

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT I LEIROSEN, NORD-ROLLNES – IBESTAD KOMMUNE

Dato 27.02.2009
Revidert 07-07-2010

1 BAKGRUNN

1.1 Forslagsstiller

Tiltakshavere er Hilde Elvik og Roe Jensen. De er også eiere av eiendommen g.nr 99, b.nr 9

1.2 Målsetting

Planens målsetting er å utvikle "Leira" til en hyttelandsby i strandsonen der nærheten til havet står sentralt og hvor boenhetene har adgang til havet gjennom nærliggende marina og de store sjøområdene utenfor.

1.3 Politiske vedtak som ligger til grunn for plan

Formannskapet i Ibestad kommune fattet 02.05.2006 (saksnr. PS 0044/06) følgende vedtak:
"Med hjemmel i plan og bygningslovens § 23 og 30 igangsetter planutvalget regulering av Leira ved gnr 99 bnr 9 samt omkringliggende arealer.

Videre heter det i punkt 2 at:

"Planutvalget stiller ikke krav om konsekvensutredning i denne omgang , men kravet kan reises av sektormyndighetene og berørte parter."

2 PLANSTATUS

2.1 Overordnede planer

Ibestad kommune har ikke utarbeidet kommuneplan for arealbruk, og det meste av kommunen er derfor uregulert. Det betyr at arealene i utgangspunktet ikke er bundet, men Jord og Skogbrukslovens bestemmelser vil imidlertid berøre reguleringen.

2.2 Andre kommunale planer

Ibestad kommune har utarbeidet kystzoneplan gjeldende for perioden 2000 – 2004. Planens nåværende status er ikke kjent, men ytre del av Rolla mellom Bolla og Rollnes som også omfatter planområdet Leirosen er i planen avsatt til formålene "Fiske, ferdsel, natur, friluftsliv og akvakultur.

Planens formål synes å være i overensstemmelse med intensjonene i kystzoneplan.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet i kommunen

Planområdet ligger på nord østre del av Rolla mellom Bolla industriområde og Rollnes. Avstanden fra Bolla til planområdet er på ca 1,0 km.



Bildet er sett fra området mellom fylkesveien og Leirosen hvor avkjørsel fra Fv 131 planlegges.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Reguleringsområdet er et typisk jordbruksområde i landsdelen hvor bare et fåtall bruk er i drift, mens det store antall bruk er lagt ned og brukes som fritidsbebyggelse. Bebyggelsen preges av denne situasjon med få nye bolig/våningshus og driftsbygninger, men derimot mange bygninger fra 60, 70 og 80 tallet. Byggene har en tradisjonell byggestil som var typisk for denne tiden med en grunnflate på 60-100 m² 2 etasjer og valmet takkonstruksjon. Byggene plasseres hovedsakelig slik at de danner en tunvirkning.



Eksisterende bebyggelse sett fra Leirosen mot sør

3.3 Veg og trafikkforhold

Planområdet grenser i sør og vest opp mot fylkesveg 131. Vegen representerer den eneste kjørevegen i området når en ser bort fra gårdsveier og traktorveier. Vegen har en linjeføring som ligger godt i terrenget og hovedsakelig følger terrengets linjer og koter. Dette bidrar til at vegen oppleves både å være svingete og uoversiktlig, men også smal å vanskelig å møte motgående trafikk på. Alle boliger langs vegen har egne avkjørsler, og bare et fåtall plasser ser vi at flere avkjørsler er slått sammen til en fellesavkjørsel.

Vegbanen har en bredde på ca 5,0 meter. Årsdøgntrafikken (gjennomsnittlig passerende kjøretøyer pr døgn over hele året) langs fylkesveg131 er i vegvesenets database oppgitt til mindre enn 400. Lokalt opplyses det at gjennomsnittlig passerende kjøretøyer pr døgn over hele året trolig ligger på 40 til 50 enheter.

3.4 Naturforhold

Landskap

Planområdet ligger i et kystlandskap på nordenden av Rolla ut mot Vågsfjorden. Strandlinjen har en bevegelig form hvor det dannes små bukter og viker som skjermer mot havet i det åpne Vågsfjordbassenget. Bebyggelsen ligger spredt langs strandsonen hvor en også finner de arealene som egner deg best for jordbruks- og skogbruksvirksomhet. Arealene her er oppdelt i mange og små driftsenheter som gir lite næringsmessig grunnlag. Kanskje er det en av årsakene til at mye jordbruksland ligger udyrka og at deler av bebyggelsen står ubrukt i store deler av året.



Landskap og vegetasjon. Leirosen i forgrunnen, fjellområdet Drangen i bakgrunnen

Vegetasjon

Landområdene rundt Vågsfjorden ligger i en klimasone med høyere gjennomsnittstemperatur enn det en finner i resten av landsdelen. Vekstforholdene er meget gode og årlig tilvekst både i åkerbruk, jordbruk og skogbruk er over middels. Arealene innenfor planområdet har en jevn og slakk topografi som gjør det enkelt å drive jordbruk. Trevegetasjon innenfor planområdet er storvokst og bidrar til å understreke vekslingene i kulturlandskapet mellom dyrka og ikke dyrka områder, små romdannelser og åpne områder slik en finner det i de store fjordsystemene.

3.5 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart over Norge beskriver løsmasseforekomstene på nordøstsiden av Rollnes som "tynt og usammenhengende løsmassedekke over fjellgrunn". NGU's løsmassekart over Troms fylke beskriver massene som morenemateriale med tynt dekke. Strandsonen består av marine strandavsetninger.



Bildet viser litt av grunnforholdene i området. Store og små fjellformasjoner forteller om et grunnlendt område med lokale variasjoner I bakgrunnen Andørja

Eiendomdforhold

| GNR | BNR | EIER | ADRESSE |
|-----|----------|---|------------------------------------|
| 99 | 9 | Jenseth Roe | Soppsvingen, 28, 9100 Kvaløysletta |
| 99 | 16/39 | Signe Petrine Trane c/o Jan Evert Trane | 9450 Hamnvik |
| 99 | 20 | Ignor Charles Oldervik | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 22 | Knut Arne Isaksen | Einebakken 10, 9414 Harstad |
| 99 | 28 | Torild Trane Jensen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 39 | Signe Petrine Trane c/o Jan Evert Trane | 9450 Hamnvik |
| 99 | 73/56/3 | Oddny Kristine Isaksen | Parkveien 9450 Hamnes |
| 99 | 61/65/97 | William Kurt Arntzen | Nøysomheten, 9450 Hamnes |
| 99 | 64 | Annar Johan Hansen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 66 | Raymond Johnsen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 74 | Signe Petrine Trane c/o Jan Evert Trane | 9450 Hamnvik |
| 99 | 76/73/3 | Svanhild Irene Jensen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 100 | Gunvor Berg | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 105/51 | Herleif Magnar Hanssen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 106/73/3 | Henriette Johanne Nilsen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 147/79 | Rita Mariann Johansen | Rollnes, 9450 Hamnvik |
| 99 | 149 | Ruth Oldervik | 9450 Hamnvik |
| 97 | 10 | Karl Berg | 9450 Hamnvik |
| 97 | 22 | Arnulf Bekkevoll | Bjørnberget 18, 8530 Bjerkvik |
| 97 | 24 | Vigdis Thrane Aune | Dullumsveien 18, 7500 Stjørdal |
| 97 | 27 | Muriel Katarine Johnsen | Bolla, 9450 Hamnvik |
| 97 | 31/8 | John Egil Vestvik | Bolla, 9450 Hamnvik |
| 97 | 16 | Herdis Turid Johnsen | Bolla, 9450 Hamnvik |
| 96 | 2 | Roy Erland Normann | Bolla, 9450 Hamnvik |
| Fv | 131 | Statens Vegvesen Region Nord midtre Hålogaland distrikt | Åsmyrvegen 3, 9409 Harstad |

Tabellen viser eiendommer som ligger innenfor planområdets grenser samt eiendommer som grenser opp mot planområdet i nordvest og i øst. Eiendommene som grenser opp mot Fv161 fra sør og vest er ikke tatt med i oppstillingen.

3.6 Miljøbelastninger

Det er ingen registrert miljøbelastninger i planområdet

3.7 Verneinteresser

Elveosen rundt Rollelva fra eksisterende bro og ut mot Tettskjær og Munnholmen er et område med stort innslag av vadefugler som hekker i tiliggende strand- og strandengområder. Området er av stor lokal verdi for de artene som har sitt tilhold her og vurderes av den grunn som aktuelt verneområde.



Del av elveosen ved utløpet av Rollelva

3.9 Planprosess og medvirkning

Planene om utbygging av hytteområde i Leirosen har over lang tid vært kjent blant befolkningen i hele området. Tiltakets omfang er større enn det som lar seg realisere innenfor tiltakshavers egen eiendom, og det har derfor vært nødvendig å samarbeide og informere grunneierne om tiltaket med sikte på å få til en avtale.

Tiltakshaver har i denne forbindelse avholdt 2 møter. Grunneiere og befolkningen forøvrig var invitert til møte 10.02.2006, og offentlige etater var invitert til å diskutere planene ut på sommeren / høsten 2006. Her deltok blant annet

- Statens Vegvesen
- Troms Fylkeskommune, Landbruksavdelingen
- Ibestad kommune
- Tiltakshaver

Ut over det er det meldt om oppstart på planarbeid gjennom annonsering i Harstad tidene og Nordlys 18. august 2006 – se kopi av vedlagte annonser.

4.0 INNKOMNE MERKNADER

Annonseringen om oppstart av planarbeid førte til at det ble mottatt 7 uttalelser. Disse kom fra:

- Statens vegvesen
- Troms Fylkeskommune Kulturetaten
- Universitetet i Tromsø, Marinearkeologisk avdeling
- Reindriftsforvaltningen i Troms
- Fylkesmannen i Troms, Samfunnsikkerhets- og beredskapsstaben
- Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen
- Ibestad kommune

I uttalelsen til prosjektet heter det:

4.1 Statens vegvesen

Statens vegvesen har ansvaret for Fv 131 som grenser opp mot planområdet. Det pekes på at avkjørselsforholdene må være avklart før planvedtak. Håndbok Hb 017 skal legges til grunn ved detaljert utforming av avkjørsel.

Kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning og følges opp i henhold til de krav som stilles i forbindelse med det videre planarbeidet.

4.2 Troms Fylkeskommune Kulturetaten

Ved første henvendelse pekes det på at det tidligere er registrert automatisk freda kulturminner i området. Potensialet for funn er stort og det bør derfor gjøres en feltbefaring av området. Tiltakshaver bekostet undersøkelsen. I brev av 17.10.2007 konkluderes det med at det ikke er registrert automatisk freda kulturminner på overflata som vil komme i kontakt med tiltaket. Ytterligere behov for undersøkelse av "flatmarksgraver" vil vurderes når det foreligger nærmere planer for tiltaket.

Kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning og følges videre opp med eventuelt nye undersøkelser.

4.3 Universitetet i Tromsø, Marinearkeologisk avdeling

Tromsø Museum, legger til grunn at tiltaket krever en marinearkeologisk befaring før uttalelse kan gis. I brev av 2.oktober 2007 konkluderes det med at det ikke er påvist funn av kulturhistorisk interesse

Kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning.

4.4 Reindriftsforvaltningen i Troms

I uttalelsen fra reindriftsforvaltningen datert 23.08.2006 heter det at "Planarbeidet vil ikke berøre reindriftsinteresser.

Kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning.

4.5 Fylkesmannen i Troms, Samfunnssikkerhets- og beredskapsstaben

Fylkesmannen legger særlig vekt på at samfunnssikkerhet og beredskapsinteresser ivaretas. I denne forbindelse skal det gjøres en risiko og sårbarhetsanalyse for prosjektet som baserer seg på metode for risikovurdering som kommunene skal bruke i arealplanleggingen.

Kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning og følges opp med en risiko- og sårbarhetsanalyse.

4.7 Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen

Fylkesmannen viser til overordnede strategier som er viktig å følge opp i forbindelse med jordvern. Jordressursene som inngår i planområdet er gode og er egnet for moderne driftsformer. Jordressursene bør opprettholdes som grunnlag for er framtidig jordbruksdrift.

Kommentarer: Uttalelsen fra fylkesmannen ved Landbruksavdelingen tas til etterretning. Bruk av jordbruksressurser vil minimaliseres i plan i tråd med de overordna strategier.

4.8 Ibestad kommune

Formannskapet i Ibestad kommune fattet 02.05.2006 (saksnr. PS 0044/06) følgende vedtak:

- 1 *Med hjemmel i plan og bygningslovens § 23 og 30 igangsetter planutvalget regulering av Leira ved gnr 99 bnr 9 samt omkringliggende arealer.*
- 2 *Planutvalget stiller ikke krav om konsekvensutredning i denne omgang, men kravet kan reises av sektormyndighetene og berørte parter. Dersom kravet om konsekvensutredning reises av annen myndighet og denne er å betrakte som ansvarlig myndighet skal konsekvensutredningen gjennomføres*
- 3 *Forslagsstiller skal utføre hele planarbeidet, eventuell konsekvensutredning og tilhørende oppgaver som framgår av PBL med forskrifter*
- 4 *Forslagsstiller betaler alle kostnader forbundet med reguleringsplanen- og konsekvensanalysearbeidet, kopieringskostnader, annonsekostnader etc.*
- 5 *Det inngås avtale med forslagsstiller om at forslagsstiller utfører høringsarbeidet mot sektormyndighetene på vegne av Ibestad kommune.*
- 6 *Reguleringsarbeidet skal foregå i henhold til "krav til materiell ved innsending av forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner i Ibestad kommune.*
- 7 *Dersom reguleringen ikke er igangsatt innen 3 år fra dette vedtaks dato må det fremmes ny søknad om tillatelse til oppstart av reguleringsarbeid.*

Kommentarer. Uttalelsen tas til etterretning.

5.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Generelt om planforslaget.

I opprinnelig planforslag slik det ble presentert i forbindelse med melding om oppstart på planarbeid høsten 2006, var det lagt inn store arealer for boligbygging. Boligbyggingen ville komme i konflikt med områder som var fulldyrket og bruktes til forproduksjon. Disse forholdene ble påpekt av både Fylkesmannen i Troms og fra Ibestad kommune. Tiltakshaver har vurdert situasjonen og konkluderer med at boligdelen utgår av planen samtidig som en velger å konsentrere hele virksomheten rundt hyttetilbudet i Leirosen og tilliggende fasiliteter.

5.2 Planområdets navn og avgrensning

Planområdet er i reguleringsplanen gitt betegnelsen

"Hyttfelt i Leirosen, Nord-Rollnes, Ibestad kommune"

Planområdet omfattes av Hjelmhågen, Leirosen og Munnholmen. Mot vest avgrenses området mot fylkesvei 131, og mot sør danner Rollelva og strandlinjen på østsiden av elveosen fram til gnr 99 bnr 2 avgrensningen. Videre rett nord i Bygdenfjorden vest for Tettskjær og derfra mot Åborden og gnr/bnr 99/22

5.2 Mål / hensikt med plan

Planens målsetting er å utvikle Leirosen til en hyttelandsby i strandsonen der nærheten til sjøen står sentralt. Gjennom mudring og oppdemming av Leirosen skal det skapes et miljø hvor båtliv kan foregå med utgangspunkt i egen leilighet eller felles kaianlegg. Områdets natur- og miljøkvaliteter skal sikres gjennom en planrettet utbygging hvor tilrettelegging for friluftsliv og rekreasjon vektlegges.

5.3 Planforslaget

Reguleringsplan for Hyttfelt i Leirosen framstilles som en flateplan. Det vil si at planen avklarer utbyggingsformål, hovedvegnett og utnyttelsesgrad. Slike planer er ofte hensiktsmessig å utarbeide for større tiltak hvor utbyggingen skal skje over tid. Det stilles i slike tilfeller krav om bebyggelsesplaner som fastlegger hvordan utbyggingen skal foregå og som fastlegger hvordan hvert delområde løses i detalj.

Forslaget til reguleringsplan er framstilt på kart i målestokk 1:2.000. Selv om slike planer fortrinnsvis skal framstilles i målestokk 1: 1.000 lar det seg ikke gjøre ettersom det bare foreligger rasterkart over området i målestokk 1:5000. Reguleringskartet plottes i farger på papirformat A1.

Planforslaget består av:

- Reguleringskart målestokk 1:2000 datert 27.2.2009.
- Profiler og masseberegning datert 27.9.2009.
- Reguleringsbestemmelser datert 27.2.2009.
- Planbeskrivelse datert 27.2.2009.
- Risikovurdering.

5.4 Formålene i reguleringsplanen

Pkt 1 Byggeområder.

Område for fritidsbebyggelse

Areal ca 41.853 m².
BYA 35%

Hyttebebyggelsen skal konsentreres til området rundt og ute i Leirosen. Tiltakshaver ser for en tett utbygging med 80 - 100 hytter / leiligheter. Antallet er noe større enn det som lå i de opprinnelige planene, men det skyldes at kostnadene med utvikling av området blir så høy at prosjektets gjennomførbarhet forutsetter mellom 80 og 100 enheter. Tiltakshaver legger til grunn at hyttene skal selges ved ferdigstilling.

Ideen er å skape en hyttelandsby som blir en blanding av Kardemommeby og Venezia med kanaler torg og butikker. Utbyggingsplanene forutsetter at det skal etableres et permanent vannspeil i Leirosen gjennom mudring av fjærasonen til NGO-kote -1 og oppbygging av en terskel hvor regulering av vannstanden blant annet lar seg gjøre med bruk av pumpeanlegg som vil brukes til både å tømme og fylle Leirosen med sjøvann. Terskelens bygges med en toppbredde på 4 meter, og en dimensjonerende NGO-høyde på + 3,10. Vurderingene baserer seg på mulig stormflo pr 2008, en overhøyde på 0,60 meter og framskrevet havnivåstigning til 2100.

Byggenes utforming er på nåværende tidspunkt ikke avklart, og det er derfor i reguleringsbestemmelsene tatt høyde for en byggestil og en byggutforming som skal gi rom for ovennevnte ide / visjon.

Vann og avløp omtales under punkt 6.8 Kommunalteknisk virksomhet.

Formannskapet har vurdert grunnlaget for å kreve en full konsekvensutredning av tiltaket. I sak 06/00124 ble det fattet vedtak om ikke å stille krav om en slik utredning. Det skal likevel kort pekes på noen av konsekvensene/ringvirkningene tiltaket medfører

- Økte kommunale inntekter ved eiendomsskatt, personbeskatning, vannavgift med flere
- Handelsstanden vil få større omsetning.
- Lokalt næringsliv vil bidra med vareleveranse, arbeidskraft og maskiner/utstyr.
- Nye næringstiltak i kjølevannet av Leirosenprosjektet vil dukke opp både som samarbeidsprosjekter men også som frittstående etableringer som kan tilby nye tjenester til en stor forbrukergruppe.

Ulempene med en så stor satsing i et område med liten befolkning er åpenbare og vil være:

- Mange nye mennesker som forbruker strand, fjell- og andre naturområder
- Økt trafikk på smale veier.
- Større støybelastning ved så mange mennesker, bilbruk og båtbruk.

Område for bevertning

Areal 5771 m²
BYA 30%

Området skal utvikles til å bli et serveringssted med pub/bar og muligheter for overnatting. I planleggingen av alle bygningstiltak vil det legges vekt på en helhetlig utforming, materialbruk og fargesetting. Form og byggestil skal ha en sammenheng i alle bygningsdeler av prosjektet.

Delprosjektet kommer et godt stykke ut i utviklingsprosessen på grunn av at tiltaket planlegges etablert i et område hvor det først skal tas ut steinmasser til grunn- og

fundamenteringsarbeider. Etter at disse arbeidene er avsluttet kan bevertningssted etableres.

Vedlagte tegning av massetak med profilerer viser inngrepets omfang og avgrensning. Samlet masseuttak er beregnet til ca 19.000 m³, men uttak av masser skal til enhver tid forholde seg til det behovet som hytteprosjektet med tilliggende anlegg har behov for.

Andre byggeformål

Dette gjelder byggeformålene eksisterende boliger og fritidsbebyggelse – naust. I plan legges det opp til at bebyggelsen skal kunne restaureres, bygges om eller utvides etter godkjenning av kommunen.

Pkt 3 Landbruksområder

Landbruksmyndighetenes overordnede strategier går ut på å bevare eller forbruke minst mulig av dyrka eller dyrkbare jordbruksarealer. Behovet for tilleggsjord er stort og må derfor tungt vektlegges i forbindelse med arealbruken

Da varsel om oppstart på reguleringsarbeid ble igangsatt lå det inne store arealer tiltenkt boligformål. Foreslått arealbruk ville komme i stor konflikt med dagens jordbruksarealer og beslaglegge viktige deler av disse. I utkast til reguleringsplan er dette tatt hensyn til, samtidig som reguleringsformålet friområde er erstattet med friluftsområde.

Ved planleggingen av hyttelandsbyen i Leirosen er det lagt vekt på ivareta mest mulig av dyrka og dyrkbare jordbruksarealer. Slik det framgår av reguleringskartet og kart fra lbestad kommune over de viktigste jordbruksressursene i området, så vil det bli liten arealkonflikt. Utbyggingsplanene vil kun berøre små arealer dyrka mark av høy kvalitet, ca 1,0 dekar.

På reguleringskartet utgjør jord og skogbruksformål inklusiv områder avsatt til friluftsmål ca 200 dekar. Av dette utgjør beslaglagt jordbruksareal til formål som byggeområde, vei og parkering og småbåthavn et areal på ca 23 dekar. Her er både dyrka og ikke dyrka jordbruksareal medregna.

Pkt. 6 Spesialområder

6.1 Privat veg

Privat veg opparbeides med en bredde på kjørebanelen på 4,0 meter. De flate områdene rundt Leirosen reguleres med en total bredde på inntil 6 meter ettersom skråningsutslagene her bare vil representere små arealer.

Adkomsten mellom Leirosen og fylkesvegen forserer en terrengskråning hvor skjæring og fylling gir større utslag, og her reguleres vegen med en samlet bredde på 10 meter. Massene i området består hovedsakelig av morenegrus og sandholdig grus med stor stabilitet og bæreevne.

Midlere stigning på vegen er beregnet til 1:10.

6.2 Friluftsområde land og sjø

Friluftsområde sjø (42 da) framgår av reguleringskartet og utgjør de sjønære områdene på yttersiden av moloen til småbåthavna. Friluftsområde land utgjør et areal på ca 21 dekar. Området skal bevares som naturområde, men tilrettelegges med bygninger og anlegg som er i samsvar med bruken av området til friluftaktiviteter og rekreasjon.

6.3 Privat småbåtanlegg land og sjø

Formålene representerer arealer på henholdsvis 3,5 dekar og 24 dekar. Landdelen vil arealmessig beholdes drift av småbåthavna med lossing og lasting av båter, midlertidig parkering med mer. Det

er ikke på dette området tilrettelagt for opptrekk og lagring av båter på land ettersom denne delen av virksomheten vil foregå på tiliggende industriområde på Bolla.

Moloens foreslått plassering langs marbakken vil medføre et redusert behov for mudring i småbåthavna. Deler av strandsonen bærer preg av grunnlendte forhold med fjell og stor stein som reiser seg over havbunnen. Avsetningene i strandsonen er ofte vanskelig å vurdere stabiliteten til uten å gjøre grunnundersøkelser. Det anbefales gjort i dette tilfellet.

Sjødelen av småbåtanlegget (havnedel og molo) må planlegges med utgangspunkt i de resultater ovennevnte undersøkelse framkommer med. Det er av den grunn tilrådd at moloens plassering i forhold til reguleringskartet kan justeres.

Moloen bygges med en toppbredde på 4 meter, og en dimensjonerende NGO-høyde på + 4,00. Vurderingene baserer seg på vannstandhøyde ved stormflo pr 2008, en overhøyde på ca 1,0 meter og framskrevet havnivåstigning til 2100. I tillegg er det lagt inn en sikkerhetsmargin som skal ivareta mulighetene for kombinasjonen med pålandsvind og stormflo.

6.4 Kommunalteknisk virksomhet

Det skal utarbeides vann og avløpsplan for området. Følgende prinsipper legges til grunn:

- I samarbeid mellom tiltakshaver og lbestad kommune skal behovet for felles avløpsanlegg for de nærmest beliggende boligene vurderes.
- Avløpsanlegg skal gå via område for kommunalteknisk virksomhet for rensing/bunnfelling før utslipp i sjø
- Eksisterende bekker som munner ut på leira i botn av Leirosen skal vurderes lagt i rør og ført til sjøen for å redusere isdannelsen i osen.

På området for kommunalteknisk anlegg skal det i også bygges et pumpeanlegg som har til formål å tømme, fylle opp samt regulere vannstanden i Leirosen etter behov.

Pkt.7 Fellesområder

7.1 Felles garasjeanlegg og parkering

Anlegget skal ligge i søndre del av Leirosen mellom strandsonen og og Fv 131.

Det er planlagt ca 100 parkeringsplasser under tak (1 pr. hytte) og ca 35 utendørs parkeringsplasser (0.35 pr. hytte)



Bildet viser område avsatt til utendørs/innendørs parkering