



Planbeskrivelse for DETALJREGULERING EINVIKA HYTTEOMRÅDE -GBNR. 10/16

Fig. 0. Illustrasjonsfoto*



*Illustrasjonen er laget for å formidle tanken bak prosjektet. Endelig utforming av utleiehytter og felt blir avklart gjennom prosessene fram til bygging)

PLANBESKRIVELSE

19.01.2025

LEKA KOMMUNE

\\710Q-SRV\Data\KUNDE\21132-Reguleringsplan hytteprosjekt leka\04-Planprogram\21132 Planbeskrivelse
Einrika hytteområde.docx



Sammendrag

Plannavn	DETALJREGULERING EINVIKA HYTTEOMRÅDE – 10/16
Arkivsak ID	2021/449
Plan ID	5052-2022-003
Formål med planen	Formålet med reguleringen er å legge til rette for etablering av utleiehytter i turistøyemed.
Planavgrensning	Planavgrensning etter vedlagt pdf. Planen begrenses av eiendomsgrense til Gnr. 10/16 i øst, dyrkamark i vest, havet i sør og en fjellknaus i nord. I tillegg er det inkludert vei og avkjørsel fra Solsemveien (FV7132)
Sammendrag	Reguleringen av området ser ikke ut til å påvirke noen private interesser eller samfunnsinteresser på en negativ måte.
Framdriftsplan	Utseending av planprogram 09.2022 Fastsettelse av planprogram 11.2022 Utarbeidelse av planforslag 01.2025 Høringsfrist av planforslag 03.2025 Egengodkjenning av plan 05.2025
Eiendomsforhold	Gnr 10 bnr 16 - Kjell Arve Sønnesyn Gnr 10 bnr 18 - Stein-Terje Johansen
Organisering	Fagkonsulent: Ing. Jorleif Lian AS er innleid som fagkonsulent for utarbeidelse av plandokumenter for reguleringsplanen. Forslagsstiller: JAA UTLEIE AS ved v/Jonas Hansen Sønnesyn. Org. Nr. 929 075 676

**INNHALDSFORTEGNELSE**

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Formålet med planarbeidet	6
1.3	Premisser for planarbeidet	7
1.4	Regionalt planforum 18.10.2023	10
1.5	Andre innspill	10
1.6	Planavgrensning	11
1.7	Lovgrunnlaget for utarbeidelse av reguleringsplan	12
1.8	Planer og utredninger som ligger til grunn for planen.....	13
1.9	Konsept.....	15
1.10	Vurderinger underveis	17
2	Planprosess	18
2.1	Organisering	18
2.2	Fremdrift	18
2.3	Medvirkning	19
2.4	Plandokumenter.....	19
2.5	Utredningsbehov i planprosessen.....	21
3	Beskrivelse av planområdet.....	22
3.1	Stedet.....	22
3.2	Landskap	23
3.3	Arealbruk og størrelse	24
3.4	Bebyggelse	24
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	24
3.6	Sosial infrastruktur	24
3.7	Teknisk infrastruktur	25
3.8	Samfunnsfunksjoner.....	26
3.9	Fareområde og forurensning	26
4	Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn.....	28
4.1	Biologisk mangfold/naturmangfold	28
4.2	Landskap	29
4.3	Landbruk/veiføringer.....	30
4.4	Beite.....	33
4.5	Skogbruk/vernskog.....	34
4.6	Reindrif	34
4.7	Handel og næringsutvikling	35
4.8	Kulturminner og kulturmiljø	35
4.9	Fareområder	36
4.10	Forurensning.....	38
4.11	Boliger, bygningsmiljø og arkitektur	43
4.12	Teknisk infrastruktur og miljø	43
4.13	Sosial infrastruktur/nærmiljø/bomiljø.....	44
5	Beskrivelse av planforslaget eller tidligere initiativ	46
5.1	Viktige planbestemmelser	46



5.2	ROS-analyse	48
6	Alternative planforslag	49
7	Oppfølging av planforslaget.....	49
8	Økonomiske konsekvenser for kommunen	49
9	Kildehenvisning	49
10	Vedlegg	50
	Foreløpig plankart datert 19.01.2025	50
	Reguleringsbestemmelser datert 19.01.2025	50
	Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa	50
	Kopi av varslingsbrev	50
	Kopi av innkomne merknader	50
	ROS-analyse datert 21.07.2022 oppdatert 23.08.2023.....	50
	VA-Rammeplan datert 15.01.2024.....	50
	Skriv fra Nils-Johan Kappfjell, Leder Voengel-Njaarke reinbeitedistrikt, datert 22.03.2024....	50



1 Innledning

Leka kommune har i dag en stor vekst innen turisme med stor etterspørsel på overnattingsplasser. Forslagstiller har derfor plan om å etablere ett turistanlegg med utleiehytter i Einvika.

1.1 Bakgrunn

23.08.21 fremmet tiltakshaver søknad om dispensasjon for å bygge de tre utleiehyttene avbildet på forsideillustrasjonen. Statsforvalteren og Fylkeskommunen fraråder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og henviser til at arealbruk skal styres gjennom arealplaner. Antar at dispensasjonssøknaden er trukket på det grunnlaget.

I forbindelse med dispensasjonssøknaden ble det gjennomført arkeologiske registreringer i området. Deler av området er dermed gjennomgått og frigitt. Det er avklart at det vil kreves ytterligere registreringer for å friggi hele området. Disse arbeidene er gjennomført uten funn.

Tiltakshaver har vært i kontakt med flere grunneiere for å se på mulighetene for å plassere utleiehyttene i et regulert område uten å ha lykkes. Det har også vært vurdert flere lokaliteter. Se kap 1.10 «Vurderinger underveis». Etter samtale med en positiv grunneier har de landet på oppsetting av utleiehytter i Einvika. Området er et skjermet areal som passer fint til utleiehyttenes formål, samtidig som det ikke kommer i konflikt med andre bygninger, naboer eller registrerte fornminner.

Området ligger også nært infrastruktur som vann, elektrisitet og vei som gjør det enkelt å koble seg til - uten å måtte gjøre store inngrep i naturen. Utleiehyttene vil bli plassbygd og plassert ut på søyler, for å bevare naturen i størst mulig grad.

Området det ønsket etablert utleiehytter er innen 100-metersbelte. Årsaken er et ønske om å skape en særegen overnattingsplass, tett på naturen og det åpne hav. Konseptet tar utgangspunkt i å finne hvilepulsen i rolige omgivelser - med lyden av naturen i fokus. Med panoramavindu i front vil det være en spektakulær utsikt fra utleiehyttene - perfekt for konseptet.

Prosjektet er drevet framover av Amalie Hansen Sønnesyn. 11.03.2022 ble firmaet JAA UTLEIE AS etablert med Jonas Hansen Sønnesyn som daglig leder og styreleder. Styremedlemmer er Amalie Sofia Hansen Sønnesyn og Aleksander Hansen Sønnesyn.

Fig. 1.1 Oversiktskart



1.2 Formålet med planarbeidet

Formål med plan er tilrettelegging for bygging av utleiehytter tett på naturen og det åpne havet.

Leka er en kommune full av fornminner, geologiske severdigheter, omfattende kystlinje pga. at Leka er en øy. Uansett hvor man bygger kommer man i konflikt med andre verdier for samfunnet. Målet må være å finne områder som gir mulighet til attraktiv plassering samtidig som konsekvensene for det man selger inn, ikke er for store. Man lever av å selge natur, men vil naturligvis påvirke natur når man tilrettelegger for turisme. Reguleringsarbeidet med planbeskrivelse må søke å belyse om aktuelt området er egnet.

Leka kommune trenger større overnattingskapasitet og serveringstilbud for å få inntekter av den stadig større turiststrømmen til Leka. Dette er et tiltak som bidrar til økt overnattingskapasitet, men også vil gi økt inntekt for de som satser på servering. Økt overnatting gir også den ringvirkning at en del turister også oppsøker flere steder på Leka.



1.3 Premisser for planarbeidet

Oppstartsmelding gikk uten sammen med Planprogram, ROS-analyse, plankart og referat fra oppstartsmøte. Høringsvar er referert i hovedpunkter og kommentert/henvist nedenfor. Det samme gjelder de enkelte punkter i sammendrag av oppstartsmøtet.

1.3.1 Oppstartsmøte med kommunen

I oppstartsmøte som ble gjennomført på Teams 23.03.2022, ble følgende innspill gitt: (Henvising til deler som omhandler disse punktene er satt i parentes)

- 1) Det bør gjøres vurderinger rundt valg av vei-trase for å sikre at beste løsning er valgt. (Se utredning i kap 4.3 landbruk/veiføringer)
- 2) Det oppfordres til et samarbeid med gårdbrukerne som bruker eksisterende traktorvei. (Reguleringsbestemmelser pkt 3.2.2 Veg (V))
- 3) Det bør vurderes å legge inn ei lita brygge , slik at det er mulighet for adkomst sjøveien. (Se planbestemmelser kap. 3.5.2 Småbåthavn)
- 4) Det bør vurderes å legge inn et badehus som tåler vann. (Se plankart område UNB og planbestemmelser 3.5.3 Badeområde)
- 5) Det ligger til rette for å koble seg til vannledning i området. Denne legges i trase langs landbruksvei.
- 6) Strøm kan legges i samme grøft som vannledning.
- 7) Det er ikke kommunalt kloakkanlegg i området. Det må benyttes bio-anlegg eller septik-løsning. Ved septik-løsning bør det være to septiktanker evt. Pumpestasjon. Septik-tanker må legges nært vei.
- 8) Kloakkrør og trekkrør for fiber kan legges i samme grøft som vann og strøm.
- 9) Utleiehyttene vil være små med maks størrelse 50 m².
- 10) Rekkefølge på utbygging bør angis i reguleringsplan for å sikre hensiktsmessige løsninger for grøfter, veier og tanker.
- 11) Lekakonferansen – den er gjennomført og det bør komme frem. (Fjernet fra beskrivelsen)
- 12) Kommunen anbefaler minste kotehøyde på 3.6 m for golv i utleiehytter. Byggegrense på 20 m fra havet.
- 13) Leietakere av aktuell landbruksjord bør varsles.
- 14) Planoppstart kunngjøres på kommunens hjemmesider, Lekaposten og Ytringen.
- 15) Planen krever planprogram og planbeskrivelse med Konsekvensutredning.
- 16) Angi noe nærmere om årsaken til at kartlagt friluftsområde Sandstrand er med i beskrivelsen. (Tilføyd forklaring i kap. 3.6)
- 17) Kommunen mente at området er kystlynghei og at planen bør beskrive hvordan den skal bevares. Kommunen oversender rapport fra NIBIO om kystlynghei.
- 18) Lag en kort vurdering om kvikkleire etter NVE veileder nr. 1/2019 (Se kap. 4.7.1 Områdeskred kvikkleire)
- 19) Hele området må sjekkes for kulturminner. (Utført iht brev fra fylkesarkeolog Frode Kristiansen datert 20.04.2023 og rapport datert 24.08.2023)
- 20) ROS-analyse lages. Stormflo, kvikkleire, vurderinger dokumenteres.
- 21) Kommunens kontaktperson er Annette Pettersen og Rune Saus



22) Kommunen sender over informasjon om det offentlige kartgrunnlaget (DOK) for Leka.

1.3.2 Trøndelag fylkeskommune 15.11.2022

1. Forutsetter at avkjørsel til dyrkamark og avkjørsel til planområdet er felles. (Avkjørsel fra stikkvei til dyrkamark markeres på plankart)
2. Krav til frisiktsone er 4x126 m. (Frisiktsone 6x126 m er markert på plankart og gitt i planbestemmelser)
3. Planen må vurderes i forhold til regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften. (Behandles i kap. 4.8.2 Avløp. Relevant i forhold til overløp fra septik-tank)
4. Det må utføres ytterligere arkeologiske registreringer (Utført iht. brev fra Trøndelag Fylkeskommune datert 20.04.2023 og fra arkeologiske registreringer datert 24.08.2023)
5. Kommunen varsler innsigelse om ikke planen tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser. (Her: Regional vannforvaltningsplan)

1.3.3 Statsforvalteren 09.11.2022

1. Kommunen må gjøre rede for behovs- og alternativs-vurderinger mhp. plassering. (Kommunalt ansvar)
2. Man ønsker en buffersone mellom areal for utleiehytter og fulldyrka areal (10 m buffersone tegnes inn i plankart)
3. Ev. begrensninger i forhold til bruk av stikkvei som landbruksvei må belyses. (Ingen begrensninger. Se planbestemmelser)
4. Ev. vernskog, formål og konsekvens må utredes. (Se kap. 4.4 Skogbruk/vernskog)
5. Konsekvenser for jord og skoginteresser. (Se kap. 4.3)
6. Konsekvenser for beiteinteresser og avbøtende tiltak. (Se kap. 4.6 Reindrift og 4.4 Beite)
7. Konsekvenser for kulturlandskapet. (Ingen)
8. Påvirkning på reindriften som enkelttiltak og samlet sammen med andre tiltak. (Se kap. 4.6 Reindrift)
9. Kommunen har konsultasjonsplikt med samiske interesser. (Kommunalt ansvar)
10. Klima og miljø. (Omfattende punkt som i stor grad er belyst i dokumentet. Kommenteres tema for tema her: Avsnitt 3 – Tiltaket setter ikke av område for naust eller småbåtanlegg. Det settes av areal for en badeplatting/badeplass. Dette er sikret ved planbestemmelser. Avsnitt 6 – privatisering av strandsonene og forhold til friluftsliv. Behandles under kap. 4.13.2 100 m belte i strandsonen. Avsnitt 10 – Kystlynghei. Se kommentarer under kap. 4.2 Landskap og planbestemmelser vedrørende skjøtsel. For registreringer av rovfugl og andre fugler se kap 4.1 Biologisk mangfold/naturmangfold. Avsnitt 12 – Statsforvalteren benytter begrepet fritidsboliger flere ganger. Det understrekes at tiltaket ikke har til hensikt å bygge utleiehytter som er egnet som fritidsboliger. Dette er små utleiehytter som vil selge kvaliteten ro, stillhet og nærhet til sjøen med naturlig nok minst mulig synlig inngrep i området.



11. Barn og unge. Vil planen reduserer barn og unges tilgang til området som er egnet for barn? (Se kommentarer under kap. 3.6 Sosial infrastruktur)
12. Generelt om ROS-analyse pluss kvikkleire. (Se kap. 4.9.1 Områdeskred kvikkleire og 5.2 Ros-Analyse i tillegg til vedlagt fullstendig ROS-analyse)

1.3.4 Kystverket 16.09.2022

Kun generelle innspill som synes ivaretatt gjennom plandokumentene.

1.3.5 NVE 14.11.2022

1. Det må beskrives i planen hvilke tiltak som planlegges der det er fare for marin leire, og om planlagte tiltak berører løsmasser i strandsonen. (Behandlet i kap. 4.9.1 Områdeskred kvikkleire og planbestemmelser)
2. Det anbefales grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet i strandsonen. (Alle tiltak er plassert på fjell og gir således ingen skredfare. Plassering av vei over dyrkajord i nord er behandlet under kap. 4.9.1 Områdeskred kvikkleire.)

1.3.6 Morrison Hansen 10/8

1. Grunneier av eiendom i øst hvor Juvika ligger. (Se kap. 3.6. Sosial infrastruktur)
2. Planen vil påvirke egen og allmennhetens bruk og tilgjengelighet av Juvika. (Mangler her argumentasjon som gjør det mulig å kommentere. For øvrig er tema behandlet i kap 3.6 Sosial infrastruktur)
3. Grunneier ønsker sekundært å få tatt Juvika inn i planen for en tilsvarende utbygging. (Dette betyr vel at Hansen ikke er imot en slik utbygging prinsipielt, heller ikke at det kan ha veldig uheldige konsekvenser etter Hansen sitt syn. Juvika er en fint område som kunne vært med i planen ved en større utbygging. Utbygger ser ikke for seg at det er markert for en større utbygging. I en situasjon hvor tiltaket beskrives som utfordrende av statsforvalteren er det heller ikke fristende å tenke i den retning. Utover dette står jo grunneiere fritt til å fremme planer. Dialog foretrekkes alltid framfor uenighet.)

1.3.7 Stein Terje Johansen 10/47,10/46 og 10/18 (Telefonsamtale 28.09.2022)

1. Grunneier av 3 eiendommer rett vest for tiltak.
2. Johansen ønsker at vei ned til tiltaket ikke kommer inn på 10/18 uten at det er enighet om dette. (Vei er lagt fullstendig inn på 10/16 i plankart)
3. Johansen ønsker ikke at utleie-enhetene tar utsikt fra hans fritidsbolig på 10/46. (10/46 ligger på kote 8, med sannsynlig øyehøyde i stua på ca 10. Haugen som utleiehyttene ligger på/ved er på kote 13 på det høyeste. Utsikten kan dermed bare bli redusert for en hytte som kommer med taket over kote 10 vest for haugen og kotehøyde 10. Det gjelder hytta helt mot vest slik planforslaget er tegnet. Planforslaget er bare et eksempel på mulig plassering. Utleiehyttene vil bli små , slik at denne ene hytte vil ikke kunne påvirke utsikten fra 10/46 vesentlig. Det vil også bli mulighet for innspill på dette i forbindelse med den vanlige byggesaksbehandling.)



4. Er det nok kapasitet på vann og strøm i området? (Se kap. 3.7 Teknisk infrastruktur og kap. 4.10.3 Strøm.)
5. Johansen opplyser at det er svært bæresvak leire ned ved sjøen, mens det lengre nord gikk over til morene i grunnen. (Det er tatt med som innspill til geoteknisk vurdering)
6. (Johansen har fått kart med inntegnet forslag til hytteplassering i etterkant uten å ha videre kommentarer vedrørende utsikt.)

1.4 Regionalt planforum 18.10.2023

1. KU av overordna næringsbehov på Leka i forhold til slike etableringer. (Kommunen redegjør for det i saksinnstillinga. Se også punkt 11)
2. Alternative vurderinger som er gjort mhp. plassering av tiltaket kommer dårlig fram (Ta kontakt med Amalie Sofia og Kristin Floa, ev. se på tidlige dokumenter. Tilføyelse i kap. 1.10 «Vurderinger underveis»)
3. Konsultasjon mot reindrifta. (Kommunens ansvar.)
4. Vurderinger rundt veivalg og parkering bør beskrives mer detaljert. (Se kap. 4.3.1 «Alternative veiføringer»)
5. Legg til vurderinger rundt kystlynghei i planen inkludert faglig grunnlag. Presedensvirkninger å tillate tiltaket bør vurderes av kommunen men kan kommenteres i planen. (Se kap. 4.1.1 Kystlynghei og kap. 4.2.1 Presedens)
6. Mattilsynet legges til som høringspart. (ok)
7. Mattilsynet ønsker overordnet VA-plan med tilstrekkelig vann og kvalitet. (Kreves ifølge kommunen. VA-Rammeplan vedlagt plan.
8. Forbrenningstoalett vurdert? (Se 4.10.3 «Alternative avløpsløsninger»)
9. Stengt avkjørsel markeres bedre i kart eller tas inn i bestemmelser. (Tatt inn i bestemmelser)
10. Krav til friskt er 4*126 m. (Finner ikke at det stemmer iht. N100. Krysset er uregulert og fartsgrenser er 80 km/t)
11. Kommunen mener det er et skrikende behov for overnattingsplasser på Leka for å utløse potensiale for turisme.

1.5 Andre innspill

Innspill fra kommune og oppdragsgiver

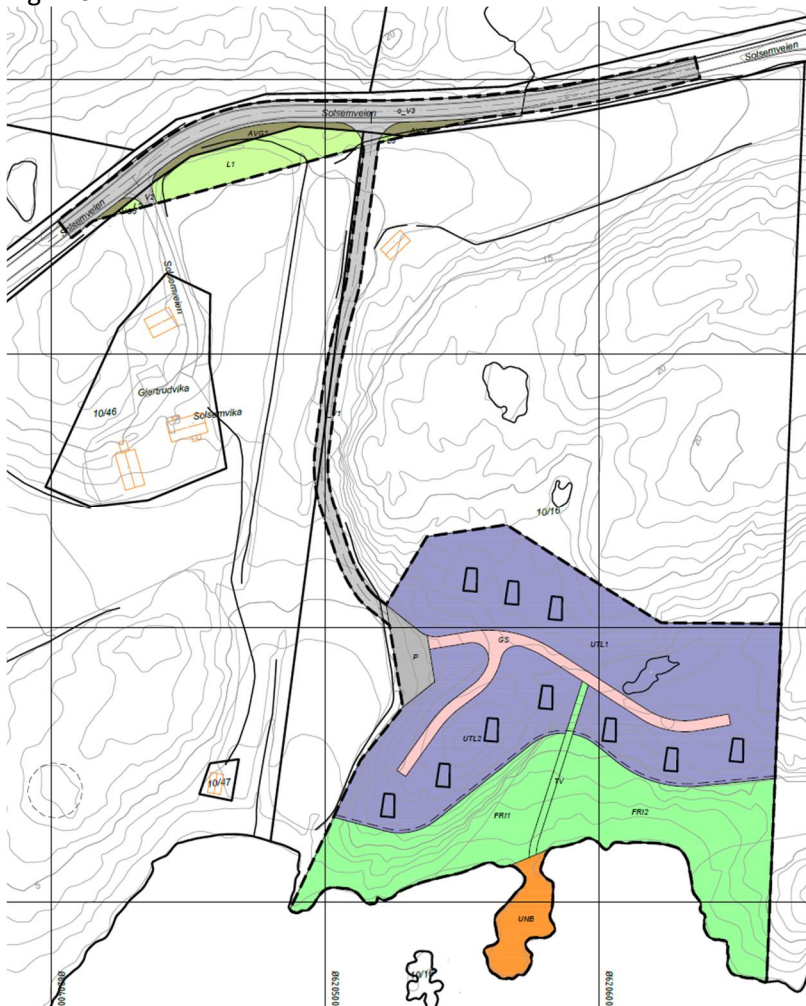
1. Rammeplan for VA skal ligge ved reguleringsplan (Vedlagt)
 2. Utslippsledning fra slamavskiller bør føres 50 m ut fra land eller til 5 m dybde. (§10 i lokal forskrift for kommuner i Jær-regionen. §12-11 i forurensningsforskriften angir 2 m under laveste vannstand. Se også kap. 4.10.2 «Avløp»)
 3. Vurder flere renseløsninger og utslippsløsninger. (Se kap. 4.10.3 «Alternative avløpsløsninger»)
 4. Ta gjerne kontakt med mattilsynet.
 5. Tydeliggjør konseptet. Se ny visualisering. (Se kap. 1.9 «Konsept»)
-

6. Gjør det mer tydelig at det er utleiehytter og nærings-satsing som underbygger kommunens behov for overnattingsplasser.
7. Tydeliggjør alternativvurderinger mhp. veiplassering og områdevalg.

1.6 Planavgrensning

Planen begrenses av eiendomsgrense mot Gnr. 10/8 i øst, dyrkamark og 10/18 i vest, havet i sør og en fjellknaus i nord. I tillegg er det inkludert vei og avkjørsel fra Solsemveien (FV7132). I bilde av foreløpig plan nedenfor går tiltaket helt ut til eiendomsgrense i øst. På vest side følger veien tett inntil eiendomsgrense i vest fra Solsemveien. Etter passering av fjellknausen svinger veien østover og følger kanten på dyrkajorda. Veien vil ikke krysse eiendomsgrensa mot 10/18 i vest.

Fig. 1.6





1.7 Lovgrunnlaget for utarbeidelse av reguleringsplan

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008.
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. november 2000.
- Lov om vern mot forurensing og om avfall (forurensningsloven) av 13. mars 1981.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009
- Lov om friluftslivet (friluftsloven) av 28. juni 1957.
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978.
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) av 20. juni 2008
- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26. september 2014
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene av 4. september 2009
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen av 1. september 1989
- RPR for vernede vassdrag av 10. november 1994
- Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017



1.8 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen

1.8.1 Målsetning og tema

(Tatt fra Målsetninger og tema i Planbeskrivelse 2013 til kommuneplanens arealdel)

Kommunen skal på en balansert måte sikre særlige viktige områder for næringsutnyttelse, ferdsel, friluftsliv, vern av natur og kulturminner.

1.8.2 Kommuneplanens arealdel for Leka kommune 2013-2025 vedtatt 31.01.2013

Området er markert som LNFR(A) i kommuneplanens arealdel. Forslaget kommer derfor i konflikt med eksisterende kommuneplan. Dermed er det nødvendig å utarbeide planprogram, planbeskrivelse, plankart, risiko- og sårbarhetsanalyse, konsekvens-analyse for å sikre at man ikke påfører mennesker og samfunn uheldige konsekvenser. 2 høringsrunder og offentliggjøring sikrer at alle har anledning til å uttale seg. Krav til minste høyde OK golv er angitt på 3,2 m. (Se endring i referat fra oppstartsmøte). Ny bebyggelse skal plasseres slik at meste mulig av naturlig vegetasjon og terreng kan bevares. Høyder i terrenget og silhuetter bør (unngås) holdes fri for bebyggelse. Planer for utbygging skal i størst mulig grad gi universell utforming. Kommuneplanens arealdel inneholder et temakart for Biologisk mangfold, verdisetting av prioriterte naturtyper. Området berøres ikke av disse områdene. Landskapsanalysen for Skei og Skeisnesset i Leka kommune nevner heller ikke området spesielt i forhold til verneverdier. (Analysen er lagt sammen med kommuneplanen på kommunens nettsider)

1.8.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Planprogram vedtatt for 2021-2033. Bærekraft og trygghet er sentralt. Samfunnsdel planlagt ferdig august 2022. Leka mangler en samfunnsplan pr. i dag.

Kommunens planstrategi 2021-2023. Bærekraft, klimapolitikk, ressursforvaltning og trygghet er nasjonale forventninger. Regionale føringer i Trøndelagsplanen (2022) ønsker å bidra med økt bolyst og næringsutvikling i et bærekraftig Trøndelag.

Kommunen deltar i klimanettverk Trøndelag som jobber med klimasårbarhetsplan. Dette vil også gi innspill til kommunens ROS-analyse. ROS-analysen for Leka er fra 2016 og trenger oppdatering. (Risiko og Sårbarhetsanalyse)

1.8.4 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ikke reguleringsplaner i umiddelbar nærhet.

1.8.5 Visit Namdalen

Visit Namdalen eies av reiselivsbedrifter og kommuner i distriktet. (Deriblant Leka kommune). To av hovedmålene er å øke reiselivsbasert sysselsetting samt og skape flere unike og kvalitativt gode kundeopplevelser i regionen. Under kap 2.3.1: Utnytte den unike



natur og kultur til nyskaping og produktutvikling for å skape et reiselivstilbud som oppnår høy pris i internasjonalt marked.

1.8.6 Klima og energiplan

Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi.

1.8.7 Trafikksikkerhetsplan med tiltaksplan 2018-2021

Nasjonale mål: Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskapning og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Nasjonal transportplan: Transportpolitikken skal bygge på en visjon om null drepte eller hardt skadde i transportsektoren.

Leka kommune ønsker å følge om regionale og sentral mål i trafikksikkerhetsarbeidet.

Hovedmålet til Leka kommune i den sammenhengen er satt til: Å BEDRE

TRAFIKKSIKKERHETEN I LEKA KOMMUNE.

1.8.8 Regional vannforvaltningsplan 2022-2027

Leka tilhører Ytre Namdal vannområdet med felles administrasjon. Regional vannforvaltningsplan er basert på krav i vannforskriften.

Grunnlaget for planen er vannforskriften.

§ 4. Miljømål for overflatevann

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, i samsvar med klassifiseringen i vedlegg V og miljøkvalitetsstandardene i vedlegg VIII.

Stoff nr. 34 til og med stoff nr. 45 i vedlegg VIII del A inngår i vurdering av kjemisk tilstand fra og med 22. desember 2018.

Svært god økologisk og svært god kjemisk tilstand tilsvarer at kystvann (aktuelle resipient her) har like god samme miljø som det ville hatt uten lokalt tilført utslipp. (Uberørt kystvann)

Ved god tilstand aksepteres det små tegn på forstyrrelser. Ved forurensning aksepteres konsentrasjon av næringsstoff og kjemikalier opp til nivå gitt av forskrift. Dette kan være høyere enn konsentrasjon i uberørt kystvann.

Faktorer som karakteriserer kystvann: Bredder og lengdegrad, tidevannsforskjell, saltholdighet, strømningshastighet, bølgeeksponering, gjennomsnittlig vanntemperatur, sirkulasjonsegenskaper, turbiditet, oppholdstid ved innstengte bukter, sammensetning av bunnsstrat, variasjon i vanntemperatur, dyp.



1.8.9 Behov for overnattingsenheter

I et skriv datert 09.09.2021 skriver Leka kommune ved avd. for samfunn og strategi: Leka opplever en stadig stigende turiststrøm. Spesielt norske turister som er blitt bevisst eget land og de muligheter og opplevelser som faktisk finnes i Norge. Veldig mange av turistene som kommer hit er kun på gjennomreise, fordi overnattingskapasiteten er for liten. Dette er det viktig å gjøre noe med, dersom turistnæringen i Leka skal vokse.

1.9 Konsept

Jaa Utleie har et ønske om å skape en særegen overnattingsplass, tett på naturen og det åpne hav. Konseptet tar utgangspunkt i å finne hvilepulsen i rolige omgivelser - med lyden av naturen i fokus. Med panoramavindu i front vil det være en spektakulær utsikt fra utleiehyttene - perfekt for konseptet. Endelig valg av utforming av utleiehyttene er ikke gjort, men vil ha basis i konseptet, men også økonomi, praktiske forhold og omgivelsene utleiehyttene skal stå i. Endelig utforming blir også tilpasset reguleringsbestemmelser for de ulike formål.

Fig. 1.9a Illustrasjonsfoto for konsept hytter





Fig. 1.9b Illustrasjonsfoto for konsept hytter



Fig. 1.9c Illustrasjonsfoto for badeplatting





1.10 Vurderinger underveis

Beskrivelse her er utklipp av mail fra oppdragsgiver datert 09.01.2024

«Å plassere hyttene på yttersiden av Leka var i utgangspunktet vårt ønske da vi allerede i 2019 startet research prosessen til vårt hytteprosjekt. Etter å ha vurdert flere tomter og vært i kontakt med grunneier på først ønsket tomt (gbnr 13/26) lot ikke dette seg gjøre. Dette var også innenfor område som kommunen beskriver som sårbar.

Vi valgte derfor å se på tomter lenger sør/øst for å finne en egnet tomt i et område som er innenfor i forhold til kommunens anbefaling, samt nærmere infrastruktur. Vi måtte gi slipp på ønsket om nærhet til Lekas spesielle geologi på vestsiden (yttersiden). Det ville vært svært vanskelig å få gjennomslag for hyttebygging i et område som er beskrevet som et sårbart landskap av kommunen, noe fylket og statsforvalter tvilsomt hadde vært positiv til.

Etter å ha gjennomgått flere tomter forespurte vi så å kjøpe deler av en nabotomt(gbnr 10/10) med mye potensial hvor det fortsatt ville være noe utsikt mot yttersiden og den særegne geologien Leka er kjent for. Dette lot seg dessverre heller ikke gjøre, da grunneier ikke ville selge området.

Vi befarte så alle tomter til grunneier Kjell-Arve Sønnesyn som alle ligger lenger sør/øst på øya (områder som er innenfor kommunens anbefaling) og etter å ha sett og diskutert hvert område falt vi til slutt ned på at Einvika 10/16 var best egnet til vårt konsept, samtidig som det er innenfor kommunens anbefaling av område.

Vi søkte så om dispensasjon for tiltaket. Etter dispanssøknaden hadde kommunen et møte med statsforvalter hvor vi ble rådet til å heller gjennomføre en privat reguleringsplan for å lykkes med å få ønsket tiltak godkjent. Etter anbefaling trakk vi derfor søknaden for å heller lage en privat reguleringsplan som overholder alle krav og anbefalinger.

Denne prosessen har vært svært lang og tidkrevende og til nå tatt oss 5 år. Vi har kjempet hardt for vårt ønske om å være med på å videreutvikle turismen på Leka. Vi har befart mange områder, vært i dialog med flere grunneiere og har underveis måttet gi slipp på flere ønskede tomter. Vi har nå brukt utrolig mye tid og ressurser på å gjennomføre valget vi har falt på: Einvika - som er godt egnet for formålet og innenfor det kommunens beskriver som et mindre sårbart område ift. landskap. (...)

Angående veivalg på gjeldende tomt er det også allerede i forkant av disp.søknad gjennomført befaring med to entreprenørfirmaer for å se på veiføring til hyttefeltet. Det ble så utarbeidet er forslag til veiføring (angitt i Fig.4.3c) som vil være det enkleste og mest hensiktsmessige alternativet og som og vil gi minst mulig inngrep i naturen.»



2 Planprosess

2.1 Organisering

Ingeniør Jorleif Lian AS er innleid som fagkonsulent for utarbeidelse av plandokumenter for reguleringsplanen. Amalie Hansen Sønnesyn bidrar med sin lokalkunnskap inn i dette arbeidet. Parter og høringsinstanser engasjeres gjennom varsling/høring av plandokumenter.

Oppstart av planarbeidet kunngjøres sammen med at forslag til planprogram gjøres tilgjengelig for offentligheten. Varsel om oppstart kunngjøres i Lekaposten og Ytringen og på kommunens hjemmesider samt per epost til høringsparter.

Planarbeidet starter opp etter varsling av oppstart. Samlet vurdering av konsekvenser vil bli redegjort for i planbeskrivelsen til reguleringsplanen og behandlet samtidig med reguleringsplanen. Ansvarlig myndighet for behandling av reguleringsplanen er Leka kommune.

Plan- og utredningsarbeidet skal gjennomføres etter plan- og bygningslovens bestemmelser om samråd, offentlighet og informasjon.

2.2 Fremdrift

Planprosess	Faser i planarbeidet	Deltakere	tidsrom
1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	Ing. Jorleif Lian AS	23.03.22-01.08.22
	ROS	Ing. Jorleif Lian AS	23.03.22-01.08.22
	Forslag til planprogram	Planutvalget	01.09.22
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	Alle	01.09.22-15.10.22
	Medvirkning barn og unge	Alle	--
	Vedtak planprogram	Planutvalget	01.11.22
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag, samarbeid med grunneiere og andre	Ing. Jorleif Lian AS	01.11.22-01.8.23
	Medvirkningsopplegg	Alle	
	Utredninger/ stedsanalyse	Ing. Jorleif Lian AS	
	1.gangsbehandling planforslag	Planutvalget	01.02.2025
	Offentlig ettersyn/ høring	Alle	15.02.25-01.04.25
3. Offentlig ettersyn/ høring	Folkemøte	Ingen	-
	Bearbeiding planforslag	Ing. Jorleif Lian AS	01.04.25-01.05.25
	2.gangsbehandling i planutvalget	Planutvalget	15.05.25
4. 2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	
		Kommunestyret	01.06.25

Oppstart ble annonsert i Ytringen 15.09.22. Samtidig ble annonsen oversendt Lekaposten ved Leka kommune. Informasjon ble satt i Lekaposten utgave 30.09.2022. Samtidig ble oppstartsvarsler sendt på e-mail til alle høringsparter. Plandokumenter ble også lagt ut på Leka kommune sine nettsider til samme tid.



Planprogram og ROS-analyse ble sendt ut sammen med oppstartsvarsel. Etter høringsrunden og justering sendes forslag til reguleringsplan til behandling i kommunen, kommunen legger planen ut til offentlig ettersyn og det blir en ny høringsrunde. Det legges opp til komplett leveranse av planforslaget til møte i formannskapet i september 2023 med høring frem til november. Framdriftsplanen forutsetter at det ikke blir stilt ytterligere krav om utredninger under høringsperioden av planprogrammet.

2.3 Medvirkning

Medvirkning til reguleringsplanen sikres gjennom varsling av oppstart og høring på planprogram og reguleringsplan.

Følgende er høringsparter:

Leka kommune	-	Postmottak@leka.kommune.no
Statsforvalteren i trøndelag	-	Sftlpost@statsforvalteren.no
Trøndelag fylkeskommune	-	postmottak@trondelagfylke.no
Sametinget	-	samediggi@samediggi.no
Novaniemi reinbeitedistrikt (Nordland)- Nils Kapfjell	-	voengel.njaarke@gmail.com
NVE trøndelag	-	rm@nve.no
Telenor	-	kabelnett@telenor.no
Tensio	-	ntenett@nte.no
Ytre Namdal vannområdet	-	postmottak@namdalregionrad.no
Mattilsynet	-	postmottak@mattilsynet.no

Grunneiere

Gnr 10 bnr 16-Kjell Arve Sønnnesyn	-	Kjell.sonnnesyn@leka.kommune.no
Gnr 10 bnr 18-Stein Terje Johansen	-	steintj@hotmail.com
Gnr 10 bnr 47-Stein Terje Johansen	-	steintj@hotmail.com
Gnr 10 bnr 46 Stein Terje Johansen	-	steintj@hotmail.com
Gnr 10 bnr 8 - Anders Hansen	-	ahaman2@online.no

2.4 Plandokumenter

Følgende leveranser hører til planarbeidet:

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa
- 5 Kopi av varslingsbrev
- 6 Kopi av innkomne merknader



- 7 ROS-analyse
- 8 VA-rammeplan
- 9 Skriv fra Nils-Johan Kappfjell, Leder Voengel-Njaarke reinbeitedistrikt

Dokumenter leveres i word og pdf. Plankart leveres i tillegg i SOSI-format med sosi-kontroll fil.

Med oppstartsmelding følger:

- 1 Planprogram
- 2 ROS-analyse
- 3 Foreløpig reguleringsplankart i pdf (I tillegg sosi-format til kommunen)
- 4 Sosi-kontrollfil til kommunen
- 5 Referat fra oppstartsmøte



2.5 Utredningsbehov i planprosessen

Konsekvensanalyse

Kommunen stiller krav om konsekvensutredning av planen. Konsekvensutredning legges inn i planbeskrivelse. Forskrift om konsekvensutredning krever en selvstendig vurdering før oppstartsmøte.

I forskrift om konsekvensutredninger §6b er det gitt at «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I (skal konsekvensutredes og ha planprogram). Unntak gjelder hvis det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Planen kommer inn under Vedlegg I. Pkt 25 i forskrift om konsekvensutredninger , med krav om planprogram og KU.

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Konsekvensutredning skal tilpasses behovet. Her blir den ikke større enn at det er tilstrekkelig å legge den inn i planprogram og planbeskrivelse.

Naturmangfoldloven

Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens kap II. Dette er behandlet under kap. 4.1 Biologisk mangfold/naturmangfold.

Kulturminneloven

Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til kulturminnelovens § 9. Dette er behandlet under kap. 4.8 Kulturminner og kulturmiljø.

ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) . Hensikten med analysen er å avdekke risikoen knyttet til tiltaket. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet. Aktuelle tema for ROSanalysen er trafikkulykke og springflo.

ROS-analysen gjennomføres i to faser; en innledende fase med gjennomgang av mulige risikoer i området, og en fase med analyse av risikoene.

Det er dermed behov for følgende utredninger:

2.5.1 ROS-analyse

Det er utarbeidet et eget dokument som følger planen.

2.5.2 Områdestabilitet generelt

Utredning under kapitel «4.9.1 Områdeskred kvikkleire». Konklusjoner følges opp av oppdragsgiver.



3 Beskrivelse av planområdet

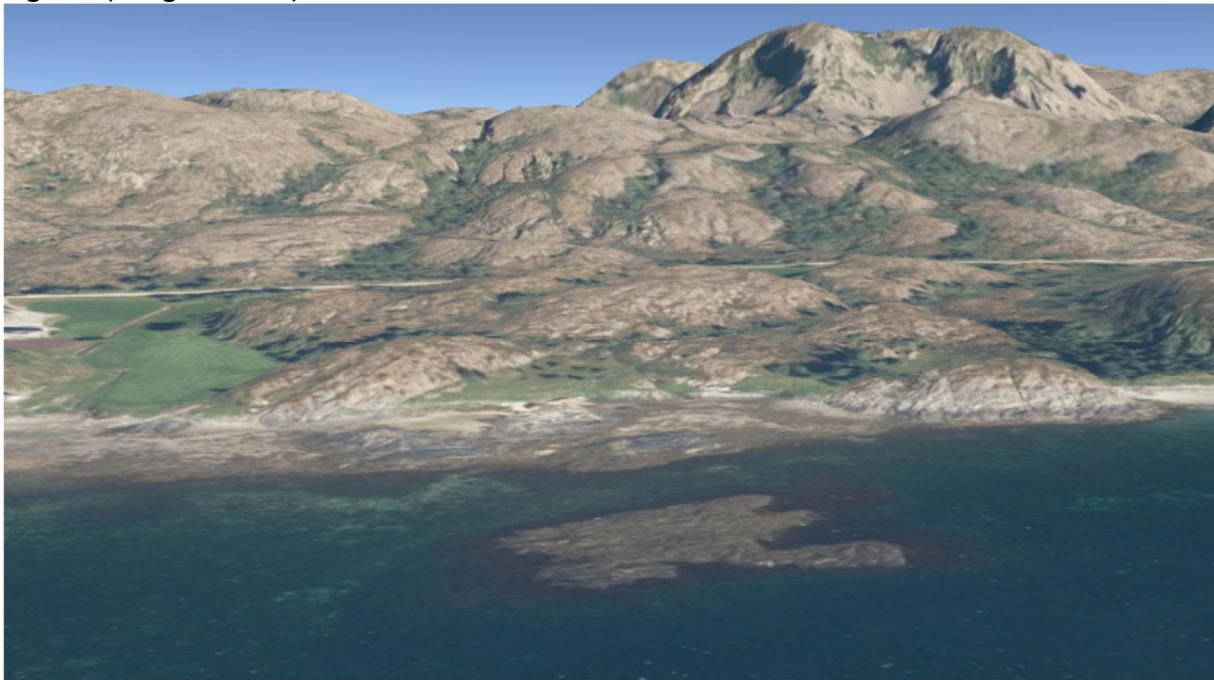
3.1 Stedet

Planområdet ligger på eiendommen 10/16 med eier Kjell Arve Sønnesyn på Leka, 11 km i retning sør-vest langs FV 7132 fra ferjeleie på Skei. Området for reguleringplanen går fra strandlinjen og inn til fylkesvei 7132. Fjellet Lekamøya ligger 1 km mot nord-øst. Den kjente Solsemhula ligger 3,1 km mot nord langs vei. 1 km i luftlinje mot øst ligger den fine badestranda Årdalssanden.

Det planlagte tiltaket ligger på berg-grunn med sparsom vegetasjon. Tilførselvei vil følge langs eiendomskille/åpen grøft fra fylkesvei. Videre følger veien i overgang mellom fjellknaus og dyrkamark ned til bergene utleiehyttene skal stå på.

Einrika ligger mellom Breivika i vest og Juvika i øst. Nærmeste gård heter Solsemvika. Navnet henspiller nok på et større område mellom Solsemnesset i vest og Solsemholmen 1 km i sør-vest.

Fig. 3.1 (Norge i bilder)



Gjeldende kommuneplan for området ble vedtatt 31.01.2013. Hele området er markert som LNFR(A). Det er formål landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.

3.2 Landskap

Leka består av fjell og berg-knauser og løsmasse-avsetninger i forsenkningene under marin grense. Området er bevokst av busker og lave trær i dalsøkk oppover fjellet og langs dyrkajord. Dyrkajord er stort sett overalt det er marine avsetninger av en viss tykkelse. Landskapstypen beskrives som skjermet indre slette til småkupert kystslettelandskap i artsdatabanken. (Natur i Norge)

Fig.3.2a Variasjon i landskapsbildet.



Dyrkajorda i området er anlagt på områder under marin grense hvor en har avsetninger av en viss mektighet.

3.3 Arealbruk og størrelse

Planområdet er på ca. 17 da utenom veiareal.

3.4 Bebyggelse

Bebyggelsen består av spredt bolig og fritidsbebyggelse.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er kulturminner i området. Disse berøres ikke av planen, men gjør plasseringen mer attraktiv. I vest ca 120 m fra nærmest planlagte plassering av hytte er det en rundrøys av stein. Trolig brukt til tørking av torv. Ingen utleiehytter planlegges lagt nærmere enn 100 m. Det er foretatt befarings på knaus mot sjøen av fylkesarkeologen uten funn. Området for øvrig er også gjennomgått. Fylkesarkeologen bekrefter i brev av 20.04.2023 at arbeidene er utført og avsluttet uten funn innenfor planavgrensningene.

R markert i kart nedenfor er ei rundrøys med diameter 2 meter og høyde ca 30 cm. Røysa kan være lagt opp for å bedre tørkemuligheter for torv. I området rundet er det torvuttaket. Dette arkeologiske minnet har vernestatus automatisk fredet. Øvrige bygninger er bygninger fra 1900-tallet. Disse har ingen vernestatus.

Fig. 3.5 Kulturminner



3.6 Sosial infrastruktur

Juvika er definert som et kartlagt friluftsområde. (Strand rett øst for området)

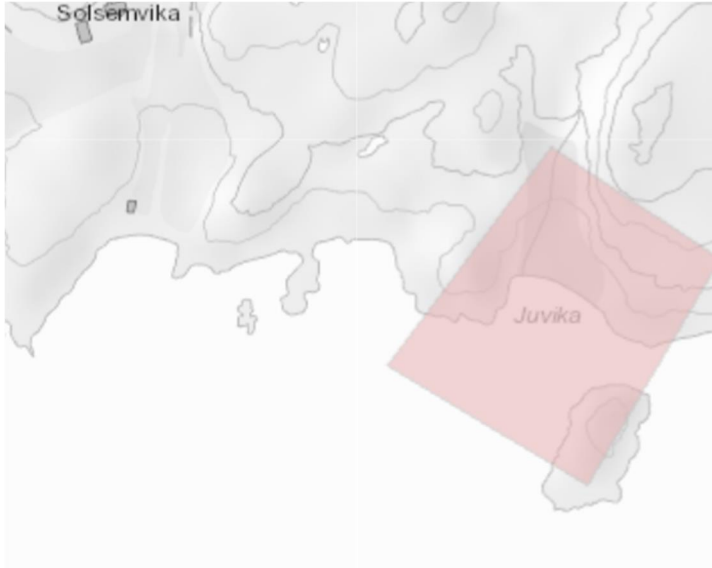
Områdebeskrivelse: Ganske mye brukt og litt bort-gjemt idyllisk sandstrand ved bekkeutløp, omgitt av skog og bergknaus. Brukerfrekvens: Noe. Ikke fastboende brukere: Nesten aldri.

Flott for bading og landing med kajakk. Verdi: Viktig friluftsområde. Juvika beskrives her for å gi et helhetlig bilde av området og fordi området ligger nært opp til regulert område.

Samtidig skal det nevnes at store deler (50%) av landarealene og store sjøområder er

kartlagte friluftsområder på Leka. Badestranda kan nås ved å gå strandsonen fra planområdet eller fra Gjertrudvika. Best tilgang er det via sjøveien eller over land rett fra fylkesveien. Avstanden er kun 320 m i luftlinje.

Fig. 3.6 Juvika badestrand



Hele strandsonen er tilgjengelig strandsoner. Det er ikke planlagt å gjøre endringer på dette. Byggegrense er minst 19 m fra strandkanten.

Badeområdene på regulert område er ikke i bruk til bading i dag. Det er mye tang i havet og svært lite areal med sandstrand i regulert område. Regulert område vil imidlertid bli tilrettelagt for bading. Tilgangen til egnet areal for bading vil dermed øke med tiltaket.

Det vil ikke bli lagt til rette for økt trafikk til Juvika, eller at gjester ved anlegget skal benytte Juvika. Tvert i mot vil det bli lagt til rette for bading og aktivitet i bukta rett nedenfor utleieenhetene.

3.7 Teknisk infrastruktur

Adkomst til området går på fylkesvei 7132 Solsemvegen. Det blir etablert ny grusvei fra fylkesveien nedover til hytteområdet.

Det går en høyspentlinje rett nord for fylkesveien. Tensio har transformator i området.

Det er kommunal vannledning langs fylkesvei fra Leka Vassverk SA siden 2015.



3.8 Samfunnsfunksjoner

3.8.1 Brann/redning

Brann- og redningsvesenet i Leka er et deltidsbrannvesen som har hjemmevakt. Iht. Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningstjenesten bør utrykningstiden utenfor tettbygd strøk ikke overstige 30 min. Med 15 min responstid på hjemmevakt og 15 min kjøring de 11 km til planområdet, vil nok utrykningstiden være ca 30 min. Brannvesenet stiller med tankbil og/eller pumper for brannslukking. Avstand fra parkeringsplass til hytte lengst unna vil være 112 m og bør bære håndterbart enten det anlegges kjørbare vei eller ikke. Avstand til sjøen fra oppstillingsplass er 100 m og 6 høydemeter. Avstand fra sjøen til høyest liggende hytte er 120-160 m og 14 høydemeter.

3.8.2 Ambulanse/lege/luftambulanse

Leka Brann- og redningsvesen har kompetanse i førstehjelp. Det er legevakt på Leka. Det er ambulansetjeneste på Leka. Ambulanse transporterer til lege eller til sykehuset på Namsos eller Mosjøen/Sandnessjøen. Ev. kan det benyttes helikopter til samme sykehus eller St. Olavs Hospital i Trondheim.

Utrykningstid ambulanse vil være ca 15 min fra Skei. Legehelikopter fra Trondheim trenger ca 50-60 min. Legehelikopter fra Sandnessjøen trenger 30 min. Transporttid med ambulanse til Namsos med ambulanse er nært 3 timer og til Mosjøen ca 4,5 timer. Ved alvorlige skader/sykdom vil legehelikopter foretrekkes.

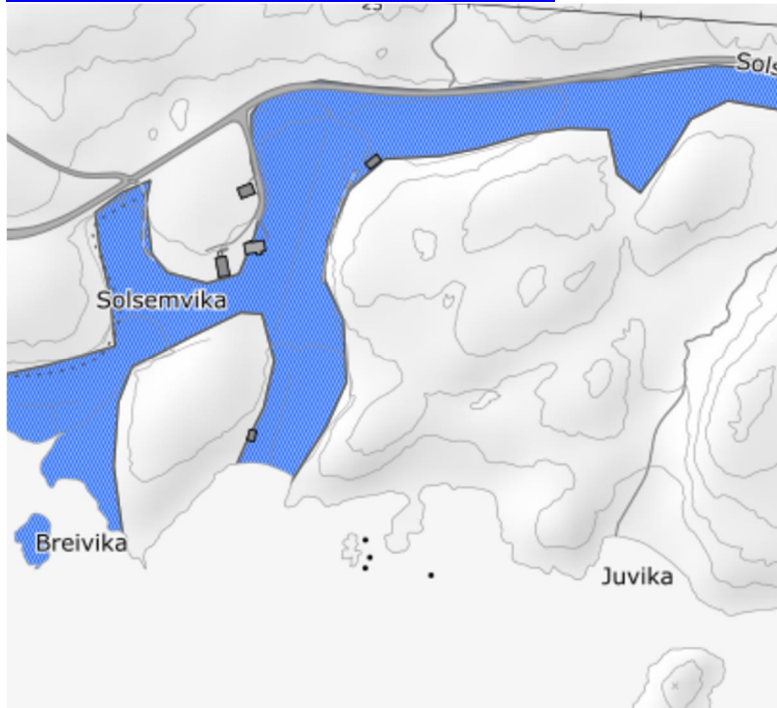
3.9 Fareområde og forurensning

Det er ikke kjente forurensninger i området.

3.9.1 Marin leire

Området i figur nedenfor beskrives marin strandavsetning hvor det ofte kan finnes marin leire. Mulighet for marin leire er stor. Marin grense på Leka ligger på ca 125 m.o.h. Marine strandavsetninger beskrives som strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Det vil være nødvendig å gjøre en vurdering opp imot risiko for områdeskred.

Fig.3.8.1. Mulighet for marin leire. (www.kilden.nibio.no)
http://geo.ngu.no/kart/grus_pukk_mobil/



3.9.2 Stormflo

Planområdet må vurderes mot stormflo og økning av denne som følge av klimaendringer og stigende havnivå. For stormflo og flom skal sikkerhetsklasse F2 benyttes, middels konsekvens og gjentaksintervall på stormflonivå på 200 år iht. TEK10. Returnivå stormflo 200 år for Leka er angitt 236 cm over middelvann i veileder for Havnivåstigning og stormflo utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2016. Det henvises til denne fra Klimaprofil Nord-Trøndelag oppdatert pr. januar 2021. Det skal tas hensyn til økt havnivå på 57 cm og justering for endret kartgrunnlag på – 9 cm. Det gir en stormflomnivå på 284 cm fram til år 2100. Minste høyde ok golv på 3,6 tar hensyn til bølgehøyde på opp til 76 cm ved land.

Området ligger relativt skjermet for direkte vind fra sjøen. Solsemholmen (15 m.o.h) skjermer noe for vind direkte fra retning sør-vest. Mot vest demper en skjærgård på 10 km lengde bølgene. Fra retning nord-vest til øst skjermer omkringliggende fjell på kote 90-217 m.o.h. Retning sør er åpen i en avstand på 4 km til sjøen møter skjær og holmer på landsiden. Det er en smal passasje for bølger i retning vest-sørvest hvor bølgene kan slå inn fra 20 km havstrekning. Bølgene blir imidlertid noe dempet av grunnere vann i en lengde på 500 m før de treffer planområdet.

Klimatilpasning overvann. Dimensjonering av overvann-systemer om slike er aktuelle skal ta hensyn til 50% økt nedbør for dimensjonerende nedbør med varighet mindre enn en time iht.tabell 2 i Klimaprofil Nord-Trøndelag.



4 Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

4.1 Biologisk mangfold/naturmangfold

Det er søkt i Gislink kartbaser etter registrerte trua eller verna arter. Havørn, Vandrefalk og Kongeørn har en fellesregistrering på hele Leka uten spesifikk lokalisering. Det er observert Lomvi (300 m), rødsildre (750 m) og tjeld (300 m) nært planområdet. Av planter er det funnet blåstarr, reinrose, fjelltistel, rognasal, bergasal i nærheten av planområdet. Tiltaket søker å påvirke dyre og plantelivet minst mulig da det er nettopp urørt plante og dyreliv som er en viktig brikke i salgsgrunnlaget.

Artsdatabanken har kartfestet observasjoner av trua eller verna arter som andre steder er maskert av hensyn til sikring mot f.eks eggssanking. Det er ikke hensiktsmessig å gjengi nøyaktig plassering, men avstand fra tiltaket kan angis. Havørn – 750 m, Vandrefalk – 7 km, Kongeørn – 2 km.

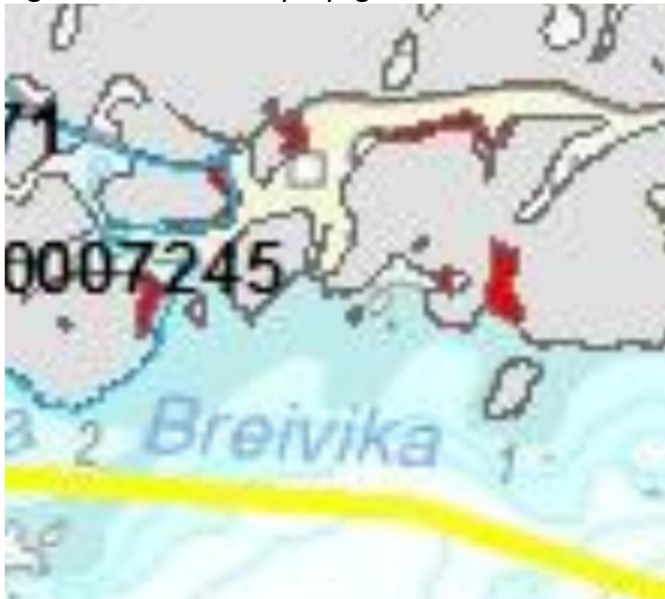
4.1.1 Kystlynghei

Området er ikke beskrevet som kystlynghei på Gis-link på nett. Leka kommune har oversendt rapport utarbeidet av NIBIO av 2018 – Oversikt over arealer med «potensiell kystlynghei»..... (Prosjektnummer 10378) På kart utarbeidet med bakgrunn i flyfoto har arealet blitt kategorisert som potensiell kystlynghei. Det er naturlig å ta inn i bestemmelsene til planområdet at området kan holdes ryddet for vegetasjon og at det eksisterende humusdekke med lyng skal bevares. Hovedproblemet med bevaring av kystlynghei de fleste steder er at det gror igjen på grunn av mindre beiting og kanskje også klimaendringer. Tiltaket vil dermed bedre bevaringa av kystlynghei. Tiltaket er heller ikke til hinder for at beitedyr kan gå på området.

Det er gjort kartlegging av kystlynghei på Leka i følge Leka kommune. Nesten alt som er undersøkt er kystlynghei. Kommunen mener det er riktig å forutsette at hele planområdet er kystlynghei og bruke det som premiss i planen. Dette har ikke konsekvenser for planen da det er en forutsetning i planen at utleiehyttene skal stå på stolper, at det skal være gangstier til utleiehyttene fra parkeringsplass og at fjell og lyng skal stå urørt eller revegiteres.

Potensiell kystlynghei fra NIBIO-rapport er vist nedenfor. De grå områdene er potensielt kystlynghei. Dette er ikke kontrollert i felt men er alle arealer med åpen fastmark hvor det ikke er skog, jordbruksareal, bebyggelse eller infrastruktur. I tillegg er det gitt som krav at grunnforhold er grunnlendt mark eller fjell i dagen. I planområdet er det fjell i dagen i mosaikk med grunnlendt mark.

Fig. 4.1.1 Potensiell kystlynghei



4.2 Landskap

Det er viktig at utbyggingen føyer seg inn i landskapet som en naturlig del og ikke ødelegger landskapet man skal selge seg inn med. Derfor er tiltaket planlagt med minst mulig naturinngrep, små utleiehytter som tilpasser seg miljøet i material og fargevalg. Leka kommune har på strategisk nivå sagt at yttersida av Leka er sårbar, mens innsida og østsida er mindre sårbar. Det meste av bebyggelse er på innsiden av leka. Her er også mye av jordbruksareal og bebygd areal allerede i nærheten av sjøen. Planområdet ligger på innsiden av Leka og passer denne beskrivelsen. Det gjelder fra Solsemvågen i sør til Lauhatten i nord. Dette er også et område hvor det er mindre potensiell kystlynghei. Området er også nært infrastruktur med vei og vann og nærhet til sjø. Det er naturligvis større innslag av menneskelig påvirkning av landskapet med jordbruk, bygninger, veier på innsiden av Leka.

4.2.1 Presedens

Ved å tillate dette tiltaket vil det kunne skapes presedens at det skal være lettere å få til tiltak på innsiden av Leka hvor det er nærhet til infrastruktur som vei, vann og sjø samtidig som det er mindre innslag av kystlynghei. Det virker også som en fornuftig strategi for Leka kommune for å bevare urørt natur samtidig som man får utviklingsmuligheter. Uten en slik strategi vil det kunne skapes presedens at utbygging nært havet er greit på hele Leka såfremt det er næringsvirksomhet. Dette er vurderinger som Leka kommune selv har gjort iht. referat fra møte i regionalt planforum. (Se kap. 1.4)



4.3 Landbruk/veiføringer

Planen påvirker landbruksinteresser i svært liten grad. Veien vil gå over dyrkajord i kanten mot eiendomsskille og grøft i den første delen fra Solsemveien. (Se Fig 4.3c) Veiføringa vil ikke gjøre arronderinga verre for driver av landbruksjorda. Det vil si at ingen teiger deles opp eller gjøres mindre hensiktsmessig i forhold til høsting. Veien vil gi bedre tilgang til dyrkajord langs eiendomsgrense mot 10/18. Planen tar ikke stilling til veirettigheter da det heller ikke er påkrevet. Planen endrer ikke på eksisterende forhold. Veien ligger godt i terrenget, er billig å bygge og påfører landskap og fauna minimal skade.

Ut fra arrondering og kjøremønster ser det ut om eier av 10/16 driver jorda på 5,5 (Se fig. 4.3a) daa langs Solsemveien (Østlig del). Tilførselvei til hytteområdet kommer på denne eiendommen kant i kant med eiendomsgrense og grøft mellom 10/16 og 10/18. Veien vil legge beslag på 45 m lengde og 4 m bredde over dyrkamark nærmest Solsemveien. Tap av dyrkamark vil være ca 0,2 da fra denne teigen. Se høyre bilde på figur 4.3a. Opprinnelig areal 5,5 da. Nytt areal 5,3 da.

Eier av 10/18, naboeiendommen i vest ser ut til å drive del av dyrkajord på 10/16 som ligger mot hans teig i sør ved hytteområdet. Teig på 10/16 er 3 da (bilde 2 fig. 4.3a), mens tilliggende jord på 10/18 har et areal på 3,6 da (bilde 2 fig 4.3b). På grunn av fjellknausen i øst vil veien også her ta litt dyrkamark, men det begrenser seg til 50 m lengde og 4 m bredde, altså ca 0,2 da. Det påvirker ikke arrondering negativt. Opprinnelig areal på samlet teig: 6,6 da. Nytt areal etter veibygging: 6,4 da.

Mellomliggende strekning på veien, markert med svart, går over skogsmark. Tap av skogsmark blir ca $80 \cdot 5 \text{ m} = 0,4 \text{ da}$. Skogsarealet er definert som skog inkl. myr med middels bonitet. Se fig. 4.3 c. Det er traktorvei på denne strekningen fra før.

Det foreslås ikke å sprengre vei inn i siden på berget for unngå tap av 0,2 da dyrkamark. Sprengt vei vil gi unødvendig sår i landskapsbildet. Det er lite hensiktsmessig når en selger naturoplevelser.

I figur 4.3.1 er dette alternativet merket 0 , og er valgt alternativ.



Fig.4.3a Gardskart.nibio.no Gårds-bruksnummer 10/16

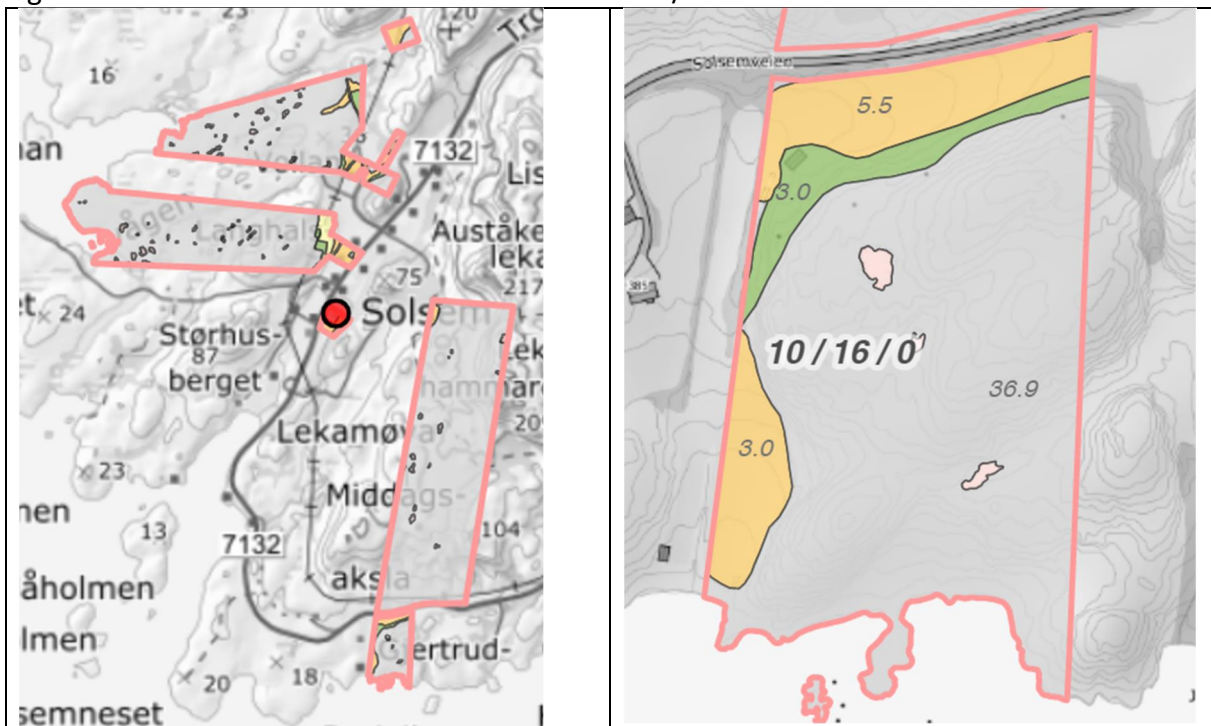


Fig.4.3b Gardskart.nibio.no Gårds-bruksnummer 10/18

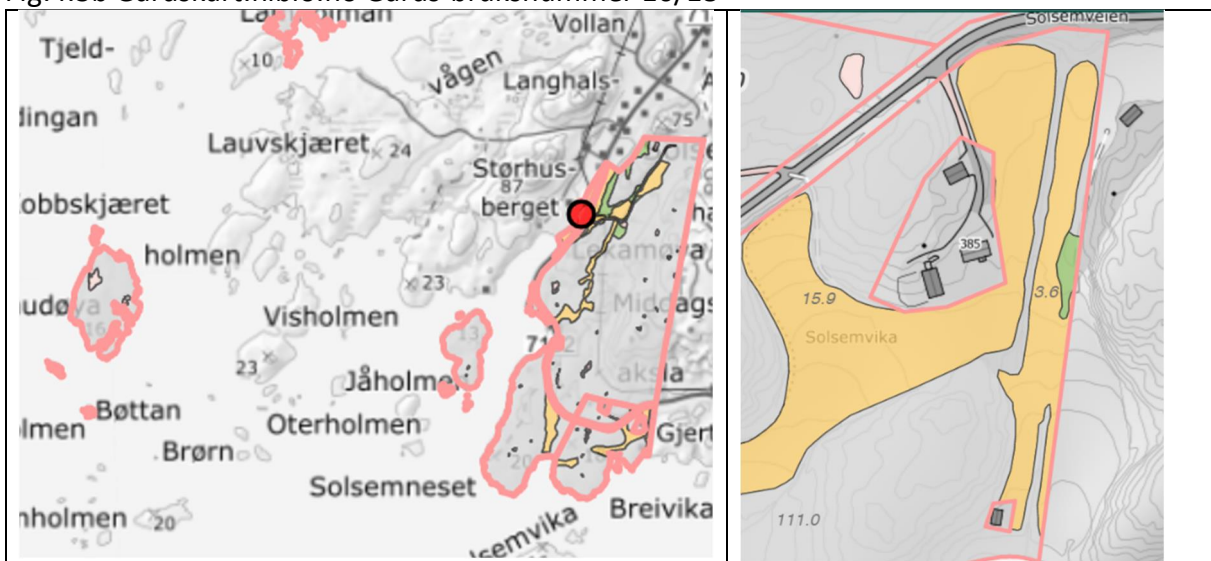


Fig.4.3c Norgeskart lengder vei 10/18



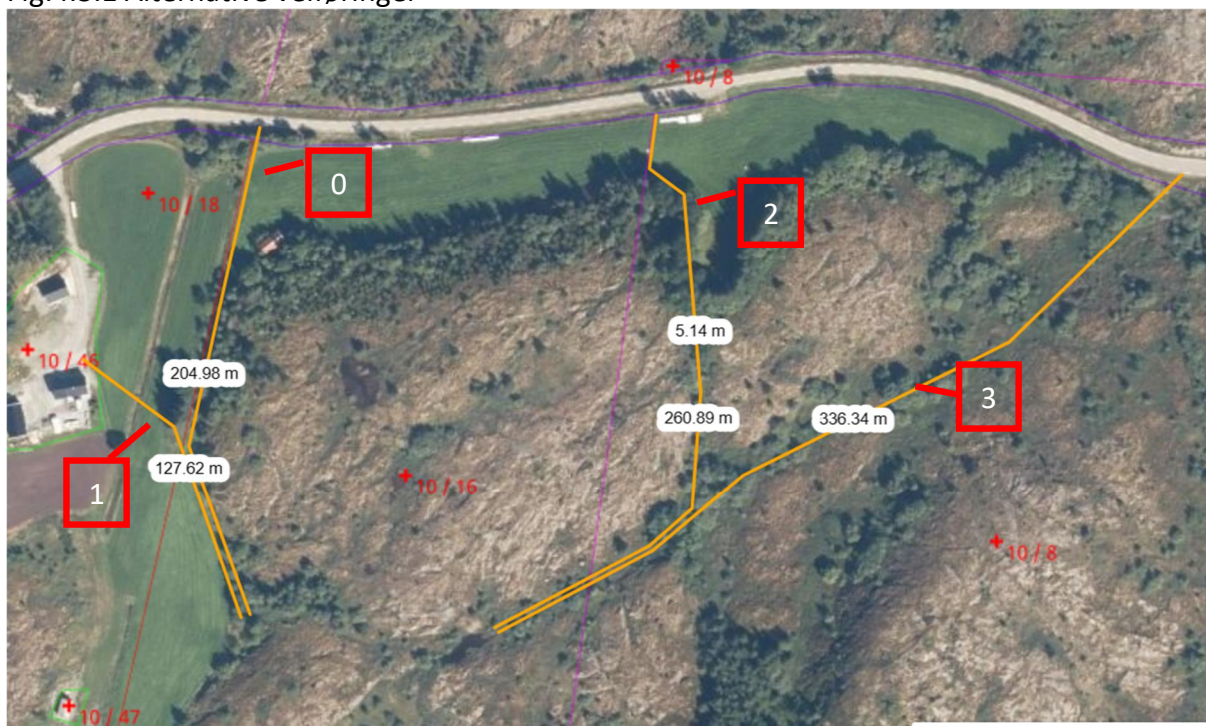
4.3.1 Alternative veiføringer

Nummer på alternativene refererer til fig. 4.3.1.

- Nummer 1. Vei kunne vært ført direkte fra eiendom 10/46. Dette er en privat eiendom som neppe er interessert i økt trafikk tett ved husveggen. Vei fra eiendom 10/46 vil ha lengre veiføring over dyrkamark og gjøre arronderinga betydelig verre for en teig som blir delt i to enda mindre biter. Det er en uaktuell løsning mhp. arrondering og i forhold avtale om veiføring. Markert med 1 i figur 4.3.1.
- Nummer 2. Vei kunne også vært ført over eiendom 10/8 på øst side. Det vil dele dyrkajord langs Solsemveien. Denne ser ut til å bli drevet som en teig selv om den ligger på to eiendommer. Det er også hensiktsmessig i forhold til arrondering. Det er ikke aktuelt å dele opp denne teigen med en vei på midten av teigen. Det vil kreve en del sprengning å få veien bygd her. Veien blir dyrere fordi den er 27% lengre enn valgt alternativ i tillegg til at det vil kreves mer sprengning og mer tilførte masser. Det vil være vanskelig å få tillatelse til å bygge vei her. Denne veiplasseringen vil gi lettere tilgang til stranda Juvika, noe som ikke synes å være av interesse for grunneier på 10/8.

- Veiføring 3 er det lengste alternativet. Det vil kreve sprengning. Dette alternativet vil ikke gå over dyrkajord. Veilengden er 64% lengre enn valgt alternativ. Kostnaden pr. meter vei vil bli større på grunn av større behov for tilførte masser og mer sprengning. Det vil også være vanskelig å få avtale om vei her så lenge grunneier på 10/8 ikke har noen egeninteresse i planen.
- Et alternativ er å ikke anlegge vei. Da må parkering være ved hovedveien. Det vurderes å ødelegge mulighetene for å få mye utleie da de fleste kunder har med bagasje og ønsker et minimum av komfort. Dette alternativet vil også utelukke mulighetene for personer med funksjonshemninger til å kunne benytte hyttene. Det vil også være problemer i forhold til slamtømming, avfallshåndtering, bransikkerhet og evakuering ved ulykker/sykdom.
- Alternativ 0 er valgt alternativ. (Dette var også foretrukket alternativ fra Reinbeitedistriktet, ref skriv fra Leder i Voengel-Njaarke reinbeitedistrikt:22.03.2024)

Fig.4.3.1 Alternative veiføringer



4.4 Beite

Teigen sør for fylkesvei består av 8,5 da dyrkamark, 3 da skogsareal og 37,1 da annet areal. Annet areal kan teoretisk utnyttes om utmarksbeite. Ingen beitebruk er registrert under Beitebruk på Gislink.no. Det ser ut til å være bare større beitebruk som er registrert der. Norgebilder har bilder fra området helt tilbake i 1966. De første trærne utenom registrerte skogsområder ved traktorvei startet å komme opp i 2004. Økningen er stor i arealutbredelse fra til 2010 på arealer hvor det er et vist jord-dekke. Fram til 2020 har skogen økt i høyde. Det er dermed ingenting som tyder på at arealet blir beitet i vesentlig omfang. Den nye



bruken av arealet legger ikke hindringer i veien for fortsatt beitebruk på arealene nord for tiltaket.

4.5 Skogbruk/vernskog

Skogbruksloven §12 gir statsforvalteren rett til å bestemme at skogen er vernskog når skogen har en viktig funksjon for vern av annen skog, vern mot naturskader eller vern mot å bli ødelagt. Regler for vernskog er gitt på databasen Kilden. All skog på Leka er markert som vernskog. Vernetype: Vern mot fjell. Vernskog har som mål å holde kontroll på skogbruksaktiviteten i skog som på grunn av klimatiske forhold til vern for annen skog, mot naturskader eller mot at den selv skal bli ødelagt. Tiltaket vil påvirke noe skog ved parkering og i veiføring. Ut fra kart på Kilden.nibio.no vil veiføringen påvirke minimalt med lauvskog langs eksisterende trase for traktorvei. Bonitet middels. Areal ca 113 m². Denne skogen påvirker ikke verneformålet utover tapet av det lille skogsarealet i seg selv.

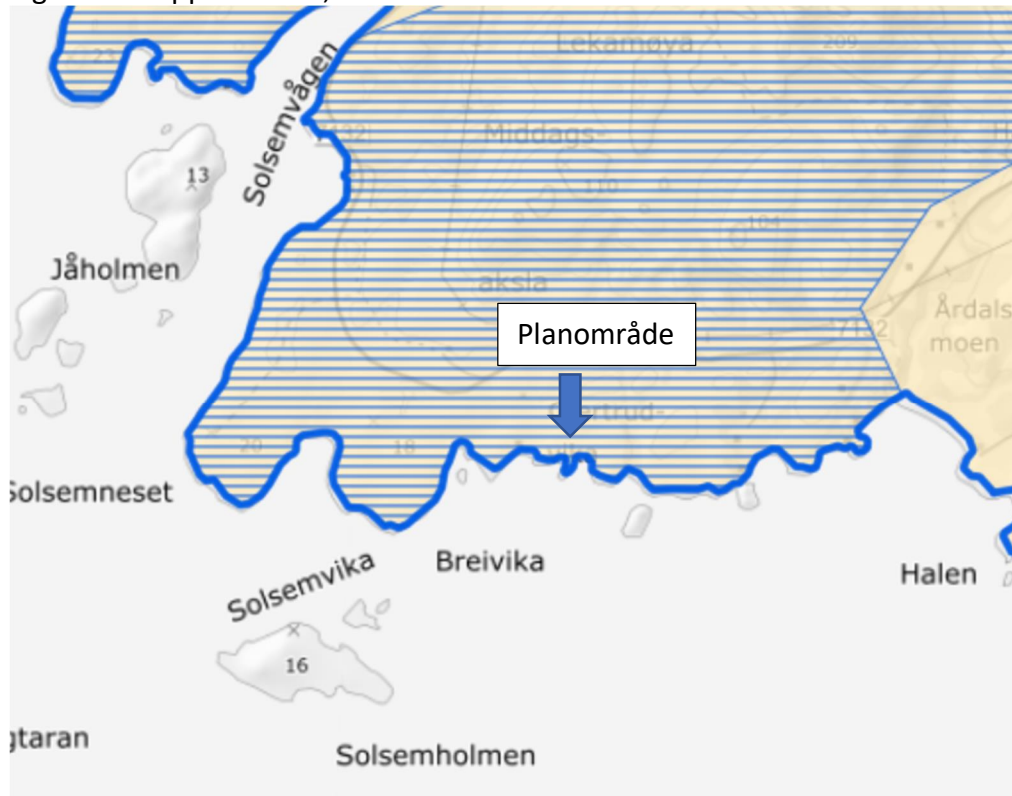
4.6 Reindrift

Leka er i Nordland Reinbeiteområde nærmere bestemt Voengelh Njaarke Reinbeitedistrikt. Området er innenfor det som er definert som vinterbeite for rein, nærmere bestemt Senvinterland. Senvinterland eller beite for sent på vinteren er der hvor det normalt ikke er snø eller problemer med nedising av beiter på i slutten av vinterbeitesesongen. Perioden er ikke nøyaktig tidsbestemt da det kan varierer med forhold i sesongen.

Følgende beskrivelse er knyttet til området: Seinvinterland, intensivt brukte områder som normalt er mest sikre mot store snømengder og nedising på midt- og seinvinteren.

Nedenfor er planområdet markert med blå pil. Ut fra områdets plassering mellom fylkesveien og sjøen, nært fritidsbebyggelse.. vil det normalt være lite attraktivt som beite for rein. Reinen liker normalt beiter som er lengre fra folk. Reguleringsplanen bringer imidlertid ikke nye hindringer i veien for reinbeite, i og med at beitet er mest aktuelt som vinterbeite når det normalt er lavsesong for turisme på Leka. Konseptet vil heller ikke tiltrekke seg de mest støyende og aktive turistene slik det er beskrevet.

Fig. 4.6 Utklipp fra Nibio, reindriftskart



4.7 Handel og næringsutvikling

Planen vil øke antall overnattingsplasser på Leka samt kunne øke omsetning på øvrige næringsaktører på Leka. Ettersom dette er et eksklusivt overnattingstilbud og ikke mye mer enn det vil det gi økt omsetning på andre som driver med f.eks. matservering, båtutleie og havsafari. I den sammenhengen vises det til notat datert 09.09.2021, utarbeidet av Venke Strat Thorsen ved avd. for samfunn og strategi ved Leka kommune. Se vedlegg 2. Notatet understreker et stort behov for overnattingskapasitet på Leka for å få turister til å stoppe på Leka (og åpenbart legge igjen noe penger)

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Planen berører ikke kjente kulturminner. Som beskrevet under kap. 3.5 « Kulturminner og kulturmiljø» har fylkesarkeologen gjennomgått området og ikke gjort noen funn.



4.9 Fareområder

4.9.1 Områdeskred kvikkleire

Det er påkrevd med en vurdering etter NVE veileder nr 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred fordi veien anlegges over et området med mulighet for kvikkleire. Se kap. 3.8.

1. Område er i aktsomhetsområde for kvikkleire under marin grense.
2. Ved berg i grunnen <2m hvor tiltaket er kan det ikke utløses områdeskred. (Uavklart) Området kan ikke treffes av skred fra ovenfor området.
3. Høydeforskjell 10 m på 253 m. Skråning er jevnt hellende Det gir en skråningshelning på 1:25. Iht.pkt 3 i NVE veileder nr1/2019 er IKKE området i aktsomhetsområde for områdeskred når helningen er under 1:20. Høydeforskjellen er 10 m men når terrenget er så slakt kommer det ikke under kriteriene for hvor det kan gå områdeskred.

Avstand fra strandsone til fallende sjøbunn er 200 m. Dette er utenfor planområdet. Fylling av stein i sjøen i området ville vært uheldig og utløse behov for geoteknisk vurdering. Slike planer eksisterer ikke.

Det er en ytterligere sikkerhet at veibygginga verken legger mer vekt på terrenget eller kutter ev. dårlig grunn i nedre område av et ev. sammenhengende kvikkleireområde. Ut fra dybdekurver i sjøen, ser det ut som at mektigheten av leira ned til fjellgrunn er liten i sjøen. Det ser også ut som det har gått ras langt ute i sjøen tidligere. Det gjør at gjenstående leire er mer stabil etter at det mest ustabile partiet er rast ut. Avstand fra hvor vei går over et parti med leire til ras-kant i sjø er nærmere 450 m. Høydeforskjell er her 14 m. Det gir en skråningshelning på 1:32.

Byggesaksforskriften § 4-1 pkt. 10 unntar bygging av vei på tomt og biloppstillingsplasser på egen eiendom fra søknadsplikt når veibygging ikke krever vesentlige terrenginngrep. Det synes naturlig at man ikke legger mer vekt på terrenget enn det som graves bort ved veibygging over leire.

PBL §20-1 pkt. 1 beskriver likevel at bygging av veg er tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene. Anleggelse av vei er dermed et tiltak etter § 1-6 og kravene om sikker byggegrunn etter § 28-1 gjelder. NVE veileder 1/2019 må dermed følges.

Skråningshelning er under 1:20 og dermed er det ikke innenfor kriteriene for mulig områdeskred.

4.9.2 Veitrafikk

Utkjøring på Solsemsvegen følger krav til siktsoner for å redusere mulighet for ulykker. Det forutsettes at siktsoner ryddes etter kravene i N100.

Fig. 4.6.2 a) Utklipp fra krav 4.7 i N100

KRAV 4.17 **SKAL**

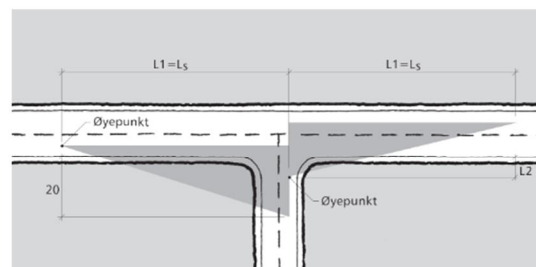
GJELDENDE FRA 22.06.2021

Innen siktretrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik null.

Fylkesvei 7132 (Solemsveien) har en ÅDT på 160 med 10% lange kjøretøy. (Telling 2020) Fartsgrense 80 km/t. Veien er i dimensjoneringsklasse HØ1 etter tabell 3.2 i statens vegvesen Håndbok N100:2021. Veien er ikke forkjøringsvei, men praktiseres antageligvis om det. (Det kan se ut som det kreves god lokalkunnskap for å vite om veier som kommer inn på hovedvei er stikkveier til boliger eller samle-veier til andre steder.) Krav til stoppsikt er 105 m. Sikt-trekant blir da 6*105 m mot høyre og 20*105 mot venstre. Detaljer er gitt i figur 4.1.1.6-2 i N100. For å ta høyde for framtidig forkjøringsvei bør frisisiktsone være 6*126 m.

Fig. 4.6.2 Siktsoner i uregulerte kryss

 Figur 4.1.1.6—2 — Siktkrav i uregulerte T-kryss (mål i m). Avstander inn i sideveg (L2) måles fra kantlinje.



 Tabell 4.1.1.6—2 — Øyepunktets avstand inn i sekundærveg, L2, uregulerte T-kryss.

Trafikkmengde i sekundærveg	Fartsgrense primærveg		
	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t	80 og 90 km/t
ÅDT < 100	4	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6	10
ÅDT > 500	6	10	10



4.10 Forurensing

Ev. forurensning i forbindelse med bygging håndteres gjennom plan og bygningsloven med mere.

4.10.1 Husholdningsavfall

Det plasseres avfallsdunker i et lite servicehus ved parkeringsplass. Avfalls-selskap henter etter avtale/kalender. Avfallsdunker sikres mot at de blåser overrende. Avfallsdunker skjules i nærheten av bygg eller inne i bod.

4.10.2 Avløp

Krav til rensegrad tas normalt fra forurensningsforskriftens §12-8 hvis ikke kommunen har lokal forskrift om krav til rensegrad. Lokale forskrifter finnes ikke på dette området. Utslippsstedet kan godkjennes som mindre følsomt område. Da er kravet til rensegrad 20% reduksjon i suspendert stoff. En slamavskiller fjerner typisk 50-70%.

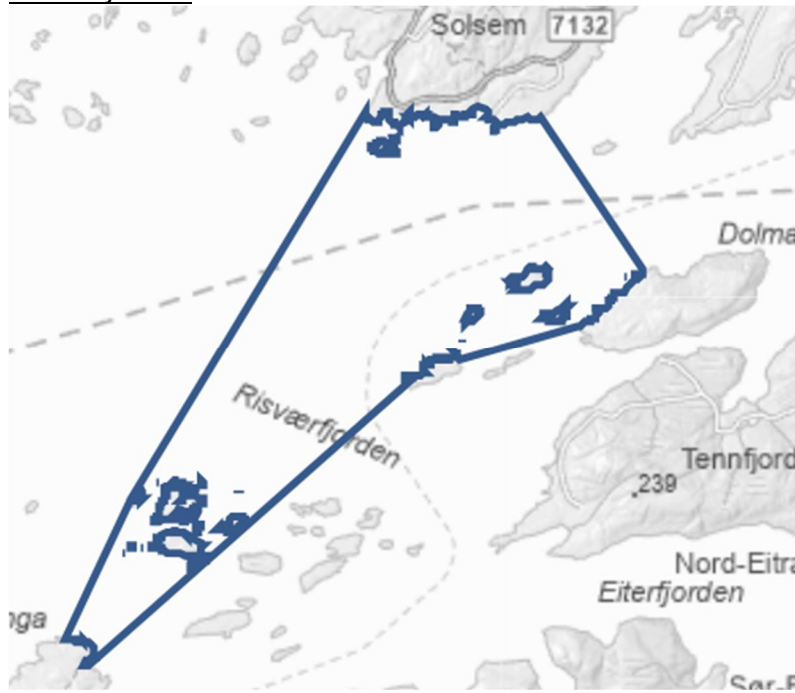
Ut fra terreng og plassering blir det sannsynligvis en septiktank i området parkering. Denne kan tømmes med slambil. Overløp fra denne føres langs kanten på dyrkajorda og ned i bukta mot vest. Slam må pumpes fra tomter i øst som ikke vil ha naturlig fall i den retningen. Pumpekum må da etableres øst i området. Det er også en mulighet å slippe gråvann rett ut i sjøen og bruke forbrenningstoalett for å unngå utslipp av vann fra toalett. Gråvann vil da kun inneholde vann fra dusj, håndvask og ev. oppvaskkum.

Påfølgende avsnitt belyser om slamavskiller er egnet i området og om resipienten er egnet for utslippet.

Enkel utredning.

Vann-nett.no

Vann-nett.no har informasjon tilknyttet Risværfjorden og Småbekker på Leka.

Risværfjorden

Vanntypekode	CH1511112
Vanntypenavn	Åpen eksponert kyst
Nasjonal vanntype	H1
Økoregion	Norskehavet Sør
Saltholdighet	Euhalin (> 30)
Tidevann	Middels (1-5 m)
Bølgeeksponering	Høy
Temperatur	

Beskyttet område: Årdalssand, Badevann.

Miljømål: Økologisk god, kjemisk god.

Miljøtilstand: Svært god. Kjemisk ukjent.

Vannforekomsten har ingen påvirkninger.

NIBIO: Slamavskiller som eneste rensetrinn er aktuelt i mindre følsomme områder hvor utslippet kan føres til god sjøresipient, minst to meter under laveste vannstand. (Sjøkartnull eller Laveste astronomiske tidevann) Veiledende størrelse på slamavskiller til 7 boliger (35 personer) eller hytter er 16,5 m³ med 3 kammer med kammerstørrelse 12.1 m³, 2.2 m³ og 2.2 m³. Utleiehyttene som planlegges er egnet for 2-3 personer. Med 10 utleiehytter blir det maksimalt 25 personer når alle utleiehyttene er utleid. Det forutsettes at det er mindre avløpsrenseanlegg (<50pe)



Dimensjonering etter Miljøblad 48: $10 \cdot 2,5 \cdot 200 \text{ l/døgn} = 5000 \text{ liter}$.

Nødvendig vannvolum: $5000 \cdot 18/24 = 3750 \text{ liter}$. (Nødvendig vannvolum i slamavskiller)

Nødvendig slamvolum: $10 \text{ utleiehytter} \cdot 2,5 \text{ pe} \cdot 250 \text{ liter slam/år} \cdot 2 \text{ år} \cdot 12/24 \text{ mnd} = 6250 \text{ liter}$. (50% belegg i snitt gjennom året)

Samlet volum: $3,75 + 6,250 = 10 \text{ m}^3$. Forutsetter tømning hvert år men med plass for 2 år uten tømning.

Forventet renseseffekt:

Sedimenterbart/flytende stoff	95 %
Suspendert stoff	30 – 60 %
Nedbrytbart organisk stoff (BOF₇)	20 – 30 %
Næringssalter (Fosfor- Nitrogen)	5 – 15 %
Termotolerante koliforme bakterier (TKB)	40 - 50 %

LANDSKAP

Overløp av slamavskiller må et godt stykke ut i sjøen for å nå 2 meters dybde (Krav i forskrift) under laveste vannstand. Det er lang-grunt i aktuelt område. Risværfjorden er værutsatt og det er ingenting i kystlinjen som tilsier liten utskiftning av vann ved aktuelt sted. Mattilsynet anbefaler 50 m ut fra kystlinjen eller 5 m dyp på grunn av nærhet til badeplass.

Fig. 4.10.2 b Utslippssted



Samlet vurdering

Risværfjordens miljøtilstand beskrives som svært god. Kravet er GOD miljøtilstand iht. regional miljøplan. Utslipet er så lite at det ikke kan forandre fjordens miljøtilstand på noen måte. Tiltaket er innenfor det som er vanlig for vanlig slamavskiller. Her er det sannsynlig med årlig tømning av en slamavskiller med størrelse ca 10 m³. Det forutsettes at leverandør dimensjonerer slamavskiller etter sannsynlig belastning. Tall ovenfor er et overslag. Det forventes ingen påvirkning av vannkvalitet eller kvalitet på badevann. God badevannskvalitet er en forutsetning for tiltaket. Iht. praksis på Jæren fører vil utslippsledning på 5 m dyp eller 50 m fra land. Minstedybde på 2 m gjelder uansett. Da er grunt i området slik at 2 under laveste vannstand vil være langt mere enn 50 m fra land.



4.10.3 Alternative avløpsløsninger

Det kan velges løsninger hvor svartvann (fra toalett) og gråvann (øvrig avløpsvann utenom overvann) behandles ulikt. Toalett kan ha separate løsninger som

1. Toalett til tett tank
2. Biologisk toalett
3. Forbrenningstoalett
4. Annen, separat toalettløsning

Ved bruk av separat toalettløsning kan gråvann slippes urensset ut i sjøen (Om utslippstillatelse gis av kommunen) . Avløpet bør likevel føres ned til 5 m dyp under laveste lavvann eller 50 m fra land.

1. Toalett til tett tank er uaktuelt fordi det kreves kjørbær vei fram til hytta for å få tømt toalettet.
2. Biologisk toalett krever at bruker anvender toaletter riktig og tilfører strømaterialer. Toalettet krever noe oppfølging særlig ved utleie for så sikre at det fungerer.
3. Forbrenningstoalett. Nibio på nett: Forbrenningstoaletter har de senere årene blitt videreutviklet og er et godt alternativ for de som ønsker separat toalettløsning for hytte. Nyere modeller har minimale eller ingen luktpoblemer og forbrenningsprosessen fungerer tilfredsstillende. Toalettene krever strøm, men ikke innlagt vann, og sluttproduktet fra prosessen er aske som kan brukes som gjødsel. Det anbefales at det benyttes toaletter som er godt uttestet.



4.10.4 Fellesavfall

Det vil bli felles avfallsdunker ved parkeringsplass.

Det kan settes avfallsdunk for restavfall ved ev. felles grillplass/badeplass.

4.11 Boliger, bygningsmiljø og arkitektur

Utleiehyttene bygges i 1 etg. med en grunnflate på maks 50 m². Utleiehyttene skal fundamenteres på søyler til fjell for å bygge ut med minst mulig sprengning. Maks mønehøyde bygg settes til 5 m. Maks gesimshøyde ved pulttak settes også til 5 m fra gjennomsnittlig terreng.

For utbygger er det viktig å ivareta naturen og tenke miljøbevisst i de valg de tar. For å gi minst mulig inngrep i naturen vil utleiehyttene bli plasseres på søyler slik at de kommer opp fra bakken. Byggematerialer er planlagt i slitesterke materialer som samsvarer med de naturlige omgivelsene og med fargesetting i jordtonene brunt, svart og grønt.

Utleiehyttene er små og tilpasses terrenget. Utleiehyttene plasseres slik at utsikten fra hver enkelt hytte i liten grad forstyrres av nabohytter.

Byggene vil bli bygd etter de normer og lovverk for slike bygg og vil dermed tåle de belastninger vær og vind vil påføre byggene. De vil og være på minimum kote 3,6 med en byggegrense som på det minste er 20 m fra sjøkanten.

4.12 Teknisk infrastruktur og miljø

Det er nødvendig med vei, vann, strøm og avløpsløsning for hytteområdet for å få tilstrekkelig med gjester. Langt de fleste er vant til moderne komfort som krever nær tilgang til vei. Vann, strøm og avløp gir en komfort som folk er vant til.

4.12.1 Vei

Planen innebærer økt bruk av landbruksavkjørsel fra fylkesvei samt bygging av bilvei langs eksisterende jordbruksvei. Fra avkjøring fylkesvei vil veien følge kant av grøft/eiendomsgrense i kanten av dyrkamark. Videre følger den en allerede eksisterende jordbruksvei. Videre helt i kanten av dyrkamark/berg-grunn til enden av veien. I enden av veien vil det bli etablert en parkeringsplass for gjester av området. Fra parkeringsplassen vil det bli etablert sti/gangvei frem til hver enkelt hytte. Sti må brukes som midlertidig anleggsvei ved bygging av utleiehytter. For å bevare landskapsbildet kan det være aktuelt å fjerne anleggsvei etter bruk og anlegge en mindre sti. Sti kan anlegges med knustgrus og lav høyde for at den skal være minst mulig framtrødende. Rør gjennom sti kan unngås ved å legge stein/duk i bunn på partier med vann. Ved god planlegging kan man skjule traseer for kloakk, strøm og vann under stier hvor det må sprenges ned i fjell.

Se nærmere utredning om vei under kap 4.3 Landbruk.



4.12.2 Vann

Vann tas fra vannledning i området. Vann legges inn i alle utleiehytter. Det ligger kommunal vannledning ved fylkesvei.

4.12.3 Strøm

Strøm føres i veikant. Fra parkeringsplass føres strømledninger midt i sti og sikres med påkrevde overdekning . Stier/veier må gå helt fram til utleiehytter for å gjøre kabel usynlig. Det er bebyggelse i nærheten og kraftlinje ikke langt fra Solsemveien. Det er sjekket med Tensio og bekreftet at aktuell transformator har tilstrekkelig kapasitet.

4.12.4 Kloakk

Det lages en lokal løsning med septik-tank med de krav som følger av det. Det er ikke noe kommunal avløpsløsning i området. Det mest aktuelle er å etablere slamavskiller med overløp til sjø.

4.12.5 Fiber/Internett

Det er ikke aktuelt å få fiber fram til utleiehyttene. Stedet har «Meget god» dekning på Telenor og Telia 2G, 4G og «God» dekning på 4G+.

4.13 Sosial infrastruktur/nærmiljø/bomiljø

Nærmeste hus er 140 m i nord-vest. Huset er ikke gitt husnummer på gule sider og er vel en hytte. Neste hus i samme retning er 360 m unna i luftlinje. I retning rett øst 450 m i Gjertrudvika er det også to hus.

4.13.1 Friluftsliv

Området er ikke del av kartlagte friluftsområder på Gislink. Det er store området av Leka og sjøen rundt som er i disse områdene. Området for planlagt hyttebebyggelse er utenfor det som er definert som friluftsområde. Grovt sett er det fjellområdene på midten av Leka, samt sjøområder med mange øyer som har havnet i de definerte friluftsområdene. Dette er selvsagt ikke til hinder for at øvrige områder har en verdi i friluftssammenheng. Det er jo også en av årsakene til at man ønsker å etablere utleiehytter. I øst er det to områder som er definert som friluftsområde pga attraktive badestrender. I vest er det et større område som kalles Solsemøyene. Dette er gitt verdi viktig friluftslivsområde svært godt egnet til båtutfart, fiske og strandhogg.



4.13.2 100 m belte i strandsonen

Planen er innen 100m belte fra middelvannstand.

Grunnen for at det ønskes plassert i 100-metersbelte er å skape en særegen overnatting, tett på naturen og det åpne hav. Dette står i stil med tiltakshavers konsept som tar utgangspunkt i å finne hvilepulsene i rolige omgivelser - med lyden av naturen i fokus. Illustrasjonsfoto beskriver grunntanken i prosjektet, men utbygger ønsker ikke å låse seg til et bestemt utseende av hensyn til at det er et budsjett som skal gå i hop. Utleiehyttene blir anlagt i god avstand fra sjøkanten slik at allmennhetens tilgang til strandsonen ikke hindres. Terrenget skal stå mest mulig uforandret slik at det heller ikke er f.eks hageareal eller gjerder som gjør at området oppfattes som privatisert.

Tiltaket legger vekt på å ikke privatisere strandsonen. Utleiehyttene blir plassert i regulert område for utleiehytter. Minste avstand til sjøen her er 19 m i bratt terreng, med større avstand i flatt terreng. (40 m). Det er ingen trafikk i området i dag. Utleiehyttene vil heller ikke begrense tilgangen til stranda Juvika beskrevet under kap. Kap. 3.6. Hvis noe så vil det gi lettere tilgang til stranda i og med at det vil bli anlagt vei ned til område for utleiehytter med en liten parkeringsplass. Parkeringsplassen vil bli liten og være forbeholdt hytteutleien. Det ligger ikke inne noe ønske om å begrense allmennhetens tilgang til regulert område eller anlegg som lages ved sjøen. Men det ligger selvsagt i folks natur å ikke være til sjenanse for turister som besøker området. Med den bruksfrekvensen som er beskrevet i kap 3.6 av området så er denne problemstilling kun av teoretisk interesse. Samlet sett øker allmennhetens tilgang til området.

Hvis det kommer folk sjøveien for å besøke Einvika, er det ønskelig at de benytter den nylig etablerte flytebrygga i Solsemvågen.

4.13.3 Barn, unge, eldre eller funksjonshemmedes interesser

Barn, unge, eldre eller funksjonshemmede har samme interesse i området som andre. Det er derfor trolig i utbyggers interesse at området blir tilrettelagt med universell utforming og tilstrekkelig sikkerhet og tilgjengelighet for alle aldersgrupper. Regler for universell utforming må nødvendigvis nyttes så langt det er mulig, da terrenget legger begrensninger på mulighetene.



5 Beskrivelse av planforslaget eller tidligere initiativ

Tidligere initiativ er beskrevet under kap. 1.1 «Bakgrunn» og kap. 1.10 «Vurderinger underveis»

5.1 Viktige planbestemmelser

5.1.1 «2.2.1 Terrengutforming»

Tar hensyn potensiell kystlynghei utredet under kap. 4.2 og kommentert tatt opp som punkt 17 i oppstartsmøte. Se kap. 1.3.1

5.1.2 «2.2.2 Overvannshåndtering»

Pr. i dag er veiledning om klimaendringer samlet på nettstedet Norsk Klimaservicesenter. Stort sett gir det en økning på dimensjonerende nedbørsmengder på 50% i forhold til tidligere nedbørsmengder. Det kreves da større rør under veier og bedre erosjonssikring i grøfter. Steinsetting i grøft kan være nødvendig hvor grunnen er dårlig og nedbørsfeltet stort nok.

5.1.3 «2.2.3 Samfunnsikkerhet»

Havnivåstigning behandlet under kap. 3.9.2 Stormflo gjør det nødvendig å sette krav til nødvendig høyde på byggegrunn for å unngå vannskader de neste 50-100 år.

5.1.4 «2.2.4 Universell utforming»

Det tas høyde for at terrenget gjør det vanskelig å følge reglene detaljert. Det ønskes ikke synlig sprengningsarbeider for å følge kravene. Men det ønskes tilstrekkelig brede, ikke for bratte og fast nok overflate på stier slik at stier er egnet for alle grupper i samfunnet, med ulike grader av funksjonshemninger. Det vil si stort sett 1,8 m brede stier, helst 1:20 fall, fast overflate dvs. hard knustgrus eller betong/asfaltgrus er nødvendig. Se for øvrig offentlig veiledninger på regjeringen.no og andre steder.

5.1.5 «2.3 Byggesøknad»

Listen er veiledende slik at det vil være tilstrekkelig med tekstbeskrivelse av deler som ikke passer eller er vanskelig å beskrive med en tegning.

5.1.6 «3.1.1 Generelt»

For konstruksjoner under høyde 3,6 m vil det lett oppstå skader på grunn av springflo, klimaendringer, isdannelse, bølger osv. Utførelse av konstruksjoner må ta hensyn til dette. Det er viktig at anleggene er trygge i bruk til enhver tid.

5.1.7 «3.3.1 Friområde»

Årsaken til at det ikke kan tillates fyllinger i strandsonen, er at grunnen er bæresvak. Fyllinger i strandsonen kan potensielt utløse skred i sjøen, med påfølgende ødeleggelse av anlegg på land og sjø. Se utredning i kap. 4.9.1 Områdeskred kvikkleire.



5.1.8 «3.5.2 Småbåthavn»

Det er nylig etablert flytebrygge i Solsemvågen (Ca. 1,3 km fra Einvika Hytteområde). Tiltakshaver mener derfor det vil være mer hensiktsmessig at besøkende som kommer sjøveien benytter seg av denne flytebrygga istedet for at tiltakshaver skal etablere egen flytebrygge. Dette vil sikre minst mulig inngrep i naturen.

5.1.9 «3.5.3 Badeområde»

Sikring av badeområde mot båttrafikk kan tilpasses behov og lokale forhold. Skilt på land kan være tilstrekkelig.

5.1.10 «4.1 Frisiktsone»

Frisiktsoner er vanskelig å gjenkjenne etter noen år. Det vil være lurt å sette ned impregnertstolper med f.eks blåmalt topp for å angi start og retning på frisiktsone. Da er det tydelig hvor det skal ryddes, hvor det ikke skal legges rundballer og hvor det stort sett ikke skal henstilles andre ting. Utforming av veikryss er viktig for at det skal være mulig for en fører på stikkveien å se veibanen i hele frisiktsonen.



5.2 ROS-analyse

Sammenstilling hendelser, dokumentasjon

Nr.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens				Oppfølging/ Risiko
			Liv og helse	Stabilitet	Matr. verdi	Totalt	
1	Hytte antennes av skog- og lyngbrann	MIDDELS(1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Bestemmelse til arealformål
2	Hendelse med personskaade	HØY (>10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Bestemmelse til arealformål
3	Brann i hytte eller båt	MIDDELS (1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
4	Fall i sjøen	HØY (>10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Bestemmelse til arealformål
5	Trafikkulykke	MIDDELS(1-10%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Bestemmelse til arealformål
6	Flom,erosjon og avgravd vei	MIDDELS(0,5%) (Flom)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
7	Kvikkleireskred	LAV(0,02%) (Kvikkleireskred)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
8	Stormflo	MIDDELS(0,5%) (Flom)	LAV	LAV	LAV	LAV	Bestemmelse til arealformål

Sannsynlighets-kategorier er vurdert ut fra de intervaller som gjelder for planROS, flom og stormflo, skred gitt i veileder fra DSB. Krav til gjentakts-intervaller er ulike ved områdeskred, flom av ulykker så ulike prosenter kan være angitt i på samme farge. Usikkerhet i vurderinger er ved alle hendelser satt til LAV. Risiko er LAV for alle vurderte hendelser men sannsynlighet/konsekvens ved hendelse kan ytterligere reduseres ved tiltak som iverksettes av eiere og brukere av anlegg. Det er likevel naturlig å ta inn bestemmelser knyttet til 5 av 8 hendelser som er nærmere utredet.



6 Alternative planforslag

Alternativ 0

Plan som forelagt. Dette er nok det mest realistiske alternativet og kan nok være et minimumsvolum i forhold til lønnsomhet. Det er nødvendig å dele kostnader til infrastruktur på flere enheter.

Alternativ 1

Begrenset utbygging. Det kan bli så få utleiehytter da at arbeidet med disse ikke er verdt gevinsten. Kostnadene med framføring av vann, strøm, vei og midlertidig anleggsvei blir nok for stor når det skal deles på f.eks 3 utleiehytter.

Alternativ 2

Ingen utbygging

7 Oppfølging av planforslaget

Alle informasjon samlet og oppdatert.

8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Kostnader forbundet med planarbeid bekostes av forslagsstiller.
- Kostnader forbundet med gjennomføring bekostes av forslagsstiller.

9 Kildehenvisning

- 1 Norgeskart.no- Generelle kart
- 2 Lovdata.no – gjeldende norske lover og forskrifter
- 3 Amalie Hansen Sønnesyn – Tanker, visjoner og visualiseringer
- 4 Norgebilder.no – Generelle bilder
- 5 NGU.no – Norges geologiske undersøkelser, kartdatabaser
- 6 GISLink – Søk i offentlige kartdatabaser
- 7 Nibio- gardskart på nett.



10 Vedlegg

Foreløpig plankart datert 19.01.2025

Reguleringsbestemmelser datert 19.01.2025

Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa

Kopi av varslingsbrev

Kopi av innkomne merknader

ROS-analyse datert 21.07.2022 oppdatert 23.08.2023

VA-Rammeplan datert 15.01.2024

Skriv fra Nils-Johan Kappfjell, Leder Voengel-Njaarke reinbeitedistrikt, datert 22.03.2024