



Reguleringsplan

”Tørriseng 2”

i

Leka kommune



Overhalla 26.08.2014

For Ing. Jorleif Lian AS

Jorleif Lian



INNHALDSFORTEGNELSE

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

Vedlegg

| | |
|---|----|
| Oversiktskart, tegning 01 | 1 |
| Reguleringskart, tegning 02 | 2 |
| Reguleringsbestemmelser | 3 |
| Annonse vedr kunngjøring | 4 |
| Forhåndsmelding i brev til berørte parter | 5 |
| Notat tlf Oddvin Gutvik | 6 |
| Notat tlf NTE v/Svein Torsvik | 7 |
| Brev fra fylkesmannen i NT | 8 |
| Brev fra Statens vegvesen | 9 |
| Brev fra fylkestinget i NT | 10 |
| Ros-analyse skjema | 11 |



1 INNLEDNING.

Planforslaget er utarbeidet etter oppdrag fra Steinar Tørriseng. Saksbehandler hos rådgivende ingeniører Ing. Jorleif Lian har vært Jorleif Lian.

Området som omfatter av denne planen ligger i forlengelsen av eksisterende hyttefelt bare av eiendommen 2/18. Oppdragsgiver har stor pågang av folk som ønsker å sette opp hytte i området. Hyttefeltet «Tørrisenget hyttegrend» er fullt og grunneier ønsker derfor å åpne for flere byggeklare tomter på sin eiendom.

2 PLANPROSESS

Tiltakshaver har tidligere meldt inn området som aktuelt hyttefelt og fått innlagt planområdet i arealplan for Leka kommune.

Det er foretatt kunngjøring av oppstart i avis og på kommunene internettside samt med brev til berørte parter (**vedlegg 10 og 11**). Innkomne kommentarer til kunngjøring er listet opp og kommentert i **pkt 11**.

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

Før oppstart av planarbeid ble det den 07.03.2014 avholdt et møte med kommunen hvor bruken og aktuelle problemstillinger innen området ble diskutert.

3 OMRÅDEBESKRIVELSE

3.1 Beliggenhet

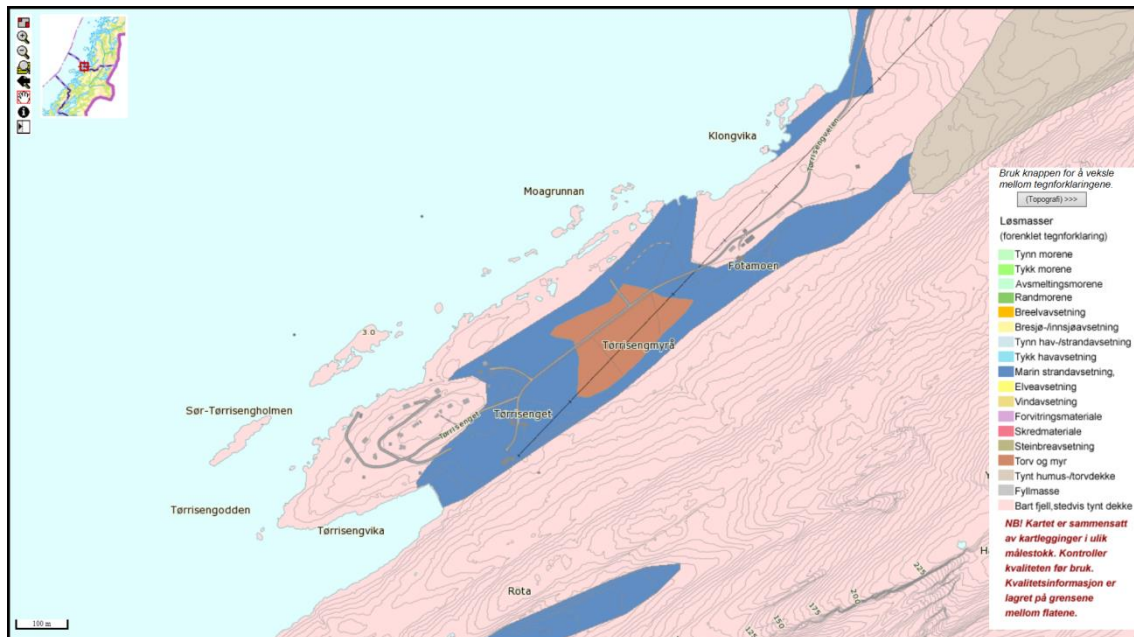
Planområdet er på Tørrisenget i Leka kommune. Området er i enden av kommunal vei som går gjennom Nord Gutvik. Planområdet er vist på oversiktskart **vedlegg 1** samt reguleringskart **vedlegg 2**.

3.2 Topografi

Området er flatt og ligger mellom landbruksområdet og sjøen. Adkomstvei bak tomtene følger kanten av dyrbar mark.

3.3 Grunnforhold

Alle tomtene står på fjell. Veien ligger i ett området med noe jord og stein. Det antas å være ett tynt dekke over fjellet.



Det anses derfor ikke å være problematisk rent geoteknisk å bebygge områdene som det nå åpnes for utbygging på.

Kilde: <http://geo.ngu.no/kart/losmasser/>

3.4 Naturvernområder og biologisk mangfold

Vurdering av tiltak i forhold til naturmangfoldlovens (NML) § 8-12.

Naturtyper (M)

Det er ikke registrert spesielle naturtyper som punkt eller øvrige naturtyper.

Arealressurskart (AR5)

Området benevnt åpen fastmark som ikke er tresatt. Skogbonitet «impediment».

Rødlistearter (M)

Det er ikke registrert truede arter eller fremmede baser i området.

Utfra omfanget som her er funnet anses ikke planen å berøre naturmangfold av betydning. Det anses ikke nødvendig å iverksette spesielle tiltak for beskyttelse av naturen innen området.

Kilde: <http://geocortex.dirnat.no/silverlightviewer/?Viewer=Naturbase>

Bygging i 100meter belte.

I kommuneplanens arealdel er området benevnt F1, Tørrisenget 2 med krav om byggegrense på 50m. Ved befaring av området under oppstartmøte ble det konkludert med at de 2 tomtene ikke er til hinder for bruk av strandsonen. Strandsonen strekker seg det meste av døgnet reelt sett 50m lengre ut enn hva som er på kartet i og med at fjellet stikker opp 50m lengre ut og at terrenget inn til «land» er så høyt som det er.



3.5 Fredede kulturminner

Det er ikke kjente fornminner i området, men minner om varslingsplikt ved funn ihht kulturminnelovens bestemmelser.

Kilde: <http://www.kulturminnesok.no/>

4 FORHOLD TIL ANDRE PLANER OG VEDTAK

4.1 Reguleringsplan

Området er i kommuneplanen godkjent til hyttebygging og benevnt som «Tørrisenget 2». 50m fra dette planområdet er det på samme eiendom et utbygd hyttefelt som er benevnt «Tørrisenget hyttegrend».

5 PLANBESKRIVELSE

5.1 Generelt

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

Planområdet omfatter området for adkomstvei, trafo, hyttetomter og noe LNF området for området mellom hytter og mot sjøen. Området vil være en videreutvikling av Tørrisenget som ei større hyttegrend i kommunen som sannsynligvis vil generere 1-2 arbeidsplasser. Det er bygd opp en molo og småbåthavn i området som ha kapasitet til også dette feltet.

5.2 Trafikkforhold

Adkomst til Rv 17 er vi Fv771, 561 og kommunal vei som avsluttes på Tørrisenget. Fra sjøen betjenes område av eksisterende småbåtanlegg.

5.3 Strømforsyning, tele, vann- og avløpsanlegg

Nye kabel og ledningsanlegg forutsette lagt i bakken. Plassering av ny trafo er inntegnet i reguleringsplan med formål for energianlegg.

Området tilknyttes privat vannverk i området. Avløp går via slamavskiller til sjøen. Overvann føres til terreng/grøfter.



5.5 Arealoppgave basert på reguleringsplankartet:

| Arealtabell | |
|---|--------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | Areal (daa) |
| Energianlegg | 0.0 |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende (8) | 7.7 |
| Sum areal denne kategori: | 7.6 |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| Veg (2) | 2.8 |
| Sum areal denne kategori: | 2.7 |
| §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift | |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (4) | 27.3 |
| Sum areal denne kategori: | 27.4 |
| Totalt alle kategorier: 37.7 | |

6 KONSEKVENSVURDERINGER

Reguleringsplanen omfatter ikke tilrettelegging for tiltak som krever konsekvensutredning etter gjeldende bygningslov.

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

7 RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERINGER

7.1 Generelt

Direktoratet for sivil beredskap har utarbeidet retningslinjer for gjennomføring av risiko og sårbarhetsanalyser. I ny plan og bygningslov kreves i h.h.t. § 4-3 at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser for planområdet for å forebygge uønskede hendelser. (se og vedlegg 11)

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

7.2 Naturvern og biologisk mangfold

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



7.3 Grunnforhold

Foreliggende opplysninger om grunnforhold (se pkt 3,3) tyder ikke på at det er problemer med områdestabiliteten.

7.4 Flomrisiko.

Antatt risikokilder er springflo og heving av havnivå pga klimaendringer. Terreng høyde på flate som er tenkt bebygd er +3m. I arealplan for Leka kommune 11-5 pkt 5 er det satt krav om at gulv skal være på kote 3,20 (NN54)

I DSBs havnivåstigningsrapport med havnivåstigning – og stormflottall for årene 2050 og 2100 har de beregnet en stigning på havnivå til maksimalt kote +2.68 (2050) +3,29 (2100) for Trondheim.

Området anses å ligge i ett risiko-området for flom/havstning. Det settes det derfor krav i reguleringsbestemmelser at laveste gulvnivå skal være +3,2 moh (NN54).

7.5 Rasfare/Steinsprang

Området som reguleres er ikke utsatt for ras. Det vurderes som ikke nødvendig med spesielle tiltak i forbindelse med utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplanen.

7.6 Orkan og storm

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

7.7 Håndtering av farlig stoffer

Håndtering av farlige stoffer og eksplosiver medfører bestandig en risiko for uhell. Under forutsetning av at håndtering skjer etter gjeldende lover og forskrifter anses likevel.

7.8 Trafikksikkerhet

Området ligger i ett området med lite trafikk. Området er åpent og en ser ikke noe problem med å få gode i kryssområdene. Risiko for ulykker anses i å øke så mye at det er behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til reguleringsplanen.

7.9 Storbrann.

Området er spredt bebygd og en ser ikke behov for å gjøre spesielle tiltak mot brann. Området er helt ved sjøen og ved brann har brannvesen god tilgang til vann fra sjøen.



7.10 Olje og kjemikalieforurensning

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

7.11 Konklusjon

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

8 STØYVURDERINGER

8.1 Retningslinjer

Veiledende støygrenser for bestemmelser av eventuelle nødvendige skjermingstiltak baseres på Miljøverndepartementets retningslinjer.

8.2 Beregninger og vurderinger

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

9 EIENDOMSFORHOLD

Gnr 2 bnr 3 Steinar Tørriseng Tørriseng 7993 GUTVIK

10 PLANGJENNOMFØRING

Området er ikke bebygd og det er behov for utbygging av infrastruktur med vei/vann/avløp og strøm for å få byggeklare tomter

Fremdrift:

| | |
|-----------------|--|
| Høsten 2014 | Godkjennelse av planen i løpet høsten. |
| Vinter/vår 2015 | Utbygging av infrastruktur. |
| Sommer 2015 | Start oppføring av de første hyttene. |



11 INNKOMNE UTTALELSER MED KOMMENTARER

Oppstart av planarbeidet er kunngjort med annonse i avis, kommunens hjemmeside samt brev til offentlige instanser og berørte parter datert 27.05.2014 (**vedlegg 4 og 5**)

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

Tlf Oddvin Gutvik 16.06.2014 (vedlegg 6)

Sammendrag:

Ønsker ikke hytte mellom huset hans og sjøen

Kommentar:

Det er ikke lagt inn noen hyttetomter mellom huset hans og sjøen.

Tlf NTE v/Svein Torsvik 01.07.2014 (vedlegg 7)

Sammendrag:

NTE må ha innregulert trafo i området.

Kommentar:

Plassering diskutert og forslag sendt Torsvik som ringte og bekreftet at plassering var grei.

Brev fra Fylkesmannen i NT datert 30.06.2014 (vedlegg 8)

Sammendrag:

Minner om vurdering av prinsipper i naturmangfoldloven.

Kommentar:

Vurdert i pkt 3.4 og 7.2 i beskrivelsen.

Brev fra Statens vegvesen datert 07.07.2014 (vedlegg 9)

Sammendrag:

Ingen merknader

Kommentar:

-

Brev fra Fylkestinget i NT datert 25.06.2014 (vedlegg 10)

Sammendrag:

Ingen kjente forminner. Minner om varslingsplikt etter Kulturminneloven

Kommentar:

Varslingsplikt presisert i pkt 3.5.