

**Reguleringsplan**  
**"Hodalen hyttegrend"**  
i  
Leka kommune

Overhalla 12.04.2012

For Ing. Jorleif Lian AS

---

Jorleif Lian

## **INNHALDSFORTEGNELSE**

	Side	
<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Områdebeskrivelse</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Forhold til andre planer</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planbeskrivelse</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Konsekvensvurderinger</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Støyvurderinger</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Eiendomsforhold</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Innkomne uttalelser</b>	<b>8</b>

## **Vedlegg**

Oversiktskart, tegning 01	1
Reguleringskart, tegning 02	2
Reguleringsbestemmelser	3
Forhåndsmelding i brev til berørte	4
Annonse vedrørende kunngjøring	5
Brev fra NVE av 07.11.2011	6
Brev fra Sametinget av 17.11.2011	7
Brev fra Fylkesmannen i N.Trøndelag av 15.11.2011	8
Brev fra Statens vegvesen av 14.11.2011	9
Brev fra Nord Trøndelag fylkeskommune av 08.12.2011	10
Vei1, Lengdeprofil	11
Rapport Multiconsult	12
ROS-tabell	13

## **1 INNLEDNING.**

Reguleringsplanen er utarbeidet etter oppdrag fra Gro Elise Goldfarb. Saksbehandler hos rådgivende ingeniør Ing. Jorleif Lian AS, har vært Jorleif Lian.

## **2 PLANPROSESS**

Grunneier sammen med Gro Elise Goldfarb ønsker å legge til rette for bygging av 4 hytter i området.

Multiconsult har vært på befaring for å vurdere rasfare i området. Etter råd fra de ble hyttetomt nr 5 fjernet slik at planen omfatter nå 4 tomter.

Det er avholdt oppstartmøte med kommunen den 26.09.2011.

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen er det søkt tatt hensyn til de uttalelser som er kommet inn og forhold som er nevnt i planprogrammet er omtalt i reguleringsplanens tekstdel.

Omfang av planområdet er i samsvar med melding om oppstart av planarbeidet.

## **3 OMRÅDEBESKRIVELSE**

### **3.1 Beliggenhet**

Planområdet ligger i Nord-Gutvik i nærheten til eksisterende bebyggelse. Planen innebærer en foretting av eksisterende bebyggelse og vil være en styrke for grunnlag for næringsutvikling og infrastruktur i grenda.

Det vises til oversiktskart **vedlegg 1** samt reguleringskart **vedlegg 2**.

### **3.2 Topografi**

Planområdet har svak helning mot vest med utstikt over sjøen.

### **3.3 Grunnforhold**

Området for hytter er registrert som grunnlendt området med barskog, bonitet "impediment". Det er i dette området en god del fjell i dagen. Adkomstvei går gjennom ett området som er registret som jorddekt området med Lauvskog med middels bonitet.

Ingen forekomster av grus/pukk forekomst med verdivurdering

### **3.4 Dyreliv**

Det er ikke registret ferdsel av Bjørn, Gaupe eller jerv i området

### **3.5 Friluftsliv**

Området er registrert som frilufsområdet (Turområdet) med lokal bruksverdi.

### **3.6 Kulturminner**

Det er ikke registrert arkeologiske kulturminner eller andre fredede i eller i umiddelbar nærhet til det regulerte området.

### **3.7 Samferdsel.**

Det er kommunal vei frem til regulert adkomstvei. Området ligger 1 km fra småbåthavn på Nord-Gutvik.

### **3.8 Samfunnsikkerhet.**

Området er hos NGU ikke definert som utsatt for skred. Det er ble forut for planarbeidet foretatt en vurdering av skredfaren av Multiconsult AS i området som konkluderte med at ei av hyttetomtene skulle tas bort. Omfanget av planen er derfor redusert fra 5 til 4 hyttetomter.

## **4 FORHOLD TIL ANDRE PLANER OG VEDTAK**

### **4.1 Kommuneplanens arealdel**

Kommunen opplyste under forhåndskonferanse følgende:

I gjeldende kommuneplan (Arealdel) er området delvis i overlapp med LNF-sone med åpning for spredt bebyggelse. I forslag til ny arealplan legges området ut til hyttefelt (plansak 11/11) med krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Planen ligger i tilknytning til populær tursti. Friluftinteressene bør ivaretas i forbindelse med reguleringsplanen. De generelle bestemmelser og retningslinjer gitt i forslag til ny arealplan for Leka kommune må vurderes under utarbeidelse av reguleringsplanen.

I pågående rullering av kommuneplan er området reguleringsplan omfatter, avsatt til fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan.

## **5 PLANBESKRIVELSE**

### **5.1 Generelt**

Gro Elise Goldfarb er fra Gutvik, men bor i USA. Foreldrene hennes er nærmeste nabo til hyttefeltet. Hun ønsker å tilbringe mer tid i Gutvik og må ha plass å bo for seg selv og familien. Hun har derfor tatt initiativ overfor grunneier for å legge til rette for ett hyttefelt i område. Grunneier driver bl.a med gårdsturisme og ser positiv på utbyggingen og fordelene av at det blir mer aktivitet i området og folk i Nord Gutvik.

### **5.2 Fritidsbebyggelse**

Det vil bli etablert 4 nye tomter på ca 1 da hver. Hver av tomtene kan bebygges med hytte og uthus. Det legges opp til en maksimalstørrelse på bebygd areal på 250 m<sup>2</sup> (NS). Det legges opp til at hver enkelt tomt har parkeringsplass for bil.

### 5.3 Veger

Området tilknyttet offentlig vei med adkomstvei til hver enkelt tomt.

### 5.4 Strømforsyning,

Det er forutsatt lagt fram strøm til hyttene via jordkabel

### 5.7 Vannforsyning

Det planlegges å borre etter vann som skal forsyne tomtene med vann, alternativt tilknyttet de vannverket i Nord-Gutvik

### 5.8 Avløp

Spillvannsavløp fra bebyggelse forutsettes løst enten med tett tank eller slamavskiller med rør til godkjent dybde i sjøen.

### 5.9 Renovasjon

Området tilknyttet offentlig renovasjon.

### 5.10 Arealoppgave basert på reguleringsplankartet

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
FF	4.9
<b>Sum areal denne kategori:</b>	4.9
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	1.5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	1.5
<b>Totalt alle kategorier: 6.4</b>	

## 6 KONSEKVENSVURDERINGER

Beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold som planen kan få for miljø og samfunn.

### 6.1 Forurensning

Kloakkutslipp

Det forutsattes bygd slamavskillere eller tett tank for spillvann i form av enkeltanlegg og fellesanlegg. Avløpsanlegg må anlegges slik at de er tilgjengelige for slamsugebil. For slamavskiller må utslippstillatelse foreligge før bygging. Forutsatt at anleggene bygges riktig, vil ikke kloakkutslipp medføre forurensninger i området.

### 6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet, men det kan likevel ligge upåviste kulturminner under markoverflate i planområdet. I henhold til Kulturminnelovens § 8 skal den som graver være aktsom og melde fra hvis en finner noe som kan være fredet etter loven.

### **6.3 Samisk kultur og kulturgrunnlag**

UT fra generelle kjennskap til det aktuelle området er det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner som ikke er registrert. Sametinget krever befaring før de kan si noe nærmere om kulturminner i området. Det tas kontakt for befaring i løpet av barmarkperioden 2012.

### **6.4 Naturens mangfold (dyre- og planteliv)**

Området er grunnlendt med noe lauvskog og barskog. Planområdet berører ikke INON- områder.

I Naturbase finner en ikke opplysning om at området er verken leveområdet eller ynglingsområdet for noe dyreart.

### **6.5 Landskap**

Området er naturskjønt. Dette vil søkes bevart, men vil bli berørt ved opparbeidelse av veier, stier og parkeringsplasser. Det forutsettes at disse opparbeides med minst mulig fylling/skjæring, og at områder som berøres utenfor veikroppen revegeteres.

### **6.6 Jordvern**

Planområdet berører ikke dyrkamark.

## **6.7 Beredskap og ulykkesrisiko**

### **6.7.1 Generelt**

Direktoratet for sivil beredskap har utarbeidet retningslinjer for gjennomføring av risiko og sårbarhetsanalyser. I ny plan- og bygningslov kreves i henhold til § 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.

### **6.7.2 Skred/erosjon**

Området er grunnlendt med med store området fjell i dagen og det anses ikke å være rasfare eller erosjonsfare innen planområdet.

Området er vurdert av Multiconsult med rapport datert 22.06.2010. De vurderer rasfaren i området som liten med unntak av ei steinblokk som vurderes som uavklart stabilitet. Det ble anbefalt at tomt 5 ble tatt ut og som er fulgt opp. (se vedlegg 12)

### **6.7.3 Trafikksikkerhet**

Det er svært liten trafikk i området og liten risiko for trafikkuhell.

#### **6.7.4 Olje og kjemikalieforurensning**

Det er ingen virksomhet i området som kan forårsake olje- og kjemikalieforurensning og det anses ikke å være behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til reguleringsplanen.

#### **6.7.5 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.

For øvrig vises til ROS-tabell (se vedlegg 13).

#### **6.8 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.**

Det forutsettes lagt vekt på å gjøre minst mulig terrenginngrep ved utbygging av tekniske anlegg og foreta etterbehandling av terreng som berøres slik at vegetasjon reetableres. Bebyggelse skal ha takteking av ikke reflekterende materiale og naturduse farger. Ved plassering av hyttene er det lagt vekt på at bygningene skal ligge godt i terrenget. Tomtene er utformet slik at bebyggelsen skal kunne plasseres med møneretning parallelt med kotene.

Det må vektlegges å gi bebyggelsen et tiltalende ytre med bruk av materialer av god kvalitet.

### **7 STØYVURDERINGER**

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 Lden = 55 dBA. Innendørs støy skal ikke overstige 30 dBA i hht teknisk forskrift NS 8175 klasse C.

Det vil i området her ikke være støyproblemer i forhold til disse verdiene.

### **8 EIENDOMSFORHOLD**

Oversikt over eiendommer som inngår i planområdet eller som er naboer til planområdet:

Gnr/bnr/fnr

1/1 Svein Garnes  
1/7/2 Tanja Johansen  
1/20 Reidun Johansen  
1/9 Jarle Hansen

## **9 INNKOMNE UTTALELSER MED KOMMENTARER**

Oppstart av planarbeidet er annonsert den 28.10.11 og det er sendt ut forhåndsvarsel som brev til offentlige instanser og berørte parter i brev av samme dato, se **vedlegg 5 og 4**. Det er kommet inn følgende uttalelser som vedlegges og som er gjengitt i stikkordsform og kommentert nedenfor:

### **9.1 Statens vegvesen datert 14.11.2011 (vedlegg 9)**

- Berører ikke STV, men anbefaler at det bør etableres felles adkomst med eiendommen 1/12.

Merknad: Eiendommen 1/12 er ikke del av planområdet, men rent praktisk vil avskjørsel til 1/12 og hyttefeltet fortone seg som ei avskjørsel.

### **9.2 Fylkesmannen datert 15.11.2011 (vedlegg 8)**

- Forutsetter utarb. ROS-analyse.

Merknad: Ros-analyse innarbeidet i planbeskrivelse.

### **9.3 NVE datert 07.11.2011 (vedlegg 6)**

- Viktig med fagkyndig vurdering som viser at det planlagte tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot skred, samt at det ikke vil øke faren for skred for eksisterende bygg og omkringliggende terreng.

Merknad: Se rapport fra Multiconsult. Foreslåtte tiltak i rapport er gjennomført.

### **9.4 Tlf: Grunneier gnr 1 bnr 9.**

- Bekymret hvis byggefeltet berørte vannkilde vest for gården.

Merknad: Det regulerte området vil ikke komme i berøring verken direkte, ved at vannkilden blir en del av planen, eller indirekte ved at planområdet skaper ulemper i form av f.eks avrenning.

### **9.5 Sametinget datert 17.11.2011 (vedlegg 7)**

- Sannsynlig samiske kulturminner. Vil ha befarng på barmark.

Merknad: Tas til følgen.

### **9.6 Nord Trøndelag Fylkeskommune datert 08.12.2011 (vedlegg 10)**

- Anbefaler at igangsetting av reguleringsarbeidet avventes til revisjon av kommuneplanens arealdel ang. flytteleie for rein er klar.
- Minner om aktsomhet ihht kulturminnelovens.

Merknad: Planarbeidet kjøres frem til 1 gangs behandling. Kommunen må vurdere hvorvidt planen skal behandles og om flytteleie for rein er klarlagt .