

**PLANBESKRIVELSE
til reguleringsplan dat. 08.06.2011**

for

GANGSTØA HYTTE- OG BOLIGOMRÅDE

del av gnr 17 / bnr 22 i Leka kommune

Bakgrunn

Planbeskrivelsen gjelder reguleringsendring for eksisterende reguleringsplan "Gangstøa" datert 11.09.2007. Som grunnlag for reguleringsendring foreligger forespørsel med reguleringsutkast fra grunneier Jan Erling Pettersen, med påfølgende vedtak i planutvalget for Leka kommune datert 04.03.10, sak 08/10. Vedtaket gir aksept for igangsetting av reguleringsendring for området, hvor bla. 5 tidligere hyttetomter endres til 4 boligtomter.

Før planvedtak er aktuelle sektormyndigheter forelagt planutkast til vurdering og gitt positiv tilbakemelding og aksept for igangsetting av reguleringsendring for området. Det foreligger også noen anbefalinger fra sektormyndigheter, som nå er innarbeidet i vedlagte planforslag til reguleringsendring for området.

Fylkesarkeologen har gjennomført befaring av området basert på tidligere registreringer av fornminner i området, og disse registreringer er nå verifisert og innarbeidet i det digitale plangrunnlaget og inntatt med korrekt lokalisering på plankart.

For øvrig kommenteres reguleringsendringer innenfor respektive avsnitt under.

Planens intensjoner

Formålet med reguleringsendringen er bla. å innarbeide boliger som en del av tilbudet i området, da det har vært etterspørsel etter dette. I tillegg ønsker grunneier å tilrettelegge området bedre for potensielle tomtekjøpere og samtidig oppdatere plangrunnlaget mer i tråd med fremtidig etterspørsel og bruk.

Det er i planarbeidet gjennomført planjusteringer som gir forbedringer i tomtestruktur, samferdselsanlegg og grunnlag for opparbeidelse av tekniske anlegg. I tillegg er det foretatt en del justeringer som gir en bedre tilrettelegging av bruksområder for publikum og allmennheten.

Planfremstilling

Planen fremmes for behandling etter at ny plan- og bygningslov er gjort gjeldende, og denne er utgangspunkt for planarbeidet og fremlagte planforslag. Planendring/ planfremstilling følger også ny sosi-form og formålsbruk i reguleringsplan med bestemmelser.

Etter reguleringsendring endres navn på reguleringsplan fra "Gangstøa" til "Gangstøa hytte- og boligområde" i tråd med reguleringsendring.

Plankart har også fått 1-meters koter som gir et bedre grunnlag for vurdering og dokumentasjon for plassering av bygninger og opparbeidelse av anlegg i området.

Beliggenhet

Planområdet utgjør del av gnr 17/ bnr 22 på "Gangstøa" i Leka kommune. Området ligger ca 2km fra Leka sentrum og like nedenfor Leka Camping. Området har vegtilknytning fra fylkesveg 762 via 0,7km kommunal veg som går helt ned til planområdet. Det er tidligere etablert molo som tilrettelegger god atkomst og tilgjengelighet mot sjøen, og bedre brukskvalitet i strandområdet.

Områdekarakter

Planområdet og byggeområder ligger i noe skrått berglendt og lett vegetert terreng, som avgrenses ned mot et flatere parti bestående av et smalt jordbruksområde og vei ned til molo. Strandsonen består av 2 vikler og mellomliggende bergformasjoner. Det er foretatt en del utspredning og planering mot sjøområdet i fm. arbeidet med molo. Dette området opparbeides og tilrettelegges nå til fellesområder og naustområde mot sjøen. Registrerte fornminner i området er kjent og vil bli merket som område for kulturminner og gi en kulturhistorisk attraksjonsverdi i området. Planområdet ligger sørvendt med utsikt mot sjøområder mellom Leka og fastlandet. Området kan være noe vindutsatt, spesielt fra sørøst.

Overordnede føringer

Planområdet er forankret og hjemlet i tidligere planvedtak og nødvendige sektoravklaringer er foretatt som grunnlag for gjennomføring av reguleringsendring. I planarbeidet er det også gjennomført en enkel ROS-vurdering, i tråd med dagens plankrav. ROS- vurderingen gir ingen nye momenter som har betydning for sikkerhet i bruk av området. Området ivaretar også nødvendige hensyn i strandsonen, og tilrettelegger for både privat og allmenn bruk av strandsonen i Gangstøa, både for funksjonsfriske og funksjonshemmede.

Planområdet / Arealbruk

Planen avgrenses naturlig mellom eiendomsgrenser og sjøen. Innenfor planområdet er bygge-, anleggs- og bruksområder arrondert i forhold til topografien, med naturlige avgrensinger mot veger eiendomsgrenser, bonitetsgrenser og ulike reguleringsformål. Planstrukturen og formålsbruk er i stor grad i tråd med tidligere reguleringsplan, men tilpasset med hensyn til nye formål eller endringer som skal gi en bedre etterbruk av planområdet.

Naboforhold

Planendring er kunngjort i Ytringen 30.05.11 og på Leka kommunes nettsider fra samme dato. Kunngjøring ble også sendt direkte til naboer i brev dat. 27.05.11 med 3 ukers frist på merknader.

Følgende naboer er oppgitt fra kommunen:

- 17/111 Anne Britt Normann
- 17/74 Turid K. Berntsen
- 17/102 Oddny Anne Husby
- 17/9 Inge Nilsen
- 17/2 Sverre Johan Jakobsen

Kunngjøring og nabovarsling vedlegges reguleringsøknaden.

Det har kommet 2 henvendelser som følge av kunngjøring:

Turid K. Berntsen:

Planlegger og grunneier har hatt en dialog med eier av eks. fritidsbolig (eldre hus), Turid K. Berntsen som hadde spørsmål om eks. fjøs skulle rives/ restaureres, og om det kunne tas hensyn til friskt fra fritidsboligen og ned mot sjøen.

I fremlagte plan er det angitt for eks. fjøs at det kan rives/ fjernes, og at tomten kan benyttes til fritidsbolig etter samme bestemmelser som øvrige hytter i området.

Friskt er ivare tatt ved at byggegrense mot veg er trukket opp mot fjøsbygning

Inge Olai Nilsen:

I brev datert 02.06.11 oppsummeres følgende forhold:

- Det er for mange fritidsboliger
- Fritidsboligene er plassert alt for nære hverandre
- Veien fra Bakkan er ikke god nok standard til å handtere den økte trafikken
- Den økte trafikken på veien vil skape mye støv og støv
- Det ikke vist noe hensyn til de to fritidsboligene som er i området allerede

Nabo fremmet også tilsvarende klage i fm. kommunens behandling om aksept for reguleringsendring, men klagen ble her ikke tatt til følge. En kan ikke se at oppgitte forhold i den nye klagen har nye momenter som grunngir at den skal tas til følge i denne delen av planprosessen heller. Det foreligger en godkjent reguleringsplan og en aksept for at angitte reguleringsendringer kan gjennomføres fra kommunen og fylket. Reguleringsendringen medfører ingen økt belastning i området, og heller ikke formålsendringer eller arronderinger som vil medføre konsekvenser for naboer ut over det som allerede er kjent og stadfestet gjennom tidligere behandling av planen.

Brev fra nabo Inge Olav Nilsen vedlegges søknad om reguleringsendring.

Bebyggelse og anlegg

Det legges opp til en vanlig tomtestruktur for hytter og boliger tilpasset topografien i byggeområdene. Fritidsboligtomtene kan betraktes som mellomstore og er tilstrekkelig for angitt grad av utnyttelse med BYA inntil 120m² bygning. Boligtomtene er tilpasset normal eneboligstørrelse med BYA inntil 240m² som tilsvarer en utnyttelsesgrad på ca 20%.

Byggeområde for boliger er separert fra hytter med mellomliggende veg.

Blanding av hytter og boliger i samme planområde er avklart gjennom aksept for reguleringsendring, og gir et godt tilskudd av boligtomter i et område med god beliggenhet og tilstrekkelig nærhet til servicefunksjoner på Leka.

Det legges til grunn at det kan bygges fritidsboliger og boliger med noe samhörighet i form, materialbruk og arkitektur, men naturlig nok vil det bli varierende karakter når det gjelder antall etasjer og byggevolum.

Fritidsboliger har bestemmelser som demper høydevirkning, og gir samtidig bedre mulighet for variert formgivning og terrengtilpassing. For boliger må det aksepteres mer arealbruk, større byggevolum og mer opparbeiding av tomt, og boliger er derfor lagt i en egen rekke bakerst i et noe brattere og mer vegetert område.

Plassering av bebyggelsen følger krav i plan- og bygningsloven og angitt tomteprisnipp gir grunneier mulighet til å feste bort tomter eller selge eiendomstomter.

I tidligere planutkast ble det framsatt forslag om caravanplasser ved siden av molo-fot. Det ble fra sektormyndighetenes frarådet å legge dette i strandsonen. Dette er tatt til følge ved at caravanplasser er flyttet til ei jordbruksstunge med god vegetasjonsskjerm ved atkomst til Gangstøa.

I område N1 og N2, hvor det i dag er sprengt og oppfylt, anlegges område for servicebygg og naust, slik at alle kan ha tilgang til lagringsplass ved sjøen. Servicebygg tilrettelegges med sanitæranlegg og naustområde vil bidra til sjørelatert bebyggelse i dette området, uten at området privatiseres. Det tilrettelegges også for båttopptrekk fra sjø mot naustområde. Øvrige deler av dette området i strandsonen reguleres til friluftsmål, i tråd med opprinnelig plan.

Område for fritids- og turistformål F2 og F3 følger samme avgrensning og bestemmelser som i opprinnelig plan, og det er ikke foretatt endringer for dette området, foruten formålkode som er tilpasset dagens sosi-form. Det stilles krav til utarbeidelse av felles plan for område F2 og F3.

Det er avsatt plass til lekeområde ved atkomst til byggeområder, på deler av eldre dyrket mark. Her kan det etableres et område for enkle lekeapparater, liten ballplass og sittebenker/bord, slik at det også blir en møteplass ved atkomsten til Gangstøa. Her kan det også være naturlig å tilrettelegges med informasjonsskilt om reguleringsområdet og øvrige attraksjonsmuligheter på Leka.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommunal veg V5 går i dag frem til eks. fritidsbolig E1 og adkomstveg til caravanplass gir tilkomst til felles avfallskonteinere og snuplass for kjøretøy. Veger V1-V4 er felles for alle rettighetshavere i planområdet. For V3 ned mot strandområde kan det legges restriksjoner som begrenser trafikk ned for strandområdet.

Veger tilrettelegges slik at det er tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og snøbrøyting innenfor planområdet. Internveier er planlagt med tilstrekkelig framkommelighet og snuplass for liten lastebil.

Fellesparkering P1 og P2 anlegges i atkomstområdet slik at en reduserer trafikk ned mot strandområdet. Det anlegges også et mindre parkeringsområde P3 i øvre del av arealet.

Eksisterende molo benyttes som tilkomst til småbåthavn og det anlegges et båtopptrekk fra sjø mot naustområde N2.

Det er foretatt kapasitetsvurdering for el-forsyning til området og det foreligger avklaring med energileverandør på at det etableres en ny trafo inn mot byggeområder og eks. bebyggelse i området. Innenfor området legges el-forsyning nedgravd, i hovedsak i veg- og stistruktur innenfor planområdet. Det er også mulig å få bredbåndtilknytning i samme kabelgrøft som el-forsyning, og dette avklares før anlegg etableres.

Området tilknyttes Leka vannverk som er i privat eie. Vanntilførsel til byggetomter og servicebygg legges i veger og stier i byggeområder. Vannverket har god kapasitet og tiltrekkelig trykk til å forsyne fritidsboliger, boliger og fellesbygg i området. Nødvendige avtaler med vannverket formaliseres av grunneier.

Det planlegges selvfallsanlegg for avløp som føres til felles slamavskiller like ved molofot. 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.

Landbruks-, natur-, og friluftsområder

Områder for landbruk utgjør alle areal som ikke har andre spesifiserte formål. Dette er i hovedsak områder med grunnlendt mark og fjell i dagen. Noen innklemte jordbruksbiter ligger også langs vegen ned mot strandområdet, og har ingen vesentlig verdi rent jordbruksmessig, jfr. tidligere vurdering fra landbruksavdelingen lokal og regionalt. Disse områdene gir også gode og nødvendige buffersoner i forhold til planlagte byggeområder

Det er avsatt friluftsområder og grøntområder for felles opphold og rekreasjon i strandsoneområdet. Grøntareal mot badeområde kan opparbeides med gressplen og avgrenses med et vegetasjonsbelte. På friluftsområde ovenfor badeområde kan det kultiveres og etableres benker og bord for opphold. Vegetasjonsbelter kan plantes for å etablere noe vegetasjon ved atkomsten til strandsonen.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Eksisterende molo danner tilførsel til småbåthavn som planlegges etablert innenfor ytre del. Molo gir god skjerming mot vær og vind for småbåthavn og badeområdet innenfor. Det planlegges noe mudring for småbåthavn og kultivering av strandområdet ved badestrand. Etablering av småbåthavn søkes etter felles plan som angir antall plasser og utforming av plasser for småbåter.

Øvrige regulerte sjøområder reguleres som ferdselsområde sjø.

Hensynssone kulturminner

Det er tidligere registrert fornminner i området i form av steinalderlokalitet og gravplass. Fornminner er nå registrert digitalt og nødvendig hensynssone er regulert inn på plankart. Eldre registreringer er verifisert av fylkesarkeologen ved befaring, og innregistreres i databasen Askeladden.

Byggeområder i plankart er nå justert etter verifisering og lokalisering av fornminner, slik at det også er tatt hensyn til nødvendige buffersoner.

Fornminner gir også en lokal kulturhistorisk verdi, og det kan etableres informasjon om områdets og Lekas kulturminner i ved atkomsten til Gangstøa.

Bonitetsforhold og fauna

I henhold til markslagskart og registreringer på befaring består området hovedsakelig av grunnlendt mark, fjell i dagen og en del tidligere jordbruksareal og gressmark. Området kan betegnes som et område med normalt Namdalsk kystklima og fauna.

Søk i direktoratet for naturforvaltnings Naturbase viser at området ikke er underlagt vern eller inneholder prioriterte naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller spesielle artsforekomster eller trekkveier.

Sektorinteresser

Det er ikke kommet frem opplysninger om spesielle sektorinteresser som ikke er vurdert eller dokumenter gjennom planarbeidet før planforslaget 1.gangsbehandles og sendes ut på høring. De merknader som er kommet fra sektorinteresser i fm. forhåndsvurdering av planutkast er ivarettatt i planarbeidet. En forutsetter at videre sektorvurderinger ut over de avklaringer som allerede er gjort ifm. overordnede planer, tidligere reguleringsplan og denne reguleringsendringen kan skje gjennom høringsperioden.

Risiko- og sårbarhet

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning og det konkluderes med at planen ikke omfattes av forskriften. Det er utarbeidet en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegges søknaden i tråd med krav i gjeldende plan- og bygningslov. Det fremkommer her ikke opplysninger som påvirker planarbeidet når det gjelder rasfare, fremtidig flonivå, eller at spesielt plante eller dyreliv som blir berørt. Privat drikkevannskilde er underlagt offentlig kontroll.

Plankart og planbestemmelser

Reguleringsplanen blir utarbeidet på digitalt sosi-grunnlag og fremstilles som papirversjon i målestokk 1:1000 og format A2. Planutkastet er fremstilt med tilstrekkelig nøyaktighet gjennom digitaliserte kartgrunnlag, GPS-registrering, befaringer og visuell registrering av typiske landskapselementer i området. Planforslag er framstilt med tanke på avklaringer mot sektorinteresser og vurderinger i forhold til tekniske anlegg og infrastruktur i planområdet.

Reguleringskart for reguleringsendring er også oppnormert med koter på 1M, og dette gir en langt bedre sikkerhet ved planlegging av bygg og anlegg i området.

Reguleringsbestemmelser som følger planen er utformet slik at de avklarer arealbruken for de ulike formål innenfor reguleringsplanen, både når det gjelder fritidsboliger, boliger, veganlegg, stier, friluftsområder og andre anlegg.

Planforslaget skal ivareta tiltrekkelig hensyn til både private og offentlige interesser i området, og til allmenn bruk av utmarksområder på land og sjø i området Gangstøa.

I den grad det er behov for utdypende avklaringer vedr. praktiske eller reguleringstekniske forhold, vil disse kunne avklares gjennom høringsperioden og suppleres/ endres før sluttbehandling av planen. Planarkitekt kan kontaktes hvis det er spørsmål vedr. plandokumenter eller de planfaglige vurderinger som er foretatt i planarbeidet

Namsos, 08.06.2011, Arkitektkontoret Blom as, ark. Roy M. Blom.