



Leka kommune

Reguleringsbestemmelser for:

## Detaljregulering Gångstøa bolig og hyttefelt

Dokumenter:	Datert:	Sist revidert:
Plankart	10.03.2023	
Bestemmelser	10.03.2023	04.05.2023
Planbeskrivelse	10.03.2023	04.05.2023

PlanID: 5052\_2021xxxx

Saksnummer:

**Vedtak kommunestyret**

Sak:

Dato:



## INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Generelt .....	4
1.1	Planens hensikt: .....	4
1.2	Arealoppgave: .....	4
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet .....	5
2.1	Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7 nr. 6) .....	5
2.2	Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4) .....	5
	Terrengutforming .....	5
	Overvannshåndtering .....	5
	Samfunnssikkerhet .....	5
2.3	Byggesøknad (§ 12-7 nr. 6) .....	5
3.	Bestemmelser til arealformål .....	6
3.1	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) .....	6
3.1.1	Bebyggelse og anlegg (BA) - Tomtene A1-A7, B1-B4, C1-C8, D1-D4, E1-E6: .....	6
3.1.2	Fritids- og turistformål .....	7
3.1.3	Annen næring .....	7
3.1.4	Avløpsanlegg .....	8
3.1.5	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag .....	8
3.1.6	Uthus/naust/badehus. UNB1 .....	8
3.1.7	Lekeplasse L1 og L2 .....	8
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) .....	9
3.2.1	Felles-bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	9
3.2.2	Veg o_V1 .....	9
3.2.3	Veg V2 .....	9
3.2.4	Veg V3 .....	9
3.2.5	Veg V4 .....	9
3.2.6	Gang-/sykkelsveg .....	9
3.2.7	Molo MO1 og MO2 .....	9
3.2.8	Parkering P1 .....	9
3.2.9	Energiverk EN1 .....	9
3.3	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) .....	10
3.3.1	Turdrag TD1-TD6 .....	10



3.3.2	Friområdet F1. ....	10
3.4	Landbruks-, natur- og friluft-formål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5) .....	10
3.4.1	Landbruk (L1-L3) .....	10
3.4.2	Friluftformål .....	10
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) .....	10
3.5.1	Ferdseil .....	10
3.5.2	Småbåthavn .....	10
3.5.3	Badeområde .....	10
4.	Bestemmelser til hensynssoner (§12-6) .....	11
4.1.1	H140 Frisiktsone (§ 12-6) .....	11
4.1.2	H570-Bevaring kulturmiljø (§12-6) .....	11
4.1.3	H730-Kulturminne (§12-6) .....	11
5.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene .....	11



## 1. Generelt

### 1.1 Planens hensikt:

Formålet med plan er revidering av eksisterende plan med fortetting av utbygging inne planområdet samt oppdatering av plan ihht dispenser som er gitt.

### 1.2 Arealoppgave:

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (9)	32,7
1170 - Fritids- og turistformål (2)	3,2
1390 - Annen næring (2)	3,2
1542 - Avløpsanlegg (2)	0,3
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (3)	0,5
1589 - Uthus/naust/badehus	0,1
1610 - Lekeplass (2)	1,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>41,1</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2010 - Veg (4)	8,5
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1,0
2044 - Molo (2)	0,4
2080 - Parkering	1,3
2110 - Energinett	0,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>11,3</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3030 - Turdrag (6)	1,0
3040 - Friområde	0,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1,1</b>
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	<b>Areal (daa)</b>
5110 - Landbruksformål (3)	27,3
5130 - Friluftformål (6)	15,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>42,7</b>
<b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>	<b>Areal (daa)</b>
6100 - Ferdsel	13,2
6230 - Småbåthavn	6,0
6770 - Badeområde	0,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>19,8</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>115,9</b>



## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### 2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### Terrengutforming.

Terreng som er berørt av utbygging, som ikke har annen funksjon, skal tilsås av stedlige arter å gi en naturpreget utforming. Naturtype kystlynghei skal bevares i området som ikke er bebygd.

#### Overvannshåndtering.

Ferdig planert terreng skal ha helning ned mot sjø eller veigrøft slik at ikke vann samler seg opp. Grøfter og overvannsrør utformes for å kunne ta imot økte vannmengder som følge av klimaendringer.

#### Samfunnssikkerhet

Gulv i bebyggelse som beboes skal ha en minimumshøyde på kote +3,6 (NN2000)  
Naust plasseres med høyde fra kote 2,6 m om det tåler sporadisk saltvannspåkjønning.

### 2.3 Byggesøknad (§ 12-7 nr. 6)

Søknad om byggetillatelse skal inneholde følgende:

- Situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:
  - Bebyggelsens plassering.
  - Parkering, gang- og kjøremønster.
  - Utforming av terrenget (høydeangivelse) og eventuelle forstøtningsmurer.
  - Isådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus.
  - Areal for uteopphold/lek.
- Tverrsnitt som viser (kotesatt):
  - Adkomst med stigning.
  - Plassering av bygg.
  - Høyde for topp grunnmur.
  - Høyde topp møne og gesims.
  - Høyde for inngangsparti.



### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Generelt.

Laveste nivå for gulvnivå i bygg for personopphold: 3,6 m (NN2000)

Laveste nivå for gulvnivå i garasje og lagerbygg med lite personopphold: 3,4 m (NN2000)

##### 3.1.1 Bebyggelse og anlegg (BA) - Tomtene A1-A7, B1-B4, C1-C8, D1-D4, E1-E6:

###### 3.1.1.1 Generelt:

I området tillates oppført bolig og fritidsbebyggelse.

Bebyggelse er angitt med tomt nr.

Eksisterende bebyggelse med gårds og bruksnr.

###### 3.1.1.2 Utnyttelsesgrad – BYA m<sup>2</sup>

Ved bygging av fritidsbolig skal maksimal utnyttelse være på BYA=200m<sup>2</sup>

Ved bygging av bolighus skal maksimal utnyttelse være på BYA=400m<sup>2</sup>

###### 3.1.1.3 Høyde på bebyggelse:

Fritidsbebyggelse kan ha en maksimal mønehøyde på 6m måle fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.

Boligbebyggelse kan ha en maksimal mønehøyde på 9m måle fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.

###### 3.1.1.4 Arkitektoniske krav:

Materialer og farger skal ikke skape kontrast, men forholde seg til omkringliggende landskap og omgivelser.

Takvinkel på bygg i området skal være på mellom 0 og 40 grader med matte utførelse i farger sort eller grå-nyanser. Det tillates og torvtak.

###### 3.1.1.5 Høydebegrensinger topp møne. (E7, F1 og F2):

Tomt E7.

Bebyggelse skal ikke skjerme for utsikt fra bakenforliggende fornminne. Maksimal mønehøyde settes til kt + 23,4 (Høydedifferanse - NN2000).

Tomt F1 og F2

Bebyggelse skal ikke skjerme for utsikt fra bakenforliggende fornminne. Maksimal mønehøyde settes til kt + 10,0 (Høydedifferanse - NN2000).



#### 3.1.1.6 Parkeringsareal:

Det kreves opparbeidet parkeringsareal for minimum en personbil på egen tomt.

Parkeringsareal skal opparbeides samtidig med at bebyggelsen ferdigstilles.

Krav til antall parkeringsplasser utenfor garasje: 1 stk.

#### 3.1.2 Fritids- og turistformål.

##### 3.1.2.1 Fritids- og turistformål (FTU1)

Området skal brukes til oppføring av sanitær og servicebygg for gjester av havn (SH1), badeplass (VBAD1) og eventuell bobil-parkering (del av ANÆ1).

Tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA= 400m<sup>2</sup>.

Tillatt mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget skal ikke overstige 9m.

##### 3.1.2.2 Fritids- og turistformål (FTU2)

For område skal det utarbeides en felles plan for området, før det kan gis byggetillatelse på enkeltstående bygninger og anlegg. Planen skal vise bygninger, parkeringsplass, vegger, uteanlegg, adkomst og kaianlegg. Planen skal også beskrive hvordan området skal utnyttes og drives næringsmessig.

Tillatt utnyttelsesgrad for området sett til inntil 40% BYA.

Maksimal høyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget er 9m.

#### 3.1.3 Annen næring

##### 3.1.3.1 Annen næring (ANÆ1)

Området skal nyttes til parkering for gjester av badeplass og brukere av havn-området innen planområdet. Området skal og nyttes til lagring av utstyr og varer til bruk i forbindelse med utbygging av området.

##### 3.1.3.2 Annen næring (ANÆ2)

I området skal det oppføres bygg som skal nyttes til sløye bod og lager av fiskeredskaper.

BYA(m<sup>2</sup>) settes til maksimalt 40 m<sup>2</sup>.

Maksimal mønehøyde settes til 6m over gjennomsnittlig ferdig terreng rundt bygget.

Del av bygg som ikke tåler sjøvann skal bygges på kt + 3,6 (høyderefferanse NN2000)



### 3.1.4 Avløpsanlegg

#### 3.1.4.1 Avløpsanlegg AV1.

Området er felles avløpsanlegg for eiendommene A1-7, B1-B2, C1-C8, D1-D4, G1-G5, FTU1, ANÆ1 og ANÆ2 i form av nedgravd slamavskiller med overløp til sjø.

#### 3.1.4.2 Avløpsanlegg AV2.

Området er felles avløpsanlegg for eiendommene F1-F2 og E1-E7 i form av nedgravd slamavskiller med overløp til sjø.

### 3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

#### 3.1.5.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB1

I området skal det anlegges landfeste for flytebrygge med tilhørende anlegg.

#### 3.1.5.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB2

I området skal det etableres fastdekke for båt utsett av småbåter på henger med tilhørende anlegg.

#### 3.1.5.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB3

I området skal det anlegges landfeste for flytebrygge med tilhørende anlegg.

### 3.1.6 Uthus/naust/badehus. UNB1

Området UNB1 skal nyttes til naust for lagring av utstyr og båter.

#### 3.1.6.1 Høyde (NN2000)

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote + 6,0

Naust anlegges minst på kote + 2,6 m

#### 3.1.6.2 Utnyttelsesgrad.

Maksimal bredde på front av naust mot sjøen skal ikke overstige 4m.

Maksimal størrelse på hvert enkelt naust skal ikke overstige BYA m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.6.3 Takvinkel.

Takvinkel på bygg skal være mellom 30 og 40 grader.

#### 3.1.6.4 Bestandighet

Naust må bygges slik at de tåler sporadisk vanns-påkjenning og bølgepåkjenning.

#### 3.1.6.5 Fri ferdsel

Det forutsettes at det legges til rette for fri ferdsel mellom naust og sjøkanten.

### 3.1.7 Lekeplasse L1 og L2

Området er felle lekeplass for alle innen planområdet.

Lekeplass skal sikres med gjerde mot bil-trafikkert vei.

På området kan det anlegges sittegrupper med overbygg samt settes opp anlegg som naturlig hører til områdets funksjon som lekeplass.





### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1 Felles-bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Veiene skal bygges med formål om høy trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Det tillates ført nedgravd rør og kabelanlegg i området.

Farlige steder med bratt terreng skal sikres.

Byggegrense langs offentlig vei settes til 10m.

Byggegrense langs privat/felles vei settes til 5m.

#### 3.2.2 Veg o\_V1

Veien skal brukes til offentlig vei og tilførselsvei for beboere og brukere av området.

#### 3.2.3 Veg V2

Veien er felles for brukere av havneområdet SH1, tomt F1-F2, G1-G5, FTU2, FTI1. UNB1, ANÆ1 og er tilførselsveg til veg V4.

#### 3.2.4 Veg V3

Veien er felles adkomstveg for brukere av tomt A1-A7, B1-B4, C1-C8, D1-D4 samt brukere av planområdet.

#### 3.2.5 Veg V4

Veien er felles for grunneiere, tomt E1-E7 og brukere av området.

#### 3.2.6 Gang-/sykkelsveg

##### 3.2.6.1 Gang-/sykkelveg GS1

Området skal brukes til gangs-sykkelveg mellom veg V3 og veg V2.

##### 3.2.6.2 Gang-/sykkelveg GS2

Området skal brukes til adkomst til LEK1.

#### 3.2.7 Molo MO1 og MO2

Området skal brukes til molo for skjerming av småbåthavn SH1 mot bølger.

#### 3.2.8 Parkering P1

Området skal brukes til parkering for besøkende og brukere av området. Området skal og nyttes til parkering og lagring av maskiner og utstyr som brukes for utbygging av området.

#### 3.2.9 Energiverk EN1.

Området skal nyttes til trafo.



### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Turdrag TD1-TD6

Området er felles for alle brukere av planområdet.

Turdrag 1 – Området er felles turdrag langs sjøen for alle brukere av området.

Turdrag 2 – Området er felles turdrag langs sjøen fra enden av V4 til nabogrense i øst.

Turdrag 3 – Området er felles turdrag langs sjøen fra enden av V2 til nabogrense i vest.

Turdrag 4 – Området er felles turdrag fra V2 ned til SMB1.

Turdrag 5 – Området er felles turdrag fra V3 opp til EN1.

Turdrag 6 – Området er felles turdrag fra V4 fra enden av V2 til område L2.

#### 3.3.2 Friområdet F1.

Friområdet skal brukes til utsiktspunkt utover småbåthavnene.

I området tillates etablert sti og sittegrupper.

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.4.1 Landbruk (L1-L3)

Området skal nyttes til landbruksområde.

#### 3.4.2 Friluftsførmål

Området er strandsone nede ved sjøen.

### 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

#### 3.5.1 Ferdsl

Området skal brukes til båttrafikk.

#### 3.5.2 Småbåthavn.

Området skal brukes til småbåthavn.

Flytebrygger skal ha entre-stige og livbøye som sikrer at personer i sjøen kommet seg opp på flytebryggen.

#### 3.5.3 Badeområde

Området skal brukes bade-område.

Det tillates fjerning av steiner, graving og utlegging av masser for å bedre området som bade-området.

Bade-området sikres mot småbåthavn.



## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

---

### 4.1.1 H140 Frisiktsone (§ 12-6)

Frisiktsoner til avkjørsel skal til enhver tid være ryddet for snø, vegetasjon og andre hindringer ihht nedenstående bestemmelse.

Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være frisikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Frisiktsoneens størrelse skal være 6\*78 m med 6 meter målt fra veiskulder til førerplass (øyepunkt) bil på utkjøring og 78 m målt langs senterlinje vei til bil på hovedvei. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane (på asfalt) i primærvegen, er fritt for sikhindringer.

### 4.1.2 H570-Bevaring kulturmiljø (§12-6)

I området er det forbud mot inngrep og etablering av faste installasjoner som f. eks flaggstang, lekeapparater og grillplass. Det er tillatt å felle trær i området.

### 4.1.3 H730-Kulturminne (§12-6)

Bruk av området er regulert av lov om kulturminner. Det er forbud mot alle inngrep, herunder også flaggstenger, lekeapparater og grillplass. Det er tillatt å felle trær i området.

## 5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene.

- Reguleringsplankart 10.03.2023