

Planbeskrivelse

Planens navn	Reguleringsplan for Nordstraumen fritidsområde. 05.09.08	
Arkivsak	08/00040	
Planid	2008001	
Vedtatt		
Forslag ved	OK	Offentlig ettersyn, dato 24.09.2008
	X	Sluttbehandling, dato 22.09.2010



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Om forslagsstiller	3
2. PLANOMRÅDET	4
2.1 Oversiktskart.....	4
2.2 Dagens bruk.....	5
2.3 Planstatus.....	7
2.4 Eiendomsforhold	7
2.4.1 Eiendomskart.....	8
3. PLANFORSLAGET	9
3.1 Planens dokumenter.....	10
3.2 Planavgrensning	10
3.3 Reguleringsformål.....	11
3.3.1 Byggeområder.....	11
3.3.2 Landbruksområde, L1	14
3.3.3 Offentlige trafikkområde, T1	14
3.3.4 Spesialområder.....	15
3.3.5 Fellesområder.....	16
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	20
4.1 Om planprosessen	20
4.2 Oppsummering av innspillene.....	20
5. ROS ANALYSE	23
5.1 Naturbasert sårbarhet	23
5.2 Virksomhetsbasert sårbarhet.....	23
5.3 Sårbarhet pga infrastruktur	24
5.4 Annet	24

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Planens intensjon er å legge til rette for fritidsbebyggelse i Nordstraumen. Det ønskes tilrettelagt for bygging av 18 hytter med tilhørende anlegg. I tillegg ønskes det regulert inn et område ved sjø for naustområde som skal brukes av hytteeiere.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Tiltakshaver er Svein Erik Fresti med adresse Nordstraumen. Tiltakshaver driver gårdsbruk like ved planområdet og er også grunneier for planområdet.

Konsulent:

Tiltakshaver har fått bistand til å utarbeide planforslag fra Barlindhaug Consult AS i Alta. Ansvarlig for utarbeiding av forlaget er Edgar Olsen.

Adresse til planlegger er:

Barlindhaug Consult AS
Postboks 1011
9503 Alta
Tlf: 78449800

2. Planområdet

2.1 Oversiktskart

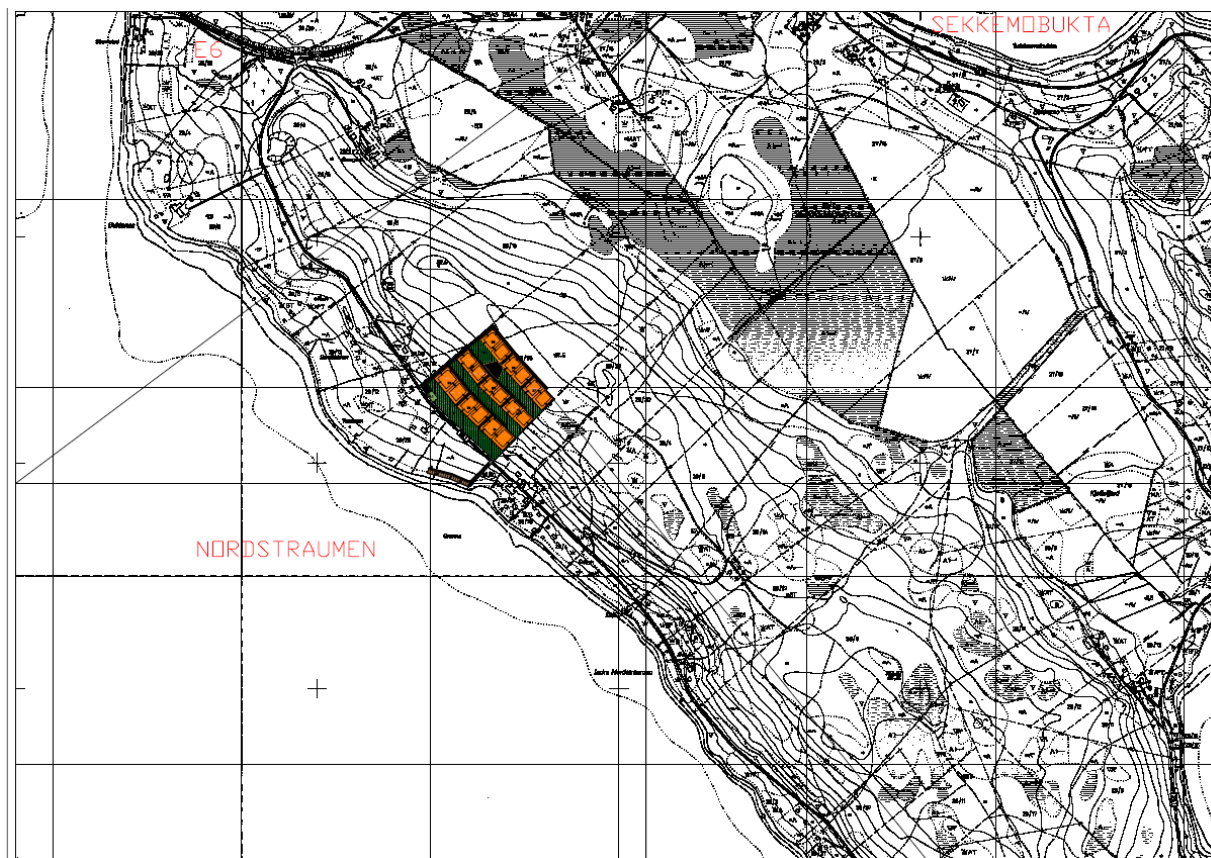
Området ligger ca. 1,5 km fra E6 ved Sørstraumen bru i retning Kvænangsbotn, langs fylkesvei 361.

Størrelsen på området søm ønskes regulert er på ca. 68 dekar. Ovenfor vei er området er bevoskt med lavtvoksende løvskog med varierende tetthet på lyngmark. Det har en ensartet helning i sørvestlig retning ned mot sjø. Nedenfor vei består området av dyrket mark.

På nedenforstående kartutsnitt vises E6 med bru over Sørstraumen markert med Gul farge og planområdet er markert med rød farge.



Neste kartutsnitt viser planområdet på et mer detaljert grunnkart.



2.2 Dagens bruk

Planområdet er delt av hovedvei og består av planlagt hytteområde på oversiden av vei og nautområde på nedsiden av vei. Området ovenfor vei er et inngjerdet område som består av forholdsvis lav lavvoksende løvskog på lyngmark. Området har tidligere vært benyttet som samleområde for sau etter høststinsamling. I dag har området ingen verdi for gårdsdrifta.

Nedenfor hovedveien planlegges adkomstvei til naust og naustområdet. Veien legges i ytterkanten av et gjorde som i dag benyttes til gressproduksjon. Moderne maskinell drift tillater ikke at hele området kan utnyttes slik at bare en liten del av området som i dag dyrkes foreslås nå regulert til naustområde.

Flyfoto med markert planområde viser hvilke områder som planlegges regulert. Det presiseres her at reguleringsgrensen ikke er eksakt tegnet inn på flyfotoet.



Neste bilde er tatt fra overkant av planområdet og viser typisk vegetasjon i området.



2.3 Planstatus

Området er i kommunedelplanen regulert som LNF-område.
Formålet med ny plan er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende naustområde.
Det foregår nå ikke planarbeid i umiddelbar nærhet av dette området.

2.4 Eiendomsforhold

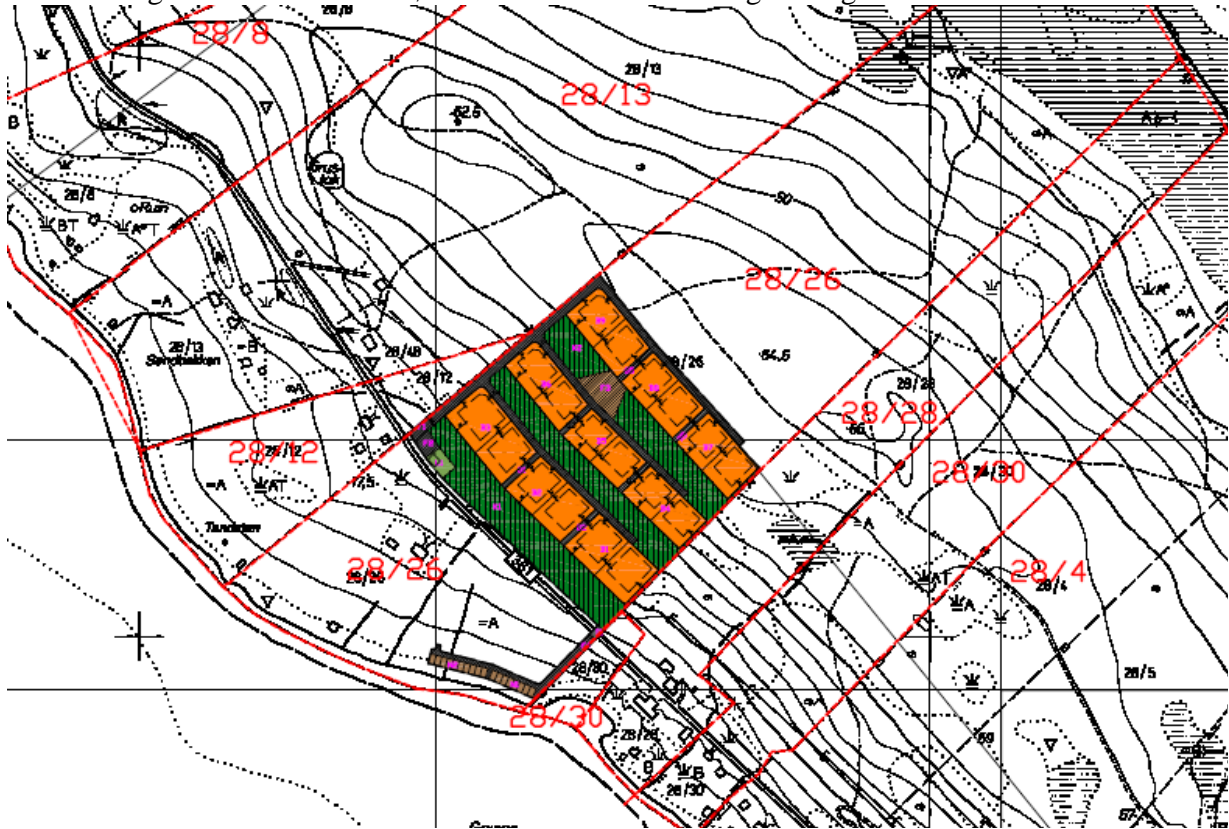
Planområdet ligger på eiendom med Gnr.28, Bnr. 26. Hjemmelshaver for denne eiendommen er Svern Erik Fresti med bostedsadresse på eiendommen. Grunneier har bolighus, driftsbygninger for gårdsbruk og lager/garasje nedenfor området som foreslås regulert til hytteområde. Gårdsbruket ligger nedenfor fylkesvei 361.

Eiendommer som grenser til planområdet er følgende:

Gnr/Bnr.	Hjemmelshaver	Adresse
28-13	Egil Andersen	Nordstraumen
28-12	Sverre Andersen	Finnsnes
28-30	Olaug C. Andersen	Badderren
28-28	Mary Å. Nilsen	Nordstraumen

2.4.1 Eiendomskart

Kartet er laget med kommunens økonomiske kartverk som grunnlag.



3. Planforslaget

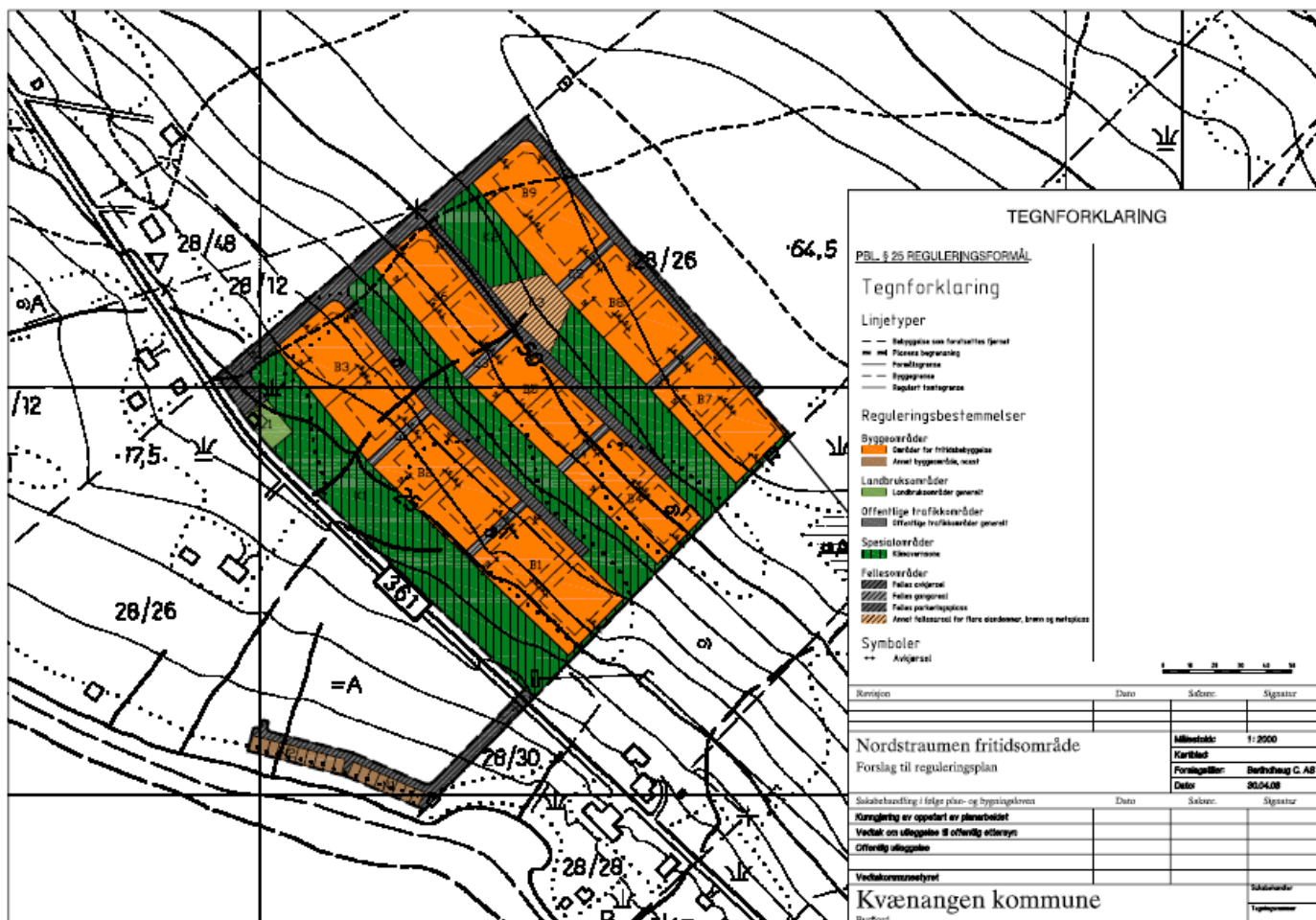
Inntjeningen på gårdsdrift er med dagens priser forholdsvis lav og det er derfor nødvendig å se på alternative inntektsformer for å kunne drive gårdsbruket videre. På grunn av stor etterspørsel etter tomter for fritidsbebyggelse ønsker tiltakshaver å kunne tilby dette. Tiltakshaver ønsker ikke å spre hytter over et stort område, men ønsker en mer konsentrert plassering og forholdsvis god utnyttelsesgrad av området slik at hytter ikke legger beslag på areal som senere kan vise seg å være nyttig for gårdsdrifta. Tiltakshaver ser på planområdet som et område som ikke har noen verdi for drifta av gården.

På området ovenfor vei planlegges det innregulert 18 tomter for fritidsbebyggelse. Det legges opp til en avkjørsel fra Fv. 361 og biloppstillingsplass ved avkjøringa. Dagens avkjøring til redskapshus på planområdet skal stenges. På sikt kan det bli forespørsel om adkomstvei til hyttetomter. Det reguleres derfor inn adkomstvei til alle tomtene.

Området er terrassert og det legges opp til at bebyggelsen skal legges på naturlige plataer i terrenget. Byggelinje er trukket 12 m fra ytterkant på terrassering slik at bygg blir mindre synlig og det ikke vil bli direkte innsyn til nedenforliggende fritidsbebyggelse og boliger.

Det legges opp til store friluftsområder mellom tomtene og gangmulighet mellom tomter til ovenforliggende område. Sentralt i planområdet kommer det opp en vannkilde. Dette området reguleres inn til fellesområdet for hele feltet og skal kunne fungere som brønn og felles møteplass. Det skal kunne settes opp benker og utegrill her.

Ved sjørelaterte hytteområder har det vis seg at det etter en tid vil bli etterspørsel etter naust. Det reguleres derfor inn et område nedenfor vei hvor det settes av plass til ett naust pr. hyttetomt.



3.1 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 05.09.08:

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse

Dokumentene er utarbeidet i hht SOSI-standard.

3.2 Planavgrensning

Plangrensen for hytteområdet følger eiendomsgrenser på øst og vestsiden. På sørsiden følger plangrensen Fv. 361 og et trukket 6 m fra denne. På nordsiden avsluttes planområdet ca. 40 m fra gårdsvei på bakketopp.

Plangrensen for naustområdet med adkomstvei følger eiendomsgrense på østsiden og fjærasonen på sørsiden. På nordsiden avgrenses området av jordbruksområdet.

3.3 Reguleringsformål

3.3.1 Byggeområder.

Område for fritidsbebyggelse B1- B7

Formål og utnyttelse

Områdene reguleres til område for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=15 %, Maks BRA=130 m².

Beskrivelse

Området er i dag bevokst med lav løvskog og lynnmark. Grunnforholdene består av grus/morenemasser med innslag av leire og finsand.

Området deles inn til 18 nye selveiertomter. Tomtenes størrelse blir på mellom 1 600 og 2 300 m². Tomtenes romslige størrelse gjør at det vil bli god plass til oppstilling av kjøretøy og tilstrekkelig med friområde/utområde på hver tomt. Maks. tillat BRA pr. tomt er 140 m².

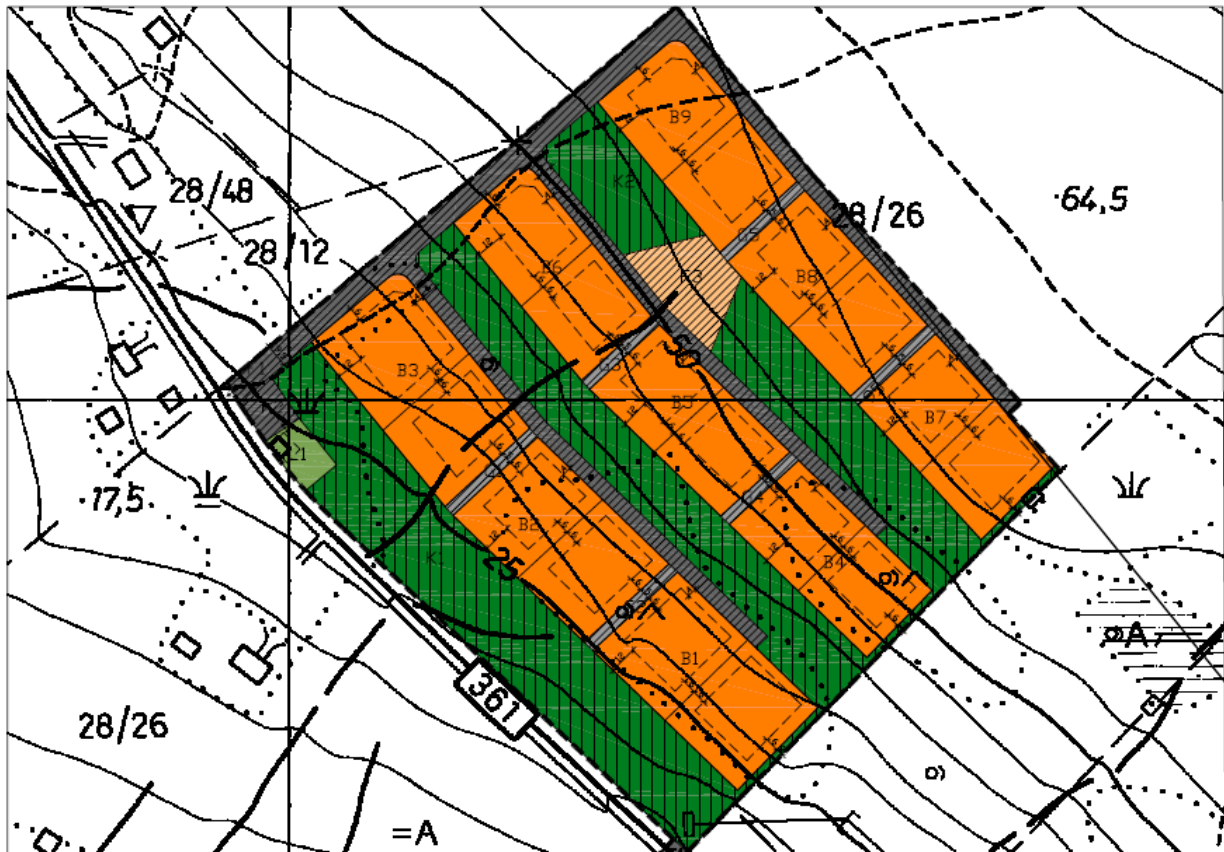
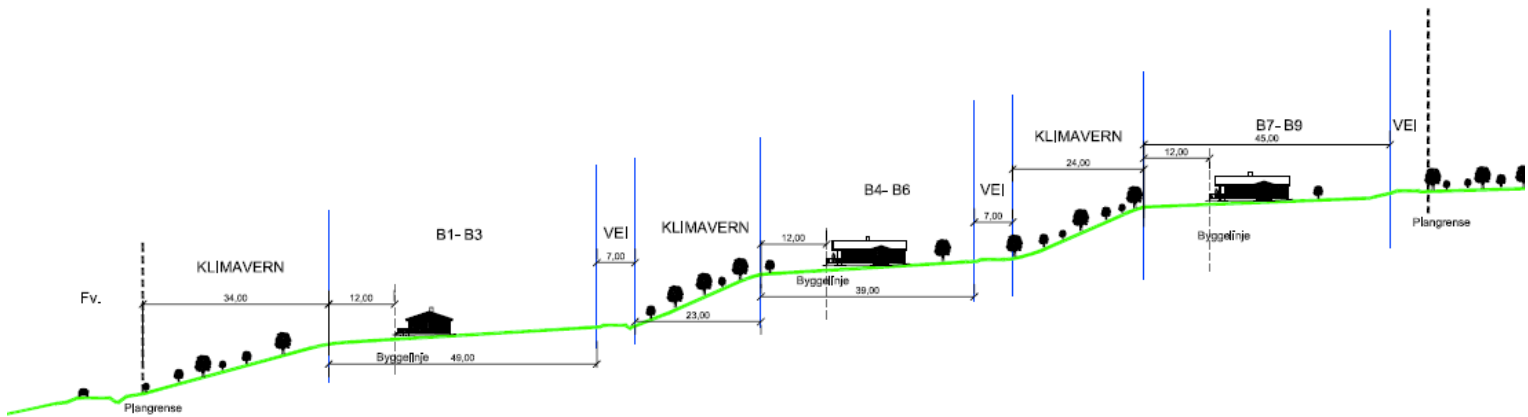
Det planlegges oppføring av ett fritidshus og maks. 2 uthus på hver tomt. Fritidshus planlegges i maks. 1,0 etasje og takvinkel mellom 22 og 32 grader. Det tillates innredet hems og takoplett eller ark. Uthus skal føres opp i maks. en etasje. Bygg skal plasseres innenfor byggelinja. En eventuell garasje kan imidlertid plasseres 2 m fra formålsgrense for vei så fremt garasjeporten står vinkelrett på veien.

Byggelinjer mot naboeiendommer er satt til 6 meter for å gi avstand mellom bebyggelse på de ulike eiendommene. Byggelinje mot nedenforliggende tomt og bakkekant er satt til 12 m fra eiendomsgrense. Dette er gjort for å unngå at bygninger eksponeres for mye fra vei og sjø samt at direkte innsyn fra ovenforliggende bebyggelse unngås. Eksisterende vegetasjon på tomter skal i størst mulig grad bevares.

Skisse nedenfor viser hvordan terrenget er avtrappet. Bebyggelsen planlegges inne på naturlig flate i terrenget. Avtrapping er mest markert på den sørlige delen av planområdet.

Det er høyspentanlegg med trafo like sør for byggeområdet. Hvis det legges strøm til hytter skal dette gjøres ved hjelp av jordkabler fra eksisterende anlegg.

På sikt kan det også bli aktuelt med vann- og avløp til hyttene. Planlegging av VA-anlegg skal i så fall utføres som en fellesplan for hele området med felles ledningsstrek og samleledninger. VA-plan skal godkjennes av kommunen før anlegget etableres.



Annet byggeområde, naust. N1- N2

Formål

Områdene reguleres til område for bygging av naust.
Maks BRA=30 m².

Beskrivelse

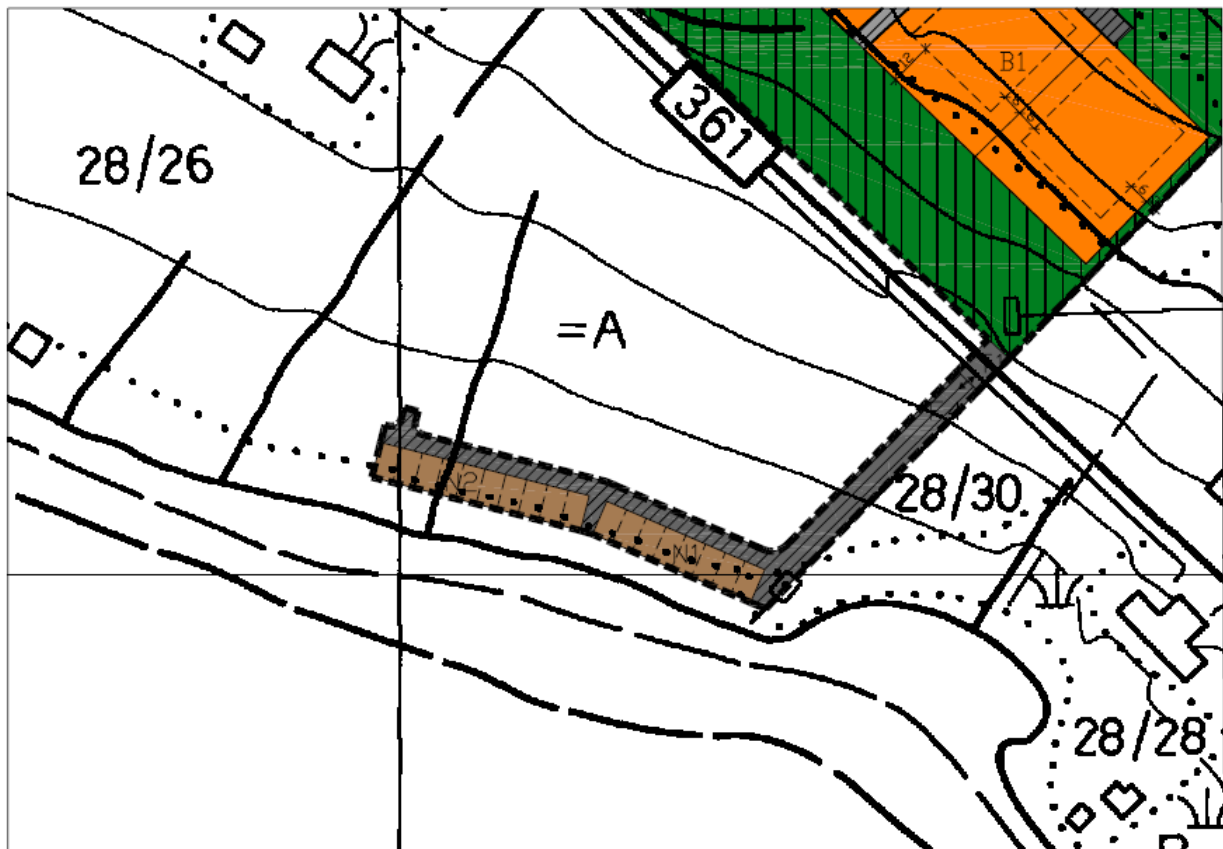
Området ligger i ytterkanten av dyrket mark og består av gressmark. Bebyggelsen er trukket fra fjæresonen slik at allmenn ferdsel ikke hindres. Det tillates båtøppteikk nedenfor naust.

Det tillates oppført uisolert naust i en etasje for oppbevaring av redskap og båt. Det tillates ikke innredning eller bygging av hems. Naust skal ha saltak med møne i byggets lengderetning mot sjø. Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader og mønehøyden skal ikke overstige 4,0 m i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde.

Det tillates ikke at det settes opp gjerde rundt området. Allmenn ferdsel langs strandsonen skal ikke hindres av faste installasjoner.

Hvis det blir aktuelt å føre strøm til området skal dette gjøres med jordkabel fra eksisterende anlegg ved hovedvei.

Vei til planområdet (F4) skal være ferdigstillet minst frem til omsøkt tomt før det gis igangsetjingstillatelse for bygging av naust.



3.3.2 Landbruksområde, L1

Formål og utnyttelse

Området reguleres til område for landbruk.

Maks BRA=80 m².

Beskrivelse

Området ligger på oversiden av vei. På området står det en garasje/redskapshus og området benyttes som oppstillingsplass for jordbruksutstyr. Dagens bruk av området planlegges å videreføres. Dagens avkjøring fra hovedvei planlegges å stenges. Som ny adkomst til området skal ny adkomst til hytteområdet benyttes.

Det tillates oppført uisolert redskapshus i en etasje for oppbevaring av utstyr. Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader og mønehøyden skal ikke overstige 5,0 m i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde.

Området skal holdes ryddig og oppstilling av redskap skal gjøres på en slik måte at det ikke skjemmer omgivelsene.

Før det etableres veier til byggeområdet kan det vise seg at parkeringsplass på F2 blir for liten. Øvre del av område L1 kan derfor benyttes som oppstillingsplass for biler til byggeområdet i en overgangsperiode hvis dette skulle vise seg nødvendig.

3.3.3 Offentlige trafikkområde, T1

Formål og utnyttelse

Området reguleres til offentlig vei med tilhørende grøft, fylling og skjæring.

Beskrivelse

Området består av eksisterende vei med grøft, fylling og skjæring.

3.3.4 Spesialområder

Klimavernsone, K1 og K2

Formål og utnyttelse

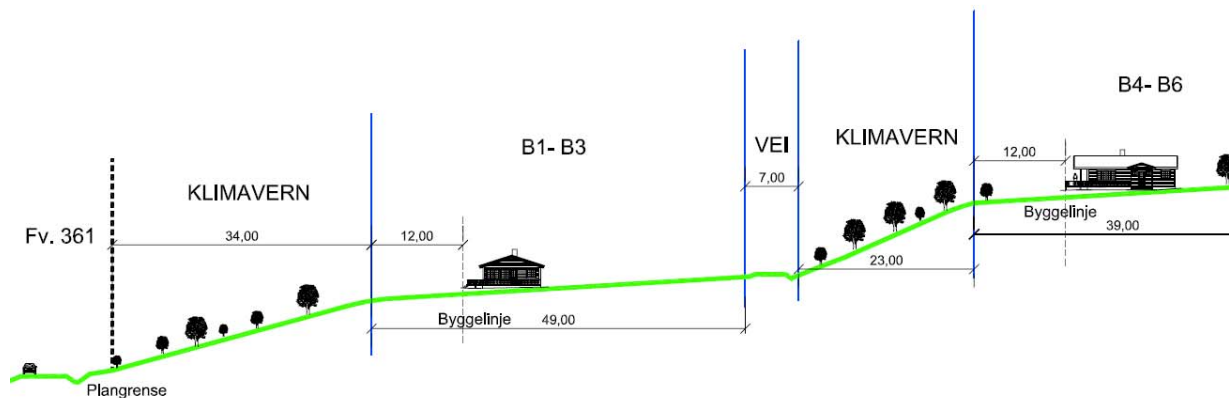
Området reguleres til klimavernsone.

Beskrivelse

Terrenget i området for fritidsbebyggelse er terrassert med brattere skråninger mellom slakere flater. Dette gjelder særlig den sørlige delen av området. Bebyggelsen planlegges på flater. Skråninger mellom flater reguleres til klimavernsone. Området er bevokst med forholdsvis lav løvskog med varierende tetthet på lyngmark. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Området vil skjerme byggeområdet og begrense innsyn samt begrense fjernvirkningen av hytteområdet. Planlagt bebyggelse vil dermed i mindre grad bli synlig fra vei, eksisterende bebyggelse og sjø. Vegetasjonen vil også virke som vern mot vind. Det legges også inn en klimavernsone med 3 m bredde fra hyttetomter mot eksisterende eiendom på østsiden av planområde for å skape avstand til tilgrensende eiendom.

Det tillates kryssing av området med VA-ledninger og jordkabel for strøm hvis det viser seg at dette blir nødvendig. Ledninger skal i så fall samles i en felles trase.



3.3.5 Fellesområder

Felles adkomstvei, F1

Formål og utnyttelse

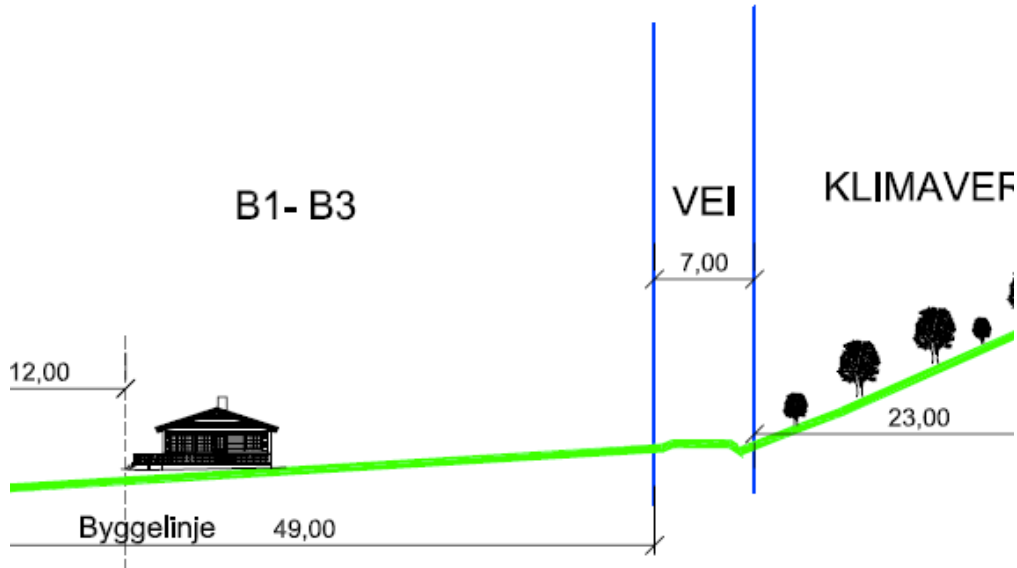
Området reguleres til felles avkjøring og adkomstvei for hele fritidsområdet. Avkjøring og adkomst skal også benyttes for redskapshus/oppstillingsplass på område L1.

Beskrivelse

Det planlegges felles avkjøring fra Fv. 361 til hytteområdet, parkeringsplass F2 og Landsbruksområde L1. I tillegg reguleres det inn felles adkomstvei til alle fritidsbygg i området. Avkjørsel og adkomstvei til parkeringsplass skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging av hytter. Det planlegges ikke å opparbeide adkomstvei fra avkjøring til hyttetomter før det viser seg at det er etterspørsel etter dette. Det reguleres uansett inn trase for dette slik at det i ettertid er mulig å opparbeide kjøreadkomst til alle tomter. Vei fra avkjøring og opp i feltet ligger i et området med jevn stigning. Stigning på veien fra parkeringsplass og opp i feltet vil bli noe bratt (13%) men for en privat adkomst til et hytteområde må dette ansees å være akseptabelt.

Det settes av en bredde på 10 m for vei opp bakke og 7 m bredde for adkomstveier til hytter fra denne.

Vei til hytter legges på nordsiden av hytter og under bakkekant slik at minst mulig attraktivt uteområde for fritidsbebyggelse medgår. Event. strøm- eller VA-ledninger skal i størst mulig grad følge veitraseen.



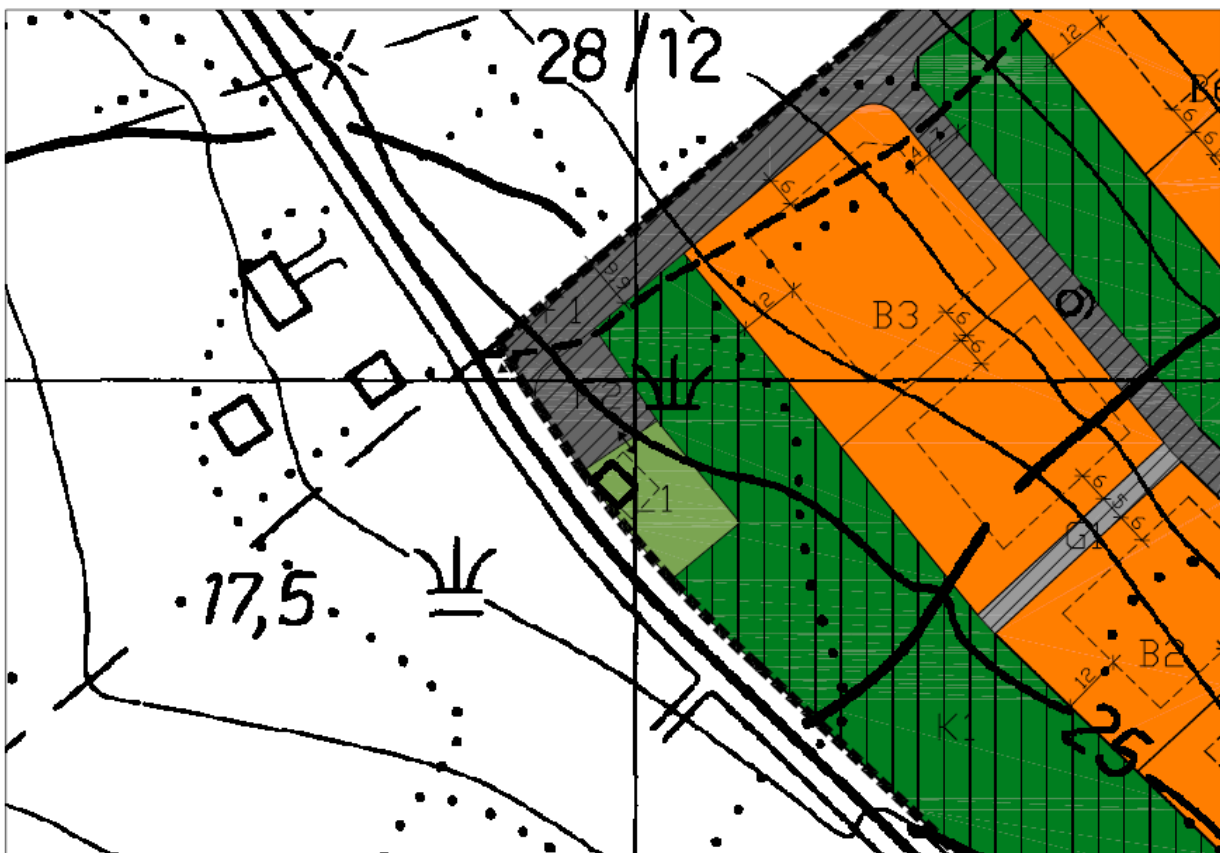
Felles parkeringsplass, F2

Formål og utnyttelse

Området reguleres til felles parkeringsplass for hyttefeltet.

Beskrivelse

Ved avkjørsel reguleres det inn en felles parkeringsplass for biler til feltet. Områdets størrelse tilsier at det blir oppstillingsplass for 18 personbiler, noe som tilsvarer en plass pr. hyttetomt. Dette bør være tilstrekkelig siden alle hytter sjelden vil være i bruk på samme tid. Det tillates kryssing av parkeringsplassen for adkomst til område L1. Før det etableres veier til byggeområdet kan det vise seg at parkeringsplass på F2 blir for liten. Øvre del av område L1 kan derfor benyttes som oppstillingsplass for biler til byggeområdet i en overgangsperiode hvis dette skulle vise seg nødvendig.



Felles adkomstvei, F4

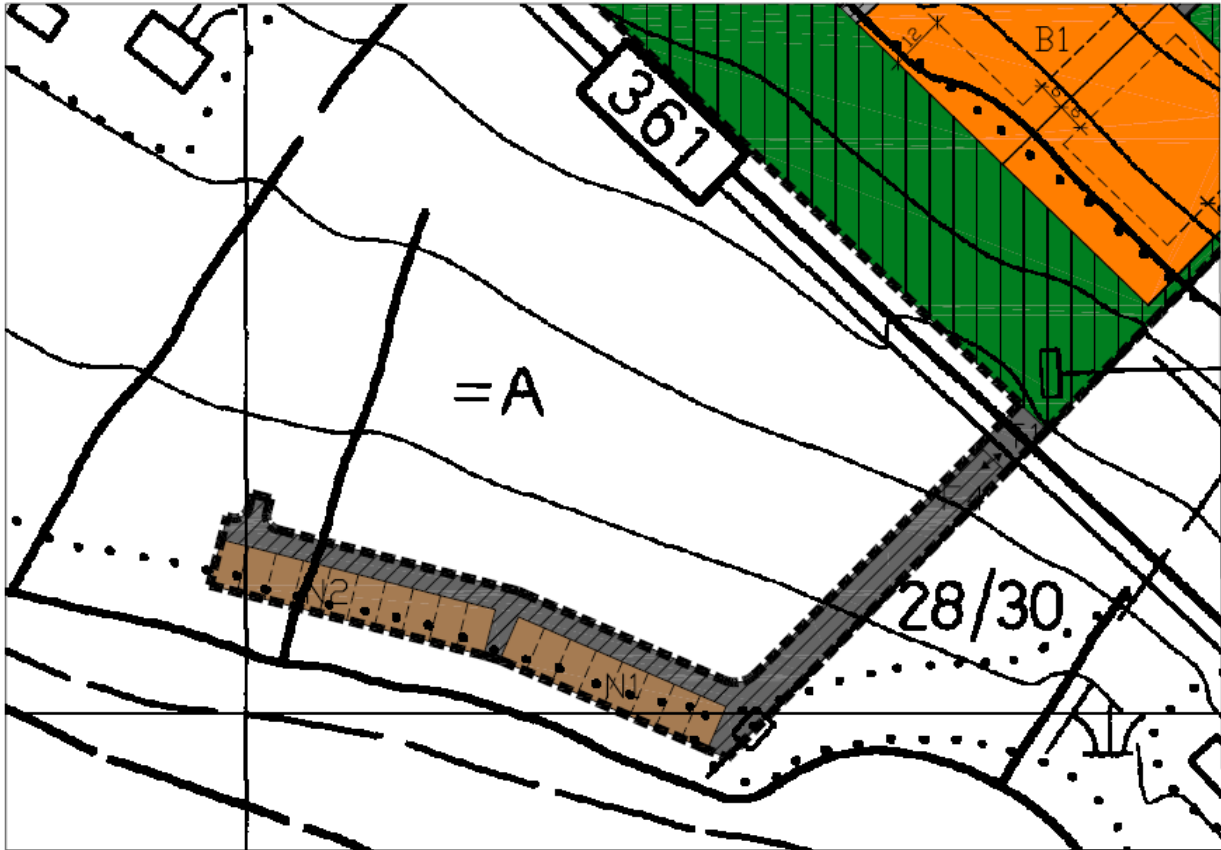
Formål og utnyttelse

Området reguleres til felles avkjøring og adkomstvei for naustområde N1 og N2. Avkjøring og adkomst skal også benyttes som adkomstvei til sjø for hytteeiere på feltet og for beboere på Gnr. 28, Bnr. 26.

Beskrivelse

Det planlegges felles avkjøring fra Fv. 361 til naustområdet og til sjø. Det reguleres også inn adkomst til sjø mellom nausttomter og snuplass i enden av adkomstveien. Vei skal være

ferdigstillet minst frem til omsøkt tomt før det gis igangsettingstillatelse for bygging av naust på N1 og N2.



Annet fellesareal, F3

Formål og utnyttelse

Området reguleres til felles uteområde for hytteområdet.

Beskrivelse

Til tross for at det reguleres inn store tomter og dermed stort uteareal vil det kunne bli behov for et felles område til sammenkomster eller lekeområde. Sentralt i planområdet reguleres det derfor inn et område på 1 300m² som skal benyttes som felles friområde for byggeområdet B1-B9. Det tillates oppført faste installasjoner som grillplass, benker bord og lekeapparater på området. Området sikrer også gangadkomst mellom tomter.

Midt i område F3 er det en vannkilde. Det tillates derfor bygging av felles brønn til bruk for hytteområdet. Det tillates kryssing av området med VA-ledninger og jordkabel for strøm hvis det viser seg at dette blir nødvendig.



Felles gangareal, G1– G6

Formål og utnyttelse

Området reguleres til felles gangareal for hele hytteområdet.

Beskrivelse

For å sikre gangadkomst mellom hyttetomter reguleres det inn felles gangareal mellom hyttetomter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig fjerning av trær for å sikre adkomsten kan imidlertid utføres. Gangareal skal også kunne benyttes for felles fremføring av strøm- og VA anlegg samt som grøft for overflatevann.

4. Planprosess og medvirkning

Svenn Erik Fresti kontaktet Kvæningen Kommune i 2007 med forespørsel om muligheten for å regulere inn hyttetomter på deler av hans eiendom i Nordstraumen. Forespørselen ble behandlet i planutvalget den 06.09.07 hvor det vedtas at det kan utarbeides privat reguleringsforslag for fritidsbebyggelse på Gnr. 28, Bnr. 26 i Kvæningen kommune.

Barlindhaug Consult ble engasjert for å utarbeide forslag til reguleringsplan.

Den 16.10.07 ble det gjennomført befaring av området samt avholdt uformet forberedende møte mellom tiltakshaver, konsulent og Kvæningen kommune ved Kjell Ove Lehne.

Oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert i nordlys og fremtid I Nord 24.11.07 og berørte parter samt kommunale og fylkeskommunale etater ble tilskrevet etter adresseliste mottatt fra Kvæningen kommune.

4.1 Om planprosessen

- Sensommer 2007: Svenn Erik Fresti kontaktet Kvæningen Kommune med forespørsel om muligheten for å regulere inn hyttetomter.
- 06.09.07: Forespørselen ble behandlet i planutvalget hvor det vedtas at det kan utarbeides privat reguleringsforslag for fritidsbebyggelse på Gnr. 28, Bnr. 26 i Kvæningen kommune.
- Barlindhaug Consult ble engasjert for å utarbeide forslag til reguleringsplan.
- 16.10.07: Det gjennomføres befaring av området samt avholdt uformet forberedende møte mellom tiltakshaver, konsulent og Kvæningen kommune ved Kjell Ove Lehne.
- 24.11.07: Oppstart av reguleringsarbeid blir annonsert i nordlys og fremtid I Nord og berørte parter og offentlige etater tilskrives.

4.2 Oppsummering av innspillene

Berørte parter og offentlige instanser ble direkte tilskrevet i henhold til PBL § 27-1.

Det er i forbindelse med forvarsel/ offentlig ettersyn innkommet 9 merknader.

Nedenfor følger en kort oppsummering av innspillene etterfulgt av planleggers kommentarer.

1) **Bergvesenet, datert 11.12.07**

- Planområdet grenser opp til Nordstraumen sand/grusforekomst. Ut fra forekomstkartet kan det se ut som om planområdets øvre hjørne kommer inn under forekomsten. Bergvesenet ber om at grensen for øvre del sjekkes i forhold til forekomstgrensen
- Tiltakshaver bør være klar over at naboeiendommen en gang i fremtiden eventuelt kan bli regulert til massetak.

Planleggers kommentarer:

- *Ut fra NGs kart over grusforekomster ser det ut til at planområdet ligger utenfor markert område. Det ser imidlertid ut til at nordvestlige hjørne av hytteområdet vil ligge forholdsvis nært avmerket område for grusforekomst. Det legges også til at hele området fra ca. 500 m fra planområdet og nordover til E6 og forbi E6 er markert. Jeg går ut fra at det ikke forutsettes at hele dette området skal settes av til fremtidig utvinning.*

2) Statens vegvesen, datert 12.12.07

- Vi bør få tilsendt en skisse som viser antall enheter som planlegges, samt hvor man ser for seg å plassere avkjørsler.
- Vi har gjennomført en kort befarings og ser det som fullt mulig å få til en eller annen form for utbygging.

Planleggers kommentarer:

- *Planforslag med antall enheter og avkjørsler oversendes SVV.*

3) Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen, datert 19.12.07

- Det er utarbeidet flere planer for hytter i denne delen av kommunen. Kvæningen Kommune bør i en overordnet sammenheng ta stilling til hvilke arealbruk og utbyggingsmønstre man ønsker for denne delen av kommunen.
- Kartverket viser at området består av lavbonitet skogmark og arealet er ikke avmerket som dyrket mark. Arealet har tidligere hvert benyttet som beiteområde for storfe og har slik sett en verdi for landbruksnæringen.
- Planområdet grenser opp til dyrket mark egnet for moderne maskinell driftsform.
- Kommunen har landbruksfaglig kompetanse som må trekkes inn i planarbeidet så snart som mulig.
- Det anbefales at planen legges fram for Planforum hos Troms fylkeskommune.
- Dersom planen fremmes av Kvæningen kommune vil vi legge den frem for Fylkeslandbruksstyret.

Planleggers kommentarer:

- *Det lages klare skiller med klimaverzoner og eiendomsgrenser mellom planlagt hyttefelt og tilgrensende eiendommer og jordbruksområder.*
- *Kommunens landbruksavdeling har vært rådført under reguleringsarbeidet.*

4) Reindriftsforvaltningen Vest-Finnmark, datert 21.12.07

- Områdestyret har ikke merknader til varslede reguleringsarbeid.

5) Kystverket, datert 21.12.07

- I forhold til Kystverkets interesser har vi ingen merknader til planarbeidet.

6) Fylkesmannen i Troms, avdeling samfunnssikkerhets- og beredsskapsstaben, datert 19.12.07

- Det bør utarbeides en risikovurdering av området.
- Det eksisterer en selvstendig undersøkelsesplikt med hensyn til farlige forhold.
- Risikoområder må utredes.

Planleggers kommentarer:

- *Det er laget en ROS analyse for planområdet.*

7) Sametinget ved miljø og kulturvern avdelingen, datert 04.01.08

- Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i området.
- Vi vil imidlertid avvente vår endelige uttalelse inntil en mer detaljert utarbeidelse av kart- og planmateriale foreligger.

8) Alta kraftlag, datert 22.01.08

- Alta kraftlag har lav- og høyspenningslinje samt nettstasjon i området.
- En event. flytting av anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

Planleggers kommentarer:

- *Linje ligger like ved vei i området som reguleres til klimavernsone. Avstand fra linje til nærmeste byggelinje er 36 meter.*

9) Troms fylkeskommune, kulturretaten. Datert 01.07.08

- Planområdet er synfart med tanke på kulturminner og resultatet var negativt. Undersøkelse etter lov om Kulturminner er å betrakte som oppfylt.
- Planområdet ligger i et vakkert kulturlandskap med eldre gjenreisingsbygg og storslått natur. Bebyggelsen kjennetegnes med at den er harmonisk og tilpasser seg naturgitt topografiske forhold. Planens strenge lineære bebyggelse på rekker med innbyrdes lik avstand mellom bygg står i kontrast til dette. Vi anbefaler klyngetun eller grupper av hytter i landskapet. Samtidig bør bestemmelser og retningslinjer for utnytting knyttes opp mot enkelheten og nøkternheten i gjenreisingsbebyggelsen.
- Tiltakshaver har meldeplikt til kulturminnemyndighetene hvis kulturminner påtreffes. Dette bør fremgå i reguleringsplanen.

Planleggers kommentarer:

- *Byggeområdet er tilpasset terrengets naturlige avtrapping slik at bygninger skal tilpasses de naturgitte topografiske forhold. Hver tomt har romslig område for plassering av bygg noe som gjør at bygg kan plasseres ut fra hver enkelt tomts topografi. Dette gjør at nybygg ikke vil bli plassert linjært i feltet, men tilpasset hver tomts egenart.*
- *Byggeområdet skiller seg klart ut fra den øvrige bebyggelsen ved plassering, utforming og funksjon. Det legges opp til et moderne hytteområde med lav byggestil tilpasset de naturgitte forhold.*
- *Vern om kulturminner er godt beskrevet i plan- og bygningsloven og gjelder for alle bygningstiltak. Det bør derfor være unødvendig å ta dette med i planbestemmelser.*

5. ROS analyse

5.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Ekstremvær www.met.no			
Sterk vind		x	Normalforhold
Store nedbørsmengder		x	Normalforhold
Store snømengder		x	Normalforhold
Annet?		x	Normalforhold
Flomfare www.nve.no,			
Flom i elver/bekker		x	Ingen store elver
Springflo		x	Naust plasseres over kt. 2,5
Historisk flomnivå		x	
Annet?		x	
Strålefare www.nrpa.no,			
Radon		x	Ikke påvist
Skredfare www.skrednett.no,			
Jord- og leirskred		x	
Kvikkleireskred		x	Ikke påvist kvikkleire i området
Løsmasseskred		x	Slak skråning, ingen ovenforliggende fjell. Gode grunnforhold.
Snø- og isskred		x	Slak skråning, ingen ovenforliggende fjell.
Steinras, steinsprang		x	
Historisk rasfare?		x	Aldri gått ras
Annet?			
Dårlig byggegrunn			
Setninger		x	God byggegrunn med drenerende grusmasser
Utglidninger		x	
Annet?		x	

5.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Brann/eksplosjon			
Brannfare		x	
Ekspløsjonsfare		x	
Forurenset vann			
Drikkevannkilde		x	
Badevann, fiskevann, elver oa		x	
Nedbørsfelt		x	
Grunnvannsnivået		x	

Annet?			
Forurensning – grunn			
Kjemikalieutslipp		x	
Annet?		x	
Forurensning – luft			
Støy		x	Noe støy fra jordbruk på forventes i perioder
Støv/partikler/røyk		x	
Lukt		x	Noe lukt fra jordbruk må forventes i perioder

5.3 Sårbarhet pga infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Forurensning			
Støy		x	Lite trafikkert vei
Støv/partikler		x	
Lukt		x	
Trafikkfare			
Trafikkulykker på vei		x	Veikryss skal opparbeides med tilstrekkelig frisikt som beskrevet i handbok 017. Avkjørsler mot vei skal ha en maks. hellning på 4% for å unngå utilsiktet utkjøring på vei.
Annet?			
Ulykker på nærliggende transportåre			
Vann/sjø		x	Nærhet til sjø og naustområde er potensielle fareområder uten at det her er spesielle forhold som må hensyntas i planarbeidet.
Luft		x	
Vei		x	Avkjøringer planlegges og bygges på forsvarlig måte.

5.4 Annet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Kriminalitet			
Fare for kriminalitet		x	