GS1 forbinder tomter i eksisterende felt med småbåthavn.

GS2 er snarvei for gående fra parkeringsplass P1 ned til naustområdet.

GS3 er intern snarvei i det gamle feltet.

GS4 er intern snarvei mellom tomtene D1 og D2.

5.10 Molo (MO1 og MO2)

Det er satt av reguleringsformål molo MO1 og molo MO2 for kant av molo. Veiareal på molo inngår i areal gitt benevnelse Veg 2. Endringen er bare en klargjøring.

5.11 Parkering (P1)

Ved innkjøringen til området fra nord-øst er det som tidligere var satt av til lekeplass og parkering, endret til parkering P1. Arealet er på 1,3 da. Her skal det være mulig å parkere for besøkende til feltet.



5.12 Energiverk.

Området er ett området i eksisterende plan hvor det er etablert en trafo for området.

5.13 Sti, TD1-6

TD1 er turdrag mellom utleiehytter på området FTU3 og strandsonen. Turdrag bidrar samme med veg V2 og V5 samt turdrag TD2 til en sammenhengende adkomst langs strandsonen.

TD2 er turdrag fra veg5 ut til naboeiendom i øst og motvirker privatisering av strandsonen.

TD3 er turdrag fra snuplass på veg2 nedenfor tomt G2 og følger strandsonen til eiendommen vest for planområdet.

TD4 er sti ned landfeste (SMB1) for flytebrygge nord i småbåthavn området SH1. Adkomst anlegges som sti med redusert tilgjengelighet fordi terrenget er svært bratt. Trapp med håndrekkverk kan vurderes. Ev. kan sti med avsatser anlegges.

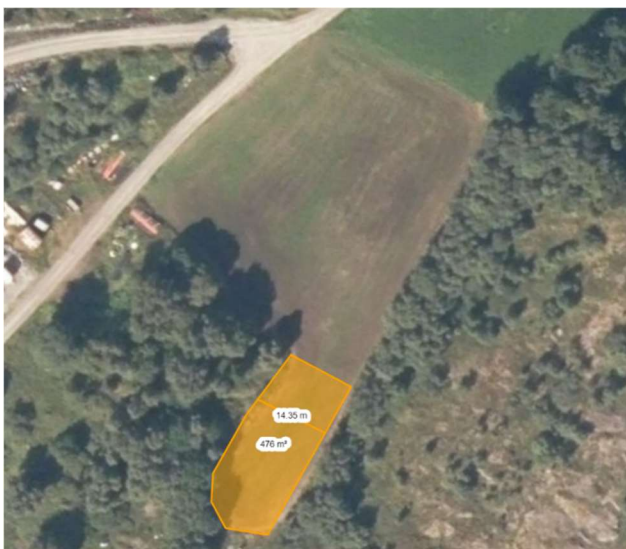
TD5 er sti fra veg4 opp mot energiverk EN1. Fra denne går det en sti opp til campingplassen nord for planområdet.

TD6 er sti fra Veg5 opp mot fornminne nord for tomt E7.

5.14 Landbruksområder (L1-3)

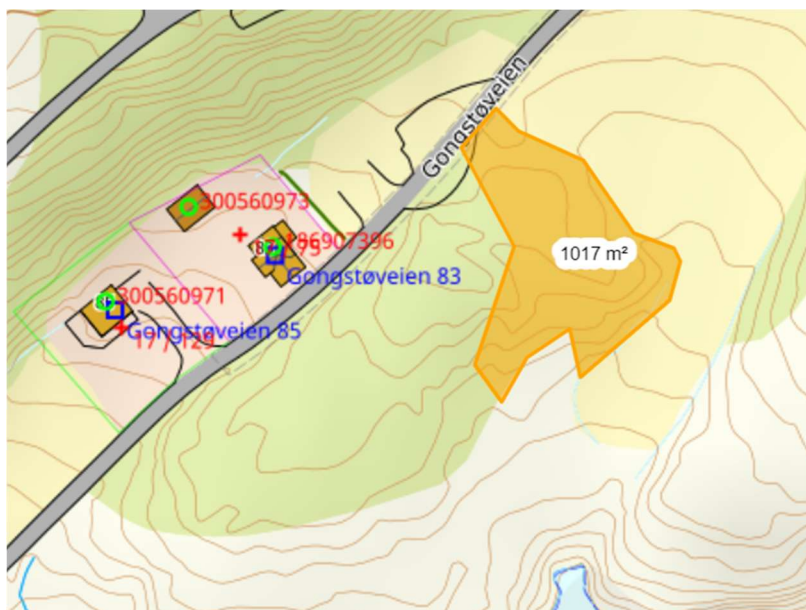
Planen som den er beskrevet endrer bruken av 476 m² landbruksjord (fig 5.14.1). Delen som tas ut er 14 m bred og er vanskelig å drifte med dagen størrelse på landbruksutstyr. Det er vanskelig å påstå at dette skal ha avgjørende vekt i forhold til andre hensyn. Området er godkjent for F1 Caravan i eksisterende plan. Plasseringer vurderes om lite attraktiv og ønskes tatt ut av planen og endret til boligtomter. Det tas høyde for at område ANÆ1 kan brukes som oppstillingsplass for bobiler. Utsikten der vil være mer attraktiv. Se kap. 5.3 Næringsformål. I tillegg er området mellom mot nabo i nord regulert til landbruksformål.

Fig 5.14.1



Det som er av skogareal er av middels bonitet og gir ikke mer enn vedskog. Planen påvirker svært lite produktiv skog. Tilgangen til skogen endres til det bedre i og med at det blir flere veier. Planen berører en liten del av skogsarealet beskrevet i figur 5.14.1 under Arealressurser. Noe av arealet vil gro til igjen. Skogen som gror i området vokser på områder som er klassifisert som Skog inkl. myr, middels bonitet. Tilveksten forutsatt skjøtsel kan være 0,5 m³ pr da og år. Det er mye trolig at tilveksten er mindre enn dette. Effekten i CO₂ binding vil være svært liten.

Fig 5.14.2



5.15 Friluftsområdet (FL1-6)

Strandsonen er satt til friluftsmål FL 1-6. Tidligere var arealene uforandret i formål Landbruk, mens noe sto som friluftsområde. I øvre kant av dette området er det lagt vei og sti. Det er for å unngå at husbygging privatiserer strandsonen. Etablering av vei og sti gjør strandsonen mer tilgjengelig. Det gjelder også for universell utforming i og med at strandsonen blir tilgjengelig for flere grupper som f.eks rullestolbrukere. Det meste av strandsonen er bratt slik at for langt de fleste vil brukes begrense seg til et sted å gå tur langs vei og sti. Utskilling som eget formål tydeliggjør at strandsonen er forbeholdt allmenheten og ikke så enkelt kan tas i bruk til andre formål. I tillegg er det innregulert ett friområde i området fornminne mellom veg2 og veg3 (se pkt 4.3.1) og området nedenfor Veg4 og ovenfor området P1 til FTU2.

5.16 Ferdsel sjø (FE1)

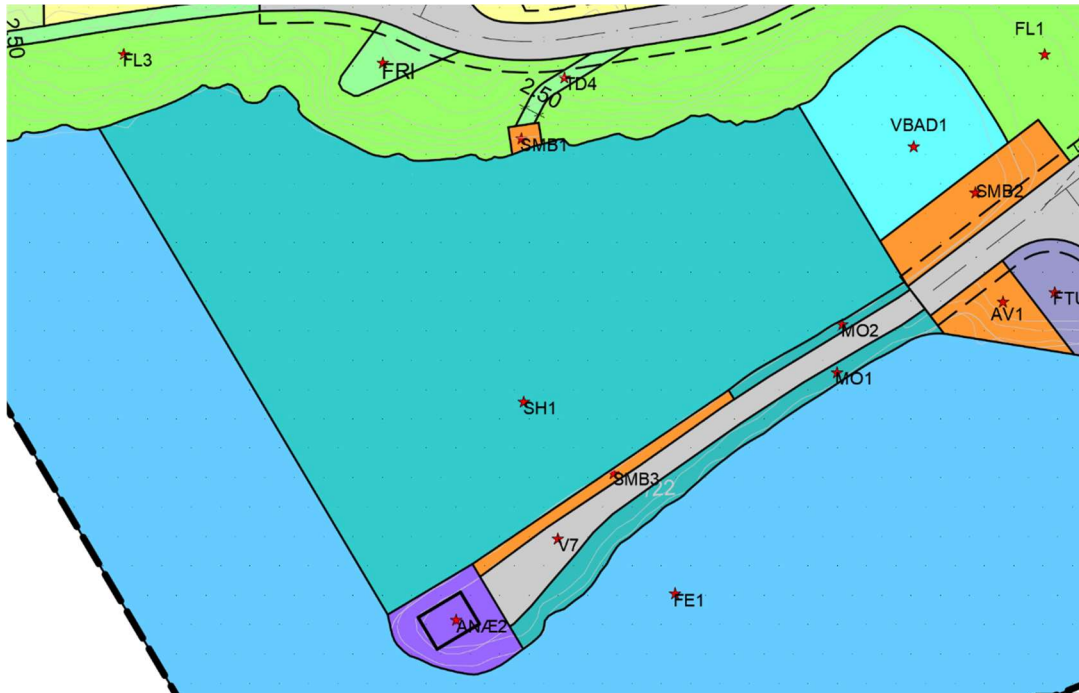
Det er satt av et noe større areal reservert for ferdsel i sjøen. Det er ikke knyttet begrensende bestemmelser til dette området. Planen griper ikke inn i dyre og plantelivet i sjøen utover den begrensningen som økt aktivitet gir.



5.17 Småbåthavn (SH1)

Området SH1 er i dag regulert til småbåtanlegg. Bruken er planlagt utvidet med ny flytebrygge i nord samt at båtutsett flyttes innenfor molo for å gi sikrere og bedre utsett.

Fig: 5.17- Småbåthavn, badeanlegg.



5.18 Badeområdet

Badeplassen er forholdsvis grunn og vil være fint egnet for svømmedyktige barn og småbarnsfamilier. Hvis badeplassen blir mye brukt kan det være aktuelt å markere en begrensning for tillatt båttrafikk et passende sted mellom badeplass og småbåtanlegg. Det kan markeres med skilt på land.



6 ROS-analyse

Ros-analyse er vedlagt. Viktige resultater som vurderes inntatt i reguleringsbestemmelser:

1. Lavest nivå for ok golv i garasje og lagerbygg med lite personopphold: 3,4 m
2. Laveste nivå for ok golv i bygg for personopphold: 3,6 m
3. Avgrensning mellom småbåthavn og badeområde avgrenses med skilt på land.
4. Farlige steder på sti og vei ved bratt terreng sikres med gjerde/autovern.
5. Lekeplass sikres med gjerder mot trafikkert vei.
6. Flytebrygger skal ha entringsstige og livbøye.

6.1.1 Resultat av ROS-analyse

Fargesetting gitt nedenfor brukes for å synliggjøre alvorlighet av de ulike hendelsene.

Fig. 6.1.1 Farge til oppfølging/risiko

Konsekvens	Store	Middels	Små
Sannsynlighet			
Høy			
Middels			
Lav			

Hendelser i røde felt:

Tiltak nødvendig

Hendelser i gule felt:

Overvåkes - tiltak vurderes

Hendelser i grønne felt:

Tiltak vanligvis ikke nødvendig

Fargesetting på sannsynlighet og konsekvens følger:

Grønn - LAV

Gul - MIDDELS

Rød - HØY

Tallfestet sannsynlighet kan variere selv om teksten viser samme sannsynlighet. Dette er fordi regelverket aksepterer større sannsynlighet ved noen hendelser enn andre. Det skiller mellom sannsynlighetskategorier for PlanROS, Flom og stormflo, Skred. Det aksepteres minst risiko/sannsynlighet for skred.

Tabellarisk sammendrag fra pkt 6 i ROS-analysen

Nr.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens				Oppfølging/ Risiko
			Liv og helse	Stabilitet	Matr. verdi	Totalt	
1	Erosjon, avgravd vei	HØY (5%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Kvalitets-system
2	Flomvann inn i bolig	HØY (5%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Flomveier kontrolleres
3	Kvikkleireskred	LAV	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
4	Stormfloskader på anlegg	HØY(5%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Reg. best.



5	Vind over orkan styrke	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Bygningskontr.
6	Skog- og lynnbrann	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
7	Ulykke med personskade	HØY (>10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
8	Brann i bygning eller utstyr	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
9	Trafikkulykke ved avkjørsel	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	M	M	Ingen Flytting avkj.
10	Ulykke med fotgjenger	LAV (<1%)	LAV	LAV	M	M	Rydding veikant
11	Badende påkjørt av båt	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	M	M	Reg.best.
12	Fall i sjøen	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Reg.best.
13	Rullestol sklir utfor sti	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Reg. best.
14	Sprengningsulykke	LAV (<1%)	LAV	LAV	M	M	Ingen
15	Barn fra lekeplass	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	M	M	Reg.best.

Sannsynlighets-kategorier er vurdert ut fra de intervaller som gjelder for planROS, flom og stormflo, skred gitt i veileder fra DSB. Intervallene varierer så ulike prosenter kan være angitt i på samme farge.

Usikkerhet i vurderinger er vurdert til LAV i alle hendelser.

Risiko ved 8 av hendelser er vurdert til MIDDELS. I 6 av hendelsene er det kostnadene til behandling av skader og tapt arbeidsevne som er avgjørende for vurderingen. I to av hendelsene er sannsynligheten for hendelsene HØY. Samtidig er konsekvens lav. Det gir MIDDELSE RISIKO.

Normalt vurderes risiko for samfunnet LAV ved tap av få menneskeliv. Dette er imidlertid vanskelig å forsvare ut fra informasjon om hva skadde og drepte i trafikken koster samfunnet. De samme kostnadene vil komme ved andre typer ulykker.

Vanlig sykdom vurderes annerledes fordi sykdom gjerne kommer uansett om folk er på jobb eller ikke. Sykdomshendelser representerer dermed ingen ekstrakostnader for samfunnet. Derfor vurderes risiko for lav ved Helsehendelse/sykdom.

Noen hendelser som er markert med LAV (Grønn) risiko har likevel fått forslag til tiltak fordi informasjonssamling og tiltak ikke representerer store ulemper. Trygghet har også en verdi selv om hendelsene ikke oppstår.

7 Planbestemmelser

Planbestemmelser er utarbeidet med bakgrunn i beskrivelse og ROS-analyse samt tilbakemeldinger som har kommet i forbindelse med kunngjøring av planarbeidet. Planbestemmelser er vedlagt plandokumentene.



8 Prosess

Prosesen med endring av planen ble annonsert i Ytringen ca 18.11.2022 med frist for innspill til oppstarts melding 06.01.2023. Samtidig ble offentlige høringsparter og andre interessenter varslet pr. mail. En part ble varslet med egen oversetting til engelsk. (Lenz Cristian). Det blir laget endringsbeskrivelse som sendes kommunen for behandling. Når kommunen godkjenner endringsbeskrivelsen, blir den sendt ut på høring til de samme høringsparter som oppstarts melding. Endringsbeskrivelsen blir ikke oversatt til engelsk. Det er normalt 3 uker høringsfrist å endringsmeldinger. Deretter behandles høringsuttalelser og planen kan tas opp til vedtak i formannskapet.

9 Høringsparter

Høringsparter:

Leka kommune	-	Postmottak@leka.kommune.no
Statsforvalteren i Trøndelag	-	Sftlpost@statsforvalteren.no
Trøndelag fylkeskommune	-	postmottak@trondelagfylke.no
Sametinget	-	samediggi@samediggi.no
Novaniemi reinbeitedistrikt (Nordland)- Nils Kapfjell	-	voengel.njaarke@gmail.com
NVE trøndelag	-	rm@nve.no
Telenor	-	kabelnett@telenor.no
Tensio	-	ntenett@nte.no
Ytre Namdal vannområdet	-	postmottak@namdalregionrad.no
Kystverket	-	post@kystverket.no
Fiskeridirektoratet	-	postmottak@fiskeridir.no
Leka Motell og Camping	-	post@leka-camp.no

Grunneiere :



GNR	BNR	Navn	e-mail
17	139	BRÅTHEN KAI RUNAR	kai@pks.no
17	142	PETTERSEN JAN ERLING	j-er-p@gravetjenester-leka.no
17	138	BERNTZEN TRINE	trberntz@online.no
17	138	ROSTAD OLAV	olavr4@gmail.com
17	137	SØRLI OLE HARRY	Oleh.soerli@gmail.com
17	131	LENZ CHRISTIAN	Lenz-christian@t-online.no
17	135	OLSEN INGER-LISE	llolsen27@gmail.com geir@jpl.no
17	130	LENZ CHRISTIAN	Lenz-christian@t-online.no
17	127	OLSEN INGER-LISE	llolsen27@gmail.com Geir@jpl.no
17	129	BERNTZEN TRINE	trberntz@online.no
17	129	ROSTAD OLAV	olavr4@gmail.com
17	111	NORMANN ANNE BRITT	post@leka-camp.no
17	103	NORMANN ANNE BRITT	post@leka-camp.no
17	102	HUSBY ODDNY ANNE	tove.valen@ntebb.no
17	75	BERNTZEN TRINE	trberntz@online.no
17	88	NORMANN ANNE BRITT	post@leka-camp.no
17	22	PETTERSEN JAN ERLING	j-er-p@gravetjenester-leka.no
17	9	NILSEN INGE OLAI	ingeo@lekasol.no
17	2	GUDDING REIDUN	reidunja57@gmail.com



10 Vedlegg:

- 10.1 Reguleringsplankart datert 10.03.2023
- 10.2 Planbestemmelser datert 10.03.2023
- 10.3 Oppstartsvarsel – 19004 Varsel oppstart (15.11.2022)
- 10.4 Annonse Ytringen – 19004 Varsel oppstart (15.11.2022)
- 10.5 ROS-analyse datert 10.03.2023
- 10.6 Geoteknikk- Dokumentasjon gravemasser.07.02.2023
- 10.7 Uttalelse Inge Nilsen – 05.12.2022
- 10.8 Uttalelse Kystverket – 28.12.2022
- 10.9 Uttalelse NVE 06.01.2023
- 10.10 Uttalelse NVE 02.01.2023
- 10.11 Uttalelse Olav og Trine – udatert - Januar 2023
- 10.12 Uttalelse Statsforvalteren 22.12.2022
- 10.13 Uttalelse fylkeskommunen 05.01.2023
- 10.14 Referat oppstarmøte datert 18.03.2019