

BESKRIVELSE

**DETALJREGULERINGSPLAN  
HELLVIKA 1  
LEINESFJORDEN  
STEIGEN KOMMUNE**



Planområde sett mot øst.

28.08.2020

Vedtatt av Steigen kommunestyre den 19.09.2020 i sak 20/20

## INNHold

|  |           |
|--|-----------|
| <b>01 SAMMENDRAG</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>02 NØKKELOPPLYSNINGER</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN</b>     | <b>3</b>  |
| <b>04 KONSEKVENsutREDNING</b>                | <b>4</b>  |
| <b>05 GJELDENE PLANSTATUS</b>                | <b>4</b>  |
| <b>06 DAGENS SITUASJON</b>                   | <b>4</b>  |
| 6.1 Tomtens beskaffenhet                     | 4         |
| 6.2 Historikk                                | 5         |
| 6.3 Vern                                     | 5         |
| 6.4 Klima/ miljø                             | 5         |
| 6.5 Teknisk infrastruktur / vann og avløp    | 6         |
| 6.6 Infrastruktur / adkomst                  | 6         |
| 6.7 Risiko og sårbarhet                      | 6         |
| 6.8 Bebyggelse                               | 6         |
| 6.9 Næring                                   | 6         |
| 6.10 Natur, friluftinteresser og landbruk.   | 6         |
| 6.11 Støy og forurensing.                    | 7         |
| <b>07 PLANFORSLAGET</b>                      | <b>7</b>  |
| 7.1 Forholdet til gjeldende plan for området | 7         |
| 7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form     | 7         |
| 7.3 Vern,                                    | 8         |
| 7.4 Natur og friluftinteresser               | 8         |
| 7.5 Risiko og sårbarhet                      | 8         |
| 7.6 Barn og unge                             | 8         |
| 7.7 Trafikksikkerhet                         | 8         |
| 7.8 Vannforsyning                            | 8         |
| 7.9 Avløpssystem                             | 8         |
| 7.10 Renovasjon                              | 8         |
| 7.11 Elektrisitet                            | 9         |
| 7.12 Hensynssone                             | 9         |
| <b>08 KONSEKVENSER AV PLANEN</b>             | <b>9</b>  |
| 8.1 Generelle konsekvenser av planen         | 9         |
| <b>09 PLANPROSESS</b>                        | <b>9</b>  |
| 9.1 Oppstart, varsling og møter              | 9         |
| 9.2 Innkomne merknader                       | 10        |
| 9.3 Kommentarer til innkomne merknader       | 10        |
| <b>10 KONSEKVENsutREDNING</b>                | <b>11</b> |
| <b>11 AREALOVERSIKT</b>                      | <b>11</b> |
| <b>12 VEDLEGG</b>                            | <b>11</b> |

## 01 SAMMENDRAG

Detaljreguleringsplan for Hellvika, Leinesfjord i Steigen kommune er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av Bengt Hansen (tiltakshaver).

Tiltakshaver har kjøpt den aktuelle tomten som nå forslås regulert til bolig for å tilrettelegge for bygging av egen bolig primært og 2-3 andre boliger sekundært.

Området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål ligger fint til med god nærhet til fine naturområder, Leinesfjord senter og sosial/ teknisk infrastruktur. Det har vært viktig å utarbeide en plan med en optimal utnyttelse av tomtearealet samtidig som hensynet til generelle boligkvaliteter (klima, utsikt, adkomst, estetikk og miljø) har vært førende i utformingen av planen.

## 02 NØKKELOPPLYSNINGER

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Sted                            | Hellvika 1, Leinesfjord. Steigen kommune              |
| Adresse/Gnr/bnr                 | Gnr/bnr 21/218  |
| Gjeldende planstatus            | Kommuneplanens arealdel, Boligformål                  |
| Forslagstiller                  | Bengt Hansen  |
| Grunneiere                      | Det samme som forslagstiller.                         |
| Planlegger/ konsulent           | Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand |
| Formålet med ny plan            | Legge til rette for 3-4 nye boliger                   |
| Planområdets areal              | Ca 8,6 daa  |
| Aktuelle konflikter             | Ingen kjente.   |
| Varsel om innsigelse            | Nei   |
| Krav til konsekvensutredning    | Nei   |
| Oppstartsmøter med kommunen     | 06.02.2020  |
| Oppstartsdato                   | 13.02.2020  |
| Kunngjøring                     | I avisen NordSalten 13.02.20                          |
| Informasjon om planen sendt ut: | 06.04.2020  |
| PlanID                          | plannr. 18482020001                                   |

## 03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planarbeidet er initiert av Bengt Hansen som gjennom en utarbeiding av detaljregulering ønsker å legge til rette for å bygge 3-4 boliger på gnr/bnr 21/218. Opprinnelig krevde overordnet plan (kommuneplanens arealdel) at gnr/bnr 21/218 og 21/20 skulle reguleres som en felles plan. Da tiltakshaver ikke kom til enighet om kjøp av gnr/bnr 21/20 ble dette komplisert og det ble i samråd med kommunens administrasjon foreslått å søke om fritak/dispensasjon fra denne forutsetningen i overordnet plan.

Med bakgrunn i at en slik endring ble vedtatt av kommunestyret i Steigen er det derfor utarbeidet en plan som kun gjelder gnr/bnr 21/218. Det er gjort vurderinger knyttet til mulig adkomst til gnr/bnr 21/20 hvis denne eiendommen blir regulert til bolig på et senere tidspunkt og planlegger mener det er godt mulig å få til en slik adkomst. Det har i forbindelse med utformingen av plankart og bestemmelser for 21/218 vært viktig å utforme dette slik at det muliggjør en boligbygging med kvalitet sør for planområdet. Det er likevel ikke mulig å gjøre dette på det faglige nivået det kunne vært hvis de to eiendommene hadde vært regulert samtidig. Dette gjelder spesielt orientering av bebyggelsen, byggehøyder og utsikt mot sjøen.

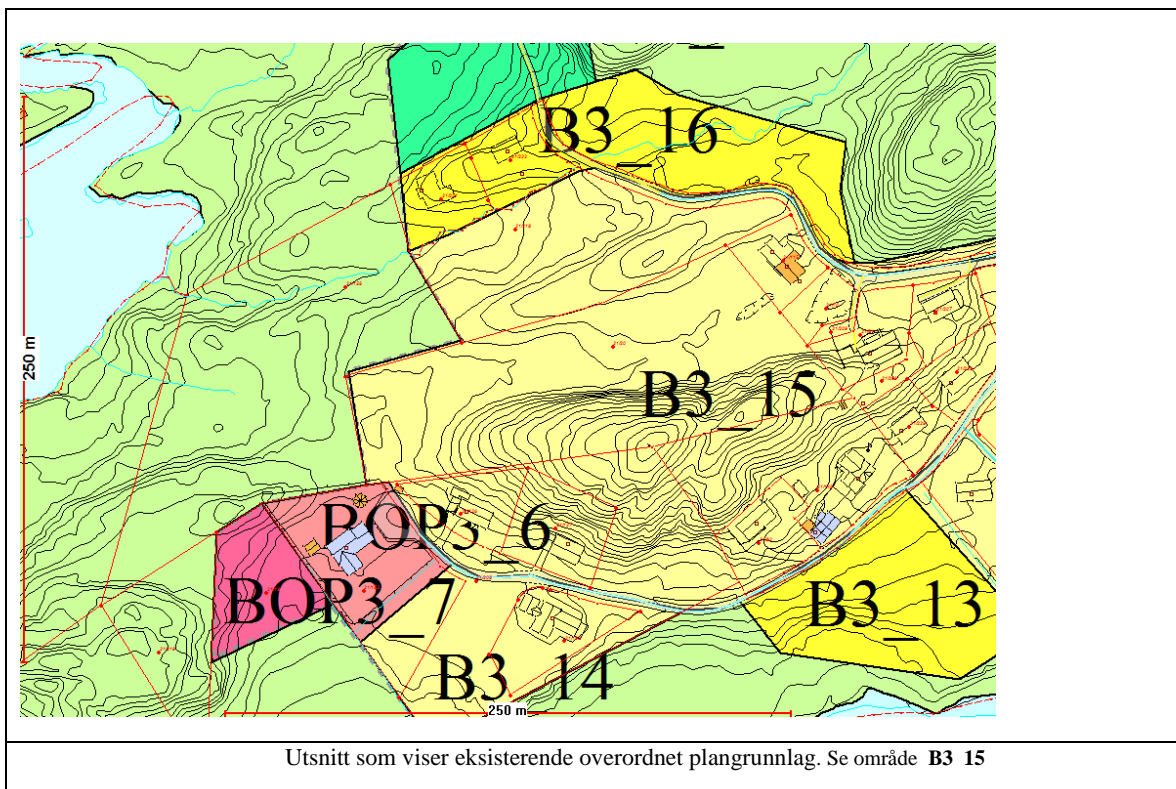
## 04 KONSEKVENsutREDNING

I oppstartsmøte med Steigen kommune (06.02.20) ble det etter anbefaling fra planlegger og beskrevet i planinitiativet, varslet at kommunen ikke vil stille krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Begrunnelsen for dette står under kapittel 10.

## 05 GJELDENE PLANSTATUS

### 5.1 Kommuneplanens arealdel

Av kommuneplanens arealdel fremgår det at gnr/bnr 21/218 er regulert til fremtidig boligområde. Det er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel) stilt plankrav om reguleringsplan. I tillegg står det at «forholdet til statlig sikret friluftsområde må avklares før området kan bebygges»,



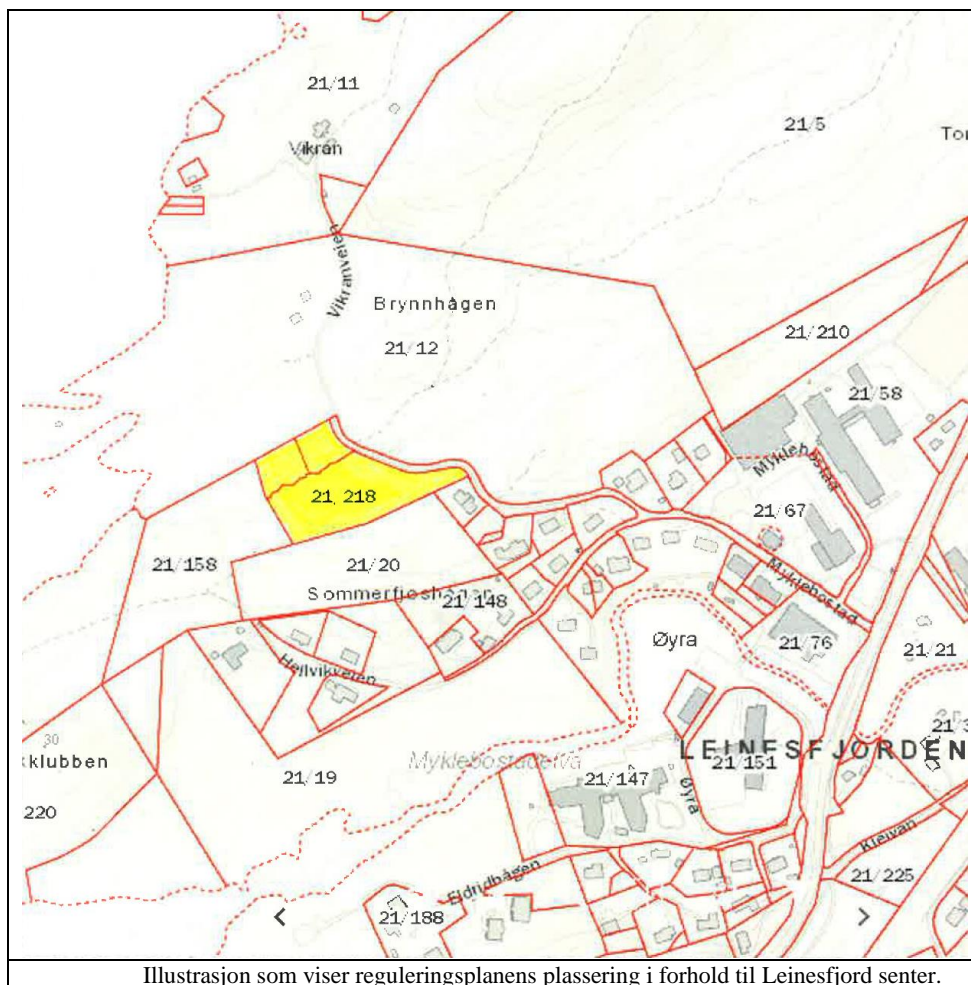
## 06 DAGENS SITUASJON

### 6.1 Tomtens beskaffenhet

#### Gnr/bnr 21/218

Området ligger ca 500 meter vest for avkjøringen fra FV 835 til Rådhuset. Tomten er nordvendt mot Saurfjorden og har en svak ryggformasjon som går fra øst mot vest. Også to eksisterende tomter er medtatt i planen (siden disse ikke var detaljregulert). Det er ca 100 meter fra sjøen opp til nærmeste tomt som foreslås bebygd.

Sør for tomten ligger Sommerfjeshågen som rager ca 10 meter over høyderyggen på den regulerte tomten. Tomten har både noe myr og fjell i dagen og mot øst er det noe vegetasjon/trær.



## 6.2 Historikk

Det er ingen spor etter tidligere bebyggelse eller bruk av det aktuelle området, men det kan ha vært brukt til beite i tidligere tider.

## 6.3 Vern

Kulturminner/kulturmiljø

Se over. Nordlandsatlas har ingen registreringer av kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

## 6.4 Klima/ miljø

Området er utsatt for kystklima med vind og nedbør fra vest / nordvest. Solforholdene må kunne karakteriseres som gode selv om tomten er nordvendt. Det vil være viktig i forbindelse med prosjektering av boliger å utforme bebyggelsen slik at den kan gi skjermede utearealer.

## 6.5 Teknisk infrastruktur /vann og avløp i dag

### 6.5.1 Vannforsyning

Vannforsyningen til området er kommunalt og ligger vest for de nye boligtomtene som skal reguleres. Tilknytning til vannledning vil bli gjennomført i samarbeid med kommunen. Se eget vedlegg til planen.



### 6.5.2 Avløpssystem

Det er ikke et kommunalt avløpsanlegg som nye boliger kan knytte seg til per i dag. De to bygde boligene innenfor planområdet har egne slamavskillere som tømmes regelmessig.

### 6.5.3 Renovasjon

Det er etablert en praksis med henting/tømming av avfallsdunker på motsatt side av Vikranveien for de allerede bygde boligene og naboer langs Vikranveien. Det forutsettes at denne praksisen videreføres og utvides for de nye boligene eller at avfallsdunker trilles ut fra de enkelte boliger og at det legges til rette for at de kan plasseres så nært Vikranveien som mulig, men innenfor planområdet.

### 6.5.4 Tele og elektrisitet

Det ligger i dag en trafokiosk i Hellevikveien 11.

### 6.6 Infrastruktur/ Adkomst

Det regulerte området kan nås fra eksisterende vei som går fra avkjøringen til rådhuset helt frem til gnr/bnr 21/221 og 21/222 som er bebygd med relativt nye boliger. Siden det opprinnelig var tenkt at også eiendom 21/20 skulle tas med i denne reguleringsplanen, og er nedfelt i overordnet plan som fremtidig boligområde, er det fra kommunens siden viktig å ikke hindre en fremtidig utbygging av gnr/bnr 21/20. Det er derfor vist mulig adkomst til dette området på illustrasjonsplanen som følger planen. Gnr/bnr 21/20 kan ha adkomst både fra vest og fra øst.

I planen er det også regulert inn gangvei/sti fra Vikran ned til Hellvika friluftsområde over gnr/bnr 21/218 Stien ligger sør for den nye boligbebyggelsen og mellom 21/218 og 21/20. Stien vil derfor kunne benyttes av fremtidige beboere på gnr/bnr 21/20 og gi tilgang til friluftsområdet og strandsonen.

### 6.7 Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er ikke per i dag tydelige tegn på at klimaendringene har hatt direkte følger for det fysiske miljøet innenfor planområdet men generelle nasjonale og regionale krav om klimatilpasset bygging bør etterstrebes i utformingen av bebyggelsen.

Ut over eventuelle lokale vindsystemer er det ingen kjente risikoelementer innenfor planområdet.

### 6.8 Bebyggelse

Det nye boligområdet ligger nært opp til eksisterende boliger og områder utbygd over tid gjennom de siste 20-40 årene. Det er derfor stor variasjon i utforming. Det er i all hovedsak boliger som omkranser det regulerte området og det er kun 3-4 som blir direkte berørt av reguleringsplanen. Den eksisterende bebyggelsen ligger enten orientert langs vei eller med hoved (møneretning langs kotene og må den måten godt tilpasset terrenget.)

### 6.9 Næring

Nærmeste tettsted (Leinesfjord) ligger kun 4-500 meter fra det regulerte området hvor det også finnes dagligvare, postkontor, helsetilbud etc.

### 6.10 Natur, friluftsinnteresser og landbruk.

Det er gjort søk på databasen til Nordlandsatlas. Under tema **Natur** er det ikke registrert verneområder, ingen registreringer knyttet til rovviltforvaltning, ingen registrering av nedbørsfeltdata eller registreringer av friluftsliv i planområdet. Området er registrert (bonitetskartet) som «åpen grunnlendt fastmark», ikke tresatt og slik jeg leser det, lite produktiv.

I Nordlandsatlas er selve området som foreslås regulert til bolig ikke vist som område med friluftsinnteresser (tema **Friluftsliv**) men registreringer av slike ligger tett inntil planområdet (se

illustrasjon).

I forhold til tema **Reindrift** er området registrert som innenfor administrative grenser men det er ikke registrert gjerder og anlegg, ingen flytting eller samling og heller ikke som årtidsbeite for rein.

I forhold til tema **Landbruk** er området registrert som åpen fastmark uten verdi som dyrket mark.

#### 6.11 Støy og forurensing

Området er ikke utsatt for støy eller forurensing.

## **07 PLANFORSLAGET**

### 7.1 Forholdet til gjeldende plan for området

Av kommuneplanens arealdel fremgår det at forslag til ny reguleringsplan er i tråd med overordnet plan. Området er avsatt til fremtidig bolig med plankrav om detaljreguleringsplan.

### 7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form.

Det har vært ønskelig å regulere inn tomter til bolig innenfor gnr/bnr 21/218.

Dette har vært noe utfordrede fordi topografi/terreng og klima tilsier at boligene legges mest mulig med møneretning langs kotene. Som illustrasjonsplanen viser har vi gjennom en dreining av bebyggelsen som også samsvarer med terrengformen klart å legge til rette for i alt 4 boligtomter. Dette kan innebære at en eller flere av boligene må tilpasses tomten og byggegrensene helt spesifikt, men slik vi ser det er det godt mulig. Alle de 4 potensielle boligene vil kunne få god utsikt og kontakt med sjøen og alle vil kunne få både skjermede soner og solrike soner inn mot huset. Garasje/biloppstilling må bygges/plasseres slik at en unngår å redusere sjøkontakt og utsikt fra naboene. Dette fremgår av illustrasjonsplanen.

Det har vært viktig å unngå terrenginngrep siden det er et fint naturområde, spesielt i bakkant og langs ryggen som følger planområdet fra øst mot vest.

Det er derfor lagt opp til noe oppfylling og utskifting av masser på flere av tomtene for å unngå større uttak/ store terrenginngrep. Vi mener terrenget er av en slik beskaffenhet at en kan gjøre mindre terrenginngrep uten store visuelle konsekvenser og da vil bebyggelsen kunne legges lavere enn det som er vist på terrengsnittene.

Maks byggehøyde (møne) nye boliger settes til maksimalt 8,4 meter målt fra gjennomsnittlig terreng rundt boligen. Dette er noe høyt, men med «Sommerfjøshågen» bak mener vi at silhuettvirkning/fjernvirkning blir bra ivaretatt fra sjøen. Det er et mål å plassere bebyggelsen så godt i terrenget som mulig og dempe byggehøyden maksimalt. Dette er fornuftig både med tanke på klimatiske påkjenninger og estetikk.

Bebygd areal settes til 25 %. Det er ikke ønskelig å bygge for tett siden dette området har kvaliteter som naturområde og det er ikke lagt opp til bygging for nært opp til stien og opp mot ryggen som definerer planens avgrensning.

Med andre ord er byggegrensene foreslått ganske tett inn på det vi mener er fornuftig plassering av bebyggelsen i forhold til landskap og vektlegging av like forhold for naboene,

Ideelt sett bør boligene tilpasses tomten og ikke motsatt, dvs at boligene blir tegnet spesielt for hver tomt.

### 7.3 Vern

Det legges ikke opp til noen form for vern i planen, men stien gjennom området vil medføre at eksisterende trafikk ned til friluftsområdet med sine naturkvaliteter beholdes.

### 7.4 Natur og friluftsjanser

Planområdet ligger nært til Hellvika friluftsområde og kan nå dette området gjennom en sti som går gjennom planområdet i sør. Registreringer i selve planområdet tilsier ikke at området ikke brukes til natur eller friluftsinnteresser i dag men stien som nå reguleres inn har vært brukt og vises som et synlig tråkk i dag.

#### 7.5 Risiko og sårbarhet (ROS)

Planområdet ligger i sin helt mellom kote 10 og 19. Det er derfor ikke sannsynlig at området blir berørt av havstigning eller stormflo. NVE sine kartdata er sjekket og eventuelle konsekvenser av ekstreme høyvann vil ikke berøre planområdet.

I følge NVE er det heller ingen registreringer i forhold til skred av noen art. Det er i all hovedsak fastmark og ingen muligheter for skred, ras eller lignende. Det går ingen elv gjennom planområdet. Reguleringsplanen foreslår en retning på bebyggelsen og selv om denne er foreslått med utgangspunkt i terrengformen og tomtens beskaffenhet er de fleste mest utsatte husene plassert slik at kortvegg eller hjørne kortvegg/langvegg er plassert mot det vi forstår er dominerende vindretning. Det tas inn bestemmelse om klimatiske vurderinger og forholdsregler i planen med tanke på vind/storm. Det er slik vi ser det ingen andre risikofaktorer som har betydning for planområdet.

#### 7.6 Barn og unge

Planområdet er tiltenkt eneboliger med romslige tomter (ca 900-1000m<sup>2</sup>). Det er derfor sannsynlig at barnefamilier vil bygge og bosette seg her. Det er godt med plass til lek på hver tomt, og i tillegg avsettes det et fellesområde som både kan benyttes til opphold og lek (for de minste) sørøst i planområdet. Området vil ikke være flatt, men ha gode solforhold og klimatiske forhold generelt.

For de litt eldre barna er det kort avstand til skole og tilhørende idrettsanlegg.

Som tidligere beskrevet går det sti gjennom planområdet ned til Hellvika friluftsområde som også må anses som et godt område for aktivitet for barn og unge.

#### 7.7 Trafikksikkerhet

Vikranveien binder planområdet til tettstedet og skolen har ikke eget fortau og forbindelsen kan derfor ikke beskrives som trafikksikker siden veien også er noe svingete. Det må vurderes om fartsgrensen er riktig satt og om det er tilstrekkelig gatebelysning for denne delen av Vikranveien. Det må også vurderes om det er et fornuftig tiltak å utbedre veien slik at den får fortau/gang/sykkelvei siden planområdet både har flere nye boliger og er en alternativ adkomst til Hellvika friluftsområde.

#### 7.8 Vannforsyning

Tilknytning til eksisterende vannledning vest for planområdet vil bli gjennomført i samarbeid med kommunen.

#### 7.9 Avløpssystem

Avløpsanlegget skal på sikt knytte seg til kommunalt anlegg. Frem til da vil håndteringen skje gjennom slamavskillere enkeltvis eller felles og infiltrasjonsanlegg under bakken. Det er i planen avsatt område til slamavskillere/ avløpsanlegg. Plasseringen er gjort på bakgrunn av fallforhold og tømming.

#### 7.10 Renovasjon

Se punkt 6.5.3

#### 7.11 Elektrisitet

Det nye boligfeltet vil knytte seg til eksisterende trafo i Hellevikveien 11 som har tilstrekkelig kapasitet til de 4 nye boligene.

#### 7.12 Hensynssone

Det er i planen avsatt en hensynssone ved utkjøring til Vikranveien. Vikranveien har i dag en fartsgrense på 30km/t.



## 08 KONSEKVENSER AV PLANEN

### 8.1 Generell konsekvenser av planen

Det er slik vi ser det få negative konsekvenser av planforslaget. Området er vurdert som godt egnet i kommuneplanens arealdel og det er positivt at de to boligene som allerede er bygd blir en del av et større boligmiljø.

Det er to faktorer som likevel bør trekkes frem.

Nå som gnr/bnr 21/218 reguleres separat fra gnr/bnr 21/20 er det mer utfordrende å utarbeide et planforslag som tilgodeser fremtidige boliger på 21/20 og en maksimering av alle aktuelle boligkvaliteter. Området vil ligge «bak» de boligene som nå reguleres inn og får derfor ikke den sammen kontakten med sjøen/utsikten.

Det er likevel noe plass mellom husene på gnr/bnr 21/218 slik de nå er foreslått regulert, og mot vest ligger det åpent for kontakt med sjøen fra en andre etasje i boliger på 21/20. På den andre siden vil disse boligene ligge mer skjermet til. Det er lagt vekt på å beholde enkelte naturkvaliteter i området og siden «ryggen» som går gjennom området ikke bebygges skapes det en naturlig åpen sone mellom de to gårds/bruksnummer. Det betyr også at bebyggelsen på 21/218 legges så lavt som mulig i terrenget. Det regulerte friområdet som går fra vest til øst utgjør ikke bare en åpen sone og buffer mellom de to boligområdene. Det vil også være en kvalitet som 21/20 kan nyttiggjøre seg ved at det åpnes opp for fri og trygg ferdsel mot Hellvika friluftsområde.

Den andre faktoren er gangtrafikken mellom planområdet og tettstedet/skolen. I deler av året vil gangforbindelsen være utrygg og med nye eneboliger følger gjerne flere barn/unge. Forbindelsen er ikke ideell og det må vurderes om tiltak utenfor planens begrensninger er nødvendig for å forbedre trafikksikkerheten.

## 09 PLANPROSESSEN

### 9.1 Oppstart, varsling og møter

Oppstartmøte med kommunen ble gjennomført den 06.02.20. Det foreligger referat fra møtet. Kunngjøring om oppstart ble varslet i avisen NordSalten den 13 februar og sendt ut til berørte (naboer) og offentlige instanser samtidig.

Planen var at berørte naboer skulle inviteres til eget informasjonsmøte.

Med restriksjonene som ble innført i forbindelse med Covid-19 viruset ble en alternativ løsning med utsending av informasjonsbrev til berørte drøftet med og godkjent av kommunen. Dette ble gjennomført i starten av april.

Ut over dette har det vært løpende kontakt og informasjonsutveksling mellom planlegger og kommunen.

### 9.2 Innkomne merknader

Følgende merknader til kunngjøringen om oppstart kom inn til planlegger.

#### OFFENTLIGE ETATER

##### Statens vegvesen

Har ingen merknader til oppstarten av reguleringsplanen.

##### Nordland Fylkeskommune

Har i all hovedsak generelle innspill.

De tar opp betydningen av kvaliteter i stedsutformingen, trafikksikkerhet myke trafikanter og

tilgjengelighet til naturområder.

De tar også opp viktigheten av å ivareta natur, kultur og landskapselementer som ressurser for opplevelse i nærområdet.

Fylkeskommunen ber om spesielle vurderinger knyttet til landskapstilpasning, estetikk, tilgjengelighet etc. hvis regulering berører områder innenfor 100m-metersbeltet fra sjøen. De viser til Steigen kommunes arbeid med kartlegging og verdisetting av friluftsområder i kommunen og tar spesifikt opp Hellvika friluftsområde og adkomsten til dette området. De ber om at tilgjengelighet til friluftsområdet sikres i reguleringsplanen.

Fylkeskommunen ser at planområdet ligger med god nærhet til skole og barnehage og ber om at en vurderer muligheten for å benytte deler av planområdet i undervisningssammenheng.

#### Fylkesmannen i Nordland

Understreket betydningen av Hellvika som friluftsområde/naturområde og viktigheten av å sikre god adkomst videre.

#### Sametinget

Kan ikke se at det er registrert viktige kulturminner innenfor området og har derfor ingen merknader til planarbeidet.

#### NVE

Har kun generelle innspill til planen og viser til aktuelle veiledere og verktøy som er tilgjengelig i forbindelse med planleggingen.

#### NABOER OG BERØRTE.

Det kom ikke inn noen merknader fra varslede naboer og berørte i forbindelse med oppstart av reguleringsplanen.

### **9.3 Kommentarer til innkomne merknader.**

#### Nordland Fylkeskommune, kulturminner i Nordland

Planforslaget legger opp til god trafiksikkerhet innenfor planområdet. Mellom det nye boligområdet og skole er ikke forholdene fullt ut tilfredsstillende per i dag. Tilgjengeligheten til naturområdet er godt ivaretatt og blir bedre/tryggere enn den er i dag etter hvert som området blir utbygd. Vi har etter beste evne forsøkt å gi alle boligtomtene gode kvaliteter og god kontakt med omgivelsene (utsikt og solforhold). Men boligene må tilpasse tomten og ikke omvendt. Det er utarbeidet terrengsnitt som viser hver ny boligtomt og gjort vurderinger knyttet til høyde og terrenginngrep. Tilgjengeligheten til friluftsområdet er slik vi ser det, sikret i planen. De boligene som ligger innenfor(delvis) 100 meters beltet fra sjøen er allerede bygd og det vil ikke være mulig å knytte spesielle bestemmelser til estetikk i etterkant.

Friområdet innenfor området kan enkelt benyttes i undervisningen eller i forbindelse med tur fra skolen til friluftsområdet i Hellvika hvis det passer med skolens pedagogiske opplegg.

## **10 KONSEKVENsutredning (KU)**

I vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning (KU) er følgende forskriftskrav lagt til grunn:

Under forskriftens vedlegg 1 står det under pkt. 25 at nye bolig og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Siden denne planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil det ikke utløse krav om

planprogram og konsekvensutredning. Dette ble anbefalt i planinitiativet og konkludert med i referat etter oppstartsmøte.

## 11 AREALOVERSIKT

|                               | areal | daa |
|-------------------------------|-------|-----|
| Frittliggende boligbebyggelse | 6249  | m2  |
| Avløpsanlegg                  | 95    | m2  |
| Veg og annen veggrunn         | 765   | m2  |
| Friområde                     | 1836  | m2  |
| Hensynssone, frisikt          | 36    | m2  |



Planområdet sett fra Sommerfjøsågen. To eksisterende boliger innenfor planområdet er med på bildet.

## 12 VEDLEGG

- ROS sjekklister
- Referat oppstartsmøte
- Illustrasjonsplan veiadkomst
- Illustrasjonsplan Hellvika
- Informasjonsbrev til naboer
- Kunngjøring i avisa
- Nabolister
- Adresser til offentlige myndigheter som skal varsles
- Temakart friluftsliv
- Temakart landbruk
- Illustrasjonsplan med anvisning av terrengsnitt
- Terrengsnitt studier.