

Erna og Ole M. Johansen,
7993 Gutvik.

11.04.05

LEKA KOMMUNE	
05/354	363/05
14 APR 2005	
L12	
(KF) BAW	

Til Leka kommune v/Det faste utvalg for plansaker,
7994 LEKA.

**ANG. PRIVAT FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN OG TILHØRENDE
AVLØPSPLAN FOR HYTTER PÅ DEL AV EIENDOMMEN ROSSVIK
GNR. 4, BNR. 1 I LEKA.**

Vedlagt oversendes ovennevnte plandokument for vurdering/utlegging til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.

Veileder om planframstilling og planbehandling for hytteområder utarbeidet av regional utviklingsavdeling i Nord Trøndelag datert februar 1999 er lagt til grunn for planframstillingen.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til hyttebebyggelse.

Må be saksbehandler skaffe oversiktskart om dette er nødvendig i forbindelse med høring/behandling.

En ber om at behandlingsprosessen blir iverksatt så snart som mulig.

Følgende naboer i området: Eli og Alf Erevik, Nedre Ringåsen 15, 3512 Hønefoss
Kirsten Reppen, Calle Tinguaten 6, Apto 10,
35510 Puerto Del Cannen, Lansarote.

Med hilsen

Ole M. Johansen
Ole M. Johansen

Vedlegg: Bebyggelsesplan, avløpsplan, beskrivelse og bestemmelser

**BEBYGGELSESPPLAN FOR ROSSVIKVÅGEN HYTTEFELT
(4/1) I LEKA KOMMUNE**



Ole Kristian Johansen/Ole M. Johansen

BEBYGGELSESPLAN FOR ROSSVIKVÅGEN HYTTEFELT (4/1) I LEKA KOMMUNE

Innledning

Erna og Ole Martin Johansen driver i dag gårdsdrift med sauhold (ca. 100 vinterfora sauer) og ønsker å knytte turistene til tradisjonene på gården – fiske og båtliv i fjorden, samt tilbud om fjellturer med fiske i vann, jakt m.v.

I denne forbindelse er det utarbeidd bebyggelsesplan for deler av eiendommen Rossvik gnr. 4, bnr. 1 for 2-3 utleiehytter og 11 festetomter i Nordvestre del av eiendommen som planen viser.

Målsettingen er å tilrettelegge for en utbygging som i minst mulig grad skader eksisterende miljø og natur. For å oppfylle dette er de ulike hytteområder lokalisert noe fra hverandre, og på områder som har skjerming for vær og vind, god terrengtilpassing og samtidig utsikt over sjøen og Lekafjorden.

Området er i kommuneplanen for Leka avsatt til hyttebebyggelse.

Planmaterialet inneholder:

- oversiktskart i mål 1 : 5000
- bebyggelsesplan i mål 1 : 2000
- beskrivelse
- bestemmelser

cand. agric. Ole Kristian Johansen/ing Ole M. Johansen

MÅLSETTING FOR PLANEN

I tråd med målsettingen for dagens landbrukspolitikk ønsker grunneier å utnytte eiendommens muligheter innenfor reiseliv og turisme ved å bygge utleiehytter, samt fradele festetomter som binæring for å styrke næringsgrunnlaget og for å stimulere til fortsatt bosetting på gården.

Det regulerte området er attraktivt med gode muligheter for rekreasjon. Planområdets store kvalitet er nærkontakt med sjøen, skjermet for trafikkstøy og et kulturlandskap som er godt vedlikeholdt av beitende sauer.

PLANFORSLAG

Hyttene plasseres i søvestvendt helling med fin utsikt utover Lekafjorden og skipsleia. Området vil få spesielt gode ettermiddags- og kveldsolforhold. Vegetasjon rundt hyttene vil bli mest mulig bevart for derved å knytte anleggene tettere til naturen, og for å redusere fjernvirkningen av dem.

Eksisterende adkomstveger i området vil bli utbedret og benyttet som hovedadkomst til feltet. Videre blir det stier fram til hver enkelt hytte. Det anlegges en parkeringsplass nede ved sjøen med tanke på allmennhetens bruk. I tillegg anlegges det felles parkeringsplasser for de ulike hytteområdene. I tillegg er det regulert to Naustområder - ett i hver ende av stranda, samt båtutlegg ved odde vest i planen.

TEKNISKE FORHOLD

Eksisterende vegnett skal i hovedsak benyttes slik det er i dag. Det er kort avstand for strømtilførsel til området. Strømforsyningen til hyttene vil bli ført fram via jordkabel. Det er grunnvassforekomst i området som forutsettes benyttet som vannforsyning til hyttene der dette er mulig. Enkelte hytter må trolig installere sisterner. Avløp anlegges i henhold til egen avløpsplan som er utarbeidd for området. Avfall fra hyttene skal organiseres i samsvar med kildesorteringsprinsippet og leveres oppsamlingsbil.

AREALOVERSIKT

Gårdens totale areal.....	4500 da
Derav	
Dyrka merk.....	50 da
Beite.....	40 da
Uproduktivt areal.....	4410 da

PLANENS AREALFORDELING

<u>Reguleringsformål.</u>	<u>Totalt</u>
1. Byggeområder naust.....	0,8 da
2. Landbruksområder (natur, eng og berglendt).....	84,0 da
3. Byggeområder kombinert formål landbruk/hytter.....	21,6 da
4. Offentlig trafikkområde (kommunal veg).....	0,9 da
5. Fareområder (høyspenningsanlegg).....	2,7 da
6. Spesialområder (private veget, trafikk- og friluftsområde i sjø)	41,0 da
7. Felles parkering.....	1,0 da
Totalt.....	152,0 da

Dato for siste planrevisjon.....

Dato for kommunestyrevedtak/Det faste utvalg for plansaker.....

ROSSVIKVÅGEN HYTTEFELT

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. Planområde

- 1.1 Det regulerede område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1: 2000 - datert 20.02.05.
- 1.2 Området er regulert til:
- Byggeområder
 - Landbruksområder
 - Offentlige trafikkområder
 - Fareområder
 - Spesialområder
 - Fellesområder

§ 2. Byggeområder

- 2.1 Bebyggelsens plassering m.m
Hyteplassering er markert i terrenget med en nummerert pel. Pel skal falle innenfor hyttas grunnmur.
Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uhus på tomta.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil en etasje.
Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
Tillatt bruksareal (BRA) på den enkelte tomt er BRA = 120 m²
Frittliggende båthus i rekke kan tillates oppført på regulerede områder for dette.
- 2.2 Bebyggelsens utforming og fargesetting m.m.
Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Høyden på grunnmur skal være så lav som mulig.
Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv).
Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader, tilpasset husets hovedform. Taktekking skal utføres med tekningsmateraler som har matt og mørk vikning.
Eventuelle mellomrom mellom pillarer/peler under bygninger/terrasser skal tettes igjen med treverk eller naturstein.
Kommunen kan forlange bygninger endret dersom det nyttes farger eller materialer som virker skjemmende.

Med søknad om byggetillatelse skal det følge situasjonsplan i målestokk (min.) 1 : 1000 som viser bebyggelsens plassering, dens høyde samt høyde på grunnmur. Ev. gjerder, forstøtningsmurer og lignende skal også framgå.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- 3.1 Området skal nyttes til offentlig veiformål

§ 4 Spesialområder

- 4.1 Veien skal opprustes og være hovedadkomst til hytter, strandområde og småbåthavner innenfor planområdet.
- 4.2 Trafikkområde i sjø.
Området skal benyttes til småbåthavn. Det er totalt vist 6 båtplasser på plankartet. Bryggene innenfor trafikkområdet anlegges som flytebrygge.
- 4.3 Småbåtanlegg (land)
Innenfor områdene for naust i planen kan det oppføres naust/sjøboder etter søknad til kommunen. Naustene/bodene skal oppføres i rekker eller grupper og tilpasses omgivelsene. Størrelsen på det enkelte naust/sjøbod skal ikke overstige 12 m². Kommunen skal godkjenne materialer og fargebruk som for hytter.

§ 5 Fellesområder

- 5.1 Felles parkering
Det skal opparbeides felles parkeringsplasser for samtlige hytter som vist på plankartet. Plassene skal dimensjoneres for 1,5 biler pr. hytte
Den nederste pakeringsplassen ved stranda kan nyttes til bruk for allmennheten

§ 6 Fellesbestemmelser

- 6.1 Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling m.v.
Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
Skjæringer, fyllinger og lignende skal gis en tiltalende form og behandling.
Overskuddsmasser fra gravearbeider, utsprengetninger, nedrivninger og lignende skal deponeres på steder så de ikke virker skjemmende.
- 7.1 Hytteeiere i området skal ha rett til å benytte stiene som er vist i planen som adkomst til sine hytter.

Allmennheten skal ha rett til fri og uhindret adgang ned til sjøen og strandområdet etter veier og stier innenfor planområdet.

Gutvik 11. mars 05
cand.agric Ole Kristian Johansen/
ing. Ole M. Johansen



AVLØPSPLAN

FOR

ROSSVIKVÅGEN HYTTEFELT

LEKA KOMMUNE

Ole M. Johansen/Ole Kristian Johansen

AVLØPSPLAN FOR ROSSVIKVÅGEN HYTTEFELT

Leka kommune.

Beskrivelse

Bebyggelsesplan for nytt hyttefelt Storvika er datert 20.02.05
Planen omfatter 14 nye hytter og 2 eksisterende hytter.

Vannforsyning til eksisterende hytter er fra sisterner og brønn. I den ene hytta/fritidshus er det innlagt vann med vannklosett. I den andre er det ikke innlagt vann med utedo.

Grunnforholdene/massene i området er av en slik beskaffenhet at det synes umulig å få til naturlig infiltrasjon.
Det er svært mye fjell i dagen og arealene vil også være for små til felles infiltrasjonsanlegg.

Aktuelle avløpsløsninger ser ut til å være:

- utløp direkte fra slamavskiller til sjø (til 3 m under laveste vannstand)
- via kunstig sandfiltergrøft til bekk eller sjø (til laveste vannstand)
- tett tank

Tett tank vil være den minst ønskelig løsning fordi det må være hyppigere tømminger som medfører mye tungtransport i området.

Innen planområdet er det imidlertid bekk med helårs vannføring hvor utløpet kan føres til via kunstig sandfiltergrøft.

Den beste løsningen synes å være utløp til sjø direkte fra slamavskiller og til bekk via kunstig sandfiltergrøft.

Følgende skal legges til grunn dersom vann skal legges inn i hyttene:

Forslag til avløpsløsning:

Avløpsplanen omfatter totalt 14 nye hytter i Rossvikvågen hyttefelt

FELT A

Avløpet fra hyttene føres til felles slamavskiller, og derfra til 3 m under laveste vannstand i sjøen.

FELT B

Avløpet fra hyttene føres til felles slamavskiller for felt A, og derfra til 3 m under laveste vannstand i sjøen

FELT C

Avløpet (gråvann fra dusj og vask) føres til felles slamavskiller og videre gjennom kunstig sandfilter og utløp i bekk. Hyttene her er uten klosettavløp tilknyttet.

FELT D

Avløpet fra hyttene føres til felles slamavskiller, og derfra til 3 m under laveste vannstand i sjøen.

FELT E




Avløpet (gråvann fra dusj og vask) føres til felles slamavskiller for felt D, og derfra til 3 m under laveste vannstand i sjøen. Hyttene her er uten klosettavløp tilknyttet.

Slamavskillere skal dimensjoneres i.h.h.t. "forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg" fastsatt av Miljøverndepartementet 3. februar 1989.

Gøtvik 10. mars 2005

Ole M. Johansen
Ole M. Johansen

AVLØPSPLAN FOR ROSSVIKVÅGEN HYTTEFELT

-  Vei
-  Slamavskiller
-  Avløpsledning (selvfall)

Mål 1 : 2000

Gutvik 10.3.05 *P. M. Gamm*

