



Leka kommune

Kommuneplanens arealdel
2011-2024



- vill og vakker

Planbestemmelser og retningslinjer



Revidering av kommuneplanens arealdel i hht ny PLB

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

Vedtatt av Leka kommunestyre i møte av xx.xx.2011, sak XX/2011



INNHold

FRAMSTILLING AV BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG SAKSBEHANDLINGS-REGLER	4
RETTSVIRKNING	4
LOVGRUNNLAG FOR Å VEDTA BESTEMMELSER	5
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	7
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL AREALFORMÅL.....	12
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR.1) UNDERFORMÅL 1	12
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR.2)	17
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR.3)	18
LNF(R) LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-7, NR.5 A OG B)	19
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, NR.6)	24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL HENSYNSSONER.....	28
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 A)	29
SONE FOR BÅNDLEGGING (PBL §11-8 D)	29
SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-8 C)	29
DETALJERING (910) - GJELDENE REGULERINGSPLANER (PBL §11-8 F)	31

Saksgang	Dato	Sak nr.
Oppstart av planprosess	15.12.2009	K-sak 81/09
Vedtak av planprogram	25.01.2010	K-sak 05/10
Offentlig ettersyn/ 1. Gangs høring - Planutvalget	19.08.2011	11/11-2011
Offentlig ettersyn / 2. Gangs høring - Planutvalget		
Innstilling til vedtak av planen - Planutvalget		
Godkjenning av planen - kommunestyret		

Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlings-regler

Kommuneplanens arealdel består av:

- **Plankart** med arealformål og hensynssoner
- **Illustrasjonsplan/ tematiske kartutsnitt** for utvalgte tema (landskap, kulturminner, kulturmiljø, samferdsel)
- **Planbestemmelser** med retningslinjer og saksbehandlingsregler
- **Planbeskrivelser:** Beskrivelser av planformål og hensynssoner, konsekvensutredning og ROS av nye tiltak.

Plankartet omfatter landarealene med tilgrensende sjøarealer (målestokk $\geq 1:35.000$).

Horta og Sklinna innfelles i hovedkartet (målestokk 1:35.000).

Bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk 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, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling §11-6. 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 2011 – 2024 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).

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 utnyttning 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 streghetsklasser for avkjørslar 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 enkeltvise 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.**

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

For alle potensielle skredutsatte utbyggingsområder skal det før reguleringsplaner sendes på høring, foreligge geoteknisk dokumentasjon på at området har tilfredsstillende stabilitet mot skred. Alle skråninger brattere enn 35° (kildeområder) med tilhørende utløpsområde (i henhold til temakart) er mulige fareområder for skred og steinsprang. Det kreves geoteknisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold. Kravet til geologisk 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)

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

Byggehøyde over havet (11-9 pkt 5)

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 over 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.

Trafikksikkerhet (§11-9 pkt 3,4 og 5, §11-10 pkt 2)

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder.

Klima – og energihensyn (§11-9 pkt 6 og 8)

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 (lavenergi-/passivhus).

Universell utforming (11-9 pkt 5 og 8)

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

Estetikk og utforming (§11-9 pkt 6 og 8)

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn m.h.t. plassering og utforming. Dette gjelder for tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelsene og områdets karakter. Høyder i terrenget, områder fri for vegetasjon samt silhuetter bør holdes fri for bebyggelse. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

Det stilles krav om dokumentasjon av estetisk kvalitet ved enkeltsaksbehandling. 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. Behov for veibygging skal dokumenteres/synliggjøres.

Landskap- og kulturlandskapshensyn (§11-9 pkt 6)

Områder med natur- og kulturverdier som er vurdert som verdifulle landskap, skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet styrkes.

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.

Kulturminner (§11-9 pkt 5 og 7).

Alle tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne må forelegges kulturvernmyndighetene for behandling etter lov om kulturminner.

Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (§11-9 pkt7)

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.

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 gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap (§11-9 pkt 7)

1. 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.
2. Riving: Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet dersom den etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
3. Ombygging: 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.
4. 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.
5. Nybygg kan godkjennes innenfor området 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.
6. Eksisterende «utomhusanlegg» og kulturlandskap som veier, brukar, kaianlegg, steingjerder m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

Retningslinjer

Støy og annen forurensing

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 μ T. Ved nybygg eller nye anlegg hvor årsgjennomsnittet overskrider 0,4 μ T, 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.

Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal bygninger ha minst en avstand på 20 meter til luftlinje kV22.

Ved reguleringsplanarbeid eller enkelttiltak skal kriterier for støynivå og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn i relevante tilfeller.

Skredfare m.m.

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.

Byggehøyde over havet og havnivåstigning

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. 489 over sjøkartnull og 261cm over dagens kystkontur).

Barn og unge i planleggingen samt trafikksikkerhet

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 trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode og varierte aktivitetsområder.

Klima- og energihensyn

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" legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.

Universell utforming

Alle offentlige uteområder bør ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle. For nye byggeområder for boliger/ fritidsboliger skal det vurderes om det for hele eller deler av området skal stilles krav om universell utforming.

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.

Estetikk og utforming

Hensynet til lokal byggeskikk bør ivaretas. Utforming bør tilpasses nærliggende bygninger og terreng. Hovedhus og uthus/ garasje bør ha mest mulig ensartet utforming.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.

Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Landskapshensyn

Områdene som er vurdert som verdifulle landskap i kommunens landskapsanalyse, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er vektlagt i landskapsanalysen, opprettholdes og styrkes. Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Naturgitte og kulturskapte nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Ved søknader om nye tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning visualiseres i forhold til helhetspreget. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.

Kulturminner

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven, skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til freda kulturminner ivaretas. Selv om kulturminnene ikke er synliggjort på plankartet er fredede kulturminner med sikringssone på 5 meter båndlagt.

Alle reguleringsplanforslag skal sendes kulturminnemyndighetene (Fylkeskommunen og Sametinget til høring). Dersom det er konflikt med kulturminner, må tiltaket omplasseres eller avslås.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringssone. 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 med hensynssoner kulturminner-kulturmiljø-landskap, viser hvor man skal være spesielt oppmerksom.

Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Saker som angår kulturmiljø og bygningsvern av prinsipiell karakter og dispensasjonssaker skal forelegges kulturminnevernet hos fylkeskommunen for uttalelse. Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerte bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen).

I alle bygninger eldre enn 1930 skal fylkeskommunen som kulturminnemyndighet høres mht restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.

Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dersom verneverdige eller fredete kulturminner eller kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, vil kulturminneforvaltningen avgjøre om tiltaket vil virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, for eksempel være utilbørlig skjjemmende, jf. kulturminneloven § 3.

Krav til byggesøknad:

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. Ved bygging i bevaringsverdige bygningsmiljøer skal søknad inneholde foto som beskriver bygningen(es) estetiske virkning.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL AREALFORMÅL

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

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Boligbebyggelse (B) (1110)			Boligklynger i "sentrumsområde" B1 Husby B2 Leknes B3 Nord-Ordberget
Fritidsbebyggelse (F) (1120)			F1 Tørrisenget II, Nord-Gutvik F2 Holdalen hyttegrennd, Nord-Gutvik F3 Øvergård Hyttegrennd, Nord-Gutvik
Forretninger (Fo) (1150)			Fo1 Coop Leka, Fo2 Husby Handel Fo3 Odd Aardal, Haug
Næringsbebyggelse (1300)			I1 Landanlegg oppdrett, Leknessjøen I2 Trojan produkter m.fl, Gutvik
			I3 Landanlegg oppdrett, Bremneset.
Fritids- og turistformål (1170)			T1 Gutvik camping
Kombinert bygge- og anleggsformål (1800)			Bf1 Husby; bolig, omsorgsbolig Bf2 Frøvik; næring, bolig, fritidsbeb., fritids- og turistformål, småbåtanlegg, uthus/naust Bf3 Leka motell og camping Bf4 Husby; bolig, omsorgsbolig
Offentlig og privat tjenesteyting (1160)	O eller P		O1 Leka helsesenter, sykestue og Leka Kirke P1 UL Lekamøy, Skei P2 Leka Bygdemuseum
Gravplass/urnelund (1700)			O1 Leka Kirkegård O2 Gutvik gravplass
Idrettsanlegg (1400)			Idr1 Leka skytterhus Idr2 Gutvik skytterhus Idr3 Haug fotballbane

Ved utbygging innenfor områdene Bf1, Bf2, Bf3, Bf4, F1, F2, F3, I3, kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan (§ 11-9 pkt 1).

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).

Nye tiltak og utbyggingsområder for varig opphold og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotelsa (§11-9 pkt 5).

Lagring av utstyr i forbindelse med oppdrett kan kun skje på godkjente arealer for slik virksomhet (§11-9 pkt 5).

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 høgspenning. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med, unntatt for akebakker. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare (11-9 pkt 5). Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis (11-9 pkt 4).

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn m.h.t. plassering og utforming. Dette gjelder for tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelsene og områdets karakter. Høyder i terrenget, områder fri for vegetasjon samt silhuetter bør holdes fri for bebyggelse. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn (§11-9 pkt6).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares (§ 11-9 pkt 6).

Ved bygging langs sjøen skal det, ved plassering og utforming, i valg av materialer og farge, legges stor vekt på tilpassing til landskap og miljø (§ 11-9 pkt 6).

Hytteområder skal planlegges slik at hytteiere og allmennheten sikres fri ferdsel i strandsonen. For område F1, Bf2 og Bf3 skal byggegrense mot strandsone/sjø fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan (§ 11-9 pkt 8). Innenfor byggeområder gis ikke tillatelse til fradeling av tomt helt ned til strandsonen, når dette er til ulempe for friluftsinnteresser og hindrer fri ferdsel.

For områder der det allerede er bebyggelse eller veg nærmere strandlinje enn 100m, og nærmere vassdrag enn 50m, kan det etableres ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse eller veg.

Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 4m.

Boligbebyggelse

Fradelt boligtomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Samla bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 300 m². Etter utbygging skal det være igjen et minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² per boenhet. Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6m og maksimal mønehøyde på 9m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5)

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 (§§11-10 pkt 2 og §11-9 pkt 6).

Det kan uten reguleringsplan gis tillatelse til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterende boligeiendommer når samlet utbygging er innen de grensene som er fastsett ovenfor (§11-10 pkt 1). Nye bygg skal innordne seg og tilpasses eksisterende bygg på eiendommen. Mindre tiltak skal ha samme takvinkel og takform som hovedbygget.

Det kan uten reguleringsplan gis tillatelse til bygging av inntil 2 boliger i eksisterende boligområde B1 innenfor de bestemmelser som er fastlagt for bebyggelse og anlegg (§11-10 pkt 1).

Fritidsbebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet. Samla bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 140 m². Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 6,0 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 også plasseres slik at det tas hensyn til allmennhetens frie ferdsel. Turstier og naturlig adkomst til strandlinje må ikke bli berørt. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomta, eller bygge frittstående plattinger som privatiserer området eller hindrer fri ferdsel. (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 6).

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 (§§ 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5).

Naustbebyggelse (§§ 11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6)

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.

Ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis legges som fellesområder i tilknytning til eksisterende naustbebyggelse. Selvstendige tomter skal ikke være over 150 m².

Naust skal utformes i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne.

Utbygging i naustområder skal ta hensyn til friluftsinteressene og landskapet. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring. Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktig område for vilt, biologisk mangfold, reindrift eller kulturminner

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

- Ikke større bebygd areal (BYA) enn 49,5 m².
- Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.
- Maksimalt en etasje.
- Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 30-40 grader.
- Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.
- Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal. (Vindussetting skal være minimal, og i samsvar med godkjent bruk.)
- Materialvalg og fargevalg skal være i samsvar med lokal byggeskikk for naust.

Tomta kan ikke gjerdes inn. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig båtoppbygg.

Retningslinjer

Estetikk og universell utforming

Hensynet til lokal byggeskikk bør ivaretas. Utforming skal tilpasses landskapet og nærliggende bygninger. Hovedhus og uthus/ garasje bør ha mest mulig ensartet utforming.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygnings-volum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.

Maksimalt bebygd areal, mønehøyder og gesimshøyder kan gjennom enkeltsaksbehandling og reguleringsplan settes lavere enn bestemmelsenes maksimumsnivå ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluft verdier.

Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

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 fritidsbebyggelse og det konkrete området bebyggelsen tenkes plassert i.

Leke- og oppholdsarealet bør kunne brukes av alle aldersgrupper, plasseres sentralt i boligområdet, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Kulturminner

Det er ikke foretatt klarering av kulturminner i forhold til nye tiltak (jfr KML §§3, 8 og 9). Søknadspliktige tiltak etter denne lov, skal derfor behandles av kulturminnemyndighetene. Overordna myndighet er Nord-Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget. For kulturminner i fjæresone og sjø er Vitenskapsmuseet overordna myndighet.

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

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Råstoffutvinning (R) (1200)			R1 Sørgutvikvatnet R2 Solsem R3 Stormyra/Haug R4 Vikamoen R5 Leknes R6 Botnet R7 Skråfjæra R8 Vassdalen R9 Nord-Gutvik

For etablering av nye områder og vesentlig utvidelse av eksisterende områder for masseuttak skal det utarbeides reguleringsplan dersom områdene er over 3 daa inkl. vei (§11-9 pkt 1)

Estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av uttak. Tilbakeføring skal skje fortløpende. (§ 11-9, pkt 6).

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal omfang, uttaksretning, rekkefølge og avslutning/etterarbeid avklares. Før godkjenning kreves dokumentert at massen er av god salgbar kvalitet (§11-9 pkt 8).

Retningslinjer

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 (§11-9, pkt 2, 5 og 6)

Alle planforslag og søknader om masseuttak skal sendes kulturminnemyndighetene (Fylkeskommunen og Sametinget) til høring. Det er meldeplikt ved arbeid som kan berøre kulturminner, samt dersom det viser seg under arbeidet at en støter på kulturminner, eller har mistanke om dette. Jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.

Masseuttak på privat grunn skal gjøres på en skånsom måte slik at landskapet ikke forandres vesentlig.

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

Underformål	Linjesymbol		Område
	Eksist.	Planl.	
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

Vegnett på land, sjøleder og teknisk infrastruktur

Vilkårene i Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn for nye avkjørsler og for utvidet bruk av avkjørsler langs riks- og fylkesvegnettet (§11-10, pkt 4).

Hensynet til trafiksikkerhet skal ivaretas. Det skal tilrettelegges med trafiksikre snarveger, og gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og offentlige funksjoner som skole, barnehage og helsesenter. Nye boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. (§11-9 pkt 3 og 5, §11-10 pkt 2).

Kommunen kan kreve at tiltak på trafikknettet legger til rette for god infrastruktur og stabile forhold for kollektivtrafikk og ferjetransport (§11-9 pkt 3 og 5)

Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt. Eller

Det må i, eller i nærheten av slike led ikke etableres anlegg/installasjoner som kan være til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel (§§11-9 pkt 5 og 6, samt §11-11 pkt 3)

Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng. Ved nybygging og rehabilitering av kraftlinjer skal jordkabel velges som løsning på sidenett (lavspenn) ut til den enkelte bygning. Jordkabel skal også velges som løsning på greiner av høgspenntinja KV22 der forholdene ligger til rette for dette (§11-9 pkt 3, 5 og 6).

Avkjørsler fra kommunal veg behandles etter Veglovens § 43 og forskrift til denne.

Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til å legge til rette trafiksikre gang- og sykkelforbindelser langs fylkesvegen i en omkrets på 2 km fra skole. Det skal også legges til rette for trafiksikre snarveger mellom eksisterende boligområder og offentlige tjenester.

Det skal legges til rette for stabilitet i kollektivtransporten med hurtigbåt ved at det gjennomføres nødvendig tiltak for skjerming av anløpsstedene.

Det skal legges til rette for nytt ferjeanløp i Skeishavna som ivaretar behovet for sikker og miljøbesparende navigering inn og ut av anløpsstedet, og skapet stabilitet i transporten.

Linjene som viser farledene er en indikasjon på farvatnet sin betydning som ferdselsåre, og ingen definert avgrensing av farleden.

Tekniske installasjoner og anlegg i sjø krever tillatelse både etter PBL og etter Havne- og farvannsloven. Kystverket må gjøre en konkret vurdering av alle tiltak i sjø for å hindre at disse er til hinder for farleder og allmenn ferdsel. Ved søknad om lokalisering av anlegg for oppdrett i sjø skal kommunen i sin uttalelse ivareta lokale ferdselshensyn.

Med bakgrunn i flere forhold vil det være riktig jobbe for økt andel jordkabel (jfr NTEs egne miljø- og klimamål). Det bør i framtidig planlegging legges opp til at jordkabel i størst mulig grad velges som løsning når forholdene ligger til rette for dette.

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)

Det kan i Friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som frilufts- og aktivitetsområde (§11-9 pkt 6)

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

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift: LNF(R)a (5100)			
Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift: LNF(R)b spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (5200)			Sb3 Midt-Gutvik/ Sør-Gutvik Sb4 Leknes Sb8 Madsøy Sb6 Frøvik- Høgbakkan Sb10 Haug Sb15 Vågan Sb1 Nord-Gutvik Sb2 Buvika/ Tørrisenget Sb7 Vikamoen Sb9 Madsøyvågen Sb14 Solsem Sb18 Steine/ Gjerdet Sb19 Kvaløy – Kvaløysjøen Sb20 Skråsjøen
Spredt boligbebyggelse (5210)			Sb5 Kvernhusbakkan
Spredt fritidsbebyggelse (5220)			Sb11 Årdalsmoen - Solsemvika Sb12 Solsemnesset Sb13 Solsemsjøen (naust) Sb16 Engan Sb17 Aune

Landbruks, natur- og friluftsområde - LNF(R) a

Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, havbruk, fiske og sjøvegs ferdsel, inkl. nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder (§11-11, pkt.4).

Ny bebyggelse som er i tråd med formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige landskapselementer, natur- og kulturminneinteresser (§11-11, pkt1).

Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold (11-11 pkt 1 og 2).

Plassering av ny bebyggelse skal skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger (ROS) (11-11 pkt 1 og 2)

På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten (§11-11 pkt 4, jf. § 1-8)

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. Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-m-beltet langs sjø og/eller berører andre nasjonale/regionale miljøverdier og utvalgte kulturlandskap. Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen (§11-11, pkt 1)

LNF(R) b = sone med åpning for spredt utbygging

Generelle bestemmelser

I kartfestede LNF(R)b-områder kan det tillates spredt utbygging og fradeling til bolig-, nærings-, og/eller fritidsformål innen de områder og rammer som er angitt i tabell XX (§ 11-11, pkt 1).

Innenfor LNF(R) b- områder skal nyanlegg for bolig, nærings- og/eller fritidsformål styres inn mot eksisterende anlegg (§ 11-11, pkt 2).

Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Spredt bebyggelse skal ikke forekomme på dyrka eller dyrkbar jord. Det skal ikke bygges fritidsboliger på beiteområder og produktiv skog. Plassering av hytte/bolig/ nærings-bebyggelse må tilpasses slik at en slipper å lage vei over produktivt areal (§ 11-11 pkt 2).

Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt-og svømmeleier for reindrift (§ 11-11 pkt 2)

Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp (PBL § 11-11 pkt 1 og 2).

Ved nybygging av 3 enheter eller flere som bygges samtidig og ligger naturlig sammen med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan. For næringsbebyggelse som overstiger 200m², kreves reguleringsplan (PBL § 11-9 pkt 1).

Ved plassering av bebyggelse i LNF(R)b - områder skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskapselementer (PBL §§ 11-9 pkt 6, 11-11 pkt 1 og 2). Kulturminner må ikke forringes.

Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet. Bygging langs sjøen skal følge tradisjonell byggestil (plassering og utforming, valg av materialer og farge), og det skal legges stor vekt på tilpassing til landskap og miljø (PBL §§ 11-9, pkt 6).

Spredt boligbebyggelse

Fradelte boligtomter kan være maksimalt 2 dekar. Samla bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 300 m². Etter utbygging skal det være igjen et minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² per boenhet. Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6m og maksimal mønehøyde på 9m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5)

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 (§§11-10 pkt 2 og §11-9 pkt 6).

Det kan gis tillatelse til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterende boligeiendommer når samlet utbygging er innen de grensene som er fastsett ovenfor (§11-10 pkt 1).

Fritidsbebyggelse

Fradelte hyttetomter kan være maksimalt 1 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet. Samla bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 140 m².

Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 6,0 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 også plasseres slik at det tas hensyn til allmennhetens frie ferdsel. Turstier og naturlig adkomst til strandlinje må ikke bli berørt. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomter, eller bygge frittstående plattinger som privatiserer området eller hindrer fri ferdsel. (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 6).

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 (§§ 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5).

Byggegrenser (11-9 pkt 5)

Bygning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 100 meter og nærmere innsjø eller vassdrag enn 50 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved alminnelig høyvann (PBL §§ 1-8 og 11-11, pkt 5). (vassdrag = vannførende hele året)

Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av sjøhus/rorbu til næringsformål i områdene LNFb5 Madsøyvågen og LNFb6 Vikamo, samt til naust innenfor LNF(R)b-områdene (§ 11-11, pkt 2 og 4).

Ved plassering av bebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal man unngå at ny bebyggelse legges slik at den får en uønsket silhuettvirkning fra sjøen, unngå å bebygge områder som har betydning for allmennhetens ferdsels- og friluftsinteresser, samt områder som har betydning for biologisk mangfold (PBL § 11-9, pkt 6).

For områder der det allerede er bebyggelse og veg nærmere strandlinje enn 100 meter, og nærmere vassdrag enn 50 meter, kan det etableres ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres (§11-11, pkt 2 og 5).

Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 4m.

For bebyggelse som brenner ned eller utsettes for naturkatastrofe er byggegrensen ikke til hinder for å sette opp ny, tilsvarende bebyggelse (§ 11-11 pkt 1, 2 og 4).

Naustbebyggelse (§§ 11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6)

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.

Ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis legges som fellesområder i tilknytning til eksisterende naustbebyggelse. Selvstendige tomter skal ikke være over 150 m².

Naust skal utformes i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne.

Utbygging i naustområder skal ta hensyn til friluftsinteressene og landskapet. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring. Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktig område for vilt, biologisk mangfold, reindrift eller kulturminner.

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

- Ikke større bebygd areal (BYA) enn 49,5 m².
- Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.
- Maksimalt en etasje.
- Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 30-40 grader.
- Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.
- Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal.
- Materialvalg og fargevalg skal være i samsvar med lokal byggeskikk for naust.

Tomta kan ikke gjerdes inn. Det er ikke anledning til bygging av platteringer eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig båtopptrekk.

Sjøhus/ brygger /rorbuer (§§ 11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6)

Brygge/sjøhus skal utformes i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle bryggemiljø i regionen. Der ny sjøhusbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne.

Sjøhusbebyggelse i områdene LNFb5 Madsøyvågen og LNFb6 Vikamo 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 takteking 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.

Evt. avvik fra denne bestemmelsen kan godkjennes av kommunen dersom det fremmes samlet reguleringsplan for sjøhusområdet (§11-9 pkt 1).

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). Godkjent løsning mht avløp skal foreligge for det gis tillatelse til bebyggelse i området.

Rammer for spredt bebyggelse i LNF - områdene, planperioden 1998-2002

<i>nr.</i>	<i>lokalisering (område)</i>	<i>Max ant B</i>	<i>Max ant. N</i>	<i>Max ant. F</i>	<i>Max ant. Un</i>
Sb1	Nord-Gutvik	1	1		1
Sb2	Buvika-Tørrisenget	1			1
Sb3	Midt-Gutvik /Sør-Gutvik *	3	3	4	2
Sb4	Leknes *	1	1	1	2
Sb5	Kvernhusbakkan	2			
Sb6	Frøvik-Husby *	1	1	3	1
Sb7	Vikamo		4	1	
Sb8	Madsøy	1	1	2	2
Sb9	Madsøyvågen		4	1	
Sb10	Haug	2	2	3	2
Sb11	Årdalsmoen - Solsemvika			1	
Sb12	Solsemnesset			4	
Sb13	Solsemsjøen				2
Sb14	Solsem	1	1		
Sb15	Vågan	1	1	2	7
Sb16	Engan			1	
Sb17	Aune			1	
Sb18	Steine-Gjerdet			1	1
Sb19	Kvaløy - Kvaløysjøen	1	2		2
Sb20	Skråsjøen		1		1
	Sum	15	22	25	24

Kommentarer til tabell:

B = boligformål
N = næringsformål
F = fritidsformål
U= uthus/naust

Saksbehandlingsregler og Retningslinjer

Søknad som kurant fradeling- /byggesak har følgende rutine: Delingssak behandles politisk i formannskap (PBL §20-1). Byggesaker avgjøres etter administrativ behandling (PBL § 20-1). Kommunen har informasjonsplikt dersom det i planen er hjemmel for å avslå søknader om tiltak.

Ny bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, friluft-, vilt-, reindrift-, natur-, kulturminne-, eller vannforsyningsinteresser, eller hindre fri ferdsel. Bebyggelsen må heller ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler (§ 11-11 pkt 1 og 2) .

I LNF(R)a- områder vil det ikke bli gitt tillatelse til tiltak (bygging og/eller fradeling) som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Tillatelse vil kreve dispensasjon fra gjeldende plan og bestemmelser.

Dersom en fradelt tomt ligger i LNF-område hvor det ikke er åpning for spredt bebyggelse kan den ikke bebygges uten at det eventuelt er gitt dispensasjon fra planen.

Søknader om tiltak innenfor LNF(R)b-soner som ikke oppfyller de kriterier nevnt i tilhørende bestemmelser eller retningslinjer, kan behandles som søknad om dispensasjon. Det er søker sitt ansvar å fremme en begrunnet søknad om dispensasjon.

Det faste utvalg for plansaker skal alltid innhente uttalelser fra regionale og statlige myndigheter, før det blir gitt dispensasjon fra bestemmelser i planen.

Aktuelle sektorkart/ interessekart skal legges til grunn ved vurdering av søknader (vilt, friluftsliv, kulturminne, landbruk/skogbruk etc).

Oppstår tvil om eksakt plassering i forhold til sonegrense, skal det faste utvalg for plansaker fatte avgjørelse i hvert enkelt tilfelle.

Det er ikke foretatt kulturminneklarerer i LNF(R)b områdene (jfr KML §§3, 8 og 9). Søknadspliktige tiltak etter denne lov, skal derfor behandles av kulturminnemyndighetene. Overordna myndighet er Nord-Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget. For kulturminner i fjæresone og sjø er Vitenskapsmuseet overordna myndighet. Dersom det er konflikt med kulturminner, må tiltaket omplasseres eller avslås.

Jordlovens §9 og §12, samt skoglovens §50 gjelder fortsatt i LNF(R)b-sonene. Alle søknadspliktige tiltak skal godkjennes av landbruksmyndighetene.

Fritidshus og spredt boligbebyggelse utenom gårdsbruk bør en prøve å plassere i noe avstand fra dyrkajord og særlig fra eksisterend/aktive gårdsbruk. Dette p.g.a bruken av husdyrgjødsel som til tider kan skape problemer for de som bor inntil områder hvor det blir brukt slik gjødsel.

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 skogbruksproduksjon må godkjennes omdisponert av skogoppsynet.

I områder med blandet bolig- og fritidshusbebyggelse hvor nye tiltak ikke krever reguleringsplan, skal det i bygge- og fradelingssaker legges stor vekt på at helhetsløsninger blir ivaretatt.

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

Underformål	Fargekode <i>Eksist. Planl.</i>		Område
Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)			
Akvakultur (6400)			L1 Tistelen L2 Steinflesa L3 Slokkholmen Ø L4 Lekafjorden L5 Kvernvisa L6 Jakobsteinsvika L7 Haugsflesa L8 Bjørnskjæret T1 Kalven/ Jernsøya T2 Skrosen
Ferdse, fiske, friluftsliv, natur og akvakultur (FFFNA) (6800)			Solsemøyene Madsøya/ Frøvik Hamnaholmen Skråsjøen Skeisnesset
Fiske, ferdsel, friluftsliv og natur (FFFN) (6800)			Frøvika/ Haugsundet Gullgruva Rossvika Vågsjøen
Fiske (6300)			LNFB5 Madsøyvågen LNFB6 Vikamoen LNFB11 Kvaløya
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)			H3 Skei H1 Sør-Gutvik H2 Nord-Gutvik H4 Leknessjøen H9 Haug havn H11 Stein H19 Solsem H20 Hortavær H21 Sklinna H5 Gongstø - planlagt H6 Otteholmene H7 Frøvik H8 Slivågen H10 Vågan H12 Kvaløy 1 - planlagt H13 Kvaløy 2 - planlagt H14 Skråen H15 Storvika - planlagt H16 Madsøya H17 Madsøyvågen
Drikkevann (6500)			D1 Nessvatnet D2 Vassfjellvatnet D3 Nord-Gutvikvatnet

Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001) (§§ 11-9 pkt 6 og 11-11 pkt 3)

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med tradisjonell bruk og vern av sjø og vassdrag er ikke tillatt.

Høsting av tare er ikke tradisjonell bruk av våre sjøområder, og tillates i utgangspunktet ikke.

Etablering av flytebrygger og havneanlegg tillates ikke.

Dette er ikke til hinder for nødvendig fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm og telenett.

Oppdrett vil tillates dersom det ikke dukker opp momenter under offentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Oppdrett skal ikke lokaliseres der slik virksomhet er til stor ulempe for ferdsel-, fiskeri-, friluftsliv- og verneinteresser.

Oppdrett skal ikke lokaliseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.

Tiltak som kan hindre gytesuksess i kartlagte/kjente gyteområder, skal ikke tillates på eller i nærheten av felta.

Akvakultur (6400)

Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturvirkosomhet i området tillates ikke. Inntil anlegg er etablert og tatt i bruk eller dersom det er satt ut av drift, kan ferdsel, fiske og friluftsliv foregå uhindret (§ 11-11pkt 3).

Når oppdrettsvirkosomhet opphører eller ikke følger de gitte vilkår, skal anlegg som er skjemmende for miljøet eller til hinder for annen bruk fjernes (§§11-11pkt 3 og 11-9pkt 6).

FFFNA-områder (6800)

Fiske-, ferdsel-, friluftsliv-, natur- og akvakulturområde (FFFNA) er flerbruksområder der tiltak må omsøkes etter plan- og bygningslova og/eller særlov. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med angitte formål tillates ikke (§11-11 pkt 3).

FFFN-områder (6800)

Formålet er flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med angitte formål tillates ikke. Oppdrettsanlegg tillates ikke i FFFN-områder (§§ 11-9 pkt 5 og 11-11pkt 3).

Fiske (6300)

På inntegnede kaste- og låssetningsplasser, har fiskeriinteressene prioritet i den perioden fiske pågår. Annen arealbruk fortsetter som i dag. Uttak av masser på havbunnen tillates ikke i disse områdene (§ 11-11pkt 3).

Fri-områder og Naturområde (6700 og 6600)

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 i Fri-områder (§§ 11-9 pkt 5 og 6 og 11-11 pkt 3).

Havner, småbåthavner og viktige ankringsplasser (6223 og 6100)

Det må ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler m.v. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruken av havneområdene og ankringsplassene (§11-9 pkt 5).

I områder avsatt til havneområder/ småbåthavn skal det i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger (§ 11-7 pkt 6).

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 (§11-11 pkt 3).

Tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl §§ 20-1 og 20-2 skal inngå i reguleringsplan før tiltak er tillatt, med mindre annet går fram av bestemmelsene nedenfor (§ 11-9 pkt 1). Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøyder og terrengutforming (§ 11-9 pkt 8).

Mindre tiltak og anlegg samt utbedringer av eksisterende havneinnretninger i etablerte havneområder med tilgrensende LNF(R)b-sone, kan tillates uten reguleringsplan (§11-11 pkt 3 og 4 og § 11-10 pkt 1).

I fremkant av eksisterende sjøhus/brygge og naust kan det tillates oppført kai eller båtopptrekk. Ved oppføring av kai gjelder følgende størrelsesbegrensninger:

- Bredde skal ikke overstige bredde på bygningens fasade mot sjø tillagt 1 meter på hver side.
- Kaifront skal ikke ha større avstand fra bygningens fasadeliv mot sjø enn 2 meter.

I forlengelsen av kai/brygge kan det tillates utlagt 1 flytebrygge på inntil 15 m². Flytebryggens lengde skal ikke overstige 7 meter, og bredde skal ikke overstige 3 meter.

Det er ikke tillatt å oppføre terrasser/plattinger/utegulv e.l., levegger, gjerder, utepeiser, flaggstenger eller badestamper. Oppregningen er ikke uttømmende, og andre tiltak må vurderes i forhold til arealformålet.

Drikkevann (6500)

Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilde og som rekreasjonsområde. Tiltak og aktiviteter som kan skade vannkvaliteten og forringer utnyttelsesmulighetene tillates ikke (§ 11-11 pkt 3). For Nessvatnet gjelder egne klausuleringsbestemmelser for å sikre vannkilden mot forurensende tiltak.

Retningslinjer

Tiltak i sjøområdene er søknadspliktig i hht både PBL og Havne- og farvannsloven. Ansvarlig myndighet etter havne- og farvannsloven (Kystverket/kommunen) og kulturminnemyndighetene skal høres. Tiltak i fiskerihavner utbygd av Kystverket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Kystverket er forvaltningsmyndighet.

I vurdering av om tillatelse etter Havne- og farvannsloven skal gis, vil hensynet til farleder og allmenn ferdsel veie tungt. Ved søknad om lokalisering av anlegg for oppdrett i sjø skal kommunen i sin uttalelse ivareta lokale ferdselshensyn.

Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiskeområder.

Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærheten av viktige fiskefelt og gytefelt, skal legges fram for Fiskeridirektøren og Fiskarlaget for uttale, før vedtak blir fatta.

Fylkeskommunen skal høres ved søknader om andre tiltak/inngrep på eller i nærheten av A-områder

Lokaliseringa av oppdrettsanlegg bør ikke skje nær badeplasser og tett opp til helårs- og fritidsboligområder. (jf. pbl. § 11-11, nr. 3).

FFFNA-område kan omfatte område for oppankrings- og fortøyingsanlegg til oppdrettsanlegg, under sjø-overflata, og forbudssone for fiske, (11-11, nr. 3). Det aksepteres at oppdrettsanlegg er der sammen med øvrige interesser, og det må sterke grunner til for å nekte etablering av akvakultur i

området. Oppdrettsetablering vil kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under offentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen.

Streng holdning til fradeling/bygging i 100-metersbeltet i tilknytning til Fri-områder og Naturområder. Dispensasjon gis ikke.

Det kan søkes om dispensasjon for etablering av oppdrett i FFFN-områder. Statlige og fylkeskommunale instanser skal ha søknad, samt kommunens uttalelse til høring/behandling. Kommunen har hjemmel i planen til å nekte etablering av oppdrett og det skal i FFFN kreves spesielle begrunnelser for å si ja.

Viktige fiskefelt utover kaste- og låssettingsplasser er ikke lagt ut som eget formål i planen. Derfor skal hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konfliktilfeller. Ved søknader om tiltak/inngrep på eller i nærheten av viktige fiskefelt og låssettingsplasser skal lokale fiskarlag og fiskeridirektøren høres før vedtak fattes.

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 noe 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 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 og gyte- og oppvekstområder, eller i områder som er vernet etter naturvernloven.

Havneområder

Landområder i tilknytning til flytebrygge må ikke privatiseres ved for eksempel etablering av plattinger, gjerde eller lignende

Sprengningstiltak i forbindelse med brygge/flytebrygge tillates normalt ikke.

Anlegget må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen, og legges i god avstand fra turområder, badeplasser og fiskeplasser

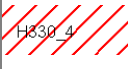
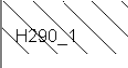
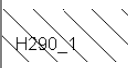
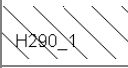
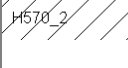
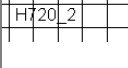
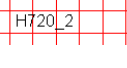
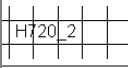
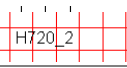
Etableringen må ikke komme i konflikt med kabler eller rørledninger i sjøen

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

Ved eventuell lokalisering av flytebrygger i rekreasjons- og friluftsområder og naturlige ilandsstigningsplasser, bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandsstigning.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL HENSYNSSONER

Sone	Fargekode		Område
	Eksist.	framtidig	
FareSone Skytebane (360)			H360_1 Leka skytebane H360_2 Gutvik skytebane
SikringSone Nedslagsfelt drikkevann (110)			H110_1 Nessvatnet H110_2 Vassfjellvatnet H110_3 Nord-Gutvikvatnet
SikringSone Andre sikringssoner (190)			<u>Ankringsplasser;</u> Steinan, Vågan, Rossvikvågen, Sorsellivågen, Stongholmsundet, Solsemholmen, Gutvikvågen, Haugsflesa, Frøvikøya, Langdraget, Burøya, Kvernrika, Gullgruva, Kleppan, Bøverøya (2) Jektvika, Bukkholmen, Heimøy Madsøya (nord).
SikringSone Andre sikringssoner (190)			H190_1 Aktsomhetsområde for kryssende skipstrafikk
Sone med særlige hensyn landskap, natur, kulturmiljø (550, 570)			H550_1 Skei UKL H550_2 Landskapsområdet Stein-Kvaløy Bm bygningsmiljø - bevaring kulturmiljø (H570) Bm1 Hortavær, Bm2 Sørnesset, Bm3 Rossvika, Bm4 Skei, Bm5 Leknessjøen, Bm6 Leknes, Bm7 Husby, Bm8 Solsem, Bm9 Solsemsjøen, Bm10 Vågasjøen/Ovdin
Båndlegging (720)			H720_1 Skeisnesset fuglefredningsområde H720_2 Leknesøyene dyrefredningsområde H720_3 Sønndalslia naturreservat (foreslått) H720_4 Hortavær fuglefredningsomr. og naturreservat H720_5 Sklinna naturresevat
Båndlegging (730)			H730_1 Sklinna Fyrstasjon R Fornminner
Detaljering Gjeldende reguleringsplan (910)	(PlanId)		Rp1 Orberget-Lekatun-Klokkergården Rp2 Skei havneområde Rp3 Nessahaugen Rp4 Gangstøa Rp5 Sklinna Rp6 Kvaløy 14/1 Rp7 Tørrisenget hytteområde Rp8 Rossvikvågen hyttefelt Rp9 Husby Rp10 Kvaløy hyttegrennd Rp11 Nausthaugen 2 Rp12 Bremneset Rp13 Klokkargården boligfelt Rp14 Småmyrkollen hyttegrennd

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

Sone H360 markerer faresona i tilknytning til skytebane (11-8 pkt a)

Sone H370 markerer faresona langs høgspenteledninger og andre anlegg i overføringsnettet (§11-8 pkt a)

Sone H110 skal sikre rent drikkevann. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold til drikkevannskilden (11-8 pkt a).

Sone H190_1 markerer aktsomhetsområdet i Lekafjorden for kryssende skipstrafikk (11-8 pkt a). Sonen markerer også ankringsområder anmerket fra kystverket (§11-8 pkt a). 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)

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.

Selv om kulturminnene ikke er synliggjort på plankartet er fredede kulturminner med sikringssone på 5 meter båndlagt, jfr KML. Det kan i båndlagte områder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan skade verneverdiene/kulturminnene i området, eller forringe dets verdi som natur/kulturmiljø.

Sone med særlige hensyn (PBL §11-8 c)

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

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 innafor området.

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.

Kvalitetene i landskapet er beskrevet og vektlagt i bl. annet landskapsanalysen (2010), områdeplanen for Skei og Skeisnesset 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.

De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. 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.

Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt. Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon

skal oversendes til fylkesmannen og berørte sektormyndigheter, som vil kunne vurdere å påklage vedtaket.

For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås på registrerte lokaliteter. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

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):

Området omfatter de landskaps- og kulturminnekvaliteter som Leka er mest kjent for.

Området skal forvaltes slik at tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet, verdifulle landskapselementer og geologiske forekomster, biologisk verdifulle miljøer, kulturminner, kulturmiljø, og jordbruksarealer opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

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.

Landskapsverdiene skal legges til grunn for saksbehandling 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.

Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for landskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt. Innenfor området skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til fylkesmannen og berørte sektormyndigheter, som vil kunne vurdere å påklage vedtaket.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

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.

Det skal tas særlige hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innafor sona. Nye tiltak tillates ikke når de kan komme i konflikt med landskapsverdiene.

Bevaring kulturmiljø (H-570).

Sona omfatter utvalgte bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal vere førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak (jfr. generelle bestemmelser).

Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

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

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

Alle tidligere stadfestede reguleringsplaner som vises i plankartet, skal opprettholdes og gjelder framfor arealdelen til kommuneplanen (jf. pbl § 11-8, f).

PLANNAVN	PLANID	IKRAFT	Rp
Orberget-Lekatun-Klokkergården	1755001	19930225	Rp1
Skei havneområde	1755002	20000626	Rp2
Nessahaugen	1755003	19920409	Rp3
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 hyttegrenn	1755010	20070606	Rp10
Nausthaugen 2	1755011	20090623	Rp11
<i>Bremneset</i>	<i>1755012</i>	<i>20020619</i>	<i>Rp12</i>
Klokkargården boligfelt	1755013	20110518	Rp13
Småmyrkollen hyttegrenn	1755014	20110428	Rp14

Reguleringsplan for Bremneset oppheves ved vedtakelse av denne planen