



- Boligprosjekter
- Næringsbygg
- Rehabilitering
- Prosjektutvikling
- Byggeledelse
- Reguleringsplaner

Leka kommune v/  
Kristin Floa

Namsos 09.12.2013

### **Detaljert reguleringsplan for Frøvik og Frøvikøya i Leka Kommune**

Vår ref: P:\Poweroffice\Dokumenter\6801\2011\18052011\_BIK\_1417.doc

Vedlagt oversendes detaljert reguleringsplan for Frøvik og Frøvikøya. Det aktuelle området har status som et aktuelt utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel. Formålet med planen er å få arealet regulert til kombinertformål – bebyggelse og anleggsformål.

På vegne av grunneierne, Oddgeir Haug, Jan Sandnes og Sagaøya Turistsenter as, som er våre oppdragsgivere, oversendes herved revidert plan etter første gangs behandling i Leka kommune.

Vi vil anmode om at planen tas opp til videre behandling snarest.

Med hilsen

Bjørn Inge Klykken  
Daglig leder

Kopi: Oddgeir Haug, Jan Sandnes og Sagaøya Turistsenter as v/ Lasse Sørli

REGULERINGSPLAN FOR FRØVIK OG FRØVIKØYA I LEKA KOMMUNE DATERT 10.01.2013.  
Revidert 01.11.2013.  
INNHOLDSFORTEGNELSE

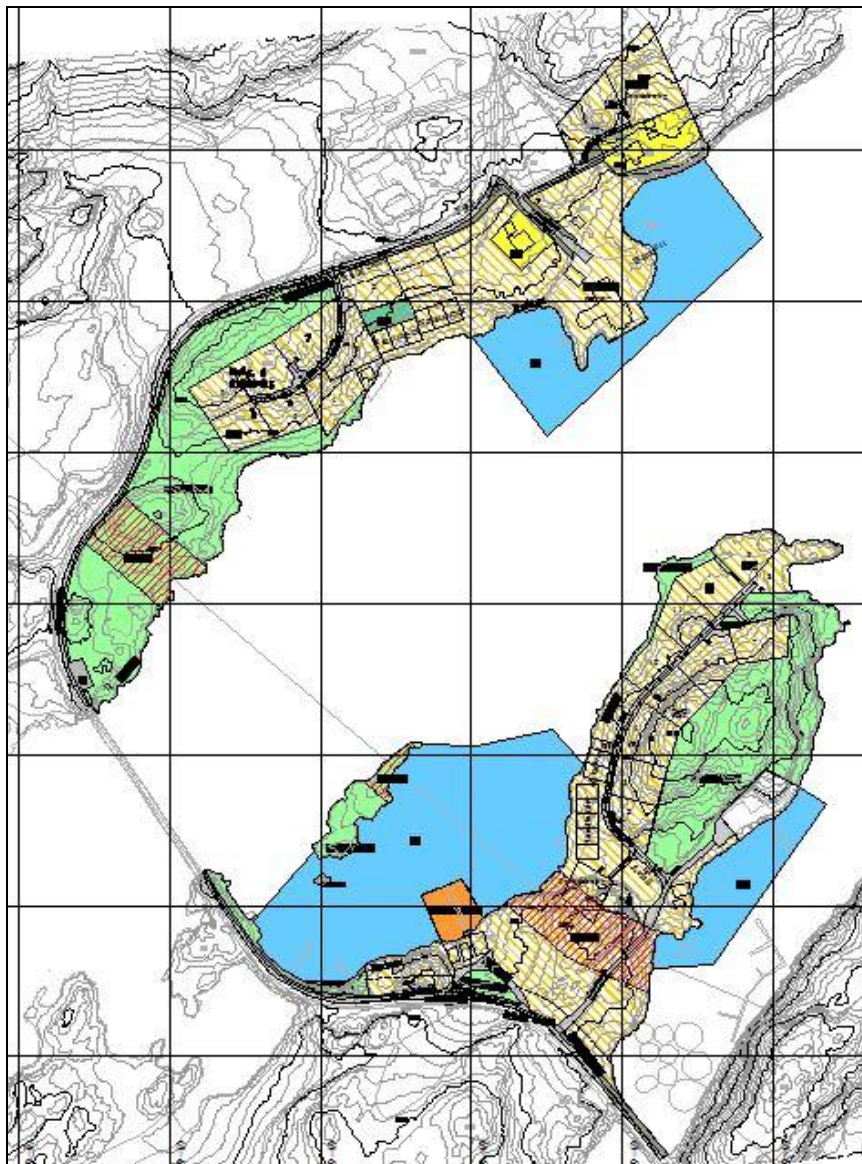
SIDE

1. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

2 - 10

VEDLEGG TIL PLANFORSLAGET

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Oversiktskart
4. Kopi av brev til berørte naboer og offentlige myndigheter
5. Kopi av annonse i Ytringen.
6. Innspill
7. Notat fra Rambøll
8. Vann og avløp
9. ROS sjekklister.



## **1. BAKGRUNN**

### **1.1 Hensikten med planen.**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge et ca 70 daa stort område i Frøvika og på Frøvikøya for bygging av eneboliger, fritidsboliger og turisme/reiselivsanlegg med tilhørende trafikk- og grøntarealer. Det aktuelle området eies av flere grunneiere som har gått sammen om å få regulert området.

### **1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.**

Reguleringsforslaget fremmes av Arkplan as som forslagsstiller, på vegne av grunneierne Oddgeir Haug, Jan Einar Sandnes og Sagaøya Turistsenter as som er våre oppdragsgivere. Planen omfatter eiendommene gnr. / bnr. 8/26, 8/29, 8/30 og 8/33.

### **1.3 Krav om konsekvensutredning**

Planområdet samsvarer med fastsatt formål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

## **2. PLANPROSESSEN**

### **2.1 Oppstartsmøte**

Oppstartsmøte med Leka kommune ble avholdt 11.10.2009. Oddgeir Haug, Jan Sandnes, Gro Sørli, Jan Inge Hansen, Jan Lian, Anette Th, Pettersen, Arve Haug og Kristin Floa deltok i møtet.

### **2.2 Varsel om oppstart**

Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Ytringen den 19.11.2010 og på kommunens hjemmeside fra samme dato. Brev til berørte naboer og offentlig myndighet ble sendt 19.11.2010. Frist for innspill ble satt til 4 uker etter denne dato. Kystverket ble varslet noe senere 30.05.2012. Det ble mottatt 5 innspill innen fristen.

### **2.3 Medvirkningsprosess**

Det er helt fra starten av understreket at medvirkning og åpenhet omkring planarbeidet er ønskelig . Dette illustreres ved at det er flere grunneiere som går sammen om å få planen utarbeidet.

## **3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### **3.1 Overordnede planer**

Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel 2010 – 2025 vedtatt 31.01.2013 k-sak 07/13 der deler av området av det aktuelle planområdet, Frøvikøya, er lagt ut til næringsformål. Øvrige områder har status LNF(R) område.

## **4. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD**

### **4.01 Beliggenhet og størrelse.**

Planområdet omfatter, som tidligere nevnt, eiendommene gnr. / bnr. 8/26, 8/29, 8/30 og 8/33. Det aktuelle området i Frøvika avgrenses naturlig mellom fylkesveien og Frøviksundet. Ellers innbefattes området nord for fylkesveien på Frøvikøya, bortsett fra gnr. 8 bnr. 37(Emildsen Fisk as), i planområdet. Planområdet er ca. 70 daa.

#### **4.02 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.**

Planområdet er delvis et skogbevokst landbruksareal. Arealet på Frøvikøya har lav bonitet og består av røsslyngmark bevokst med lauvskog. Arealet er grunnlendt og med fjell i dagen. Arealet i Frøvika med middels bonitet har blåbærlyngmark bevokst med blandingsskog gran/lauv og med noe furuskog. Tilstøtende arealer er i begrenset grad eksisterende boligbebyggelse og turismeanlegg. Ellers grenser begge områdene mot Frøviksundet.

#### **4.03 Stedets karakter, struktur og estetikk/ byform. Eksisterende bebyggelse.**

Området grenser mot eldre boligbebyggelse og turismeanlegg av nyere dato i øst. Byggestilen her varierer fra bolighus med loft og ark til turismeanlegg med maritime fasadeelementer.

#### **4.04 Landskap, topografi og vegetasjon, klimatiske forhold - sol og vind.**

Planområdet i Frøvika blir liggende som en del av et sørøstvendt landskap. Terrenghall ca 1:5 i midten og noe slakere i øst og vest. Det er bra solforhold hele dagen. Middels dårlig solforhold i vinterhalvåret. Området kan være noe utsatt for vind.

Tomtene på Frøvikøya ligger vakkert til i et nordvestvendt landskap med utsikt mot Frøviksundet. Det er bra solforhold middag og kveld. Middels dårlig solforhold i vinterhalvåret. Begge områdene er lett bebyggbare.

#### **4.05 Kulturminner og kulturmiljø.**

Området ligger i en overgangssone mellom kulturlandskap, bebygd landskap og naturlandskap. Det er ingen kjente kulturminner innen planområdet, men det er funnet kulturminner i omkringliggende områder.

#### **4.06 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder**

Det aktuelle området ligger sjønært og inviterer til friluftaktiviteter med tilknytning til sjøen. Det er meget god tilgjengelighet til rekreasjonsområder / friluftsområder for beboerne i området. Disse kvalitetene er tatt hensyn til i planarbeidet og er en viktig miljøfaktor for framtidig beboere i området.

#### **4.07 Landbruk**

Området har mindre interesse som beiteområde pga. lite nyttbare beiteplanter.. Nydyrking anses for å være lite aktuelt.

Skogsmarka i deler av området er skrinn og er angitt som middels bonitet og relativt liten skogbruksproduksjon.

#### **4.08 Trafikkforhold**

Adkomstvegen som begge de aktuelle områdene får avkjørsel til er FV 562. Det er avkjørsel til Sagaøya Turistsenter og Emildsen Fisk as i dag.

#### **4.09 Barns interesser**

Barns interesser i det aktuelle området er ikke spesielt ivaretatt i dagens situasjon.

#### **4.10 Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning**

Barneskole ligger med en avstand av ca. 4,0km.

Barnehage ca. 4,0 km.

Fotballbane og friidrettsanlegg - ca. 4,0 km

Avstand til kommunesentrum er ca. 4,0 km.

Leka S-lag ca. 4,0 km

Husby-Joker ca. 3,0km

#### **4.11 Universell tilgjengelighet**

Området er i dag ikke spesielt opparbeidet og universelt tilgjengelig.

#### **4.12 Teknisk infrastruktur, renovasjon, vann, avløp, EL-kabler og teleanlegg.**

Kommunalt vann kan påkobles både på ”fastlandet” og på Frøvikøya.

Det er ikke mulig å påkoble kommunale avløpsledninger.,

Det er kommunal renovasjon.

El-kraft påkobles via NTE sitt nett.

Bredbånd kan ikke tilkobles i området.

#### **4.13 Grunnforhold.**

Løsmassekartet fra NGU viser marine avsetninger innenfor det aktuelle området og da krever NVE at sikkerhet mot skred vurderes.

#### **4.14 Støyforhold**

Det er liten vegtrafikkstøy. Skjermingstiltak anses ikke nødvendig.

#### **4.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)**

Det er ingen kjente kilder for luftforurensning, forurensning i grunnen, støyproblem eller ulykkesrisiko. Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen blir vurdert i ROS-analysen som er vedlagt planforslaget.

## 5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Planlagt arealbruk

Målsettingen med den planlagte arealbruken i det aktuelle området er å sikre areal for etablering av fritids- og boligbebyggelse for ca. 30 enheter med tilhørende garasjer, naust, parkeringsplasser, leke- og oppholdsarealer og adkomstveger. Det skal også innreguleres areal for rorbuer både i Frøvika og på Frøvikøya. Planen inkluderer også Frøvik kai med turismeanlegget som er oppført der. Det har vært et mål med planarbeidet å få en fleksibel plan som gjør det mulig for tiltakshaver å tilpasse seg kommende konjunktursvingninger.

### 5.2 Reguleringsformål

#### § 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Området er regulert til boligbebyggelse. Bebyggelsen er eksisterende eneboliger,.
- Lekeplass: Området er regulert til lekeplass. Lekeplassene skal sikres med gjerde mot trafikkerte områder.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Området er regulert til kombinertformål – bolig- og/eller fritidseiendommer samt turismeanlegg.

#### § 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg: Det reguleres inn nye kjøreveger i feltet.
- Annen veggrunn – grøntareal: Området er regulert til grøntareal.

#### § 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur.

- Naturområde: Området er regulert til naturområde.

#### § 12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

- Havneområde i sjø: Området er regulert som havneområde.

#### § 12-6 - Hensynssoner

- Frisiktsone: Det reguleres for friskt iht krav fra Statens vegvesen. Innen sonen på 4x100m skal det ikke være etableringer som hindrer sikt.
- Høyspenningsanlegg: Det reguleres inn byggeavstand fra høyspentkabler.

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Området i Frøvika skråner nedover mot sørøst, mens området på Frøvikøya skråner nedover mot nordvest. Tomtene er forsøkt plassert slik at bebyggelsen blir vendt i samme retning.

Bebyggelsen består av fritids- og eneboligtomter med størrelse ca. 1000m<sup>2</sup>. Det er også avsatt areal til naust og rorbuer. På Frøvik kai er det oppført et turismeanlegg.

#### **5.4 Høyde og grad av utnytting**

Planen legger opp til at det kan bygges enten fritidsboliger eller boliger. Fritidsbebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 5,5m, mens boligene kan ha inntil 9m.

Tomtene beregnet til fritidsbebyggelse kan bebygges med inntil 200m<sup>2</sup>, mens boligtomtene kan bebygges med inntil 400m<sup>2</sup>. Dersom det bygges bare en av delene (boliger eller fritidsboliger) kan det bygges inntil 25 enheter. Det kan bygges inntil 15 naust og 15-20 rorbuer.

#### **5.5 Boligmiljø, privat og felles uteoppholdsareal.**

Planforslaget legger opp til relativt store tomter som gir muligheter for gode private utearealer. Felles uterom er regulert som naturområde og lekeplass FL1. Det skal det opparbeides sandlekeplass for de minste barna.

#### **5.6 Parkering**

Boenhetene har full parkeringsdekning, både garasje og p-plasser, på egne arealer. Antall plasser skal følge kommunens parkeringsnorm.

Eksisterende parkering for ”spelplass” er regulert inn.

#### **5.7 Trafikkløsning, kjøreatkomst, utforming av veger.**

Kjøradkomst til området skjer fra FV 562 via hovedadkomstene internt i de 2 feltene. All trafikk skal foregå på myke trafikanters premisser. Hovedvegene gjennom feltene er ikke gjennomfartsveg, 6m totalt regulert veibredde benyttes ved utforming av interne veier i området i Frøvika og 4,5m på Frøvikøya. Kortere vegstubber fram til noen få tomter reguleres med 3m bredde.

#### **5.8 Tilgjengelighet for gående og syklende.**

Gang- og sykkeltrafikken følger stort sett de samme traseene som biltrafikken.

#### **5.09 Universell tilgjengelighet**

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelig på like vilkår for så mange som mulig. Utendørs krav om maks stigning 1:20 gjelder fra garasjen og fram til inngangsdøra.

#### **5.10 Teknisk infrastruktur. Renovasjon, vann og avløp, elkraft og teleanlegg**

Avfallsbeholdere og poststativ er plassert på hver enkelt tomt.

Området blir tilknyttet privat avløpsanlegg med utslippstillatelse.

Det er kommunal renovasjon.

Området får vanntilførsel fra privat vannverk.

El-kraft tilkobles NTE`s ledningsnett.

Nettstasjon er innregulert i samarbeid med NTE.

Området har ikke bredbåndsdekning og må benytte ISDN linje fra Telenor/Canal Digital.

### 5.11 Grunnforhold

De aktuelle områdene er undersøkt av geoteknisk firma Rambøll. De har konkludert med at skredfaren på Frøvikøya kan utelukkes.

I Frøvika derimot tilrås det at endelige utbyggingsplaner kontrolleres av geoteknikker før tomtene bebygges.

### 5.12 Risiko og sårbarhet.

Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått og ligger som et eget vedlegg sammen med planforslaget.

## 6.0 VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

### 6.1 Gjeldende planer

Planforslaget er delvis iht kommuneplanens arealdel 2012-2025.

### 6.2 Stedets karakter

Planforslaget vil forsterke områdets maritime karakter.

### 6.3 Kulturminner

Det er registrert kulturminner på sørdelen av Frøvikøya, men ikke i det aktuelle området.

### 6.4 Forholdet til naturmangfold

Reguleringen vil ikke ta i bruk områder som har spesielle natur- eller biologiske kvaliteter.

### 6.5 Rekreasjonsinteresser

Interessene knyttet til rekreasjon og lek er ivaretatt gjennom sikring av leke – og uteoppholdsarealer. Det er meget god tilgjengelighet til rekreasjonsområder / friluftsområder for beboerne utenfor det aktuelle området. Feltet grenser til Frøvikundet som gir beboerne enkel adgang til sjøfiske og andre maritime aktiviteter.

### 6.6 Barns interesser

Den sentralt plasserte lekeplassen, der det også opparbeides sandlekeplass for de minste barna, vil fungere godt som leke- og friluftsområde for barn og unge. Den korte veien til barnehage, skole og idrettsanlegg vil også fungere bra. I tillegg nevnes målsettingen om at all trafikk skal foregå på myke trafikanterens premisser.

### 6.7 Tilgjengelighet

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelige på like vilkår for så mange som mulig.

### 6.8 Energi

Det aktuelle området har en beliggenhet som gir god solinnstråling. Boligene blir prosjektert iht. TEK 10 slik at de får et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning.

### 6.9 ROS

Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått. Det er ikke funnet forhold som utløser tiltak i – eller utenfor reguleringsområdet.

### 6.10 Interesse motsetninger



Planforslaget søker å løse de innspill og merknader som er kommet og skal i all hovedsak ha løst evt. interessemotsetninger.

## **7 KONSEKVENsutREDNING**

Planforslaget fanger opp alle innspillene som er mottatt. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

## **8 INNKOMNE INNSPILL.**

Varslingsrunden resulterte i 5 innspill som ankom innen fristen:

01.12.2010 Statens Vegvesen:

Antallet adkomster ut på fv. 562 må holdes på et minimum.

*Dette er ivaretatt i planen.*

06.12.2010 Sametinget:

Har ingen merknader til planarbeidet, men gjør oppmerksom på varslingsplikten dersom det under arbeid i marka dukker opp gjenstander som viser eldre aktivitet i området.

*Dette er videreformidlet.*

14.12.2011 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Landbruksavdelingen minner om det innskjerpede jordvernet og forutsetter at bebyggelse i størst mulig grad plasseres utenom dyrkbar jord.

Miljøvern avdelingen anmoder om å avvente planarbeidet inntil kommuneplanens arealdel er ferdigstilt. Planområdet inkluderer et område sør på Frøvikøya som krever dispensasjonssøknad.

De minner også om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen innenfor 100-metersbeltet.

Kommunalavdelingen forutsetter at det foretas ROS-analyse. Peker spesielt på fare forbundet med stormflo og havnivåstigning.

*Reguleringene vil ikke ta i bruk områder som har jordbruksinteresser.*

*Kommenplanens arealdel er ferdigstilt og området sør på Frøvikøya er ikke medtatt i planen.*

*Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått og ligger som et eget vedlegg sammen med planforslaget. All ny bebyggelse skal ha laveste golvnivå på min. kote 3,2m.*

23.05.2011 NVE:

Titakshaver må sørge for at geoteknisk fagkyndig får vurdert området. Planen må ikke føre til hindringer for drift og vedlikehold av eksisterende og evt. planlagte høyspentkabler og andre overføringsanlegg.

*Området er undersøkt av geoteknisk firma Rambøll. NTE er orientert om planarbeidet.*

05.06.2012 Kystverket

Kystverket har en fyrlykt innenfor planområdet Adkomst og funksjon for denne må ivaretas i planen.

*Dette er ivaretatt i planen.*