



Forslagsstiller: Rolf Arne Frantzen
Planbeskrivelse detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg, Stamsund
Plan-ID 1860 201701

Dato: 23.03.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Rolf Arne Frantzen
Rapporttittel:	Planbeskrivelse detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg
Filnavn:	Planbeskrivelse detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	611356-01–Detaljregulering småbåtanlegg 1/47 Stamsund .
Oppdragsleder:	Hanne Skeltved
Avdeling:	Plan og urbanisme
Fag	Reguleringsplan
Skrevet av:	Hanne Skeltved
Kvalitetskontroll:	Sigrid Rasmussen
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer	4
1.3	Eierforhold.....	4
1.4	Tidligere vedtak i saken.....	5
1.5	Utbyggingsavtaler	5
1.6	Krav om konsekvensutredning	5
2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	6
2.1	Innspill til planarbeidet.....	6
3	Planstatus og rammebetingelser	9
3.1	Overordnede planer	9
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
3.3	Temaplaner	11
3.4	Statlige planretningslinjer/ føringer	11
4	Dagens situasjon (Beskrivelse, eksisterende forhold).....	12
4.1	Beliggenhet	12
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
4.3	Stedets karakter	13
4.4	Landskap	14
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
4.6	Naturverdier	14
4.7	Rekreasjonsverdi	15
4.8	Landbruk	15
4.9	Trafikkforhold	15
4.10	Barns interesser	15
4.11	Universell tilgjengelighet.....	15
4.12	Teknisk infrastruktur	16
4.13	Grunnforhold	16
4.14	Støyforhold.....	16
4.15	Luftforurensing	16

4.16	Risiko og sårbarhet (eksisterende forhold)	17
4.17	Analyse og utredninger	17
5	Beskrivelse og konsekvenser av planen.....	18
5.1	Planlagt arealbruk	18
5.2	Anleggets plassering og utforming	19
5.3	Uteoppholdsareal	21
5.4	Tilknytning til infrastruktur	21
5.5	Friluftsliv	22
5.6	Landbruksfaglige interesser	22
5.7	Naturverdier	22
5.8	Plan for avfallshenting/ søppelsug	23
5.9	Planlagte offentlige anlegg	23
5.10	Miljøoppfølging	23
5.11	Grunnforhold	23
5.12	Støy	24
5.13	Universell tilgjengelighet.....	24
5.14	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	24

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for småbåtanlegg med molo, flytebrygger og båtutsett på eiendommen gnr/bnr 51/122 og 51/17, Hellesjyveien i Stamsund. Området benyttes i dag til fortøyning av båt.

Området er allerede delvis utfyllt og tilrettelagt for skjermet båt plass og for skjerming av eksisterende bolig mot vind og sjø. Hensikten med planen er å legge til rette for og å ferdigstille anlegget som et attraktivt område for beboere i nærområdet.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer

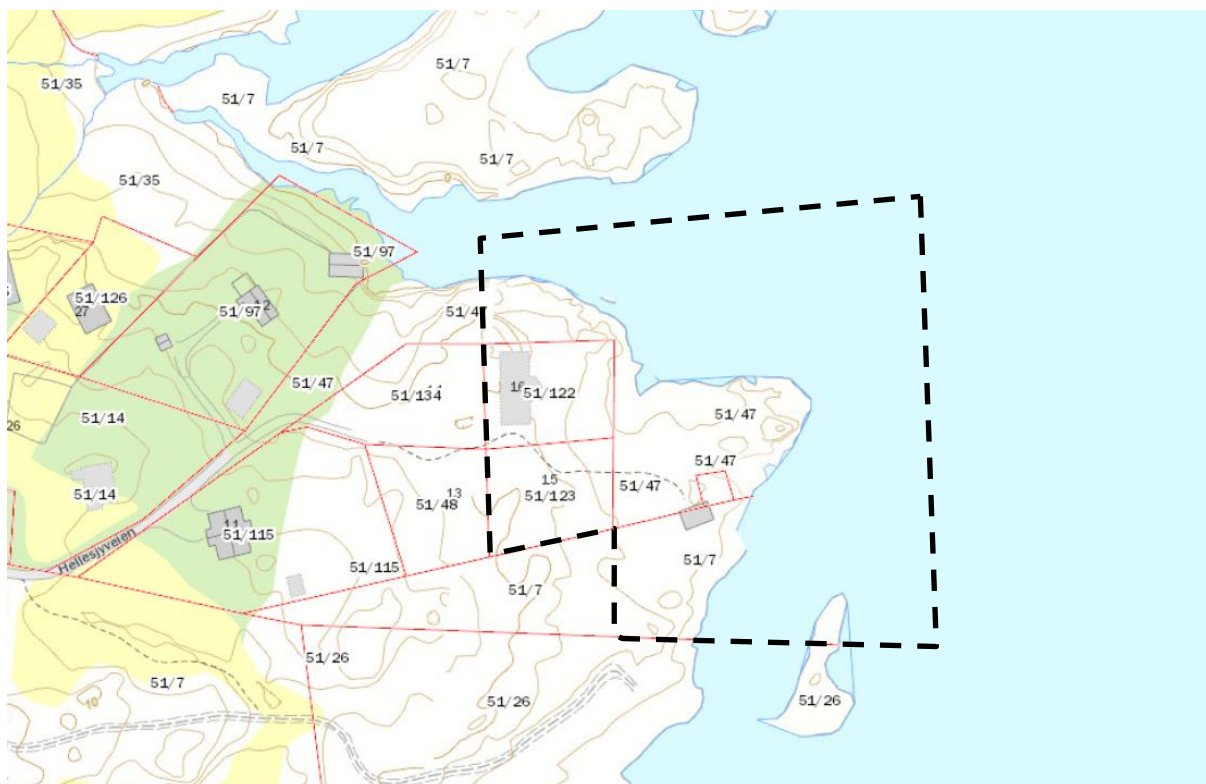
Forslagsstiller/ tiltakshaver for planarbeidet er grunneier Rolf Frantzen.

Planarbeidet utføres av konsulent:

Asplan Viak AS
Rådhusgt. 3
9008 Tromsø

1.3 Eierforhold

Planen omfatter hele eiendommen gnr/bnr 51/122, 51/123 og 51/17 samt deler av gnr/bnr 51/47.



Oversikt over eiendommer i området med planavgrensning vist med stiplet linje

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det er tidligere (2016) søkt om dispensasjon for småbåtanlegg i samme område. Etter bla. uttalelse fra fylkeskommunen valgte kommunen å ikke gi dispensasjon, men å anbefale tiltakshaver om å utarbeide detaljreguleringsplan for tiltaket.

1.5 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er aktuelt i forbindelse med nytt kryss på fv. 817 utenfor planområdet.

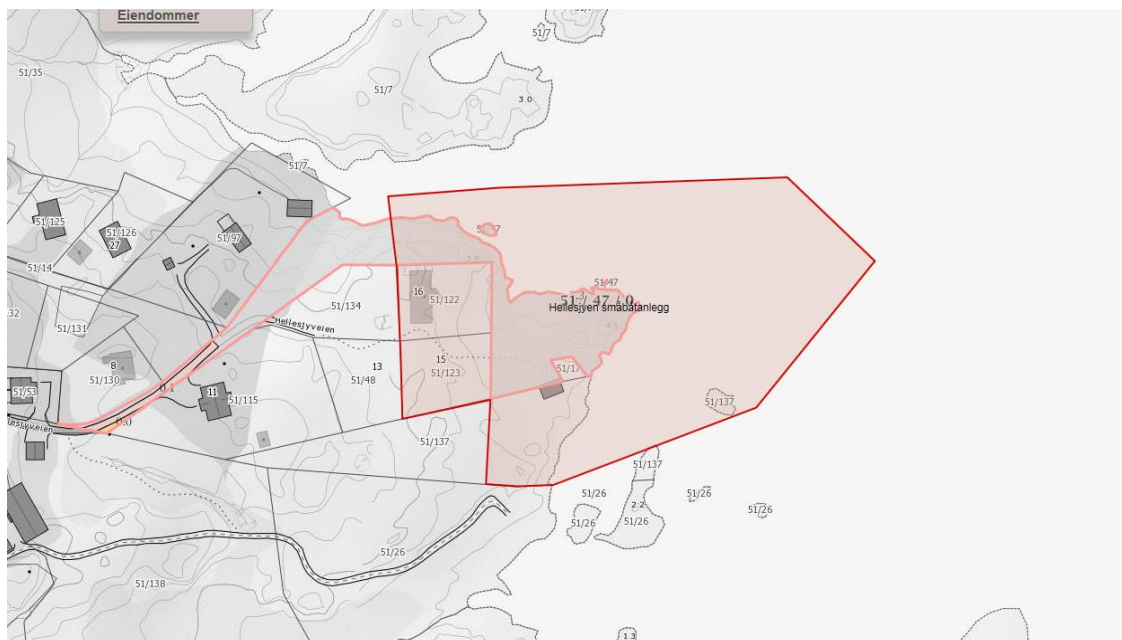
1.6 Krav om konsekvensutredning

Vestvågøy kommune har vurdert at planarbeidet ikke medfører behov for konsekvensutredning jfr. «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven». Planforslaget er ikke i tråd med formålene LNF(R) og «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i gjeldende kommunedelplan. Tiltaket vurderes likevel ikke å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

2 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet i Lofotposten lørdag 19. november 2016. Brev til berørte grunneiere, naboer, myndigheter og interessenter var sendt ut 16.11.2016. Frist for innspill var 30. desember 2016.

Oppstartsmøte med Vestvågøy kommune var avholdt 1.11.2016.



Avgrensing av planområde ved varsel om oppstart.

2.1 Innspill til planarbeidet

Det er mottatt i alt 8 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er kort gjengitt og kommentert i skjemaet under.

Dato	Berørt part/ myndighet	Innspill	Kommentar/ vurdering
	Tromsø museum – universitets-museet	Vurderer sannsynligheten for konflikt med ev. kulturminner under vann som liten. Har derfor ingen merknader. Minner om varslingsplikt jfr. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.	<i>Innspillet har ingen konsekvenser for planarbeidet.</i>
25.11.16	Sametinget	Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i området. Har derfor ingen spesielle merknader på nåværende tidspunkt. Viser til generelt aktsomhetsansvar og lov om samiske kulturminner.	<i>Innspillet har ingen konsekvenser for planarbeidet.</i>
28.11.16	Direktoratet for mineralforvaltning	DMF har ingen merknader til varsel om oppstart.	<i>Innspillet har ingen konsekvenser for planarbeidet.</i>
05.12.16	Nordland fylkes fiskarlag	Nordland fylkes fiskarlag har vært i kontakt med det lokale fiskarlaget, som stiller seg positiv	<i>Innspillet har ingen konsekvenser for planarbeidet.</i>

		til tiltaket, og bemerker at det vil komme allmenheten til gode.	
19.12.16	Statens vegvesen	Det bør avsettes tilstrekkelig vegareal inklusive snuplasser for kjøretøy som skal betjene området, bla for brøyting, renovasjon utrykning, varetransport, bil med tilhenger mv. Regulerte vegarealer skal målsettes. Ev. byggegrense til kommunal veg bør målsettes. Støy skal vurderes i henhold til T-1442. Det skal legges inn rekkefølgebestemmelser med krav om at krysset mellom fv. 817 og Hellesjyen skal være godkjent før byggearbeider for Hellesjyen småbåtanlegg kan starte.	Det er lagt inn snuhammer for lastebil i planforslaget. Vegbredde på 5 m er den samme som i planforslag for naboområdet Hellesjyen I og II, og vurderes som tilfredsstillende. Tilknytning til fylkesveg er ivarettatt i plan for Hellesjyen I. Byggegrense mot kommunal veg og støyutredning er ikke aktuell i denne planen. Bestemmelser om rekkefølge for opparbeiding av krysset mellom fv. 817 og Hellesjyen tas inn i planen. Samme rekkefølgekravet gjelder for boligområdet i de to tilgrensende reguleringsplaner for Hellesjyen I og II. Det forutsettes at man i utbyggingsavtalen kommer fram til en forholdsmessig rettferdig deling av kostnader for utbedring av krysset. <i>Innspill tas til følge.</i>
22.12.16	Nordland fylkeskommune	Fylkeskommunen er positiv til at det legges til rette for allmenhetens bruk. Generelt vises for øvrig til at følgende bør sikres i planen/planprosessen: - hensyn til klimatilpasning, - tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse, - medvirkning i planprosessen, - naturmangfoldslovens §7 - kommunen som vannregionmyndighet. Kulturminnefaglig har fylkeskommunen ingen merknader.	Merknadene mht. klima, allmenhetens tilgang, funksjonshemmedes tilgang og naturmangfoldlovens §7 er hensyntatt i planforslaget.
28.11.16	Avinor	Planforslaget berører ikke høyderestriksjonsflater, områder med byggerestriksjoner eller flystøysoner rundt Leknes lufthavn.	<i>Innspillet har ingen konsekvenser for planarbeidet.</i>
11.01.17	Fylkesmannen i Nordland	Planforslaget er ikke i tråd med overordnet arealplan. Utbygging og utvikling av småbåtanlegg bør skje innenfor avklarte havneområder i overordnet plan, i dette tilfellet på Svartholt eller i havneområdet i Stamsund. I hht statlige planretningslinjer bør utbygging innenfor	Man er klar over, og enig i, statlige planretningslinjer og overordnet kommunedelplan for sikring av strandson. I dette tilfelle har området over lang tid vært brukt til fortøyning av båter og det er allerede opparbeidet et mindre anlegg for båter. Denne planen skal tilrettelegge for å ferdigstille anlegget på en god måte i forhold til omgivelsene og å

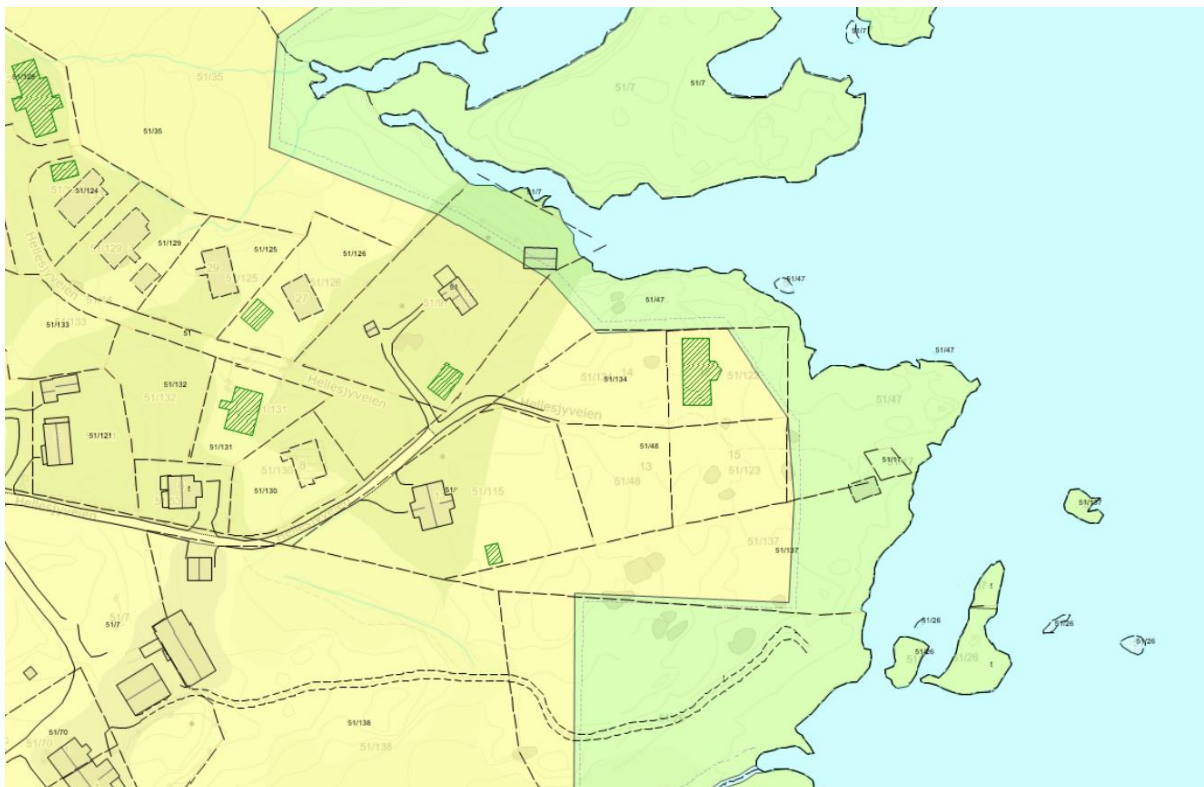
		hundremetersbeltet langs sjøen avklares i kommunens helhetlige utviklingsstrategier (kommuneplanen). Det aktuelle området er i forholdsvis ny KDP forbeholdt allmenne og landbruksfaglige interesser. Fylkesmannen fraråder avvik fra nylig vedtatt KDP, og kan ikke se at det er grunnlag for at reguleringsplanen skal kunne fravike overordnede arealavklaringer.	tilrettelegge anlegget bedre for allmennheten. Anlegget er ikke planlagt som en båthavn, men et mindre anlegg for noen få mindre båter, og vil kunne fungere som et positivt stopp på turen langs sjøen og for beboerne lokalt i området. Eksisterende havner på Svartholt og i Stamsund erstatter ikke behovet for et mindre båtanlegg lokalt. Området har i dag privat preg og er lite tilgjengelig. Det er forutsatt bedre tilrettelagt sti for allmennheten gjennom planområdet, langs sjøen. <i>Innspill tas ikke til følge.</i>
--	--	---	---

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

Området er ikke omfattet av Kommuneplanens arealdel.

For området gjelder Kommunedelplan for Stamsund, vedtatt 04.05.16.

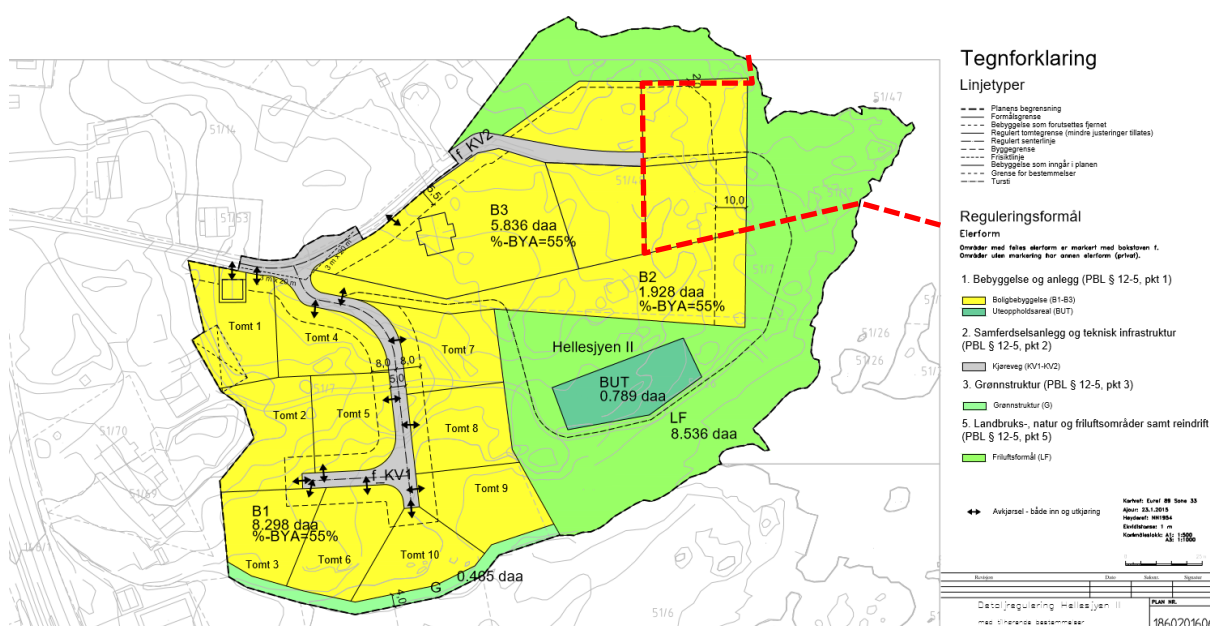


Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Stamsund

Området er avsatt til henholdsvis boligbebyggelse, LNFR og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

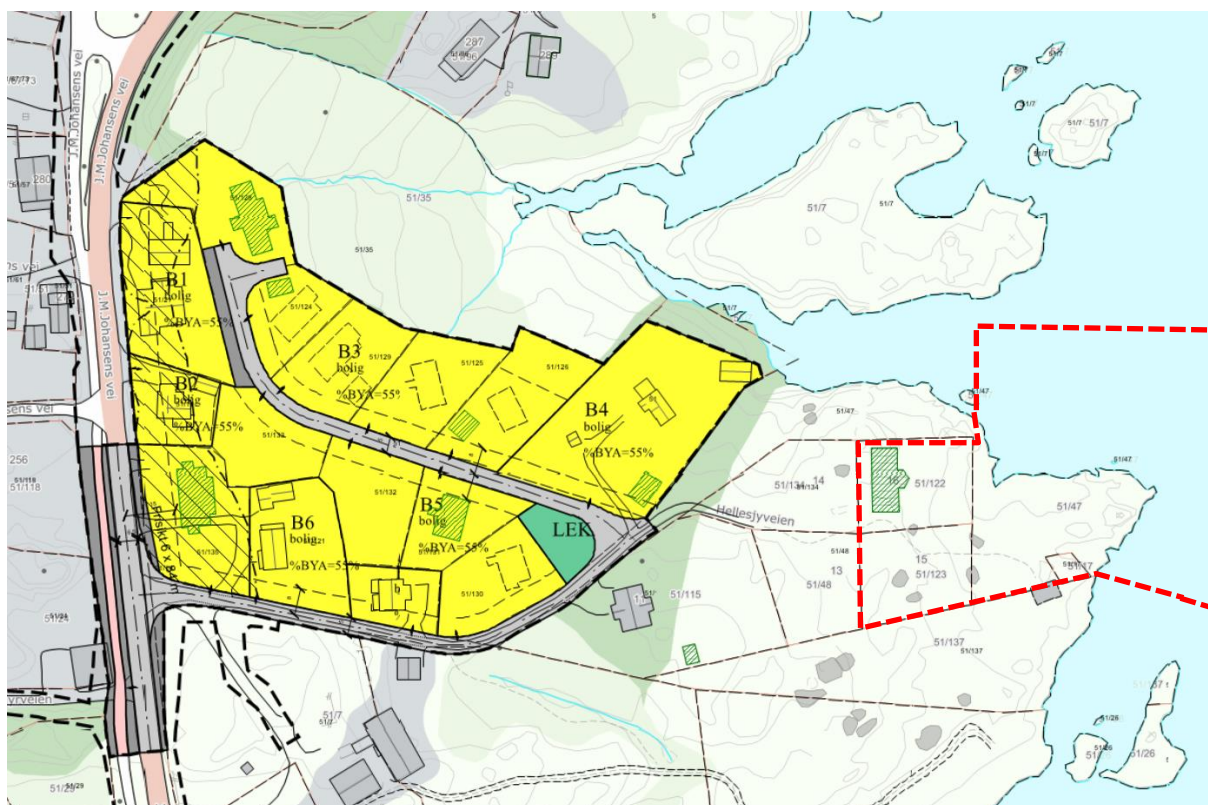
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er ikke regulert. Det er imidlertid varslet oppstart av reguleringsplan for Hellesjyen II. For å regulere atkomst til småbåtanlegget er de to boligene i plan for Hellesjyen II også tatt med i denne planen. De to planene overlapper dermed hverandre.



Forslag til detaljregulering for Hellesjy II med overlapp av denne planen markert med rød stiplet linje.

For øvrig i området gjelder Detaljregulering for Hellesjy, som er vedtatt 2014. Planen tilrettelegger for fortetting med 4 nye boliger i eksisterende boligfelt, samt regulering av felles privat atkomst, som også vil være atkomst til foreslått båtanlegg i denne planen.



Gjeldende detaljregulering for Hellesjy, plan 201304 med markering av grense for denne planen med rød stiplet linje.

Gjeldendeplan: <http://tema.webatlas.no/vestvagoy/Planinnsyn>

3.3 Temaplaner

Det er ikke utarbeidet temaplaner for området.

3.4 Statlige planretningslinjer/ føringer

Følgende statlige planretningslinjer/ føringer gjelder for området:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Plan- og bygningsloven

4 DAGENS SITUASJON (BESKRIVELSE, EKSISTERENDE FORHOLD)

4.1 Beliggenhet

Området ligger på Helle mellom Stamsund og Myklevika, ca. 12 km fra Leknes sentrum.



Planområdets beliggenhet i forhold til Leknes. Kartverket, Geodata AS



Luftfoto av nærområdet på Helle i Stamsund. Kartverket, Geodata AS

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av ett bolighus, utfylling, båtstø og ellers naturområde. Området grenser opp til et eksisterende boligfelt med eneboliger.

Hellesjyen består av eneboliger i tilknytning til hovedveg, og noen naust i fjæra.



Foto eksisterende anlegg

4.3 Stedets karakter



Området sett fra nord. Bilde fra Google maps.

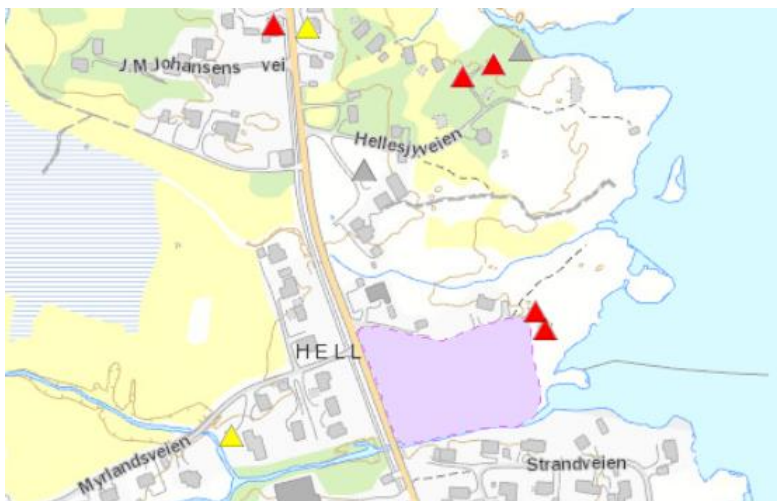
Området ligger i naturskjønne omgivelser i lavlandet med sjøen i øst og med fjell i vest. Det er spredt eneboligbebyggelse rundt som er organisert i klynger med atkomst fra fylkesveien. Kysten i Lofoten er preget av et smalt område med lavland, holmer mot sjøen og for øvrig fjell.

4.4 Landskap

Terrenget innenfor planområdet faller slakt mot sjøen fra kote +5 til 0. Fjellpartiet Myklevikaksla, Ørntuva og Storhaugen reiser seg i 300 meters høyde vest for området.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

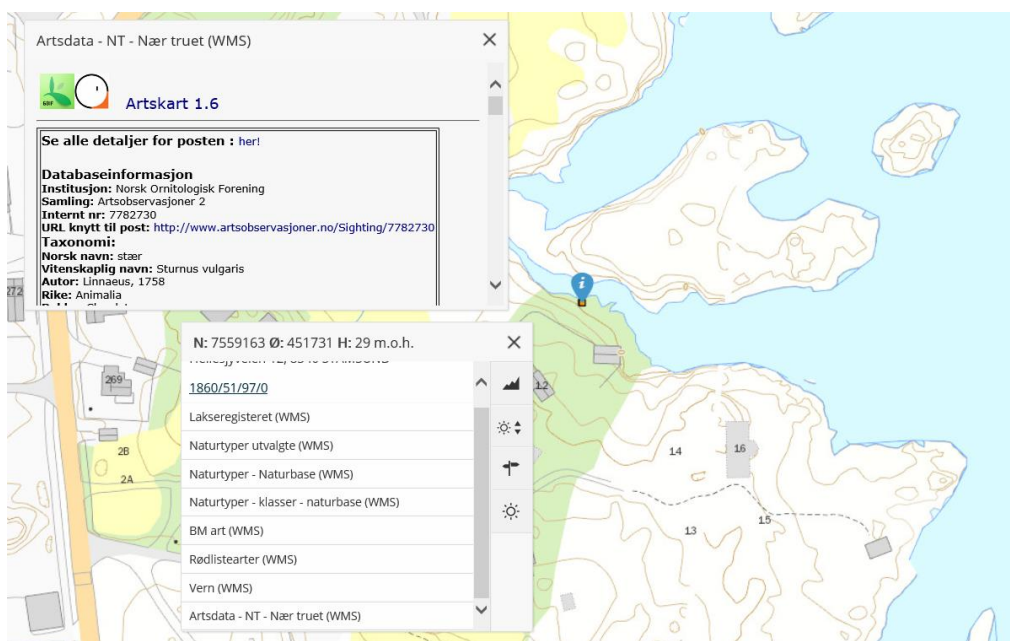
Det er ingen automatisk fredede kulturminner eller andre registrerte kulturminner innenfor området. Det er en del SEFRAK registrerte bolighus fra 1800-tallet i området rundt og en automatisk fredet gårdshaug noe sør for området. Disse har ingen konsekvenser for planen.



Kulturdata Kartverket, Geodata AS

4.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturdata innenfor planområdet. Norsk ornitologisk forening har gjort en observasjon av stær i området nord for planområdet. Dette har ingen konsekvenser for planen.



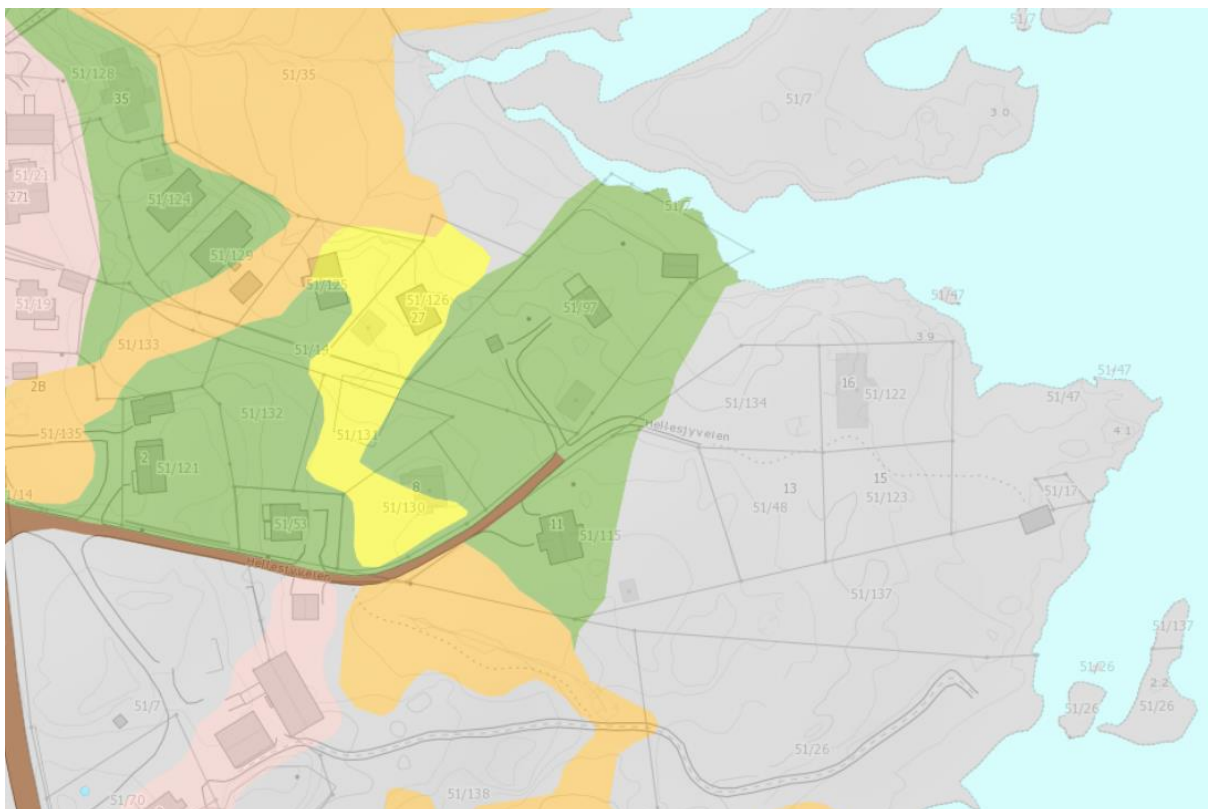
Artsdatakart NT

4.7 Rekreasjonsverdi

Området har rekreasjonsverdi for befolkningen som bor i området. Det går flere stier fra Hellesjyveien og ned til fjæra. Området er ikke tilrettelagt med opparbeidet tursti.

4.8 Landbruk

Det er ingen landbruk innenfor området. Området er registrert som skrin fastmark i gårdskart på nett fra NIBIO. Det er ikke registrert eller kjent at området benyttes av reindriftsnæringen.



Jordsmon NIBIO

4.9 Trafikkforhold

Det er ingen trafikk til området bortsett fra til eksisterende bolig som inngår i planen. Planområdet ligger ved enden av en privat boligvei. Området har atkomst fra Fv. 817.

4.10 Barns interesser

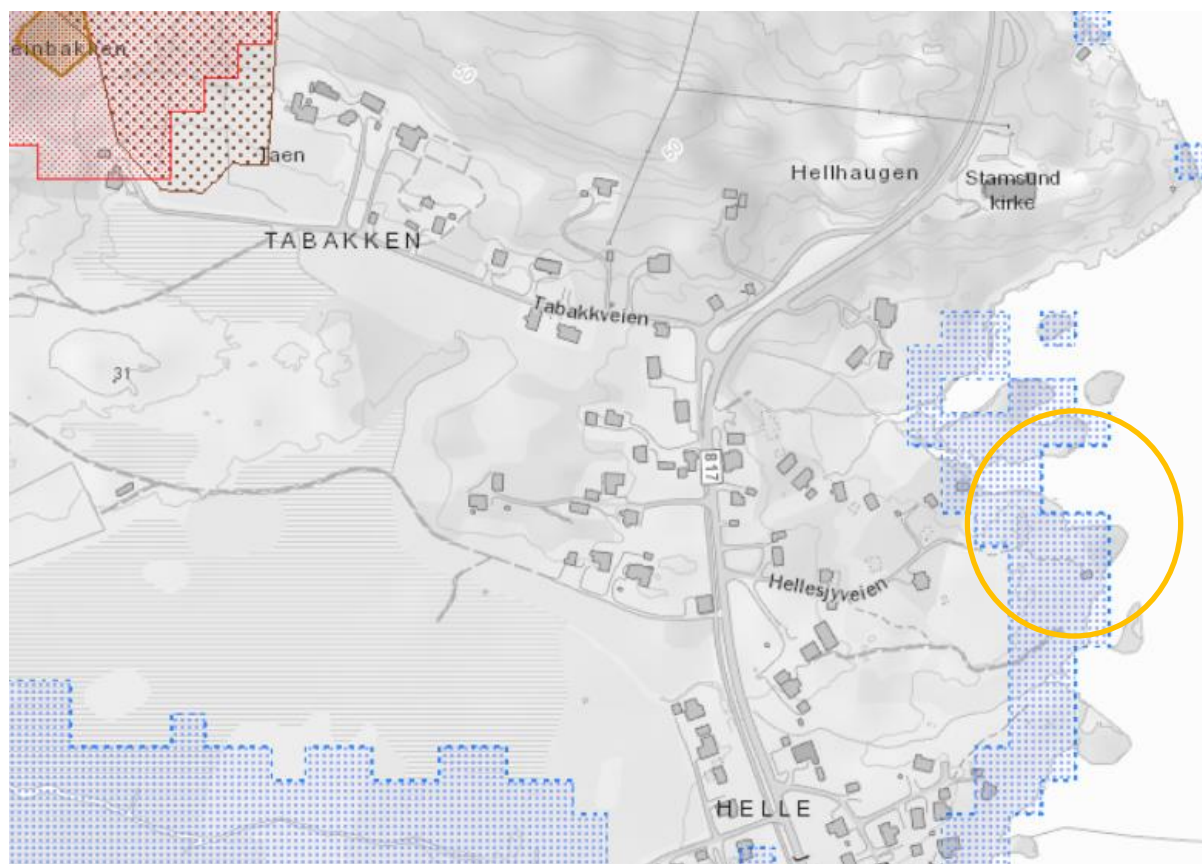
Planområdet ligger midt i store naturområder som kan brukes av barn i nærområdet. Området er lite egnet for barn slik det er i dag.

4.11 Universell tilgjengelighet

Området er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

4.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende forhold)

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men ikke innenfor aktsomhetsområder for skred eller steinsprang.



NVE Aktsomhetsområder. Aktsomhetsområde for flom er vist med blå farge. Planområdet ligger innenfor gul sirkel på kartet.

4.17 Analyse og utredninger

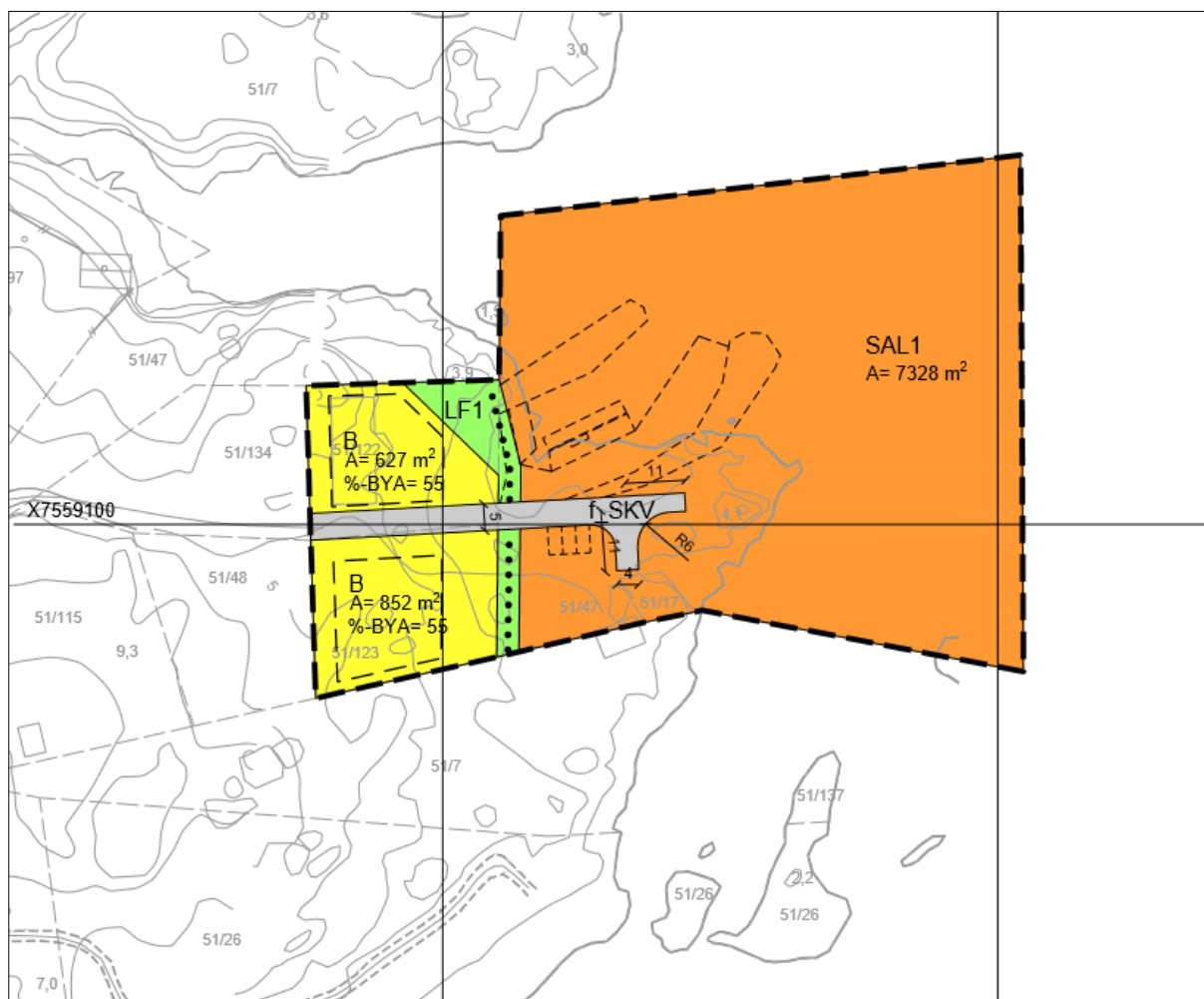
Det er ikke laget egne analyser eller utredninger i forbindelse med planarbeidet.

5 BESKRIVELSE OG KONSEKVENSER AV PLANEN

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget tilrettelegger for etablering av småbåtanlegg nedenfor eksisterende boligområde. I tillegg omfatter planen to boligtomter, i tråd med pågående reguleringsplan for Hellesjyen II. Den ene tomte er bebygget.

Offentlig sti forbi anlegget er avsatt til friluftsmål i planen. Stien vil knytte sammen rekreasjonsområde nord og sør for båtanlegget. Privat atkomstvei er felles for boligene innenfor reguleringsplan for Hellesjyen I og II samt for gnr/bnr 51/122 og 51/123. Det skal anlegges parkeringsmulighet innenfor området avsatt til båthavn



Forslag til plan

Reguleringsformål og arealer:

Gnr/bnr	Formål	Areal
51/122 og 123	Boligbebyggelse	1479 m2
51/47 og 17	Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone	7328 m2
51/47	Friluftsmål	
51/122 og 47	Kjøreveg	

Konsekvenser:

Småbåtanlegg er ikke i tråd med overordnet kommunedelplan for området. Fordelene ved å etablere anlegget anses likevel som større enn ulempene da det allerede er et mindre privat båtanlegg i området i dag. Ved gjennomføring av foreslått formål vil anlegget kunne utvikles og tilpasses estetisk til stedet, og området vil kunne gjøres tilgjengelig for befolkningen i boligområdet rundt og for turgåere. Anlegget vil kunne bli et positivt tiltak for bomiljøet i området.

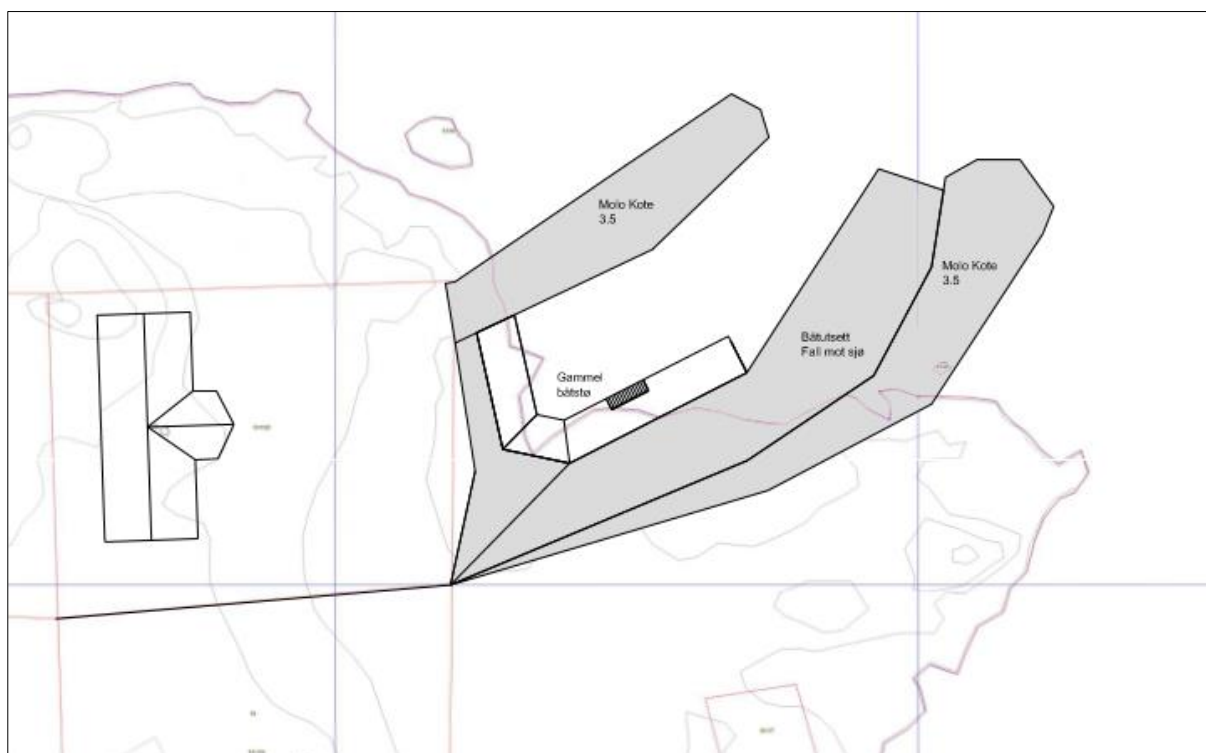
Eksisterende havner på Svartholt og i Stamsund dekker ikke behovet for et lokalt anlegg for mindre båter.

5.2 Anleggets plassering og utforming

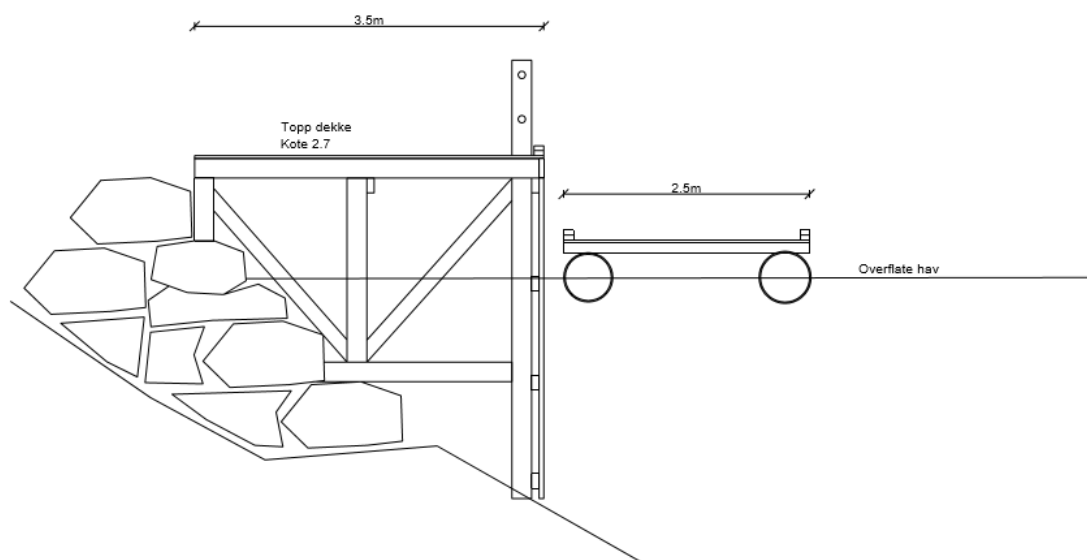
Båtanlegget er plassert der hvor det naturlig er en liten vik, som har vært brukt til fortøyning av småbåter. Anlegget utformes med to utstikkende moloer, et båtutsett med fall mot sjø og en trekai. Moloene skal utføres med stein fra området og plastring, slik at anlegget får en god og naturlig innpasning i forhold til omgivelsene. Endelig utforming av anlegget er ikke fastsatt i planen og vil bli godkjent i forbindelse med byggesøknad.

Minimum høyde på moloene skal være kote +3,5 av hensyn til flom og havnivåstigning.

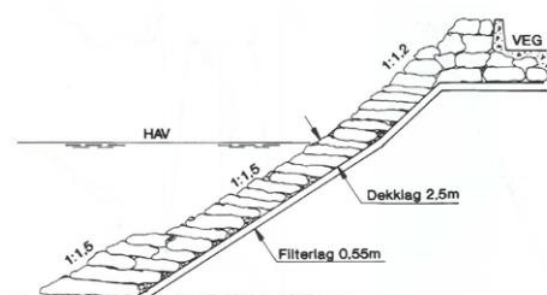
På land, mot eksisterende boligtomt, skal terrenget tilrettelegges for en jevn og naturlig sti for offentligheten inntil og forbi småbåtanlegget. Minimum høyde på golvnivå for bolig skal være kote +4,0 av hensyn til flom og havnivåstigning.



Situasjonsplan småbåtanlegg



Illustrerende snitt molo, kai og flytebrygge



Illustrasjon fylling og brygge

De to boligtomtene gis en utnyttelse på BYA= 55% i tråd med tilgrensende planer og planforslag for Hellesjyen I og II. Avgrensing av boligformål i planen følger gjeldende eiendomsgrenser med unntak av i nordøst, hvor den ene tomten beskjæres for å gi plass til friluftsom. Byggegrense mot friluftsområdet mot øst (mot småbåtanlegget) er satt til 10 meter og mot friluftsområdet mot nord til 2 meter i tråd med plan for Hellesjyen II. Mot felles privat veg er det avsatt byggegrense på hhv 1 meter mot nord i tråd med plassering av eksisterende hus og 4 meter mot sør på ubebygget tomt.

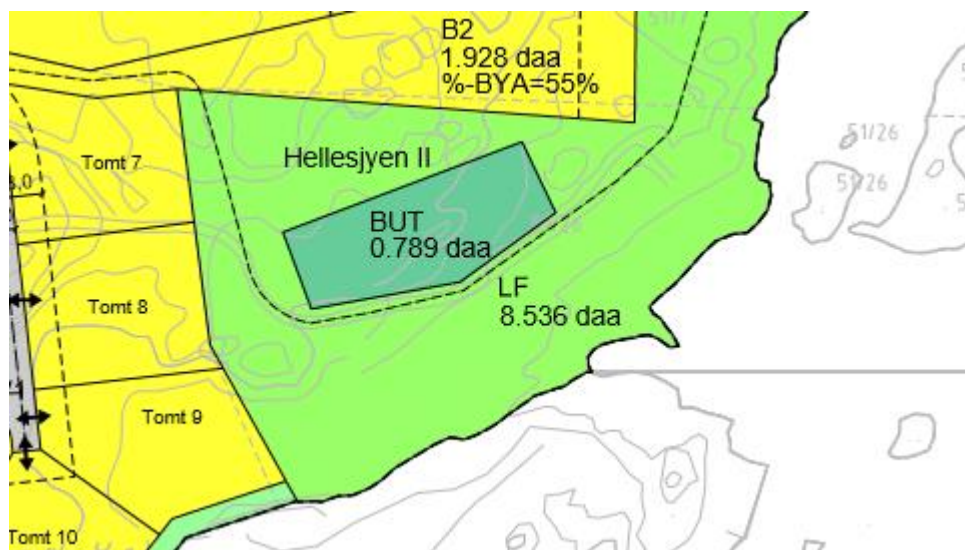
Det er regulert forlengelse av Hellesjyveien med snuhammer for lastbil i enden av vegen. Vegen er privat felles for alle eiendommer lang Hellesjyveien. Regulert vegbredde er 5 meter. Innenfor område avsatt til småbåthavn er det mulighet for oppstillingsplasser for bil i forbindelse med båtanlegget.

Konsekvenser:

Anlegget ligger i en liten naturlig vik omgitt av naturlig berg. Anlegget vil dermed enkelt kunne tilpasses stedet rundt. Det stilles krav i bestemmelsene om utførelse av plastring av moloer.

5.3 Uteoppholdsareal

De to boligtomter inngår også i foreslått reguleringsplan for Hellesjyen II, og det er planlagt eget uteoppholdsareal for hele boligfeltet i denne planen.



Utsnitt reguleringsplan for Hellsjyen II

Konsekvenser:

Krav til uteoppholdsareal for de to foreslåtte boligtomter innenfor planområdet er ivarettatt.

5.4 Tilknytning til infrastruktur

Atkomst til området er via Hellsjyveien, som i dag er opparbeidet fram til eksisterende bolig og ny boligtomt innenfor planområdet.

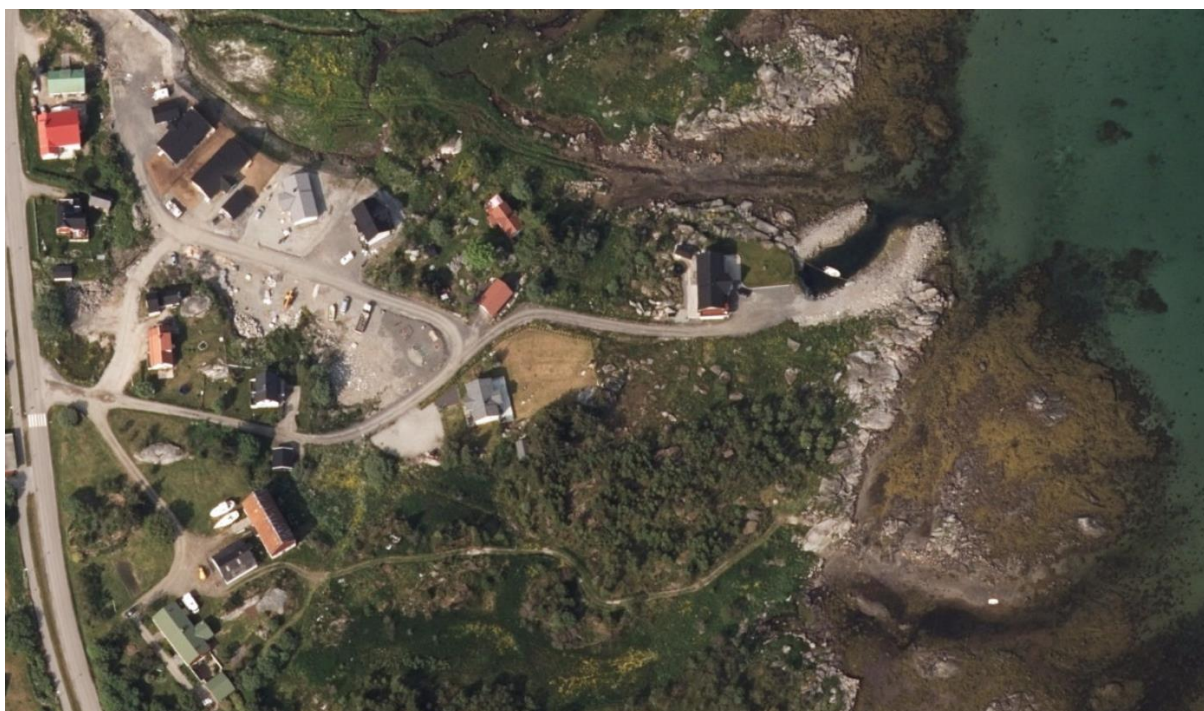
Den ubebygde boligtomten tilkobles vannledning tilrettelagt ved utbygging av boligområdene Hellsjyen I og II. Tilstrekkelig brannvann må avklares senest ved søknad om rammetillatelse. Det finnes ikke kommunalt avløpsanlegg eller annet felles avløpsanlegg, og boligtomtene må tilknyttes nytt felles avløpsanlegg for hele området. Det antas at avløp kan føres til sjø via egen slamavskiller. Endelig løsning må avklares med kommunen og det må søkes om egen utslippstillatelse.

Planområdet ligger mellom to nettstasjoner og det er i forbindelse med reguleringsplan for Hellsjyen I avklart med Lofotkraft at hele dette feltet (inkludert de to tomtene i denne planen) kan tilknyttes den ene, men at den må forsterkes. Det vil ikke være behov for egen nettstasjon i planområdet.

Konsekvenser:

Utbygging av ledig boligtomt innenfor planområdet forutsetter at det er etablert vann, avløp og strøm fram til tomte. Tomta inngår også i reguleringsplan for Hellsjyen II og infrastruktur forutsettes tilrettelagt i forbindelse med utbygging av boligfeltet i denne planen.

5.5 Friluftsliv



Utsnitt flyfoto

Området er avsatt til LNFR og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i gjeldende kommunedelplan for Stamsund. Strandsonen er rekreasjonsområde for lokalbefolkningen og der går en sti eksisterende bolighus og ned til fjæra litt sør for planområdet. Området innenfor foreslått planområde er i dag i bruk som båt plass for grunneier og er lite tilgjengelig for allmenheten.

I planforslaget er det hensikten at området skal bli mere tilgjengelig for andre beboere og turgåere i området. Det legges til rette for at det kan etableres sti i området og at båtanlegget kan utvides og gi plass for flere båter for lokalbefolkningen i området.

Konsekvenser:

Tiltaket vil være positivt for bomiljøet i området og for turgåere generelt.

5.6 Landbruksfaglige interesser

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet.

Konsekvenser:

Planforslaget har ingen konsekvenser for landbruksfaglige interesser.

5.7 Naturverdier

Vurdering av foreslåtte tiltak i forhold til Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget):

Vi mener at krav om kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Området består hovedsakelig av fjell i dagen og allerede påvirkede arealer pga. tidligere utfylling.

§ 9 (føre-var-prinsippet):

Vi har ikke kunnet påvise at det «foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning):

Vi har i denne vurderingen ikke kunnet påvise at den samlede belastningen på økosystemet vil bli vesentlig endret som følge av planen.

§ 11 (tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse):

Tiltakshaver skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Skadeomfanget innenfor planområdet vil være begrenset til inngrep i allerede påvirkede arealer. Vi mener derfor ikke det vil være aktuelt med skade erstatning. Skadeomfanget vil derfor være meget begrenset.

§ 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):

Det følger av lovens § 12 at tiltakshaver er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

5.8 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det finnes tilbud med kommunal avhenting av husholdningsavfall i området. Det forutsettes at de to tomtene vil få samme avtale om avfallshåndtering som feltet for øvrig. Det forutsettes at det ikke er behov for avfallshåndtering i forbindelse med båtanlegget.

5.9 Planlagte offentlige anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg i planen. Det er derfor heller ikke behov for utbyggingsavtale med kommunen, bortsett fra tiltak i kryss på fylkesvegen.

5.10 Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt båtpuss eller annen virksomhet som krever spesielle miljøoppfølgingstiltak. Generell aktsomhetsplikt til forurensningsforskriften ivaretas i bestemmelsene.

5.11 Grunnforhold

Området består av fjell i dagen, og det antas at grunnforholdene er trygge. Sikker byggegrunn skal likevel dokumenteres før rammetillatelse gis.

Av hensyn til flom og estimert vannstandsøkning settes det krav om minimum kote + 4,0 for golvnivå 1. etasje for ny boligbebyggelse i området.

5.12 Støy

Ingen nødvendige tiltak. Støy i anleggsperioden skal skje i tråd med veileder T-1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2012).

5.13 Universell tilgjengelighet

Det planlagte anlegget vil medføre tilrettelegging av terrenget så det vil gi bedre tilgjengelighet til området fra forlengelsen av Helleskylveien.

5.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Ingen særskilt risiko.

Bestemmelser om minimum høyde på golv for bolig på kote +4,0 og minimum høyde på topp molo på kote +3,5.

Atkomst må etableres. Vann, avløp og strøm til bolig må etableres.