



Leka kommune

Kommuneplanens arealdel
2013-2025



- vill og vakker

Planbestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel i hht PLB (2008)

<http://www.lovdatab.no/cgi-wifit/ldles?doc=/all/nl-20080627-071.html#map025>

Vedtatt av Leka kommunestyre i møte av 31.01.2013, sak 07/2013



Innhold

INNLEDNING	4
FRAMSTILLING AV BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG SAKSBEHANDLINGS-REGLER.....	4
RETTSVIRKNING.....	4
SAKSGANG	4
1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	5
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR.1)	9
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR.2)	12
4. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR.3)	13
5. LNF(R) LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-7, NR.5 A OG B)	14
6. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, NR.6)	18
7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL HENSYNSSONER	21
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 A).....	22
SONE FOR BÅNDEGGING (PBL §11-8 D)	22
SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-8 C).....	22
DETALJERING (910) - GJELDENE REGULERINGSPLANER (PBL §11-8 F).....	24
KOMMUNEPLANENS AREALDEL GJELDER FORAN REGULERINGSPLANER - BESTEMMELSE (§11-9 PKT1).....	24
VEDLEGG 1: LOVGRUNNLAG FOR Å VEDTA BESTEMMELSER	25
VEDLEGG 2: KARTFORSKRIFTEN §9	27

Innledning

Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlings-regler

Kommuneplanens arealdel består av:

- **Plankart** med arealformål og hensynssoner. Plankartet omfatter landarealene med tilgrensende sjøarealer (målestokk 1:35.000). Sklinna felles inn i hovedkartet (målestokk 1:35.000).
- **Illustrasjonsplan og tematiske kartutsnitt** for utvalgte tema (landskap, kulturminner/ kulturmiljø, samferdsel, skredfare, fiskeriinteresser, biologisk mangfold). Det lages utsnitt av plankartet (større målestokk) for kommunes trafikkhavner (Gutvik og Skei) mht lesbarhet og enklere innsyn.
- **Planbestemmelser** med retningslinjer og saksbehandlingsregler
- **Planbeskrivelser:** Beskrivelser av planformål og hensynssoner, konsekvensutredning og ROS av nye tiltak.

Bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Bestemmelser er satt i rammer.

Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men er førende for videre planlegging og forvaltning. Retningslinjene klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås og er særlig førende for saksbehandlingen. *Retningslinjer angis i kursiv.*

Saksbehandlingsregler og generelle beskrivelser er angitt i vanlig tekst, uten rammer. Planbeskrivelser og saksbehandlingsregler er av opplysende og forklarende karakter, og skal være retningsgivende for kommunens saksbehandling.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel 2013 – 2025 gjelder fram til ny arealplan blir vedtatt av kommunestyret.

Plankart og bestemmelser er med hjemmel i PBL §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11, rettslig bindende. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene (jf. PBL § 11-6).

Plankart kan være utstyrt med egne kartutsnitt som i praksis er en særskilt visualisering av en eller flere deler av planen. Disse utsnittene er å betrakte som en del av planen.

Planbestemmelsene kan suppleres med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort bindende gjennom bestemmelse. For at et vedlegg eller en illustrasjon skal bli bindende, må det ha vært en del av materialet som ble sendt på høring, og vedtatt av kommunestyret. Juridiske illustrasjoner til planbestemmelser skal alltid ha en henvisning til vedkommende bestemmelse.

Illustrasjoner/ tematiske kartutsnitt	Bestemmelse	Retningslinje
Kulturminner/ kulturmiljø	5.5	1.26, 1.27 , 5.27, 7.3
Samferdsel	3.3	3.6, 3.7,
Skredfare	1.1	1.12
Fiskeriinteresser	6.2	6.5, 6.6
Biologisk mangfold	6.1, 5.11	6.6

Saksgang

Saksgang	Dato	Sak nr.
Oppstart av planprosess	15.12.2009	K-sak 81/09
Vedtatt av planprogram	25.01.2010	K-sak 05/10
Offentlig ettersyn/ 1. Gangs høring - Planutvalget	19.08.2011	P-sak 11/11
Offentlig ettersyn / 2. Gangs høring - Formannskapet	31.10.2012	F-sak 93/12
Godkjenning av planen - kommunestyret	31.01.2013	K-sak 07/13

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser

Skredfare – krav om dokumentasjon (| 11-9 pkt 5, 6 og 8)

- 1.1. For alle potensielle skredutsatte utbyggingsområder skal det før reguleringsplaner sendes på høring, foreligge fagkyndig vurdering om at utbyggingsområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom, samt at det planlagte tiltaket ikke vil forverre flom og skredfare for eksisterende bebyggelse og anlegg.
- 1.2. Det kreves geoteknisk undersøkelse før arealer innenfor flom og skredutsatte områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold. Kravet til geoteknisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Støy og annen forurensing (§11-9, pkt 6 og 8)

- 1.3. Nye tiltak og utbyggingsområder for bygninger med varig opphold skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotesla.

Byggehøyde over havet (11-9 pkt 5)

- 1.4. Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høg vannstand (2,5 – 3 meter). For ny bebyggelse og større tilbygg (> 25 % av eksisterende bygg) i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på 3,2 m.

Byggeskikk – plassering og utforming

- 1.5. Der planen hjemler bygging langs sjøen skal det, ved plassering og utforming, i valg av materialer og farge, legges stor vekt på tilpassing til landskap og miljø. Man skal unngå at ny bebyggelse får en uønsket silhuettvirkning fra sjøen. Ny bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje, turstier og naturlig adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres (§11-9, pkt 5 og 6).

Bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap H550-H570 (§11-9 pkt 7)

- 1.6. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.
- 1.7. Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet dersom den etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 1.8. Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon evt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende.
- 1.9. Tilbygg herunder også endring av tak, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- 1.10. Eksisterende «utomhusanlegg» og elementer i kulturlandskapet som veier, brukar, kaianlegg, steingjerder m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- 1.11. Der planen hjemler ny bebyggelse i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Retningslinjer

Flom og Skredfare m.m.

- 1.12. Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapporter for fare og aktsomhetskart for ras- og skredfare, steinsprang, kvikkleire og flomfare brukes for å avklare eventuelle faremoment. For oppdaterte skredsonekart vises til www.skrednett.no. Følgende momenter skal det spesielt være oppmerksomhet på i plan- og byggesaksbehandlingen;
- Aktsomhetskartene for skred er forholdsvis grove. Det kan være mindre skråninger (lavene enn 40m og med helning over 30 grader) som kan utgjøre en skredtrussel, men som likevel ikke er tegnet inn på aktsomhetskartet.
 - oppmerksomhet på arealer hvor det er marine avsetninger og/eller arealer hvor marine avsetninger kan ligge under andre løsmasser.
- 1.13. NVEs retningslinjer 2/2011 om flom og skredfare, skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplan for bygg og anlegg.

Støy og annen forurensing

- 1.14. Ved oppføring av nye elektriske anlegg eller oppgradering av eksisterende anlegg, skal det utredes om magnetfelt i nærliggende bygg kan bli høyere enn 0,4 µT. Ved nybygg eller nye anlegg hvor årsgjennomsnittet overskrider 0,4µT, skal tiltak vurderes. Alternative tiltak kan da være å endre trasévalg for å øke avstand mellom ledning og bygg, endre mastetype/ høyde eller legge jordkabel.
- 1.15. Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal bygninger ha minst en avstand på 20 meter til luftlinje kV22.
- 1.16. Ved reguleringsplanarbeid eller enkelttiltak skal kriterier for støynivå og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn i relevante tilfeller.

Byggehøyde over havet og havnivåstigning

- 1.17. Rapporten "havnivåstigninger i norske kystkommuner" skal legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Bygging i strandsonen bør ikke foregå under høyeste estimerte nivå for stormflo. (Dette tilsvarer p.t. 4,89m over sjøkartnull eller kote 3,23 ihht normalnull/ NN54).

Barn og unge i planleggingen samt trafiksikkerhet

- 1.18. Hensynet til trafiksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder.
- 1.19. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivaretatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til og tilrettelegges for trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder.

Klima- og energihensyn

- 1.20. Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag. Kommunens "Klima og energiplan" skal legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.
- 1.21. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov.

Byggeskikk – plassering og utforming

- 1.22. Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn m.h.t. plassering og utforming. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av naturlig vegetasjon og terreng kan

bevares. Høyder i terrenget og silhuetter bør holdes fri for bebyggelse. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

- 1.23. Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse mht. plassering, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v. Hovedhus og uthus/ garasje bør ha mest mulig ensartet utforming.

Universell utforming

- 1.24. Planer for utbygging skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at bebyggelse og anlegg er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse. Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.
- 1.25. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas. Alle offentlige uteområder bør ha universell utforming.

Kulturminner

- 1.26. Datasett for kulturminner (Askeladden) skal sjekkes ut i områder hvor tiltak (jfr PBL kap 20) skal gjennomføres. Tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne eller tiltak som ligger innafor områder vurdert som verneverdig kulturmiljø i verneplanen for Kulturmiljø (1995) samt utvalgte kulturlandskapsområder (Skei UKL) må avklares med regionale kulturminnemyndigheter. Dersom det foreligger konflikt med kulturminner, må tiltaket omplasseres eller avslås.
- 1.27. Dersom det i forbindelse med tiltak under vann eller i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringszone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning. Undersøkelsesplikten/varslingsplikten i hht KML gjelder uavkortet i hele kommune. Temakart/ illustrasjonsplan med hensynssoner kulturminner-kulturmiljø-landskap, viser hvor man skal være spesielt oppmerksom.

Naturmangfold

- 1.28. Ved tiltak (jfr PBL kap 20) skal NML §8-12 utkvitteres. Artsdatabanken skal sjekkes for det aktuelle området.

Bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap (H550 og H570)

- 1.29. Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder bør sikres.
- 1.30. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.
- 1.31. I spesielt verdifulle områder skal viktige kulturlandskapskvaliteter sikres gjennom en restriktiv holdning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner skal det tas særskilt hensyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvenser.
- 1.32. Saker som angår kulturmiljø og bygningsvern av prinsipiell karakter (inkl. dispensasjonssaker) skal forelegges kulturminnevernet hos fylkeskommunen for uttalelse.
- 1.33. Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK registrerte) bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkes-kommunen). I alle bygninger eldre enn 1930 skal fylkeskommunen som kulturminnemyndighet høres mht restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.

1.34. For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppbygging av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Landskapshensyn / kulturlandskapshensyn

1.35. Områder som er vurdert som verdifulle landskap (jf landskapsanalysen), skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar landskapets særpreg. Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Naturgitte og kulturskapt nøkkelementer (blikkfang) og særlig historie bærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Ved søknader om nye tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning visualiseres i forhold til helhetspreget.

Krav til byggesøknad:

1.36. Søknad må vise tiltakets utforming og plassering i de naturgitte og bebygde omgivelser ved beskrivelser, tegninger/foto og kart. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk, takvinkel og høyde skal beskrives:

- **plantegning**; målsatte tegninger av alle etasjer

- **snitt**; målsatte tegninger som viser romhøyder, etasjeskiller, takkonstruksjon og grunnmur (M= 1:100)

- **fasadetegning**; tegninger som viser materialbruk, dører og vinduer mot alle fasader (M= 1:100)

- **situasjonsplan**; bygget tegnet inn på kart som viser avstand fra nabogrense, veimidte og andre bygninger (M=1:500)

- **forholdet til omgivelsene; kartutsnitt** i målestokk 1:5000 og 1: 50.000 som viser tiltaket i større sammenheng.

1.37. Ved søknad om nye tiltak i bevaringsverdige bygningsmiljøer (BM-område) og verdifulle kulturlandskap (UKL), skal søknad inneholde illustrasjoner/foto som beskriver tiltakets estetiske virkning og visualiserer nærvirkning og fjernvirkning.

Gjenoppbygging etter brann/naturkatastrofe

1.38. For bebyggelse som brenner ned eller utsettes for naturkatastrofe kan det etableres ny, tilsvarende bebyggelse. Dette forutsetter at tiltaket kan gjennomføres i tråd med ROS-hensyn.

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Bebyggelse og anlegg (1001)			Ba1 Leka kommune (Lekatun) Ba2 Leka Skole Ba3 Klokkergården Ba4 Skei Havneområde Ba5 Hamnaholmen Ba6 Nessahaugen
Boligbebyggelse (B) (1110)			B1 Husby – nord B2 Leknes B3 Nord-Ordbberget B4 Orberget - sør B5 Klokkergården sør B6 Husby – sør B7 Nessahaugen
Fritidsbebyggelse (F) (1120)			F1 Tørrisenget II, Nord-Gutvik F2 Øvergård Hyttegrend, Nord-Gutvik
Forretninger (Fo) (1150)			Fo1 Coop Leka, Fo2 Husby Handel Fo3 Odd Aardal, Haug
Næringsbebyggelse (1300)			I2 Trojan produkter m.fl, Gutvik
Fritids- og turistformål (1170)			T1 Gutvik camping
			T2 Vikamoen T3 Madsøyvågen T4 Karihaugen T5 Hamnahaugen T6 Persåkerhaugen
Råstoffutvinning (R) (1200)			R1 Sjørgutvikvatnet R2 Solsem R4 Vikamoen R5 Leknes R6 Botnet R7 Skråfjæra R10 Nord-Gutvik
			R3 Stormyra/Haug R8 Vassdalen R9 Nord-Gutvik
Kombinert bygge- og anleggsformål (1800)			Bf1 Husby; bolig, omsorgsbolig Bf2 Frøvik; næring, bolig, fritidsbeb., F&T-formål, småbåthavn, uthus/naust Bf3 Leka hotell og camping Bf5 Skei Kulturtun; næring, F&T-formål, tjenesteyting Bf6 Leknessjøen brygge; næring, F&T-formål, tjenesteyting, boligutleie
			Bf4 Husby; bolig, omsorgsbolig
Offentlig og privat tjenesteyting (1160)	O eller P		O1 Leka helsesenter, sykestue og Leka Kirke P2 Leka Bygdemuseum
Gravplass/urnelund (1700)			O1 Leka Kirkegård O2 Gutvik gravplass
Idrettsanlegg (1400)			Idr1 Leka skytterhus Idr2 Gutvik skytterhus Idr3 Haug fotballbane Idr4 Leka Stadion
Andre typer anlegg (1500)			M1 Miljøtorg/ kommunegarasje/ massedeponi

Bestemmelser

- 2.1 Ved utbygging innenfor områdene Bf1, Bf2, Bf3, Bf4, T6, F1 og F2, kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, ikke finne sted før det foreligger detaljregulering (§ 11-9 pkt 1). Ved utarbeidelse av reguleringsplan for F2, skal nødvendig areal for trekklei innarbeides i reguleringsplan (§11-9 pkt 8).
- 2.2 Byggegrense mot strandsone/sjø (§ 11-9 pkt 5): F1 – 50 meter; Bf2, Bf3, T2 og T3: 0 meter
- 2.3 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 4m (§11-9 pkt 5).
- 2.4 Utbygging kan ikke skje før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er gjennomført (11-9 pkt 4).

Boligbebyggelse

- 2.5 Samla bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 400 m². Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6m og maksimal mønehøyde på 9m over gjennomsnittlig planert terreng (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5).
- 2.6 Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes tradisjonelle farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater. Nye bygg skal innordne seg og tilpasses eksisterende bygg på eiendommen. Mindre tiltak skal ha samme takvinkel og takform som hovedbygget. (§§11-10 pkt 2 og §11-9 pkt 6).
- 2.7 Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha en skjermet plassering, skal ikke være skyggelagt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgspenlinje (11-9 pkt 5).

Fritidsbebyggelse

- 2.8 Samla bebygd areal (BYA) for fritidsbolig, garasje og uthus skal ikke overstige 200 m². Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. Maks. pilarhøyde settes til 50cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5).
- 2.9 Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes duse naturfarger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater (§§ 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 6).

Sjøhusbebyggelse

- 2.10 Sjøhusbebyggelse i områdene T2 Vikamo og T3 Madsøyvågen skal gis en enhetlig utforming og fargesetting. Sjøhusene kan plasseres i en eller to grupper, hvor avstanden mellom brygger i samme gruppe skal være maksimalt 2,0 meter. Fasadene skal være enhetlig og det skal brukes lik taktekking på alle sjøhus. Det skal brukes stående tømmermannspanel og takvinkel skal være mellom 30-35 grader. Det skal være knappe takutstikk. Møneretning skal være vinkelrett på strandlinja. Mønehøyden over topp grunnmur/pilarer kan være maks 6,5 meter. Kommunen setter høyden på grunnmur/pilarer. Det skal framlegges geoteknisk dokumentasjon på at områdene har tilfredsstillende stabilitet for alle planlagte bygninger i sjøhusrekken før søknad om bygging kan godkjennes. Det skal også framlegges godkjent dokumentasjon mht sikkerhet for rasfare (snøras/steinsprang). (§§ 11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6)

Masseuttak

- 2.11 Estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av uttak. Tilbakeføring skal skje fortløpende. (§ 11-9, pkt 6).
- 2.12 For uttak av masse innen arealer som i planen er framstilt som planlagt/framtidig område for masseuttak (R1, R2, R4, R5, R6, R7 og R10) skal det utarbeides reguleringsplan dersom planlagt uttak overstiger 3 daa. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal omfang, uttaksretning, rekkefølge og avslutning/etterarbeid avklares (§11-9 pkt 1 og 8).

Retningslinjer

Tomtestørrelse

- 2.13 Fradelt boligtomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.

Universell utforming

- 2.14 *For nye byggeområder for boliger/ fritidsboliger skal det vurderes om det for hele eller deler av området skal stilles krav om universell utforming. Der terreng og adkomst ligger til rette for det, bør universell utforming vurderes for deler av planområdet. Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer bebyggelse og det konkrete området bebyggelsen tenkes plassert i.*
- 2.15 *Leke- og oppholdsarealet bør kunne brukes av alle aldersgrupper, plasseres sentralt i boligområdet, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

Masseuttak

- 2.16 *Søknad om oppstart av masseuttak (lokalitet og plan for uttaket) må i god tid sendes kommunen for uttalelse/godkjenning. Planen/ søknaden med kartvedlegg skal avklare omfang, uttaksretning, rekkefølge og avslutning/tilbakeføring/etterarbeid. Kart og illustrasjoner (tverrprofiler og lengdeprofiler) skal i nødvendig grad synliggjøre landskapsendringer som følge av tiltaket. Ved etablering av masseuttak kan kommunen stille krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved evt. opphør av driften.*
- 2.17 *Det er meldeplikt til regional kulturminneforvaltning ved arbeid som kan berøre kulturminner, samt dersom det viser seg under arbeidet at en støter på kulturminner, eller har mistanke om dette (Jf. KML §§ 3 og 8).*
- 2.18 *Utvidelser av R3 og R8 utover dagens uttak ansees ikke endelig avklart etter kml §9 (jfr kml §8.4) og tillates derfor ikke uten nærmere avklaring med regional kulturminneforvaltning gjennom enten reguleringsplan eller søknad.*

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr.2)

Vegnett på land, sjøleder og teknisk infrastruktur

Underformål	Eksist.	Planl.	Område
Fjernveg (1121)	██████████	██████████	FV 771 / FV 562 til Leka Skole
Hovedveg (1122)	██████████	██████████	FV 561 og 562 for øvrig
Samleveg (1124)	██████████	██████████	Kommuneveger
Adkomstveg (1125)	██████████	██████████	Private veger
Gang/sykkelveg (1130)	●●●●●●●●	●●●●●●●●	Langs FV
Gangveg (1132)	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Forbindelseslinjer mellom boligomr/skole
Turveg/turdrag (1140)	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Turstier m høg tilretteleggingsgrad, lysløype
Skipsled (1161)	██████████	██████████	Hovedskipsleden, ferjeleden
Småbåtled (1162)	██████████		Bileder og småbåtleder
Vann (1165)	— — — — —	— — — — —	Mangler digitale data i Leka
Avløp (1166)	— — — — —	— — — — —	Mangler digitale data i leka
Kraftledning (1167)	— — — — —	— — — — —	KV22 linjenettet
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)			Trafikkhavnene Skei og Sør-Gutvik

Bestemmelser

- 3.1 Vilkårene i Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørslar gjelder for nye avkjørslar og for utvidet bruk av avkjørslar langs riks- og fylkesvegnettet (§11-10, pkt 4).
- 3.2 Nye boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder (§11-9 pkt 3 og 5).
- 3.3 Tiltak på trafikknettet i kommunens trafikkhavner skal legge til rette for god infrastruktur og stabile forhold for kollektivtrafikk og ferjetransport (§11-9 pkt 3, 5 og 8, §11-10 pkt 3).
- 3.4 Ved nybygging og rehabilitering av kraftlinjer skal jordkabel velges som løsning på sidenett (lavspent) ut til den enkelte bygning. Jordkabel skal også velges som løsning på greiner av høgspentlinja KV22 der forholdene ligger til rette for dette (§11-9 pkt 3 og 6, §11-10 pkt 2).

Retningslinjer

- 3.5 Avkjørslar fra kommunal veg behandles etter Veglovens § 43 og forskrift til denne.
- 3.6 Det skal tilrettelegges med trafiksikre snarveger, og gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og offentlige funksjoner som skole, barnehage og helsesenter. Det skal etableres trafiksikre gang- og sykkelforbindelser lang fylkesvegen i en omkrets på 2 km fra skole.
- 3.7 Det skal legges til rette for stabilitet og regularitet i kollektivtransporten med hurtigbåt ved at det gjennomføres nødvendig tiltak for skjerming av anløpsstedene. Nytt ferjeanløp i Skeishavna skal ivareta behovet for sikker og miljø-besparende navigering inn og ut av anløpsstedet, og sikre regularitet i transporten.
- 3.8 Tiltak som kan være til hinder for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt. Linjene som viser farledene er en indikasjon på farvatnet sin betydning som ferdsselsåre, og ingen definert avgrensning av farleden. Tekniske installasjoner og anlegg i sjø krever tillatelse både etter PBL og etter Havne- og farvannsloven. Kystverket gjør konkret vurdering av alle tiltak i sjø mht å hindre at disse er til hinder for viktige farleder. Ved søknad om lokalisering av anlegg for oppdrett i sjø skal kommunen i sin uttalelse ivareta lokale ferdsselsyn.
- 3.9 Nye anlegg og ombygginger av eksisterende anlegg for el-forsyning behandles som disp-sak i hht plandelen av PBL. Ved planlegging av veier og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet ved plassering og utforming.

4. Grønnstruktur (PBL § 11-7, nr.3)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Friområde (Fri) (3040)			Årdalsand friområde (Fri6) Sør-Gutvikvatnet friområde (Fri8) Vardevika i Skeisnesset kultursti (Fri4) Spelplassen, friluftsteater (Fri5) Orberget friområde (Fri9) Leiven friområde (Fri10) Nessahaugen Friområde (Fri11)

Retningslinjer

- 4.1 *Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.*
- 4.2 *I fri- områdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks gapahuk), er tillatt innenfor området.*

5. LNF(R) Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7, nr.5 a og b)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: LNF(R)a (5100)			
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: LNF(R)b spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (5200)			S1 Nord-Gutvik S2 Buvika S3 Tørrisenget S4 Midt-Gutvik/ Sør-Gutvik S5 Leknes S7 Frøvik- Høgbakkan S8 Madsøy S9 Haug S10 Årdalsmoen-Solsemvik S12 Solsemsjøen (naust) S13 Solsem S14 Vågan S15 Engan S16 Aune S17 Gjerdet S18 Stein S19 Steinsjøen (naust) S20 Kvaløy S22 Skråsjøen S21 Kvaløysjøen (naust)
Spredt boligbebyggelse (5210)			S6 Kvernhusbakkan
Spredt fritidsbebyggelse (5220)			S11 Solsemneset

Bestemmelser for LNF(R) a og b

5.1	Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskaps-elementer (PBL §§ 11-9 pkt 6 og 7, 11-11 pkt 1 og 2).
5.2	Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt 7).
5.3	Plassering av ny bebyggelse skal skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger (ROS) (11-11 pkt 1 og 2).
5.4	Sentral infrastruktur, herunder vann, avløp, veg og parkeringsløsninger skal være etablert før kommunen gir tillatelse til oppføring av bygg og/eller installasjon som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (11-9 pkt 4).
5.5	Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 100m fra registrert kulturminne, jfr kulturminneregisteret Askeladden. (§ 11-11, pkt. 1 og 2).
Bestemmelser om byggegrenser for LNF(R)a og/eller b	
5.6	Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§ 11-11, pkt 4) innenfor <u>LNF(R)b-områdene</u> for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, akvakultur, fiske og sjøvegs ferdsel.
5.7	Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§ 11-11, pkt 4) innenfor <u>LNF(R)a-områder</u> for tiltak, oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg, på landbruks-eiendommer som har sitt driftssenter og gårdstun i 100m-sonen (gnr/bnr; 1/5, 4/1, 10/17, 16/20, 16/10, 16/12).

- 5.8 I **LNFb-områder** der det allerede er bebyggelse og veg nærmere strandlinje enn 100 meter, kan det målt fra strandlinja etableres ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse (PBL §11-11 pkt 2).
- 5.9 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 4m (§11-9 pkt 5).
- 5.10 Spredtbebyggelse av bolig, næring og fritidsformål kan ikke oppføres nærmere enn 50m fra strandlinjen til følgende vassdrag: Medgutvikelva, Klemmetsvikbekken, Sørgutvikelva, Lekneselva, Haugselva, Årdalselva, Vågaelva, Storelva, Steinsbekken Søråelva, Kvaløybekken, Skråelva, Bremmesbekken, Likvikbekken, Husbybekken, Brikdalselva (PBL §11-11 pkt 5).

Bestemmelser for LNF(R)b – spredt bebyggelse

- 5.11 I kartfestede LNF(R)b-områder kan det tillates spredt utbygging og fradeling til bolig-, fritid-, og/eller ervervsformål innen de områder og rammer som er angitt i egen tabell (s16). Nyanlegg for, og fradeling til, slike formål skal styres inn mot eksisterende infrastruktur og anlegg av tilsvarende formål. Slike tiltak skal plasseres i god avstand fra landbrukets driftssenter og skal ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. (§ 11-11, pkt. 2)
- 5.12 Ny spredt bebyggelse inkludert atkomstveger, skal ikke lokaliseres på dyrka jord eller på sammenhengende dyrkbar jord. Det skal ikke bygges fritidsboliger på beiteområder (i landbruket). Bebyggelsen skal legges utenom arealer som har viktige kvaliteter mht vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper og kulturlandskap. Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flyttleier for reindrift.
- 5.13 Det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på allerede bebygde bolig-, fritids- og ervervs-eiendommer innen de områder og rammer som er angitt i egen tabell (s16), når samlet utbygging er innen de grensene som er fastsatt nedenfor (§§ 11-9 pkt 5 og 6 og 11-11 pkt 2).
- 5.14 **Fradelt boligtomt** kan være maksimalt 2 dekar (§11-11 pkt 2). **Boligbebyggelse** kan oppføres med maksimal gesims-høyde på 6m og maksimal mønehøyde på 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Samla bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 400 m². Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes tradisjonelle farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater (§11-9 pkt 5 og 6).
- 5.15 **Fradelt hyttetomt** kan være maksimalt 1 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet (§11-11 pkt 2). **Hyttebebyggelse** kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Samla bebygd areal(BYA) for fritidsbolig, garasje og uthus skal ikke overstige 200 m². Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. Maks. pilarhøyde settes til 50cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes duse natur-farger på bygninger og konstruksjoner, og til tak skal det ikke benyttes reflekterende plater. (§ 11-9 pkt 5 og 6).
- 5.16 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke innenfor LNF(R)b-områdene for oppføring av naust. Ny **naustbebyggelse** skal lokaliseres til eksisterende områder med naustbebyggelse (jf. tabell s 16). Selvstendige tomter skal ikke være over 150 m² (§ 11-11 pkt 2). Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 49,5 m². Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 30-40 grader, maksimalt en etasje og maksimal mønehøyde 5,5m. Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv tillates ikke. Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hoved-planets bruksareal. Materialvalg og fargevalg skal være i samsvar med tradisjonell byggeskikk for naust. (§§ 11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6).
- 5.17 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av **kaianlegg** innenfor LNF(R)b-områdene med tilgrensende områder avsatt til havneformål/ småbåthavn. I slike områder kan det tillates oppført kai eller båttopprekk (jf. tabell s 16). Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. (§ 11-11 pkt 2, § 11-7 pkt 5 og 6).
- 5.18 For ny **næringsbebyggelse** som overstiger BYA=200m², kreves detaljregulering (PBL § 11-9 p1).

Rammer for spredt bebyggelse i LNF(R)b - områdene, planperioden 2012-25

nr.	lokalisering (område) Maks ant.	B		E		F		N		Kai
		Planl.	Eksist.	Planl.	Eksist.	Planl.	Eksis.	Pl.	Pl.	
S1	Nord-Gutvik	1	5	1			4	3	1	
S2	Buvika	1	1				2	1	1	
S3	Tørrisenget	1	2				1	1	1	
S4	Midt-Gutvik /Sør-Gutvik *	2	31	2	4	4	11	3	2	
S5	Leknes *	1	9	1		1	6	4	2	
S6	Kvernhusbakkan	2					1			
S7	Frøvik-Høgbakkan *	2	24	1		3	7	3	2	
S8	Madsøy	1	10	1		3	7	4	1	
S9	Haug	2	17	2		3	6	3	1	
S10	Årdalsmoen					1				
S11	Solsemnesset					4	1			
S12	Solsemsjøen				2			3	2	
S13	Solsem	1	16	1	4	2	4			
S14	Vågan	1	1	1	1	3	8	7	2	
S15	Engan		1			1	1			
S16	Aune		2			1				
S17	Gjerdet		1			1	1			
S18	Stein		5			1	4			
S19	Steinsjøen							1	1	
S20	Kvaløy	1	1			2	5			
S21	Kvaløysjøen							2	1	
S22	Skråsjøen			1	1			1	1	
	Sum	16	126	11	12	30	69	36	18	

Kommentarer til tabell: B = boligformål, E = ervervsformål, F = fritidsformål, For eksisterende bebyggelse av bolig, erverv og fritidsbebyggelse er tallene veiledende og ikke eksakte optellinger. N= Naust. Tabellen angir rammen for nye naust (N) og kaianlegg inkl. flytebrygge (Kai) i planperioden.

Saksbehandlingsregler og retningslinjer - LNF(R)a og b


- 5.19 *Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, friluft-, vilt-, reindrift-, natur-, kulturminne-, eller vannforsyningsinteresser. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler.*
- 5.20 *Jordlovens §9 og §12, samt skoglovens §50 gjelder fortsatt i LNF(R)b-sonene. Alle søknadspliktige tiltak skal godkjennes av landbruksmyndighetene. All skog i Leka er vernskog. Dette medfører i følge skogloven § 50 at all skogsmark, uansett treslag som tas i bruk til andre formål enn skogbruks-produksjon må godkjennes omdisponert av skogoppsynet. Reindriften skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i områder hvor reindriften har vinterbeiter, trekk- og drivleier. Det berørte reinbeitedistriktet og reindrifts-forvaltningen må tas med på høring av saker i områder med aktiv reindriftsutøvelse.*
- 5.21 *Søknad (PBL § 20-1og 2) som kurant fradeling- /byggesak har følgende rutine: Delingssak behandles politisk i formannskap. Byggesaker avgjøres etter administrativ behandling. Kommunen har informasjonsplikt dersom det i planen er hjemmel for å avslå søknader om tiltak.*
- 5.22 *I LNF(R)a- områder vil det ikke bli gitt tillatelse til tiltak (bygging og/eller fradeling) som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det samme gjelder søknader om tiltak innenfor LNF(R)b-soner som ikke oppfyller kriterier i tilhørende bestemmelser. Tiltak som ikke er i tråd med formålet vil kreve dispensasjon fra gjeldende plan og bestemmelser. Dersom en fradelt tomt ligger i LNFa-område kan den ikke bebygges uten at det eventuelt er gitt dispensasjon fra planen. Det er søker sitt ansvar å fremme en begrunnet søknad om dispensasjon.*
- 5.23 *Oppstår tvil om eksakt plassering i forhold til sonegrense, skal det faste utvalg for plansaker fatte avgjørelse i hvert enkelt tilfelle.*

- 5.24 I landbruks-, natur- og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (jfr veileder T/14-43). Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom i tråd med landbruk+ (jfr veileder T/14-43) ligger innenfor LNF-formålet. Bruksendring ut over dette vil kreve dispensasjon.
- 5.25 Masseuttak på privat grunn skal gjøres på en skånsom måte slik at landskapet ikke forandres vesentlig. Terrenginngrep i form av masseuttak og massedeponi i tilknytning til vanlig landbruksdrift er søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1, med mindre tiltaket har et meget begrenset omfang. Dette p.g.a. hensynet til andre interesser i LNF-områdene. For uttak av masse eller massedeponi til bruk i tiltak som krever godkjenning, kreves også godkjenning av masseuttaket/deponiet. Terrengendring vil, uavhengig av størrelsen på avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå, være søknadspliktig etter plan og bygningsloven dersom den: medfører fare (kvikkleireskred etc.), er til urimelig ulempe for omgivelsene (sårbare naturtyper, reduksjon av allmennhetens ferdsel, etc.), er til urimelig ulempe for allmenne interesser (støy, støv etc.), er i strid med gjeldende plan.
- 5.26 Tillatelse for etablering av massedeponi skal etter søknad behandles og avgjøres av bygningsmyndigheten i kommunen i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. I tråd med PBL, sendes saken på høring og behandles politisk. I LNF-områder skal det gis samtykke fra landbruksmyndighetene, som skal vurdere saken i forhold til jordbruksinteressene og kulturlandskapet.
- 5.27 Tiltak nærmere automatisk freda kulturminne enn 100 m, samt tiltak over 2 mål i areal eller som ligger innafor områder vurdert som verneverdig kulturmiljø i (jfr verneplanen for Kulturmiljø 1995) samt utvalgte kulturlandskapsområder (Skei UKL); må avklares med regional kulturminneforvaltning. Dersom det foreligger konflikt med kulturminne må tiltaket omplasseres eller avslås.
- 5.28 Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust kan ikke omdisponeres til fritidsbolig eller bolig. Naust skal utformes i samsvar med tradisjonell byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø. Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne. Det er ikke anledning til bygging av platteringer eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig kaianlegg og/eller båttopptrekk. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomte, eller bygge frittstående plattinger som privatiserer området eller hindrer fri ferdsel.

Retningslinjer for behandling av dispensasjons-søknad

- 5.29 Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, friluft-, vilt-, reindrift-, natur-, kulturminne-, eller vannforsyningsinteresser. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vei, vann og avløp.
- 5.30 Det kan gis tillatelse til **tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på allerede bebygde bolig-, fritids- og ervervseiendommer i LNF(R) a-område**, når samlet utbygging er innen de grensene som er angitt i bestemmelsene for LNF(R) b-områder med tilsvarende underformål (jfr s15).
- 5.31 **Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom** til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke medfører driftsulempe for landbruket og miljømessige ulemper for omgivelsene, som for eksempel støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.
- 5.32 **For bebyggelse som brenner ned eller utsettes for naturkrefter** kan det etableres ny, tilsvarende bebyggelse.

6. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL § 11-7, nr.6)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)			
Akvakultur (6400)			L1 Tistelen L2 Steinflesa L3 Slokkholmen Ø L4 Lekafjorden L5 Kvernsvika L6 Jakobsteinsvika L7 Haugsflesa L8 Bjørnskjæret T1 Kalven/ Jernsøya T2 Skrosen
Ferdse, fiske, friluftsliv, natur og akvakultur (FFNA) (6800)			2 Skeisnesset 4 Hamnaholmen 7 Madsøya 10 Solsemøyene 13 Skråsjøen
Fiske, ferdsel, friluftsliv og natur (FFN) (6800)			1 Rossvika 3 Skeishavna 5 Gullgruva 6 Frøviksundet Nord 8 Haugssundet 9 Solsemsjøen 11 og 12 Vågsjøen
Fiske (6300)			Kaste- og låssettingsplasser
Friluftsliv- og naturområder (Fri) (6700) (6600)			Fri1 Sundsvika (N1) Fri2 Nordre Sandhalsen Fri3 Søndre Sandhalsen Fri4 Skeisnesset * Fri5 Spelplassen * Fri6 Årdalsand * Fri7 Senningan Fri8 Sør-Gutvikvatnet*
Havneområder (H) (6230) Småbåthavn (6100) Ferdse - trafikkhavn			H1 Sør-Gutvik H2 Nord-Gutvik H3 Skei H4 Leknessjøen H5 Gongstø - planlagt H6 Otteholmene H7 Frøvik H8 Slivågen H9 Haug havn H10 Vågan H11 Stein H12 Kvaløy 1 - planlagt H13 Kvaløy 2 - planlagt H14 Skråen H15 Storsvika - planlagt H16 Madsøya H17 Madsøyvågen H18 Frøvikøya H19 Solsem H20 Hortavær H21 Sklinna
Drikkevann (6500)			D1 Nessvatnet D2 Vassfjellvatnet D3 Nord-Gutvikvatnet

Forklaring til tabellen: Fiske-, ferdsel-, friluftsliv-, natur- og akvakulturområder (FFNA) er flerbruksområder der tiltak må omsøkes etter plan- og bygningslova og/eller særlov. FFN er flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur.

Bestemmelser

- 6.1 For kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold (jf temakart) samt i områder vernet etter NVL, skal det i vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av de prioriterte naturtyper (§§11-9 pkt6 og 11-11 pkt3).
- 6.2 I viktige gyte- og oppvekstområder og viktige fiskefelt (jf temakart og illustrasjonsplan) skal det i vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon (§§11-9 pkt6 og 11-11 pkt3).
- 6.3 Det gis ikke tillatelse til tiltak (jf PBL §20-1, havne- og farvannsloven §27), inngrep eller bruk som kan være til hinder og påvirke sikkerheten for sjøveis ferdsel langs kartlagt biled og lokalled (jf. småbåtled i plankartet) (11-11 pkt3).

Retningslinjer

Generelle retningslinjer

- 6.4 *I vurdering av om tillatelse etter Havne- og farvannsloven skal gis, vil hensynet til farleder og allmenn ferdsel veie tungt. Ved søknad om tiltak i sjø (jfr havne- og farvannsloven §27) skal kommunen i sin behandling ivareta lokale ferdselshensyn mht sikkerhet og framkommelighet.*
- 6.5 *Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiskeområder. Viktige fiskefelt utover kaste- og låssettingsplasser er ikke lagt ut som eget formål i planen. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konfliktilfeller. Tiltak som kan forringe kvaliteten i kartlagte/kjente gyte- og oppvekstområder samt, kartlagte fiskefelt, bør ikke tillates på eller i nærheten av felta (jf. illustrasjonsplan og temakart). Ved søknader om tiltak/ inngrep på eller i nærheten av viktige fiskefelt, gytefelt og låssettingsplasser skal lokale fiskarlag og fiskeridirektøren høres før vedtak fattes.*
- 6.6 *Høsting av tare representerer ikke tradisjonell bruk av våre sjøområder. Høsting av tare kan være en trussel for det biologiske mangfold i de grunne sjøområdene, samt kan forringe kvaliteten på gyte- og oppveksområder og viktige fiskefelt. Før det åpnes for nye områder for tarehøsting på norskekysten må fiskerimyndighetene og havforskningen få gjennomført en konsekvensanalyse av tarehøsting i sjøen i de områdene der det har vært høstet tare over tid. Utnyttelsen av tare skal nøye avveies i forhold til eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold, oppvekstforhold for fisk, utbyttet av fiskeressursene, erosjon m.m. i de aktuelle områdene dette tenkes. Høsting av tare bør ikke tillates i kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold, eller i nærheten områder som er kartlagt som viktige gyte- og oppvekstområder og viktige fiskefelt (jf egne temakart og illustrasjonsplan).*
- 6.7 *Høsting av tang må ikke være til hinder for sjøveis ferdsel eller forstyrre fuglelivet i hekkesesongen april til juli. Det tillates ikke høsting i områder som etter vedtatt plan er satt av til naturområder, i områder som er vernet etter naturvernloven eller i områder som er kartlagt som viktige gyte- og oppvekstområder.*
- 6.8 *Ved søknad om etablering av akvakultur-anlegg i de generelle sjøområder (hovedkategorien 6001) kreves full saksgang med utredning og avveining forhold til andre interesser. Oppdrett skal ikke lokaliseres der slik virksomhet er til stor ulempe for ferdsel-, fiskeri-, friluft- og verne-interesser. Lokalisering av oppdrettsanlegg skal ikke skje nær badeplasser og tett opp til helårs- og fritidsbolig-områder.*
- 6.9 *Lagring av utstyr på land i forbindelse med oppdrettsvirksomhet skal kun skje på godkjente arealer for slik virksomhet.*

Fri-områder og Naturområde (6700 og 6600)

- 6.10 Tiltak eller inngrep som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som natur- og friluftsområde tillates ikke. Oppdrett, massetak, utslipp, tekniske installasjoner ol. tillates ikke. Streng holdning til fradeling/bygging i 100-metersbeltet i tilknytning til Fri-områder og Naturområder. Dispensasjon gis ikke.

A-områder (Akvakultur, 6400)

- 6.11 Når oppdrettsvirksomhet opphører eller ikke følger de gitte vilkår, skal anlegg som er skjemmende for miljøet eller til hinder for annen bruk fjernes.

FFFNA-områder (6800)

- 6.12 I FFFNA-områder vil oppdretts kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under offentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Det må sterke grunner til for å nekte etablering av akvakultur i FFFNA-områder.

FFFN-områder (6800)

- 6.13 Oppdrettsanlegg tillates ikke i FFFN-områder. Det kan søkes om dispensasjon for etablering av oppdrett i FFFN-områder. Kommunen har hjemmel i planen til å nekte etablering av oppdrett, og det skal i FFFN kreves spesielle begrunnelser for å si ja.

Havneområder/ferdsel (6100) og småbåthavner (6230)

- 6.14 Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler m.v. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruken av havneområdene.
- 6.15 Fiskeriinteressene har fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål. Dette gjelder både bruk av sjø- og landareal i forbindelse med slike innretninger.
- 6.16 Ved oppføring av nye kaianlegg og båtopptrekk bør det i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. Tiltak i havneområder må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen. Ved eventuell lokalisering av flytebrygger i rekreasjons- og friluftsområder og naturlige ilandstigningsplasser, bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning.
- 6.17 Kvalitet på anlegg og forankring må tilpasses vær og vind slik at en unngår havari og forsøpling. Anlegg som ikke lenger er i bruk skal fjernes, og området ryddes

Drikkevann (6500)

- 6.18 Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilde og som rekreasjonsområde. Tiltak og aktiviteter som kan skade vannkvaliteten og forringer utnyttelsesmulighetene tillates ikke. For Nessvatnet gjelder egne klausuleringsbestemmelser for å sikre vannkilden mot forurensende tiltak.

7. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

Sone	Fargekode		Område
	Eksist.	framtidig	
FareSone Skytebane (360) Andre faresoner (390)	H360_4		H360_1 Leka skytebane H360_2 Gutvik skytebane H390_3 Aktsomhetsområde for kryssende skipstrafikk
SikringSone Nedslagsfelt drikkevann (110)	H290_1		H110_1 Nessvatnet H110_2 Vassfjellvatnet H110_3 Nord-Gutvikvatnet
SikringSone Andre sikringssoner (190)	H290_1		Ankringsplasser: H190_10 Vågan H190_1 Rossvikvågen, H190_11 Storsellivågen, H190_2 Stongholmsundet, H190_12 Solsemholmen, H190_3 Gutvikvågen, H190_13 Haugsflesa, H190_4 Langdraget, H190_14 Frøvikøya, H190_5 Burøya, H190_15 Kvernвика, H190_6 Kleppan, H190_16 Gullgruva, H190_7 Bøverøya (2) H190_17 Jektvika, H190_8 Heimøy H190_18 Bukkholmen, H190_9 Steinan, H190_19 Madsøya (nord).
Sone med særlige hensyn landskap, natur, kulturmiljø (550, 570)	H570_2		H550_1 Skei UKL H550_2 Landskapsområdet Stein-Kvaløy H570_Bm bygningsmiljø - bevaring kulturmiljø Bm1 Hortavær, Bm2 Sørnesset, Bm3 Rossvika, Bm4 Skei, Bm5 Leknessjøen, Bm6 Leknes, Bm7 Husby, Bm8 Solsem, Bm9 Solsemsjøen, Bm10 Vågasjøen/ Ovdin H570_1 Skeisnesset, H570_2 Vestgård/Briktdal, H570_3 Vassdalen/solsem, H570_4 Stein
Båndlegging (720)	H720_2	H720_2	H720_1 Skeisnesset fuglefredningsområde H720_2 Leknesøyene dyrefredningsområde H720_3 Sønndalslia naturreservat H720_4 Hortavær fuglefredningsomr. og naturreservat H720_5 Sklinna naturresevat
Båndlegging (730)	H720_2	H720_2	H730_1 Sklinna Fyrstasjon R Fornminner
Detaljering Gjeldende reguleringsplan (910)	(PlanId)		Rp4 Gangstøa Rp5 Sklinna Rp6 Kvaløy 14/1 Rp7 Tørrisenget hytteområde Rp8 Rossvikvågen hyttefelt Rp9 Husby Rp10 Kvaløy hyttegrend Rp11 Nausthaugen 2 Rp12 Bremneset Rp13 Klokkergården boligfelt Rp14 Småmyrkollen hyttegrend Rp15 Hodalen hyttefelt
Bestemmelse (§11-9 pkt1) Gjeldende reguleringsplan			Rp1 Orberget-Lekatun-Klokkergården Rp2 Skei havneområde Rp3 Nessahaugen

Forklaring til tabell: Sone H360_1-2 markerer faresona i tilknytning til skytebane. Sone H390_3 markerer aktsomhetsområdet i Lekafjorden for kryssende skipstrafikk. Sone H190 markerer ankringsområder anmerket fra kystverket. Sone H720_1-5 er båndlagt med hjemmel i lov om naturvern og naturmangfoldloven. Sone H730_1 er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a)

- | | |
|-----|--|
| 7.1 | Sone H110 skal sikre rent drikkevann. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene tillates ikke tiltak jf §20-1 som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold til drikkevannskilden (11-8 pkt a). |
| 7.2 | Det må ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler m.v. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruken av ankringsplassene (§11-9 pkt 3). |

Sone for båndlegging (PBL §11-8 d)

- 7.3 *Det kan i båndlagte områder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan skade verneverdiene/ kulturminnene i området, eller forringe dets verdi som natur/kulturmiljø. Dette gjelder også fredede kulturminner (fornminner) med sikringssone på 5 meter som i hht KML er båndlagt (jfr askeladden samt illustrasjonsplan).*

Sone med særlige hensyn (PBL §11-8 c)

Område UKL - Utvalgt kulturlandskap i jordbruket (H-550):

- 7.4 *Hensynssonen avgrenser området som ble utpekt som nasjonalt utvalgt kulturlandskap i 2009. Området omfatter et helhetlig og sammenhengende jordbruksområde med store biologiske, kulturhistoriske og estetiske landskapsverdier. Det skal tas særlige hensyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innfor området.*
- 7.5 *Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.*
- 7.6 *Kvalitetene i landskapet er beskrevet og vektlagt i bl. annet landskapsanalysen (2010), områdeplanen for Skei Utvalgte Kulturlandskap (2009), samt i Verneplan for Kulturlandskap (1995). Området skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er beskrevet og vektlagt, opprettholdes og styrkes.*
- 7.7 *De registrerte verdiene skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.*
- 7.8 *Søknader om tiltak som kan få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes de berørte regionale og statlige myndigheter for uttalelse. Innenfor det verdifulle kulturlandskaps-området skal det føres en streng dispensasjonspraksis.*
- 7.9 *For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås på registrerte lokaliteter.*
- 7.10 *Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.*
- 7.11 *Ved planlegging anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.*

Bevaring landskap – Stein/Støypet/Kvaløy (H-550):

- 7.12 *Området omfatter de landskaps- og kulturminne-kvaliteter som Leka er mest kjent for. Det skal tas særlige hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innfor sona. Nye tiltak tillates ikke når de kan komme i konflikt med landskapsverdiene.*
- 7.13 *Området skal forvaltes slik at den visuelle opplevelsen av landskapet, de verdifulle landskaps-elementer og geologiske forekomster, kulturminner og kulturmiljø, biologisk mangfold og jordbruksarealer opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.*
- 7.14 *Kvalitetene i landskapet er beskrevet og vektlagt i bl. annet kommunens landskapsanalyse (2010), samt i Verneplan for Kulturmiljø (1995). Området skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er beskrevet og vektlagt, opprettholdes og styrkes.*
- 7.15 *Landskapsverdiene skal legges til grunn for behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.*
- 7.16 *Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for landskapet skal sendes de berørte regionale og statlige myndigheter til uttalelse. Innenfor området skal det føres en streng dispensasjons-praksis.*
- 7.17 *Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.*
- 7.18 *Ved planlegging anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.*

Bevaring kulturmiljø (H-570).

- 7.19 *Sona omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.*
- 7.20 *Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak (jfr. generelle bestemmelser).*
- 7.21 *Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.*

Detaljerings (910) - Gjeldende reguleringsplaner (PBL §11-8 f)

7.22 Stadfestede reguleringsplaner som gjelder framfor arealdelen til kommuneplanen (pbl § 11-8 f)			
PLANNAVN	PLANID	IKRAFT	Rp
Gangstøa	1755004	20081203	Rp4
Sklinna	1755005	19890905	Rp5
Kvaløy 14/1	1755006	20001025	Rp6
Tørrisenget hytteområde	1755007	20040628	Rp7
Rossvikvågen hyttefelt	1755008	20090623	Rp8
Husby	1755009	20070925	Rp9
Kvaløy hyttegrend	1755010	20070606	Rp10
Nausthaugen 2	1755011	20090623	Rp11
Bremneset	1755012	20020619	Rp12
Klokkargården boligfelt	1755013	20110518	Rp13
Småmyrkollen hyttegrend	1755014	20110428	Rp14
Hodalen hyttefelt	1755015	20123008	Rp15

Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel. De godkjente planene (jf. tabellen) er vist i plankartet med omriss og nummerering, og er markerte med hvit bakgrunn.

Reguleringsplaner - Bestemmelse (§11-9 pkt1)

7.23 Ny arealdel til kommuneplanen gjelder foran følgende stadfestede reguleringsplaner (pbl § 11-8, f).			
7.24 Byggegrense for byggeformål i Rp2 og Rp3 settes til 0 (§ 11-9 pkt 5).			
PLANNAVN	PLANID	IKRAFT	Rp
Orberget-Lekatun-Klokkergården	1755001	19930225	Rp1
Skei havneområde	1755002	20000626	Rp2
Nessahaugen	1755003	19920409	Rp3

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, men der ny arealdel av kommuneplan gjelder foran reguleringsplanen. Kommunestyre har i k-sak 67/2010 vedtatt at det skal igangsettes arbeid med revidering av reguleringsplan for Skei havneområde. De godkjente planene er vist i plankartet med omriss og nummerering, men har fargede formålsflater.

7.25 *Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan. Gammel reguleringsplan vil fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen, jf. plan- og bygningsloven § 1-5.*

OMRÅDE	Betegnelse
Husby	Bf1
Frøvik	Bf2
Leka motell og camping	Bf3
Husby	Bf4
Tørrisenget 2	F2
Øvergård hyttegrend	F1
Persåkerhaugen	T6

Områder hvor det kreves utarbeidet reguleringsplan før utbygging (arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1) kan finne sted

Vedlegg 1: Lovgrunnlag for å vedta bestemmelser

Nedenfor gjengis de paragrafene i PBL som hjemler for å vedta bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

...I områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene... (§11-7).

Generelle bestemmelser (PBL §11-9)

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,
8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

Bestemmelser til arealformål (§§ 11-10 og 11-11)

Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg,
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (§ 11- 8)

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

- a) **Sikrings-, støy- og faresoner** med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.
Det kan gis **bestemmelser** som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.
- b) **Sone med særlige krav til infrastruktur** med angivelse av type infrastruktur.
Det kan gis **bestemmelser** om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.
- c) **Sone med særlige hensyn** til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.
For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det..... fastsettes **bestemmelser** for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.
Det kan gis **retningslinjer** om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen. Det kan gis **retningslinjer** om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.
- d) **Sone for båndlegging** i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet. Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.
- e) **Sone med krav om felles planlegging** for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. **Bestemmelser** til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.
- f) **Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.**

Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

§ 1-8

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter [§ 1-6](#) første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter [tomtefestelova](#).

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. [§§ 11-9](#) nr. 5 og [12-7](#) nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. [§ 11-11](#) nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftssinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter [§ 11-11](#) nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Vedlegg 2: Kartforskriften §9

§ 9 Krav til endelig vedtatt arealplan, plankart, kodeverk, nasjonal arealplan-ID mv.

Endelig vedtatt arealplan består av

- a) plankart
- b) planbestemmelser, eventuelt med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse
- c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Arealplan skal ha et navn og en entydig nasjonal arealplan-ID i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Forslag til arealplan skal tildeles nasjonal arealplan-ID når den er tatt under behandling i kommunen.

Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå. Arealplan kan inneholde ett eller flere av følgende vertikalnivåer:

- a) under grunnen
- b) på grunnen/vannoverflaten
- c) over grunnen
- d) på bunnen
- e) i vannsøylen.

Vertikalnivå kan inndeles i egne lag.

Arealplan skal framstilles med arealbruksformål og hensynssoner slik de framgår av vedlegg I og II til denne forskriften. Fargelegging, skravur og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Navnsetting i arealplan skal være i samsvar med bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn.

Plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen. Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.

Plankart skal ha plannavn, nasjonal arealplan-ID, tegnforklaring, nordpil, målestokktall, målestokklinjal og markering av koordinatnettet. Kartet skal gi opplysninger om hvilket horisontalt geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og hvilken kartprojeksjon som er benyttet, og dato og kilde for geodata som er brukt i basiskartet. Det skal opplyse hvem som er forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet og ha informasjon om planens behandling. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon. Arealplaner som består av flere kartutsnitt skal ha system for å skille og identifisere de ulike utsnittene fra hverandre og vise sammenhengen mellom dem.

Forklaring av enkelte elementer i kartforskriftens §9, jf veileder til kartforskriften

(http://www.regjeringen.no/upload/MD/2011/vedlegg/veiledninger/Veiledning_til_forskrift_om_kart_st_edfestet_informasjon_arealformal_og_digitalt_planregister_110131.pdf):

Første ledd. Bestemmelsen angir elementene en arealplan består av i plan- og bygningslovens forstand. Det vises til plan- og bygningsloven § 11-5 annet ledd annet punktum. I praksis vil en plan ha blitt til over tid og med grunnlag i en rekke utredninger, forslag og saksframlegg. Ikke alt dette er en del av planen, men denne informasjonen kan likevel være verdifull ved anvendelsen og forvaltningen av planen.

Bokstav a) omhandler plankart. Plankart kan være utstyrt med egne kartutsnitt som i praksis er en særskilt visualisering av en eller flere deler av planen. Disse utsnittene er å betrakte som en del av

planen, og skal således ikke ha egen nasjonal arealplan-ID. Tegnforklaringen skal vise sammenhengen mellom de forskjellige utsnittene, jf. bestemmelsen i sjette ledd siste setning.

Bokstav b). Planbestemmelsene kan suppleres med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort bindende gjennom bestemmelse. For at et vedlegg eller en illustrasjon skal bli bindende, må det ha vært en del av materialet som ble sendt på høring, og vedtatt av kommunestyret. Juridiske illustrasjoner til planbestemmelser skal alltid ha en henvisning til vedkommende bestemmelse. Plan kan også utstyres med illustrasjoner som er retningsgivende. Kommunen vil kunne legge vekt på slike retningslinjer når det skal ta stilling til planforslag. I prinsippet er ikke slike retningslinjer en del av planen, men de vil selvsagt kunne ha stor betydning for om en plan blir vedtatt eller ikke.