

**GANGSTØA HYTTE- OG BOLIGOMRÅDE**  
**GNR 17 BNR 22, LEKA KOMMUNE.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**for reguleringsplan dat. 08.07.2011**

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelsen og arealbruken være som vist i reguleringsplanen. Planområdet reguleres til disse formål:
- Bebyggelse og anlegg
  - Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Grønnstruktur
  - Landbruks-, natur- og friluftformål
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Hensynssoner

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- § 2.1 Byggesøknad for hytter og boliger med tilhørende bygninger, skal inkludere situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg og biloppstillingsplass, samt terrengsnitt i målestokk 1:200 som viser plassering av bebyggelsen i terrenget. Tegninger av bygninger i målestokk 1:100 for plan, fasader og snitt skal vise takform/ takvinkel, møne- og gesimshøyder, samt høyder for peler, synlig grunnmur og støttemurer.
- § 2.2 Det kan oppføres 20 nye hytter og 4 boliger innenfor planområdet som vist i planen. Bebyggelsen er angitt med tomtenummer og bygninger skal plasseres innenfor tomtegrenser iht. plan- og bygningsloven. 2 eksisterende fritidsboliger inngår i planen, og eksisterende fjøs tillates restaurert til fritidsbolig, eller revet og erstattet med ny fritidsbolig etter gjeldende bestemmelser for hytter i området. Det er ikke tillatt å legge inn vann/ avløp i hyttene før det foreligger en godkjent utlippstillatelse for området.
- § 2.3 Alle bygninger skal ha en god arkitektonisk utforming, og tilhørende bygninger som anneks, uthus og garasje skal harmonisere med hovedbygning i form, farge og materialvalg. Bygningene skal ha saltak eller pulttak, og hovedtakets lengde skal følge kotelinjer, men underordnede utbygg kan bryte med takets hovedretning. Taktekking skal ha en mørk og matt fargetone, og det skal ikke brukes metallplater som gir blank overflate. Materialer og farger skal ikke skape kontrast men forholde seg til omkringliggende landskap og omgivelser. Terrasse skal tilpasses terrengformasjonen ved hytta, og unødvendig bruk av rekkverk skal unngås.
- § 2.4 Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye boliger med tilhørende garasje/ uthus er 240m<sup>2</sup>. Boliger kan bygges inntil 2 etasje med loft, og halvplanløsning eller sokkeletasje etter gjeldende måleregler tillates. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 8,5 meter og takvinkel skal ikke overstige 40grader. Det kan bygges terrasser på maksimum 50m<sup>2</sup> i tilknytning til boliger. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta.
- § 2.5 Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye hytter med tilhørende anneks og uthus er 120m<sup>2</sup>. Hytter kan bygges i 1 etasje med hems, og halvplanløsninger tillates etter gjeldende måleregler. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 6,0 meter og takvinkel skal ikke overstige 35grader. Det kan bygges terrasse på maksimum 40m<sup>2</sup> i tilknytning til hytta. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta og største tillatte pillarhøyde/ grunnmurshøyde for hytter er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrånende terreng.

§ 2.6 I område F1 tillates en caravanplass for inntil 4 campingvogner med spikertelt på inntil 10m<sup>2</sup> og markterasse på inntil 8m<sup>2</sup>.  
Det skal godkjennes en felles plan for oppstilling av vogner, spikertelt og markterasser før oppstillingsplasser kan etableres.  
Spikertelt skal ikke overstige høyde på campingvogn, og utforming skal være helhetlig med materialer, detaljer og naturfarger som ikke skaper kontrast innbyrdes eller mot omkringliggende terreng og landskap. Felles plan skal dokumentere brannsikkerhet iht. forskriftskrav.

§ 2.7 For område F2 og F3 til fritids- og reiselivsformål 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 områdene F2 og F3 er inntil 40% BYA. Bygninger og anlegg skal gis en helhetlig form og tilpasses øvrige omgivelser og landskap.

§ 2.8 På område N1 kan det oppføres servicebygg med sanitæranlegg, oppbevaring av utstyr og fellesrom for periodisk opphold. Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) brygge er 100m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde er 6,5meter. Servicebygg kan innredes med loft for lagring.

På område N2 kan det oppføres 8 naust. Største tillatte bebygd areal (BYA) for hvert naust er 25m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde er 4,5meter. Det skal godkjennes en felles plan for plassering og utforming av naust i område N2 før byggegodkjenning for enkeltnaust kan gis.

I område N2 kan det også etableres anlegg for båtøpptrekk fra sjø som vist i planen.

Eksisterende naust N3 kan rehabiliteres og utvides etter samme bestemmelser som for N2.

Servicebygg og naust skal i form, material- og fargebruk tilpasses tradisjonelle byggeskikk i kystnære strøk. Servicebygg og naust skal ha saltak og takvinkel skal være mellom 30 og 35 grader.

§ 2.9 Det kan etableres nødvendige tekniske anlegg tilknyttet bygninger og bruk av området.

Det etableres nytt energianlegg/ trafo for el.forsyning til området som vist i planen. El.kabler til planlagt bebyggelse og anlegg legges som jordkabler, fortrinnsvis i veg- og stitraseèr.

Det etableres felles avfallsplass/ renovasjonsanlegg ved atkomst til området. Bruk av anlegg tilknyttes godkjent avfallsordning i Leka kommune. Avfall håndteres i lukkede containere, og det tillates bygd avfallshus som visuell og praktisk skjerming av containere.

Det etableres felles avløpsanlegg fra området ved foten av molo. Det skal godkjennes en felles plan for vann- og avløpsanlegg i området før det kan legges inn vann/ avløp i bygninger. Området for avløpsanlegg kan bebygges med bygg og anlegg over og under bakkenivå tilpasset nødvendig omfang og tekniske løsninger.

## **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- § 3.1 Kommunal veg V5 og felles veger V1, V2, V3 og V4, samt stier til planlagt bebyggelse, parkeringsområder, naustområder og andre bruksområder kan benyttes av alle eiendommer i område A, B, C, D, E1, F1, F2, F3, samt eksisterende 2 fritidsboligeiendommer, gnr/ bnr 17/102 og 17/74 innenfor planområdet. For veg V3 kan det legges begrensning på trafikk til strandområdet.
- § 3.2 Felles parkeringsplasser P1, P2 og P3 skal benyttes til gjesteparkering og som periodisk parkering for eiendommer innenfor området.
- § 3.3 Eksisterende molo kan benyttes som atkomst til småbåthavn og tilstøtende sjøområder.

## **GRØNNSTRUKTUR**

- § 4.1 Det kan anlegges vegetasjonsskjermer ved friluftsområde og naustområde som vist i planen.

## **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

- § 5.1 Landbruksområder kan benyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk.
- § 5.2 Regulerte friluftsområder har til hensikt å ta vare på eksisterende kulturlandskap som rekreasjonsområder. Skogsareal skal bevares men tynning og kultivering kan gjennomføres. Det kan tilrettelegges for markstier og utplasseres benker og bord i friluftsområder. På friluftsområde i overgangen mellom regulert badeområde og vegetasjonsskjerm kan det etableres gressplen.

## **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

- § 6.1 I områdene for småbåthavn kan det etableres flytebrygger som tilknyttes landfast kai / molo. Det skal utarbeides plan for flytebrygger som viser plassering, utforming, fortøyning og antall båtplasser. Plan for flytebrygger skal godkjennes av Leka kommune.
- § 6.2 I badeområdet kan det fjernes stein og vegetasjon, samt tilføres grus/ sandmasser for kultivering av badestrand/ badeområde.
- § 6.3 I område ferdsel sjø menes i denne sammenheng alle typer av ferdsel på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffic og fritidstrafikk.

## **HENSYNSSONE**

- § 7.1 Innenfor hensynssoner er det registrert automatisk fredede kulturminner i form gravrøyser og eldre boplass som er automatisk fredet i hht. Kulturminneloven §3. For å ivareta hensikten med Kulturminneloven §3 og §6 reguleres områder til hensynssone. Av hensyn til kulturminner må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. Ved anleggsarbeider i planområdet for øvrig må det utvises varsomhet, og det henvises til krav om varslingsplikt hvis det oppdages tegn på nye kulturminner i området.