

|                                                                              |                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Navn på plan/tiltak:</b><br>Nausthaugen hytteområde – reguleringsendring. |                                                                                                                              |
| <b>Kommune:</b><br>SØMNA                                                     | <b>Tiltakshaver:</b><br>Hasse Hansen<br>46 87 75 28<br><a href="mailto:hasslin@online.no">hasslin@online.no</a>              |
| <b>Stedsnavn:</b><br>Sørkvaløy, Vennesund                                    | <b>Utredet:</b><br>Arkitektkontoret Blom as<br>74 21 81 20<br><a href="mailto:jorn@arkitektblom.no">jorn@arkitektblom.no</a> |
| <b>Gårds- og bruksnr:</b><br>31/88                                           | <b>Saksbehandler:</b><br>navn<br>telefon<br>e-post:                                                                          |
| <b>Oppstartskonferanse:</b><br>Samtale med teknisk sjef Nils Ivar Sund       |                                                                                                                              |
| <b>Start kommunal saksbehandling:</b>                                        | <b>Vedtaksdato:</b><br>Plasser markør her - skriv tekst                                                                      |

For utfyllende kommentarer og veiledning se [www.nfk.no/planstandard](http://www.nfk.no/planstandard)

## Innholdsfortegnelse

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>Del I – Innledende del</b>                          | <b>1</b> |
| Overordnede føringer                                   | 1        |
| Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap             | 1        |
| Tiltakets antatte virkning/effekt                      | 2        |
| Prosess / Saksgang                                     | 2        |
| Dokumentasjon                                          | 2        |
| <b>Del II – Tematisk kartlegging og verdivurdering</b> | <b>3</b> |
| Miljø                                                  | 3        |
| Samfunn                                                | 4        |
| Natur- og miljøforhold                                 | 4        |
| Drikkevann o.a. biologiske ressurser                   | 5        |
| Virksomhetsbasert sårbarhet                            | 5        |
| Infrastruktur                                          | 6        |
| Forslag bestemmelser                                   | 7        |
| <b>Del III – Sluttbehandling</b>                       | <b>9</b> |
| Sammendrag                                             | 9        |
| Merknadskommentarer                                    | 9        |
| Konklusjon og begrunnelse                              | 9        |
| Innstillinger og vedtak                                | 9        |

## **Del I – Innledende del**

---

### **- oppstart planarbeidet**

#### **Formål**

##### **Målsetting med reguleringsendringen**

Planarbeidet har som målsetting å legge til rette areal for byggeområde innenfor eksisterende planområde. Det utvidede arealet er tenkt benyttet til oppføring av rorbuer.

Grunneier vil da kunne utnytte eksisterende teknisk anlegg som vannforsyning og veinett.

##### **Beskrivelse av planen/tiltaket**

Nausthaugen hyttefelt ble etablert i 2001. Planområdet omfatter 12 enkelt tomter og et område for rorbuer.

Grunneieren ønsker å utnytte ytterligere deler av sin eiendom til fritidsboligformål. Et område mellom eksisterende tomter og strandlinje ønskes benyttet til rorbuformål. Terrengets beskaffenhet med relativt bratt skråning ned mot sjø som bearbeides gir utfordringer hvor føringer til hvordan bygningene tilpasses er nødvendig.

### **Overordnede føringer**

#### **Planstatus**

Aktuelle område ligger innenfor planområde for eksisterende reguleringsplan for Nausthaugen hyttefelt. Byggeområdet ligger, som tomtene 5 – 12 og rorbuområde, innenfor 100 meters beltet fra strandsonen.

Arealet er i dag regulert som spesialområde – friluftsområde innenfor planområde Nausthaugen hyttefelt.

Utvidelsen av byggeområde innen planområde medfører også en fortetting. Dette er i tråd med rikspolitiske føringer for arealbruk.

### **Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap**

#### **Dagens bruk og eiendomsforhold**

Arealet tiltakshaveren ønsker å få regulert ligger i sin helhet innefor gnr/bnr 31/88. Arealet grenser til 31/79 som er område for rorbuer og tomtene 31/86 og 31/73 som er frittliggende hyttetomter.

#### **Infrastruktur og transport**

Planområdet er tilgjengelig fra avkjørsel fra FV31 ca 1 km fra Vennesund fergeleie. Det er etablert interne veier i planområdet i henhold til gjeldende reguleringsplan. El-, vann og avløp for eksisterende tomter er også utbygd. Det ligger derfor godt til rette for videre utbygging.

#### **Grunnforhold, topografi, vegetasjon og klima**

Området består i stor grad av grunnlendt mark på fjell og fjell i dagen. Berggrunnen består i følge geologisk kartverk av glimmergneis, glimmerskifer.

Området er vegetert med lyngvekster, lav furuskog og noe småvokst lauvskog.

Det utvidede byggeområdet for rorbuer består i dag av en skråning fra strandlinjen og opp mot eksisterende tomter. Området er vegetert med noe lavvokst furu og lauvskog.

### **Andre forhold**

Nærmeste oppføring i DNs naturbase ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er angitt et område i umiddelbar nærhet nord for planområdet. Det kommer dermed ikke i konflikt med nye byggeområdet.

## **Tiltakets antatte virkning/effekt**

### **Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning**

Planarbeidet har som formål å tilrettelegge arealer for rorbuer til hytte/fritidsboligformål.

Tiltaket omfattes ikke av noen av de 35 punktene i forskriftens vedlegg 1 og skal følgelig ikke behandles etter § 2.

I forhold til forskriftens § 4 er vår vurdering at tiltaket ikke får vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

## **Prosess / Saksgang**

### **Sakshistorikk**

I 2001 ble det vedtatt reguleringsplan over området Nausthaugen med byggeområder og friluftsområde. Tekniske anlegg og veier er ferdig utbygd.

I og med at det foreligger en relativt ny reguleringsplan og reguleringsendringen er innenfor tilsvarende formål som finnes i opprinnelig plan og innenfor opprinnelig planområde, legges det opp til en enklere saksutredning i det kun berørte tema omtales. Eksisterende plan ble

### **Tidsplan**

Oversendes Sømna kommune – primo november 2008.

Følger deretter vanlig saksgang for slike saker.

## **Dokumentasjon**

### **Plankart, avgrensning av området**

Plankart i 1:2000

## Del II – Tematisk kartlegging og verdivurdering

---

### - utforming av plan for offentlig ettersyn

#### Miljø

Planområdet er i sin helhet befart av planlegger sammen med grunneier.

#### Kulturminner og kulturmiljø

I riksantikvarens database Askeladden er det ikke oppført registrert kulturminner i planområdet eller umiddelbar nærhet til plangrensen.

Reindriftsnæringens base viser at området er i kategori vinterbeite 1. Den sjønære lokaliseringen samt at det er snakk om en fortetting tilsier erfaringsmessig ingen konflikt.

Ut over dette er ingen andre kulturminner kjent.

#### Landskap

##### Landskapstype

Planområdet er grunnlendt mark på fjell og fjell i dagen. Fortettingsområdet ligger i en helling ned mot flomålet. Den er i dag noe vegetert med småskog/kratt av blandingstype.

##### Estetikk

For å oppnå et tilfredsstillende byggeområde må fjell tas ut i bakkant. Visuelt blir dette et synlig inngrep i terrenget. Dette kompenseres med en stedstilpasset bygging.

Tradisjonelle rorbuer nybygges oftest med gavl mot sjø. Stedegen tradisjonell byggeskikk for rorbuer langs kysten er også en langsgående plassering med oppløft for vindusplassering. Nærmeste eksempel ligger ved fergeleiet på Vennesund.

Ved å ta i bruk denne byggemetoden forenes de miljømessige virkningene med tradisjonell byggestil langs kysten. En oppnår da en stedegen byggestil som kompenserer for de miljømessige utfordringene.

#### Strandsonen

Tiltaket / fortettingen er lagt i strandsonen. Så godt som hele eksisterende reguleringsplan er anlagt innenfor 100 meters beltet fra strandsonen. Strandsoneområdet som tas i bruk er ikke tilgjengelig område i dag. Det har heller ingen landbruksmessig eller fritidsmessig bruksverdi.

Det planlagte byggeområdet ligger mellom strandsonen og tomter som er anlagt like bak.

I og med at området allerede er tatt i bruk som hytteområde ligger det godt til rette for en fortetting som øker bruksmulighetene for både grunneier og hytteeiere. Fortetting av eksisterende byggeområde er i tråd med rikspolitiske føringer for slik arealbruk.

#### Arkitektur

De opprinnelige reguleringsbestemmelsene er oppmyket noe i forhold til kriteriene som ensarter ukritisk i en byggestil. Rorbuene må kunne utformes med noe variasjon for å kunne tilpasses terrengformen mot sjøen.

Grunneier og kommunale bygningsmyndigheter må ha muligheter for å vurdere arkitekturen i forhold til terrengform. Historisk sett har rorbuer heller ikke en ensartet fastlåst arkitektur, men er variasjoner innenfor temaet. En noe varierende arkitektur vil dermed gi en mer dynamisk visuell profil.

## Samfunn

### Risiko og sårbarhet

#### Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

VIKTIG! Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Forslagstiller må redegjøre for hvordan hvert enkelt punkt er tatt opp/behandlet i arealplanen. Alle punkter skal være vurdert, og avklares i forhold til om de virker inn på arealbruken.

Nyttig bakgrunnsmateriale i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging kan bl.a. være:

- "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994)
- "Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen" (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01 - "Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet" (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97 – "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (MD 1997)

**Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:**

**Nausthaugen hyttefelt – Sørkvaløy, Sømna kommune**

| Natur- og miljøforhold              |        |                                                              |
|-------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------|
| Forhold / uønsket hendelse          | ja/nei | Vurdering                                                    |
| Jord-/leire-/løsmasseskred          | Nei    |                                                              |
| Kvikkleire, ustadige grunnforhold   | Nei    |                                                              |
| Steinras, steinsprang               | Nei    | Forutsettes at skjæring renses/sikres før tiltak igangsettes |
| Is-/snøskred                        | Nei    |                                                              |
| Kjente historiske skred, utbredelse | Nei    |                                                              |

|                                     |     |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flomfare                            | Nei |                                                                                                                                 |
| Springflo                           | Nei | Byggeområde legges i kotehøyde xx                                                                                               |
| Flomsonekart, historiske flomnivå   |     |                                                                                                                                 |
| Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc. | Nei | Kystnært byggeområde mot nord/nordvest tilsier risiko. Betrakter ikke området som mer risikofylt enn omkringliggende bebyggelse |
| Mye nedbør                          | Nei |                                                                                                                                 |
| Store snømengder                    | Nei |                                                                                                                                 |
| Radon                               |     | Ikke sjekket                                                                                                                    |
| Annet...                            |     |                                                                                                                                 |

## Drikkevann o.a. biologiske ressurser

| Forhold / uønsket hendelse                                                                                                                                                                                                                 | ja/nei | Vurdering |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av:<br>- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann<br>- landbruksareal<br>- oppdrettsanlegg m.m.<br>→ vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc. | Nei    |           |

## Virksomhetsbasert sårbarhet

| Forhold / uønsket hendelse          | ja/nei | Vurdering |
|-------------------------------------|--------|-----------|
| Brann/eksplosjon ved industrianlegg | Nei    |           |



|                                                                                                      |     |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------|
| Kjemikalieutslipp o.a. forurensning                                                                  | Nei |                                               |
| Olje-/gassanlegg                                                                                     | Nei |                                               |
| Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring | Nei |                                               |
| Høyspentledninger                                                                                    | Ja  | Ledning i bakkant av eksisterende planområde. |
| Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall                                                | Nei |                                               |
| Strålingsfare fra div. installasjoner                                                                | Nei |                                               |
| Gamle fyllplasser                                                                                    | Nei |                                               |
| Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter                               | Nei |                                               |
| Militære og sivile skytefelt                                                                         | Nei |                                               |
| Dumpeområder i sjø                                                                                   | Nei |                                               |

## Infrastruktur

| Forhold / uønsket hendelse                                                                                                                                                                                                | ja/nei | Vurdering |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?<br>- hendelser på veg<br>- hendelser på jernbane<br>- hendelser på sjø/vann<br>- hendelser i luften | Nei    |           |
| Veger med mye transport av farlig gods                                                                                                                                                                                    | Nei    |           |
| Ulykkesbelastede veger                                                                                                                                                                                                    | Nei    |           |
| Støysoner ved infrastruktur                                                                                                                                                                                               | Nei    |           |

## Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

| Forhold / uønsket hendelse   | ja/nei | Vurdering |
|------------------------------|--------|-----------|
| Sykehus/helseinstitusjon     | Nei    |           |
| Sykehjem/omsorgsinstitusjon  | Nei    |           |
| Skole/barnehage              | Nei    |           |
| Flyplass                     | Nei    |           |
| Viktig vei/jernbane          | Nei    |           |
| Jernbanestasjon/bussterminal | Nei    |           |
| Havn                         | Nei    |           |
| Vannverk/kraftverk           | Nei    |           |
| Undervannsledninger/kabler   | Nei    |           |
| Bru/Demning                  | Nei    |           |

## Forslag bestemmelser

### Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Nausthaugen hyttefelt – Sørkvaløy, dater 30.03.01 rev. 15.08.01 og 30.11.08

#### **PKT. 1 PLAN, GRENSER OG FORMÅL**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Innenfor planområdet tillates det oppført 12 nye hytter/fritidshus, inntil 4 stk rorbuer og inntil 4 stk rorbuer i område F1. I tillegg tillates oppført inntil 11 stk. naust.

Planområdet, som er beskrevet på plankartet, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder



## **PKT. 2** **BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER/BRYGGER OG NAUST**

### Hytter/fritidshus:

Hytter/fritidshus på tomtene 1 til 12 skal oppføres i 1 etg med maksimal grunnflate på 100 m<sup>2</sup>, ekskl. uthus/garasje. Maks gesimshøyde: 3,7 meter. Møneretning skal være som vist i planen. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling.

Uthus/garasje skal tilpasses hytta med hensyn til materialvalg, form og farge.

Uthusets/garasjens grunnflate skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup>.

Det kan opparbeides 1,5 bilplass pr. hytte i tilknytning til atkomstvegen.

Total prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige 15%-TU.

### Rorbuer:

På området merket rorbuer skal bygningene oppføres som brygger sjøhus med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk.

Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde: 3,2 meter.

Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge. Disse skal ha saltak med takvinkel på mellom 35 og 40 grader, eller pulttak opp til 30 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate som for eksempel skifer, pappshingel og lignende. Det kan opparbeides 1,5 bilplass pr rorbu i tilknytning til atkomstvegen.

Uthus/garasje tillates ikke oppført. Total prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige 15%-TU.

### Naustområde:

I områdene merket naust kan det oppføres naust. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde: 2,6 meter. Naust skal plasseres på linje som følger terreng og vannfront.

Gavlvegg skal vende mot sjøen og ha port. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge. De skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate som for eksempel skifer, pappshingel og lignende.

Fundamentet skal være punktvis underbygging av stein eller tre. Yttervegger skal ha stående kledning og ha tradisjonell rødfarge.

## **PKT. 3** **SPESIALOMRÅDE**

### Friluftsområde:

I friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som fritidsområde. I friluftsområdet kan det anlegges sti/gangveger som atkomst.

### Privat småbåtanlegg:

I området privat småbåtanlegg kan det i tilknytning til kai foran rorbuene anlegges flytebrygge. Flytebrygger skal ha rammeverk i tre. Oljefat tillates ikke som flyteelement.

## **PKT 4** **FELLESOMRÅDE**

### Felles avkjørsel og parkeringsplass:

Atkomstveger, snuhammere og parkeringsplass skal opparbeides som vist i planen.

### Felles lekeplass:

Området merket lekeplass skal opparbeides til lekeareal med tilhørende installasjoner.

## **PKT. 5 FELLESBESTEMMELSER**

På ubebygd areal skal minst mulig vegetasjon fjernes eller endres og terrengformene skal beholdes mest mulig intakt.

Inngjerding av fritidseiendom tillates ikke annet enn der hensynet til landbruksinteressene krever det. Det vil være hver enkelt tomteeiers ansvar å sette opp gjerde eller annen avgrensning hjemmelshaver finner nødvendig for å unngå drifts- eller miljømessige ulemper fra landbruket.

Det tillates ikke brenning/nedgraving av søppel.

## **Del III – Sluttbehandling**

---

### **- forberedelse politisk behandling**

#### **Sammendrag**

Plasser markør her - skriv tekst

#### **Merknadskommentarer**

Plasser markør her - skriv tekst

#### **Konklusjon og begrunnelse**

Plasser markør her - skriv tekst

#### **Innstillinger og vedtak**

Plasser markør her - skriv tekst